

Høringssvar til lokalplanen vedr. de store tage i Åbrinken

Kære Åbrinker.

På den ekstraordinære generalforsamling den 31/5-2018, kom jeg med et orienterende oplæg vedr. tagene på se store huse, som oplæg til en debat. Det er ført til referat, at:

"2. Høringsfase er i gang. Fristen for høringssvar er 12. juni.

Jf. mandat fra GF 2016, ønskes der fra bestyrelsens side orientering vedr. tagene på de store huse i Åbrinken, dvs. at komme med et oplæg som kan danne baggrund for en drøftelse i foreningen.

*Ole (nr 99) gennemgik udvikling vedr. tagene på de store huse igennem de sidste 30 år op til i dag, inklusiv en sammenligning af naturskifer, tagpap og cementskifer. **Se bilag 3.***

Det ser ud til at cementskifer og tagpap bliver tilladt. Der er dog generelt blandt de fremmødte ligeledes et ønske om at få naturskifer tilladt i Åbrinken. Dette af holdbarhedsmæssige, økonomiske og æstetiske årsager.

Der har være problemer med holdbarheden på flere huse med cementskifer. På generalforsamlingen blev det eftervis at naturskifer æstetisk matcher tagpap (med naturskifer granulat på overfladen), at den er en økonomisk løsning og at den er væsentligt mere holdbar end cementskifer.

Forsamlingen ytrede ønske om at der blev lavet et fælles høringsvar der anbefaler at naturskifer også er en mulighed på Åbrinkens store tage. Ole (nr 99) tilbød at udarbejde et høringssvar vedrørende fordele og ulemper ved naturskifer, tagpap med naturskifergranulat og cementskifer, som beboerne har mulighed for at tilslutte sig."

Måske var du til stede den aften, måske ikke. Ifølge referatet var GF's repræsentation: 59 fremmødte, 38 fuldmagter. I alt 97 af 193 grundejere repræsenteret.

Nu får du under alle omstændigheder muligheden for at give din støtte til det der blev udtrykt ønske om fra deltagerne på generalforsamlingen den 31. maj 2018.

Se næste side, og tag et smut forbi Åkanden og se på deres tag, hvis du ikke allerede har været der.

HUSK fristen er allerede den 12. juni senest kl. 18.00.

Jeg vil benytte lejligheden til at beklage de stavefejl m.v. der har sneget sig ind i baggrundsmaterialet for dette høringssvar, - som er vedhæftet referatet fra generalforsamlingen. Håber I bærer over med mig 😊

I det endelige høringssvar til kommunen vil jeg tillade mig at rette stavefejl m.v.

Intro.

30 års drama vedr. de store tage i Åbrinken nærmer sig sin afslutning i form af en ny lokalplan for Åbrinken.

Os beboere i Åbrinken håber på, at processen nu får en lykkelig udgang til gavn for både LTK og Åbrinken.

Igennem tiden kan vi se, at slaget har bølget frem og tilbage mellem tagpap og cementskifer på tagene.

Dette har også gentaget sig i forbindelse med lokalplansprocessen fra 2016-2018, hvor nogle få personer har forsøgt at fremme at kun **sort cementskifer** skulle være tilladt, uden debat med de øvrige beboere i Åbrinken. Kommunen skal derfor oplyses om, at de beboere, der har fremført det synspunkt at de store tage fremover skulle være blåsorte cementskifer, ikke har mandat til at repræsentere grundejerforeningen som helhed. Deres synspunkter skal blot betragtes som ét forslag. Der er andre synspunkter, som afviger herfra.

På den ekstraordinære generalforsamling for Åbrinkens grundejerforening den 31. maj 2018, kom det frem, at den gennemgående ensighed for Åbrinkens tage på de store huse er, at tagene skal være **grålige og plane**. De oprindelige asbesttagsten var grå. De er med tiden blevet mørkere i farven på udvendig side. Naturskifer er grålig og "sort tagpap" fra flere producenter er grålig (fx fra Phønix og Apurit, **men ikke fra ICOPAL**).

