



14-12-2016

Altansag og praksis, Baldersgade 67

Sagsnr.
2016-0376508

Dokumentnr.
2016-0376508-2

Spørgsmål til TMF om afslag på ansøgning om stuealtan st. tv.,
sagsnummer 516466

Der udbedes konkrete svar på hvert enkelt spørgsmål, indskrevet under hvert enkelt spørgsmål.

*

I byggetilladelse 19. maj 2016 beregner TMF ændringen i frit gårdareal til at falde fra 15,5% til 15% ved opførelse af de to godkendte trapper på i alt 5,4 kvadratmeter.

Kan TMF bekræfte at udregnet med en decimal vil udregningerne være som herunder?

Trapper: $(139\text{kvm} - 5,4\text{kvm}) / 900\text{kvm} = 14,8\%$

Ja, friarealet i gården er 139 m², boligarealet er 900 m² og de to nedgangstrapper er godkendt i henhold til ansøgningsmaterialet, hvor trapperne er vist med 6 trin à 30 cm og en bredde på 1,50 m – i alt 5,4 m². Det afrundede resultat af beregningen er i så fald 15 % (afrundet fra 14,844 %).

Hvis der kun blev etableret én nedgangstrappe, ville friarealet falde til 15,1 %.

*

Kan TMF bekræfte at udregnet med en decimal vil udregningerne for den 21. oktober 2016 afslåede altan være som herunder?

Altan: $(139\text{kvm} - 6,75\text{kvm}) / 900\text{kvm} = 14,7\%$

Ja, også her er friarealet i gården 139 m² og boligarealet er 900 m². Altanen er i henhold til ansøgningsmaterialet vist med en dybde på 1,50 m og en længde på 4,5 m – i alt 6,75 m².

Hvis der i stedet blev etableret to altaner, ville friarealet falde til 13,9 %.

*

Kan TMF bekræfte at arealreduktionen ved én altan på 6,75 kvadratmeter med samme decimalafrounding som TMF selv benytter i byggetilladelse 19. maj 2016 skal angives som et fald fra 15,5% til 15%?

Ja, hvis friarealet i gården er 139 m², boligarealet er 900 m² og altanen forringer friarealet med 6,75 m², så vil det afrundede resultat af beregningen være 15 % (afrundet fra 14,694 %).

Byggesagsdokumentation

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

E-mail
EE4C@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Hvis der i stedet blev etableret to altaner, vil det afrundede resultat af beregningen være 14 % (afrundet fra 13,944 %).

*

Hvordan kan TMF i byggetilladelse 19. maj 2016 omtale en reduktion af en gårds areal fra 15,5% til 15% som "...meget lille og ubetydeligt...", "...som ikke begrænser friarealerne væsentligt..." og skrive at "...friarealerne fortsat er tilfredsstillende i forhold til anvendelsen..." og i afslag 21. oktober 2016 kan kalde en arealreduktion fra 15,5 til 15% for en "...væsentlig forringelse af ejendommens fælles friareal."?

Udgangspunktet i den her omhandlede byggesag er, at der i forvejen er for lidt friareal i gården i forhold til lokalplanens bestemmelser om en friarealprocent på 40. Derfor skal der ske en helhedsvurdering, som bl.a. omfatter friarealernes størrelse og opholdskvaliteter. Ved ansøgning om nedgangstrapper er det vurderet, at det ansøgte bidrager med kvaliteter til gårdrummets udtryk og miljø, mens det ved ansøgning om altan i stueetagen er vurderet, at det ansøgte ikke føjer kvaliteter til gårdrummets udtryk og miljø. Dette er baggrunden for, at to stort set ens arealmæssige forringelser alligevel kan have en helt forskellig indvirkning på friarealernes opholdskvaliteter.

*

Hvordan vil TMF betegne de to ordvalg til at betegne de to reduktioner i areal, hvor den procentuelle forskel er 0 med den afrunding, som TMF selv vælger at bruge?

Ordvalget afspejler det forhold, at to stort set ens arealmæssige forringelser på baggrund af den lovpligtige helhedsvurdering alligevel kan have en helt forskellig indvirkning på friarealernes opholdskvaliteter.

*

Er TMF enig i, at forskellen på de to arealreduktioner er ubetydelig i forhold til at kunne dispensere den ene men ikke den anden? Hvis nej ønskes en beregningsfunderet redegørelse samt en begrundelse for ordvalget, der er valgt til at beskrive de to arealreduktioner i hhv. byggetilladelse af 14. juni 2016 og afslag 21. oktober 2016.

Det er som beskrevet ovenfor ikke udelukkende arealreduktionen, der er afgørende for afgørelsen. Der skal foretages en helhedsvurdering, hvor bl.a. både friarealernes størrelse og opholdskvaliteter indgår. Derfor kan der forekomme forskellige udfald af sager, hvor arealforringelsen er af samme størrelse, da den arealmæssige forringelse kan have en helt forskellig indvirkning på friarealernes opholdskvaliteter.

For god ordens skyld bemærkes, at der er ansøgt om to nedgangstrapper, men kun én altan i stueetagen. Da lokalplanen også rummer bestemmelser om bygningers ydre udformning, vil det mest retvisende sammenligningsgrundlag være to nedgangstrapper hhv. to altaner.

*

Vil TMF begrunde, hvorfor man i afslag 21. oktober 2016 ikke fremfører samme afgørende beregning af den procentuelle reduktionen af

friareal med og uden det ansøgte, som det gøres i byggetilladelsen 14. juni 2016?

I begge sager er der tale om en forringelse af friarealet. Vurderingen af denne forringelse kan illustreres på flere forskellige måder. I byggetilladelsen er der foretaget en beregning af den procentuelle reduktion, mens der i afslaget er foretaget en sammenligning af den forringelse, som den allerede tilladte nedgangstrappe vil medføre, sammenholdt med den forringelse, som en altan vil medføre. Det er udtrykt ved at altanen er 2,5 gange større end nedgangstrappen. Beregningsgrundlaget er naturligvis det samme, nemlig et friareal på 139 m² og et boligareal på 900 m². Som beskrevet ovenfor vil friarealet ved én altan falde fra 15,5 % til 14,7 % og ved to altaner til 13,9 %.

*

Er TMF enig i, at det er intetsigende alene at angive arealreduktionen i faktiske tal, 4. nemlig kvadratmeter, uden at forholde det til gårdarealets størrelse?

Ja, da to stort set ens arealmæssige forringelser på baggrund af den lovpligtige helhedsvurdering alligevel kan have en helt forskellig indvirkning på friarealernes opholdskvaliteter. Dette gælder særligt i tilfælde som det her omhandlede, hvor friarealerne i forvejen er meget begrænsede.

