

SAGSNOTAT NR.: 02

Dato	23-02-2017
Projekt/sag	EF Applebysgaard – Bygherrerådgivning.
Projektnummer	3881600
Emne	Dræning under kældergulv, Christianshavns Voldgade 1-3.
Bygherre	EF Applebysgaard

Generelt:

Nærværende notat er udarbejdet for ejerforeningens bestyrelse, med henblik på at give ejerforeningen en fagteknisk vurdering af et indkommet forslag vedr. dræning under kældergulv i bygningen Christianshavns Voldgade 1-3.

Forslaget er fremsendt af Hans Bang, som foreslår, at der iværksættes projekt for dræning under kældergulv, for at nedbringe det til tider høje fugtniveau i kælderen, med henblik på at kunne nedsætte mængden af ventilation i kælderen.

I forslaget foreslår Hans Bang, at det eksisterende, primært teglkinkegulv, optages i en del af kælderen, hvorefter der nedgraves dræn, som tilsluttes en ny pumpebrønd midt i lokalet. Hans Bang anfører desuden, at han mener at dette kan udføres relativt enkelt. Det oplyses i forslaget, at tanken er, at der derved kan reduceres i ventilationen i kælderen samt at kælderen tillige kan anvendes til deponering af uorganisk materiale.

Kælder, eksisterende tilstand mv.:

Kælderens eksisterende tilstand mv. er beskrevet i sagsnotat 01, hvortil der henvises.

Dræning:

Dræning af kælderen, vil kræve tilladelse fra Københavns Kommune. Under tegnede har drøftet sagen med andre erfarne kollegaer på tegnestuen og der er bred enighed om, at det vil være vanskeligt at opnå tilladelse til at dræne under kældergulvsniveau, da dræning så lavt kan få indflydelse på ejendommens funderingsforhold og i værste fald kan aflede større sætningsskader på ejendommen. Når der ved nogle projekter, nogle steder i København, udføres f.eks. omfangsdræn omkring ældre ejendomme, er

anbefalingen altid, at drænet aldrig placeres under kældergulvsniveau, men altid placeres over kældergulvskoten.

Derudover vil det under alle omstændigheder være en sag, som efter vores opfattelse, vil kræve grundige forundersøgelser, evt. med nedsætning af pejlerør med måling af vandspejlets bevægelser over en længere periode, måske flere år, suppleret med geotekniske undersøgelser og rådgivning fra geotekniker mv. før der overhovedet er et grundlag at udarbejde et evt. dræningsprojekt ud fra.

Derudover er det på ingen måde tilrådeligt at slække på ventilation uanset, at et tiltag, som det foreslåede iværksættes. Som det anføres i forslaget, forventes der heller ikke en fuldstændig tør kælder efterfølgende, hvilket vi er enige i.

Undertegnede har tidligere oplyst om, at ønskes der etableret en tør kælder, kræver det meget omfattende og meget kostbare indgreb og tiltag.

Kælder, ventilationsforhold, opbevaring og deponering mv.:

Kælderens ventilationsforhold, opbevaring/deponering mv. er beskrevet i sagsnotat 01, hvortil der henvises. Det er vores opfattelse at det i sagsnotat 01 konkluderede, ikke ændres af en evt. udførelse af det fremsendte forslag.

Konklusion:

Det bør først og fremmest undersøges hos Københavns Kommune, om der overhovedet kan opnås tilladelse til at dræne under kældergulvsniveau i bygningen.

Kan der opnås de fornødne tilladelser, er det vores anbefaling, at der iværksættes grundige forundersøgelser, for at sikre et optimalt projekteringsgrundlag for udførelsen. Forundersøgelserne kan vise, at det ikke er teknisk tilrådeligt at dræne under kældergulvsniveau.

Vi deler derfor ikke opfattelsen af, forslaget relativt enkelt kan etableres.

Vi anbefaler, uagtet en evt. udførelse af forslaget, at de i sagsnotat 01 fremlagte anbefalinger vedr. ventilering af kælderen og opmagasinering, fortsat følges.