



EVALUERING AF RETNINGSLINJER FOR ALTANER OG TAGTERRASSER

Teknik- og Miljøudvalget besluttede ved vedtagelsen af retningslinjer for altaner og tagterrasser den 22. februar 2016, at retningslinjerne skulle evalueres efter en etårig periode.

Retningslinjer for altaner og tagterrasser skal bl.a. fremme mulighederne for at etablere altaner og tagterrasser på eksisterende bygninger og skal understøtte en ensartet og effektiv sagsbehandling og danne ramme for forventningsafstemning mellem altanfirmaer, borgere og forvaltning.

Formålet er, at evaluere retningslinjerne ifht. muligheden for at få altan og størrelsen heraf, hvorvidt retningslinjerne understøtter ensartet og effektiv sagsbehandling, hvorvidt retningslinjerne er klart beskrevet og let forståelige, hvorvidt retningslinjerne bliver anvendt og forstået af borgerne og afklare om der er punkter hvor retningslinjerne er mangelfulde. Evalueringen skal desuden afdække eventuelle behov for justeringer.

Dette notat beskriver de undersøgelser, forvaltningen har foretaget, og beskriver ganske kort de problematikker, der er afdækket i evalueringen.

I undersøgelserne gennemgås:

1. Statistik for tilladelser
2. Indsigelser og høringssvar
3. Interviews med beboere
4. Interviews og informationsmøder med altanfirmaer
5. Intern gennemgang af retningslinjer

Bilag 1 ”Skema over ændringsforslag” viser en skematisk oversigt over alle foreslåede ændringer og justeringer på baggrund af evalueringen.

I bilag 2 ”Uddybning af problematikker og ændringsforslag” er de forskellige problematikker uddybet - og forslag til løsning er beskrevet.

27-04-2017

Sagsnr.
2017-0196987

Dokumentnr.
2017-0196987-3

Sagsbehandler
Jonas Tesch Hallberg

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

E-mail
CS35@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

I. STATISTIK FOR TILLADELSER

Siden vedtagelsen af de nuværende retningslinjer, der blev vedtaget i Teknik- og Miljøudvalget den 22. februar 2016, har forvaltningen for hver ansøgning om altaner registreret, hvor mange altaner, der er søgt om, hvor mange, der har fået tilladelse som ansøgt, hvor mange, der er blevet reduceret i størrelse og hvor mange, der har fået afslag.

Antal altaner ansøgt mellem 22. februar 2016 og 15. februar 2017		
	Antal altaner	Procent
Tilladt som ansøgt	1.331	57%
Tilladt med reduceret størrelse	627	27%
Afslag	376	16%
Ialt	2.334	100%

Af de 627, der er tilladt med reduceret størrelse, er:

- 326 (14% af alle altaner) reduceret i dybden
- 136 (6% af alle altaner) reduceret i længden
- 165 (7% af alle altaner) reduceret både i dybde og længde.

De 376, der har fået afslag, fordeler sig på følgende kategorier:

- 109 har fået afslag, fordi de dækkede for mange vinduer
- 70 har fået afslag, fordi de var for dybe
- 112 har fået afslag på baggrund af en lokalplan eller af hensyn til bevaringsværdige bygninger
- 39 altaner i stueetagen har fået afslag pga. manglende friareal
- 12 har fået afslag pga. dårlige lysforhold i indhak i indeliggende hjørner
- 34 har fået afslag af andre grunde (fx overskridelse af matrikelskel eller indblik i matrikelskel)

Gennemgang af sager, hvor mange har fået afslag på altaner

En gennemgang af en del af de 109 altaner, der har fået afslag, fordi de dækkede for mange vinduer viser, at:

- Ca. 50 ville kunne tillades med en reduceret længde, men stadig med en anvendelig størrelse
- Ca. 25 var ansøgt til lejligheder, der har altaner i forvejen
- Ca. 15 dækkede 2 ud af 3 vinduer i en lille lejlighed, hvor facadens geometri betyder, at man kun vanskeligt ville kunne reducere størrelsen til kun at dække 1 ud af 3 vinduer, som retningslinjerne tillader. (Denne problematik er uddybet i)

En gennemgang af en del af de 70 altaner, der var for dybe viser, at:

- Ca. 20 er tagaltaner, hvoraf en del er blevet reduceret, så de ikke krager ud over facaden

- Ca. 15 ville kunne tillades med en reduceret dybde, men med en anvendelig størrelse
- Ca. 10 var i meget små gårde med afstande under 8 m til den modstående bygning
- Ca. 5 overskred matrikelskel.