*

Er TMF enig i, at det er vigtigere at udregne den procentuelle reduktion i gårdens areal ved opførelse af altan end at beregne forskellen fra et andet scenarie?

Som led i den lovpligtige helhedsvurdering skal forvaltningen både vurdere friarealernes størrelse og deres opholdskvaliteter. En beregning af den procentuelle reduktion kan derfor ikke stå alene, ligesom en vurdering af friarealernes opholdskvaliteter heller ikke vil være fyldestgørende uden samtidig at inddrage deres størrelse i forhold til ejendommens boligareal.

*

Hvorfor har TMF ikke foretaget og medtaget den mest centrale beregning i afslaget 21. oktober 2016?

Se venligst besvarelsen af de tre ovenstående spørgsmål.

*

Er TMF enig i, at det er en fejl, at den mest relevante og centrale beregning ikke fremgår af afslaget 21. oktober 2016?

Nej, men som ovenfor beskrevet kan vurderingen af forringelsen af friarealerne illustreres på flere forskellige måder. Af hensyn til muligheden for at sammenligne de to afgørelser ville det have været bedst stemmende med god forvaltningsskik, såfremt den foretagne helhedsvurdering havde været ledsaget af en procentuel beregning af reduktionen ved to nedgangstrapper, ved én altan i stueetagen og ved to altaner i stueetagen.

*

Har TMF ønsket at nedtone, at den procentuelle arealreduktion ved de

tilladte trapper og den afslåede altan er den samme med den afrunding, som TMF selv har valgt?

Nej. Hensigten med den valgte metode til at foretage den lovpligtige helhedsvurdering af forringelsen af friarealerne har alene været at illustrere forskellen på det allerede tilladte i forhold til det senest ansøgte.

*

Er TMF enig i, at det kan se sådan ud?

Ja, og det ville som ovenfor nævnt have været bedst stemmende med god forvaltningsskik, såfremt den foretagne helhedsvurdering havde været ledsaget af en procentuel beregning af reduktionen ved to nedgangstrapper, ved én altan i stueetagen og ved to altaner i stueetagen.

*

Hvordan kan en allerede tildelt dispensation til en arealreduktion på 5,4 kvadratmeter i byggetilladelse 19. maj annulleres og ikke tages i betragtning uden begrundelse i afslag 21. oktober 2016, når ansøger specifikt tager udgangspunkt heri?

Som ovenfor anført kan to stort set ens arealmæssige forringelser på baggrund af den lovpligtige helhedsvurdering alligevel have en helt forskellig indvirkning på friarealernes opholdskvaliteter. Dette gælder særligt i tilfælde som det her omhandlede, hvor friarealerne i forvejen er meget begrænsede. For god ordens skyld bemærkes, at byggetilladelsen gælder 1 år, jf. byggelovens § 16, stk. 13. Dispensationen til to nedgangstrapper er altså ikke annulleret, men den kan ikke udnyttes til et andet formål end det tilladte.

*

Hvordan harmonerer det med god neutral sagsbehandling og forvaltningsskik og -ret, at et skøn om, hvor meget stor en arealreduktion, TMF kan dispensere for, varierer efter, hvad arealreduktionen søges til?

Sagsbehandlingen i byggesager som den her omhandlede sker på grundlag af byggelovgivning og plangrundlag (kommuneplan og lokalplan mv.). Som beskrevet ovenfor foretager forvaltningen en konkret helhedsvurdering af det ansøgte indvirkning på friarealernes størrelse og opholdskvaliteter, og det er denne vurdering, der kan falde forskelligt ud alt efter det ansøgte karakter. Vurderingen fremgår af afgørelsen i byggesagen, der altid skal være ledsaget af en begrundelse med angivelse af de hovedhensyn, der har været bestemmende for den administrative skønsudøvelse. Dette er i overensstemmelse med god forvaltningsskik som udtrykt ved ombudsmandens praksis.

*

Har det nogen relevans for TMFs vurdering, hvor stort en arealreduktion der kan dispenseres for, om vurderingen sker i forbindelse med en ansøgning til trapper eller til en altan?

Ja, trapper og altaner kan som tidligere anført resultere i to stort set ens arealmæssige forringelser. Indvirkningen på friarealernes opholdskvalitet kan dog være forskellig og dermed kan udfaldet af helhedsvurderingen også resultere i forskellige udfald af sagen. Dette

gælder som tidligere anført særligt i tilfælde som det her omhandlede, hvor friarealerne i forvejen er meget begrænsede.

*

Hvor stort et areal beregner TMF, der skal friholdes for at sikre fri tilgang til trappen som den er placeret i byggetilladelsen?

Der beregnes ikke noget bestemt areal, men forvaltningen foretager en helhedsvurdering af, om friarealerne – med tilføjelsen af de nye elementer i gårdrummet – stadig har de nødvendige opholdskvaliteter og herunder passende ganglinjer i forhold til gårdrummets indretning og anvendelse for beboere og brugere.

*

Er TMF enig i, at et friareal for enden og rundt om trappen til at sikre fri tilgang til trappen ikke kan klassificeres som frit areal, da det må friholdes for at trappen kan benyttes.

Nej, det friareal, der grænser op til nedgangstrappen (eller andre elementer i gårdrummet) medregnes stadig i friarealets størrelse. Som oven for nævnt indgår det dog i helhedsvurderingen, at gårdrummet stadig skal have de nødvendige opholdskvaliteter i forhold til dets indretning og anvendelse for beboere og brugere.

*

Hvilken relevans mener TMF at dette areal har i forhold til at vurdere, hvor stort areal en trappe beslaglægger af gården?

Se venligst besvarelsen af de to ovenstående spørgsmål.

*

Hvorfor har TMF ikke besvaret ansøgers argument om betydningen af trappens nødvendige udenomsareal?

Betydningen af trappens udenomsareal indgår i den helhedsvurdering, som forvaltningen har foretaget af trappens indvirkning på friarealerne størrelse og opholdskvaliteter for beboere og brugere.

*

Det ønskes begrundet, ”...hvilke kvaliteter, trapperne vil bidrage med til gårdrummets udtryk og miljø...” for de i byggetilladelse 19. maj 2016 tilladte trapper?

Som led i byfornyelsen har Københavns Kommune gennem tre årtier gjort en særlig indsats for at omdanne trange og opdeltede gårde til grønne gårdmiljøer med attraktive rammer for familier og fællesskaber. Gårdrummet spiller en vigtig rolle som en tryk semiprivat ramme omkring nabofællesskab og leg, og for mange er gården det primære uderum. Den fysiske udformning af gårdrummet kan være afgørende for, hvordan rummet bruges. En god kantzone giver mulighed for fysisk adgang fra bygningen til uderummet og har en graderet overgang mellem privat og fælles med gode muligheder for ophold. På den måde skabes der kontakt mellem inde og ude, mere liv i byrummet og større tryghed. En trappe til terræn giver direkte adgang til ophold i gården og vil ofte fungere som en god kantzone, der vurderes at skabe mere liv og tryghed i gården, og derfor fungerer som et positivt tilskud til en gård. Dette gælder også de i byggetilladelse af 19. maj 2016 tilladte trapper.

