

## FREMTIDSSIKRING BOLI.NU AFD 17

Projekt navn **boli.nu, afd. 17, Raackmangården, Norgesgade 15a+b, 17-23 & Sjællandsgade 34-38, 7000 Fredericia**  
 Projekt nr. **1100014109**  
 Modtager **Boli.nu/jcl**  
 Dokumenttype **Notat**  
 Version **02**  
 Dato **2. november 2022/12. april 2023**  
 Udarbejdet af **JCL/ask**

### INDHOLD

<b>1.</b>	<b>Historik</b>	<b>2</b>
1.1	Afdelingens klassifikation med hensyn til bevaringsmæssig klassifikation	2
<b>2.</b>	<b>Landbyggefondens arkitektoniske vurdering af afdelingen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Fremtidssikring overordnet</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Lokalplanens formål</b>	<b>3</b>
4.1	Tekst fra Lokalplanen	3
4.2	Lokalplanens § 1.1	3
<b>5.</b>	<b>Lokalplanens bestemmelse ved altaner ved tagflader</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Altanløsning som ønskes udført i gårdrummet</b>	<b>5</b>
6.1	Oversigt	5
6.2	En opgang	5
6.3	Altanløsning som ønskes gennemført (med niveaufri adgang)	6
<b>7.</b>	<b>Eksempel på altan indbygget i tagfladen med 2 rækker tagsten (udført efter principper i LP328)</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Teknisk vurdering af løsning med påbygget altan</b>	<b>8</b>
8.1	Fordele	8
8.2	Ulempe	8
<b>9.</b>	<b>Teknisk vurdering af løsning med altan indbygget i tagfladen</b>	<b>8</b>
9.1	Fordele	8
9.2	Ulempe	8
9.3	Krav i BR18 om niveaufri adgang	9
9.4	Eksempel på andet projekt med indbygget altan	9
<b>10.</b>	<b>Kort om Byggeskedefonden:</b>	<b>10</b>
10.1	Krav om byggeteknisk kvalitet	10

## 1. Historik

1981-11-12: Tilsagn til opførelse af 57 lejemål  
1983-01-01: Skæringsdato  
2018-04-16: Ansøgning om renoveringsstøtte blev indsendt til Landsbyggefonden  
2018-10-25: Landsbyggefonden er på besigtigelse  
2018-10-08: Byrådet prækvalificerer renoveringen  
2020-11-19: Beboerne godkender skema A  
2020-12-12: Byrådet godkender skema A  
2021-01-15: Landsbyggefonden godkender skema A  
2020-06-24: Lokalplan sendes i høring med frist til den 19. august 2020  
2020-10-05: Byrådet vedtager lokalplan

### 1.1 Afdelingens klassifikation med hensyn til bevaringsmæssig klassifikation

Afdelingen er opført i omkring 1981/1982  
Bebyggelsen er ikke klassificeret som bevaringsværdig fra 1 til og med 4

## 2. Landbyggefondens arkitektoniske vurdering af afdelingen

Boligafdelingen ligger i Fredericia historiske bymidte inden for voldene, tæt på park, biograf, rådhus, strand mv., direkte i centrum.  
Bebyggelsen er disponeret som 3 etager karrebebyggelse med lejligheder under tag m. kviste, udlagt omkring fælles gårdrum. Bebyggelsen fremstår med et knapt arkitektonisk udtryk, sammenlignet med sine historiske naboer. Bebyggelsen er født fejl disponeret, i det karren er "vendt på vrangen", så facader mod gadebilledet fremstår døde, uden indgange. Samme fejl disponering slår igennem i gårdrum hvor både indgange, skure, haver og parkering slås om pladsen langs den korte facadelinje. Indgange via "pavilloner" må betragtes som disponeringsfejl, - utrygge med negativ effekt på boligkvalitet. Boliger er relativt store, -2 vær. op til 77 m<sup>2</sup> / 3 vær. op til 92 m<sup>2</sup>.  
Stueetagen er anvist af Fredericia Kommune, opført som tilgængelige

## 3. Fremtidssikring overordnet

Landsbyggefonden kan støtte fremtidssikring af afdelinger, herunder afhjælpning af byggeskader og forbedring af afdelingens opholdsarealer.

