

Reviderede retningslinjer for altaner og tagterrasser

1.0 Lys og luft til alle

Københavns Kommune ønsker at fremme mulighederne for at etablere altaner og tagterrasser på eksisterende bygninger og tilstræber, at der etableres altaner til alle nye boliger.

Etableringen af en altandør vil give mere dagslys til en lejlighed, men samtidig kan en altan tage en ikke uvæsentlig del af underboens lys. Adgang til dagslys har en signifikant betydning for trivsel. En altandør gør det nemt at lufte ud, og kan derfor være med til at forbedre indeklima og forebygge skimmelsvamp.

Altaner og tagterrasser giver mulighed for udeophold i umiddelbar tilknytning til boligen, bidrager til et bedre byliv og øger boligens kvalitet. Ved at skabe kontakt mellem livet i husene og livet på gaden og i gården, kan altaner bidrage til et trygt og levende bymiljø.

Altaner og tagterrasser giver mulighed for at dyrke andre og flere planter end en vindueskarm tillader. Flere planter og mere grønt er ikke kun til glæde for beboere, men også for naboer, forbipasserende og byen som helhed.

Københavns Kommunes klimaplan "KBH 2025"

"Københavns Kommune vil sikre en proaktiv sagsbehandling med specialkompetence inden for energirenoveringer. Herunder vil kommunen rådgive og vejlede om merværdien af en højere boligkvalitet med f.eks. bedre indeklima og mere dagslys."

"KBH 2025" har som et af sine mål, at vi skal reducere elforbruget med 10% i boligerne. Hvis vi skal leve op til dette mål, i en tæt by som København, hvor der generelt er mindre dagslys i lejlighederne, må vi tage hensyn til de eksisterende lysforhold, når vi etablerer nye altaner.

Dagslysets betydning

*"De seneste år er der kommet et øget fokus på dagslys og dets rolle i fremtidens bæredygtige bygninger. Dette er dels drevet af **dagslysets signifikante betydning for menneskers trivsel**, dels gennem dagslysadgangens indvirkning på behovet for kunstig belysning og dermed **energiforbrug**."*

- Statens Byggeforskningsinstitut 2005, Kirsten Gram Hanssen

Retningslinjer for etablering af altaner og tagterrasser er udarbejdet af Københavns Kommune og gennemgår, hvordan etablering af altaner og tagterrasser kan ske under hensyn til både dagslys, naboer og bybilledet.

Retningslinjerne er vejledende og danner grundlag for Københavns Kommunes behandling af ansøgninger om nye altaner og tagterrasser på eksisterende bygninger, samt bestemmelser vedrørende altaner og tagterrasser i nye lokalplaner.

2.0 Regelgrundlag

Anvendelsen af retningslinjerne i byggesagsbehandlingen forudsætter, at Kommunen har hjemmel til at afgøre sagen. Det vil sige, at der er en retsregel, som regulerer forholdet.

Byggeloven

Efter byggelovens § 16, jf. § 2, stk. 2 skal der søges om byggetilladelse for at opsætte altan eller anlægge tagterrasse.

Bygningsreglement

Bygningsreglementet er en bekendtgørelse til byggeloven, og indeholder bl.a. bestemmelser om, at kommunen skal udføre en helhedsvurdering i visse situationer.

Lokalplan og byplan

Hvis der er en lokalplan eller byplan for det område, hvor der ønskes opført en altan eller tagterrasse, kan der være bestemmelser i lokalplanen / byplanen, der skal overholdes.

Servitutter - facadecensur

En del ejendomme i Kommunen er omfattet af tinglyste servitutter, der kan indeholde bestemmelser om bygnings- eller facadeforhold.

Servitutter administreres sædvanligvis på linje med lokalplaner og byplaner.

Byggelovens § 6 D, stk. 1

Hvis der ikke er en lokalplan for det konkrete område, eller der ikke er fastsat bestemmelser om altaner og tagterrasser i lokalplanen, kan byggelovens § 6 D, stk. 1 anvendes som hjemmel for vurderingen.