*

Hvilken betydning har TMF tillagt, at samtlige andelshavere og brugere af gården udtaler, at en trappe er til større gene for gårdens brug og indretning og gør skade for gårdens liv og at alle foretrækker altanløsningen?

Der er ikke i lovgivningen hjemmel til at inddrage sådanne udtalelser i de hensyn, der lovligt kan varetages som led i byggesagens behandling. Derfor er udtalelserne ikke indgået i sagens behandling.

*

Hvilken betydning har det, at den ansøgte altan kan opføres og passer godt og ugenerende ind i gårdens eksisterende indretning, mens en trappe vil kræve et væsentlig og dyrt indgreb i gårdens grundlæggende indretning, som samtlige beboere er imod?

Der er ikke i lovgivningen hjemmel til at inddrage byggeomkostningerne i de hensyn, der lovligt kan varetages som led i sagsbehandlingen af byggesager som den her omhandlede.

*

På hvilket grundlag bygger TMFs skøn om at ”altanens udformning og placering ikke fjører kvaliteter til gårdrummets udtryk og miljø.”?

Altaner i stueetagen kan give mere lys og luft til stuelejlighederne, som er dem, der oplever de største gener i forhold til dagslys, når overboen etablerer altan. Men helt generelt vil altaner i stueetagen betyde, at det fælles friareal, som deles af alle boliger, vil blive mindre. En dyb altan på fx 1,5 m, der hænger i hovedhøjde, vil kunne opleves som dominerende og arealet under altanen vil ofte opleves som mørkt og uattraktivt. Rummet omkring altanen vil også blive påvirket og vil typisk ikke opleves som et godt opholdssted. Det betyder, at størrelsen på det forringede friareal er større end arealet af altanerne. I en stor gård vil stuealtaner ikke nødvendigvis væsentligt forringe den samlede mulighed for anvendelse af friarealerne, men i en mindre gård kan forandringen være stor. Dette gælder også i den her omhandlede sag.

*

Har det relevans og betydning for TMFs behandling af en altan- eller trappeansøgning, hvad den ansøgende lejligheds beboere mener og ejerne og brugerne af den gård, der påvirkes? I bekræftende fald hvilken? I afkræftende fald, hvorfor ikke?

Som ovenfor anført er der ikke i lovgivningen hjemmel til at inddrage sådanne udtalelser i de hensyn, der lovligt kan varetages som led i byggesagens behandling. Derfor er udtalelserne ikke indgået i sagens behandling.

*

Hvorfor vægtes alene TMFs sagsbehandlers skøn om betydningen for gårdrummets miljø i afgørelsen, når sagsbehandleren ikke har været i gården eller talt med gårdens brugere?

Der er ikke i bygge Lovgivningen fastsat krav om, at forvaltningen skal foretage besigtigelse af forholdene med henblik på at vurdere ansøgningens materiale, hvilket også følger af Statsforvaltningens og Natur-

og Miljøklagenævnets praksis. Byggesagsbehandlingen foregår som udgangspunkt på skriftligt grundlag, idet forvaltningen udover byggesagsarkivet også anvender en række digitale værktøjer og herunder oversigtskort, luftfotos og skråfotos. Borgerne har selv mulighed for at tilgå mange af disse oplysninger via Københavnerkortet.

Da byggesagsbehandlingen i sager som den her omhandlede altså foregår på skriftligt grundlag, indgår besigtigelse af forholdene og samtaler med gårdens brugere ikke i sagens oplysning. Som tidligere anført skal forvaltningen dog som led i den lovpligtige helhedsvurdering varetage hensynet til ejendommens beboere og brugere, og desuden vurdere, om der er grundlag for at tillægge en eller flere beboere partsstatus. Det har ikke været tilfældet i den her omhandlede byggesag.

*

Det ønskes begrundet, ”...hvilke kvaliteter til gårdrummets udtryk og miljø...” den ansøgte altan skulle tilføje, for at kunne godkendes?

Som tidligere anført kan altaner i stueetagen give mere lys og luft til stuelejlighederne, som er dem, der oplever de største gener i forhold til dagslys, når overboen etablerer altan. Men helt generelt vil altaner i stueetagen betyde, at det fælles friareal, som deles af alle boliger, vil blive mindre. En dyb altan på fx 1,5 m, der hænger i hovedhøjde, vil kunne opleves som dominerende og arealet under altanen vil ofte opleves som mørkt og uattraktivt. Rummet omkring altanen vil også blive påvirket og vil typisk ikke opleves som et godt opholdssted. Det betyder, at størrelsen på det forringede friareal er større end arealet af altanerne. I en stor gård vil stuealtaner ikke nødvendigvis væsentligt forringe den samlede mulighed for anvendelse af friarealerne, men i en mindre gård kan forandringen være stor. Dette gælder også i den her omhandlede sag.

Den ansøgte altan er i sin udformning identisk med de altaner, der er tilladt fra 1. sal og opefter. Det er således ikke altanens udformning i sig selv, der er til hinder for godkendelsen, men derimod dens indvirkning på friarealernes størrelse og opholdskvaliteter.

For god ordens skyld bemærkes, at de øvrige altaner er tilladt med symmetrisk opsætning. Hvis friarealet var tilstrækkeligt til at etablere altaner i stueetagen, ville disse ligeledes skulle etableres symmetrisk med henvisning til lokalplanens bestemmelser om bygningers ydre udformning

*

Det ønskes begrundet, om de otte godkendte altaner i byggetilladelse 19. maj 2016 tilføjer ”... kvaliteter til gårdrummets udtryk og miljø...” og i bekræftende fald hvilke?

De otte godkendte altaner i byggetilladelse af 19. maj 2016 er placeret fra 1. sal og opefter, og dermed så højt oppe, at de som led i helhedsvurderingen ikke vurderes at have nogen indvirkning på friarealernes

størrelse og opholdskvaliteter. Gårdrummet skal i denne forbindelse forstås som de udlagte opholdsarealer på terræn – altså i gadeplan. De otte altaner er derudover helhedsvurderet i forhold til bebyggelsens omfang samt tilfredsstillende dagslysforhold.