Erfaringer, leverandørudtalelser og destruktive styrketests, bla. på den ekstraordinære generalforsamling viser, at cementskifer armeret med cellulosefibre (som Cembrit og Ivarsson) har problemer med holdbarheden.

I anden omgang foreslog forvaltningen derfor at kun tagpap skulle være tilladt fremover.

Byplansudvalget besluttede at både sort tagpap og sort skifereternit skulle være tilladt.

Derfor er det nu i høring, at de store tage kan beklædes med blåsort skifereternit eller sort tagpap.

Målet med dette høringsvar er at redegøre for hvorfor dette vil være en ulykkelig udgang, samt komme med et bud på en lykkelig udgang på det 30 år gamle drama, med respekt for både fortidens og nutidens generalforsamlingsbeslutninger.

Dramaet igennem de 30 år – fra 1988 til 2018.

Når man skal træffe kloge valg, kan det være en god ide at se tilbage på historien, for at hente inspiration. I det følgende vil i punktform blive opridset de hovedtræk, som der er fundet skriftlig dokumentation for:

1. I 1955-56 bygges de store huse i Åbrinken med cementskifer med asbest på tagene
2. I 1988 efter ca. 33 år er flere tage utætte. Der er brug for en løsning.
3. Det besluttes at tag løsning skal opfylde følgende kriterier:
 - a. Teknisk god løsning
 - b. Prisbillighed
 - c. Ensartethed, herunder farve og planhed
4. Pilotprojekt: I marts 1988 udarbejdes der et notat vedr. "RENOVERING AF TAG – PILOTPROJEKT" for renovering af det asbest cementskifer taget på Åbrinken 143.
Ud af 6 forskellige renoveringsmetoder anbefales påklæbning af tagpap ovenpå den ekst. eternitskifer (efter afrensning i henhold til godkendt metode), da denne løsning forekommer:
 - a. Levetid ca. 30 år
 - b. Billigst
 - c. Eternitskifertagets struktur (visuelle indtryk vil bevares)
 - d. Minimal risiko for afgivelse af asbestfiber til omgivelserne – såvel eksterne som interne, og
 - e. Giver færrest gener for beboerne.
5. Den 23. marts 1988 tinglyses der en deklaration på Åbrinken 95, 101 og 143 med krav om at tagpaptagene "skal udskiftes til eternitdækning senest år 1992".

6. **19. februar 1991** fremsender COWIconsult arbejdsbeskrivelse og tegninger på renovering af Åbrinken 143 med tagpap m/trekantslister. Der henvises til "husbogen" vedr. arbejdsbeskrivelsen.
7. **Oktober 1994.** Ifølge "Udvendig vedligeholdels-/udbedringsvejledning" af oktober 1991, er det muligt at udbedre skaer, udskifte og/eller renovere tagene efter 4 metoder:
 - a. Afrensning, fugning og maling
 - b. Afrensning og pålægning af tagpap eller plastdug
 - c. Nyt, asbestfrit eternittag
 - d. Afrensning og pålægning af tagpap m/trekantlister
8. **1992.** Deklarationen på nr 95, 101 og 143 ophæves senere, -fx sker det den 16.9.1992 for nr 95
9. Ifølge Torsten Rich – daværende og nuværende beboer i nr 95 blev:

b-løsningen med plastdug, - smuk til at begynde med, men blev med tiden grim.
d-løsningen, dvs. tagpap m/trekantlister blev senere nedstemt på en generalforsamling.
10. Den 5. oktober 1994 udsender "Arbejdsgruppen vedr. tage" et notat vedr. "Tagrenovering (store huse)". I notatet henvises der til vejledningen fra oktober 1994. Notatet er udarbejdet på baggrund af en spørgeskemaundersøgelse.

