



UDDYBNING AF PROBLEMATIKKER OG ÆNDRINGSFORSLAG

Dette notat uddyber de problematikker, der er identificeret i forbindelse med evalueringen af altaner og tagterrasser, og beskriver de ændringsforslag forvaltningen har udarbejdet på baggrund af evalueringen. Evalueringen og forvaltningens undersøgelser er beskrevet i bilag 3 ”Evaluering af retningslinjer for altaner og tagterrasser”.

I. ALTANER I STUEETAGEN

Problem

Stuelejlighederne er kendetegnet ved at have det laveste niveau af dagslys og får samtidig den største forringelse af dagslyset, når der etableres altaner. Ifølge de nuværende retningslinjer for altaner og tagterrasser, kan stuealtaner tillades på ejendomme der har et friareal der er større end angivet i kommune- og evt. lokalplan.

Da de fleste ældre ejendomme har mindre friarealer end gældende kommune- og lokalplan foreskriver, tillader kommunen i mange tilfælde ikke opsætning af en altan, der placeres lavere end 2,2 m over friarealet i gården. Det betyder, at når øvrige beboere etablerer altaner, vil ca. 90 % af stuelejlighederne kun have mulighed for at etablere en fransk altan eller en mindre trappe til terræn.

Nuværende retningslinje for altaner i stueetagen

Mod gaden kan der etableres altaner i stueetagen under forudsætning af at de er etableret mindst 2,8 m over fortovej eller kørebane, jf. afsnittet 2.2: ”Krav fra vejloven” under afsnit 2 ”Regelgrundlag”.

Mod gården kan der etableres altaner i stueetagen. Hvis der er tilstrækkeligt friareal kan altanerne etableres mindre end 2,2 m over terræn. Friareal under en lavt etableret altan kan ikke medregnes i friarealet. Om der er tilstrækkeligt friareal vil blive vurderet på baggrund af kommuneplanen og eventuel lokalplan.

I stueetagen er det i øvrigt ofte muligt at etablere franske altaner eller en terrassedør, der giver adgang til det fri.

Såfremt et gårdrum er tinglyst som fællesareal, kan der ikke etableres lavt hængende altaner med en frihøjde under 2,2 m eller terrasser på terræn.

Ændring af retningslinje for stuealtaner

I dag vurderes stuealtaner jf. retningslinjerne primært ud fra størrelsen af friarealet. Forvaltningen foreslår, at der i vurderingen af stuealtaner fremadrettet inddrages flere parametre end friarealets størrelse således, at der i stueetagen kan tillades altaner, terrasser og trapper selvom friarealet er mindre

27-04-2017

Sagsnr.

2017-0196987

Dokumentnr.

2017-0196987-4

Sagsbehandler

Jonas Tesch Hallberg

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

E-mail

CS35@tmf.kk.dk

EAN nummer

5798009809452

end kommune- og lokalplan foreskriver. I den konkrete sagsbehandling kan kommunen vægte andre forhold højere end kommuneplanens bestemmelser om friarealer. Konkrete forhold kan dog påvirke muligheden for at etablere altaner i stueetagen som beskrevet i forslag til retningslinje for stuealtaner herunder.

Forslag til retningslinje for altaner i stueetagen mod gården

Ud fra en konkret vurdering kan der etableres altaner, terrasser og trapper i stueetagen mod gården, af samme størrelse som ovenliggende altaner, såfremt disse ikke væsentligt forringer de samlede opholdsarealer på terræn eller er i strid med principperne i en gældende lokalplan.

Altaner i stueetagen kan påvirke fælles opholdsarealer. Ligeledes kan der være særlige fysiske forhold, der gør at der ikke altid er samme mulighed for at etablere altaner i stueetagen som altaner på de øvrige etager.

I vurderingen af stuealtaner lægges bl.a. vægt på følgende:

- Bestemmelser omkring friarealer i en evt. lokalplan
- Hvorvidt der kan sikres tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for ejendommens brugere, herunder personer med handicap, og redningsberedskab
- At der er tale om en eksisterende ejendom, som ligger i et ældre tæt og fuldt udbygget område, hvor boliger ikke fra starten er planlagt med altaner eller terrasser
- Størrelsen af stuealtanerne i forhold til størrelsen på friarealet - hvis en gård er opdelt kan det betyde at altanerne i stueetagen må reduceres i størrelse i forhold til de øvrige altaner
- Hvorvidt der etableres altaner på ejendommen i øvrigt

Lokalplan

Hvis ejendommen er omfattet af en lokalplan kan det have indflydelse på muligheden for at etablere altaner i stueetagen, ofte vil det dog være muligt. I nogle tilfælde vil det være nødvendigt, at ansøge om dispensation fra lokalplanen, hvis der skal gives tilladelse til altaner i stueetagen. Dispensationer kan gives ud fra en konkret vurdering og muligheden for dispensation vil være afhængig af bestemmelserne omkring friarealer i den enkelte lokalplan.

I ejendomme der er en del af et udpeget kulturmiljø (fx særlige gårdmiljøer på Christianshavn og Nyhavn), ofte reguleret med lokalplan, byplan eller lignende, vil der skulle tages særlige hensyn til områdets særlige egenart og det vil ikke altid være muligt at etablere stuealtaner.

Brand og adgangsveje

Ved etablering af altaner i stueetagen skal det sikres, at der fortsat er tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for ejendommens beboere og brugere, herunder personer med handicap, brand- og adgangsveje for beredskabet og andre der skal have adgang til gården fx i forbindelse med dagrenovation.

