



Til Teknik- og Miljøudvalget

Notat vedr. ændringsforslag fremsat af Minaltan.dk, Kontech-altaner og Altan.dk

Forud for Teknik- og Miljøudvalgets behandling af reviderede retningslinjer for altaner og tagterrasser har de tre altanleverandører Minaltan.dk, Kontech-altaner og Altan.dk fremsendt fire forslag til ændringer til forvaltningens forslag. Forvaltningen har gennemgået forslagene og kommenterer dem nedenfor.

Mindre og færre altaner

De tre altanleverandører vurderer på baggrund af en gennemgang af de seneste 30 sager i Københavns Kommune, at fem sager kan gennemføres som hidtil. Øvrige vil blive 31 % mindre.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har foretaget en indledende sagsbehandling, ud fra forslag til ændrede retningslinjer, af ansøgninger på i alt 1000 altaner og vurderet konsekvenserne af forslaget til retningslinjer jf. indstillingen. Forvaltningen vurderer på baggrund heraf, at forslaget til ændrede retningslinjer vil betyde, at der kan tillades flere og større altaner set i forhold til retningslinjerne gældende fra 1. november 2015.

I forbindelse med udarbejdelse af retningslinjer for altaner og tagterrasser har beregningerne af dagslysforringelserne vist, at altaner etableret før 1. november 2015 i nogle tilfælde har medført væsentlige reduktioner i dagslys. På denne baggrund har forvaltningen udarbejdet et forslag til reviderede retningslinjer, der muliggør altaner af samme størrelse, som der var praksis for før 1. november i de situationer, hvor der er tilfredsstillende dagslys. Hvor der er dårlige dagslysforhold kan der etableres altaner, der er mindre. Forvaltningens forslag giver ikke mulighed for altaner, der er større end dem, der er givet tilladelse til før 1. november. I forhold til perioden før retningslinjerne fra november vil altanerne, i nogle tilfælde, blive mindre med de nye retningslinjer for altaner, hvilket bl.a. skyldes ny viden om dagslysforringelsernes størrelse.

Forslag 1 - opdateret skema til vejledende altandybder

De tre altanleverandører finder, at de vejledende standarddybder grundlæggende er en god idé. De accepterer således forvaltningens forslag til standarddybder mod gaden. Leverandørerne foreslår, at der i standardstørrelserne mod gården ikke indgår hensyn til loftshøjde, eller at grænsen ændres fra 2,90 m til 2,60 m, idet der ikke er mange lejligheder med en loftshøjde på over 2,90 m. Det foreslås endvidere, at hensynet til dagslys i stueetagen i form af krav om mindre altandybde på 1. sal i forhold til øvrige etager, ikke skal være

22-02-2016

Sagsnr.
2016-0025505

Dokumentnr.
2016-0025505-17

Sagsbehandler
Lars Østergaard

Sekretariat (Byens Udvikling)

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
2630 5505

E-mail
BNIC@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

gældende, dels ud fra en æstetisk vurdering og dels ud fra en økonomisk vurdering, idet det bliver dyrere for dem, der ønsker altaner, når der skal etableres altaner i to størrelser.

Forvaltningens bemærkninger

Loftshøjden i en lejlighed har direkte sammenhæng med den dagslysforsparing en altan medfører, og derfor har forvaltningen foreslået, at ejendomme med højere loftshøjder skal have mulighed for at etablere dybere altaner. Af de ca. 1000 altaner forvaltningen har set på i forhold til forslag til retningslinjer, var der meget få lejligheder, der havde en lofthøjde på 2,90 m eller højere.

Hvis lofthøjden ændres fra de foreslåede 2,90 m til 2,60 m vil konsekvensen være, at de fleste altaner kan blive 20 cm dybere, dvs. en generel forøgelse af dybden af altanerne. Dette betyder større og mere anvendelige altaner, men medfører også en større forringelse i dagslys for underboen. Hvis man fjerner loftshøjden som en parameter for hvor dyb en altan kan være, vil man opnå en lidt enklere sagsbehandling og lidt mere ensartede altaner.

