**Arbejdsgruppen vedrørende tagterrasser**

*Afrapportering april 2014*

**Baggrund**

På Lyngbyvejskvarterets ordinære generalforsamling 2013 blev der vedtaget et forslag, der pålagde bestyrelsen at udvikle og konkretisere et forslag til tagterrasser. Bestyrelsen har til dette formål nedsat en arbejdsgruppe bestående af bestyrelsesmedlemmer og øvrige beboere herunder en af de oprindelige forslagsstillere. Arbejdsgruppen redegør her for de væsentligste resultater af arbejdet.

**Flere forslag**

Tidligt i processen blev arbejdsgruppen bekendt med et andet altanforslag – en fransk altan - der allerede var tegnet og hvor tegningen var godkendt af kommunen. Arbejdsgruppen valgte derfor at tolke sit kommissorium bredt og undersøge flere muligheder for terrasser og altaner og ikke kun tagterrassen. Undersøgelsen var fortsat loyal mod intentionen i det oprindelige forslag, hvis formål det var ”at nyde morgen- eller aftensol”. De mulige løsninger, arbejdsgruppen har undersøgt, er:

1. En stor tagterrasse
2. En mindre tagterrasse
3. En altan på første sal
4. En fransk altan på 2. sal og en
5. Fransk altan på 1. sal.

Til sidste i processen kom også en Velux-terrasse-løsning i taget på tale.

Alle forslagene er på gårdsiden.

**Altaner og terrasser i de andre byggeforeningskvarterer**

Arbejdsgruppen har undersøgt, hvad der er præcedens for i Kartoffelrækkerne, Humleby og Strandvejskvarteret med det formål at drage erfaringer fra sammenlignelige kvarterer.

Den væsentligste erfaring fra de andre kvarterer er, at beboere i alle tre kvarterer har ret til at bygge en fransk altan ind mod gården, mens der i ingen af de tre kvarterer var yderligere muligheder for altaner eller terrasser herunder tagterrasser. I Kartoffelrækkerne har man dog en hævdvunden mulighed for at bygge en altan over indgangspartierne (bislag).

For bygning af franske altaner gælder et krav om, at bredden på murhullet ikke må udvides og at der ikke må være fremspring.

Det skal nævnes, at de øvrige foreningers bygningsændringer er reguleret af lokalplaner, hvor kommunen er tilsynsmyndighed, mens bygningsændringer i vores kvarter er reguleret af servitutter – med bestyrelsens tilsyn – og dertil kommunens generelle bygningsreglementer.

**Teknik**

Et af arbejdsgruppens medlemmer er bygningsingeniør og har kunnet give umiddelbare tekniske vurderinger af de fem forslag og har dertil foretaget indledende beregninger af de teknisk set mere komplicerede forslag.

Det er vigtigt at understrege, at de tekniske beregninger ikke er dækkende og ikke kan tages til indtægt i forhold til myndighedskrav vedrørende brand, isolation med mere. Arbejdsgruppen tør dog godt konkludere,

* At en fransk altan på 1. sal (forslag e) er teknisk og håndværksmæssigt let håndterbar.
* At en fransk altan på 2. sal (forslag d) er teknisk og håndværksmæssigt lidt mere udfordrende, fordi indgrebet sker i manzarden, hvilket blandt andet stiller krav til afløb. Man må regne med, at altaner på 2. sal vil kræve et trin indvendigt.
* At en udvendig altan på 1. sal (forslag c) er relativ simpel teknisk og håndværksmæssigt.
* At en mindre tagterrasse (forslag b) sandsynligvis er teknisk set realisabel men vil kræve omhyggelighed omkring afløb, inddækning, isolation med mere. ”Mindre” betyder en bredde på terrassen svarende til ca. 140 cm, hvor alene et spær bliver påvirket (skal skabes udveksling omkring).
* At en stor tagterrasse (forslag a) er et voldsomt indgreb i bygningskonstruktionen. Bygningsteknisk set kan man sandsynligvis godt finde løsninger, der sikrer stabiliteten i konstruktionen, men det *er* et krævende indgreb i bygningen. Sammen med besværliggørende implikationer i form af krav til isolation, brand med mere er konklusionen, at en stor tagterrasse er et teknisk set yderst krævende projekt, der ikke med sikkerhed kan realiseres.

**Æstetik**

Arbejdsgruppen har ikke kunnet eller villet foretage æstetiske vurderinger af de forskellige muligheder. Det er op til beboerne at vurdere, hvad der er pænt, acceptabelt og uacceptabelt. For at styrke grundlaget for den enkeltes vurdering har arbejdsgruppen imidlertid fået udarbejdet tegninger af forslagene, så man har en bedre mulighed for at fornemme løsningernes samspil med facaden.