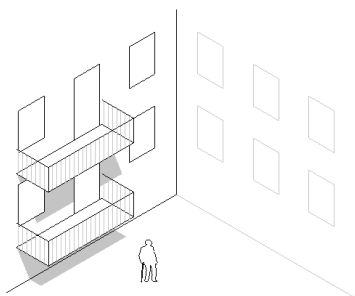
Ældre tæt udbyggede områder

I ældre tæt udbyggede områder må der i vurderingen af, hvorvidt friarealerne er tilfredsstillende tages udgangspunkt i de konkrete forhold. Det betyder at der kan accepteres en større forringelse af de fælles opholdsarealer ved etablering af stuealtaner, da disse giver mere lys, luft og udeliv til stuelejlighederne i ældre tætudbyggede områder, der ikke oprindeligt er planlagt med terrasser eller altaner.

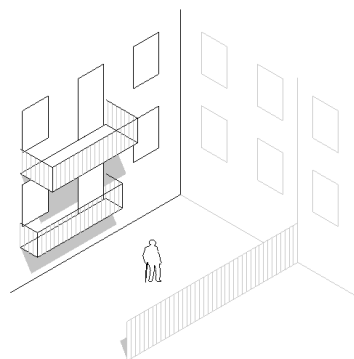
Størrelse på stuealtaner

Som udgangspunkt må altaner i stueetagen have samme størrelse som ovenliggende altaner. Dog skal de i nogle tilfælde være mindre jf nedenfor. Hvis der ikke er altaner på de øvrige etager, må en altan i stueetagen være samme størrelse, som man kan forvente at få tilladelse til på facaden i øvrigt.

Mod gården skal man være opmærksom på om gården er opdelt eller fælles. Hvis gården er opdelt med hegn, skure eller bygninger, så der ikke er adgang til hele gården, kan det af hensyn til eksisterende opholdsarealer være nødvendigt, at reducere dybden og evt. længden af altaner i stueetagen, så de bliver mindre end de øvrige altaner på bygningen. Som udgangspunkt anbefales det, at dybden i disse situationer fastsættes ud fra tabel 5.1.2 ”Altandybder mod gården”, med den forskel, at afstanden til adskillelsen i gården anvendes i stedet for afstanden til modstående bygning.



Altan i stueetagen i en sammenhængende gård med samme dybde og bredde som altanen ovenfor

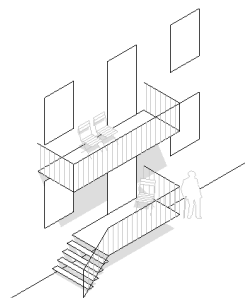


Altan i stueetagen der er reduceret i dybden pga. af opdelingen af gården med et hegn

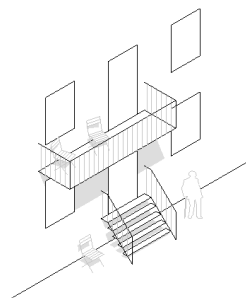
Trapper til terræn

Trapper, der giver adgang til terræn fra lejligheder i stueetagen, kan være et godt alternativ eller supplement til en altan i stueetagen. Muligheden for at etablere en trappe vil ofte afhænge af, hvor højt over terræn stuelejligheden ligger, da en højereliggende stueetage vil kræve en tilsvarende længere trappe.

Som udgangspunkt kan der etableres en trappe, eller en altan med en trappe, med samme samlede dybde og bredde som altaner i stueetagen i øvrigt (Se afsnittet ”Størrelse på stuealtaner” ovenfor).



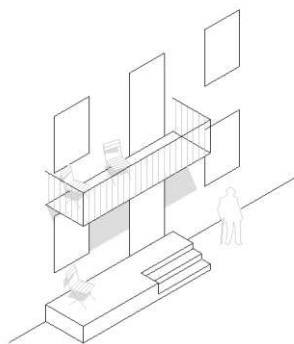
Altan i stueetagen med trappe til terræn. Altan og trappe har samlet set samme dybde og bredde som altanen ovenfor.



Trappe til terræn fra stueetagen. Trappen er ikke dybere end altanen ovenfor.

Terrasser på terræn

Hvis gulvet i stueetagen er mindre end 50 cm over terræn anbefales det at etablere en hævet terrasse, der hviler på terræn i stedet for en altan.



Terrasse på terræn

Sikkerhed

For lavthængende altaner skal bygherre sikre, at personer, både store og små, ikke kan støde ind i altanen og komme til skade. Afhængig af altanens konkrete placering og omfang kan dette gøres på flere måder, f.eks. med beplantning, mindre hegn, placering af cykelstativer, espalier, hjørnesøjler og anden detaljering (f.eks. afrundede kanter) mm., der sikrer en fysisk afstand til altanen, hvis den er placeret i en højde og i et omfang hvor sikkerhed bør indgå i projekteringen.

Tinglyste fællesgårde

I tinglyste fællesgårde vurderes ansøgninger om etablering af altaner i stueetager efter de samme kriterier som beskrevet ovenfor.

Hvis der er etableret et gårdlaug, skal dette høres, inden der træffes afgørelse. Eventuelle indsigelser fra gårdlauget om forringelse af fællesgårdens kvalitet og om reducere af gårdens størrelse skal indgå i vurderingen af en ansøgning om etablering af stuealtaner.

Forslag til retningslinje for stuealtaner mod gaden

Mod gaden kan der tillades altaner, terrasser og trapper i stueetagen ud fra de samme principper som stuealtaner mod gården (som beskrevet ovenfor) såfremt der er et friareal mod gaden. Altaner med en frihøjde på under 2,8 m kan ikke tillades over fortov. Derudover skal der tages hensyn til de særlige anbefalinger til udformning og placering på bevaringsværdige bygninger for altaner mod gaden i øvrigt således, at der sikres en god helhedsvirkning.

Størrelse af stuealtaner mod gaden

Det anbefales at altaner, terrasser og trapper i stueetagen mod gaden har samme størrelse, som ovenliggende altaner. Udfra en konkret vurdering kan størrelsen øges såfremt der kan opnås en god helhedsvirkning og der muliggøres en øget anvendelse af eksisterende friarealer, fx ved etablering af trapper til terræn.