Det fremgår af byggelovens § 6 D, stk. 1, at kommunalbestyrelsen kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

2.1 Krav fra bygningsreglement 2015

Altandøre

Skal have en fri bredde på minimum 77 cm (BR15 kap. 3.2.1 stk. 4).

Adgang

Der skal etableres niveaufri adgang til altaner og tagterrasser fra boligen (BR15 kap. 3.2.1 stk. 2).

Ved eksisterende byggeri kan kravet om niveaufri adgang fraviges i særlige tilfælde (BR15 kap. 3.1 stk. 2).

Isolering

Nye døre og vinduer skal overholde gældende krav om isolering (BR15 kap. 7 om energiforbrug).

Værn

Værn skal minimum være 100 cm høje og skal udformes, så det er svært for børn at klatre op på dem. Afstanden mellem lodrette balustre skal være maksimalt 89 mm (BR15 kap. 3.2.3 stk. 1 og 2 med henvisning til SBI-anvisning 230). Værn skal så vidt muligt være transparente.

Opkant

Altaner skal udføres med opkant eller lignende, så flasker og andre genstande ikke kan være årsag til personskader (BR15 kap. 3.2.3 stk. 1 og 2).

Hensyn til indblik

Altaner og tagterrasser må ikke skabe væsentlige indbliksgener i forhold til naboejendomme og andre bygninger (BR15 kap. 2.3.3 stk. 2 pkt. 2).

Dagslys

Beboelsesrum, opholdsrum og arbejdsrum skal have en sådan tilgang af dagslys, at rummene er vel belyste (BR15 kap. 6.5.2 stk. 1).

Trappeopgange

Altaner må af hensyn til brand og redningsveje ikke gå ind foran trappens brandsektion (BR15 kap. 5.6 stk. 1 og som fx beskrevet i Energistyrelsens "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri 2012" afsnit 6).

2.2 Krav fra vejloven

Altaner mod vej

- Alle altaner ud over vejareal skal placeres min. 2,8 m over fortov og min. 1,5 m fra kørebane kant/cykelsti.
- Alle altaner ud over vejareal med kørebaneareal langs bygningen skal placeres min. 4,2 m over terræn.

(Lov om offentlige veje, lovbekendtgørelse nr. 1520 af 27/12/2014 § 82 og § 86

Cirkulære om vejregler for vejes geometri over og under broer, cirkulære nr. 162 af 17/09/1998 § 5)

3.0 Hensyn til dagslys

En stor altan kan reducere dagslyset for en underbo betragteligt, derfor anbefales det, at nye altaner dimensioneres og placeres ud fra en vurdering af, hvordan den vil påvirke mængden af dagslys.

Dagslys i bygningsreglementet

".. beboelsesrum og køkken skal have en sådan tilgang af dagslys, at rummene er vel belyste."

Og fra vejledningen til bygningsreglementet:

"I beboelsesrum og køkken kan dagslyset alternativt anses for at være tilstrækkeligt, når det ved beregning kan eftervises, at der er en dagslysfaktor på 2 pct. i halvdelen af rummet."

- Uddrag af Bygningsreglementet 2015, kap. 6.5.2, stk. 1

Nybyggeri

I nye lokalplaner kan der beskrives et overordnet princip for altaner, idet alle lokalplaner, der muliggør boliger, skal sikre, at der kan etableres altaner, som en integreret del af bygningen. Til bestemmelsen i lokalplanen om altaner, er der en kommentar om, at " Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener har tilfredsstillende dagslysforhold. Dette kan opfyldes ved fx, at påvise, at der er en dagslysfaktor på 2% i halvdelen af rummet i opholdsrum og køkkener". Dette fremgår af vejledning til BR15 kap. 6.5.

Eksisterende byggeri

Ved opsætning af nye altaner i eksisterende by kan lysforholdene anses for at være tilfredsstillende, hvis der kan opnås en dagslysfaktor på 2% i halvdelen af de påvirkede opholdsrum og køkken.

Da mange ældre etageboliger i København ikke kan leve op til et krav om 2% dagslysfaktor i halvdelen af rummet, har Københavns Kommune som alternativ udarbejdet en række vejledende standardstørrelser for altaner (se afsnit 6.0).

