



Bilag 4

Byggesagsbehandling og lovgivning

2. marts 2020

Det kræver byggetilladelse at opsætte altaner. Nedenfor beskrives forvaltningens myndighedsbehandling af ansøgninger om opsætning af altaner.

Bygningsreglement - helhedsvurdering

Altaners volumen og placering vurderes ud fra en helhedsvurdering efter bygningsreglementet, hvis disse forhold ikke er reguleret i en lokalplan eller byplan.

Bebyggelsens omfang og indvirkning på omgivelserne skal konkret vurderes. Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige eller tilstræbte for et område. Bebyggelsen og dens omgivelser skal sikres tilfredsstillende lysforhold, og anden bebyggelse skal sikres mod væsentlige indbliksgener. Der skal desuden sikres tilfredsstillende friarealer på ejendommen.

Helhedsvurderingen er en skønsmæssig vurdering, hvor forvaltningen træffer afgørelse ud fra en afvejning af de ovenfor nævnte saglige hensyn.

Lokalplaner og byplaner

Der skal som nævnt ikke foretages en helhedsvurdering efter bygningsreglementet om forhold, som er reguleret i en lokalplan eller byplan. Nyere lokalplaner vil typisk indeholde bestemmelser om altaner.

Udformning af altaner

Den æstetiske udformning af altaner kan være reguleret i en lokalplan. En del lokalplaner indeholder bestemmelser om, at eksisterende bebyggelse ikke må ændres uden forvaltningens godkendelse. Sådanne bestemmelser kan anvendes til at regulere udformningen af altaner.

Hvis en ejendom ikke er omfattet af en lokalplan eller byplan, kan forvaltningen regulere den æstetiske udformning med byggelovens § 6D, stk. 1, hvis altanerne ønskes opsat i et område, der er karakteriseret ved en særlig arkitektonisk eller æstetisk helhedsvirkning.

Der kan desuden være tinglyst en servitut på en ejendom om ændring af facader.

Byens Anvendelse
Byggesager Jura

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Ud over disse situationer kan forvaltningen ikke regulere den æstetiske udformning af altaner, medmindre der nedlægges forbud mod et ansøgt projekt med henblik på at udarbejde en lokalplan.

Altanretningslinjerne

Altanretningslinjerne anvendes i dialogen med kunderne til forventningsafstemning, og hvis retningslinjerne overholdes, vil forvaltningen normalt være positivt indstillet i forhold til det ansøgte. Der skal dog altid foretages en konkret vurdering.

Retningslinjerne danner grundlag for forvaltningens skønsafvejning i sagsbehandlingen. Når det fremgår af lovgivningen, at der skal foretages et skøn i forbindelse med en afgørelse, skal skønnet foretages, og der kan ikke politisk vedtages faste retningslinjer, som følges i stedet for at foretage konkrete skøn.

Forvaltningen kan altså ikke afslå ansøgninger om altaner med henvisning til altanretningslinjerne. Afslag kræver hjemmel i plan- eller byggelovgivningen. Det kan være en lokalplan med bestemmelser om altaner eller en helhedsvurdering efter bygningsreglementet om, at altanerne medfører væsentlige indbliksgener på naboejendom.

Dispensationer vedr. dagslys

Teknik- og Miljøudvalget godkendte på mødet den 26. februar 2018 en indstilling om, at forvaltningen kan dispensere fra dagslysbestemmelserne i bygningsreglementet med baggrund i kommunens altanretningslinjer ved behandling af ansøgninger om opsætning af altaner, som fremover kræver dispensation vedr. dagslys.

Når der i Indre By og brokvartererne tillades altaner af en størrelse, der svarer til de vejledende standardstørrelser i altanretningslinjerne, gives der normalt efter en konkret vurdering dispensation fra dagslysbestemmelserne i bygningsreglementet.