*

Det ønskes grundigt redegjort med fagligt funderede begrundelser og henvisninger til relevante bestemmelser, hvordan en trappe som den godkendte tilfører "... kvaliteter til gårdrummets udtryk og miljø..." mens den ansøgte altan ikke gør?

Se venligst de ovenfor beskrevne vurderinger af hhv. nedgangstrapper og altaner i stueetagen.

*

Hvad er i TMFs øjne formålet ved at opføre altaner fra lejligheder?

Der er ikke i byggelovgivningen fastsat bestemmelser om formålet med at opføre altaner til lejligheder. Ved ansøgning om byggetilladelse fastlægger forvaltningen bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne ved den tidligere nævnte helhedsvurdering efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet. Dette sker efter de generelle kriterier under hensyn til hensigtsmæssigheden af bebyggelsens omfang i forhold til anvendelse, at bebyggelsen svarer til det sædvanlige for et område, og at bebyggelsen og dens omgivelser sikres tilfredsstillende lysforhold og sikres mod væsentlige indbliksgener.

Ved vurderingen af bebyggelsens omfang tillægger forvaltningen det eksempelvis vægt, at altanerne giver beboerne et privat uderum uden at etagearealet ændres.

*

Hvordan kan TMF mene, at en stuealtan ikke bidrager til gårdrummets udtryk og miljø, når der specifikt argumenteres herfor i kommunens altanretningslinjer både i form af ophold og øget liv udendørs tæt på lejlighederne, øget kontakt mellem lejlighederne og gården samt flere grønne planter og øget tryk?

"Altaner og tagterrasser giver mulighed for udeophold i umiddelbar tilknytning til boligen, bidrager til et bedre byliv og øger boligens kvalitet. Ved at skabe kontakt mellem livet i husene og livet på gaden og i gården, kan altaner bidrage til et trygt og levende bymiljø. Altaner og tagterrasser giver mulighed for at dyrke andre og flere planter end en vindueskarm tillader. Flere planter og mere grønt er ikke kun til glæde for beboere, men også for naboer, forbipasserende og byen som helhed."

Som tidligere anført kan altaner i stueetagen give mere lys og luft til stuelejlighederne, som er dem, der oplever de største gener i forhold til dagslys, når overboen etablerer altan. Men helt generelt vil altaner i stueetagen betyde, at det fælles friareal, som deles af alle boliger, vil blive mindre. En dyb altan på fx 1,5 m, der hænger i hovedhøjde, vil kunne opleves som dominerende og arealet under altanen vil ofte opleves som mørkt og uattraktivt. Rummet omkring altanen vil også

blive påvirket og vil typisk ikke opleves som et godt opholdssted. Det betyder, at størrelsen på det forringede friareal er større end arealet af altanerne. I en stor gård vil stuealtaner ikke nødvendigvis væsentligt forringe den samlede mulighed for anvendelse af friarealerne, men i en mindre gård kan forandringen være stor.

I de tilfælde, hvor der ikke kan etableres altaner i stueetagen, kan de nævnte hensyn i stedet varetages ved etablering af nedgangstrapper til terræn, der som tidligere beskrevet åbner byggeriet op mod den private gård.

*

For flere af punkterne er det nærliggende at argumentere, at faktisk især en altan i stueetage kan tilføre de ovennævnte effekter. Er TMF uenig i kommunens altanretningslinjer når TMF direkte undsiger dem og påstår det modsatte ved at påstå, at en stuealtan ikke bidrager til gårdens udtryk og miljø?

Se venligst besvarelsen af spørgsmålet ovenfor.

*

Står TMF ved, at ovenstående begrundelse er tilstrækkelig grund til at opføre altaner?

Når forvaltningen behandler en ansøgning om altaner i stueetagen, vil de nævnte hensyn såsom ophold og øget liv udendørs tæt på lejlighederne, øget kontakt mellem lejlighederne og gården samt flere grønne planter og øget tryk indgå i den lovpligtige helhedsvurdering. Der kan dog være andre forhold, der taler imod etablering af altaner i stueetagen. Hvis disse forhold samlet set vejer tungere, vil den ovenstående begrundelse ikke i sig selv være tilstrækkeligt grundlag for en byggetilladelse.

*

Det ønskes oplyst, om TMF mener, at en altan generelt skal tilføje "...kvaliteter til gårdrummets udtryk og miljø..." for at kunne godkendes – eller om det er tilstrækkeligt, at den tilfører livskvalitet og øget adgang til luft for borgerne?

Som beskrevet ovenfor vil de nævnte hensyn såsom livskvalitet og øget adgang til luft for borgerne indgå i den lovpligtige helhedsvurdering. Hvis andre væsentlige hensyn imidlertid taler imod, vil de nævnte forhold ikke i sig selv være tilstrækkeligt grundlag for en byggetilladelse.

*

Med henvisning til hvilke bestemmelser begrunder TMF sit krav om, at altanen direkte skal bidrage positivt til ejendommen og gårdrummet?

Som tidligere anført kan altaner i stueetagen give mere lys og luft til stuelejlighederne, som er dem, der oplever de største gener i forhold til dagslys, når overboen etablerer altan. Men helt generelt vil altaner i stueetagen betyde, at det fælles friareal, som deles af alle boliger, vil blive mindre. En dyb altan på fx 1,5 m, der hænger i hovedhøjde, vil kunne opleves som dominerende og arealet under altanen vil ofte op-

laves som mørkt og uattraktivt. Rummet omkring altanen vil også blive påvirket og vil typisk ikke opleves som et godt opholdssted. Det betyder, at størrelsen på det forringede friareal er større end arealet af altanerne. I en stor gård vil stuealtaner ikke nødvendigvis væsentligt forringe den samlede mulighed for anvendelse af friarealerne, men i en mindre gård kan forandringen være stor.

Det er bygningsreglementets bestemmelser om tilfredsstillende friarealer, der er grundlaget for den helhedsvurdering, som forvaltningen foretager ved ansøgning om altaner i stueetagen.

*

Hvilke dokumenterede risici er der for, at børn kommer til skade ved altaner med lavere frihøjde end 2,2 meter?

Så vidt vides eksisterer der ikke noget centralt, tilgængeligt register med de nævnte oplysninger. I henhold til byggeloven skal bygningsmyndigheden dog påse, at bebyggelse udføres, indrettes og bruges således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand- og sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende. Der er ikke i lovgivningen fastsat krav til grundlaget for det administrative skøn over tilfredsstillende tryghed. Statens Byggeforskningsinstitut har udarbejdet en række anvisninger om forskellige byggetekniske forhold, der i et vist omfang berører spørgsmålet om personsikkerhed, men det beror i sidste ende på en konkret faglig vurdering, om det ansøgte giver anledning til risiko for personskade, herunder også for personer med funktionsnedsættelser.

