



Til Teknik- og Miljøudvalget

18-02-2016

Notat vedr. spørgsmål stillet af Jakob Næsager om retningslinjer i Aarhus og Frederiksberg kommuner

Sagsnr.

2016-0025505

Dokumentnr.

2016-0025505-13

Forud for Teknik- og Miljøudvalgets behandling den 22. februar 2016 af forslag til reviderede retningslinjer for altaner og tagterrasser har MB Jakob Næsager spurgt forvaltningen, hvilke retningslinjer, der gælder i Århus Kommune og Frederiksberg Kommune.

Sagsbehandler

Pernille Klemens Orth

Både Århus og Frederiksberg har retningslinjer for altaner, som til udvalgets orientering er vedlagt.

Aarhus Kommune

Retningslinjerne "Opsætning af altaner på ældre ejendomme" er fra november 2012. Retningslinjerne tager udgangspunkt i, at interessen for altaner er steget de seneste år, og at kommunen er positivt stemt over for disse ønsker.

Retningslinjerne retter sig fortrinsvis mod altaner, der opsættes på byejendommenes gårdsider. Målet er, at altanerne fremstår som en harmonisk del af husets arkitektur og har en størrelse og placering, som er fornuftig i forhold til bygningen og naboer.

Retningslinjerne indeholder vejledning i forhold til størrelse på altaner og angiver en maks. længde 3,5 m og maks. dybde 1,5 m. Dette skal kombineres med øvrige hensyn.

Retningslinjerne indeholder ikke vejledende standardstørrelser. I forhold til længde indeholder retningslinjerne ikke regler for antal vinduer, altaner må dække. Dagslys har ikke så fremtrædende en plads som i forslag til retningslinjerne for København.

Frederiksberg Kommune

De vejledende anbefalinger blev udarbejdet, fordi man ønskede, at mulighederne for opsætning af altaner skulle udvides. Målsætningen er, at "som udgangspunkt give mulighed for etablering af altaner på Frederiksberg, når etableringen kan ske uden væsentlige uhensigtsmæssige indbliksgener og skyggevirksomheder, og når der ikke er væsentlige arkitektoniske hensyn der taler imod".

Anbefalingerne er vedtaget i By- og Miljøudvalget i 2013, og udtrykker kommunens politiske holdning til nye altaner og grønne taghaver på eksisterende ejendomme. Anbefalingerne er forvaltningens administrationsgrundlag.

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1372

E-mail
ZJIS@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

www.kk.dk

De vejledende anbefalinger er udformet som en lang række forhold, man skal forholde sig til som ansøger og sagsbehandler.

Anbefalingerne knytter sig til forskellige stilperioder. Gennemgangen af stilperioderne svarer til de stilblade, som er en del af de samlede retningslinjer for altaner og tagterrasser i København.

Nye altaner på etageejendomme opført i perioden ca. 1850-1930

For altaner, der vender væk fra gaden, er en altandybde på 1,5 m i mange tilfælde passende. I nogle tilfælde smallere på 1,2 eller 1,1 m eller et lille udtrin på 30 til 50 cm af hensyn til dagslys.

Nye altaner på etageejendomme opført i perioden ca. 1930 - 1950

Der er ofte ikke stor forskel på facade mod gade og gård i denne periode. For altaner, der vender væk fra gaden, vil altandybder på 1,2 m ofte være passende, da etagehøjden ofte er 2,5 m - højere etagehøjde kan betyde dybere altaner og smallere altaner, hvor dagslyset bliver utilfredsstillende. Altanlængde på op til 3,5 m er i mange tilfælde passende.

Nye altaner på etageejendomme opført efter ca. 1950

Mange nyere ejendomme har fået altaner fra starten, som en integreret del af bygningens udtryk. I forhold til nye altaner på disse ejendomme henvises overordnet til anbefalingerne vedr. nye altaner på etageejendomme opført i perioden ca. 1930 – 1950.

Retningslinjerne indeholder ikke vejledende standardstørrelser for alle stilperiode. I forhold til længde indeholder retningslinjerne ikke regler for antal vinduer, altaner må dække. Dagslys har ikke helt så fremtrædende en plads som i forslag til retningslinjerne for København.

Jakob Møller Nielsen
Serviceområdechef

Bilag 1: Retningslinjer fra Århus

Bilag 2: Retningslinjer fra Frederiksberg

Retningslinjer



Opsætning af altaner på ældre etageejendomme



November 2012

Yderligere oplysninger

Bygningsinspektoratet
Kalkværksvej 10
Postboks 539
8100 Aarhus C

tlf. 89 40 25 50
bygningsinspektorat@mtm.aarhus.dk
www.aarhus.dk/byggeri

Planlægning og Byggeri

Teknik og Miljø

Aarhus Kommune

Forord

I Aarhus er interessen for at etablere altaner steget i de seneste år, og kommunen er positivt stemt over for disse ønsker.

Altaner er en god måde at udvide sin lejlighed på. Et lille frirum under åben himmel i en historisk tæt befolkede by - Lys og luft til borgere og boliger.

Især Aarhus midtby er kendetegnet ved en stor koncentration af ældre etageejendomme, som er opført i slutningen af 1800-tallet og frem til midten af 1900-tallet. Størstedelen af disse bygninger er bevaringsværdige. Der skal tages arkitektoniske såvel som tekniske hensyn, når man ønsker at tilføje nye altaner til disse bygninger.

Denne pjece rettet sig fortrinsvis mod altaner, der opsættes på byejeendommens gårdsider.

Vores mål er, at altanerne fremstår som en harmonisk del af husets arkitektur og har en størrelse og placering, som er fornuftig i forhold bygningen og dine naboer.



Billede nr. 1: Kvistaltan og altan smukt tilpasset bygningens arkitektur.

Retningslinjer, som du bør følge:

Størrelse og placering

- Store altaner giver ofte anledning til væsentlige skygge- og indbliksgener. Derfor bør altanerne ikke overstige en længde på 3,5 meter og en dybde på 1,5 meter.
- Afstanden fra altanforkant til nærtstående nabovindue bør ikke overskride en vinkel på 45 grader. Og altanen bør ikke opsættes nærmere naboskel end 1,0 m. Se fig.1.



Figur nr. 1

Udformning

- Der tilstræbes enkle og lette altanløsninger, som "spiller sammen" med bygningens arkitektur.
- Altanerne bør opsættes i lodrette rækker. Hvis en altan ønskes tilføjet på et senere tidspunkt, skal den svare til de allerede godkendte.
- Altanen bør fremstå med et åbent værn, der sikrer frit gennemsyn til facaden, således at facaden fortsat kan opleves i sin helhed.
- Nye dørpartier og vinduer bør i deres udformning tilpasses bygningens arkitektur.
- Hvis ejendommen har en høj bevaringsværdi, kan det i særlig grad spille ind i vurderingen af et altanprojekt.

Konstruktion

- Altanen skal have et klart og enkelt ophængningsprincip i harmoni med facaden.
- Den bør være selvbærende, enten ved indspænding i muren eller med bæringer, der ikke visuelt strækker sig ud over altanens egen højde.
- Altaner bør derfor ikke opsættes med hyldeknægte, frie søjler eller gennemgående støttesøjler på muren, da disse fremstår som fremmedelementer i forhold til bygningernes arkitektoniske udtryk.



Billede nr. 2: Skråbæringer som ikke strækker sig ud over altanens højde.



Billede nr. 3: Altan til bolig i mansardetagen.

Tagetagen

- Altanen hører hjemme på den lodrette mur og ikke i tagetagen. Her gør specielle forhold sig gældende, da de fleste etageejendomme afsluttes med en markant gesims, som ikke må gennembrydes.
- Hvis de øverste boliger skal have mulighed for udeophold, kan en løsning være etablering af en kvistaltan eller en tagterrasse. Løsninger i tagetagen vil altid bero på individuelle vurderinger.
- Kvistaltan: En lille altan placeret foran en kvist, og med samme bredde som denne. Gesimsen med tagrende må ikke brydes.
- Tagterrasse: En terrasse placeret i taget og trukket væk fra tagskægget, således at taget fortsat fremstår som en ubrudt flade. Afstanden til naboskel bør være 2,5 m (af hensyn til naboskabet), og der bør være 2-3 rækker tagsten foran terrassen.
- Mansardetagen: Her gælder de samme retningslinjer som for tagetagen, da mansarden er en del af bygningens tag. Hvis gulvet i denne etage er en del lavere end gesimsen, kan det i nogle tilfælde tillades at opsætte en altan, hvor gesimsen kun brydes ved kvistens dør. Se billede nr. 3.

Regler, som du skal overholde:

- Altanen skal fastgøres til bygningsdele, som er mindst BS-bygningsdele 60 (R60 A2-s1,d0).
- Bærende altankonstruktioner skal udføres af ubrændbart materiale og sådan, at stabiliteten af den enkelte altan bevares, hvis der ved brand sker svigt i konstruktionen i en vilkårlig del af de andre altaner.
- Rækværk og altanplader skal udføres som let konstruktion. Undersiden af altanplader af ubrændbart materiale skal udføres mindst som klasse 1 beklædning (K1 10 B-s1,d0).
- Altaner skal forsynes med værn, som skal være mindst 1,0 m højt. Gitre skal være lodrette, så børn ikke kan bruge dem som en "trappe". Åbningerne i værnet må højst være 89 mm.
- Der skal i alle tilfælde være niveaufri adgang fra lejligheden til altanen.



Billede nr. 4: Altaner spændt ind i muren.

Procedure for din ansøgning:

- Kontakt Bygningsinspektoratet hvis du ønsker forhåndsdialog om projektet.
- Ejendommens ejer, ejer/andelsforening eller administrator skal give skriftligt samtykke til opsætningen.
- Ansøgningen skal indeholde tegningsdokumentation samt oplysninger om hvorledes altanen i princippet fastgøres til muren. Materialet sendes til Bygningsinspektoratet.
- Eventuelle lokalplaner, deklARATIONER og servitutter samt fredningsbestemmelser kan vanskeliggøre eller helt udelukke, at bygningen kan få opsat altaner.
- Hvis projektet ikke umiddelbart afvises herfra, vil der i de fleste tilfælde blive foretaget en partshøring. Udfaldet af høringen vil være medbestemmende for den afgørelse, der træffes i sagen.
- Der udarbejdes et endeligt projekt med statiske beregninger, detailtegninger mv., hvis projektet godkendes. Der skal foreligge en byggetilladelse, før projektet må påbegyndes.
- Såfremt der ansøges om et altanprojekt, som vurderes at være i strid med retningslinjerne og ødelæggende for ejendommens arkitektur, har kommunen mulighed for enten at modsætte sig projektet i henhold til Byggeloven eller at nedlægge forbud i henhold til Planloven.



Billede nr. 5: Støttesøjler kan i nogle tilfælde være et nødvendigt alternativ til skråbæring.



DIN NYE ALTAN – FRA IDÉ TIL IBRUGTAGNING



Frederiksberg Kommune
By- og Miljøområdet
Bygge-, Plan- og Miljøafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4120

E-mail: bpm@frederiksberg.dk
Web: www.frederiksberg.dk/altan

Oktober 2013

DIN NYE ALTAN - FRA IDÉ TIL IBRUGTAGNING

Frederiksbergs kommunes vejledende anbefalinger ved opsætning af altaner på eksisterende etageejendomme

FORORD.....	5
INDLEDNING	7
1. FORVENTNINGER OG HENSYN AT FORENE.....	8
1.1 Forventninger til nye altaner	8
1.2 Hensynet til andre	11
1.2.1 Væsentlige indbliksgener	11
1.2.2 Tilfredsstillende lysforhold	12
1.3 Hensynet til arkitektonisk kvalitet	13
1.3.1 Stilhistorien på Frederiksberg.....	16
2. VEJLEDENDE ANBEFALINGER.....	20
2.1 Nye altaner på etageejendomme opført i perioden ca. 1850-1930	21
2.1.1 Altaner mod gaden.....	21
2.1.2. Altaner mod gården	24
2.1.3 Altaner på gavle	28
2.1.4 Altaner, hævet opholdsareal og trappenedgang ved stueetager... 29	
2.1.5 Altaner og grønne taghaver i taget.....	31
2.1.5.1 Kvistaltaner i skrå tage mod gaden og gården	31
2.1.5.2 Altaner i mansardtag mod gården og i gavle.....	32
2.1.5.3 Grønne taghaver mod gaden og gården	34
2.2. Nye altaner på etageejendomme opført i perioden ca. 1930-1950	36
2.2.1 Altaner mod gaden.....	36
2.2.2 Altaner der vender væk fra gaden.....	39
2.2.3 Altaner på gavle	42
2.2.4 Altaner, hævet opholdsareal og trappenedgang ved stueetager.. 43	
2.2.5. Altaner og grønne taghaver i taget	44
2.2.5.1 Kvistaltaner i skrå tage.....	44
2.2.5.2 Grønne taghaver	45
2.3 Nye altaner på etageejendomme opført efter ca. 1950.....	47
2.4 Hvad bruger vi anbefalingerne til?	47
2.4.1 Plangrundlag og altaner/grønne taghaver	47
2.4.2 Byggeslov, bygningsreglement og altaner/grønne taghaver	48
3. KOM GODT I GANG.....	49
4. ANSØGNING	51
4.1 Tjekliste over ansøgningsmaterialet	51
4.2 Nyttige oplysninger om byggesagsbehandling	51
4.2.1 Før der træffes afgørelse	51
4.2.2 Hvis der er opnået byggetilladelse	52

FORORD

Det er attraktivt at bo på Frederiksberg.

Det er det blandt andet, fordi bygningernes arkitektoniske kvaliteter er meget høje.

Byens arkitektur er på én gang homogen og alligevel med stor arkitektonisk variation, stor mangfoldighed. Og byen emmer af historie.

Derfor er det vigtigt, at vi hele tiden arbejder med respekt for Frederiksbergs bygninger og byrum og for at sikre høj arkitektonisk kvalitet.

Det sker for eksempel gennem vores tradition med at præmiere særligt smukke bygninger, gennem udpegning af mange ejendomme som bevaringsværdige, i de løbende vedtagelser af bevarende lokalplaner for forskellige områder, og i udvikling af arkitekturpolitik. Og hver eneste dag sker det i den helt konkrete dialog med borgere og rådgivere om udvendige forandringer af bygninger.

I 2012 vedtog Kommunalbestyrelsen Frederiksbergstrategien.

I strategien lægges op til at formulere en arkitekturpolitik, der fremmer og bevarer høj arkitektonisk kvalitet i byens huse og byens rum.

Denne vejledning om altaner kan ses som et skud på denne arkitekturpolitiske stamme.

Venlig hilsen

Jørgen Glenthøj

Borgmester

Jan E. Jørgensen

Formand for By- og Miljøudvalget





Frederiksberg rummes inden for ca. 9 kvadratkilometer og er med sine ca. 102.000 indbyggere Danmarks tættest bebyggede område.

Vue over Frederiksberg set fra rådhusstårnet.

