



Bilag 2 - Notat om høring af retningslinjer for altaner og tagterrasser

Retningslinjerne har været i høring fra d. 4. juni til d. 3. juli. I perioden er afholdt to informationsmøder, hvor der har været mulighed for at diskutere og kommentere retningslinjerne.

Der er i høringsperioden modtaget 9 høringssvar, og der har været i alt 12 deltagere på de to informationsmøder udover stadsarkitekten og repræsentanter fra forvaltningen.

Følgende har modtaget invitation til at kommentere retningslinjerne og deltage i informationsmøde:

Bygherrer

- By & Havn
- Freja
- Carlsbergbyen

Developere

- Arkitektgruppen
- Aberdeen
- NPV
- Hoffmann

Andelsboliger

- Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Almene boliger

- BL – Danmarks Almene Boliger
- Lejerbo
- KAB
- FSB

Ejere

- Grundejernes Investeringsfond
- Ejendomsforeningen Danmark

Lejere

- LLO

Altanproducenter

- Minaltan.dk
- Altan.dk

09-07-2015

Sagsnr.
2015-0163378

Dokumentnr.
2015-0163378-2

Sagsbehandler
Jonas Tesch Hallberg

Byens udvikling

Njalsgade 13, 5.sal
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1236

E-mail
tueavn@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Interesseorganisationer

- SBI
- Hovedstadens Forskønnelse
- Akadimirådet
- Akademisk Arkitektforening
- Danske Arkitektvirksomheder
- Den Kongelige Bygningsinspektør

Derudover er 52 forskellige developere og bygherrer, med tilknytning til Københavns Kommune, inviteret til at kommentere retningslinjerne.

Forvaltningen har modtaget kommentarer fra følgende interessenter:

Bygherrer

- By & Havn

Developere

- ATP Ejendomme

Almene boliger

- Lejerbo
- FSB

Ejere

- Grundejernes Investeringsfond
- Ejendomsforeningen Danmark

Lejere

- LLO

Altanproducenter

- Minaltan.dk
- Altan.dk

Interesse organisationer

- Hovedstadens Forskønnelse
- Akademisk Arkitektforening
- Danske Arkitektvirksomheder
- Den Kongelige Bygningsinspektør

Emner i bemærkningerne

Bemærkningerne til retningslinjerne, afgivet enten skriftligt eller på informationsmøderne, kan grupperes i følgende emner:

- A. Dagslys og sollys
- B. Byliv
- C. Udformning, placering og bevaringsværdige bygninger
- D. Sagsbehandling
- E. Øvrige emner

A. Dagslys og sollys

Generelle bemærkninger

Arkitektforeningen bemærker, at retningslinjernes fokus på dagslysmæssige kvaliteter er meget positivt. Opsætningen af en altan over et vindue vil altid forringe dagslysforholdene for underboen.

DANSKE ARK mener, at det er godt, at helhedssynet og særligt problematikken vedrørende underboens gener italesættes, og peger på at man tidligere måske har været blind for, hvor store gener en altan kan medføre. DANSKE ARK giver udtryk for, at hensynet til dagslys er et godt afsæt for at skabe bedre kvalitet ved etablering af altaner, men foreslår at man er klar til at revidere retningslinjerne efter en prøveperiode.

ATP-ejendomme bemærker, at lysindfaldet fra en altandør sammen med den blotte tilstedeværelse af en altan tilfører et rum fornemmelsen af at være større end det egentlig er, også de dage hvor vejret ikke er egnet til udeophold.

Krav om dagslysfaktor på 2% i nybyggeri

By & Havn bemærker, at nybyggeri designes som en helhed, hvor slutbrugerne kender konditionerne forud for aftale om køb / leje. Da det er almindelig praksis at skulle dokumentere dagslysfaktor for at kunne opnå en byggetilladelse foreslår By & Havn, at det bør være op til bygherre hvordan altaner i nybyggeri skal udformes, så længe kravet til dagslysfaktor overholdes.

Krav om dagslysfaktor på 2% i eksisterende bygninger

Altan.dk bemærker, at dagslyskravet vil medføre, at visse bygninger kun vil kunne få altaner i hele "ranker" eftersom etableringen af en altan vil kræve, at underboen får en større lysåbning. Dette vil påvirke bygningens udtryk og den enkeltes mulighed for at etablere altaner uafhængigt af de øvrige beboere.

Altan.dk udtrykker frygt for, at dagslyskravet vil betyde, at der kun vil kunne etableres altaner på de øverste etager.

