

SAG:	BIRKEGADE 4-6	404_BIR	
EMNE:	Forespørgsel Plan Byggeri og Bolig	NOTAT	08
UDARB. AF:	ML		
SENDT TIL:	Byggeri og Bolig, Plan og Arkitektur, A/B	DATO:	2005.09.26
B-j.nr	224093-1		
UDGAVE NR.:	00	REV. D.:	

Emne: Birkegade 4-6 tagreovering. Forespørgsel udformning, facader, planforhold samt lejlighedsstørrelser og evt. anbefalinger til byggeandragende.

Sted: Plan og Arkitektur, Rådhuspladsen 77. torsdag 2005.09.22

Deltagere:

Jens Bjerring	Plan og Arkitektur	JB
Lammert Flokstra	Byggeri og Bolig	LF
Jesper Prip Sindberg	Andelsboligforeningen Birkegade 4-6	JPS
Julien de Smedt	PLOT A/S	JDS
Morten Lomholdt (ref.)	PLOT A/S	ML

0.0

Generelt

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til tagterrasse og forslag til etablering af 3 nye lejligheder på eksisterende tørreloft i A/B Birkegade 4-6, 2200 Kbh N, ønskes Plan og Arkitekturs samt Byggeri og Boligs forhåndsvurdering af mulighederne for etablering af tagterrasser og 3 lejligheder varierende i størrelse fra ca. 70m² til ca. 150m².

Projektet er skitseret i plan, snit og opstalt. Dette referat omhandler hovedsageligt tilkendegivelser ang. arkitektoniske og planmæssige forhold, samt overvejelser om minimumsstørrelser af lejligheder. På møde 2005-08-08 er flugtveje, brandforhold og andre væsentlige emner i forhold til myndighedsgodkendelse diskuteret. Se referat nr 07 2005-08-08.

0.1

Referat udsendes til deltagerne i mødet samt ing Finn Nielsen EKJ, og bestyrelsen for A/B Birkegade 4-6. Eventuelle tilføjelser eller ændringer til referat modtages inden mandag den 10. oktober 2005

1.0

Ejendommen Birkegade 4-6

1.1

Sammenhængende ny etage over 2 bygningskroppe. Andelsforeningen består af 2 ejendomme med forskellige etagehøjder, og fremstår derfor som 2 bygningskroppe, selv om hovedgesims og tagrende ligger i samme kote. JB viste fotos af et uheldigt eksempel på et nyt tag fra Hamburg som spænder over 2 bygningskroppe. Et resultat som i Hamburg er ikke målet. Det undersøges om den nye etage har behov for en opdeling, der følger de eksisterende bygninger, eller om den nuværende geometri tilgodeser ønsket om at nr 4 og nr 6 fremstår som selvstændige bygningskroppe.

1.2

Geometri af hovedgesims ændres ikke. Hvis nødvendigt forstærkes murkronen og os etableres med et let fald mod terrasse. Herover etableres et let transparent

SAG:	BIRKEGADE 4-6	404_BIR	
EMNE:	Forespørgsel Plan Byggeri og Bolig	NOTAT	08
UDARB. AF:	ML		
SENDT TIL:	Byggeri og Bolig, Plan og Arkitektur, A/B	DATO:	2005.09.26
B-j.nr	224093-1		
UDGAVE NR.:	00	REV. D.:	

værn.