Konsekvenser for muligheden for at etablere stuealtaner

Forvaltningen vurderer, at den foreslåede retningslinje for stuealtaner vil muliggøre, at der kan etableres altaner i mange stuelejligheder, hvilket vil give mere lys og luft til stuelejligheder og nemmere adgang til udeophold.

Den væsentligste regulative hindring vil være lokalplaner med specifikke friarealbestemmelser der angiver at friarealet skal være *fælles*, at friarealet skal ligge på *terræn*, eller at friarealet skal være placeret et *bestemt sted*. Lokalplaner med sådanne bestemmelser omkring friarealer vil dog typisk være nyere lokalplaner, hvor der som udgangspunkt er muliggjort eller stillet krav om altaner og terrasser på terræn for stuelejligheder.

Altaner i stueetagen skal tage hensyn til brand- og adgangsveje samt dagrenovation, ligeledes kan der være andre fysiske forhold der kan påvirke muligheden for at etablere stuealtaner.

I gårde der er fysisk opdelt fx med hegn, vil stuealtaner i nogle situationer skulle reduceres i størrelse i forhold til de øvrige altaner på den samme bygning. Forvaltningen vurderer dog, at de fleste gårde er sammenhængende.

Øvrige konsekvenser

Altaner i stueetagen kan påvirke størrelsen og kvaliteten af eksisterende fælles opholdsarealer.

I en mindre gård vil etableringen af stuealtaner kunne reducere det fælles opholdsareal med over 10%. Alt efter hvor højt altanerne hænger vil oplevelsen af arealet omkring altanen kunne påvirkes negativt, hvilket kan betyde, at det påvirkede areal er større end 10%. Denne effekt vil blive mindre jo større gården er.

2. LEJLIGHEDER MED 3 VINDUER OG ET VINKLET KNÆK I FACADEN

Problem

Små lejligheder med 3 vinduer, heraf et skråt køkkenvindue og et vinklet knæk i facaden, har svært ved, at få tilladelse til altaner mod gården med et anvendeligt opholdsareal. Dette skyldes hensynet til dagslys.

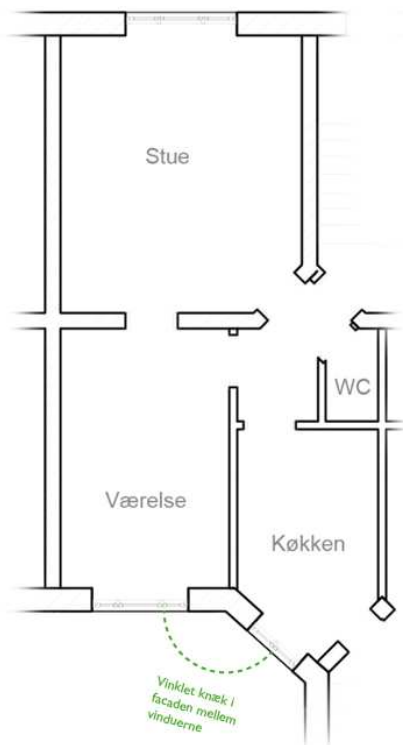
Hvornår opstår situationen?

Situationen opstår ved lejligheder, der har:

- 3 vinduer i alt,
- Heraf 1 skråt køkkenvindue ind mod gården

Pga. det vinklede knæk i facaden og reglen om, at en altan kun må dække 1 ud af 3 vinduer i lejligheden, er det i disse lejligheder vanskeligt at få tilladelse til en altan mod gården med et anvendeligt opholdsareal.

Ud fra et forsigtigt skøn er dette gældende for mellem 5% og 15% af alle lejligheder i København.



Eksempel på lejlighed, der har to vinduer mod gården og et vinklet knæk i facaden mellem vinduerne.



Fotos af eksisterende altaner, der dækker to vinduer med et knæk i facaden imellem vinduerne

Hvad er muligt ifølge de eksisterende retningslinjer

Ifølge de eksisterende retningslinjer kan der over en lejlighed med 3 vinduer, som udgangspunkt, kun etableres en altan, der dækker 1 af lejlighedens vinduer.

En altan skal udformes, så den tager hensyn til de vinduer den ikke dækker. Pga. det vinklede knæk i facaden og det skrå køkkenvindue er det i denne situation nødvendigt at skære altanen skråt af, hvilket gør, at den får et meget lille anvendeligt opholdsareal.

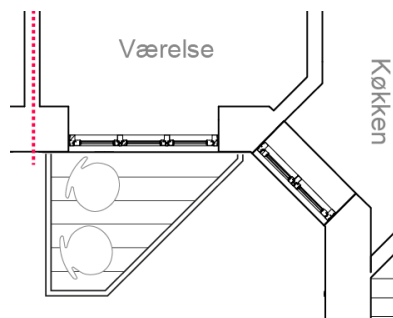
Retningslinjerne gør det dog muligt at etablere en mindre dyb altan over 2 vinduer i stedet for en dyb altan over 1 vindue. En altan, der går over 2 vinduer i stedet for 1, skal være 60 cm mindre dyb. I nogle tilfælde betyder dette, afhængigt af vinduernes præcise placering og afstanden til den modstående bygning, at det er muligt at etablere en altan med et fornuftigt opholdsareal. I de fleste tilfælde vil dette dog ikke være muligt, da vinduernes placering gør, at altanen skal have en vis dybde for at kunne fastgøres i murværket.

