

Tagreovering



Rækkehusene Soldalen 4, 6, 10 og 12

Bygherre: Ejerne af Soldalen 4, 6, 10 og 12.

oh tegnestue m a a

Øster Søgade 22 1357 København K tlf.: 33 32 09 15

SUMMARISK GENNEMGANG AF PROJEKTFORLØBET FOR SOLDALEN 4-6-10-12

BEHOV, KRAV OG ØNSKER

udskiftning af tagbeklædningen

Projektet for Soldalen 4 - 6 -10 -12 består af et fælles tagrenoveringsprojekt og individuelle arbejder i de enkelte huse.

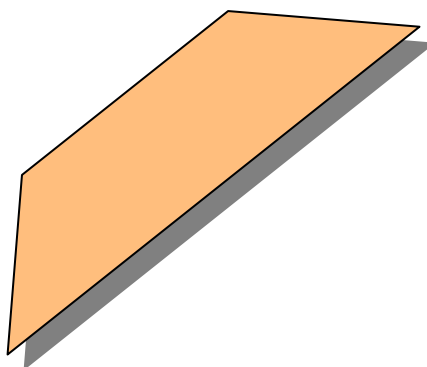
En tagrenovering er på mange måder en enkel og konkret opgave: Den gamle tagbeklædning skal nedtages og en ny lægges op.

Alligevel er det en god ide, dels at anlægge en helhedsbetragtning vedrørende de arbejder, der skal udføres og de arbejder det kunne være en god ide at udføre samtidig.

Endvidere er det vigtigt, at de rigtige tekniske løsninger vælges. Byggeskadesfondens undersøgelser viser for eksempel, at det er vigtigt, at der ved tagrenoveringer vælges et sikkert undertag (tung banevare eller fast undertag). Merudgiften hertil, i forhold til let banevare som undertag, udgør kun 1-3% af den samlede tagrenoveringsudgift.

fordele ved tagrenoveringer

- nyt tæt tag betyder ingen nedbrydning af underliggende konstruktioner grundet indtrængende regnvand
- ny isolering betyder minimering af varmeregning og sundere indeklima
- nye ovenlysvinduer betyder bedre isolering, mere lys i rummene og bedre udsyn og sundere indeklima



PROJEKTERINGEN

projekteringsmøder

det er lykkedes at gennemføre projekteringsfasen med få projekteringsmøder bl. a. ved at anvende materialelister, hvor bygherrerne indfører deres ønsker med hensyn omfang, materialer og udstyr.

Det gælder især i de individuelle projekter. Få projekteringsmøder hjælper til med at holde fokus.

supplerende ydelser

det har været nødvendigt med bygningsopmåling og fotoregistrering som supplement til tegninger over eksisterende forhold.

Lokalplanens bestemmelser

den eksisterende falstagsten skal iht. Lokalplanen udskiftes med en ny tilsvarende. Nye falstagsten er imidlertid, grundet ændrede produktionsmetoder, udført med et andet profil samtidig med at overfladen er tæt og ensartet i strukturen, mere kunstig. Den æstetiske oplevelse af tagfladen vil derfor ændre sig når en ny falstagsten anvendes.

Den arkitektoniske udfordring er da at finde en anden tagtegl, lig den eksisterende i dimensioner, profil, farve og overflade.

Det er lykkedes efter at have vurderet adskillige tagtegl at finde en ny som ligner den eksisterende. Denne tagtegl er en anden type, nemlig vingetegl.

Vi forelagde vores foretrukne tagtegl for Center for Bydesign, Københavns Kommune som godkendte tagstenen. Det betyder imidlertid, at ved fremtidige tagudskiftninger i Soldalen skal denne tagtegl anvendes.

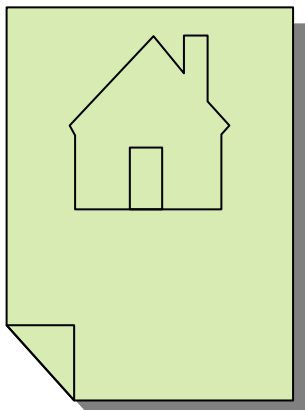
Isolering

en anden udfordring er at forbedre eksisterende isoleringsværdier. Hvis isoleringstykkelsen forøges kan det være nødvendigt at forhøje murkronen og derved ændre bygningens arkitektur. Iht. lokalplanen er Soldalen i bevaringsklasse 3 – højbevaringsværdi. Derfor må bygningsændringer minimeres eller helt undgås.

