

Vandkunsten

Notat

Bemærkninger til
indsigelser

Sag / Margretheholm, tagterrasser
Emne / kommentering af indsigelser
Sag / Dok. nr. / [xx]
Dato / 18.01.2018

1 / 2

Tilsendt

Eva Hübner
Kbh Kommune/TMF

Lars Kristian Madsen
Kbh Kommune/TMF

Udarbejdet

KW
Tegnestuen vandkunsten

– Bemærkninger til indsigelser fra høring omkring etablering af tagterrasser på rækkehuse, Margretheholm

Indsigelser vedr. lokalplan og udtryk

- Der er indsigelser omkring brud på lokalplanens principper. Der er i lokalplanen beskrevet intentioner omkring variation i rækkehusenes 'kasbahbebyggelse', både i materialer, farver hulskæringer og tagterrasser.
- Jf. §7 stk. 1, b, står at bebyggelsen skal fremtræde [...] med indslag af træ, stål og glas [...] særligt udvalgte felter kan udføres i andre materialer og stofligheder efter TMF's nærmere godkendelse.
- Vedr. §7 er tagterrasserne netop en arkitektonisk bearbejdning af den femte facade. Tagterrasserne er forslået trukket tilbage og holdes derfor indenfor bygningskroppen, således er tagfladen stadig gennemgående. Der er fortsat tagpap som tagmateriale.
- Indsendte ansøgning søger allerede dispensation for lokalplanens §6 stk. 1 c, omhandlende antal af etager.
- Der er indsigelser der giver udtryk for bekymring omkring at det vil give rækkehusene et uhomogent udtryk. Det indsendte forslag sætter rammerne for udformning og materialer, med udgangspunkt i den eksisterende arkitektur, for derved at sikre et ensartet udtryk for bebyggelsen.

Indsigelser vedr. støjgener

- Generelt går indsigelserne på at støjniveauet vil blive højere i området, hvis der opføres tagterrasser på rækkehusene. Der har ikke været lavet en lydberegning af en akustiker, hvorfor dette ikke kan verificeres.
Der er allerede terrasser i terrænniveau, og man må forvente at beboerne vil sidde udenfor det samme antal dage om året, om de har en eller to terrasser, hvorfor støjniveauet vil være det samme.

Investering/værdiforringelse

- Det skal herfra ikke kunne vurderes om det i salgsøjemed vil betyde en værdiforringelse af lejligheder i Udsigten, at der opføres tagterrasser på rækkehusene.
Boligerne på Margretheholm blev som udgangspunkt bygget med det formål at være bosted for byens borgere, og ikke som investeringsobjekter.

Indsigelser vedr. udsigt mod byen

- Der er indsigelser omkring forringelse af udsyn mod søer og byens tårne. Værn er forsøgt udformet så transparent og diskret som muligt, bl.a. er der ansøgt om værn i strækmetal, som netop tillader lys at trænge igennem.

Vandkunsten
Krudtløbsvej 14
DK – 1439 København K

+45 32 54 21 11
mail@vandkunsten.dk

CVR 25 50 78 86
vandkunsten.dk

Adgang til tagterrasser sker via tagvindue med meget lav hældning, og går ca. 600 mm over sternkant, netop for ikke at stikke op på tagfladen og blokere for lys og udsyn.

2 / 2

Indsigelser vedr. Indblik

- Der er indsigelser omkring indblik i lejligheder i Udsigten. Der vil for lejligheder primært på 2. sal, være øget risiko for indblik fra evt. tagterrasser. Generelt er alle lejligheder i rækkehuse og Udsigten udført med store vinduespartier, hvorfor man vil kunne forvente en hvis risiko for indblik i en i forholdsvis tæt bebyggelse.

Indsigelser vedr. tagkonstruktion

- Der er indsigelser omkring skyggepåvirkning af eksisterende tagkonstruktion på rækkehuse, som er naboer til evt. tagterrasser. Det er korrekt at den oprindelige tagkonstruktion er udført med hygrodiole, en membran der sikrer diffusion ud af tagkonstruktionen via overtryk skabt af varmepåvirkning af tagfladen. Dette overtryk skal sikre at evt. fugt i konstruktionen fra byggetiden kan fordampe ud af konstruktionen. Hygrodioen sikrer at der ikke føres fugt tilbage ind i konstruktionen igen. Da bebyggelsen har stået flere år, vil tagkonstruktionen allerede være udtørret. Ydermere er det kun ved en konstant skyggepåvirkning af hele tagfladen at varmeovertrykket i tagkonstruktionen ikke vil opstå.
- Tagpapmembranen vil hvor der etableres tagterrasse skule udskiftes, da konstruktionen forhøjes lokalt. Da tagterrasserne ligger inde på eget tag, vil evt. sammenføjninger også ligge inde på eget tag. Det skal selvfølgelig sikres at tagarbejder udføres korrekt for at sikre mod utætheder.
- Der vil ikke være større vandpåvirkning af tagflader pgr. eventuelle tagterrasser.