Dagslysfaktor

Dagslysfaktor er et procenttal for lysmængden i et rum i forhold til lysmængden udenfor på en overskyet dag.

På en overskyet dag, vil der komme ca. lige meget lys fra alle sider, hvilket betyder at dagslysfaktoren er uafhængig af rummets orientering ifht. verdenshjørnerne. Dagslysfaktoren bliver dog påvirket af skyggeeffekten fra overliggende altaner og nærliggende bygninger.

Dagslysfaktoren siger ikke noget om mængden af direkte sol eller kvaliteten af lyset.

I SBI anvisning 230 er angivet en række metoder der kan bruges til at dokumentere dagslysfaktor.

4.0 Hensyn til byliv

En altan kan være et positivt tilskud til byens rum, og kan styrke byens egenart samt oplevelsen af byliv. Altaner giver udendørs opholdsmuligheder i visuel kontakt med gaden eller gården, og derved kommer der flere øjne på byen, hvilket medvirker til at skabe tryghed og fællesskab. Det er dog vigtigt, at tilføjelsen af nye altaner ikke forringer anvendelsen af de eksisterende uderum væsentligt.

Eksisterende by

I den eksisterende by er der en række hensyn i forhold til at opnå levende og trygge gård- og gaderum.

Nybyggeri

I forbindelse med nybyggeri kan der i lokalplaner være krav med henblik på at styrke bylivet ved etableringen af altaner og tagterrasser.

Forbindelse til byen

For at sikre kontakten mellem livet på altanen og omgivelserne anbefales det, at værn har transparente partier.

Altaner i stueetagen

I stueetagen anbefales franske altaner eller en terrassedør, der giver adgang til det fri.

Altaner i gården skal mindst placeres 2,2 m over terræn, for at sikre brugen af de fælles friarealer.

For altaner mod gaden, se afsnittet 2.2: "Krav fra vejloven" under afsnit 2 "Regelgrundlag".

Såfremt et gårdrum er tinglyst som fællesareal, kan der ikke etableres terrasser på terræn.

Afvanding

Det anbefales, at altaner mod gården ikke afvandes i et enkelt frit udløb, da dette kan være til gene for forbi passerende og kan være medvirkende til øget isdannelse.

5.0 Vejledende standardstørrelser for altaner

Vejledende standardstørrelser er et udtryk for, hvilke størrelser altaner ansøger som udgangspunkt kan forvente at få tilladelse til, når der ansøges om altaner på eksisterende bebyggelse. De vejledende standardstørrelser tilsidesætter dog ikke kommunens forpligtelse til at udføre en konkret helhedsvurdering, ligesom der ved fx bevaringsværdige bygninger kan være forhold der ikke muliggør altaner alle steder.

Vejledende standardstørrelser er baseret på en afvejning af hensynet til dagslys, byrum, bygningens proportioner og anvendeligheden af en altan.

Dagslys

Af hensyn til dagslys er dybden af en altan fastsat med udgangspunkt i afstanden til modstående bygning og længden af altanen er fastsat ud fra antallet af vinduesfag i den i underliggende lejlighed.

Byrum

Af hensyn til gadebilledet er dybden på altaner mod gaden ensartet - og mindre end mod gården.

Bygningens proportioner

Af hensyn til en bygnings proportioner skal altaner på bygninger under 5 etager være mindre dybe end altaner på bygninger, der er 5 etager eller mere.

Anvendeligheden

Der er lagt vægt på, at altaner så vidt muligt får en størrelse, der gør dem anvendelige.

Helhedsvurdering

I den konkrete vurdering af en ansøgning vil der indgå andre hensyn, fx en vurdering i forhold til bevaringsværdi, indbliksgener og ejendommens arkitektur.

5.1 Vejledende altandybder

Altandybden er primært styret af afstanden til modstående bygning, da denne afstand har indflydelse på lysforhold og byrum.

Afstanden til modstående bygning er baseret på en modstående bygning, der er mellem 14 m og 21 m høj.