INDLEDNING

Siden 2007 har Frederiksberg Kommune udgivet vejledninger om opsætning af altaner på eksisterende etageejendomme. By- og Miljøudvalget og Kommunalbestyrelsen har i 2013 besluttet, at mulighederne fremover for at opsætte altaner på Frederiksberg, skal udvides. Der er derfor vedtaget en målsætning om, at der *”som udgangspunkt gives mulighed for etablering af altaner på Frederiksberg, når etableringen kan ske uden væsentlige uhensigtsmæssige indbliksgener og skyggevirksomheder og når der ikke er væsentlige arkitektoniske hensyn der taler imod”*. Derfor udgives nu en ny vejledning for altanopsætning på eksisterende etageejendomme.

Borgernes ønsker om altaner kommer indefra gennem drømme og ideer. Kommunens arbejde med bevaringsværdier, fastholdelse af arkitektonisk kvalitet samt at sikre hensyn til naboerne kommer udefra. Der kan være et skisma her. Der behøver ikke at være det. Altaner vil være en mulighed i rigtig mange tilfælde. Meget kan lade sig gøre, især når hensyn til arkitekturen og hensyn til andre indgår i projektet som en selvfølge.

Vejledningen præsenterer først de væsentligste hensyn, der indgår i ethvert altanprojekt. Derefter gives der anbefalinger om, hvordan de kan imødekommes. Anbefalingerne præciserer og udvider de tidligere retningslinjer. Anbefalingerne følges op af gode råd til at komme godt i gang. Til slut er en tjekliste i forhold til ansøgningsmateriale samt nyttige oplysninger om kommunens sagsbehandling af de enkelte ansøgninger.

Vejledningen er beregnet til at læse, når drømmen om altaner er født. Læs den fra start til slut. Skal drømmen blive til noget konkret, så brug den undervejs i jeres interne drøftelser, i dialogen med rådgiveren og i dialogen med Frederiksberg Kommune.

Interessen på Frederiksberg for at opsætte altaner er stor. Og vi er meget positivt stemt overfor altaner. Der er ingen tvivl om, at det er et tilskud til en lejlighed at få altan. At få et lille frirum under åben himmel i en historisk tæt befolket by. Eller bare at kunne åbne til det pulserende byliv, uden nødvendigvis at deltage selv. Det gør byen bedre at bo i, og det skaber bedre livskvalitet.

Vi ser frem til samarbejdet om nye altaner. Vi håber, at alle, der vil være med til at gøre byen bedre at bo i, også samtidig vil være med til at værne om Frederiksbergs smukke kulturarv.

1. FORVENTNINGER OG HENSYN AT FORENE

Der er udfordringer i det spændingsfelt, der er mellem de forventninger, der indgår i drømmen om altaner og de hensyn, der skal tages. Det spændingsfelt sætter vi derfor i centrum her. Forventningerne og de forskelligartede hensyn kan ikke isoleres fra hinanden, men må ses og løses i sammenhæng.

1.1 FORVENTNINGER TIL NYE ALTANER

Drømmen om altaner opstår måske, fordi man har set, hvordan andre har fået mulighed for et udendørs liv lige uden for boligen, selv på en etageejendom. Måske har man set altaner i en anden karré, eller måske har man set altaner i et helt nyt moderne boligbyggeri. Eller taghaver i et tag.

Når drømmen er født, trænger forventningerne sig naturligt på. Der dannes billeder af morgenkaffe ude, krydderurter i krukker, børnene der vinker nede fra gårdanlægget, en hyggestund i fred og ro, frisk luft, lange lyse aftener under åben himmel, at kunne træde ud i det fri direkte fra lejligheden.

Måske kan forventningerne indfries til fulde, men er forventningerne f.eks. knyttet til en helt bestemt altanstørrelse, en helt bestemt placering på bygningen, et helt bestemt udseende og desuden stor grad af privathed på altanen, så kan det være nødvendigt, at forventningerne justeres.

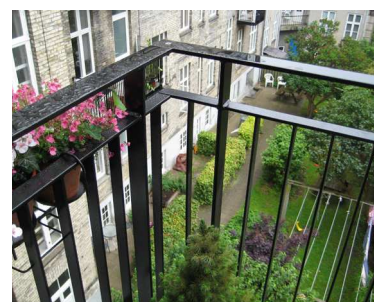
Forventningerne må derfor drøftes, og i hvert enkelt tilfælde afstemmes med de muligheder, den helt konkrete bygning har. Helst så tidligt som muligt.

Det er et grundvilkår for altaner, at forskelligartede hensyn skal løses under relativt snævre forhold. Det er også et grundvilkår, at en altan ikke kan blive et meget privat uderum. Man kan ses fra andre altaner, fra gaden eller fra gårdrummet og fra genboer. Man kan også høres. Og man vil kunne høre snak fra andre altaner eller fra åbne vinduer. Disse vilkår kan ingen se bort fra. Og det er vigtigt at gøre sig klart.

Størrelsen på altaner kan være en af de forventninger, der er vanskeligst at afstemme. Fordi drømmen om altaner ofte starter med lyst til mere luft og plads. Drømmen om altan kan for den enkelte derfor i nogen tilfælde i stedet føre til den erkendelse, at man faktisk er vokset ud af sin bolig. At man har fået behov for et udendørs liv, der i virkeligheden ikke rigtigt kan løses med en altan, men måske lader sig løse perfekt i en helt anden boform.

Set i et generelt perspektiv er størrelsen på altanen imidlertid ikke afgørende for at opnå de mange kvaliteter en altan rummer.

Altaner vil altid være et tilskud til lejligheden. Både de lidt større altaner, de smallere altaner og de franske altaner med eller



Udkig fra altan til gårdrum.



uden et lille udtrin kan rumme store kvaliteter, selv om de ikke ser ud af så meget. Især de smallere altantyper har den ekstra kvalitet året rundt, at der skabes fantastisk visuel kontakt fra lejligheden til gade eller til gård. Og på en helt anden måde end gennem et vindue. Sydeuropæiske storbyer viser på overbevisende måde, at der kan skabes liv på facaderne, og kontakt mellem ude og inde, endog med meget smalle altaner.

Opholdsmuligheder på altanen er ikke alene betinget af størrelsen, men også af hvordan dørpartiet er udformet. Det er f.eks. muligt at anvende særligt kraftige dørbeslag, så døre kan svinge ud i 180 grader. Derved udnyttes altanarealet optimalt. Dørpartiet kan også udformes som foldedøre, hvor alle 3 fag kan skubes til side. Det betyder, at det bagvedliggende rum kan anvendes sammen med altanen og derved gøre det lille uderum større. I nogle tilfælde kan en åbning i 2 fag måske oven i købet udvides til 3 fag for at gøre åbningen større.

Tænkes der på taget har kvistaltaner eller grønne taghaver

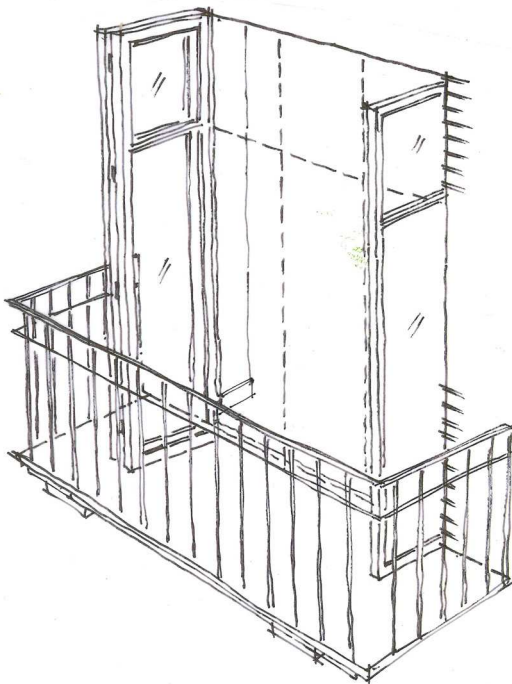
Liv på facerne med masser af altaner, store og små, alle smukt integreret i bygningernes arkitektur. Fra Barcelona øverst til venstre. Øvrige fra Paris.



Fra venstre til højre ses foldedøren gå fra lukket til åben position.

også mange kvaliteter at byde på. Det er ofte her, det største udendørs opholdsareal i bygningen kan etableres. Tænkes der på stuelejligheder, kan de også mange gange beriges med kvaliteter, som f.eks. direkte adgang til gården eller til et hævet opholdsareal.

Forventningsafstemning handler om at træde lidt tilbage fra billedet af den fantastiske altan, man har set et andet sted, og som gjorde indtryk og fik drømmen til at spire. Måske fordi den var stor. Måske fordi den var frodig. Måske fordi der kunne ses liv oppe på facaden. I forventningsafstemningen skal drømmen omplantes til de lokale konkrete forhold, til miljøet, til jeres bygning, og til de vilkår som gælder der. Der er ofte mange muligheder, når bare drømmen er afstemt med vilkårene. Afstemt med, at man i byen lever tæt på hinanden. Afstemt med, at der skal tages hensyn til andre. Og afstemt med, at mange bygninger på forhånd udgør helstøbte arkitektoniske helheder. Alt kan ikke lade sig gøre alle steder, men meget kan lade sig gøre mange steder.



Inde og ude flyder sammen.

1.2 HENSYNET TIL ANDRE

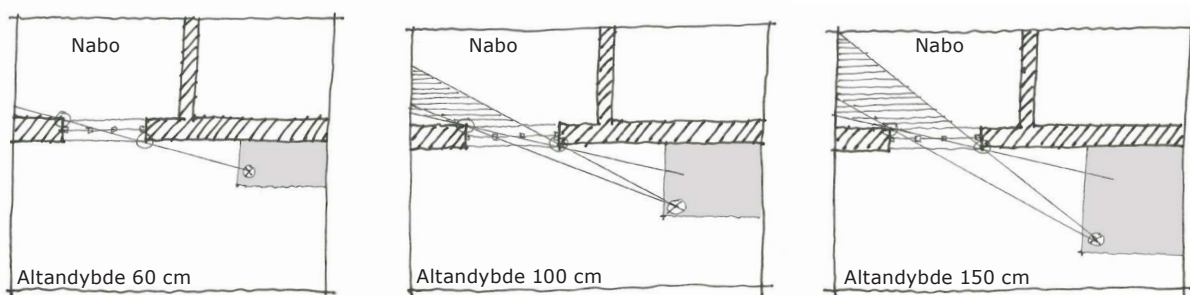
Der skal tages hensyn til andre. Muligheden for altaner er blandt andet betinget af, at etableringen kan ske uden væsentlige, uhensigtsmæssige indbliksgener og skyggevirkninger. I en tæt befolkede by er disse hensyn vigtige.

Der er bestemmelser i bygningsreglementet, der regulerer forholdet mellem jeres altaner eller taghaver på bygningen eller i taget, og andres bygninger og friarealer. Det drejer sig om at undgå, at andre vil komme til at opleve væsentlige indbliksgener. Bygningsreglementet har også bestemmelser om, at der i lejlighederne skal være en vis mængde dagslys, dvs. himmellys. Her drejer det sig om, at altanerne ikke tager for meget af lyset inde i lejlighederne, hverken hos jer selv eller andre.

Hensynene kan være vanskelige at løse. De kan forlange en justering af forventningerne i retning mod smallere og mindre altaner. Det er følsomme emner, og de skal løses med den allerstørste omhu.

1.2.1 Væsentlige indbliksgener

Når man står ude på en altan, der hænger udenpå en facade, får man pludselig mulighed for at se på omgivelserne fra nye vinkler. Hvis nye altaner sidder tæt på andres vinduer, kan man kigge ind i naboledighederne eller ind i genbo-villaerne. Hensynet til andre drejer sig derfor om, at sikre, at der ikke kommer væsentlige indbliksgener fra jeres altaner og ind i lejlighederne i naboejendomme eller i andre bygninger.



Fra venstre mod højre: Eksempel hvor altandybde 60 cm ikke giver indblik, mens altandybde 100 cm og 150 cm giver indblik til skraveret gulvareal hos nabo.

Men en nul-tolerance overfor indbliksgener er uforeneligt med at bo i en tæt befolkede by. De må tåles indtil den grænse, hvor indbliksgenerne bliver væsentlige. Der kan ikke gives en skarp definition af, hvad en væsentlig indbliksgener er. Men det kan f.eks. indkredses til, at nogen visuelt er kommet meget tæt på andres bolig, og at man fra altanen kan se en større del af et værelse i en anden bolig. Kan en større del af værelset ses, reduceres møbleringsmulighederne i værelset.

For hvem ønsker at møblere sådan, at nogen har frit indblik til seng, spiseplads, arbejdsplads eller andre steder, hvor man op-

holder sig i længere tid. Er en altan derimod udformet og placeret, så der kun kan ses ind i en mindre del af værelset, vil det oftest være muligt at møblere værelset således, at det begrænsede indblik kan tåles. I hvert eneste altanprojekt foretages der en konkret vurdering af eventuelle indbliksgener hos naboerne.

De helt konkrete bygningsmæssige forhold, både i jeres ejendom og i de tilstødende ejendomme, har betydning for, om problemet overhovedet er aktuelt. Hvordan ligger bygningerne f.eks. i forhold til hinanden? Hvor tæt på skel sidder naboens vinduer? Hvor store er de? Hvor tænkes altanerne placeret? Hvor dybe og hvilken form?

Hvis de bygningsmæssige forhold viser sig at kunne medføre væsentlige indbliksgener, skal problemet ses og løses i sammenhæng med de andre hensyn, der skal tages. Løsningen kan ligge i selve placeringen, selve udformningen og designet af altanerne.

Hensynet til andre kan også dreje sig om at undgå væsentlige indbliksgener til friarealer. Det er f.eks. aktuelt, når det tænkes på en ny taghave ovenpå taget.

I bygningsreglementet er der *ikke* bestemmelser om at sikre mod væsentlige indblik internt i jeres eller udlejers ejendom. Det er derfor et tema, som I må drøfte på egen hånd eller med udlejer. Og helst meget tidligt i jeres overvejelser om altaner.

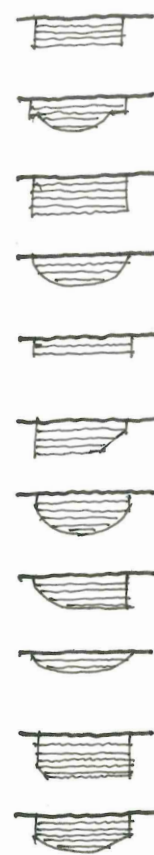
Kender I hinanden godt, og går ind og ud hos hinanden, er det måske ikke et problem, at man fra nye altaner kan se ind i hinandens lejligheder. Men hvis omgangsformen er knap så uformel, kan det måske blive et problem blandt jer. I må derfor også i forhold til jer selv overveje, om ikke smallere altaner kan løse problemet. Eller kortere altaner, eller en anden placering.

Et mindre, begrønnet espalier, der i sommerperioden kan skærme lidt af, kan måske være en løsning.

1.2.2 Tilfredsstillende lysforhold

Når der opsættes altaner udenpå en facade, kan det ikke undgå at tage lys fra lejlighederne. Men lyset i lejlighederne skal være tilfredsstillende, også efter opsætning af altaner. Det gælder både lysforholdene i naboejendomme, i andre bygninger på egen grund, og i lejlighederne i jeres egen ejendom.