Det samme gælder, når forvaltningen eksempelvis udsteder påbud på grund af fare for ejendommens beboere eller andre.

*

Hvilke konkrete sager har TMF kendskab til af ulykker af denne slags?

Bygningsmyndigheden har ikke kompetence til at opsøge eller registrere oplysninger om personers sundhedsforhold. Så vidt vides eksisterer der heller ikke noget centralt, tilgængeligt register med de nævnte oplysninger. I det omfang forvaltningen bliver opmærksom på konkrete ulykker, der er relateret til udformningen af bebyggelse, vil oplysningerne naturligvis indgå med betydelig vægt i den konkrete vurdering af tilsvarende forhold.

*

Hvem står bag den sikkerhedsmæssige risikovurdering af faren for, at børn kan komme til skade ved altaner med frihøjde under 2,2 meter? Som ovenfor beskrevet påhviler det bygningsmyndigheden at påse, at bebyggelse udføres, indrettes og bruges således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed. Det er altså forvaltningen, der foretager det administrative skøn over tilfredsstillende tryghed som led i den lovpålagte helhedsvurdering af det ansøgte. Som udgangspunkt vurderes det, at en frihøjde over 2,2 meter sikrer, at personer af sædvanlig legemshøjde ikke kommer i berøring med altanernes underkant. Hvis

altanens frihøjde er lavere, vil den kunne frembyde en større eller mindre risiko for personskade, alt efter dens placering og udformning samt beboernes eller brugernes legemshøjde og eventuelle funktionsnedsættelser.

I nogle tilfælde kan hensynet til tilfredsstillende tryghed dog varetages ved at afskærme altanen eller forlænge siderne ned til terræn, så rummet under altanen gøres utilgængeligt (rummet kan evt. indrettes til opbevaring, cykelskur etc.).

*

Hvilke risici vurderer TMF der er for at børn kan komme til skade ved trapper, der udgår i en frihøjde på under 2,2 meter?

Det beror på trappens placering og udformning i forhold til gårdrummets indretning og anvendelse, og herunder de naturlige ganglinjer i gårdrummet. Som ved alle andre elementer i gårdrummet kan børn eksempelvis løbe mod trappen og støde sig, eller snuble over trappen. Hvis der er tale om en nedgangstrappe til terræn vil den dog typisk være placeret langs facaden med begrænset volumen, bl.a. for at varetage hensynet til tilfredsstillende tryghed.

*

Er der en dokumenteret signifikant højere risiko for at børn kan komme til skade ved altaner med frihøjde under 2,2 meter end en trappe, der udgår fra præcis samme højde?

Som nævnt ovenfor er forvaltningen ikke i besiddelse af statistiske opgørelser af de nævnte forhold. Som tidligere nævnt beror det på en konkret vurdering af altanens respektive trappens placering og udformning i forhold til gårdrummets indretning og anvendelse, hvorvidt det ansøgte er foreneligt med tilfredsstillende tryghed, herunder også for børn.

*

Har TMF en defineret eller skjult holdning til, hvorvidt man ønsker at tillade altaner fra stuejligheder?

Nej, det har forvaltningen ikke. Ansøgninger om byggetilladelse til altaner i stueetagen vurderes som ovenfor beskrevet i forhold til lovgivning og plangrundlag, og forvaltningen foretager en konkret helhedsvurdering af det ansøgte. For altaner i stueetagen er det som tidligere nævnt oftest vurderingen af friarealernes størrelse og opholdskvaliteter, der kan begrænse eller helt forhindre mulighederne for etablering af det ansøgte. Vurderingen fremgår af afgørelsen i byggesagen, og er derfor klart defineret. Dette er i overensstemmelse med forvaltningslovens krav om begrundelse.

*

Har TMF en defineret eller skjult holdning til, hvorvidt man ønsker at tillade trapper fra stuejligheder?

Nej, det har forvaltningen ikke. Som tidligere nævnt har Københavns Kommune som led i byfornyelsen gennem tre årtier gjort en særlig indsats for at omdanne trange og opdelt gårde til grønne gårdmiljøer med attraktive rammer for familier og fællesskaber. Gårdrummet spil-

ler en vigtig rolle som en tryk semiprivat ramme omkring nabofælleskab og leg, og for mange er gården det primære uderum. Den fysiske udformning af gårdrummet kan være afgørende for, hvordan rummet bruges. En god kantzone giver mulighed for fysisk adgang fra bygningen til uderummet og har en graderet overgang mellem privat og fælles med gode muligheder for ophold. På den måde skabes der kontakt mellem inde og ude, mere liv i byrummet og større tryghed. En trappe til terræn giver direkte adgang til ophold i gården og vil ofte fungere som en god kantzone, der vurderes at skabe mere liv og tryghed i gården, og derfor fungerer som et positivt tilskud til en gård.

I de tilfælde, hvor friarealernes størrelse og opholdskvaliteter er til hinder for etablering af altaner i stueetagen, vejleder forvaltningen så vidt muligt om alternativer, herunder franske eller spanske altaner og/eller etablering af nedgangstrapper til terræn. Dette er i overensstemmelse med forvaltningslovens krav om vejledning og bistand.

*

Har TMF en defineret eller skjult holdning til, at trapper fra stuelejligheder er at foretrække frem for altaner i stuelejligheder? Hvis ja, hvorfor?

Se venligst besvarelsen af spørgsmålet ovenfor.

*

Med henvisning til hvilke bestemmelser eller beslutninger anbefaler TMF proaktivt borgere trapper, når de ansøger om altan?

Vejledning og bistand som led i dialogen med ansøger foregår som nævnt med hjemmel i forvaltningsloven. I de tilfælde, hvor friarealernes størrelse og opholdskvaliteter er til hinder for etablering af altaner i stueetagen, vil forvaltningen sammen med ansøger afsøge mulighederne for i stedet at etablere franske eller spanske altaner og/eller af nedgangstrapper til terræn. Men forvaltningen må naturligvis ikke tilrette ansøgningsmaterialet på egen hånd, eller på anden vis medvirke til projekteringen af det ansøgte. Dette vil være i strid med principperne for god forvaltningsskik.

*

Hvorfor er TMF proaktive ift. at opfordre til at imødekomme svært godkendelige stuealtanansøgninger med en trappe?

Se venligst besvarelsen af det ovenstående spørgsmål. Dialogen med ansøger har til formål at sikre, at der så vidt muligt kan opnås byggetilladelse, eventuelt til et justeret byggeprojekt. Hvis projektet på trods af forvaltningens vejledning og bistand ikke kan justeres tilstrækkeligt til at opnå byggetilladelse, må forvaltningen meddele afslag på det ansøgte, men dette sker heldigvis forholdsvist sjældent.