Afdelingens helhedsplan er initieret af mange flytninger og byggetekniske udfordringer. De byggetekniske udfordringer omfatter utætte gulve i badeværelser, smalle og " lukkede" køkkener, begrænset dagslys, idet der er små vindueshuller og vinduer med brede vinduesrammer, manglende kontakt fra lejemål til gårdrummet mm.  
Særligt ønskes boligernes disponering ændret med fokus på altaner og terrasser. Projektet tager udgangspunkt i at der etableres altaner til lejemål på 1. sal og til boliger i tagetagen og terrasser ved langt de fleste boliger i stueetagen.

Ved tagetage i boliger langs Norgesgade etableres der kvist hvor der er i dag tagvinduer og ud for kvisten etableres der 1,5 m dyb altan med niveaufri adgang fra lejemålet. I ca. halvdelen flyttes køkken

til placering ved kvist, hvorved der opnås gennemlyst bolig. Langs Norgesgade nedbrydes pavilloner i gården for at skabe lyse og trygge omgivelser.

Ved tagetage i boliger langs Sjællandsgade etableres der 1 kvist, hvor der er i dag 2 små kviste og ud for kvisten etableres der 1,5 m dyb altan med niveaufri adgang fra lejemålet. Skillevæg mellem køkken og stue nedbrydes, hvorved der opnås gennemlyst bolig.

## 4. Lokalplanens formål

### 4.1 Tekst fra Lokalplanen

*Lokalplanens formål*

*I Fredericia Kommune lægges stor vægt på at bevare de kulturhistoriske værdier, som gør byen helt unik, og samtidig er der en ambition om kontinuerligt at udvikle bymidten. Formålet med lokalplanen er at sikre og udvikle bymidtens arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter ved at sørge for, at de **bevaringsværdige bygninger (med bevaringsværdig fra 1 til og med 4)** renoveres og udvikles på en måde så bygningernes oprindelige arkitektur fastholdes eller styrkes.*

*Fredericia er en velbevaret by med unikke kvaliteter, og det er vigtigt, også i fremtiden, at bevare og styrke byens værdifulde træk. Det er ligeledes vigtigt, at ny bebyggelse får en høj byplanmæssig og arkitektonisk kvalitet, der tager udgangspunkt i stedets særlige karakter. Arkitektonisk kvalitet handler ikke blot om, at husene og byrummene er smukke, men at de mennesker, der bor og færdes i dem, **bliver berigede med gode oplevelser og indtryk**. Arkitektur må ikke være ligegyldig, men skal vække følelser og pirre sanserne.*

*Formålet med lokalplanen er derfor også, at **øvrige bygninger skal renoveres og udvikles under hensyntagen til den bevaringsværdige bebyggelse og byplan**.*

*Endeligt har lokalplanen til formål at opstille enkle vilkår for opsætning af skilte, markiser og facadebelysning, således at disse tilpasses bygningerne og fremstår som en del af den arkitektoniske helhed, fremfor at sløre eller skæmme denne.*

*Ved indpasning af nye bygninger i eksisterende bebyggelse skal det tilstræbes, at der er harmoni i gadeforløbet. Derfor skal der tages udgangspunkt i de omkringliggende huse, hvad angår skala, proportioner, detaljering, farver og materialer, når man bygger nyt i den historiske kontekst.*

*Derfor er det en intension med lokalplanen, at ny bebyggelse og større tilbygninger skal indpasses i bymidten under hensyntagen til den bevaringsværdige bebyggelse.*

### 4.2 Lokalplanens § 1.1

§1.1

*Lokalplanens formål er at sikre og udvikle bymidtens arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter ved:*

- *At sikre at de **bevaringsværdige bygninger (med bevaringsværdig fra 1 til og med 4)** renoveres og udvikles på en måde så bygningernes arkitektur fastholdes eller styrkes.*
- *At sikre at **øvrige bygninger renoveres og udvikles under hensyntagen til den bevaringsværdige bebyggelse og gadebilledet som helhed**.*
- *At skilte, markiser og facadebelysning tilpasses bygningerne og fremstår som en del af den arkitektoniske helhed.*

## 5. Lokalplanens bestemmelse ved altaner ved tagflader

### §8.7

Gælder kun øvrig eksisterende bebyggelse, samt nybyggeri:

Kviste, tagvindue, altankviste og indeliggende tagterrasser skal placeres mindst tre tagsten fra gavle og mindst tre tagsten fra tagfod og fra tagryg.