Med mindre der er tale om tilbageføring af bygningsdele til det oprindelige.

I dag fås isoleringsmåtter med forbedret isoleringsevne, således at samme isoelringstykkelse kan fastholdes, mens isoleringsevnen forbedres.

Dog hæves tagfladen med 2,5cm idet tagfladen, som det er normalt i dag udføres med undertag. Det er derfor nødvendigt at montere afstandslister på spærene, således at indtrængende vand kan føres væk, ned i tagrenden.



REALISERING

projekt materialet og tilbudet

projekt materialet består af beskrivelsesafsnit, tegninger, materialelister og tilbudslistes. Projekt materialet udsendes til de indbudte entreprenører, som indenfor en given tidsramme udregner tilbud. Indenfor tidsrammen kan entreprenørerne stille spørgsmål vedrørende projektet/materialet til rådgiveren.

indhentning af tilbud:

ved licitationen for Soldalen 4- 6 -10 -12 blev indbudt 3 entreprenører som gav tilbud i hovedentreprise på projektet med baggrund i projekt materialet.

aftale og planlægning:

rådgiveren gennemgår tilbudene og indstiller til bygherrerne vedrørende valg af entreprenør.

UDFØRELSE

entrepriseaftale

derefter indgås en entrepriseaftale som skal sikre en fornuftig udførelse af projektet i aftalte tidsperiode (dagbøder ved overskridelse).

Entreprenøren afleverer en arbejdsplan med beskrivelse af indretning af byggeplads og arbejdsforløbet.

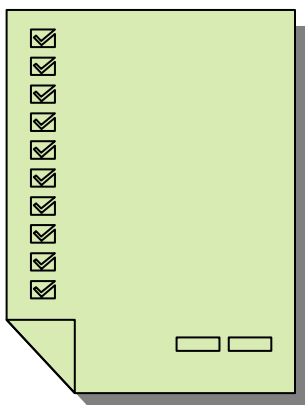
Samt en plan for nogle praktiske forhold som kan sikre at de nødvendige ressourcer er tilstede.

Det er for eksempel tilvejebringelse af byggestrøm og afløb fra toilet i mandskabsvogn.

Stillads samt mandskabsvogne opstilles på gadesiden og alle materialer føres herfra op på taget, hvor de skal bruges. På havesiden søges det undgået at opstille stillads. Det afhænger af om Arbejdstilsynets regler kan overholdes.

aflevering:

når byggeperioden er færdig afleveres arbejdet af entreprenøren. Afleveringsforretningens deltagere er bygherren, hovedentreprenøren og rådgiveren. På basis af afleveringsforretningen udfærdiges en mangelliste og en slutdato for afhjælpning af manglerne.



ÆSTETISKE OVERVEJELSER

materialet

almindelige tagsten af tegl er baseret på en og samme veldefinerede lerblanding og brændt ved ca. 1 000 °C

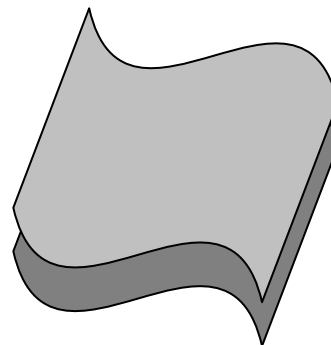
De er ikke overfladebehandlede, og overfladen er diffusionsåben og fremtræder mat.

Alligevel optræder falstagsten og vingetegl

med forskellig overflade, farvenuance og tæthed

i materialet. Noget kunne tyde på at forskellene

kan tilskrives bl. a. nye produktionsmetoder for falstagsten.



Efter at have vurderet forskellige falstagsten og

vingetegl må vi konkludere: I det konkrete tilfælde

er den valgte vingetegls overflade, farvenuance og

tæthed i materialet, den der ligger tættest på den

gamle falstagsten.

En tagflade beklædt med vingetagsten er normalt en

mere åben tagbeklædning end falstagsten. I dag

monteres undertag under begge beklædninger og

tætheden har derfor samme værdi.

Tagfladen

for at opnå en homogen tagflade valgte vi at alle ovenlysvinduer skal have samme dimension. Alle ovenlysvinduer, evt.

udluftningshætter placeres systematisk samtidig med at Lokalplanens krav skal opfyldes og indvendige rumopdelinger

tilgodeses.

(Modtaget den 19. Marts 2009/Ulrik Danneskiold-Samsøe)