5.1.1 Altandybder mod gaden:

Ud fra afstand til modstående bygning defineres én vejledende standarddybde for altaner på en hel facade.

Den maksimale størrelse mod gaden er fastsat til 130 cm.

Afstand til modstående bygning	Altandybde for bygninger der er 5 etager eller mere under tagkant	Altandybde for bygninger der er 4 etager under tagkant	Altandybde for bygninger der er 3 etager eller mindre under tagkant
8 m til 10 m (meget smal gade, fx Larsbjørnsstræde)	70 cm	70 cm	70 cm
10 m til 14 m (smal gade, fx Blågårdsgade eller Studiestræde)	90 cm	90 cm	90 cm
14 m til 25 m (bred gade, fx Nørrebrogade eller Istedgade)	110 cm	110 cm	90 cm
over 25 m (åben plads eller meget bred gade, fx Blegdamsvej eller Sønder Boulevard)	130 cm	110 cm	90 cm

5.1.2 Altandybder mod gården:

Ud fra afstand til modstående bygning defineres to vejledende standarddybder for altaner på en hel facade.

Der er således én maksimaldybde for 1. sal og én anden for 2. sal og op, af hensyn til lysforholdene i stueejlighederne.

Afstand til modstående bygning	Ved lofthøjder under 2,9 m		Ved lofthøjder på og over 2,9 m	
	Maksimal altandybde på 1. sal	Maksimal altandybde på 2. sal og op	Maksimal altandybde på 1. sal	Maksimal altandybde på 2. sal og op
8 m til 10 m	70 cm	90 cm	90 cm	110 cm
10 m til 14 m	90 cm	110 cm	110 cm	130 cm
14 m til 25 m	110 cm	130 cm	130 cm	150 cm
25 m til 40 m	130 cm	150 cm	150 cm	150 cm
over 40 m	150 cm	150 cm	150 cm	150 cm

5.2. Vejledende altanlængder

Altanlængden angivet i skemaet ovenfor, er fastsat ud fra, hvor mange vinduesfag den underliggende lejlighed har, således at det sikres, at den underliggende lejlighed som helhed ikke udsættes for en uacceptabel forringelse i dagslys. Det er kun vinduesfag mod rum, hvor der er krav om, at rummet har vindue, der kan medregnes, dvs. arbejdsrum, opholdsrum i institutioner, undervisningslokaler, spiserum, samt beboelsesrum og køkken (vinduesfag til fx wc- baderum, pulterum og lignende medregnes ikke i antallet af vinduesfag i kolonne 1 eller kolonne 2).

I den særlige situation, hvor en lejlighed kun har 1 vinduesfag kan, der at ud fra en helhedsvurdering gives tilladelse til en altan, der er 50 cm mindre dyb end den vejledende standarddybde.

Mod gaden skal altanerne have samme længde på samme facade. Mod gården kan længderne variere mere frit alt efter gårdens karakter.

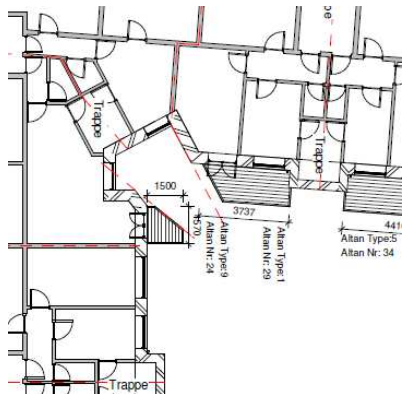
Antal vinduesfag* til opholdsrum i hele den underliggende lejlighed	Antal vinduesfag til opholdsrum i hele den underliggende lejlighed, der kan dækkes med altan med standarddybde
<i>2 til 3 vinduesfag</i>	<i>1 vinduesfag</i>
<i>4 til 7 vinduesfag</i>	<i>2 vinduesfag (2 små altaner mod 1 vinduesfag eller 1 stor altan mod 2 vinduesfag)</i>
<i>8 eller flere vinduesfag</i>	<i>3 vinduesfag (så længe alle vinduesfag til opholdsrum på én facade ikke dækkes)</i>

*et vinduesfag kan bestå af flere vinduesrammer.