I større byggesager er der også mulighed for forhåndsdialog, så byggeprojektet allerede i den indledende fase kan tilrettelægges bedst muligt i forhold til lovgivning og plangrundlag med henblik på at opnå byggetilladelse.

*

Hvorfor er TMF ikke tilsvarende proaktive ift. eksempelvis at foreslå en mindre altan, på størrelse med det areal, der kan godkendes, når det klart fremgår, at borgeren ønsker en altan og ikke en trappe?

I de tilfælde, hvor friarealernes størrelse og opholdskvaliteter er til hinder for etablering af altaner i stueetagen, vejleder forvaltningen som ovenfor nævnt om alternativer, herunder franske altaner (i plan med facaden) eller spanske altaner (ca. 30 cm dybde) og/eller etablering af nedgangstrapper til terræn. Som tidligere beskrevet kan to stort set ens arealmæssige forringelser alligevel have en helt forskellig indvirkning på friarealernes opholdskvaliteter – f.eks. kan en lille altan med samme areal som en nedgangstrappe til terræn påvirke friarealerne anderledes end trappen, alt efter altanens placering og udformning i forhold til gårdrummets indretning og anvendelse. I nogle tilfælde kan en lille opholdsaltan (ca. 60 cm dybde) dog have stort set samme indvirkning på friarealernes størrelse og opholdskvaliteter som en tilsvarende nedgangstrappe, og så vil det naturligvis være bedst stemmende med god forvaltningsskik at vejlede ansøgeren om netop denne justering af byggeprojektet.

*

I hvilke bestemmelser nævnes trapper til gården fra stuelejligheder som alternativ til altaner? Der menes i tilfælde, hvor stuelejligheder er høje og hvor der altså ikke er tale om direkte nærmest niveaufri udgang til gård.

Der findes ingen bestemmelser i byggelovgivningen med det anførte indhold. Der kan dog godt optages bestemmelser i en lokalplan, som anviser forskellige muligheder for bebyggelsens udformning, f.eks. bestemmelser om altaner og/eller nedgangstrapper. I den beskrevne situation med en høj stueetage vil det formentlig være nødvendigt at tilføre trappen nogle ekstra trin for at nå ned til terræn, set i forhold til en almindelig stueetage. Derved kan trappen på grund af sin dybde komme til at udgøre en uønsket barriere i gårdmiljøet, men problemet kan som regel løses ved at lade trappen forløbe langs facaden i stedet.

*

Hvordan harmonerer afslaget på stuealtanen med kommunens nys vedtagne altanretningslinjer, hvor eneste nævne hindring for en stuealtan under 2,2 meter frihøjde er hensynet til gårdarealet, i dette tilfælde, hvor der allerede er afgjort at 5,4 kvadratmeters reduktion i gårdarealet er ”meget lille og ubetydeligt”?

Altaner i stueetagen Mod gaden kan der etableres altaner i stueetagen under forudsætning af at de er etableret mindst 2,8 m over fortov eller kørebane, jf. afsnittet 2.2: ”Krav fra vejloven” under afsnit 2 ”Regelgrundlag”. Mod gården kan der etableres altaner i stueetagen. Hvis der er tilstrækkeligt friareal kan altanerne etableres mindre end 2,2 m over terræn. Friareal under en lavt etableret altan kan ikke medregnes i friarealet. Om der er tilstrækkeligt friareal vil blive vurderet på baggrund af kommuneplanen og eventuel lokalplan. (Retningslinjer for Altaner og Tagterrasser, KK, TMF 22.2.2016)

Afgørelser i byggesager, og herunder altansager, træffes med hjemmel i lovgivningen, det vil sige byggeloven og planloven. De af Teknik- og Miljøudvalget vedtagne retningslinjer for altaner og tagterrasser er et vejledende fortolkningsbidrag, der fastlægger rammerne for den administrative skønsudøvelse i byggesagsbehandlingen af altansager.

*

Hvordan har TMF i afslaget af 21. oktober 2016 forholdt sig til det eksplicitte krav fra Lokalplan 190 "Hamlets Gård" om flest mulige opholdsaltaner

§5, stk.1.i: *Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.*

Forvaltningen har sammenholdt ansøgningsmaterialet med gældende lovgivning og plangrundlag, og herunder vurderet det ansøgte i forhold til lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udformning. Bestemmelsen om opholdsaltaner angiver, at boliger i videst muligt omfang skal forsynes med opholdsaltaner. Bestemmelsen fastlægger imidlertid ikke, at alle boliger skal forsynes med opholdsaltaner. Baggrunden er naturligvis, at lokalplanen også omfatter eksisterende byggeri, hvor den lovpligtige helhedsvurdering kan føre til, at der ikke er grundlag for at tillade altaner. En bestemmelse om, at alle boliger i et givent område skal forsynes med opholdsaltaner, vil dog godt kunne optages i en lokalplan, der alene omfatter nybyggeri.

*

Med hvilken begrundelse vægter TMF lokalplanens §10 stk. 1 højere på bekostning af §5.stk.1.i., når TMF allerede 19. maj 2016 har tildelt en dispensation for §10 stk.1?

Som tidligere anført er udgangspunktet i den her omhandlede byggesag er, at der i forvejen er alt for lidt friareal i gården i forhold til lokalplanens bestemmelser om en friarealprocent på 40. Derfor er der foretaget en helhedsvurdering, som bl.a. omfatter friarealernes størrelse og opholdskvaliteter. Ved ansøgning om nedgangstrapper er det vurderet, at det ansøgte bidrager med kvaliteter til gårdrummets udtryk og miljø, mens det ved ansøgning om altan i stueetagen er vurderet, at det ansøgte ikke fjører kvaliteter til gårdrummets udtryk og miljø. Dette er baggrunden for, at to stort set ens arealmæssige forringelser alligevel kan have en helt forskellig indvirkning på friarealernes opholdskvaliteter, og dermed ikke har samme mulighed for at opnå dispensation fra lokalplanens § 10, stk. 1.

*

Hvorfor har sagsbehandlingen taget 4 måneder og 7 dage? Der er alene tale om stillingtagen til, om én altan må opsættes. Altantype, størrelse og øvrige specifikationer var aftalt i tidligere byggetilladelse, som havde taget 5 måneder og 7 dage at udfærdige.

Sagsbehandlingstiden er utilfredsstillende i forhold til sagens omfang og kompleksitet, og forvaltningen har beklaget sagsbehandlingstiden i et svar fra 26. oktober 2016.

*

Hvordan betegner TMF denne sagsbehandlingstid?