Lyset kan være meget varierende fra lejlighed til lejlighed. Lejligheder højere oppe på en bygning har næsten altid mere lys end stuelejligheder. Og lejligheder på en lige bygning har næsten altid mere lys end lejligheder, der f.eks. ligger i indadgående bygningshjørner. Har lejlighederne stor etagehøjde og store



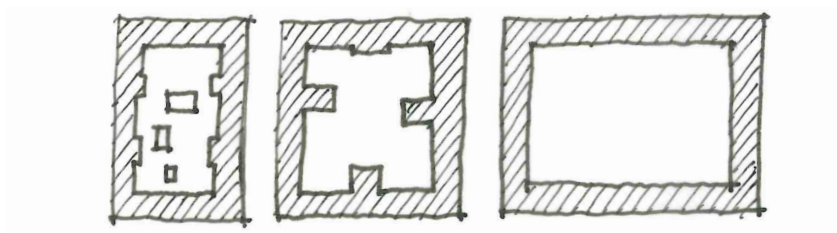
Forskellige altanformer har forskellige muligheder for at forhindre væsentlige indbliksgener og sikre tilfredsstillende lysforhold.



Øverst ses bygning med indadgående bygningshjørne. Nederst en lige bygning, hvis lysforhold ikke er påvirket af indadgående hjørner.

vinduer, eller er der lav etagehøjde, mindre vinduer og dermed måske mindre lys? Og er det større lejligheder med flere rum på facaden, eller er det små lejligheder med kun et enkelt rum på facaden og derfor mere sårbare overfor, at altaner tager lys?

Lysforhold skal der tages bestik af, når der overvejes altaner. Sikring af tilfredsstillende lysforhold skal ses og løses i sammenhæng med de andre hensyn, der skal tages. Løsningen kan ligge i selve disponeringen og i designet af altanerne.



Bygningskroppen, størrelsen af gårdrummet og dets indretning kan betyde noget for lysforholdene. Længst til venstre eksempel på mindre gårdrum med baghuse. I midten mindre gårdrum med mange sidebygninger, til højre et større gårdrum uden sidebygninger eller baghuse.

1.3 HENSYNET TIL ARKITEKTONISK KVALITET

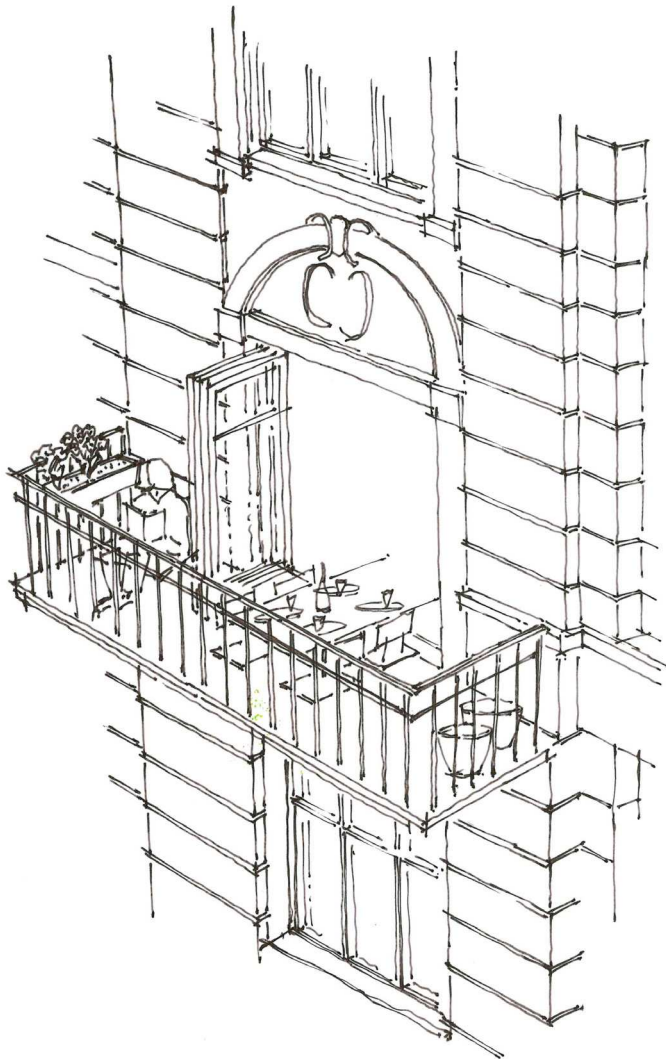
Dialogen om den gode arkitektur er aldrig forstummet på Frederiksberg. Og det må heller ikke ske, når talen falder på nye altaner på eksisterende etageejendomme. Der skal tages hensyn til arkitekturen. Muligheden for altaner er blandt andet betinget af, at der ikke må være væsentlige arkitektoniske hensyn, der taler imod altanerne.

Når det overvejes at opsætte altaner på eksisterende etageejendomme, er det derfor nødvendigt, at der sættes fokus på de særlige værdier og dermed den arkitektoniske kvalitet, der er knyttet til de enkelte etageejendomme, og den stilart de er opført i.

Hensynet til den arkitektoniske kvalitet drejer sig om, at nye altaner ikke ødelægger det harmoniske og helstøbte, som den pågældende stilart udtrykker. Altaner må f.eks. ikke pludselig dominere hele facaden, de må ikke pludselig dække eller skjule facaderne eller sidde fuldstændigt tilfældigt. De skal derimod nænsomt og naturligt tilpasse sig bygningens arkitektur, gerne på en berigende og nyfortolkende måde. Altaner skal passe ind i den stilart, som bygningen er opført i, og det vil have betydning for både størrelse, placering og udformning.

Også disse hensyn til arkitekturen kan være vanskelige at løse. Og kan fordrer en justering af forventningerne. Og det fordrer, at jeres rådgiver har den nødvendige evne til kunne se bygningens helstøbte udtryk, til at kunne se og afkode bygningens stilart, til at kunne rådgive jer om, hvilke muligheder der er, når jeres forventninger, og hensynene til andre og til arkitekturen skal gå op i en ny helhed.

Når vi ser på hele Frederiksberg, er der bygninger i mange forskellige stilarter. Kun 5 forskellige stilarter gjorde sig imidlertid for alvor gældende på Frederiksberg i den 100-årige periode,



Altanen spiller smukt afstemt med i facadearkitekturen.

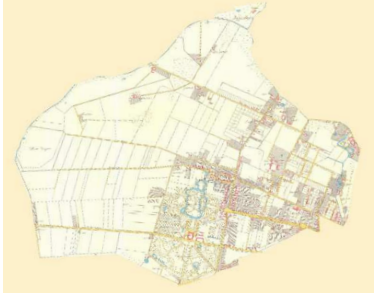
hvor Frederiksberg blev forvandlet fra landsby til storby. Byggeperioden varede fra ca. 1850-1950, og langt de fleste etageejendomme er bygget i denne periode.

De 5 stilarter, der var toneangivende på Frederiksberg, er for perioden ca. 1850-1930 historicisme, håndværker-historicisme, nationalromantik/nybarok og ny-klassicisme. For perioden ca. 1930-1950 er stilarten funkis/funktionel tradition.

I store træk er der således sammenhæng mellem, hvornår ejendommene er bygget, og den stilart de er opført i. Og dermed er der også i store træk sammenhæng mellem stilart, og hvor på Frederiksberg, man kigger. Byggeaktiviteten blev skudt i gang af voldenes fald i 1852. Voldenes fald betød, at der nu måtte bygges udenfor voldene. I de første 50 år bebyggedes derfor helt naturligt den østlige del af Frederiksberg fra søerne og frem til Fasanvejene, hvor især historicisme, håndværker-historicisme og nationalromantik/nybarok dominerer. De næste 50 år

bebyggedes en stor del af den vestlige del fra Fasanvejene og frem til den vestlige grænse. Her dominerer ny-klassicisme og funkis/funktionel tradition.

Frederiksberg anno 1857



Frederiksberg anno 1896



Frederiksberg anno 1957



Ved opførelsen af byggerierne på Frederiksberg blev der i den 100-årige periode truffet mange bevidste valg om facadernes udseende, og vidner om forudseenhed og vilje til at skabe arkitektonisk kvalitet. De mange servitutbestemmelser med facade-censur fortæller, at facaderne blev bestemt i dialog med Frederiksberg Kommune og tidens arkitektfaglige råd. Helt frem til 1930'erne skelnede man arkitektonisk markant mellem gadefacaderne og gårdfacaderne. Til gaden tilstræbte man den allerhøjeste arkitektoniske kvalitet, her kom alle forbi, og det var væsentligt at vise pragten og den økonomiske formåen frem. Gårdfacaderne blev derimod ofte prunkløse og betydeligt mere enkle end gadefacaderne. I disse tydelige arkitektoniske forskelle ligger implicit, at der for disse bygninger ofte vil være vidt forskellige altanmuligheder til gade og gård. Senere byggerier skelner arkitektonisk ikke voldsomt mellem gade og gård. Efter den 100-årige byggeperiode er der i mindre omfang kommet nyere byggerier til, der taler et mere moderne formsprog.



Før 1930: Forskelligt facadeudtryk til gade og gård på Engtoftevej 1-3. Kva-derpuds og balustre til gaden. Blank mur uden dekorationer til gården. Historicisme.



Efter 1930: Samme facadeudtryk til gade og gård på Godthåbsvej 114-116. Både gade og gård i blank mur med fremtrukne murstensbånd over og under vinduer. Funktionel tradition.

1.3.1 Stilhistorien på Frederiksberg

- **Byggeår ca.1850-1930**

I bygninger opført fra ca.1850-1930 finder vi overvejende historicisme, håndværker-historicisme, nationalromantik/nybarok og ny-klassicisme. Disse stilarter var alle baseret på en traditionel byggeteknik. Her byggede de statiske principper på søjler og piller. De var de lodrette bærende elementer. Udtrykket "pille-vindue-pille-vindue-pille-gadedør-pille-vindue-pille-vindue-pille-nedløbsrør" beskriver det statiske princip for en bygning, og dermed også stilarternes udgangspunkt meget rammende.

Historicisme ca.1850-1900

Navnet historicisme peger på genbrug af historiske elementer. Det vil sige genbrug af arkitektoniske stiltræk og stilelementer fra tidligere stilarter, f.eks. den symmetriske, harmoniske klassicisme. Historicismens gadefacader blev livlige og med meget stemningsgivende effekter. Og med stor rigdom af detaljer. Der ses f.eks. en betoning af nederste del af facaden med kvaderpuds eller en anden afvigende udsmykning. Der ses forskel i etagehøjderne op gennem facaden markeret med vandrette gesimsbånd. Der ses udsmykning af taggesimsen, som er en kraftig markering af adskillelse mellem facade og tag. Der ses udsmykning om vinduer eller på facader med guirlander og medaljoner af stuk. Der ses brystningsbalustre under vinduer. Der ses karnapper, spir, tårne og kupler. Og der ses enkelte og relativt smalle altaner, opsat på facaden som dekorationselementer med støbte bunde og smukt detaljerede støbejernsværn. Selv om facaderne er meget forskellige, er de komponeret harmoniske, og de udgør en meget karakterfuld helhed. Historicistiske facader findes bl.a. på Frederiksberg Allé, f.eks. nr. 25 og 72.

Øverst: Hollændervej 24 med dekorationer og balustre under vinduer. Nederst: En bygningsdetalje fra L.I. Brandes Allé-området. Historicisme.



Frederiksberg Allé 25. Historicisme.



Frederiksberg Allé 72. Historicisme.





Roarsvej 13-17. Håndværkerhistoricisme.

Håndværker-historicisme ca.1880-1910

Den store byggeaktivitet blev særligt fra ca.1880-1910 til et decideret byggeboom. Under byggeboomet udviklede der sig en mere beskeden udgave af historicismen. Den fik navnet håndværker-historicisme. Her ses gadefacader med markerede sokler og indrammede vinduer. Der ses vandrette gesimsbånd mellem stueetage og 1. sal. Der ses taggesims som adskillelse mellem facaden og tagfoden. Der ses taktfaste vinduesopdelinger, ensartede etagehøjder. Og mønstermurværk med fine detaljer. Harmoni er også til stede her. Dekorationsaltaner finder vi ikke i den beskedne version af historicisme. Et godt eksempel på håndværker-historicisme er Svømmehalskvarteret, f.eks. Roarsvej 13-17.

Nationalromantik og nybarok ca.1890-1915

I det sidste årti frem mod år 1900 blev der eksperimenteret med en nationalromantisk stil. Rødt tegl og granit blev her de fortrukne materialer. Efter århundredskiftet gled stilen ud og for en tid over i nybarok. Her blev gadefacadernes geometri delvis oplødt ved at arbejde med forskellige størrelser vinduer. Og med markante elementer som hjørnetårne og delvist indeliggende altaner. Facaderne har et roligt helhedspræg bl.a. fordi facaderytmerne er meget præcise. Nationalromantik finder vi f.eks. på Brøndsteds Allé 4-6, mens Forchhammersvej 14-16 er en blanding af nationalromantik og ny-barok.

Brøndsteds Allé 4-6. Nationalromantik.



Forchhammersvej 14-16. Nationalromantik/nybarok.





P.G.Ramms Allé 65/J.Valentiners Vej 29. Ny-klassicisme.

Ny-klassicisme ca. 1915-1935

Fra ca. 1915-1935 fik klassicismen en renæssance. Nu kaldtes stilen for ny-klassicisme. Her er vi tilbage ved renhed, symmetri og harmoni. En sluttet helhed med døre og vinduer proportioneret efter klassiske regler. Og ingen altaner. P.G. Ramms Allé 65/J. Valentiners Vej 29 er et godt eksempel på ny-klassicisme.

● Byggeår ca. 1930-1950

Fra ca. 1930-1950 finder vi overvejende funktionalisme og funktionel tradition. Bygninger fra denne periode adskiller sig fra tidligere byggerier i en radikal ny byggeteknik. Nu kunne de statiske kræfter føres til etagedæk og indervægge. Nu havde facaderne ikke længere en bærende opgave, og kunne derfor udformes med en hidtil helt ukendt frihed. Murværk er stadig det mest almindelige facademateriale. Altanerne begynder nu i større tal at dukke op på bygningerne.

Funkis/Funktionel tradition ca. 1930-1950

Facaderne fik en klar vandret orientering med store vindueshuller. Det store stilikon var hjørnevinduet. Stilen var renset for alle historiske referencer. Navnet var funkis. Et godt eksempel på funkis er Nordre Fasanvej 78-82. En lidt mere beskeden udgave kom til at hedde funktionel tradition. Etagebyggeriet i den vestlige del af byen, f.eks. Godthåbsvej 140-142 er et godt eksempel på funktionel tradition, hvor lys og luft og altaner var højt prioriterede elementer.

Til venstre Nordre Fasanvej 78-82. Funkis. Til højre Godthåbsvej 140-142. Funktionel tradition.



- **Byggeår efter ca. 1950 og frem**

Fra ca. 1950 træder det moderne etagehus ind på scenen. Igen er der sket en videreudvikling af byggeteknikken og som det helt nye: en industrialisering af byggeriet. Elementerne blev nu produceret på fabrik og samlet på byggepladsen. Beton er blevet det foretrukne facademateriale. Altaner eller altangange optræder hyppigt.



Borgmester Fischers Vej 1-76. Moderne højhuse.