Opsummering

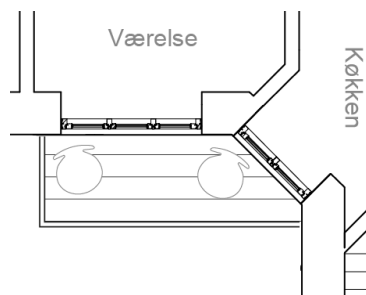
Samlet set betyder hensynet til dagslys, at en række lejligheder kun har mulighed for at etablere meget små altaner mod gården. Denne type lejligheder er ofte udfordrede i forhold til dagslys pga. skygge fra et trappetårn og vil opleve en markant dagslysreduktion, hvis 2 ud af 3 vinduer i lejligheden dækkes af en dyb altan. Problematikken drejer sig kun om lejlighedernes mulighed for altaner på gårdsiden, lejlighederne har samme mulighed for, at etablere altaner mod gaden som alle andre.

Ændring af retningslinje

Hvis der skal muliggøres flere anvendelige altaner mod gården, i lejligheder med 3 vinduer, hvoraf det ene er et skråt køkkenvindue, kræver det, at der accepteres en større dagslysforringelse i disse lejligheder. Denne type lejligheder



Eksempel på altan over 1 vindue, der er udformet, så den tager hensyn til køkkenvinduet, hvilket medfører et meget lille opholdsareal.



Eksempel på altan, der er reduceret i dybden, så den kan få tilladelse til at dække 2 vinduer i stedet for 1. Denne løsning er afhængig af vinduernes præcise placering og afstanden til modstående bygning, og er ofte ikke mulig.

bliver påvirket af skyggen fra køkkentrappetårnet og har derfor mindre dagslys end lejligheder med flade facader.

Ifølge retningslinjerne kan der etableres en mindre dyb altan over 2 vinduer i stedet for en dyb altan over 1 vindue, hvis altanen gøres 60 cm mindre dyb.

Forvaltningen foreslår, at denne retningslinje ændres, så altanen kan gøres 20 cm dybere end med de nuværende retningslinjer og 40 cm dybere, hvis afstanden til den modstående bygning er over 40 m. Denne ændring vil gøre det væsentligt nemmere, at etablere en anvendelig altan i små lejligheder med et skråt køkkenvindue og vil generelt øge fleksibiliteten i forhold til udformning af altaner i mindre lejligheder.

En altan, der er skåret skråt af, som altanerne vil blive i lejligheder med et vinklet knæk i facaden, skygger ikke ligeså meget som en firkantet altan. Ved vurderingen af dybden tager forvaltningen højde for dette ved at vurdere gennemsnitsdybden af altanen foran vinduerne. Dette betyder, at altaner der er irregulære i udformningen, kan blive dybere i overensstemmelse med den mindre skyggevirksomhed de medfører. Forvaltningen foreslår, at det indskrives i retningslinjerne, hvordan dybden af en altan vurderes, når en altan ikke er firkantet, men fx er skråt skåret af.

Fordele

- Større fleksibilitet i forhold til udformningen af altaner med et anvendeligt areal i lejligheder med 3 vinduer
- Større mulighed for, at lejligheder med 3 vinduer og et skråt køkkenvindue kan etablere en altan med et anvendeligt areal
- Større mulighed for at små lejligheder, der har en eksisterende mindre altan mod gaden, kan etablere en ekstra altan mod gården

Ulemper

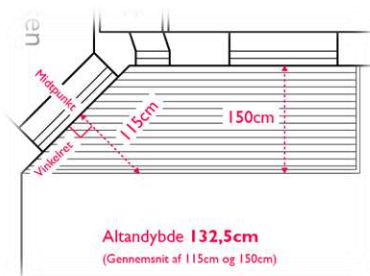
- Større dagslysforringelser i små lejligheder
- Utilfredshed fra borgere, der har etableret altan, som kunne have fået en større altan, hvis de havde ventet.

Forslag til retningslinje for justering af altandybde og længde for altaner mod gården

Ud fra en konkret vurdering vil en altan kunne udvides til at dække to vinduesfag i stedet for et, såfremt den reduceres med 40 cm i dybden. Hvis afstanden til modstående bygning er over 40 m, kan den reduceres med 20 cm i stedet for 40 cm.

Forslag til beskrivelse af hvordan altandybden vurderes ved irregulær udformning af en altan

Hvis en altan har en irregulær udformning, og dækker flere vinduer, måles dybden som et gennemsnit af dybden målt vinkelret på hvert vindue. Altanen må maksimalt være 150 cm dyb for hvert vindue.



Konsekvenser for muligheden for altan i lejligheder med 3 vinduer og et vinklet knæk i facaden

<i>Mulighed for at etablere en altan mod gården med et anvendeligt opholdsareal til en lejlighed, der har 3 vinduer, hvoraf det ene er et skråt køkkenvindue</i>					
Afstand til modstående bygning:	Under 10 m	10 m – 14 m	14 m – 25 m	25 m – 40 m	40 m eller mere
Nuværende retningslinjer	Ikke mulig	Ikke mulig	Sjældent muligt	Ofte muligt	Ofte muligt
Foreslåede ændringer	Ikke mulig	Sjældent muligt	Ofte muligt	Oftest muligt	Næsten altid mulig
Procent af alle altaner i dette afstandsinterval*	3%	4%	44%	30%	20%
* Baseret på en gennemgang af ca. 80 ansøgninger om i alt ca. 1000 altaner, modtaget efter 1. november 2015					

Tabellen viser, at forslag til ændring af retningslinjerne vil gøre det nemmere at etablere en altan med et anvendeligt opholdsareal i en lille lejlighed med et vinklet knæk i facaden i de fleste situationer.

Lejligheder med 3 vinduer og et vinklet knæk i facaden har i forvejen samme mulighed som øvrige lejligheder for at etablere altan mod gaden. Justeringen ændrer ikke ved dette.

Justeringerne medfører en ændring af balancen mellem hensynet til dagslys og muligheden for opholdsaltaner, således at der vil blive større mulighed for opholdsaltaner og samtidig større dagslysforringelser for underboen.