Som ovenfor nævnt er sagsbehandlingstiden utilfredsstillende i forhold til sagens omfang og kompleksitet, og forvaltningen har beklaget sagsbehandlingstiden i svar af 26. oktober 2016.

*

Er 4 måneder og 7 dage den aktuelle sagsbehandlingstid for altansøgninger?

Nej, det er ikke den aktuelle forventede sagsbehandlingstid i altansager. Sagsbehandlingstiden for ansøgninger om byggetilladelse varierer på grundlag af en række forhold, herunder ansøgningens omfang og kompleksitet, sammenholdt med arbejdets tilrettelæggelse i forvaltningen. Desuden er der i mange sager en længere dialog med ansøger om projektet så det kan realiseres og der kan gives tilladelse til det ansøgte. Det betyder også at nogle sager tager længere tid, andre kortere.

*

Har der været forhold i nærværende altansøgning, som har forlænget sagsbehandlingstiden?? Hvis ja, hvilke?

Der har ikke været forhold ved den her omhandlede ansøgning, som særligt kan begrunde en forlænget sagsbehandlingstid. Som tidligere nævnt er sagsbehandlingstiden utilfredsstillende i forhold til sagens omfang og kompleksitet.

*

Har sagerne modtaget lige før og lige efter denne sag haft samme sagsbehandlingstid?

Nej, det har de ikke, da sagsbehandlingstiden i altansager varierer på grundlag af ansøgningens omfang og kompleksitet, sammenholdt med arbejdets tilrettelæggelse i forvaltningen og dialogen med ansøger. Det har ikke direkte betydning for sagsbehandlingstiden, om flere sager er registreret nogenlunde samtidig i ansøgningsmodulet Byg og Miljø. Det afhænger derimod af hver enkelt sags nærmere indhold.

*

Hvordan harmonerer sagsbehandlingstiden på 4 måneder og 7 dage med løftet om 20 dages sagsbehandlingstid, med mindre andet er aftalt?

<http://www.kk.dk/indhold/ans%C3%B8g-om-byggetilladelse>

"Alle andre byggesager afgøres inden for gennemsnitligt 20 arbejdsdage med mindre, der er lavet en aftale om en længere behandlingstid. Disse sager kalder vi svære sager."

Sagsbehandlingstiden er som nævnt utilfredsstillende i forhold til sagens omfang og kompleksitet, og forvaltningen har beklaget sagsbehandlingstiden i et svar af 26. oktober 2016. Servicemålet på 20 dages sagsbehandlingstid (regnet fra det tidspunkt, hvor sagen er fuldt oplyst) er et gennemsnit af alle byggesager, hvor nogle sager tager længere tid, andre kortere. Servicemålet bliver i 2017 afløst af de nationale servicemål, hvor sagsbehandlingstiden er differentieret for de forskellige typer af byggesager. Forvaltningens byggesagsstyringssystem og interne procedurer er derfor blevet tilrettet med henblik på at implementere de nationale servicemål.

*

Hvorfor er ansøger ikke blevet kontaktet når ansøgningstiden er overskredet med omtrent 70 arbejdsdage?

Som tidligere nævnt er sagsbehandlingstiden utilfredsstillende i forhold til sagens omfang og kompleksitet, og forvaltningen har beklaget sagsbehandlingstiden i et svar af 26. oktober 2016. Det er ligeledes utilfredsstillende, at ansøger ikke rettidigt er blevet kontaktet med henblik på orientering om sagens status og hvorpå dens afslutning beror med angivelse af en forventet dato for sagens afslutning. Dette er i modstrid med god forvaltningsskik som udtrykt ved ombudsmandens praksis.

*

Ansøger henvender sig to gange for at få en status på sagsbehandlingen. I juli siger sagsbehandleren at han 'næsten lige' har overtaget sagen og at han ikke har haft tid at se på den. Ved telefonisk henvendelse to måneder senere, ultimo september, siger samme sagsbehandler igen, at han 'næsten lige' har overtaget sagen. Hvornår blev sagsbehandler Rune Brorsen tildelt sagen om nærværende altanansøgning, modtaget 14. juni 2016?

Alle sagsbehandlere har naturligvis pligt til at overholde gældende lovgivning samt principperne for god forvaltningsskik som udtrykt ved ombudsmandens praksis, og en konstateret overtrædelse af disse regler vil efter omstændighederne have ganske alvorlig karakter. Center for Bygninger har dog ikke mulighed for at verificere indholdet af telefonsamtaler med ansøgere, med mindre indholdet af samtalen er omfattet af offentlighedslovens § 13 om notatpligt. En telefonsamtale med det her beskrevne indhold vil ikke være omfattet af notatpligten.

*

Hvordan begrundes TMF at en sagsbehandler både medio juni 2016 og ultimo september 2016 kan fortælle en borger, at han 'næsten lige' har overtaget en sag?

Se venligst besvarelsen af det ovenstående spørgsmål.

*

Hvilken begrundelse får TMF ansøgere normalt, når sagsbehandlingstiden er længere end 20 dage?

Som tidligere nævnt varierer sagsbehandlingstiden for ansøgninger om byggetilladelse på grundlag af en række forhold, herunder ansøgningens omfang og kompleksitet, sammenholdt med arbejdets tilrettelæggelse i forvaltningen. Nogle sager tager længere tid, andre kortere. Begrundelsen for en længere sagsbehandlingstid vil derfor være individuel.

*

Hvor alvorligt er det, at sagsbehandlere hos TMF giver urigtige begrundelser til borgere?

Det er naturligvis alvorligt. Som nævnt ovenfor har forvaltningen desværre ikke mulighed for at verificere indholdet af de beskrevne telefonsamtaler. Men alle sagsbehandlere har naturligvis pligt til at overholde gældende lovgivning samt principperne for god forvaltningsskik som

udtrykt ved ombudsmandens praksis, og en konstateret overtrædelse af disse regler vil efter omstændighederne have ganske alvorlig karakter.

*

Hvad vil TMF gøre for at sikre, at dette ikke sker?

Se venligst besvarelsen af det ovenstående spørgsmål.

*

Hvorfor er der i byggetilladelse 19. maj 2016 ikke foretaget høring hos beboerne st.tv. og st.th. når der tillades stærkt lysbegrænsende altaner på overliggende lejlighed, mens der kun tillades en væsentlig mindre fordelagtig løsning for stuelejlighederne?

Ansøgning om byggetilladelse forudsætter fuldmagt fra ejendommens ejer - her altså foreningen A/B Hattemageriet. Det følger af fuldmagtslæren, at foreningen tegner alle ejendommens beboere, uanset om de kan tilslutte sig det ansøgte eller ej. Forvaltningen skal dog stadig vurdere, om der er grundlag for at partshøre beboerne i de underliggende lejligheder, hvilket ikke er tilfældet i den her omhandlede sag.