Forvaltningen har foreslået, at det bliver muligt at medregne underboens dagslysforbedring, så man kan få en dybere altan de steder, hvor en hel facade etablerer altaner på samme tid. Hvis man fjerner denne mulighed og i stedet gør alle altanerne større som altanleverandørerne foreslår, vil man få en simplere sagsbehandling, mere ensartede størrelser altaner, men det vil også betyde større dagslysforsparinger.

Forvaltningen har foreslået, at altanerne på 1. sal mod gården reduceres af hensyn til de særlige dagslysforhold, der gør sig gældende for lejligheder i stueetagen. Hvis det særlige hensyn til stuelejlighederne fjernes, vil 1. sal kunne få samme dybde som 2. sal og op. Konsekvensen vil være mere ensartede altandybder og større dagslysforsparinger i stueetagen.

Samlet set vil de forskellige ændringer, foreslået af altanleverandørerne i forslag 1, betyde dybere og mere ensartede altaner mod gården, enklere sagsbehandling og nemmere forventningsafstemning end forvaltningens forslag til reviderede retningslinjer. Forslaget vil dog også betyde større dagslysforsparinger, der især vil ramme stuelejligheder og beboere, der ikke ønsker at etablere altan. Den generelle forøgelse af altandybden og fjernelsen af hensynet til stueetagen gør, at altaner på 1. sal kan blive op til 40 cm dybere. Dette kan i nogle tilfælde betyde, at den relative forringelse i gennemsnitlig dagslysfaktor stiger fra 75% og op til 90%.

Forslag 2 - Altaner i stuen

De tre altanleverandører ønsker mulighed for at etablere altaner i stueetagen, og at altaner kan medregnes som friareal, sådan som man fx har gjort det på Frederiksberg.

Forvaltningens bemærkninger

Mod gården kræver det, at altaner placeres minimum 2,2 m over terræn, for at sikre brugen af de fælles friarealer. Det er en fast praksis, at der ikke må placeres altaner og andre bygningsdele, ”der rager ud” over gården, i en højde, der er mindre end 2,2 m over terræn. Dette er for at sikre brugbarheden af friarealet under altanen. Såfremt stueejligheden ligger under 2,2 m over terræn vil der ofte være mulighed for at lave en fransk altan og evt. en dør med en trappe ned til gården.

Vedrørende forslaget om at altaner kan indgå i friarealberegningen, så fremgår det af kommuneplanen for København, hvilke arealer, der kan indgå i friarealet. Altaner kan ikke indgå, og tagterrasser kan kun indgå, hvis de er fælles for beboerne på samme måde som fx friareal i gården.

Forslag 3 – Altanlængder

Altanleverandørerne foreslår, at altanen også kan dække et indeliggende hjørne, som ikke tager lys fra underboen. Herudover foreslås, at køkkenvinduer kan dækkes af en altan udover de vinduer, som forslaget til retningslinjer giver mulighed for at dække.

Forvaltningens bemærkninger:

Ifølge bygningsreglementet skal der sikres tilfredsstillende lysforhold i køkken og opholdsrum, hvilket betyder, at køkkener skal vurderes på samme måde som øvrige rum, hvor der er krav om vinduer og tilfredsstillende dagslysforhold. Forvaltningens forslag til reviderede retningslinjer tager bl.a. udgangspunkt i, at dagslyset vurderes ud fra, hvor mange vinduer til opholdsrum, herunder køkken, en altan dækker, således at der tages et hensyn til dagslyset i hele lejligheden. Det fremgår af Bygningsreglement 2015, kap. 6.5.2, stk. 1, at beboelsesrum, opholdsrum og arbejdsrum skal have en sådan tilgang til dagslys, at rummene er velbelyste. Køkkener er omfattet heraf. Forvaltningen har bedt SBi om bl.a. at undersøge sammenhængen mellem, hvor mange vinduesfag en altan dækker, og hvor stor forringelse den medfører. Deres konklusioner er stort set, at en altan, der dækker 2 vinduesfag skygger ca. dobbelt så meget, som en altan der dækker 1 vinduesfag.

Forvaltningen kender ikke altanleverandørernes beregningsgrundlag og kan derfor ikke forklare, hvordan de er kommet frem til, at en altan i et indeliggende 135 graders hjørne skygger lige meget uafhængigt af, om den dækker 1 eller 2 vinduesfag.

