



Bilag 3

Oversigt over foreslåede retningslinjer og deres forventede effekt

Forvaltningens forslag til reviderede retningslinjer (bilag 2) for nye altaner på eksisterende bygninger tager udgangspunkt i et større hensyn til kulturarv, friarealer og dagslys.

Hvis de foreslåede retningslinjer følges vil det betyde mindre altaner og betydeligt færre altaner - særligt mod gaden på ældre bygninger.

Generelt vil ethvert øget krav til altaner gøre det sværere at få flertal for et altanprojekt, særligt hvis et krav gør at ikke alle lejligheder i en bygning kan få altaner. Det betyder at selv et mindre øget krav i princippet kan betyde et større fald i antallet af ansøgte altaner.

- Krav til symmetri mindsker den enkelte beboers valgmuligheder og kan gøre det sværere at få gennemført et altanprojekt fordi det kræver større enighed (retningslinjerne 2.4 B og C, bilag 2 side 13).
- Krav til særlig udformning eller materialer kan være fordyrende (retningslinjerne 2.4 U, V, W, X og Y, bilag 2 side 16-17).
- Krav til dagslys betyder mindre altaner og dermed altaner, der kan være mindre anvendelige til ophold (retningslinjerne 2.4 N, O og P bilag 2 side 15-16 og 3.1 side 25).

En række af retningslinjerne påvirker direkte den enkelte lejligheds mulighed for overhovedet at etablere altaner. Nedenstående skema viser et groft estimat af den samlede andel af lejligheder, der har mulighed for at etablere altan hvis de foreslåede retningslinjer følges sammenlignet med de nuværende.

På de følgende sider kan ses en oversigt over de retningslinjer, der påvirker muligheden for at etablere altan mest. Såfremt der ønskes en anden balance mellem de forskellige hensyn og muligheden for at etablere altan, er der beskrevet mulige justeringer af de enkelte retningslinjer i skemaet.

Byggeår	1650 - 1856		1856 - 1920		1920 - 1960		1960 - 2020	
Lejligheder i alt	4.000		80.000		75.000		50.000	
Estimeret andel af lejligheder der har mulighed for altan med nuværende retningslinjer:	Gaden: 0-10%	Gården: 15-30%	Gaden: 40-60%	Gården: 65-85%	Gaden: 60-80%	Gården: 70-90%	Gaden: 70-80%	Gården: 85-95%
Estimeret andel af lejligheder, der har mulighed for altan, hvis de foreslåede retningslinjer følges:	Ingen mulighed		Gaden: 5-15%	Gården: 50-70%	Gaden: 40-60%	Gården: 60-80%	Gaden: 70-80%	Gården: 75-80%

Skema der viser et groft estimat af andelen af lejligheder i etagebyggeri i 4-7 etager der har mulighed for at etablere altan med de nuværende og de foreslåede retningslinjer.

18. august 2020

Sagsnummer
2020-0189637

Dokumentnummer
2020-0189637-4

Retningslinje	Mulighed for altan <i>Hvor mange lejligheder påvirkes skønsmæssigt af retningslinjen hvis den følges.</i> <i>Effekten af mange af retningslinjerne overlapper hinanden. Estimaterne nedenfor er fastlagt så de så vidt muligt beskriver den isolerede effekt af den enkelte retningslinje, dvs. hvor mange lejligheder der alene påvirkes af netop denne retningslinje.</i>	Alternativer til retningslinjen <i>Hvis der ønskes en anden balance mellem de forskellige hensyn og muligheden for altan, er der her beskrevet eventuelle alternativer til de enkelte retningslinjer som kan overvejes (udover at lade den enkelte retningslinje udgå).</i> <i>Forslag der øger muligheden for altaner er med grøn skrift</i> <i>Forslag der mindsker muligheden for altan er med rød skrift</i>	Mulighed for håndhævelse <i>Nedenfor er beskrevet i hvilket omfang de enkelte retningslinjer kan håndhæves. Retningslinjer der ikke kan håndhæves fungerer som anbefalinger. Som udgangspunkt vurderer forvaltningen at alle retningslinjerne vil kunne håndhæves med en temalokalplan.</i> <i>Gode muligheder for håndhævelse</i> <i>Delvis mulighed for håndhævelse</i> <i>Ringe muligheder for håndhævelse</i>
1. Forbud mod alle altaner før 1856 (Bilag 2, side 4)	Ca. 1.000 - 2.000 lejligheder kan ikke få altan, hverken mod gaden eller gården (Der er ca. 4.000 lejligheder fra før 1856, heraf er ca. 50% fredet og en del bevaret i lokalplaner.)	Altaner mod gården tillades på bygninger før 1856.	Æstetik mod gaden og gården Vil i nogle tilfælde kunne håndhæves i særligt velbevarede gader, hvor der ikke er etableret nye altaner.