*

Er denne procedure i strid med vedtaget praksis?

Nej, denne praksis er i fuld overensstemmelse med Statsforvaltningens mangeårige praksis for partshøring i byggesager som den her omhandlede.

*

Mener TMF at sagen er behandlet korrekt? Hvis nej, ønskes uddybet på hvilke punkter?

Vi henholder os til, at der med såvel byggetilladelse af 16. juni 2016 som afslag af 21. oktober 2016 er truffet en lovlig afgørelse. Afslaget er den 24. oktober 2016 påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, og vi afventer nu den videre sagsbehandling og nævnets afgørelse i klagesagen.



14-12-2016

Altaner i stueetagen

Sagsnr.

2016-0386474

Dokumentnr.

2016-0386474-3

Nedenstående redegør for en række spørgsmål, som Niels E. Bjerrum (MB) har stillet til forvaltningen den 11. november 2016.

På baggrund af en række eksempler spørges grundlæggende og afslutningsvis til, om der er ensartethed i forvaltningens behandling af altansager.

Forvaltningen tilstræber naturligvis en ensartet sagsbehandling af sammenlignelige sager på et givet tidspunkt. Imidlertid ændrer såvel lovgrundlag, det kommunale plangrundlag, de politiske prioriteringer og dermed den administrative praksis sig over tid. Derfor kan man ikke forvente en ensartet praksis set over en årrække.

Det skal også bemærkes, at afgørelser, hvori der gives byggetilladelser kan være mindre detaljerede i argumentationen, end når der gives afslag. Det kan derfor være vanskeligt at rekonstruere alle overvejelser, der måtte ligge bag en ældre byggetilladelse.

For god ordens skyld skal også bemærkes, at forvaltningen ikke har fundet anledning til at foretage en fornyet fiktiv sagsbehandling af ældre sager, som måske og måske ikke ville føre til anden afgørelse end tidligere.

Generelt om sagsbehandlingen

Helt overordnet sker sagsbehandlingen af ansøgninger om byggetilladelse til altaner i stueetagen på grundlag af ansøgningsmaterialet sammenholdt med plangrundlaget for den enkelte ejendom samt de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet på det tidspunkt, hvor ansøgningen indgives.

Over tid kan der som nævnt ske ændringer i plangrundlaget og/eller bygningsreglementet, som får betydning for den enkelte ejendom. Det betyder overordnet set, at muligheden for at imødekomme en ansøgning om altaner i stueetagen kan variere alt efter hvornår, og under hvilke omstændigheder, ansøgningen er indgivet.

Eksempelvis fastlagde bygningsreglementet førhen bestemmelser om målkrav med mulighed for dispensation, mens der nu gives byggetilladelse på grundlag af en konkret og individuel helhedsvurdering.

Byggesagsdokumentation

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

E-mail
EE4C@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

I altansager er det særligt indbliksgener, dagslysforhold og afstand til naboskel, der skal vurderes.

Dertil kommer eventuelle bestemmelser i plangrundlaget, som regulerer forhold af betydning for sagsbehandlingen, herunder f.eks. bestemmelser om facadecensur, friarealer osv.

Når afgørelsen træffes, angives i overensstemmelse med forvaltningslovens § 24 alene de hovedhensyn, der har været bestemmende for den administrative skønsudøvelse. I tilfælde af byggetilladelse henvises i det væsentlige til ansøgningsmaterialet, mens afslag – der reelt sjældent gives – kan være mere detaljerede.

Statistiske oplysninger

Der efterspørges en række statistiske oplysninger om stuejligheder og dispensationer for arealkrav. Forvaltningen er ikke i besiddelse af en opgørelse over disse forhold, og det vil kræve en manuel sagsgennemgang af samtlige byggesager i en given tidsperiode at fremfinde og sammenstille de ønskede oplysninger.

Der vil dog blive givet en skønsmæssig vurdering af disse spørgsmål i forbindelse med den forventede drøftelse af altaner i stuejligheder på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 19. december 2016.

Konkrete sager

Der efterspørges oplysninger om den administrative skønsudøvelse i en række konkrete altansager, herunder hvad angår friareal, person-sikkerhed, arkitektonisk kvalitet og facadecensur (symmetri).

Som anført ovenfor angiver afgørelser om byggetilladelse alene de hovedhensyn, der har været bestemmende for den administrative skønsudøvelse, og der henvises i tilladelser i det væsentlige til ansøgningsmaterialet.

I det omfang de oplysninger, som efterspørges, ikke fremgår af byggetilladelsen til altaner på de nævnte adresser, vil det derfor kræve en manuel sagsgennemgang at fremfinde og sammenstille de ønskede oplysninger – herunder også gennemgang af det daværende lov- og plangrundlag.

Symmetrispørgsmål

Med hensyn til spørgsmålet om symmetri påser bygningsmyndigheden den arkitektoniske kvalitet i byggeriet i medfør af plangrundlaget og byggelovens § 6 D, hvorefter kommunalbestyrelsen kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

I altansager kan det f.eks. betyde vilkår om opsætning i komplette lodrette eller vandrette ranker, symmetrisk opsætning eller i øvrigt opsætning, der er konkret tilpasset facadens udformning og eventuelle udsmykning. Opsætningen kan eventuelt tillades i etaper, typisk af hensyn til bygherrens økonomiske muligheder.

I nogle tilfælde viser det sig efterfølgende, at byggeriet ikke er blevet opført som forudsat i byggetilladelsen, idet kun nogle af de tilladte altaner er blevet opført – som oftest på grund af økonomiske problemer hos bygherren eller entreprenøren. Byggeriet er altså ikke komplet.

Resultatet kan desværre blive, at den forudsatte helhedsvirkning, og herunder bl.a. symmetri, ikke bliver realiseret som forudsat i byggetilladelsen. Det afhænger af udformningen af byggetilladelsen, om forvaltningen i sådanne tilfælde kan gennemtvinge byggeriets færdiggørelse, inden der gives ibrugtagningstilladelse.

Derfor kan man også nemt finde eksempler på manglende symmetri og dermed et dårligt helhedsindtryk rundt om i byen. Men det er ikke nødvendigvis ensbetydende med uensartethed i den lovpligtige skønsudøvelse i sagsbehandlingen.

Til orientering vedlægges byggetilladelserne i de anførte syv sager:

Hallandsgade 24 (sag 450540)
Viktoriagade 14 A (sag 441850)
Absalonsgade 26 (sag 222775)
Esbern Snares Gade 4, 6 og 8 (sag 228365)
Eskildsgade 28-30 (sag 196175)
Sankt Hans Gade 14 (sag 446997) (2 tilladelser)
Ryesgade 70