Moderne etagehuse efter 1950

Bygningerne bliver nu til fritliggende strukturelle elementer i bybilledet. Bygningsvolumenet bliver til punkthuse eller lange rektangulære skiver med flade tage. Facader er formelle og stramt komponerede, uden pynt. Højhusene på Søndermarken, Borgmester Fischers Vej 1-76 er fine repræsentanter for denne nye byggeteknik. De mere beskedne type-etagehusene, der fra 1960'erne kunne opføres hurtigt og nemt, fremstod i deres udtryk særdeles nøgterne. Platanvej 9-13 opført i 1970'erne, er et eksempel herpå.



Platanvej 9-13. Type-etagehus.

2. VEJLEDENDE ANBEFALINGER

Det er ikke udelukket, at et utraditionelt og nytænkende projekt om altaner eller taghaver, der sprænger alle forestillinger om det muliges kunst, kan få gang på jord på Frederiksberg. Det er formentlig ikke den nemmeste vej at gå, men vi indgår gerne i dialog med de bedste arkitekter om projekter med en frisk, berigende og banebrydende tilgang til Frederiksbergs kulturarv.

De vejledende anbefalinger, der præsenteres her, er imidlertid ikke tænkt i relation til det banebrydende projekt. De er derimod orienteret mod gode klassiske løsninger, mod det nænsomme og naturlige projekt.

Anbefalingerne følger drømmen om altaner godt på vej. De er rettet mod både hensynet til arkitektonisk kvalitet og hensynet til andre. Et projekt, der følger anbefalingerne, er kommet godt fra start. Men anbefalingerne er ikke en facitliste for den enkelte bygning. Eller et varekatalog, som man kan vælge standardløsninger ud fra.

Anbefalingerne er i stedet pejlemærker, som man kan navigere efter i de mange spørgsmål, der for hver eneste bygning skal tages stilling til undervejs.

Og det kan ikke understreges nok, at kommunens tilladelse altid vil bero såvel på gældende regler for den konkrete ejendom som på en konkret individuel arkitektonisk vurdering. I vurderingen vil altid indgå hensynet til bygningens arkitektur og beliggenhed. Og hensynet til at undgå væsentlige indbliksgener. Og hensynet til lysforhold.

I anbefalingerne er vægten lagt på etageejendomme fra perioden ca. 1850-1930 og fra perioden ca. 1930-1950, fordi størstedelen af etageejendommene er bygget i den periode.

Der skelnes endvidere mellem hvilken del af bygningen, der påtænkes at opsætte altaner på. Fordi mulighederne er forskellige alt efter, hvor på bygningen man er.

Der skelnes for hver byggeperiode mellem altaner til gade, gård, gavle og i stueetager. I afsnit om taget er der ud over særlige former for altaner omtalt grønne taghaver.

Anbefalingerne berører forskellige temaer som:

- placering af altaner
- alternes antal, størrelse og udformning
- materiale
- detaljeringsgrad
- statisk ophængningsprincip
- dørparti
- indbliksgener
- lysforhold.

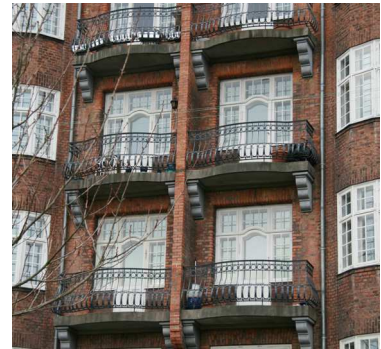
2.1 NYE ALTANER PÅ ETAGEEJENDOMME OPFØRT I PERIODEN CA. 1850-1930

2.1.1 Altaner mod gaden

På ældre ejendomme er der til gadesiden mulighed for at opsætte altaner, men det er en byggeopgave, der rummer de største udfordringer. Bevaringshensynene er store. Altanernes detaljering vil skulle svare til facadernes detaljerighed. Byrummet betyder også noget. Der er f.eks. forskel på at sætte altaner på en facade, der ligger ud til en smal gade eller til en plads. Det gør en forskel om ejendommen er beliggende for sig selv eller som del af en facaderække. Og om altanen vil komme til at hænge ud over vejlinje, dvs. ud over ejendommens skel mod vej, eller opsættes over forhaver på en ejendom, der er trukket tilbage fra vejlinjen.

Følgende anbefalinger for altaner mod gaden kan hjælpe med til at afklare om og i givet fald hvordan altaner på en gadefacade er en mulighed for den konkrete ejendom fra nævnte byggeperiode:

- Altaners placering bør i hvert enkelt tilfælde afstemmes og tilpasses ejendommens facadearkitektur og beliggenhed.
- Altaners placering bør tage behørigt hensyn til facadens rigdom på stildetaljer, gesimser, taggesimser og dekorative elementer, der bør respekteres.
- Altanernes antal vil i nogle tilfælde kun kunne være ganske få. I nogle tilfælde kan de måske opsættes enkeltvis, i nogle tilfælde som dobbeltaltaner, eller måske lidt flere fordelt på facaden f.eks. på 1. eller 2. etage. I andre tilfælde kan måske 2 over hinanden være en mulighed. Eller 3 eller 4 over hinanden på afskårne hjørner eller over forhaver. Det passende antal og deres placering i forhold til hinanden afhænger i hvert enkelt tilfælde af ejendommens facadearkitektur og beliggenhed.
- En altandybde på 90 cm, som mange af de eksisterende altaner til gadeside har, kan i mange tilfælde være passende, nogen gange lidt større, nogen gange lidt mindre. I nogle tilfælde er fransk altan med eller uden et lille udtrin på f.eks. 30-50 cm den rigtige løsning. Hvis altaner placeres over forhave vil en dybde på op til 1,3 m i nogle tilfælde kunne være en mulighed. Den passende dybde afhænger i hvert enkelt tilfælde af ejendommens facadearkitektur og beliggenhed.
- En altanlængde, der spænder over et fag vinduer, som mange af de eksisterende altaner til gadeside gør, kan i nogle tilfælde være passende. I andre tilfælde måske over 2 fag. Den passende længde afhænger i hvert enkelt tilfælde af ejendommens facadearkitektur og beliggenhed.



Smukke altaner, der med placering, størrelse og udformning beriger facaderne som en naturlig del af bygningsens arkitektur. Ovenfra og ned: Allégade 25, Skt. Thomas Plads 24, Engtoftevej 1, Bülowsvej 32 A.



Gesimsbåndet løber rundt om altanbunden og er sammen med konsollerne smukt integreret i den nederste del af facaden. Falkoner Allé 88.

Dekorativ bygningsdetalje, her på Howitsvej 29.



- Altanbunde er meget synlige og kan derfor betragtes som bygningens 6. facade. En kunstnerisk bearbejdet bund kan i nogle tilfælde berige facaden. I andre tilfælde kan den rigtige løsning være en slank, støbt og profileret bund, eller evt. en stålbund inddækket af fiberbeton, udformet omhyggelig og smuk i samlinger og detaljer.
- Altanværn er meget synlige og kræver kunstnerisk bearbejdning. Altanværn bør være åbne, så altaner opfattes som lette elementer. Og så der sikres frit gennemsyn til facaden, der bør kunne opleves i sin helhed.
- Altanværnet bør stå ovenpå altanbunden og bør være udformet af støbejern eller stål. Værnets detaljering bør passe til facadens detaljerigdom. Værnets farve skal passe til facaden.
- Et kunstnerisk bearbejdet afskærmning, der spiller sammen med altanen og på én gang evner at skærme, men alligevel tillader at arkitekturen opleves i sin helhed og sikrer dagslys, kan måske i nogen tilfælde være en mulighed.
- Altanernes statiske ophængningsprincip bør være uden synlige fastholdelsesmidler. Det vil sige, at de opsættes indmurede eller indspændte i murværk eller etagedæk. Dekorative konsoller under bunden kan i nogle tilfælde være en mulighed.



Smukt bearbejdet murværk der giver facaden dybde og spil mellem lys og skygge. Eksemplet er fra Rolfsvej 7.



Altanbundens profilering og værnets udformning spiller smukt sammen med dørpartiets profilering. Eksemplet er fra Hattesens Allé 2.



En smuk og kunstnerisk bearbejdet altanbund, som bidrager til ejendommens arkitektur og fornemt lever op til opgaven som bygningens 6. facade. Barcelona.



Dobbeltaltaner med en smuk og kunstnerisk bearbejdet afskærmning. Frederiksberg Allé 42 A-B.

- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsprosning.
- Dørpartier bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som foldedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude. Fransk altan med eller uden udtrin kan have et indadgående dørparti.
- Hvor væsentlige indbliksgener kan opstå, skal problemet medtænkes og løses med altanernes placering, dybde, længde, udformning og design.
- Dagslysf forholdene skal medtænkes og løses med altanernes placering, dybde, længde og udformning.

Støbejernsgelænder og stor detaljerigdom. Her på Thorvaldsensvej 11.



Altan på toppen af karnap. Prinsesse Mariés Allé 5.



2.1.2. Altaner mod gården

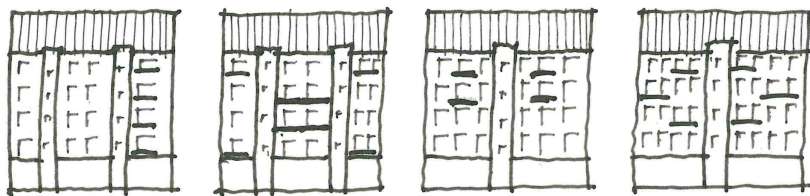
At opsætte altaner på gårdfacade i den pågældende byggeperiode er oftest en mindre kompliceret opgave end til gaden. Til gården drejer det sig om opsætning af altaner ud til et gårdrum. Gårdfacaderne er generelt prunkløse, og detaljeringsgraden af gårdfacaden er mindre end på gadefacaderne.

Følgende anbefalinger for altaner mod gården – bortset fra stueetage og i taget - kan hjælpe med til at afklare, hvordan altaner kan opsættes på den konkrete gårdfacade:

- Altaners placering bør i hvert enkelt tilfælde afstemmes og tilpasses gårdfacadens arkitektur og det pågældende gårdrum.
- Når der kun er tale om at opsætte ganske få altaner på en gårdside, bør de have en høj kvalitet i detaljeringen. De skal arkitektonisk kunne stå alene på facaden og være berigende. Eventuelle flere altaner på ejendommen senere vil skulle udføres i samme høje kvalitet og føje sig harmonisk til de første.



Bülowsvej 48B med nye altaner smukt centreret på både fremtrukket facadeparti og om to-fløjet dørparti.



Fra venstre mod højre: Altaner i kolonne og altaner i forskellige mønstre.

- Når der er tale om at opsætte mange altaner, skal der findes et harmonisk resultat. En lodret kolonne på facaden er i de fleste tilfælde en harmonisk løsning, som kan fungere arkitektonisk, også selv om der kun opsættes en enkelt kolonne. Andre harmoniske principper eller mønstre kan også komme i spil ud fra konkret vurdering af den enkelte ejendom. Er bygningen symmetrisk opbygget, vil symmetri ofte være den vigtigste parameter, når der søges efter et andet harmonisk mønster end kolonnen. Eventuelle flere altaner på ejendommen senere vil skulle føje sig harmonisk til det mønster, som de første altaner danner.
- En altandybde på op til 1,5 m er i mange tilfælde passende. I nogle tilfælde er en smallere altan f.eks. på 1,2 eller 1 m, eller en fransk altan med eller uden et lille udtrin på f.eks. 30-50 cm, den rigtige løsning. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis der ønskes opsat altaner i den vindueskolonne, der er nærmest skel og tæt på naboejendommens vinduer. Eller af hensyn til dagslyset, hvis etagehøjden ikke er så stor. Altanen kan f.eks. udformes med buet forkant, der kan skabe lidt større dybde midtfor.



Facaden opleves i sin helhed, fordi altanerne ikke dominerer og fordi værnet er åbent. H.C. Ørsteds Vej 32.



Dørpartiernes tværpost flugter smukt med vinduernes tværpost. Altankant og værn har fået samme farve som vinduer og dør. Hostrupsvej 8.

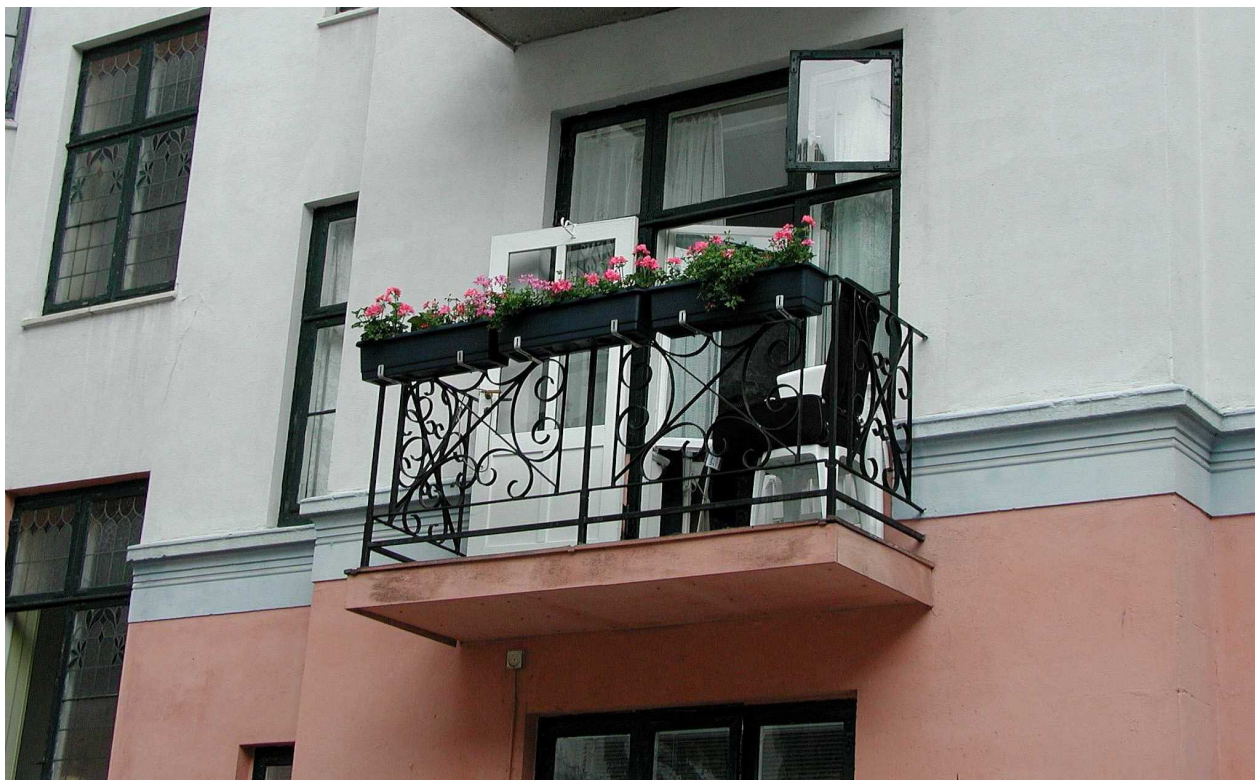
- En altanlængde på op til 3,5 m er i mange tilfælde passende. Der kan være specielle forhold på den enkelte facade, der kan begrunde en overskridelse af længden, eksempelvis trappestårne eller vinduernes placering. Meget lange altaner og meget tæt placerede altaner er sjældent foreneligt med de arkitektoniske hensyn. Fordi de forhindrer, at altanerne opfattes som enkeltelementer. Og opdeler facaden i skiver frem for at sikre, at facaden kan opleves i sin helhed.
- Altanbunden kan i mange tilfælde være en stålbund beklædt med en mat pladebeklædning på undersiden. Eller med en kunstnerisk bearbejdet bund til berigelse af facaden. Blanke overflader på bund og underbeklædning er sjældent foreneligt med de arkitektoniske hensyn.
- Altanværn bør være åbne, så altaner opfattes som lette elementer, og så der sikres frit gennemsyn til facaden, der bør kunne opleves i sin helhed.
- Altanværnet bør stå ovenpå altanbunden eller være fastgjort på forkanten og bør være udformet af stål. Værnets detaljering bør passe til facadens detaljering. Værnets farve skal passe til facaden.
- Et kunstnerisk bearbejdet afskærmning, der spiller sammen med altanen, og på én gang evner at skærme, men alligevel tillader at arkitekturen opleves i sin helhed, og sikrer dagslys, kan måske i nogen tilfælde være en mulighed.