Ændringerne vil påvirke muligheden for at etablere en altan der dækker 2 vinduer i alle lejligheder med 3 vinduer, ikke kun lejligheder med et vinklet knæk i facaden. Generelt vil det, for små lejligheder med stor afstand til den

modstående bygning, med ændringen være muligt at få en altan over 2 vinduer der er 130 cm dyb i stedet for som nu 90 cm.

For små lejligheder, der har en altan i forvejen, vil det blive nemmere, at få en altan mere, der har en anvendelig størrelse. Dette skyldes retningslinjen om, hvor mange vinduer der i alt må dækkes med altan i en lejlighed. Mange oprindelige altaner har små opholdsarealer og er typisk orienteret mod gaden, hvorfor der ofte er et ønske om at etablere en altan mere mod gården med et større opholdsareal. Med ændringen vil en ny altan i disse situationer kunne blive dybere og derfor mere anvendelig.

Mulige altandybder over henholdsvis 1 eller 2 vinduer i lejligheder med 3 vinduer					
Afstand til modstående bygning:	8 m - 10 m	10 m – 14 m	14 m – 25 m	25 m – 40 m	40 m eller mere
Altandybde for en altan over 1 vindue – denne dybde ændres ikke	90cm over 1 ud af 3 vinduer	110cm over 1 ud af 3 vinduer	130cm over 1 ud af 3 vinduer	150cm over 1 ud af 3 vinduer	150cm over 1 ud af 3 vinduer
Altandybde for en altan over 2 vinduer med nuværende retningslinjer	30 cm over 2 ud af 3 vinduer	50 cm over 2 ud af 3 vinduer	70 cm over 2 ud af 3 vinduer	90 cm over 2 ud af 3 vinduer	90 cm over 2 ud af 3 vinduer
Altandybde for en altan over 2 vinduer med foreslået ændring	50 cm over 2 ud af 3 vinduer	70 cm over 2 ud af 3 vinduer	90 cm over 2 ud af 3 vinduer	110 cm over 2 ud af 3 vinduer	130 cm over 2 ud af 3 vinduer
Procent af alle altaner i dette afstandsinterval*	3%	4%	44%	30%	20%

* Baseret på en gennemgang af ca. 80 ansøgninger om i alt ca. 1000 altaner, modtaget efter 1. november 2015

Tabellen viser at forslaget til ændring af retningslinjerne vil gøre det nemmere at etablere en altan over 2 vinduer i stedet for 1 vindue med en anvendelig dybde, særligt hvis afstanden til modstående bygning er større end 40m.

Øvrige konsekvenser

Den foreslåede ændring af retningslinjerne vil skønsomt betyde, at dagslysforsørgelsen for underboen øges med 5 – 10 procentpoint (fx 70% dagslysforsørgelse i stedet for 60%).

3. TAGALTANER

Ifølge de eksisterende retningslinjer anbefales det, at altaner i tagetagen mod gaden etableres uden udkragning og mod gården med en maksimal udkragning på 1 m. Anbefalingen omkring maksimal udkragning på 1 m mod gården tager ikke hensyn til det konkrete tags udformning. I nogle tilfælde er en grænse på 1 m unødigt restriktiv, og i andre situationer, hvor det er muligt at etablere en altan med et anvendeligt opholdsareal uden at lave en udkragning, er anbefalingen unødigt liberal i forhold til at sikre en balance mellem hensynet til arkitekturen og anvendeligheden af altanerne.

Fastholdelse af retningslinje

Forvaltningen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at fastholde den nuværende retningslinje, da en maksimal udkragning på 1 m sikrer, at der kan etableres anvendelige altaner samtidig med, at der tages hensyn til Københavns egenart, der er kendetegnet ved en særskilt udformning af tagetagen.

4. MINDRE AFVIGELSER FRA DE VEJLEDENDE ALTANDYBDER FOR ENKELTE ALTANER

Ifølge de eksisterende retningslinjer er den tilladte dybde af en altan, af hensyn til underboens dagslys, afhængig af afstanden til den modstående bygning. Hvis afstanden til den modstående bygning ændrer sig henover en facade, betyder det, at den maksimale dybde kan være forskellig for altaner på den samme facade. Hvis ansøger ønsker, at alle altaner er lige store, bliver det den mindste størrelse, der bestemmer, hvor store altanerne kan blive. Hvis alle ønsker den størst mulige altan, bliver altanerne ikke lige store.

Fastholdelse af retningslinje

Forvaltningen vurderer ikke at problematikken fordrer en ændring af retningslinjerne. Forvaltningen foretager altid en konkret vurdering og i den forbindelse kan hensynet til ensartethed i altanstørrelserne indgå.

5. VINDUER AF FORSKELLIG STØRRELSE I SAMME LEJLIGHED

Af hensyn til det samlede dagslys i den underliggende lejlighed er den vejledende standardlængde for altaner afhængig af det samlede antal vinduer til opholdsrum i underliggende lejlighed ifølge de eksisterende retningslinjer. Retningslinjen vedrørende antal vinduer, der må dækkes af altan, gør, at det i de fleste situationer er nemt at afklare, hvor lang altan der kan tillades.

Hvis en lejlighed har vinduer af meget forskellige størrelser, er det nødvendigt at tage hensyn til størrelsen af de enkelte vinduer i fastsættelsen af altanstørrelsen.

Præcisering af retningslinjerne

Følgende retningslinje tilføjes til afsnittet ”Eksempler på forhold, der kan påvirke de vejledende standardstørrelser”.

Forslag til retningslinje for vinduer af forskellige størrelser

Hvis der er væsentlig forskel på størrelsen af vinduerne i den underliggende lejlighed kan størrelsen af vinduerne tillægges betydning ved fastlæggelsen af den maksimale altanlængde. Dette kan medføre afvigelser fra de vejledende altanlængder i ”5.2 Vejledende altanlængder”.