Kviste, tagvindue, altankviste og indeliggende tagterrasser må maksimalt udgøre et samlet areal på 1/3 af tagfladen

### Kommentar



Mange af byens ældre længehuse har ubrudte tagflader belagt med røde vingetegl, der som udgangspunkt bør bevares. Men ønsker man at udnytte tagetagen til beboelse, kan det være nødvendigt at etablere enten kvist, ovenlysvinduer, tagaltaner eller tagterrasser.

Tagfladen bliver også kaldt husets 5. facade og på steder, hvor taget kan opleves fra gadeniveau, kan tagterrasser og altankviste i tagfladen fremstå som skår i husets facade og bryde det samlede indtryk af husrækkens facadeforløb. Tagterrasser og større altankviste bør derfor ikke placeres mod gaden, men kun etableres på tagflader der vender væk fra gaden.

Når kviste og tagvinduer skal placeres på tagfladen, bør de følge husets lodrette rytme med vinduer og døre, og ikke placeres for tæt på gavle eller tagfod. Er det ikke muligt at placere tagvinduer og kviste direkte over vinduerne på facaden, kan de i stedet placeres midt mellem facadens vinduer. Derved opnås der balance og harmoni mellem tag og facade.

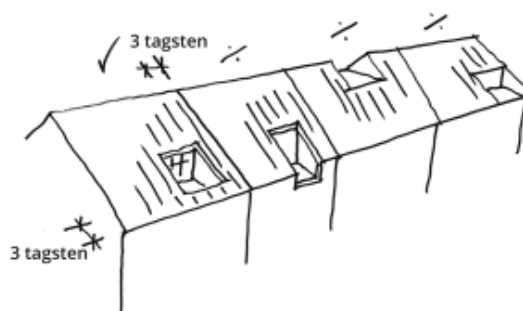


Illustration: Placering af kviste, altankviste mv. Kviste, altankviste mv. må ikke skære tagfoden og taggesimsen.

## 6. Altanløsning som ønskes udført i gårdrummet

### 6.1 Oversigt



### 6.2 En opgang

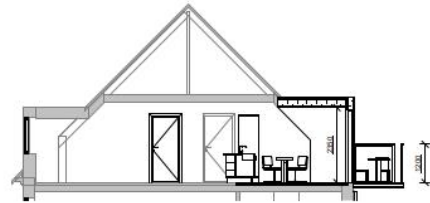
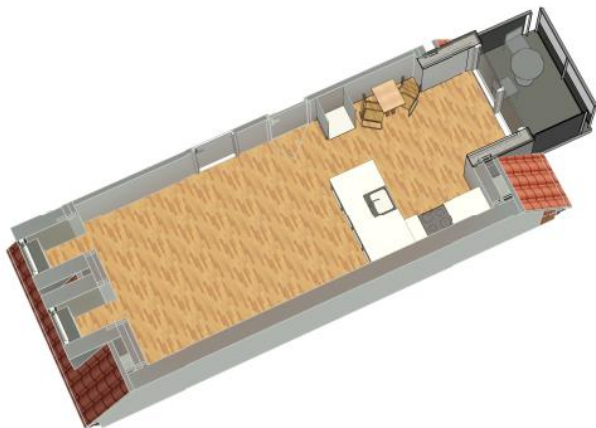


### 6.3 Altanløsning som ønskes gennemført (med niveaufri adgang)

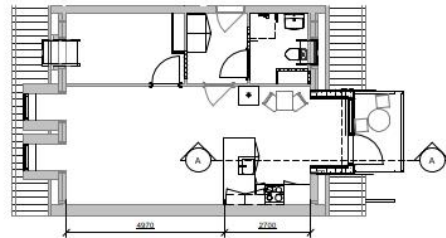
Konsekvens er at gesims brydes ud for altanen

#### Taglejlighed med kvist i gården og påhængt altan

Visualisering af fremtidig køkken, der udvides med kvist og direkte adgang til altan