Hvis man tillader at dække 2 ud af 3 vinduesfag, vil det betyde, at små lejligheder med kun 3 vinduer til opholdsrum vil kunne etablere altaner over 2 vinduesfag i stedet for kun 1 vinduesfag, som de foreslåede retningslinjer foreskriver.

Særligt for små lejligheder, der har en facade med et knæk mod gården, kan det gøre en stor forskel for altanens areal og dermed anvendelighed, hvis det tillades, at altanen dækker 2 vinduesfag i stedet for 1, idet det i denne situation kan være vanskeligt at etablere en anvendelig altan, hvis den kun må gå over 1 vinduesfag. Ifølge de beregninger SBI har foretaget, vil det dog også betyde en næsten dobbelt så stor forringelse af dagslys for en lille lejlighed som helhed, idet 2 ud af 3 vinduesfag udsættes for en væsentlig forringelse i stedet for 1 ud af 3 vinduesfag.

Forslag 4 – Tagaltaner

De tre altanleverandører foreslår ved etablering af tagaltaner mod gaden, at kvistaltaner accepteres, såfremt rækværk holdes bag facadelinjen, og afvanding kan gennemføres uden at bryde taggesims eller anden udsmykning. Ved etablering af tagaltaner mod gården foreslås, at reglerne lempes, således, at det bliver muligt at bryde tagfod, tagrende og eventuel gesims.

Forvaltningens bemærkninger:

I de ændrede retningslinjer er der få reguleringer af tagterrasser, men forvaltningen har, ud fra en æstetisk vurdering fastholdt, at man, når der etableres tagterrasser eller kvistaltaner er nænsom omkring bygningens arkitektur og proportioner, således at tagfoden, som er afslutningen på facaden bevares. Det samme gælder, hvis det er en gesims, der afslutter facaden.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at altaner med udkragning over tagkanten tager både lys og himmelkig fra gade og gårdrum, dvs. at de medfører en skyggevirkning ikke kun for underboen, men for byrummet nedenunder og for den modstående bygning.

Beregninger af dagslysforingelser.

Altanleverandørerne finder, at forvaltningens dagslysberegninger er fejlbehæftet og grundlaget for retningslinjerne er misvisende.

Altanleverandørernes egne beregninger viser andre resultater, og de mener, at det er uhensigtsmæssigt at anvende et værktøj, der ikke bruges i den øvrige byggesagsbehandling, og som ikke kræves af andre kommuner i forbindelse med ansøgninger om altaner.

Forvaltningens bemærkninger:

Hensynet til dagslys har indgået i forvaltningens udarbejdelse af standardstørrelserne, da mange finder, at mængden af dagslys er et væsentligt parameter i kvaliteten af en bolig. Bekymring om forringelser af dagslys har ligeledes indgået i flere henvendelser fra

borgere til forvaltning og udvalg i forbindelse med revisionen af retningslinjerne.

Standardstørrelsernes konsekvens for dagslys er blevet beregnet af SBI (Statens Byggeforskningsinstitut), der er internationalt anerkendt for anvendelsesorienteret forskning af højeste kvalitet. SBI er ligeledes rådgivere for myndigheder på bygge- og boligområdet. Forvaltningen har bedt SBI foretage dagslyssimuleringerne for at opnå størst mulig pålidelighed i vurderingen af de vejledende standardstørrelsernes konsekvens for dagslys.

Forvaltningen har i svar på spørgsmål stillet MB Jakob Næsager set på retningslinjerne fra Frederiksberg og Aarhus Kommuner i relation til forvaltningens forslag til ændrede retningslinjer. Retningslinjerne fra Aarhus er primært rettet mod altaner mod gården, og at målet er, at altaner fremstår som en harmonisk del af husets arkitektur. Retningslinjerne angiver en maks. længde på 3,5 og en maks. dybde på 1,5m. Vejledende anbefalinger fra Frederiksberg er udformet som en lang række forhold, man skal forholde sig til som ansøger og sagsbehandler.

Begge sæt retningslinjer er vanskelige i forhold til forventningsafstemning, og det kan ikke ses af retningslinjerne, hvilken vægt dagslys tillægges.

Pia Holm Nielsen
Centerchef