

Dragør Kommune
Plan og Teknik
Kirkevej 7
2791 Dragør

Indsendt via www.bygogmiljoe.dk

26. sept. 2018

Ansøgning om byggetilladelse

Vedr. Renoveringsprojekt i Boligselskabet Strandparken afd. 1,

Afd. 1: Krudttårnsvej 113-119; 121-127 og 141-143
2791 Dragør.
Matrikelnr. 334 qx – Dragør By, Dragør.
Ejendoms nr. 8911, bygningerne 1, 2 og 4.

I forlængelse af formøder med Jørgen Jensen og Thomas Hjort hhv. den 6. februar og 19. juni 2018, ansøges hermed på vegne af bygherre, Boligselskabet Strandparken afdeling 1, om tilladelse til etablering af saddeltage på ovennævnte ejendomme.

Ejendommene er opført omkring 1960 som fritliggende blokke. Bebyggelsen er opført i 3 etager i betonelementer med built-up-tag med hældning 1:40. Bygningerne er efterfølgende blevet efterisoleret på gavle og tag.

Den samlede bebyggelse i afdeling 1 indeholder i alt 12 blokke med 2-6 opgange i hver og omfatter udover ovenstående også Krudttårnsvej 129-139, 147-171 og 177-191 på samme matrikel samt Søndre Røsevej 28-46 på matrikel "334 qt". I alt 38 opgange.

Parter i byggesagen:

Bygherre: Boligselskabet Strandparken Afdeling 1
Rødtjørnen 12 1.tv
2791 Dragør
Tlf.: 32 53 13 56

Arkitekt og totalrådgiver: Pålsson Arkitekter AS
Svanevej 26
2400 København NV
Tlf.: 38 19 77 03

Ingeniør: Dominia A/S
Ved Vesterport 6, 3. sal
1612 København V
Tlf.: 33 43 45 00

Projektets bevæggrunde og historie:

Bygningernes tagvand ledes i dag via tagrender til indvendige nedløb. Afdelingens tage har af-tjent deres levetid og i de tre berørte blokke er der hyppige vandskader fra taget. Der ønskes derfor en ændring af tagkonstruktion og afvandingsprincip til en konstruktion som giver en sikker afvan-ding af taget.

Facader er i dag ikke isoleret og boligerne er uden ventilation. For at fremtidssikre bygningerne er der pt. gang i en helhedsplan for afdelingen, som bl.a. indeholder udvendig efterisolering og etab-lering af centrale ventilationsanlæg. På vedlagte illustration ses eksempel på kommende blok med udvendig isolering afsluttet med mursten og nyt tag.

Der ønskes en tagkonstruktion som udover at sikre en god vandafledning også kan indehol-de/skjule centralt placerede ventilationsanlæg.

I forbindelse med fastlæggelse af rammerne for projektet, har der været afholdt afdelingsmø-de/beboermøde i afdeling 1 den 16. august 2018, hvor tagformer blev drøftet og vedtaget.

Der gennemføres sideløbende med nærværende sag en renovering af afdeling 2 på Søndre Tangvej 1-25 og Krudttårnsvej 53-109, hvor der ligeledes ansøges om ny tagkonstruktion med fald. Se særskilt ansøgning.

Nærværende projektet omfatter:

Tagudskiftning til ny tagkonstruktion med 35° hældning og ny loftsisolering. Tag, tagrender og ned-løb udføres i sort zink. Tagvand ledes til eksisterende kloak i terræn.

Konstruktioner og materialer:

Eksisterende tag (nedefra og op):

- gipspladeloffer,
- isoleringsmåtter (ca. 40 mm),
- hulrum/opbygning med fald (ca. 300-500 mm),
- brædder med tagpap.

Efterfølgende er påbygget/efterisoleret:

- mineraluldsisolering (100 mm),
- celleplastisolering (70 mm),
- tagpap.

Ny tagkonstruktion:

- eksisterende gipspladeloffer,
- eksisterende isoleringsmåtter (ca. 40 mm),
- eksisterende hulrum/opbygning med fald (ca. 300-500 mm),
- nye brædder/plader,
- dampspærre og
- isolering, i alt 350 mm, udlagt mellem:
- præfabrikerede træspær,
- fast undertag,
- sort zinkbeklædning.

Afløb:

Vand fra tag føres via udvendige tagrender og nedløb til eksisterende kloak. Tilpasning af kloakker vil blive udført af autoriseret firma.

Byggepladsforhold:

Renoveringen påvirker som udgangspunkt kun egen matrikel, idet kommende byggeplads vil være placeret vest for Krudttårnsvej 113. Byggepladsen vil betjene de samtidige arbejder i afdeling 2.

Eventuelle midlertidige disponeringer af vej- og fællesarealer vil blive ansøgt særskilt, idet den kommende hovedentreprenør fremsender ansøgning om godkendelse af byggeplads.

Areal:

Det bebyggede areal påvirkes ikke med nærværende projekt. Der etableres et tagudhæng, som er forberedt til en kommende, udvendig efterisolering, hvilket til den tid vil påvirke det bebyggede areal.

Noter/Dispensationer:

Dispensation A:

Taghældning

Der søges om dispensation for krav i "Byplanvedtægt 4", § 5 "Kvarter III a", hvoraf det fremgår at "Taghældninger over 20° tillades ikke."

Der søges om tilladelse til at udføre et symmetrisk saddeltag med en taghældning på 35°, hvilket modsvarer en bygningshøjde på 13 m til tagryg.

Motivation:

Af hensyn bygningernes fremtidige, tiltrængte ventilation ønskes en tagkonstruktion som kan rumme de tilhørende ventilationsanlæg (balanceret system med varmegenvinding). Ventilationsanlæggene vil skulle betjene en hel opgang og fylder mere end der kan være på et tagrum med 20°-hældning. En tagkonstruktion med 20°-hældning vil kun give plads til rørføringen, ikke selve anlægget/aggregatet, som derfor ville skulle monteres synligt udenpå taget, hvilket vil skæmme bebyggelsens ydre fremtoning. En tagkonstruktion med 35° saddeltag vil give den fornødne plads til ventilationsanlæg og dermed sikre et harmonisk byggeri.

Til orientering vedlægges Skyggediagram/Lysforhold som viser at der ikke er væsentlige skygger ved en hældning på 35° i forhold til 20°.

Herudover er det bygherres ønske at sikre en god og skybrudssikret afvanding af tagene, som vurderes bedst opnået med en betydelig taghældning.

For at få et fremtidssikret og helstøbt byggeri uden synlige ventilationsanlæg ønskes derfor tilladelse til at udføre saddeltage med hældning på 35°.

Vi håber på kommunens positive tilbagemelding på ovenstående andragende inkl. dispensation.

Såfremt yderligere informationer måtte være nødvendige, er I naturligvis altid velkomne til at kontakte tegnestuen.

Med venlig hilsen

Jan Højriis Frandsen
Pålsson Arkitekter AS

- Vedlagt:
- Fuldmagt
 - Tegningsliste inkl. tegninger, dateret 26.09.2018
 - Visualisering af helhedsplan, dateret 26.09.2018
 - Lysforhold for hhv. 20° og 35° taghældning, dateret 26.09.2018

- Kopi til:
- Boligselskabet Strandparken afdeling 1