N. J. Fjords Allé 9 med lys mat bund, der ikke sluger meget lys.

- Altanernes statiske ophængningsprincip bør være uden synlige fastholdelsesmidler. Det vil sige, at de opsættes indmurede eller indspændte i murværk eller etagedæk. Synlige fastholdelsesmidler som f.eks. søjler, trækbånd/barduner der går højere op på facaden end højden på altanværnet eller licener (lodrette stålsøjler, der sættes uden på facaderne for at støtte altanerne) er ikke ønskelige.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsporsning.
- Dørpartier bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som foldedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude. Fransk altan med eller uden udtrin kan have et indadgående dørparti.
- Hvor væsentlige indbliksgener kan opstå, vil en vis afstand fra altan til skel i nogle tilfælde kunne løse problemet. I andre tilfælde kan løsningen være smallere altaner eller f.eks. en fransk altan med et lille udtrin. Eller kortere altaner. I nogle tilfælde vil en skrå eller afrundet hjørneafskæring af altanbunden kunne være løsningen. I nogle tilfælde må altaner i yderste vinduesfag måske helt undgås.
- Hvor dagslysforhold på grund af altaner kan tænkes at blive utilfredsstillende, vil smallere altaner i nogle tilfælde kunne løse problemet. Eller korte altaner. I nogle tilfælde er f.eks. et indadgående bygningshjørne måske for mørkt til altaner.

Der er kælet for detaljerne på Forchammersvej 15. Altanbunden er indfarvet i samme farve som underfacaden. Vandrette profiler nederst i værnet spiller sammen med gesimsbåndet. Værnets afslutning mod facade tager hensyn til gesimsen.



2.1.3 Altaner på gavle

Mange steder på Frederiksberg er der frie gavle. Ved altaner på gavle spiller brandsikkerhed og skelregler en væsentlig rolle:

- Hvor der allerede er vinduer på gavlen, vil der i mange tilfælde ikke være brandmæssige problemer i at opsætte altaner, fordi flere åbninger i gavlen normalt ikke ændrer på de brandmæssige forhold.
- Hvor en lukket gavl uden vinduer har en afstand på mindst 2,5 m til skel, vil der i mange tilfælde ikke være brandmæssige problemer i at lave døre i gavlen og opsætte altaner.
- Hvis den frie gavl ligger klos op af en anden grund eller nærmere end 2,5 m fra skel, er det på grund af brandsikkerhed og skelregler derimod i udgangspunktet ikke muligt at opsætte altaner.

Blandt de gavle, hvor det brandteknisk set er muligt at opsætte altaner, vil nogle gavle være ligeså detaljerige som gadefacaderne, og skal derfor tage udgangspunkt i anbefalingerne for altaner mod gaden, pkt. 2.1.1.

Andre gavle har samme karakter som gårdfacaderne og skal derfor tage udgangspunkt i anbefalingerne for altaner mod gården, pkt. 2.1.2.



Gavle med samme detaljerighed som på gadefacade. Øverst Christian Richardtsvej 6. Nederst: Jernbanestien 4.

Nye altaner, der skaber liv på gavlen. Kochsvej 8.



Adilsvej 17 med gavl uden facadens detaljerighed.

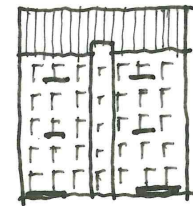
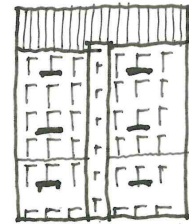


2.1.4 Altaner, hævet opholdsareal og trappenedgang ved stueetager

Lejligheder i stueetagen har ofte andre vilkår end lejligheder højere oppe på facaden. De ligger måske tæt på terræn, eller i en høj stueetage, og der kan f.eks. være en kældernedgang eller kældervinduer, med blandt andet brandmæssig betydning, lige under lejligheden.

Følgende anbefalinger kan hjælpe med til at afklare, hvordan stuelejlighederne kan få livskvaliteter, der ligner dem, som altaner højere oppe på bygningen får:

- Hvis der er trappenedgang eller kældervinduer lige under lejligheden, vil muligheden for altaner eller hævet opholdsareal afhænge af, hvordan der kan omdisponeres eller ombygges i kælderen, således at f.eks. kælderens ventilationsforhold, røgdulftningsforhold og adgangsforhold ikke forringes.
- Hvis stueetagen ligger højt i forhold til terræn, kan der i nogle tilfælde være mulighed for at opsætte altaner som del af en kolonne eller et andet ophængningsmønster. Altanen vil i det hele skulle være udformet magen til de andre altaner.
- Hvis stueetagen ligger tæt på terræn, vil et hævet opholdsareal med adgang fra stuelejligheden i nogle tilfælde måske være en mulighed. Det vil dog medføre reduktion af ejendommens fælles friareal, og muligheden vil derfor skulle vurderes i sammenhæng med størrelsen og kvaliteten af ejendommens resterende friareal i øvrigt. Da altaner jf. Kommuneplan 2013 kan medregnes i beregningen af ejendommens friareal, er muligheden for hævet opholdsareal ofte størst, hvis der samtidig eller forinden er opsat altaner længere oppe på facaden.



Øverst: Høj stueetage med altan. Nederst: Stueetage tæt på terræn med hævet opholdsareal.



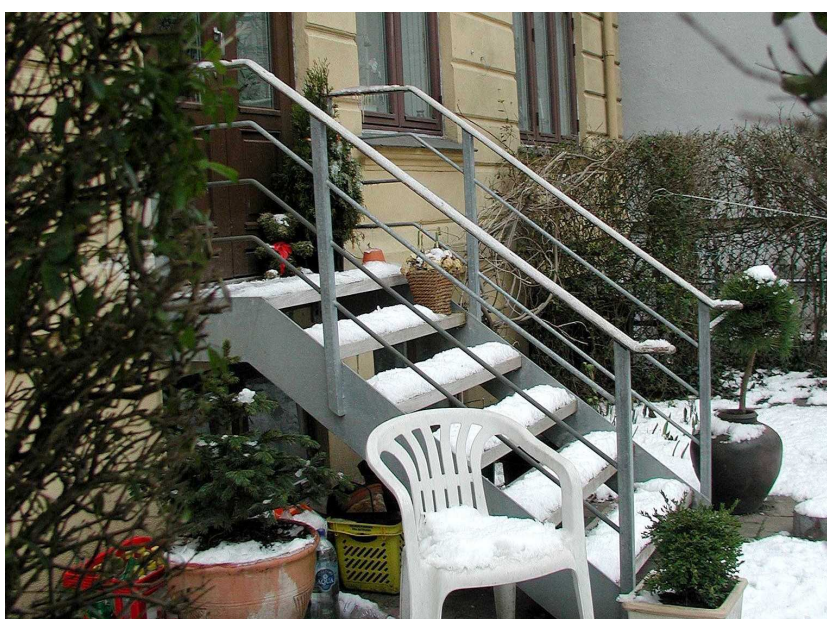
Hævet opholdsareal til stuelejlighed tæt på terræn.

BYGGEÅR CA. 1850-1930

- Uanset hvor højt eller lavt stueetagen ligger i forhold til terræn, er en fransk altan med eller uden udtrin næsten altid en mulighed uafhængigt af, om der opsættes altaner i resten af ejendommen. Det samme er tilfældet for en havedør med trappe ned i gårdrummet.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsprokning.
- Dørpartier bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som foldedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude. Fransk altan med eller uden udtrin kan have et indadgående dørparti.



Kochsvej 5 med smukt udformet hævet plataeu ud for havedør.



Mathildevej 18 med ny havedør og nedgang til have. Ståltrappen muliggør, at kældervindue beholdes intakt.

2.1.5 Altaner og grønne taghaver i taget



Til venstre og i midten historicistiske taggesimser der afslutter facaden og dens rigdom af detaljer opadtil, værdigt og markant. Til højre ny-klassistisk taggesims der afslutter den stramme facadearkitektur. Fra venstre Hostrupsvej 2, Nyelandsvej 4, Lauritz Sørensens Vej 24-30.

Taget udgør bygningens 5. facade og udgør bygningens afslutning opadtil. I tagene er der i mange tilfælde beboelseslejligheder, hvor et lille udeareal også kan være et tilskud. Der er forskellige muligheder i de forskellige tagudformninger.

Fælles for alle tagudformninger er, at de fleste ejendomme har en markant og måske smukt detaljeret taggesims som markering af overgangen mellem facade og tag. Taggesimsen er ofte en af de meget markante bygningsdele på en bygning. Det samme kan selve tagfladen være. Gennembrydninger af taggesimsen eller dybe udskæringer som store "badekar" i tagfladen, er derfor sjældent foreneligt med de arkitektoniske hensyn.

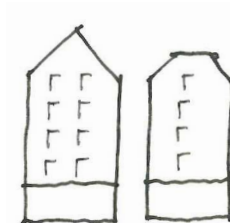
Under disse specielle forhold er det alligevel ofte muligt at etablere et udeareal i taget. Følgende anbefalinger kan hjælpe med til at afklare, hvordan et udeareal kan etableres på den konkrete ejendom:

2.1.5.1 Kvistaltaner i skrå tage mod gaden og gården

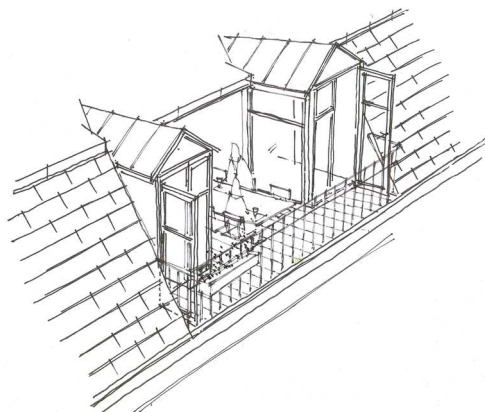
Mange tagflader har en høj rejsning helt fra tagfod til kip, og kan f.eks. med røde tegl være meget markante for bygningen i sin helhed. Disse tage kaldes saddeltage. Andre tagflader har kun rejsning på den nederste del af taget, og bliver derefter næsten fladt. Disse tage kaldes københavnertage og er ikke nær så markante for bygningen som saddeltagene.

På den skrå tagflade i saddeltage eller københavnertage sidder der i mange tilfælde kviste med et 2-fagsvindue eller 3-fagsvindue. I dette skrå tag er der ofte mulighed for at lave en kvistaltan.

- Kvistaltanen er en lille altan foran en eksisterende eller ny kvist med et 2-fagsvindue eller et 3-fagsvindue.
- Kvistaltanen er ofte ikke længere end selve kvisten, men er der to kviste i lejligheden, vil det både ved saddeltage og københavnertage i nogle tilfælde være muligt at inddrage det lille område mellem to kviste til et ekstra opholdsareal. Dybden af det ekstra lille opholdsareal kan i nogle tilfælde være som hele kvistdybden, nogen gange lidt mindre.



Til venstre et saddeltagsprofil.
Til højre et københavnertagsprofil.



- Det lille opholdsareal foran kvisten har ca. samme dybde som selve kvisten.
- Kvistaltanen hænger ikke ud over facaden og gennembryder ikke taggesimsen.
- Værnet sidder i plan med facaden.
- Kvistaltanen kan etableres uafhængigt af altaner på facaden.
- Kvistaltanen behøver ikke sidde geometrisk over eventuelle altaner på facader.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsporsning.
- Dørpartier bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som foldedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude. Kvist med fransk altan med eller uden udtrin kan have et indadgående dørparti.

Opholdsmulighed foran og mellem to kviste.



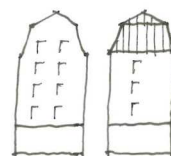
Øverst: Altan ovenpå karnap på Grundtvigsvej 18. Nederst: Ny kvistaltan der holder sig bag taggesimsen på N. J. Fjords Allé 3.



2.1.5.2 Altaner i mansardtag mod gården og i gavle

Et mindre antal tage fra den pågældende byggeperiode er udformet med karakteristiske mansardtage, hvor tagfladen nederst mod tagfoden næsten er helt lodret. Over denne nederste stejle del af taget bliver taghældningen mindre stejl op mod kippen.

Mansardtaget udgør ofte ejendommens 4. sal. Lejligheden bagved har således både fuld ståhøjde og ligger samtidig under taget. I mansardtaget kan der på grund af tagets udformning ikke laves kvistaltaner, og der er som erstatning herfor givet mulighed for, at der i nogle tilfælde til gård og gavle kan opsættes en almindelig altan som afslutning på en lodret kolonne. Muligheden for altan vil blandt andet være afhængig af taggesimsens bevaringsværdi.



Til venstre: Mansardtag på facader, mens gavl er muret helt til kip. Til højre: Mansardtag både på facader og i gavl.

- Altaner i mansardtag bør etableres som et led i en underliggende kolonne altaner og udformet på samme måde.
- Altaner i mansardtag bør have samme eller en mindre bredde, som underliggende altaner på facaden. Mansardtagfladen, der ikke bør ændres, vil dog forhindre ophold i de yderste dele af altanen.
- Altaner i mansardtag bør være smallere end altaner længere nede på facaden.
- Altanværnets afslutning mod mansardtaget, afvandringsforhold fra tagrender mm. bør arkitektonisk bearbejdes således, at de mange komplicerede sammenstød ikke skæmmer bygningen.
- Det statiske ophængningsprincip bør være uden synlige fastholdelsesmidler. Det vil sige, at de opsættes indmurede eller indspændte i murværk eller etagedæk.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsprosnings.
- Dørpartier bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som foldedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude. Smalle mansardaltaner kan have et indadgående dørparti.

På Peter Bangs Vej 108-112 / Gustav Johansens Vej 1 ses den lodrette del af mansardtag med små kviste.



Altaner i kolonne med lidt smallere altan i mansardtaget øverst på L. I. Brandes Allé 15-17.