En gennemgang af en del af de 112 altaner, der har fået afslag med henvisning til lokalplan eller af hensyn til bevaringsværdige bygninger, viser at:

- Ca. 55 af altanerne har fået afslag på grund af for spredt opsætning mod gaden
- Ca. 10 har fået afslag på grund af lokalplaner, der forbyder altaner mod gaden
- De øvrige afslag skyldes meget stor variation i udformningen af altanerne eller hensyn til markante dekorerede facader eller høje bevaringsværdier.

Konklusion af gennemgang af statistikken

Statistikken viser, at langt størstedelen, 84% af alle ansøgte altaner, har fået tilladelse til altaner. En del altanprojekter har skullet tilpasses til de nye retningslinjer, før der kunne udstedes tilladelse. Det forventes, at flere sager kan tillades som ansøgt, når nye altanprojekter startes op med udgangspunkt i de nugældende retningslinjer.

Hensynet til dagslys har betydet, at en del altaner har måttet reduceres i størrelsen for at kunne få tilladelse, og en del altaner har fået afslag. Af de altaner, der har fået afslag af hensyn til dagslys, er der en del, der ville kunne tillades med en reduceret, men anvendelig størrelse, og en del der har fået afslag, fordi lejligheden allerede har en altan hvilket betyder at en ny altan ville medføre at der blev dækket flere vinduer i den underliggende lejlighed end retningslinjerne tillader.

Ca. 15 af de altaner, der fik afslag, fordi de dækkede 2 ud af 3 vinduer i den underliggende lejlighed, ville vanskeligt kunne reduceres i størrelse, uden at opholdsarealet på altanen ville blive meget lille. Dette skyldes, at køkkenvinduet i disse lejligheder er skråt, hvilket gør det meget svært at etablere en altan mod gården, der kun dækker 1 vindue. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”2. *Lejligheder med 3 vinduer, og et vinklet knæk i facaden*”.

Ca. 55 altaner har fået afslag pga. for spredt opsætning mod gaden. En del af disse afslag skyldes en særlig problematik, der opstår, når hver lejlighed kun kan etablere 1 altan (af hensyn til dagslyset hos underboen der gør at der kun må dækkes et vindue med altan) og når lejligheder i en del af en bygning søger om en blanding af altaner mod gården og gaden. Dette kan medføre en spredt og tilfældig opsætning mod gaden, hvor hullerne ikke kan fyldes ud med tiden, da de øvrige

lejligheder har altaner mod gården, og derfor ikke kan etablere yderligere altaner. Dette er ikke et udtryk for, at der generelt gives afslag til spredt opsætning mod gaden, eller at det generelt ikke er muligt at etablere altaner mod både gården og gaden på den samme bygning. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”12. Altaner mod gård og gade på samme bygning”.

2. GENNEMGANG AF INDSIGELSER OG HØRINGSSVAR

Siden januar 2017 har kommunen gennemført høringer omkring dagslysforringelser i alle altansager jf. Teknik- og Miljøudvalgets beslutning om at høre alle, der påvirkes af dagslysforringelser medført af en altan. Der er pr. 15. februar 2017 modtaget i alt 16 høringssvar i forbindelse med disse høringer. Derudover har kommunen modtaget 13 uopfordrede indsigelser eller klager i relation til altansager.

Svar på dagslys høring:

- 11 har ingen bemærkninger
- 4 bemærker, at de forventer dagslysforringelser
- 1 bemærker, at de forventer indbliksgener.

Indsigelser og klager:

- 8 indsigelser omkring dagslysforringelser, primært i forbindelse med lejligheder, hvor alle vinduer mod en facade dækkes af altaner
- 4 indsigelser omkring indbliksgener
- 1 indsigelse omkring etablering af direkte adgang til fælles gård fra stuelejligheder.

Samlet set peger gennemgangen på problematikker omkring dagslysforringelser og indbliksgener. Problemstillingerne er uddybet i bilag 3 i afsnittene ”8. Indblik og indbliksskærme” og ”14. Dagslys forringelser”.