Ved ansøgninger, der afviger væsentligt fra standardstørrelserne, vil forvaltningen i den konkrete vurdering af sagen overvejende anvende dagslysværktøjet .

Københavns Kommune har udviklet sit eget dagslysværktøj. Dagslysværktøjet er udarbejdet ud fra en analyse, der har vist, at det er muligt at vurdere forringelsen i gennemsnitlig dagslysfaktor ud fra nogle få, betydende og målbare parametre.

5.3. EKSEMPLER PÅ FORHOLD DER KAN PÅVIRKE DE VEJLEDENDE STANDARDSTØRRELSER

<p>Supplerende altaner</p>	<p>Ved ansøgning om supplerende altaner på en facade, hvor der allerede er etableret altaner, der er større end standardstørrelserne, kan nye altaner ud fra en helhedsvurdering etableres i samme dybde og længde som eksisterende, under forudsætning af, at de supplerende altaner etableres efter samme opsætningsprincip og med samme udformning som de eksisterende. Undtaget herfra er altaner på 1. sal, hvis der på facaden ikke allerede er etableret altaner på 1. sal. Dette er af hensyn til dagslyset.</p>
<p>Medregning af underboens dagslysforbedring mod gården</p>	<p>Etableringen af en altan- eller terrassedør giver en kvalitativ forbedring og øger dagslyset på gulvet i en lejlighed.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hvis <i>alle</i> lejligheder i stueetagen på den samme facade etablerer en altan- eller terrassedør, kan <i>alle</i> lejligheder på 1. sal etablere en 10 cm dybere altan, dog kun op til en maksimal dybde på 150 cm. • Hvis <i>alle</i> lejligheder på 1. sal på den samme facade etablerer en altan- eller terrassedør, kan <i>alle</i> lejligheder på 2. sal og opefter, etablere en 10 cm dybere altan, dog kun op til en maksimal dybde på 150 cm, også selvom der er lejligheder <i>over</i> 1. sal der <i>ikke</i> etablerer altan.
<p>Mindre end 8 m til modstående bygning</p>	<p>Ved afstande på under 8 m til modstående bygning tillades som udgangspunkt alene franske altaner med den dybde på op til 30 cm.</p>
<p>Indhak i indeliggende hjørner</p>	<p>I indhak i indeliggende hjørner tillades alene franske altaner, da dagslysforholdene her er ringe. Ligeledes bør altaner tæt på indhak i indeliggende hjørner tilpasses, så de ikke skygger for indhakket.</p>  <p>Eksempel på lejlighed med vinduesfag ud til et indhak, som friholdes for altaner. Det skraverede viser, hvor der kan være mulighed for at etablere altaner.</p>
<p>Mulighed for at justere altandybde og -længde for altaner mod gården</p>	<p>Med udgangspunkt i de vejledende standarddybder og standardlængder kan man justere dybden og længden, hvis man fx hellere vil have en lang smal altan eller en kort og dyb.</p> <p>Ud fra en helhedsvurdering vil en altan, der er længere end standardlængden, kunne tillades under forudsætning af, at den er 60 cm mindre dyb end standarddybden og ikke dækker mere end 2 vinduesfag til opholdsrum.</p>

	Hvis der ud fra standardlængderne kan tillades en altan over 2 vinduesfag til opholdsrum, vil der ud fra en helhedsvurdering kunne tillades en altan, der er 30 cm dybere end standarddybderne, under forudsætning af, at den er reduceret i længden, så den dækker 1 vinduesfag i stedet for 2 vinduesfag. Dog kan altanen ikke blive dybere end 150 cm.
<i>Lejligheder der kun har ét vinduesfag til opholdsrum</i>	Over lejligheder med kun 1 vinduesfag til opholdsrum kan der, ud fra en helhedsvurdering, gives tilladelse til en altan, der er 50 cm mindre dyb end den vejledende standarddybde.