2.1.5.3 Grønne taghaver mod gaden og gården

Der vil ofte være mulighed for at etablere grønne taghaver, som i de fleste tilfælde vil give et større opholdsareal end altaner.

Grønne taghaver kan lettest etableres på flade tage som f.eks. den øverste del af et københavnertag, ovenpå et trappetårn eller en sidebygning.

Grønne taghaver indbygget i den skrå del af et københavnertag eller i et saddeltag er stort indgreb i konstruktionen, som i nogen tilfælde måske kan være en mulighed.

Grønne taghaver er en betegnelse for konstruktioner, hvor klimatiltag og tanker om øget biodiversitet er kombineret med ønsket om opholdsareal.

Grønne taghaver vil ofte være blandingshaver, hvor forskellige typer af grønne tage er kombineret med belagte opholdsområder.

I opbygningen af grønne tage skelnes mellem de intensive, de semi-intensive og de ekstensive, der i forskellig grad kan fange noget af regnvandet ved kraftige regnskyl. De intensive grønne tage er egentlige brugshaver med dybe bede/plantekummer, der skal vedligeholdes som have på terræn. Semi-intensive og ekstensive grønne tage er opbygget med vækstlag til hhv. græsarter og mosser/stenurter (sedum) og kræver mindre vedligehold end intensive taghaver.

Mulighederne for grønne taghaver på den enkelte ejendom vil blandt andet være afhængig af ejendommens arkitektur og tagets betydning for bevaringsværdien og for kulturmiljøer. Tagets bæreevne, fugtsikring, brandsikkerhed, redningsforhold, adgangsforskel og tilgængelighed er eksempler på andre forhold, der kan have betydning.

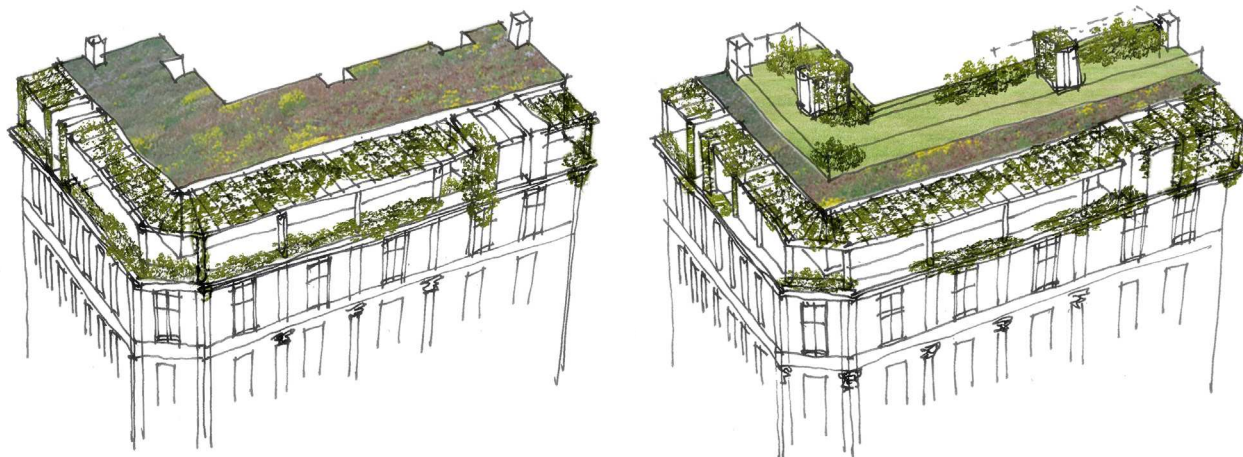
- Grønne taghaver bør afstemmes og tilpasses ejendommens arkitektur.
- Grønne taghaver vil kunne etableres uafhængigt af altaner på facaden.



Illustration af hvordan et københavnertag måske kan forvandles til et berigende grønt uderum i taget uden at taggesimsen ødelægges.
Kilde: FrederiksenArchitects.

- En grøn taghave ovenpå taget kan være et fælles anliggende for en enkelt ejendom med fælles adgange fra ejendommens hoved- og bitrætter.
- En grøn taghave ovenpå taget kan være individuel med adgang fra én lejlighed. Adgangen til taghave på taget fra underliggende lejlighed skal foregå på en trappe med tilpas hældning.
- Ved grønne taghaver ovenpå taget vil en afstand på 1,5 m fra tagkanten til gadesiden være ønskelig af bevaringsmæssige årsager. Til gårdsiden er en afstand på 0,5 m ønskelig. Forholdet til skel skal også vurderes. Afstand til tagkant og til skel kan desuden være en måde at undgå væsentlige indbliksgener fra det nye opholdsareal til f.eks. naboejendommens opholdsareal.
- Grønne taghaver indbygget i den skrå tagkonstruktion kan i nogen tilfælde være en mulighed. Til gadesiden vil der af hensyn til den arkitektoniske helhed skulle arbejdes med hele tagfladen på én gang, mens der til gårdsiden i nogle tilfælde måske kan være mulighed for individuel etablering af en taghave.
- Nye adgangsveje, adgangspartier og alle værn til taghaver bør tilpasses bygningens arkitektur.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsprokning.
- Dørpartier til taghaver indbygget i taget bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende kvistvinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som folde-døre eller skydedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude.

Semi-intensive grønne private taghaver i københavnertagets nederste del. Til venstre med ekstensivt grønt tag på hele den flade øverste del. Til højre med en kombination af ekstensivt grønt tag og intensiv grøn fælles taghave på den flade øverste del. Kilde: FrederiksenArchitects.



2.2. NYE ALTANER PÅ ETAGEEJENDOMME OPFØRT I PERIODEN CA. 1930-1950

Der blev ved opførelse af mange ejendomme i perioden 1930-1950 etableret altaner fra starten. På disse ejendomme drejer det sig derfor i mange tilfælde om at udskifte de eksisterende altaner, måske fordi deres ophængningssystem er nedslidt. Eller fordi man ønsker lidt større altaner. Men der er også ejendomme, hvor det drejer sig om førstegangsetablering af altaner.

2.2.1 Altaner mod gaden

Som ved de ældre etageejendomme kan der være bevaringshensyn at tage. Bevaringsværdier er kun vurderet for ejendomme opført før 1940, men det betyder ikke, at der ikke kan være yngre ejendomme med stor arkitektonisk kvalitet. Byrummet betyder også noget. Der er f.eks. forskel på at sætte altaner på en facade, der ligger ud til en smal gade eller til en plads. Det gør en forskel om ejendommen er en del af en facaderække eller beliggende for sig selv. Og om altanen vil komme til at hænge ud over vejlinje, dvs. ud over ejendommens skel mod vej, eller opsættes over forhaver på en ejendom, der er trukket tilbage fra vejlinjen.

Følgende anbefalinger for altaner mod gaden kan hjælpe med til at afklare om og i givet fald hvordan nye altaner på en gadefacade er en mulighed for den konkrete ejendom, og om eksisterende altaner kan udskiftes med en anden størrelse eller udformning:

- Altaners placering og antal bør i hvert enkelt tilfælde afstemmes og tilpasses ejendommens facadearkitektur og beliggenhed. Ved udskiftning af altaner vil det næsten altid handle om placering samme sted. I nogle tilfælde vil der måske kunne placeres eller suppleres med altaner andre steder.
- En altandybde på ca. 90 cm, som de påhængte eksisterende altaner på disse ejendomme ofte har, vil i mange tilfælde både ved udskiftning og ved nyetablering fortsat være en passende dybde. Nogle gange lidt større, nogle gange lidt mindre. I nogle tilfælde er fransk altan med eller uden et lille udtrin på f.eks. 30-50 cm den rigtige løsning. Hvis altaner placeres over forhave vil en dybde på op til 1,2 m i nogle tilfælde kunne være en mulighed. Den passende dybde afhænger i hvert tilfælde af ejendommens facadearkitektur og beliggenhed. Og af etagehøjden i lejlighederne.
- Mange eksisterende altaner på disse ejendomme er indeliggende, med kun en lille udkrægning på facaden. Ved udskiftning af disse kan lidt dybere altaner måske være en mulighed i nogle tilfælde. Den passende dybde afhænger i hvert enkelt tilfælde af ejendommens facadearkitektur og beliggenhed. Og af etagehøjden i lejlighederne.



Bygningskroppen og altanerne spiller sammen. Øverst indeliggende altaner på Aksel Mølles Have 2-4. Nederst påhængte altaner på C. F. Richs Vej 89-93.



- Altaners længde er ofte bestemt af facadens udformning. I nogle tilfælde vil der ved udskiftning af altaner skulle anvendes samme længde. I andre tilfælde kan eksisterende altaner måske udskiftes med altaner, der er lidt længere. Den passende længde afhænger i hvert enkelt tilfælde af ejendommens facadearkitektur og beliggenhed.
- Altanbunde er meget synlige og kan derfor betragtes som bygningens 6. facade. En kunstnerisk bearbejdet bund kan i nogle tilfælde berige facaden. I andre tilfælde kan den rigtige løsning både ved nye altaner og ved udskiftning af eksisterende altaner være en slank, støbt bund, eller evt. en stål-bund inddækket af fiberbeton udformet omhyggeligt og smuk i samlinger og detaljer.
- Altanværn på disse ejendomme er i mange tilfælde et markant element i arkitekturen. Det kan f.eks. være, hvor værn er murede eller støbte, og derfor har en lukket karakter. Er værnet en integreret del af arkitekturen, vil det ved altanudskiftning ofte være bedst at bevare samme udtryk. I andre tilfælde og ved nyopsætning af altaner kan nytænkning i form af f.eks. et mere åbent værn, der skaber frit gennemsyn til facaden, måske være berigende for ejendommen.

Påhængte altaner spiller med i det rød/hvide motiv og bringer liv til den lange og helt udekorerede rene murstensfacade. Her Hostrupsvej 15/Falkonervænget 33.



BYGGEÅR CA. 1930-1950

- En kunstnerisk bearbejdet afskærmning, der spiller sammen med altanen, og på én gang evner at skærme, men alligevel tillader, at arkitekturen opleves i sin helhed og sikrer dagslys kan måske i nogle tilfælde være en mulighed.
- Altanernes statiske ophængningsprincip bør være uden synlige fastholdelsesmidler. Det vil sige, at de opsættes indmurede eller indspændte i murværk eller etagedæk.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og eventuel opsprosnings.
- Dørpartier bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som foldedøre, således at der der åbnes maksimalt mellem inde og ude. Fransk altan med eller uden udtrin kan have et indadgående dørparti.
- Hvor væsentlige indbliksgener kan opstå, skal problemet medtænkes og løses med altanernes placering, dybde, længde, udformning og design.
- Dagslyforholdene skal medtænkes og løses med altanernes placering, dybde, længde og udformning.



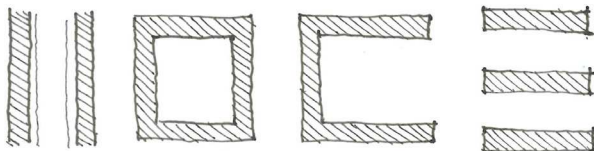
På Finsensvej 61 er altanværnene en integreret del af murværket.

Tunge murede og pudsede altanværn er naturligt indarbejdet i facadeudtrykket. Peter Bangsvej 114-122/ Junggreensvej 13-17.



2.2.2 Altaner der vender væk fra gaden

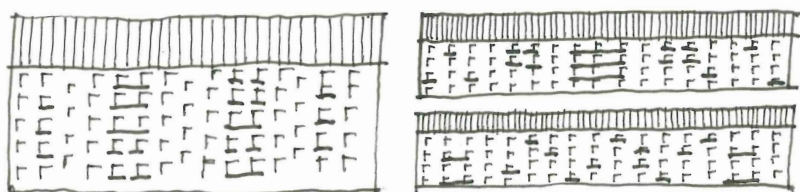
Forskellen mellem de to facader er arkitektonisk ofte ikke særlig stor på ejendomme fra den pågældende byggeperiode. Alligevel kan der være forskel på at opsætte altaner til et gadeforløb, og til at opsætte altaner væk fra gaden, enten det er til et klassisk gårdrum, et U-formet åbent gårdrum eller f.eks. til arealer i en stokbebyggelse vinkelret på og tilbagetrukket fra vej.



Fra venstre mod højre: Eksempler på hhv. gadeforløb, klassisk gårdrum, U-formet åbent gårdrum og stokbebyggelse.

Følgende anbefalinger for altaner, der vender væk fra gaden, kan hjælpe med at afklare, hvordan altaner kan opsættes på den konkrete ejendom, og om eksisterende altaner kan udskiftes til altaner med en anden størrelse og udformning:

- Altaners placering bør i hvert enkelt tilfælde afstemmes og tilpasses facadens arkitektur og det pågældende uderum. Ved udskiftning af altaner vil det næsten altid handle om placering samme sted. I nogle tilfælde vil der måske kunne placeres eller suppleres med altaner andre steder.
- Når der kun er tale om at nyopsætte ganske få altaner, bør de have en høj kvalitet i detaljeringen. De skal arkitektonisk kunne stå alene på facaden og være berigende. Eventuelle flere altaner på ejendommen senere vil skulle udføres i samme høje kvalitet og føje sig harmonisk til de første.
- Når der er tale om at nyopsætte mange altaner, skal der findes et harmonisk resultat. En lodret kolonne på facaden er i mange tilfælde en harmonisk løsning, som kan fungere arkitektonisk, også selv om der kun opsættes en enkelt kolonne. Andre harmoniske principper eller mønstre kan også komme i spil, ud fra konkret vurdering af den enkelte ejendom. Er bygningen f.eks. symmetrisk opbygget, kan symmetri ofte være den vigtigste parameter, når der søges efter et andet harmonisk mønster end kolonnen. Er der tale om en meget lang facade med repetition af et bestemt motiv kan asymmetri, skabt som variationer over et tema, være vejen til en harmonisk og berigende løsning. Eventuelle flere altaner på ejendommen senere vil skulle føje sig harmonisk til der mønster, som de første altaner danner.



Altaner i forskellige mønstre.

- En altandybde på op til 1,2 m er i mange tilfælde passende i disse ejendomme, hvor etagehøjden ofte er ca. 2,5 m. Er etagehøjden større kan altandybden måske være op til 1,5 m. I nogle tilfælde er en smallere altan eller en fransk altan med eller uden et lille udtrin på f.eks. 30-50 cm den rigtige løsning.
- En altanlængde på op til 3,5 m er i mange tilfælde passende. Der kan være specielle forhold på den enkelte facade, der kan begrunde en overskridelse af længden, eksempelvis vinduernes placering. I nogen tilfælde vil der ved udskiftning af altaner skulle anvendes samme længde. I andre tilfælde kan eksisterende altaner måske udskiftes med altaner, der er lidt længere. Meget lange altaner og meget tæt placerede altaner er sjældent foreneligt med de arkitektoniske hensyn. Fordi de forhindrer, at altanerne opfattes som enkeltelementer. Og opdeler facaden i skiver frem for at sikre, at facaden kan opleves i sin helhed.
- Altanbunden kan i mange tilfælde være en støbt bund eller en stålbund beklædt med en mat pladebeklædning på undersiden. Blanke overflader på bund og underbeklædning er sjældent foreneligt med de arkitektoniske hensyn.
- Altanværn på disse ejendomme er i mange tilfælde et markant element i arkitekturen. Det kan f.eks. være, hvor værn er murede eller støbte, og derfor har en lukket karakter. Er værnet en integreret del af arkitekturen, vil der ved altanudskiftning ofte være bedst at bevare samme udtryk. I andre tilfælde kan nytænkning i form af f.eks. et mere åbent værn, der skaber frit gennemsyn til facaden, måske være berigende for ejendommen.
- Et kunstnerisk bearbejdet afskærmning, der spiller sammen med altanen, og på én gang evner at skærme, men alligevel tillader at arkitekturen opleves i sin helhed, og sikrer dagslys, kan måske i nogen tilfælde være en mulighed.