Behov for renovering

- a. Der er pt. ingen akutte problemer i de små huse (svar fra 13 af de 38 huse)
- b. Hovedparten af besvarelserne fra de store huse giver udtryk for, at tagene er tjenlige til udbedring, udskiftning og/eller renovering inden for de allernærmeste år (svar fra 85 af de 155 huse)

Arbejdsgruppen konstaterer derfor, at bebyggelsens store huse har et akut og fælles behov for en god og gennemarbejdet standardløsning for den forestående udbedring, udskiftning og/eller revnovering af tagene.

Æstetik.

Intentionen i "Vedligeholdelsesmanualen" er, at Åbrinken indenfor en overskuelig årrække skal fremstå som en æstetisk attraktiv bebyggelse.

Arbejdsgruppen finder det umuligt at opfylde disse intentioner med de nuværende 4 muligheder for udbedring, udskiftning og/eller renovering.

Indstilling

Arbejdsgruppen indstiller derfor, at bestemmelserne ændres, således at der fremover kun skal være én løsning (gældende for samtlige store huse i forbindelse med tagudskiftning/-renovering.

Begrundelse

Der er i de seneste år fremkommet mange nye, alternative produkter på markedet, og da der for nyligt er rejst tvivl om skifereternittens holdbarhed, finder Arbejdsgruppen det rigtigst, at Grundejerforeningen engagerer en arkitekt til på en neutral og professionel måde at undersøge markedet og komme med foreslag til vedligeholdelse af eksisterende tage og udskiftnings-/renoveringsforslag til fremlæggelse på en ekstraordinær generalforsamling.

Arbejdsgruppen forudser mærkbare prisreduktioner/besparelser ved et fælles projekt.

Debat

Arbejdsgruppen ønsker ovenstående grundigt debatteret på generalforsamlingen og indstiller følgende forslag til afstemning til vedtagelse:

Forslag til afstemning

De nuværende 4 udbedrings-/udskiftnings-/renoveringsmetoder ændres til fremover kun at være:

- Én metode til udførelse af nyt tag og
- Et sæt vedligeholdelsesforslag til eksisterende tage

, gældende for alle store huse i Åbrinken.

Grundejerforeningen engagerer en arkitekt til at bistå med en at finde frem til den(de) bedste løsninger(er), der afremlægges på en ekstraordinær generalforsamling.

Der skal til afstemningsforslaget svares ”ja” eller ”nej”.

11. Den 11.05.1995 udfører Dansk Teknologisk Institut et notat kaldet ”Tagrenovering (store huse)” for Åbrinkens Grundejerforening. Anbefalingen i notatet er, at alle huse fremover skal have cementskifer på husene. Det anbefales at lægge en afstandliste, nye lægter og ny cementskifer direkte ovenpå det eksisterende tag af cementskifer med asbest på hovedtaget og mod haven. Det anbefales at undersøge om de eksisterende spær skal forstærkes. På garagesiden anbefales det at demontere den oprindelige cementskifer, forstærke spærerne og derefter montere nye lægter og cementskifer.
12. Den 07.06.1995 Skriver ejeren af Åbrinken 143 til medlemmerne af Åbrinkens Grundejerforening, som en reaktion på ovenstående forslag om at kun skifereternit fremover skal være tilladt, at hvis det kommer til at ske, vil han overveje et sagsanlæg mod grundejerforeningen, idet hans hus derfor kommer til at fremstå ”afvigende” fra de øvrige huse. Og det til trods for, at taget på Åbrinken 143 blev udført som led i et pilotprojekt i samarbejde med LTK (inklusive stadsarkitekten), Grundejerforeningen, Tagpapbranchens oplysningsråd, COWIconsult og ejeren. Ejeren af nr 143 erindrer om, at oplægget forud for igangsætningen af pilotprojektet netop var:
 1. Teknisk god løsning
 2. Prisbillighed og
 3. Ensartethed
13. Til den ekstraordinære generalforsamling 2016 bliver der af generalforsamlingen givet et mandat, der lyder sådan her:

”Dirigenten opsummerede, at forslaget var at nedsætte et lokalplanudvalg, som kunne hente bistand for de 50.000,- og derefter iværksætte en proces eller en høring i foreningen. Det ville ikke være udvalgets opgave at tage stilling til løsninger, men alene at lave de oplæg, der skal drøftes i foreningen.”
14. Vedr. tagene på de store huse, er oplægget til drøftelse i foreningen først sket den 31. maj 2018 på den ekstraordinære generalforsamling i Åbrinkens Grundejerforening. Generalforsamlingen gav udtryk for at den også ønsker, at naturskifer skal være en mulighed i Åbrinken fremadrettet, på de store huses tage. Dels matcher naturskifer den grå farve, både i form af skiferplader og i form af naturskifer granulat på tagpap (fra de rigtige producenter), dels er der en god økonomi forbundet med det, og endelig er det en teknisk god løsning, der forventet at hold i minimum 100 år.
15. Herunder er lavet en matrix over hvordan de forskellige materialer klarer sig i forhold til de historiske kriterier tagene på de store huse i Åbrinken:

	Grålig Naturskifer	Grålig tagpap	Grålig Cementskifer fra Ivarsson	Blåsort cementskifer fra Cembrit
1. Teknisk god løsning	+	+	(-)	-
2. Prisbillighed	+	+	-	-
3. Ensartethed	+	+	+	-

Indsigelse til afsnit 7.1.3 i revideret lokalplanforslag for Åbrinken

Der bør ud over tagpap gives tilladelse til naturskifer som supplement til eller erstatning for fibercement.

Som det bl.a. fremgår af vedsendte video og som demonstreret på generalforsamlingen den 31/5-2018, er dagens fibercementplader ikke ret holdbare - skønsmæssigt 15-30 år, hvorimod naturskifer forventes at kunne holde over 100 år.

Hertil kommer, at naturskifer er tættere på den oprindelige grå farve på tagene og på tagpap med naturskifer end den sorte cementskifer.

Lyngby-Taarbæk kommune har selv netop lagt naturskifer og tagpap med naturskifer på den ombyggede børneinstitution Åkanden, der ligger midt i Åbrinken.

Åkandens nærmeste nabo - Åbrinken 30 har ligeledes naturskifer på sit tag.

Som det fremgår af vedlagte fotos, falder naturskifer naturligt ind i husrækken.



Matrix over hvordan de forskellige tag materialer klarer sig i forhold til de oprindelige kriterier:

	Grålig Naturskifer	Tagpap med grålig naturskifer	Cementskifer fra Ivarsson med grålig akrylmaling	Cementskifer fra Cembrit med sortblå akrylmaling
4. Teknisk god løsning	+	+	(-)	-*
5. Prisbillighed -DKK/år	+	+	-	-
6. Ensartethed	+	+	+	-

Note: * Ud fra nylige erfaringer i København er det min vurdering at cementskifer fra Ivarsson pt. er teknisk bedre end cementskifer fra Cembrit, idet et cementskifertag leveret af Cembrit for 7 år siden i dag er delamineret og eroderet. Både cembrit og Ivarsson bruger cellulose til at armere deres cementskifer.

Hvis du støtter forslaget udfyld da venligst nedenstående og aflever det i min postkasse nr 99, eller støt via facebook, **senest tirsdag den 12. juni kl. 18.00:**

1. Åbrinken nr _____,
2. Navn: _____

Inden du beslutter dig vil jeg anbefale, at du går forbi Åkanden. Se desuden video på facebook. Søndag og mandag aften mellem kl. 20.00 til 21.00 vil jeg være dernede med vareprøver, og vil demonstrere produkternes styrke og udseende.

Med venlig hilsen

Ole Løgtholt Pedersen, Åbrinken 99