6.0 Udformning og placering af altaner og tagterrasser på eksisterende bygninger

Følgende anbefalinger, vedrørende udformning og placering af nye altaner og tagterrasser på eksisterende bygninger, er vejledende. Formålet med anbefalingerne er at opnå en god arkitektonisk helhedsvirkning. Såfremt der kan opnås en god helhedsvirkning på anden vis, kan anbefalingerne fraviges.

6.1 Bevaringsværdige og fredede bygninger og bebyggelser

Ved bevaringsværdige bygninger og bebyggelser vil der i byggesagsbehandlingen blive taget særlige hensyn til udformning og placering af altanerne med henblik på at opnå en god helhedsvirkning og tilpasning til byens egenart.

Bebyggelser udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen for København og bygninger med SAVE-værdier på 1-4 vil blive behandlet som bevaringsværdige (Kilde "Redegørelse for bevaringsværdige bygninger" Kommuneplan 2015).

For fredede bygninger gælder, at ved byggearbejder, som går videre end almindelig vedligeholdelse, skal der altid sendes ansøgning til Kulturarvsstyrelsen.

6.2 Anbefalinger vedr. udformning

Følgende anbefalinger vil, ud fra en vurdering af det enkelte projekt, kunne stilles som krav.

Ensartethed

Det anbefales, at altaner og tagterrasser på samme bygning fremstår med samme konstruktion og materialer.

Konstruktion

Det anbefales, at konstruktion udformes enkelt på en måde, der harmonerer med bygningens udtryk.

Værn

Ved etablering af nye altaner og tagterrasser på eksisterende bygninger anbefales det, at værn udformes med en spinkel åben konstruktion og en stor grad af transparens.

Døre

Det anbefales, at altan- og terrassedøre udformes i materialer, opdeling og farver, der harmonerer med eksisterende vinduer.

Farve

Det anbefales, at værn og konstruktion udformes med en neutral farveholdning, der harmonerer med bygningens eksisterende materialer og farver.

Indbliksskærme

Det anbefales, at eventuelle indbliksskærme udformes, så de fremstår lette og enkle, og at de kun anvendes i forbindelse med indbliksgener ved naboskel.

Facadedekoration og udsmykning

Ved etablering af nye altaner og terrasser på eksisterende bygninger anbefales, at der tages hensyn til facadedekoration og udsmykning, der har betydning for bygningens arkitektoniske helhedsudtryk. Der henvises i øvrigt til stilbladene.

Trappehuse

Det anbefales, at trappehuse i forbindelse med tagterrasser i udformning, farve- og materialer tilpasser sig taget og husets arkitektur og placeres så langt fra tagkant som muligt.

6.3 Anbefalinger vedr. placering

Det anbefales, at nye tagterrasser og altaner på eksisterende bygninger ved deres placering og dimensionering forholder sig til bygningens proportioner og facadens opdeling og udsmykning, så bygningen efter etablering af altaner og tagterrasser kommer til at fremstå harmonisk ud fra en helhedsvurdering.

Symmetri

På en facade eller et tag med lodrette træk såsom trappehuse, karnapper eller anden udsmykning som skaber symmetri eller opdeler facaden, anbefales det, at altaner og terrasser forholder sig til facadens orden.

Hvis en eksisterende symmetri brydes af nye altaner eller terrasser anbefales, at det sker på en måde, der relaterer sig til karakteren af bygningen for eksempel ved, at altaner opsættes over hinanden, men ikke nødvendigvis symmetrisk omkring for eksempel vinduesåbninger. Der henvises i øvrigt til stilbladene.

Vandrette træk

Ved gennembrydning af vandrette elementer på eksisterende bygninger anbefales det at tilpasse dybden og bredden på altaner, så den horisontale karakter af bygningen bevares også set fra siden i gadeniveau. Der henvises i øvrigt til stilbladene.

Placering i tagetagen

Ved terrasser, der etableres som en udkæring i et skråt tag, anbefales det at holde en god afstand til tagryggen og minimere bredden, så den ikke kommer til at dominere tagfladen.

Det anbefales, at terrasser og altaner i tagetagen etableres uden udkragning (dvs. fx indeliggende altaner eller kvistaltaner).