- 1.3 Afvanding af nye terrasser kommer til at foregå under gesimshøjde og med brug af nedløbsrør i eksisterende positioner.
- 2.0 **Den grønne tunge, brandkammer mod naboer og "hegn" ml private terrasser.**
- 2.1 Den grønne tunge skal være det dominerende element. Vegetationen trækkes med ud over sternkanten mod gaden, og sternkantens højde reduceres, så karakteren bliver lettere.
- 2.2 Værn skal være så let som muligt. Forskellige placeringer og udformninger blev diskuteret, heriblandt et vandret "net". Et let stålværn med et rustfrit net (maskestørrelse max 5x5 cm) er en mulighed. Denne type værn findes på Det Maritime Ungdomshus på Amager. Placeringen vil blive tæt på tagterrassens kant.
- 2.3 Der behøves ingen brandkammer mellem de private tagterrasser i nr 4 og nr 6, hvis ejendommene sammatrikuleres. Lejlighedsskel udføres med brandkammerstatning.
- 2.4 Brandkammer mod naboejendomme skal bibeholdes og må meget gerne bearbejdes og gives en grøn karakter, sådan at alle elementer fra tagterrasser og nye lejligheder, der kan ses fra gadeplan har et islæt af vegetation. JP nævnte et eksempel fra "Ny Tøjhusgrunden"
- 3.0 **Lejligheder i den nye etage**
- 3.1 Det undersøges, om den nye tilbagetrukne etage, udover den grønne tunge kan ses fra gaden
- 3.2 Overdækningen af trappen i nr 6 skal reduceres i højden og trækkes tilbage fra facadeflugt.
- 3.3 Facader og stern skal udføres i ikke reflekterende materialer, og gerne i en mørk farvetone. Det vil iflg. JB være ønskeligt om der kan etableres en skygge over vinduespartierne, ligesom sternen må være så let som muligt i snit. JDS mente at disse detaljer vanskeligt kan ses fra gaden, og at det skal tages i betragtning at disse dimensioner befinder sig 18 m over terræn. Hvis etagen ikke kan ses fra gaden kan den nuværende geometri fastholdes.
- 3.4 Lofthøjde i lejligheder projekteres som 2,6m heri er inkluderet 10 cm tolerance til optagelse af skævheder i bygn
- 4.0 **Tagterrasser over den nye etage**
- 4.1 Værn skal have en let karakter, så de fælles tagterrasser ikke kommer til at optræde som en del af en "ekstra" etage. Et eksempel kunne være værnet fra Maritimt Ungdomshus af rustfritstålnet. Maskestørrelse må højst 5x5 cm

SAG:	BIRKEGADE 4-6	404_BIR	
EMNE:	Forespørgsel Plan Byggeri og Bolig	NOTAT	08
UDARB. AF:	ML		
SENDT TIL:	Byggeri og Bolig, Plan og Arkitektur, A/B	DATO:	2005.09.26
B-j.nr	224093-1		
UDGAVE NR.:	00	REV. D.:	

5.0 Lysforhold og indblik

5.1 Højder kan blive problematiske for lysforhold i gård. Den nye lave tagterrasse på sidebygningen er en positiv ændring.

5.2 Det skal dokumenteres i tegninger, at der ikke bliver ændringer af lysforhold i gade

5.3 Der skal argumenteres for at situationen i gården samlet set ikke forværres. Ligeledes skal det sandsynliggøres, at der ikke vil komme indbliksgener som ikke findes i dag. LF vurderer at det kun er beboerne i den sydlige ende af gården, der evt. vil få ændrede forhold.

6.0 Lejlighedsstørrelser

6.1 LF fremfører at den mindste lejlighed ikke kan være mindre end 75m² brutto. Til arealet medregnes andel i trapper, ydervægge og lejlighedsskel, men ikke privat tagterrasse. Den nuværende lille lejlighed er på 68m² brutto inkl. tagterrasse. JB og LF diskuterede om det ville være nok at de 3 lejlighedsers gennemsnitsareal opfylder bestemmelserne i kommuneplanen, men konkluderede at lejligheder væsentligt under 75m² ikke er politisk mulige.

En del af den nye etage som udvidelse af den underliggende lejlighed vil iflg. LF være uproblematisk.

JP kunne se problemer i forhold til andelsboligforeningen. Der afholdes møde i bestyrelsen, og A/Bs holdning og muligheder afklares.

7.0 Materiale til brug for nabohøring

7.1 I forbindelse med myndighedsbehandling skal der foretages nabohøring. Byggeri og Bolig skal til forberedelse af nabohøring bruge flg: Generelt materiale der illustrerer den overordnede ide i projektet i tekst og 3D. 3D der viser skyggeforhold i gård ved jævndøgn. Snit i gård der viser skyggeforhold og indblik. Det er den del af gården der er nærmest baghuset, som skal behandles. Den øvrige del af gården har afstandsforhold som er sammenlignelige med forholdene i en alm gade, og derfor standard. Snit i gade der viser dagslys og indblikforhold. Det er vigtigt, at det ses at der ikke bliver mindre himmellys i gaden, og at indblikforhold ikke er anderledes end fra eksisterende lejligheder i gaden.

7.2 Lammert Flokstra foreslog at udstille tegninger og evt model i Andelsforeningens udstillingsvindue, så naboerne allerede nu begynder at høre om projektet.