

Reviderede retningslinjer for altaner og tagterrasser

Lys og luft til alle

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

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.

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

Altaner og tagterrasser med gode lysforhold 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", stiller 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.

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. Er der ikke en retsregel, fungerer hensyn til byliv, udformning og placering alene som anbefalinger.

Byggeloven

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

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 indeholder bestemmelser om bygnings- eller facadeforhold.

Servitutter administreres sædvanligvis på linje med lokalplaner og byplanvedtægter.

Byggelovens § 6 D

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 anvendes.

Det fremgår af byggelovens § 6 D, 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.

Krav fra bygningsreglementet

Altandøre

Skal have en fri bredde på minimum 77cm. (BR10 Kap. 3.2.1 stk. 4)

Adgang

Der skal etableres niveaufri adgang til altaner og tagterrasser med direkte adgang fra bolig eller opholdsareal. (BR10 Kap. 3.2.1 stk. 2)

Ved eksisterende byggeri kan der i særlige tilfælde dispenseres fra kravet om niveaufri adgang. Det kan fx være i en situation, hvor en bolig er i to etager og har en altan på anden etage, og der ikke er elevator i boligen, eller hvor niveaufri adgang ikke kan etableres uden indgribende ændringer i bygningen. (BR10 Kap. 3.1 stk. 2)

Isolering

Nye døre og vinduer skal overholde gældende krav om isolering. (BR10 Kap. 7.4.1 stk. 1, 2 og 3)

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 ~~minimum~~ maksimalt 89mm fra midte til midte. (BR10 Kap. 3.2.3 stk. 1 og 2 med henvisning til SBI-anvisning 230)

Opkant

Altaner skal udføres med opkant eller lignende, så flasker og andre genstande ikke kan være årsag til personskader. (BR10 Kap. 3.2.3 stk. 1 og 2)

Hensyn til indblik

Altaner og tagterrasser må ikke skabe væsentlige indbliksgener i forhold til andre bygninger. (BR10 Kap. 2.3.1 stk. 1 pkt. 3)

Dagslys

Arbejdsrum, opholdsrum i institutioner, undervisningslokaler, spiserum, benævnt i det følgende arbejdsrum mv. samt beboelsesrum og køkken skal have en sådan tilgang af dagslys, at rummene er vel belyste. (Uddrag af BR10 Kap. 6.5.2 stk. 1)

Trappeopgange

Altaner må af hensyn til brand og redningsveje ikke gå ind foran en trappeopgang. (BR10 Kap. 5.6 stk. 1 og Energistyrelsens "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri 2012" afsnit 6.)

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.
- Afvanding af altaner skal ske via ejendommens private afløbssystem.

(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)

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 tilgængeligt 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 paragraf 6.5.2 Stk. 1

Nybyggeri

I forbindelse med nybyggerier skal det påvises, at en dagslysfaktor på 2 % kan opnås i opholdsrum og køkken.

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 påvirkede opholdsrum og køkken.

Alternativt kan lysforholdene anses for at være tilfredsstillende, hvis dagslysfaktoren, i påvirkede opholdsrum, ikke reduceres med mere end 25 %, dog 15 % for stuelejligheder.

Ved etablering af flere altaner samtidig, beregnes reduktionen af dagslysfaktor for hver altan individuelt og ud fra eksisterende forhold. (Dette sikrer hver lejligheds mulighed for at forbedre sit dagslys)

Ved opsætning af altaner i eksisterende byggeri, over rum der har en dagslysfaktor over 2 %, skal ansøger påvise at altanen ikke bringer dagslysfaktoren under 2 % i det underliggende rum.

Ved opsætning af altaner over rum der har en dagslysfaktor på under 2 %, skal ansøger påvise at altanen ikke forringer dagslysfaktoren yderligere.

For at sikre at dagslysfaktoren ikke forringes yderligere i det underliggende rum, kan man udvide glasarealet her, for eksempel ved at etablere en altandør med glaspartier.

En altan med en udkragning under 30 cm, vurderes at have en ubetydelig skyggevirkning, og vil altid være acceptabel uanset dagslysforholdene.

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.