Eksempel på facade hvor variationen i vinduernes størrelse og placering kan gøre det svært at afgøre hvad der med rimelighed må tælle som 1 vindue

Konsekvenser for muligheden for altaner

Ændringen medfører ikke en ændring af muligheden for at etablere altaner.

Øvrige konsekvenser

Ændringen vil medføre en bedre forventningsafstemning.

6. KRAV TIL SÆRLIGE MATERIALER

Af hensyn til egenarten stiller kommunen i nogle tilfælde krav om, at altaner skal udføres i særlige materialer, oftest i forbindelse med ældre bygninger, hvor der ønskes altaner mod gaden. Krav om særlige materialer kan være fordyrende for et altanprojekt, men kan være nødvendigt for at opnå en god helhedsvirkning. Retningslinjerne beskriver ikke præcist, i hvilke situationer der kræves særlige materialer. Dette gør forventningsafstemningen sværere, og øger risikoen for uens sagsbehandling.

Præcisering af retningslinjerne

Under afsnit ”6.2 Anbefalinger vedrørende udformning” tilføjes et afsnit, der hedder ”Materialer”, der beskriver, hvornår der typisk vil blive stillet krav til særlige materialer og hvilke materialer, det kan være:

Forslag til anbefaling for materialer

Ved etablering af altaner er det i nogle tilfælde nødvendigt at anvende særlige materialer for at opnå en god helhedsvirkning. Dette vil typisk være relevant for altaner mod gaden på ældre ejendomme med murede facader og dekorationer i form af gesimsers, rundbuer, karnapper, etc. Der henvises til kapitlet om bygningstræk. Særlige materialer kan fx være en bund af beton eller værn i malet metal. Synlige konstruktioner anbefales ikke.

Konsekvenser for muligheden for altaner

Ændringen medfører ikke nogen ændring i muligheden for at få en altan, men er fastlæggelse i retningslinjerne af eksisterende praksis.

Øvrige konsekvenser

Ændringen vil medføre en bedre forventningsafstemning og vil øge sandsynligheden for, at hensynet til god helhedsvirkning er tænkt ind fra starten.

7. MEDREGNING AF UNDERBOENS DAGSLYS

Ifølge retningslinjerne kan man medregne forbedringen i dagslys, som en underliggende altan medfører, således at man kan etablere en 10 cm dybere altan, hvis alle lejligheder i stueetagen etablerer en større lysåbning. Reglen bruges ikke i praksis og kan skabe forvirring i forhold til, hvad der kan tillades. Reglen medfører ikke større altaner, men snarere en forøget kompleksitet og et indbyrdes afhængighedsforhold mellem altaner på forskellige etager, som er u hensigtsmæssigt.

Retningslinjen udgår

Forvaltningen anbefaler, at afsnittet ”Medregning af underboens dagslysforbedringer mod gården” under ”5.3 Eksempler på forhold der kan påvirke de vejledende standardstørrelser” udgår af retningslinjerne.

Konsekvenser for muligheden for altaner

Reglen bruges ikke, hvorfor ændringen ikke i praksis vil have nogen konsekvenser for størrelsen på de altaner, der gives tilladelse til.

Øvrige konsekvenser

Ændringen vil medføre simplere retningslinjer og bedre forventningsafstemning.

8. INDBLIK OG INDBLIKSSKÆRME

Ifølge retningslinjerne anbefales det, at eventuelle indbliksskærme udformes, så de fremstår lette og enkle, og at de kun anvendes i forbindelse med indbliksgener ved naboskel. Retningslinjerne beskriver ikke, hvornår kommunen vil stille krav om indbliksskærme, og hvornår kommunen ikke tillader indbliksskærme. Ligeledes er der ikke nogen illustration af, hvornår en altan vurderes at give indbliksgener.

Indsigelser i de konkrete altansager omkring indblik drejer sig ofte om indvendige hjørner i gårde, hvor altanen giver meget direkte indblik. Indbliksgener vurderes i sagsbehandlingen mellem lejligheder på forskellige matrikler og mellem fritstående bygninger på samme matrikel, men generne opleves i høj grad også indenfor den samme matrikel, hvilket indsigelserne omkring indbliksgener peger på.

Præcisering af retningslinjer

Efter afsnittet ”4 Hensyn til byliv” tilføjes et nyt illustreret afsnit ”5 Hensyn til indblik”, der beskriver, hvornår og hvordan kommunen vurderer og regulerer indblik. Afsnittet beskriver også, hvornår kommunen ikke regulerer indblik.

Forslag til afsnit om hensyn til indblik

Etablering af altaner kan give øget indblik og medføre indbliksgener for beboerne i nabolejligheder. Jævnfør bygningsreglementet kan der ikke gives tilladelse til altaner, der giver indbliksgener ved matrikelskel. Altaner der giver indbliksgener i lejligheder inden for den samme matrikel kan tillades. Det er vigtigt, at man internt i en ejendom er opmærksom på det øgede indblik etableringen af altaner medfører. Særligt ved indvendige hjørner i en gård, hvor altaner i højere grad kan medføre indbliksgener.

Indbliksskærme

En indbliksskærm kan fx være en matteret glasplade eller et gitter, der hindrer, direkte indkig, som monteres på siden af en altan.

Indbliksskærme kan anvendes til at reducere indbliksgener og i nogle tilfælde vil kommunen stille krav om etablering af indbliksskærme, før der kan gives tilladelse til altaner. Indbliksskærme kan både tage lys og udsigt, og det bør derfor altid overvejes om problemer med indbliksgener kan løses gennem udformning og placering af altanen.

Mod gaden anbefales indbliksskærme ikke, da det ofte vil være svært at opnå en god helhedsvirkning.