Snit A-A  
1:100



Planudsnit  
1:100

SKITSE

FORELØBIGT TRYK 2022-08-17

Myndighedsprojekt

#### Rackmannsgården

Visualisering af taglejlighed med kvist i gården og påhængt altan

Projekt nr.	Dato	Rev dato	Mål.
1100014109	2022-08-17		As indicated

**Rambøll**

Høstetårns Allé 53  
DK-2300 København S

Tegnings nr. V1  
Detalje

Figurnummer: 1427\_A\_22P / Formid: 19-08-2022 10:14:47



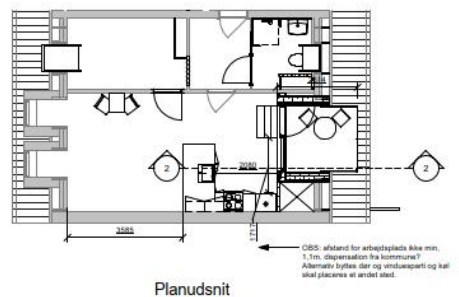
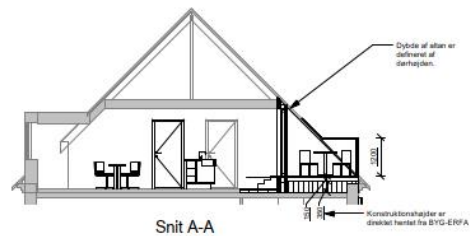
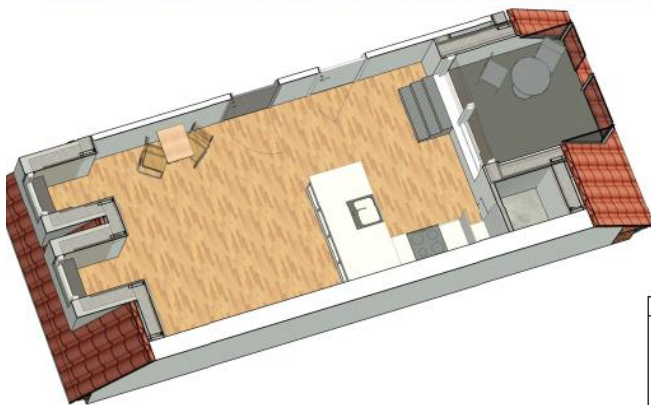
## 7. Eksempel på altan indbygget i tagfladen med 2 rækker tagsten (udført efter principper i LP328)

Konsekvens er:

- at gesims bevares
- der indbygges bassin over underliggende lejlighed (konstruktionen medfører væsentlig risiko for vandskader)
- der kan ikke etableres niveaufri adgang (dispensation er nødvendig fra gældende bygningsreglement)
- beboelsesarealet reduceres

### Taglejlighed uden kvist og i gården og indeliggende altan

Visualisering af fremtidig køkken med trin op til indeliggende altan



SKITSE

FORELØBIGT TRYK 2022.08.17

Myndighedsprojekt				
<b>Rackmannsgården</b> Visualisering af taglejlighed med inde-liggende altan				
Projekt nr.	Dato	Rev dato	Mail	Hannemanns Allé 53 DK-2300 København S
1100014109	2022.08.17		As indicated	Tegnings nr. Detalje <b>V2</b>

Papirtype: A2D X 297 / Printet: 15.08.2022 16:23:31

## **8. Teknisk vurdering af løsning med påbygget altan**

### **8.1 Fordele**

- Byggetekniske robust
- Gennemprøvet løsning
- Niveaufri adgang fra lejemål til altan
- Reducerer ikke boligarealet
- Ingen risiko for at vand fra altan kan løbe ind i lejemål
- Byggeskadefonden ser ikke løsningen som en løsning med særlig risiko
- Bygningsdelen kan efterses og udbedres uden indgreb i bygning
- Bygningsdelen kan på enkelt vis udskiftes
- Altanen udgør ikke et " bassin"

### **8.2 Ulempe**

- I strid med princip beskrevet i Lokalplanens §8.7

## **9. Teknisk vurdering af løsning med altan indbygget i tagfladen**

### **9.1 Fordele**

- Er i mindre grad i strid på princip beskrevet i §8.7, der er kun 2 rækker tagsten i stedet for 3

### **9.2 Ulempe**

- Byggetekniske risikabelt
- Ikke gennemprøvet løsning
- Trin op inde i boliger for at sikre plads til isolering og afafvanding af altan, derved ikke mulighed for niveaufri adgang
- Der skal dispenseres for fra i BR18 om niveaufri adgang
- Reducerer boligarealet
- Betydelige risiko for at vand fra altan kan ind i lejemål ved skybrud, defekte inddækninger, stoppede afløb osv. idet altanen er et " bassin"
- Altan indbygges over underliggende lejlighed
- Bygningsdelen kan vanskeligt efterses
- Bygningsdelen kan vanskeligt udskiftes
- Byggeskadefonden anser tagterrasser og dermed indbyggende altaner som en bygningsdel med væsentlig risiko. Der bør findes mere robust løsning. Byggeskadefondens skadesdækning på indbyggede altaner kan dermed bortfalde. Der skal udarbejdes en risikoerklæring til Byggeskadefonden og tiltag for minimering af risiko skal gennemføres.
- Samlet set en byggeteknisk dårlig løsning