<p>2.1 Ingen altaner mod gaden på SAVE-3 (Bilag 2, side 7)</p>	<p>Ca. 10 - 30.000 lejligheder fra før 1960 kan ikke få altan mod gaden.</p> <p>(Ca. 150.000 lejligheder i alt før 1960 hvoraf ca. 50.000 er SAVE-3 eller højere)</p>	<p>Ingen altaner mod gaden på SAVE-2 eller over (ca. 4.000 ud af 155.000 lejligheder fra før 1960 er SAVE-2 eller højere).</p> <p>Ingen altaner mod gaden på SAVE-3 eller over på ejendomme fra før 1920 (ca. 29.000 ud af 82.000 lejligheder fra før 1920 er SAVE-3 eller højere).</p> <p>Ingen altaner mod gaden på SAVE 3 eller over efter 1920 og ingen altaner på SAVE-4 eller over på ejendomme fra før 1920 (Ca. 21.000 lejligheder efter 1920 er SAVE-3 eller højere og ca. 69.000 ud af 82.000 lejligheder fra før 1920 er SAVE-4 eller højere).</p>	<p><i>Æstetik mod gaden</i></p> <p>Vil i nogle tilfælde kunne håndhæves i særligt velbevarede gader, hvor der ikke er etableret nye altaner.</p>
<p>2.2 Ingen altaner mod gaden på bygninger med mange dekorationer (Bilag 2, side 10)</p>	<p>Ca. 4-12.000 lejligheder fra før 1920 kan ikke få altan mod gaden.</p> <p>(Ca. 80.000 lejligheder i alt før 1920)</p>	<p>Ingen altaner mod gaden på bygninger fra før 1920 (ca. 80.000 lejligheder).</p>	<p><i>Æstetik mod gaden</i></p> <p>Vil i nogle tilfælde kunne håndhæves i særligt velbevarede gader, hvor der ikke er etableret nye altaner.</p>
<p>2.3 Ingen altaner på ældre bygninger i de smalleste gader. (Bilag 2, side 11)</p>	<p>Ca. 4-12.000 lejligheder fra før 1920 kan ikke få altan mod gaden.</p> <p>(Ca. 80.000 lejligheder i alt før 1920)</p>	<p>Altaner på 60 cm på ældre bygninger i de smalleste gader.</p> <p>Ingen altaner mod gaden på bygninger fra før 1920 (ca. 80.000 lejligheder).</p>	<p><i>Æstetik mod gaden</i></p> <p>Vil i nogle tilfælde kunne håndhæves i særligt velbevarede gader, hvor der ikke er etableret nye altaner.</p>

<p>2.4 H. Gesimsbånd må ikke gennembyrdes (Bilag 2, side 14)</p>	<p>Ca. 8-20.000 lejligheder fra før 1920 kan ikke få altan mod gaden. (Ca. 80.000 lejligheder i alt før 1920)</p>	<p>Gesimsbånd fra 2. sal og op må gennembyrdes.</p>	<p><i>Æstetik mod gaden</i> Vil i nogle tilfælde kunne håndhæves i særligt velbevarede gader, hvor der ikke er etableret nye altaner.</p>
<p>2.4 M. Ingen altaner på afskårne hjørner (Bilag 2, side 15)</p>	<p>Ca. 2-5.000 hjørnelejligheder fra før 1920 kan ikke få altan mod gaden og formentlig heller ikke mod gården. (Ca. 80.000 lejligheder i alt før 1920)</p>	<p>Retningslinjen udgår og altaner på afskårne hjørner tillades.</p>	<p><i>Æstetik mod gaden</i> Vil i nogle tilfælde kunne håndhæves i særligt velbevarede gader, hvor der ikke er etableret nye altaner.</p>
<p>3.1.2 Altaner må dække færre vinduer mod gården (Bilag 2, side 27)</p>	<p>Ca. 15-30.000 lejligheder vil få sværere ved at etablere altan mod gården. En stor del af alle altaner mod gården bliver væsentligt mindre og dermed mindre anvendelige til ophold.</p>	<p>Retningslinjen udgår og det tillades at dække alle vinduer mod gården med en dyb altan såfremt der ikke er altaner mod gaden.</p>	<p><i>Dagslys</i> Vil som udgangspunkt kunne håndhæves i de fleste ældre bygninger.</p>
<p>3.2 D. Ingen altaner på 1. sal hvis stuen ikke får trappe eller fransk altan (Bilag 2, side 28)</p>	<p>Ca. 10-30.000 1. sals lejligheder vil ikke kunne etablere altan mod gården.</p>	<p>Retningslinjen udgår og det tillades at etablere altaner på 1. sal uafhængigt af stueetagen. Altaner på 1. sal over stuelejligheder forbydes generelt.</p>	<p><i>Dagslys</i> Vil muligvis kunne håndhæves.</p>
<p>3.2 H. Ingen indbliksskærme mod gården (Bilag 2, side 29)</p>	<p>Ca. 10-20.000 lejligheder vil få sværere ved at etablere altan mod gården. Altaner tæt på matrikelskel kan blive væsentligt mindre og dermed mindre anvendelige til ophold.</p>	<p>Retningslinjen udgår og det tillades at montere indbliksskærme.</p>	<p><i>Æstetik mod gården og udsyn</i> Vil formentlig ikke kunne håndhæves. (Da det er et æstetiske hensyn mod gården.)</p>

<p>4. Ingen stuealtaner (ingen altaner med en frihøjde under 2,8 m) (Bilag 2, side 31)</p>	<p>Ca. 30 - 35.000 stuelejligheder vil ikke kunne etablere en opholdsaltan.</p> <p>Ca. 15-25.000 stuelejligheder vil ikke kunne etablere trappe til terræn pga. de fysiske forhold.</p> <p>Ca. 5 - 10.000 1. sals lejligheder vil ikke kunne etablere en altan på mere end 30 cm fordi frihøjden vil være under 2,8 m</p>	<p>Frihøjden nedsættes til 2,5 m. Dette vil mindske antallet af 1. sals lejligheder der ikke kan etablere altan.</p> <p>Den maksimale størrelse på altaner under den minimale frihøjde øges til 60 cm i stedet for 30 cm.</p> <p>Dette vil sikre at de fleste stuelejligheder og 1. sals lejligheder kan etablere en lille opholdsaltan på 60 cm.</p>	<p><i>Friarealer</i></p> <p>Vil kun delvist kunne håndhæves uden en temalokalplan - altaner med en frihøjde der er mindre end 2,2 m vil kunne nægtes på de fleste ældre ejendomme.</p>
---	--	---	--