Minaltan.dk bemærker, at mange af de altaner, der får tilladelse i dag, efter deres opfattelse, ikke vil kunne få tilladelse med de nye retningslinjer.

Den almene boligorganisation FSB vurderer, at de nye retningslinjer, vedr. dagslysfaktor og direkte sollys, vil gøre det sværere at etablere altaner på eksisterende bygninger, og i nybyggeri, og at det vil blive vanskeligere at etablere altaner med en udkræning på 1,2 – 1,5 m.

Dokumentation af dagslysfaktor i sagsbehandlingen for eksisterende bygninger

Altan.dk påpeger, at det er vigtigt, at kommunen tydeliggør, hvilke krav til dokumentation, der kræves for dagslysforhold. Altan.dk har tidligere oplevet, at kommunen har stillet andre krav til dokumentation, end dem der er beskrevet i vejledningen til bygningsreglementet.

DANSKE ARK bemærker, at det er vigtigt at være meget klar vedrørende metodik for dokumentation af dagslys, og at det er vigtigt at tage højde for nabobygningers skygge og evne til at reflektere sollys.

I forhold til retningslinjernes hensyn til sollys spørger DANSKE ARK, hvilke måle- og simuleringsmetoder, der skal lægges til grund for vurderingen, og foreslår i øvrigt, at der medtages eksempler på vurderinger og eksempler på sydøst- og sydvestvendte facader.

I forhold til dokumentation af dagslysfaktor oplyser FSB, at SBI både i deres anvisning 230 og i rapporten ”Dagslysberegninger i praksis” skriver, at målinger og beregninger af dagslysfaktor er behæftede med relativt store usikkerheder. Desuden vurderer FSB, at ansøgningsprocessen vil blive mere besværlig og omkostningstung for ansøger. På den baggrund finder FSB det ikke hensigtsmæssigt at have bestemmelser vedrørende dagslysfaktor i retningslinjerne.

Forvaltningens bemærkninger vedrørende dagslys og sollys

Generelle bemærkninger

En nyetableret altan på en eksisterende bygning kan reducere tilgangen af lys til en underliggende lejlighed betragteligt. Ved opsætning af altaner og andre ombygninger har kommunen pligt til at vurdere lysforhold for underboer og naboer.

For at sikre at ingen udsættes for urimelige forringelser, og at den samlede boligmæssige kvalitet i byen øges, vurderer forvaltningen, at det er hensigtsmæssigt at tilpasse størrelsen på en altan efter hvor meget lys, der er til rådighed, således at goderne ved en altan afbalanceres med de gener den måtte medføre. Alle bør sikres imod urimelige forringelser, til gengæld bør der ikke være unødvendige begrænsninger for dybden af altaner de steder, hvor en dybere altan ikke medfører gener.

Krav om dagslysfaktor på 2%

SBi's vejledning til bygningsreglementet angiver, at man kan anvende en minimumsgrænse på 2% dagslysfaktor til at vurdere dagslys i forbindelse med byggesager. Der er udviklet en lang række digitale værktøjer, der kan bruges til at beregne dagslysfaktor, ligesom SBi har udgivet en anvisning med en række analoge metoder baseret på forudberegnete tabeller. Forvaltningen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt at fastholde et generelt krav om en dagslysfaktor på 2% ved vurdering af lysforhold.

På baggrund af høringen vurderer forvaltningen imidlertid, at en fast minimumsgrænse på 2% dagslysfaktor, vil betyde at mange eksisterende ejendomme med dårlige lysforhold ikke vil kunne etablere altaner dybere end 30cm.

Etableringen af en altan kan, selvom den forringer dagslyset for underboen, betyde en *samlet* forøgelse af mængden af dagslys, hvis den dimensioneres efter dagslysfaktorforholdene.

For at sikre, at det er muligt at etablere altaner dybere end 30cm i den eksisterende by, foreslår forvaltningen, at der i forbindelse med opsætning af altaner på eksisterende bygninger, gives mulighed for at anvende en alternativ metode ved vurdering af lysforhold, så længe det sikres at ingen udsættes for markante forringelser.

Dokumentation af dagslys i sagsbehandlingen

SBi konkluderer i deres rapport "Dagslysberegninger i praksis", at de 10 forskellige programmer til dagslyssimulering de har undersøgt, i praksis regner meget ens.

Et generelt krav om at dokumentere dagslysfaktor i alle ansøgninger om altaner, vil betyde en belastning for de mange ansøgere, der ikke i dag bliver afkrævet dokumentation for dagslysfaktorforhold.