Til venstre: Finsensvej 89-99 med indeliggende dobbeltaltaner med støbt værn og muret afskærmning. Stokbebyggelse placeret vinkelret på vejen. Til højre: Julius Valentiners Vej 1-11 med påhængte altaner og støbte værn mod et U-formet underum ud til vej.



Lette åbne altanværn i gårdrum. Peter Bangsvej 114-122/Junggreensvej 13-17.

- Altanernes statiske ophængningsprincip bør være uden synlige fastholdelsesmidler. Det vil sige, at de opsættes indmurede eller indspændte i murværk eller etagedæk. Synlige fastholdelsesmidler som f.eks. søjler, trækbånd/barduner der går højere op på facaden end højden på altanværet eller licener (lodrette stålsøjler der sættes uden på facaderne for at støtte altanerne) er ikke ønskelige.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og eventuel opsprosnings.
- Dørpartier bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som foldedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude. Fransk altan med eller uden udtrin kan have et indadgående dørparti.
- Hvor væsentlige indbliksgener kan opstå, vil en vis afstand fra altan til skel i nogle tilfælde kunne løse problemet. I andre tilfælde kan løsningen være smallere altaner eller f.eks. en fransk altan med et lille udtrin. Eller kortere altaner. I nogle tilfælde vil en skrå eller afrundet afskæring af altanbunden kunne være løsningen. I nogle tilfælde må altaner i yderste vinduesfag måske helt undgås.
- Hvor dagslysforhold på grund af altaner kan tænkes at blive utilfredsstillende, vil smallere altaner i nogle tilfælde kunne løse problemet. Eller korte altaner. I nogle tilfælde er f.eks. et indadgående bygningshjørne måske for mørkt til altaner.

2.2.3 Altaner på gavle

Mange steder på Frederiksberg er der frie gavle. Ved altaner på gavle spiller brandsikkerhed og skelregler en væsentlig rolle:

- Hvor der allerede er vinduer på gavlen, vil der i mange tilfælde ikke være brandmæssige problemer i at opsætte altaner, fordi flere åbninger i gavlen formentlig ikke ændrer på de brandmæssige forhold.
- Hvor en lukket gavl uden vinduer har en afstand på mindst 2,5 m til skel, vil der i mange tilfælde ikke være brandmæssige problemer i at lave døre i gavlen og opsætte altaner.
- Hvis den fri gavl ligger klos op af en anden grund eller nærmere end 2,5 m fra skel, er det på grund af brandsikkerhed og skelregler derimod i udgangspunktet ikke muligt at opsætte altaner.

Både anbefalingerne for altaner til gade og væk fra gaden kan være relevante, afhængig af hvor gavlen mest hører til i sit udtryk.



Franske altaner på gavlen. Godhåbsvej 166.



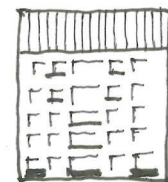
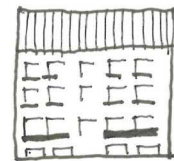
Altaner på gavl er udformet på samme måde som til gaden. Dronning Olgas Vej 32.

2.2.4 Altaner, hævet opholdsareal og trappenedgang ved stueetager

Hvor ejendomme fra perioden allerede fra starten fik altaner og er tilbagetrukket fra vej, er der ofte også altaner i stuelejligheder. Men mere generelt så har lejligheder i stueetagen ofte andre vilkår end lejligheder højere oppe på facaden. De ligger måske tæt på terræn, eller i en høj stueetage, og der kan f.eks. være en kældernedgang eller kældervinduer, med blandt andet brændmæssigt betydning, lige under lejligheden.

Følgende anbefalinger kan hjælpe med til at afklare, hvordan stuelejlighederne kan få livskvaliteter, der ligner dem som altaner højere oppe på bygningen får:

- Hvis der er trappenedgang eller kældervinduer lige under lejligheden, vil muligheden for altaner eller hævet opholdsareal afhænge af, hvordan der kan omdisponeres eller ombygges i kælderen, således at f.eks. kælderens ventilationsforhold, røgdulftningsforhold og adgangsforhold ikke forringes.
- Hvis stueetagen ligger højt i forhold til terræn, kan der i nogle tilfælde være mulighed for at opsætte altaner som del af en kolonne eller et andet ophængningsmønster. Altanen vil i det hele skulle være udformet magen til de andre altaner.
- Hvis stueetagen ligger tæt på terræn, vil et hævet opholdsareal med adgang fra stuelejligheden i nogle tilfælde måske være en mulighed. Det vil dog medføre reduktion af ejendommens friareal, og muligheden vil derfor skulle vurderes i sammenhæng med størrelse og kvaliteten af ejendommens resterende friareal i øvrigt. Da altaner jf. Kommuneplan 2013 kan medregnes i ejendommens friareal, er muligheden for hævet opholdsareal ofte størst, hvis der samtidig eller forinden er opsat altaner længere oppe på facaden.
- Uanset hvor højt eller lavt stueetagen ligger i forhold til terræn er en fransk altan med eller uden udtrin næsten altid en mulighed uafhængigt af, om der opsættes altaner i resten af ejendommen. Det samme er tilfældet for havedør med trappe ned til terræn.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og eventuel opsprosnings.
- Dørpartier bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som foldedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude. Fransk altan med eller uden udtrin kan have et indadgående dørparti.



Øverst: Høj stueetage med altan. Nederst: Stueetage tæt på terræn med hævet opholdsareal.



Altan i stueetage. Finsensvej 89-99.

2.2.5. Altaner og grønne taghaver i taget

Taget udgør bygningens 5. facade og danner afslutningen opadtil. I nogle tage er der beboelseslejligheder, hvor et lille udeareal også kan være et tilskud. Dybe udskæringer som store "badekar" i tagfladen er sjældent foreneligt med de arkitektoniske hensyn.

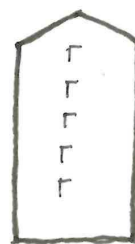
Følgende anbefalinger kan hjælpe med til at afklare, hvordan et udeareal kan etableres på den konkrete ejendom:

2.2.5.1 Kvistaltaner i skrå tage

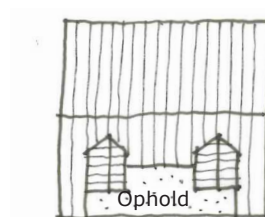
Tagflader på nyere ejendomme har ofte en høj rejsning helt fra tagfod til kip, og kan f.eks. med røde tegl være meget markante for bygningen i sin helhed. Disse tage kaldes saddeltage.

I saddeltage sidder der i nogen tilfælde kviste, ofte placeret lige over vindueskolonnen nedenunder og oftest med 2- eller 3-fagsvinduer. I dette skrå tag er der ofte mulighed for at lave en lille kvistaltan.

- Kvistaltanen er en lille altan foran en eksisterende eller ny kvist.
- Kvistaltanen er ofte ikke længere end selve kvisten, men er der to kviste i lejligheden, vil det i nogle tilfælde være muligt at inddrage det lille område mellem to kviste til et ekstra lille opholdsareal. Dybden af det ekstra lille opholdsareal kan i nogle tilfælde være som hele kvistdybden, nogen gange lidt mindre.
- Det lille opholdsareal foran kvisten har ca. samme dybde som selve kvisten.
- Kvistaltanen hænger ikke ud over facaden og gennembryder ikke tagkanten.
- Værnet sidder i plan med facaden.
- Kvistaltanen kan etableres uafhængigt af altaner på facaden.
- Kvistaltanen behøver ikke sidde geometrisk over eventuelle altaner på facader.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsprosnings.
- Dørpartier bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som foldedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude. Kvist med fransk altan med eller uden udtrin kan have et indadgående dørparti.



Eksempel på saddeltagsprofil

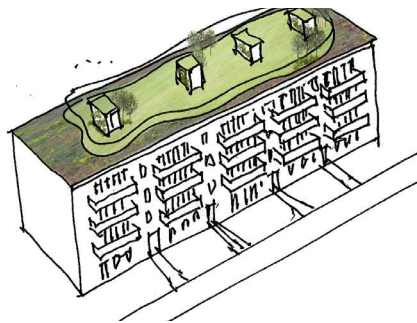


Tagflade med to kviste hvor det lille område foran og imellem anvendes til ophold.

2 kvistaltaner med hver deres lille areal foran kvisten. Duevej 54-56



2.2.5.2 Grønne taghaver



Fælles intensiv grøn taghave på toppen af bygning med ekstensivt grønt tag i randen. Kilde: FrederiksenArchitects.

En del bygninger fra perioden har fladt tag på hovedbygningen eller på en sidebygning. På disse flade tage kan der i mange tilfælde etableres grønne taghaver, som i de fleste tilfælde vil give et større opholdsareal end altaner.

Grønne taghaver indbygget i den skrå del af et saddeltag er et stort indgreb i konstruktionen, som i nogen tilfælde måske kan være en mulighed.

Grønne taghaver er en betegnelse for konstruktioner, hvor klimatiltag og tanker om øget biodiversitet er kombineret med ønsket om opholdsareal.

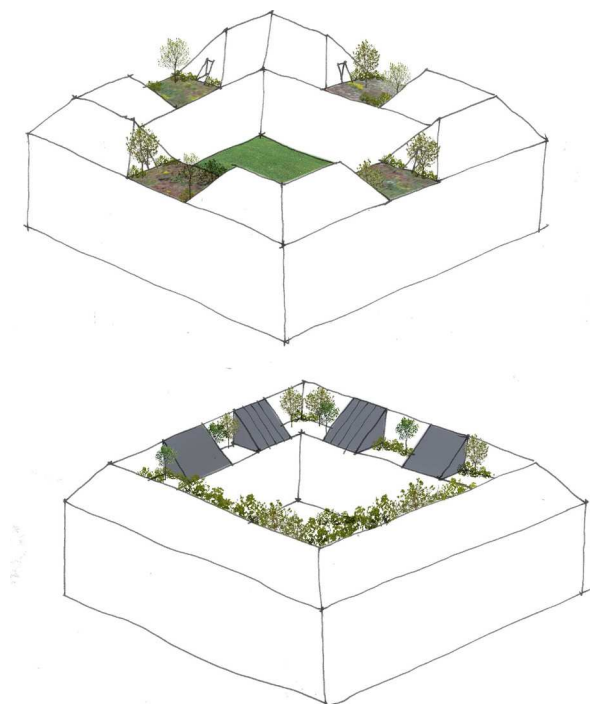
Grønne taghaver vil ofte være blandingshaver, hvor forskellige typer af grønne tage er kombineret med belagte opholdsområder.

I opbygningen af grønne tage skelnes mellem de intensive, de semi-intensive og de ekstensive, der i forskellig grad kan forsinke noget af regnvandet ved kraftige regnskyl. De intensive grønne tage er egentlige brugshaver med dybe bede/plantekummer, der skal vedligeholdes som have på terræn. Semi-intensive og ekstensive grønne tage er opbygget med vækstlag til hhv. græsarter og mosser/stenurter (sedum) og kræver mindre vedligehold end intensive taghaver.

Mulighederne for grønne taghaver på den enkelte ejendom vil blandt andet være afhængig af ejendommens arkitektur og tagets betydning for bevaringsværdien og for kulturmiljøet. Tagets bæreevne, fugtsikring, brandsikkerhed, redningsforhold, adgangsforhold og tilgængelighed er eksempler på andre forhold, der kan have betydning.

- Grønne taghaver bør afstemmes og tilpasses ejendommens arkitektur.
- Grønne taghaver vil kunne etableres uafhængigt af altaner på facaden.
- En grøn taghave ovenpå taget kan være et fælles anliggende for en enkelt ejendom med fælles adgange fra ejendommens hoved- og bitrapper.

- En grøn taghave ovenpå taget kan være individuel med adgang fra én lejlighed. Adgangen til taghave på taget fra underliggende lejlighed skal foregå på en trappe med tilpas hældning.
- Ved grønne taghaver ovenpå taget vil en afstand på 1,5 m fra tagkanten til gadesiden være ønskelig af bevaringsmæssige årsager. Til gårdsiden er en afstand på 0,5 m ønskelig. Forholdet til skel skal også vurderes. Afstand til tagkant og til skel kan desuden være en måde at undgå væsentlige indbliksgener fra det nye opholdsareal til f.eks. naboejendommens opholdsareal.
- Grønne taghaver indbygget i den skrå tagkonstruktion kan i nogen tilfælde være en mulighed. Til gadesiden vil der af hensyn til den arkitektoniske helhed skulle arbejdes med hele tagfladen på én gang, mens der til gårdsiden i nogle tilfælde måske kan være mulighed for individuel etablering af en taghave. Taghaverne vil skulle tilpasses arkitekturen.
- Nye adgangsveje, adgangspartier og alle værn til taghaver bør tilpasses bygningens arkitektur.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsprosnings.
- Dørpartier til taghaver indbygget i taget bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende kvistvinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogen tilfælde udføres som foldedøre eller skydedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude.



Intensive eller semi-intensive grønne taghaver bygget ind i saddeltag. Øverst på tværs af bygningen. Nederst kun ind mod gården. Kilde: FrederiksenArchitects.

2.3 NYE ALTANER PÅ ETAGEJENDOMME OPFØRT EFTER CA. 1950

Mange nyere ejendomme har fået altaner fra starten. I mange tilfælde er altanerne fuldstændigt integreret i bygningens udtryk og udgør måske hele den ene facade.

For de ejendomme, der ikke blev opført med altaner, kan det i nogen tilfælde være en berigelse for ejendommen, at der opsættes altaner eller f.eks. indrettes grønne taghaver.

For disse nyere ejendomme henvises der i udgangspunktet overordnet til afsnit 2.2, idet de fleste af disse anbefalinger indledningsvist vil være relevante også for de nyere ejendomme.

2.4 HVAD BRUGER VI ANBEFALINGERNE TIL?

Anbefalingerne er vedtaget i By- og Miljøudvalget, og udtrykker derfor kommunens politiske holdning til nye altaner og grønne taghaver på eksisterende ejendomme. Det er forvaltningens opgave at arbejde for, at anbefalingerne følges i de projekter, der søges tilladelse til. Anbefalingerne er forvaltningens administrationsgrundlag.

I alle drøftelser med borgere om muligheder for altaner eller taghaver i en konkret bygning, er anbefalingerne - sammen med plangrundlaget og byggeloven - derfor den røde tråd for at nå frem til det rigtige projekt.