3. INTERVIEWS MED BEBOERE

Som en del af evalueringen har forvaltningen foretaget fire interviews med beboere fra fire forskellige ejendomme, hvor der er ansøgt om altaner efter vedtagelsen af de nuværende retningslinjer.

Ejendommene er udvalgt, så de repræsenterer ejerforeninger, andelsforeninger og almene boliger. De fire ejendomme har både fået tilladelser og afslag på ansøgning om altaner.

Positive tilbagemeldinger

- Retningslinjerne har fungeret godt ifht. at afklare, hvor store altaner der vil kunne tillades

- Forståelse for, at det er nødvendigt at tage hensyn til underboens dagslys
- Oplevelse af en behagelig og løsningsorienteret attitude fra sagsbehandlerne.

Punkter, hvor beboerne oplever udfordringer i forhold til retningslinjerne eller sagsbehandlingen

- Manglende mulighed for at etablere stuealtaner opfattes som problematisk. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”1. Altaner i stueetagen”.
- I nogle tilfælde opleves fastholdelsen af standardstørrelserne som rigid, og der udtrykkes ønske om en mere helhedsorienteret vurdering af dagslys, hvor det er muligt at afvige i mindre grad fra de fastsatte størrelser. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”4. Mindre afvigelser fra de vejledende altandybder for enkelte altaner”.
- I forbindelse med et afslag på en ansøgning har der været en oplevelse af, at der har manglet mulighed for dialog og for at revidere ansøgningen, inden der blev givet et afslag. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”15. Dialog i sagsbehandlingen”.
- Der udtrykkes generelt en utilfredshed med sagsbehandlingstiden og frustration over, at ændringen af retningslinjerne i februar 2016, har betydet yderligere forsinkelser. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”16. Sagsbehandlingstid”.
- I forhold til dagslysforringelser udtrykkes der en vis bekymring for særligt lejlighederne i stuen og på 1. sal. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”14. Dagslys forringelser”.
- Det nævnes, at såfremt der er eksisterende store altaner i en gård, så bør de øvrige bygninger i samme gård have lov til samme størrelse, uanset hvad retningslinjerne foreskriver. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”13. Supplerende altaner”.

4. INTERVIEWS OG INFORMATIONSMØDE MED ALTANFIRMAER

Som en del af evalueringen har forvaltningen foretaget uddybende interviews med tre altanfirmaer. Forvaltningen har valgt, at interviewe Altan.dk, MinALTAN A/S og Byaltan aps. Altan.dk og MinALTAN A/S repræsenterer tilsammen størstedelen af ansøgningerne om altaner i København. Byaltan aps. er udvalgt for at repræsentere de mindre

altanfirmaer. Altanfirmaerne har i interviewene peget på ting, der fungerer godt og problematikker, hvor de oplever udfordringer enten med retningslinjerne eller sagsbehandlingen.

Udover interviewene er der afholdt to informationsmøder, hvor alle altanfirmaer har været inviteret. På møderne er resultatet af interviewene og de foreløbige resultater og udkast til løsningsmodeller fremlagt, og der var mulighed for at kommentere og komme med tilføjelser til de allerede fremkomne synspunkter.

Overordnet set udtrykker altanfirmaerne tilfredshed med retningslinjerne. De problemer, de oplever, vedrører typisk altaner i særlige situationer, hvor retningslinjerne enten ikke kan give et entydigt svar, eller hvor retningslinjerne gør det svært at etablere anvendelige altaner. Derudover peger firmaerne på nogle punkter, hvor retningslinjerne er enten uklare, utilstrækkelige eller opfattes som unødigt komplicerede.

Positive tilbagemeldinger:

- Generelt er retningslinjerne et godt og brugbart værktøj
- Godt med konkrete retningslinjer
- Retningslinjerne har gjort det mere forudsigeligt for kunderne
- Kunderne har ofte læst retningslinjerne på forhånd og har en god idé om, hvad der kan lade sig gøre
- Organisering af sagsbehandlerne i et fast altanteam skaber, sammen med retningslinjerne, mere ensartethed i sagsbehandlingen.