Hensyn til sollys

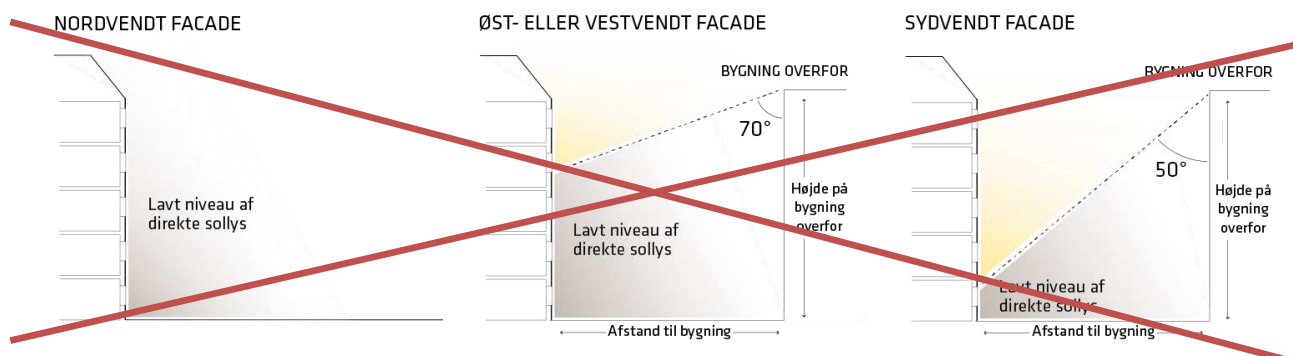
Direkte sollys kan både øge den oplevede kvalitet i boligen samt bidrage til at reducere boligens energiforbrug.

Ved etablering af altaner over boliger, der på grund af orientering eller skygge fra nærliggende bygninger har et lavt niveau af direkte sollys, anbefales at mængden af direkte sollys i en lejlighed ikke reduceres væsentligt (typisk med mere end 25% i gennemsnit for et år).

Facader orienteret mod nord vil altid have et lavt niveau af direkte sollys. For facader orienteret mod øst, vest og syd vil mængden af direkte sollys være afhængigt af vinduernes størrelse og afstanden til nærliggende bygninger.

Ved etablering af altaner på en del af en facade, hvor der vurderes at være et lavt niveau af direkte sollys, anbefales det, at ansøger dokumenterer niveauet for det direkte sollys i de underliggende lejligheder.

Det direkte sollys i en lejlighed kan måles med et dagslyssimuleringsprogram.



Hensyn til byliv

En altan kan være et positivt tilskud til byens rum, og kan styrke byens egenart samt oplevelsen af byliv. Altaner skaber 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 tilføjes af nye altaner ikke forringer anvendelsen af de eksisterende uderum.

Eksisterende by

I den eksisterende by er følgende hensyn vejledende i forhold til at opnå levende og trygge gård og gaderum.

Nybyggeri

I forbindelse med nybyggeri kan følgende hensyn til byliv stilles som krav for etableringen af altaner og tagterrasser i en lokalplan.

Forbindelse til byen

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

Højde fra jorden

Mod gården anbefales, at altaner med en udkræning på over 30 cm placeres minimum 2,8 m over eksisterende opholdsarealer, så anvendelsen af uderummene ikke forringes.

For altaner mod gaden – se afsnittet: "Krav fra vejloven" under "Regelgrundlag"

Altaner i stueetagen

I stueetagen anbefales terrasser på terræn, franske altaner eller en terrassedør, der giver adgang til det fri. 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 forbipasserende og kan være medvirkende til øget isdannelse.

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

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 i forhold til at opnå en god arkitektonisk helhedsvirkning. Såfremt der kan opnås en god helhedsvirkning på anden vis kan anbefalingerne fraviges.

Bevaringsværdige bygninger og bebyggelser

Ved bevaringsværdige bygninger og bebyggelser vil der i byggesagsbehandlingen blive taget særlige hensyn til udformning og placering, med henblik på at opnå en god helhedsvirkning og tilpasning til byens egenart. Følgende anbefalinger vil, udfra en vurdering af det enkelte projekt, kunne stilles som krav.

Bebyggelser udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen og bygninger med SAVE-værdier på 1-4 vil i Københavns Kommune blive behandlet som bevaringsværdige (Kilde "Redegørelse for bevaringsværdige bygninger" Kommuneplan 2011).

Udformning

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 og farver, der harmonerer med eksisterende vinduer, og at nye dørpartier på eksisterende bygninger udformes med samme faldhøjde som 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 i naboskel.

Nedløbsrør

Etableringen af nye afløbsrør til afvanding af altaner anbefales ikke.

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.

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.

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.

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.

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.

Bevaringsværdige bygninger

For bevaringsværdige bygninger skal altid tages særligt hensyn til den eksisterende bygning mht. udformning og placering af nye altaner og tagterrasser, og der vil altid ske en individuel vurdering af det enkelte projekt ud fra bygningens karakter.

Bygninger med SAVE værdier på 1-4 vil i Københavns Kommune blive behandlet som bevaringsværdige (Kilde "Redegørelse for bevaringsværdige bygninger" Kommuneplan 2011).