Hjemmel til at træffe afgørelser finder kommunen i plangrundlaget og i byggeloven:

2.4.1 Plangrundlag og altaner/grønne taghaver

I kommuneplanen er store dele af Frederiksbergs bebyggelser udpeget som bevarende kulturmiljøer, som forvaltningen skal værne om ved at bevare kulturmiljøernes bærende hovedtræk. Forvaltningen skal endvidere påse, at plangrundlaget overholdes. Plangrundlaget kan bestå af lokalplan/byplanvedtægt, der kan have forskellige formål. Plangrundlaget kan også bestå af en servitut med facadecensur.

Der er på Frederiksberg vedtaget en del bevarende lokalplaner. Deres formål er at værne om de eksisterende bygningers arkitektoniske kvaliteter. I nogle bevarende lokalplaner er der bestemmelser, der relaterer sig direkte til nye altaner. I andre er der ikke. Mange bygninger er udpeget som bevaringsværdige. En del bygninger er underlagt facadecensur. Der er på Frederiksberg også bygninger, der ikke er omfattet af lokalplaner/byplanvedtægter.

Plangrundlaget er således forskelligt fra område til område og fra bygning til bygning. Det betyder, at de planmæssige vilkår på de enkelte bygninger kan være forskellige. Blandt andet derfor kan løsninger, der er set på én bygning, ikke altid genbruges på en anden bygning.

"Ændringer af eksisterende bygninger inden for et udpeget kulturmiljø kan kun ske under hensyntagen til kulturmiljøet". Kommuneplan 2013, Retningslinjer.

"Den eksisterende bebyggelse skal bevares i overensstemmelse med den hidtige karakter således, at der ikke uden kommunalbestyrelsens godkendelse må foretages ændringer i bygningssiders, vinduers, døres, portes, skiltes, tages, kvistes og skorstenes form, farve eller materiale". Lokalplan nr. 105.

"Lokalplanen....skal medvirke til at fastholde og bevare områdets nuværende karakter gennem udpegnings af bevaringsværdige bygninger". Lokalplan nr. 105.

2.4.2 Byggelov, bygningsreglement og altaner/ grønne taghaver

Forvaltningen skal påse, at byggeloven overholdes. Byggeloven gælder i alle områder og for alle bygninger. Byggeloven har bestemmelser om den ydre fremtoning af bebyggelser. Og bygningsreglementet, der er en udmøntning af byggeloven, har en lang række bestemmelser, der berører opsætning af altaner og grønne taghaver.

I bygningsreglementet reguleres byggearbejdets forhold til andre, f.eks. i forhold til indbliksgener til bygninger. Ved nye højdeforhold som er relevant ved nye taghaver ovenpå tage skal også indbliksgener til friarealer inddrages. Der er også tekniske bestemmelser f.eks. om etablering af niveaufri adgang, om fastlæggelse og dimensionering af det bærende system, og om brandforhold. Der er også sikkerhedskrav til værn, dagslys krav til lejligheder og energikrav til nye dørpartier. De forskellige krav skal integreres i projektet fra starten. Så kan de netop bidrage til en arkitektonisk løsning af høj kvalitet.

“Ved fastlæggelse af afstande efter stk. 1 skal det i øvrigt sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde”.
BR10 kap. 2.3.3.

“Fastlæggelse af...højde og etageantal...skal ske under hensyntagen til forholdet mellem bebyggelsens højde og afstand til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelse og dennes friarealer...med henblik på at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener”.
BR10 kap. 2.3.4.

Forskellige nye altaner til gade, gård eller gavl.



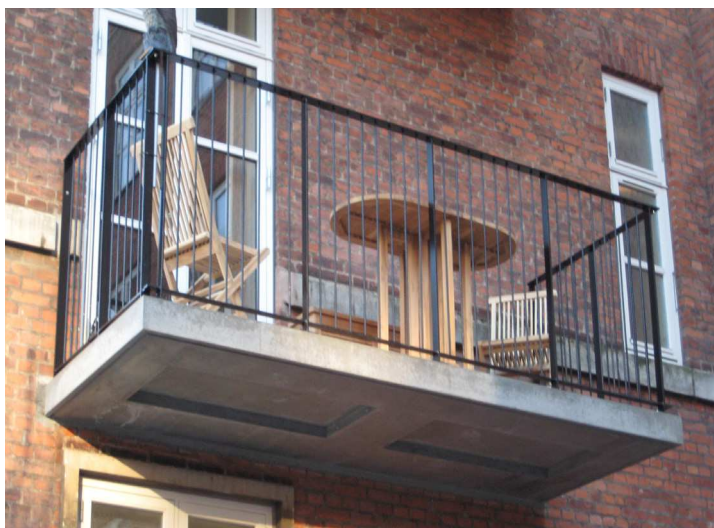
3. KOM GODT I GANG

Fra drømmen opstår, og til man konkret har fået altan, går der som regel en rum tid. Meget tid i starten bruges på at skabe interesse for ideen i ejendommen. Det er også i det forum, I skal afstemme forventningerne med de muligheder I har, hvad I gerne vil, og hvordan I tager de nødvendige hensyn.

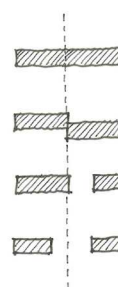
Se f.eks. på jeres bygning udefra. Se på bygningens arkitektur. Hvilken stilart er jeres bygning opført i? Kan det lade sig gøre at tilpasse altaner til bygningens arkitektur? Hvilken størrelse altaner egner sig til bygningens arkitektur? Og med hvilken placering? Hvordan holder I de nye altaner på behørig afstand af skel, og tager hensyn til naboer? Hvordan med lysforhold? Og som et internt anliggende hos jer selv, skal I drøfte, hvor tæt på hinanden I selv vil være? Kan I f.eks. leve med, at I selv kan se ind i hinandens lejligheder fra altanerne?

Det er også vigtigt meget tidligt at afstemme drømmen om altaner med de ressourcer, I har til at gennemføre det. Det angår både udgifter til rådgivning og til selve altanerne. Sigter I mod altaner til gadesiden på de ældre ejendomme? Her bør altan, værn og bund få samme høje kunstneriske kvalitet, som facaden har. Derfor er valget af den rette arkitekt afgørende. Til gadesiden skal der f.eks. bruges en del ressourcer på at opmåle og analysere facadearkitekturen og bygningens geometri. På gårdsiden tager samme øvelse mindre tid. Til gadesiden på de ældre ejendomme er nye altaner en designopgave, der skal løses i et meget gennearbejdet projekt, fordi der er så mange detaljer og hensyn, der skal tages stilling til. Til gårdsiden kan der nemmere findes en løsning med en af tidens enkle standardaltaner.

For at finde de rigtige arkitektfaglige løsninger på de konkrete udfordringer er det klogt tidligt i fasen at inddrage den nødvendige rådgivning. Bygningens stilart skal analyseres, løsningsmuligheder på de forskelligartede hensyn skal analyseres, jeres forventninger skal tilpasses, og der skal udarbejdes et skitseforslag til brug for jeres egne drøftelser.



Skel-linje



Eksempel på forskellige skel-forhold mellem 2 bygninger.



Ovenover ses 3 nye altaner på gade-facade placeret med respekt for facadens murværksdetaljer. Til venstre ses den indstøbte betonbund med fine profileringer i bunden. Steenstrup Allé 13-17/Rosenørns Allé 27A.



Eksempler på tidens standardaltaner på gårdfacade. Til venstre Folkvarsvej 11-13. Til højre Hostrupsvej 6.

Brug "Din nye altan" sammen med rådgiveren. Sæt jer ind i de mange hensyn, der skal tages, og deres betydning i netop jeres ejendom. Bestræb jer på at følge anbefalingerne. Undersøg plangrundlaget for jeres ejendom. Ligger jeres ejendom i et bevarende kulturmiljø? Hvad siger lokalplanen? Undersøg om der på ejendommen er tinglyst servitutter med facadecensur. Find ud af hvad bygningsreglementets bestemmelser betyder for jeres muligheder. Find tegninger for jeres ejendom på Frederiksberg Kommunes digitale byggesagsarkiv.

Når I har et skitseprojekt, så kontakt også meget gerne Bygge, Plan og Miljøafdelingen, Byggeri og Arkitektur. Der kan afholdes forhåndsdialog mellem kommunen og ejeren/dennes repræsentanter. Her kan muligheden for skitseprojektets gennemførelse gennemgås indledende med kommunen. Det er også muligt at kontakte kommunen på et tidligere tidspunkt for mere generelle spørgsmål. Det er bedst, at der opnås enighed om et altanprojekt i ejendommen. Et altanprojekt bør drøftes og besluttes til en generalforsamling eller lignende. Prøv at finde løsninger, som alle kan være tilfredse med. Ejendommens ejer, andelsboligforeningen eller ejerforeningen skal give skriftlig fuldmagt til projektet. Fuldmagten skal være dateret og underskrevet.

Nyttige links:

- Se plangrundlaget her: <http://gis.frederiksberg.dk/wegis/kort.htm?WT.ac=Bykort>
- Se servitutter her: www.tinglysning.dk
- Se bygningsreglementet her: <http://bygningsreglementet.dk/>
- Se det digitale byggesagsarkiv her: <https://frederiksberg-borger.filarkiv.dk/>

4. ANSØGNING

Når I er blevet enige om et projekt, hvor de forskellige hensyn er indarbejdet, kan I sende en ansøgning til Bygge, Plan og Miljøafdelingen bpm@frederiksberg.dk. Byggearbejdet kræver en byggetilladelse. Byggetilladelsen gælder 1 år. Er arbejderne ikke påbegyndt inden for 1 år fra tilladelsens udstedelse, bortfalder den. Der skal betales gebyr ved udstedelsen.

4.1 TJEKLISTE OVER ANSØGNINGSMATERIALET

Ansøgning om byggetilladelse til altaner skal som minimum indeholde:

- Fuldmagt fra ejer, bestyrelse for andelsboligforening/ejerforening.
- Beskrivelse af altanprojektet. En målfast situationsplan. Der skal angives skel og placering af naboejendomme.
- Tegninger eller fotos af eksisterende forhold.
- Tegningsmateriale af fremtidige forhold. Det omfatter målfast plan, snit og facade. Hele facaden skal være vist med alle eventuelle gesimser og udsmykning. Der skal redegøres for altanplaceringen, lejlighedernes indretning og indvendige rumhøjde, placering af vinduer, døre, eventuelle trappetårne og eventuelle eksisterende altaner på naboejendommene m.v.
- Plan- og facadetegninger skal også vise hele det første vinduesfag af naboejendommene, for at vi kan vurdere eventuelle altaners indvirken på indbliksgener og himmellysforhold.
- Beskrivelse af det statiske ophængningsprincip og konstruktionsløsninger.
- Detaljetegninger af fremtidige dørpartier, altanbunde, afvanding og værn.

4.2 NYTTIGE OPLYSNINGER OM BYGGESAGSBEHANDLING

4.2.1 Før der træffes afgørelse

Ansøgningen gennemgås. Her undersøges og vurderes en række forhold. Det er f.eks. de konkrete planforhold. Det er konkrete servitutter og facadecensur. Om der er tale om et bevaringsværdigt kulturmiljø. Det er bygningens bevaringsværdi. Og alle forhold omfattet af bygningsreglementet. Og om ejendommens arkitektoniske værdi bevares og understøttes. I de konkrete vurderinger anvendes tillige de anbefalinger, der er præsenteret i afsnit 2.

I sagsbehandlingen kan der være behov for dialog med ansøger om det projekt, der er fremsendt. Der kan være behov for ju-

steringer af projektet. Måske er altanerne for lange. Eller sidder for tæt på naboerne. Måske tages der ikke tilstrækkelige arkitektoniske hensyn. Måske er projektet ikke bearbejdet tilstrækkeligt. Der kan i dialogen også drøftes, om det er hensigtsmæssigt, at der tinglyses en deklaration f.eks. om at eventuelle flere altaner skal passe til de første, eller om det maksimale antal altaner, som bygningen ud fra en arkitektonisk vurdering kan bære.

Der kan vise sig behov for en længere dialog. Men projekter, der helt fra starten omhyggeligt er udarbejdet i tråd med kommunens vejledende anbefalinger, fremstår arkitektonisk gennemarbejdet og vellykket, og har fundet gode løsninger på de konkrete hensyn, har et langt bedre udgangspunkt end andre projekter.

Går dialogen med kommunen i stå inden projektet er fuldt belyst, vil ansøgningen blive betragtet som opgivet. Men når projektet er fuldt belyst, og forholdet til plangrundlag, bygningsreglement, bevarende hensyn og anbefalingerne er afklaret, er det kommunens vurdering, om der kan træffes en afgørelse. Ofte skal der dog gennemføres naboorientering (Planlovens § 19-20) eller partshøring (Forvaltningsloven §19) eller begge dele. Hvis der vurderes at være væsentlige indsigelser forelægges sagen for By- og Miljøudvalget, før der træffes afgørelse. Det samme kan være tilfældet ved projekter, der afviger fra anbefalingerne.

By- og Miljøudvalget kan efter indstilling fra forvaltningen f.eks. træffe afgørelse om godkendelse eller justering af projektet. Udvalget kan også træffe afgørelse om dispensation fra lokalplan eller afslag. Og udvalget kan f.eks. beslutte, at der skal nedlægges et § 14-forbud på ejendommen. Det betyder, at der skal udarbejdes en bevarende lokalplan for det område ejendommen indgår i, før der kan behandles sager om udvendige byggearbejder i området.

Byggesagsbehandlingen kan munde ud i enten en byggetilladelse med betingelser, eller et begrundet afslag. Afslag, der er begrundet i planlovsmæssige forhold kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, mens afslag, der er begrundet i byggelovsmæssige forhold, kan påklages til Statsforvaltningen. Hvis I mener, at forvaltningen har truffet en forkert afgørelse, kan I også bede By- og Miljøudvalget om at tage sagen op.

4.2.2 Hvis der er opnået byggetilladelse

En byggetilladelse gives på baggrund af den konkrete ansøgning med eventuelle justeringer. Til en byggetilladelse er knyttet en række forskelligartede betingelser. Eksempler herpå kan f.eks. være, at altanerne skal justeres i deres udformning, at statiske beregninger skal være kontrolleret og underskrevet af anerkendt statiker, at der skal fremsendes supplerende tegningsdetaljer om forhold der ikke har været tilstrækkeligt belyst, at

”Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan højst gælde 1 år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbudet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbudets gyldighed”.
Planloven § 14.

tværpost i dørpartiet placeres i samme højde som tværposterne i eksisterende vinduer osv.

Alle betingelser skal altid opfyldes. Hvis der udføres noget andet, end det der er givet tilladelse til, og noget andet end det tilladelsen betinger, kan kommunen stille krav om, at de afvigende forhold rettes. Det har kommunen hjemmel til i Byggelovens §16.

Når byggesagen er færdigmeldt, syner kommunen byggeriet for at få bekræftet, at der er udført det, der er givet tilladelse til, og at alle betingelser er opfyldt. Er tingene, som de skal være, afsluttes byggesagen med ibrugtagningstilladelse.

“Kommunalbestyrelsen påser.....at vilkår fastsat i tilladelser eller dispensationer, som er meddelt af Kommunalbestyrelsen, overholdes”.
Byggelovens § 16 C.

Harmonisk opsatte altaner over forhave. Mariendalsvej 70-74.