**Gener**

Vores huse ligger meget tæt på hinanden, og tilbygning af altaner og terrasser i gården kan give afledte støj- og indbliksgener for naboerne. Arbejdsgruppen har ikke dykket ned i dette tema velvidende, at det også er et parameter i den kommunale myndighedsgodkendelse.

**Myndighedsgodkendelse**

Arbejdsgruppen har holdt to møder med Center for Bydesign i Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune. På det andet møde blev Center for Bydesign forelagt tegninger af de fem forslag a – e og endvidere brochurer fra Velux, som illustrerede en tagterrasseløsning med Velux-vinduer. Kommunens tilbagemeldinger var relativt håndfaste, selvom de altid vil skulle have en konkret tegning for at tage endelig stilling til et forslag:

1. En stor tagterrasse er udelukket af æstetiske hensyn, da de ikke vil kunne indpasses i bygningernes facadearkitektur.
2. En mindre tagterrasse er ligeledes udelukket af samme hensyn (herunder også en Velux-løsning).
3. En altan på første sal er problematisk, fordi husrækkerne ligger så tæt. Altanen kan være problematisk med skygge for stueetagen, særligt hvis etagen har en anden ejer. Det kan imidlertid ikke udelukkes, at et konkret forslag vil kunne godkendes, men der vil minimum være krav om opsætning af skærm på 1,8 meter på de sider af altanen, hvor der er mindre end 2,5 meter til skel.
4. En fransk altan på 2. sal er der ikke umiddelbart de store problemer i, selvom det dog kan være problematisk at skulle fjerne tagsten foran den franske altan.
5. Fransk altan på 1. sal er der ikke umiddelbart indvendinger imod.

**Sammenfatning**

1. En stor tagterrasse er der ikke præcedens for at bygge i byggeforeningskvarterer, der er store tekniske problemer forbundet med en sådan altan og det er ikke sandsynligt at få byggetilladelse.
2. En mindre tagterrasse er der ikke præcedens for at bygge i byggeforeningskvarterer, der er mindre tekniske problemer forbundet med en sådan altan, og det er ikke sandsynligt at få byggetilladelse.
3. En altan på første sal er der præcedens for at have fortil i vores kvarter, der er ikke alvorlige byggetekniske udfordringer ved at bygge den, og det er usikkert, om man kan få byggetilladelse.
4. En fransk altan på 2. sal er der præcedens for at få tilladelse til i fx Strandvejskvarteret (med sikkerhed tilladelse til fransk altan og formentlig både 1. og 2. sal). Der er mindre tekniske, men overkommelige problemer med udformningen, og der er en rimelig mulighed for at få byggetilladelse af kommunen.
5. Fransk altan på 1. sal er der præcedens for at få tilladelse til i Humleby, Strandvejskvarteret og Kartoffelrækkerne. Det er en teknisk set let løsning, og der er gode muligheder for at få byggetilladelse af kommunen.

**Indstilling til bestyrelsen**

På baggrund af udredningen indstiller arbejdsgruppen til bestyrelsen, at generalforsamlingen bliver forelagt beslutningsforslag om altanforslagene: c, d og e, altså de to franske altaner og altanen på førstesalen. Det er disse forslag, som – i varierende grad – har muligheder for at blive realiseret, hvis generalforsamlingen vedtager dem. Stillingtagen bør tages separat for hver af de tre muligheder, da der er væsensforskelle.

Arbejdsgruppen finder, at det er omsonst og direkte uhensigtsmæssigt, at generalforsamlingen tager stilling til forslag om terrasser i taget, når den kommunale myndighed så klart har afvist muligheden. En evt. vedtagelse af forslaget ville i realiteten ikke give mulighed for bygning af altaner, men ville alene give forvirring om retstilstanden og risikere at give bestyrelse og kommune unødigt arbejde, når anmodninger om byggeprojekter skulle afvises.

Arbejdsgruppen finder, at det er vigtigt, at der i forslagene til altan-muligheder er indeholdt et pålæg til bestyrelsen om at følge evt. vedtagelse op med forskrifter for udførelsen, så kvarteret fortsat opretholder et ensartet præg og ikke bliver skæmmet af brogede løsninger. Forskrifterne bør ligge tæt op ad forskrifterne i Håndbog for Husejere for udgang til gården og for vinduer, ligesom materialevalg til inddækning og gelænder bør afspejle de materialevalg, der allerede er i kvarterets huse.