Høring og naboorientering

I byggesagsbehandlingen er der følgende typer af høringer:

- Partshøringer efter forvaltningsloven, hvis naboejendomme bliver væsentligt berørt af byggeriet.
- Udvidede høringer – ikke lovregulerede – af lejere og andelshavere.
- Orienteringer efter planloven af bl.a. ejere og brugere i lokalplanområdet, hvis det ansøgte kræver dispensation fra lokalplaner.

Partshøring

Når forvaltningen modtager en ansøgning om byggetilladelse, foretager byggesagsbehandleren en vurdering af byggeriets tilpasning til det område, ejendommen ligger i. I vurderingen indgår byggeriets påvirkning af omgivelserne. Påvirkningen af naboejendommene drejer sig typisk om skygge- og indbliksgener.

Partshøring indgår som et led i forvaltningens oplysning af de faktiske forhold i byggesagen. Parter i en byggesag er byggherre og de ejere af naboejendomme, der bliver berørt med en vis intensitet af byggeriet. Man er part i en byggesag, hvis man har en væsentlig, individuel og retligt relevant interesse i sagens afgørelse.

Det beror altid på en konkret vurdering, hvem der er parter i en byggesag. Hvis forvaltningen vurderer, at et ansøgt projekt medfører væsentlige gener for naboejendomme, tilrettes projektet som udgangspunkt efter dialog med ansøger, så der ikke er væsentlige gener. I sådanne situationer partshøres der ikke. Partshøring sker som udgangspunkt kun i det omfang, forvaltningen er i tvivl om omfanget af f.eks. indbliksgener. Når der foretages partshøringer i altansager, er det ofte på grund af indbliksgener i forhold til andre bygninger på ejendommen eller på naboejendomme. Byggelovgivningen regulerer ikke indbliksgener i forhold til den bygning, hvor altanerne opsættes. I nogle tilfælde kan indbliksgener afhjælpes ved opsætning af indbliksskærme mod naboejendomme.

Udvidet høring - ikke lovreguleret

Lejere og andelshavere er ikke parter i byggesager. Dette skyldes, at byggeloven alene værner boligejeres interesser. Det er politisk besluttet, at lejere og andelshavere skal høres, selv om de ikke er parter i byggesager. Lejere og andelshavere høres derfor, hvis den pågældende ejendoms ejer (udlejer hhv. andelsboligforening) er part i byggesagen. Høringssvarene indgår i forvaltningens beslutningsgrundlag.

Forvaltningen har tidligere på baggrund af en politisk beslutning hørt beboere om dagslysforhold, når der blev søgt om opførelse af altaner over deres lejligheder. Der var tale om ikke lovregulerede høringer. Den 27. august 2018 blev det politisk besluttet, at disse høringer ikke længere skulle foretages.

Orientering efter planloven

Hvis et ansøgt projekt kræver dispensation fra en lokalplan, skal bl.a. ejere og brugere i lokalplanområdet orienteres om dispensationen, inden den gives. Dette gælder dog ikke, hvis det vurderes, at orientering er af underordnet betydning for de pågældende. Det beror altid på en konkret vurdering, om der skal foretages naboorientering.

I forhold til opsætning af altaner vil dispensationer fra lokalplaner ofte omhandle den æstetiske udformning af altanerne. I mange lokalplaner er der en bestemmelse om, at eksisterende bebyggelse ikke må ændres uden forvaltningens tilladelse. Det vil kræve dispensation at opsætte altaner på en ejendom, som er omfattet af en sådan bestemmelse. Hvis forvaltningen vurderer, at de ansøgte altaner er tilpasset bebyggelsen og området, kan det vurderes, at orientering om dispensation er af underordnet betydning for de omkringliggende ejendomme.

Hvis en lokalplan indeholder bestemmelser om f.eks. placering og størrelse af altaner, og disse bestemmelser ikke overholdes, kan det være relevant at orientere om dispensation fra lokalplanens bestemmelser.