### 9.3 Krav i BR18 om niveaufri adgang

#### § 51

Ved alle adgange til bygninger skal det sikres, at brugerne ved egen hjælp kan komme ind i bygningen.  
Stk. 2. For bygningens adgangsforhold skal følgende være opfyldt:

1) Ved alle yderdøre skal der være niveaufri adgang til bygningen. Eventuelle niveauforskelle skal reguleres i adgangsarealet uden for bygningen, herunder til elevatorer i bygningens adgangsetage. Der kan anvendes ramper.

2) Uden for yderdøre skal der være et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m målt fra dørens hængselside. Hvor døren åbner udad, skal der i adgangsvejen være yderligere 20 cm langs bygningsfacaden.

**3) Dørtrin må højst være 2,5 cm.**

4) Arealet ud for yderdøre skal være i samme niveau som det indvendige gulv.

5) Arealet ud for yderdøre skal markeres taktilt eller ved anden farve end den omkringliggende belægning.

Stk. 3. For fritliggende enfamiliehuse er der alene krav om forberedelse til niveaufri adgang ved én af bygningens yderdøre i stueetagen.

#### § 52

Yderdøre skal have en fri passagebredde på mindst 0,77 m.

Stk. 2. På den side af døren, der åbner imod personen, skal der være mindst 0,50 m ved siden af døren modsat hængselsiden.

Stk. 3. Stk. 2 gælder ikke for fritliggende enfamiliehuse.

#### § 53

§§ 51 og 52 gælder også for døre ved flugtveje i stueetagen, have-, **altan-** og terrassedøre samt døre til fælles tagterrasser, hvortil der er adgang fra elevator eller lignende.

### 9.4 Eksempel på andet projekt med indbygget altan

Reference foto hvor altanen er indbygget i tagfladen med et bassin. Gesimsen er ubrudt.



## 10. Kort om Byggeskadefonden:

Siden 1986 har nyt alment boligbyggeri været omfattet af Byggeskadefondens eftersyn og skadeordning, og renovering af alment boligbyggeri har været omfattet siden 2011. Det betyder at ordningen er obligatorisk.

### 10.1 Krav om byggeteknisk kvalitet

Uddrag fra BEK nr. 2139 af 21/12/2020, Indenrigs- og Boligministeriet

Bekendtgørelse om kvalitetssikring af byggearbejder i alment byggeri m.v. og ombygninger efter lov om byfornyelse og udvikling af byer

*§ 7. For byggerier og renoveringer omfattet af Byggeskadefonden, jfr. § 1, stk. 1, nr. 1-5, skal bygherren sikre sig, at der udarbejdes erklæring om risikobehæftede forhold. Risikoerklæringer skal afgives af byggeriets projekterende parter, herunder projekterende totalentreprenør, projekterende materialeleverandør og projekterende underrådgiver. Erklæring afgives i forbindelse med projektforslag og hovedprojekt. Ved senere projektændringer, herunder om projektering i forbindelse med sparerunder, skal erklæring afgives på ny. Erklæringer underskrives af bygherren, og kopi af risikoerklæringer med eventuelle tilhørende redegørelser skal indgå i udbudsmaterialet, når de foreligger før udbud.*

*Stk. 2. Erklæring om risikobehæftede forhold skal afgives på den blanket, som er medtaget som bilag 1 til bekendtgørelsen, og som findes digitalt på Byggeskadefondens hjemmeside: [www.byggeskadefonden.dk](http://www.byggeskadefonden.dk).*

*§ 8. Det skal bl.a. ved brug af erfaringer og gennemprøvede enkeltdele sikres, at bygningsdele, konstruktioner og materialer vælges eller udformes med henblik på at opnå den fastlagte kvalitet. Relevante egenskaber skal kunne genfindes efter indbygningen. Særligt skal udformning og valg sigte på:*

- 1) at svigt i byggeriet undgås,*
- 2) at bygninger kan drives, herunder vedligeholdes, på en rationel og økonomisk måde, og*
- 3) at bygninger kan efterses, og bygningsdele udskiftes lettest mulig*