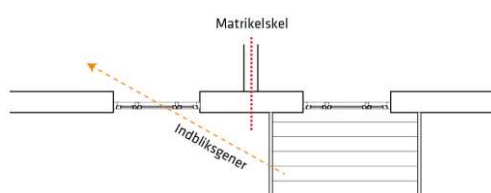


Illustration der viser en situation hvor en altan medfører indbliksgener ved et matrikelskel.

Konsekvenser for muligheden for altaner

Ændringen medfører ikke nogen ændring i muligheden for at få en altan, men er fastlæggelse i retningslinjerne af eksisterende praksis.

Øvrige konsekvenser

Ændringen vil medføre en bedre forventningsafstemning og vil øge sandsynligheden for, at hensynet til indblik er tænkt ind fra starten.

9. LÆNGDEN AF ALTANER I FORBINDELSE MED SAMMENLAGTE LEJLIGHEDER

Af hensyn til det samlede dagslys i den underliggende lejlighed er den vejledende standardlængde afhængig af det samlede antal vinduer til opholdsrum i den underliggende lejlighed. Retningslinjerne beskriver ikke, hvordan reglen skal anvendes, når enkelte lejligheder i en opgang er sammenlagte.

Præcisering af retningslinjer

Under afsnittet ”*Eksempler på forhold der kan påvirke de vejledende standardstørrelser*” tilføjes et nyt afsnit, der hedder ”*Sammenlagte lejligheder*”.

Sammenlagte lejligheder

I lejligheder, der ikke er sammenlagt, men som ligger over en sammenlagt lejlighed, kan der etableres altaner, som om den underliggende lejlighed ikke var sammenlagt.

Konsekvenser for muligheden for altaner

Ændringen medfører ikke nogen ændring i muligheden for at få en altan.

Øvrige konsekvenser

Ændringen vil medføre en bedre forventningsafstemning.

10. DYBERE ALTANER VED HØJERE LOFTSHØJDE

Ifølge retningslinjerne kan man mod gården etablere en 20 cm dybere altan ved loftshøjder på over 2,9 m. Gennem forvaltnings praksis er det fastslået, at det er loftshøjden i stueetagen, der er udslagsgivende for anvendelsen af denne regel. Det betyder, at hvis stueetagen har en loftshøjde på over 2,9 m, kan alle overliggende altaner blive 20 cm dybere. Dette fremgår ikke klart af retningslinjerne.

Forslag til løsning

Under afsnittet ”*Eksempler på forhold, der kan påvirke de vejledende standardstørrelser*” tilføjes følgende retningslinje:

Høj stueetage

Hvis loftshøjden i stueetagen er over 2,9 m kan det tillades, at alle altaner ovenover er 20 cm dybere end standardstørrelserne. Dog kan ingen altaner blive dybere end 150cm.

I skemaet ”5.2.1 *Altandybder mod gården*” fjernes kolonnen ”*Ved loftshøjder på og over 2,9 m*”.

Konsekvenser for muligheden for altaner

Ændringen medfører ikke nogen ændring i muligheden for at få en altan.

Øvrige konsekvenser

Ændringen vil give en bedre forventningsafstemning.

11. IRREGULÆR SKYGGEVIRKNING FRA MODSTÅENDE BYGNINGER

Skyggevirkningen fra en overforliggende bygning har afgørende indflydelse på den dagslysforringelse en altan medfører. Ifølge retningslinjerne er dybden af en altan derfor afhængig af afstanden til den modstående bygning.

Under normale omstændigheder vurderes skyggevirkningen ved at måle afstanden i lige linje fra altanen til den modstående facade. Hvis den modstående bygning har en irregulær form, vil afstanden målt i lige linje til den modstående bygning ikke være et præcist udtryk for den reelle skyggevirkning. Afhængig af bygningens form kan skyggevirkningen være enten større eller mindre end den direkte afstand er udtryk for, hvilket kan betyde, at den maksimale altandybde må justeres i forhold til standardstørrelserne.

Det fremgår ikke specifikt af retningslinjerne, at det kan være nødvendigt at justere den maksimale altandybde af hensyn til den konkrete udformning af de overforliggende bygninger, hvilket kan give problemer med forventningsafstemningen.

Forslag til løsning

Under afsnittet ”*Eksempler på forhold der kan påvirke de vejledende standardstørrelser*” i retningslinjerne tilføjes følgende afsnit:

Irregulær skyggevirkning fra modstående bygninger

Hvis den modstående bygning har en irregulær udformning, kan det være nødvendigt at justere den vejledende altandybde ud fra et konkret skøn. Hvis der er meget sidelys kan altanen i nogle situationer blive dybere. Hvis der er meget skygge fra siderne kan det i nogen situationer være nødvendigt at reducere dybden på altanen.

Konsekvenser for muligheden for altaner

Ændringen medfører ikke nogen ændring i muligheden for at få en altan.

Øvrige konsekvenser

Ændringen vil give en bedre forventningsafstemning.

12. ALTANER MOD GÅRD OG GADE PÅ SAMME BYGNING

I situationer hvor hver lejlighed i en bygning, af hensyn til dagslys kun kan etablere én altan, er det problematisk, når der på en facade søges om en blanding af altaner mod gården og gaden. Hvis nogle af lejlighederne søger om altaner mod gården og nogle lejligheder søger om altaner mod gaden, vil det typisk medføre, at opsætningen mod gaden bliver spredt. Hvis hver lejlighed kun kan få én altan, betyder det, at denne spredte opsætning ”fastfryses”, og ikke senere kan gøres komplet, hvilket er uhensigtsmæssigt af hensyn til den fremadrettede udvikling af byens arkitektoniske egenart. Retningslinjerne gør ikke specifikt opmærksom på denne problematik, som kan betyde, at der gives afslag på en ansøgning.