Punkter, hvor altanfirmaerne oplever udfordringer i forhold til retningslinjerne eller sagsbehandlingen:

- Manglende mulighed for at etablere stuealtaner opfattes som problematisk. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”1. *Altaner i stueetagen*”.
- I særlige situationer kan der være problemer med at etablere altaner mod gården i små lejligheder med 3 vinduer og et vinklet knæk i facaden. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”2. *Lejligheder med 3 vinduer, og et vinklet knæk i facaden*”.
- I nogle tilfælde er det u hensigtsmæssigt, at der ikke tillades mindre afvigelser fra de vejledende standardstørrelser med den begrundelse at det forringer dagslyset. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”4. *Mindre afvigelser fra hensynet til dagslys for enkelte altaner*”.

- Retningslinje for altanlængde, baseret på antallet af vinduer i den underliggende lejlighed, er oftest fornuftig og nem at anvende, men det bemærkes, at der kan opstå situationer, hvor det kan være svært at afgøre, hvad der tæller som ét vindue. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”5. *Vinduer af forskellig størrelse i samme lejlighed*”.
- Retningslinjerne bør beskrive, i hvilke situationer man kan forvente, at kommunen vil stille krav til særlige materialer, så vil prisberegninger og forventningsafstemning med kunderne blive nemmere. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”6. *Krav til særlige materialer*”.
- Retningslinjen omkring medregning af underboens dagslysforbedring ved fastsættelse af den maksimale altandybde bruges meget sjældent, og det bemærkes, at den forvirrer mere end den gavner. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”7. *Medregning af underboens dagslys*”.
- Anbefalinger omkring indbliksskærme og indblik opfattes som uklare og mangelfulde. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”8. *Indblik og indbliksskærme*”.
- Det opleves som et problem, at retningslinjerne ikke beskriver, hvordan man skal vurdere altanlængden i forbindelse med sammenlagte lejligheder. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”9. *Længden af altaner i forbindelse med sammenlagte lejligheder*”.
- Det bemærkes, at anbefalinger vedrørende tagaltaner bør tage hensyn til forskellige tagformer. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”3. *Tagaltaner*”.
- Ifølge retningslinjerne kan man få en dybere altan ved højere loftshøjder. Det bør fremgå af retningslinjerne, om alle lejligheder i en opgang skal have højere til loftet, eller om det er nok at stueetagen har højt til loftet. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”10. *Dybere altaner ved højere loftshøjde*”.
- Der udtrykkes et stort ønske omkring mulighed for forhåndsdialog tidligt i processen, inden der sendes en endelig ansøgning om byggetilladelse. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”15. *Dialog i sagsbehandlingen*”.

Øvrige bemærkninger:

- Altanfirmaerne oplever, at mange borgere har en forventning om, at det er blevet lettere at få tilladelse til flere og større altaner med de nye retningslinjer, hvilket ikke altid opleves i praksis
- Evt. restriktive ændringer af retningslinjerne bør varsles minimum 6 måneder før, de træder i kraft
- Det er vigtigt, at sproget i retningslinjerne er klart og letforståeligt, så retningslinjerne kan bruges af alle
- Det er okay at stille krav til ansøgningsmaterialet og give afslag til mangelfulde ansøgninger, så længe det er ens for alle
- God idé med en tjekliste til ansøgningsmateriale
- Det ville være fint, hvis der blev sendt en kopi af høringsmaterialet til rådgiver, når vi laver høringer i altansager.

5. INTERN GENNEMGANG AF RETNINGSLINJER

Forvaltningen har gennemgået retningslinjerne og erfaringerne fra sagsbehandlingen. Overordnet viser gennemgangen, at retningslinjerne understøtter en ensartet sagsbehandling og giver mulighed for, at der kan etableres anvendelige altaner de fleste steder. Gennemgangen har dog afdækket nogle punkter, hvor retningslinjerne er enten uklare, utilstrækkelige eller opfattes som unødigt komplicerede.

Punkter, hvor forvaltningen oplever udfordringer i forhold til anvendelsen af retningslinjerne:

- Når den modstående bygning har en irregulær form, kan det påvirke vurderingen af dagslyset, hvilket kan betyde, at den maksimale altandybde kan blive større eller mindre, dette fremgår ikke klart af retningslinjerne. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”11. Irregulær skyggevirkning fra modstående bygninger”.
- 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. Retningslinjerne gør ikke opmærksom på at der er en særlig proces for ansøgninger om

altaner i almene boliger. Problematikken er uddybet i bilag 2 i afsnittet ”17. Altaner i almene boliger”