Forslag til løsning

Følgende passage tilføjes til afsnittet ”6.3 anbefalinger omkring placering”:

Som udgangspunkt anbefales det, at der på en bygning etableres enten altaner mod gaden eller altaner mod gården. For større bygninger, der har facade mod flere gader, kan der dog godt være forskel på de forskellige facader, ligesom ejendomme med store lejligheder, der har mulighed for to altaner i hver lejlighed, kan etablere altaner til både gård og gade med en god helhedsvirkning.

Konsekvenser for muligheden for altaner

Ændringen medfører ikke nogen ændring i muligheden for at få en altan.

Øvrige konsekvenser

Ændringen vil give en bedre forventningsafstemning.

13. SUPPLERENDE ALTANER

Det er blevet bemærket, at såfremt der er eksisterende store altaner i en gård, så bør de øvrige bygninger i samme gård have lov til at etablere altaner af samme størrelse, uanset hvad retningslinjerne foreskriver.

Fastholdelse af retningslinje

Retningslinjerne indeholder anbefalinger for supplerende altaner, der muliggør, at nye altaner kan tilpasses eksisterende altaner, såfremt de nye altaner bliver en del af en eksisterende opsætning på en bygning. Forvaltningen vurderer ikke, at det er hensigtsmæssigt at lade hensynet til ensartede altaner i en hel gård veje tungere end hensynet til dagslys i de enkelte lejligheder.

14. DAGSLYS FORRINGELSER

I interviews udført i forbindelse med evalueringen har enkelte beboere givet udtryk for en vis bekymring for den dagslysföroringelse en dyb altan medfører. Derudover har forvaltningen modtaget en række indsigelser og høringssvar vedrørende dagslysföroringelser fra overliggende altaner. Høringssvarene er indgivet i forbindelse med forvaltningens høring omkring dagslysföroringelser i forbindelse med altansager.

Fastholdelse af retningslinje

Hensynet til dagslys er i de nuværende retningslinjer afvejet overfor hensynet til, at flest mulige lejligheder skal have mulighed for at etablere en opholdsaltan. Den nuværende balance betyder, at der i nogle situationer vil opleves væsentlige föroringelser af dagslyset i lejligheder, der ligger under en altan, selvom den maksimale størrelse på altaner er overholdt. På denne baggrund vurderer forvaltningen, at antallet af modtagne indsigelser omkring dagslys ligger indenfor det forventelige. Indsigelser og høringssvar omkring dagslys giver derfor ikke anledning til at ændre retningslinjerne.

15. DIALOG I SAGSBEHANDLINGEN

Det opleves som frustrerende for rådgivere og borgere, når altaner må udgå af et altanprojekt i forbindelse med byggesagsbehandlingen, da der på dette tidspunkt i processen er investeret væsentlig tid, forventninger og ressourcer i projektet. I de fleste sager strækker forvaltningen sig langt for i dialog med ansøger, at håndtere evt. uoverensstemmelser med retningslinjerne i en ansøgning for at komme frem til en byggetilladelse.

Servicemålene for byggesagsbehandlingen giver dog nogle begrænsninger i længden af denne dialog hvis målene skal overholdes. Altanfirmaerne har på denne baggrund udtrykt et stort ønske om en mulighed for forhåndsdialog, inden der sendes en egentlig ansøgning.

Ændring af processer

Forvaltning vil inddrage ønsket om øget forhåndsdialog i altansager i det generelle arbejde med udvikling af forhåndsdialog for byggesager.

16. SAGSBEHANDLINGSTID

Interviews med beboere i ejendomme, der har ansøgt om opsætning af altaner, viser, at en del oplever de lange sagsbehandlingstider som utilfredsstillende.

For altansager modtaget fra den 3. marts 2016 til 1. januar 2017 er den gennemsnitlige sagsbehandlingstid 29 arbejdsdage opgjort efter de tidligere servicemål. For sager modtaget efter den 1. januar 2017 er den gennemsnitlige sagsbehandlingstid 17 kalenderdage opgjort efter de nye nationale servicemål.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for altansager har i 2016 været længere end ønskeligt og på grund af variation i sagsbehandlingstiden har visse ansøgere oplevet en større gene end andre. Ligeledes har flere ansøgninger end normalt, i perioden efter revisionen af retningslinjerne i februar 2016, skullet revideres, hvilket har medført en længere proces.

En række initiativer er igangsat, hvilket fra den 1. januar 2017 har givet sig udslag i en betydelig forkortet gennemsnitlig sagsbehandlingstid. Forvaltningen hører alle beboere, der påvirkes af dagslysforringelser i altansager. Det betyder, at der fortsat må forventes en længere sagsbehandlingstid på altansager i forhold til andre byggesager.

17. ALTANER I ALMENE BOLIGER

Kommunen behandler en ansøgning om altaner i almene boliger på basis af bestemmelserne om altanstørrelser i ”Retningslinjer for altaner og tagterrasser”. Ifølge loven skal væsentlige forandringer af en almen ejendom godkendes af kommunen, og der er en række yderligere hensyn, der skal lægges vægt på herunder det fremtidige huslejeniveau, materialevalg samt udformning. Af hensyn til en bedre forventningsafstemning anbefaler forvaltningen, at der gøres opmærksom på dette i retningslinjerne.

Præcisering af retningslinjerne

Ved boliger i almene boligorganisationer skal man være opmærksom på reglerne i lov om almene boliger. Ifølge loven skal væsentlige forandringer af en almen ejendom godkendes af kommunen. Der henvises til ansøgningskemaer med vejledning på kommunens hjemmeside <http://kortlink.dk/qezr> Kommunen vil behandle en ansøgning på basis af bestemmelserne om altanstørrelser i ”Retningslinjer for altaner og tagterrasser”. Kommunen vil endvidere lægge vægt på det fremtidige huslejeniveau, materialevalg samt udformning.

Konsekvenser for muligheden for altaner

Ændringen medfører ikke nogen ændring i muligheden for at få en altan.

Øvrige konsekvenser

Ændringen vil give en bedre forventningsafstemning.