Dokumentation af sollys i sagsbehandlingen

Kravet om dokumentation af reduktion i *direkte sollys* vil i praksis kræve komplicerede computersimuleringer, som der ikke er en ligeså standardiseret praksis for som for simuleringer af dagslysfaktor.

Dokumentationen af direkte sollys vil, i de tilfælde hvor den kræves, betyde en yderligere belastning for ansøgerne, og den manglende

standardisering af beregningsmetoder vil kunne betyde en større usikkerhed og variation i resultaterne og dermed i sagsbehandlingen.

Anbefalede ændringer til dagslys og sollys

Forvaltningen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt at fastholde et generelt krav om en dagslysfaktor på 2% ved vurdering af lysforhold i byggesager.

Dagslys i eksisterende byggeri

For altaner opsat på *eksisterende bygninger* indstiller forvaltningen, at anvendelsen af en grænse for dagslysfaktor på 2% suppleres med en alternativ metode baseret på relativ forringelse i dagslys, som kan anvendes i den eksisterende by, hvor en dagslysfaktor på 2% mange steder ikke kan opnås.

Forvaltningen indstiller således, at man for eksisterende bygninger alternativt kan vurdere, hvor meget en altan forringer dagslyset for underboen, idet dagslyset ikke må forringes med mere end 25% i forhold til eksisterende forhold, dog 15% for stuelejligheder.

Konsekvenser ved anvendelse af relativ forringelse til at vurdere dagslys

Ved at sætte en grænse for maksimal relativ forringelse, i stedet for en fast nederste grænse for mængden af dagslys, gør man det muligt at etablere altaner alle steder, uafhængigt af eksisterende lysforhold, så længe disse altaner ikke har en størrelse der medfører en markant forringelse for underboen. Det vil sige, at man accepterer en vis forringelse i dagslys for underboen, også i lejligheder med dårlige lysforhold. I betragtning af den værdi en altan kan tilføre en lejlighed, vurderes dette at være et acceptabelt kompromis.

Særligt hensyn til dagslys i stuelejligheder

Det vil ofte ikke være muligt eller ønskeligt at etablere større lysåbninger i en stuelejlighed, især mod gaden. Derfor vil en lejlighed i stuen ikke have de samme muligheder for at forbedre deres dagslys som andre højereliggende lejligheder. Eftersom stuelejligheder typisk har det laveste niveau af dagslys, sættes grænsen for relativ forringelse for stuelejligheder lavere end for øvrige lejligheder.

Beregning af relativ forringelse af dagslys i sagsbehandlingen

Den præcise mængde dagslys for et rum er afhængig af en lang række faktorer, hvoraf en del kan være svære at måle nøjagtigt. Den relative forringelse en altan vil medføre i procent er nemmere at vurdere. Det vurderes, at det er muligt at lave en beregningsregel for relativ forringelse i dagslys med en acceptabel præcision, der kan bruges uafhængigt af computersimulationer, og som er baseret på parametre, der er umiddelbart målbare, såsom størrelser på vinduer, gulvareal og afstand til overforliggende bygninger.

En sagsbehandling baseret på en vurdering af relativ forringelse af dagslys vil således kunne gennemføres uden at påføre ansøgere yderligere belastninger. Den vil desuden være ensartet og gennemskuelig, hvilket gør det muligt at lave en hurtig og præcis forventningsafstemning tidligt i en designproces.

Hensyn til sollys

Det vurderes, at en grænse for maksimal relativ forringelse af dagslysfaktoren, samtidig vil sikre mod en urimelig forringelse af mængden af direkte sollys. Det vurderes desuden, at dokumentationen af sollys kan medføre en byrde i ansøgningsprocessen. Forvaltningen indstiller på denne baggrund, at den separate anbefaling vedrørende direkte sollys frafaldes.

B. Byliv

Anbefaling omkring transparente værn

ATP Ejendomme bemærker, at brugeren ikke som udgangspunkt ønsker transparente værn ikke så meget pga. indkig, men fordi der ønskes læ på altanen.

By & Havn bemærker, at man lige såvel kan argumentere for at værn skal være lukkede for at undgå indbliksgener og for at skjule eventuelle ølkasser og lignende.

Anbefaling omkring minimumsfrihøjde mod gård

FSB bemærker, at anbefalingen vedrørende en minimumshøjde for altaner mod gård på 2,8 m kan vanskeliggøre en ensartet sagsbehandling, eftersom det er op til sagsbehandleren at vurdere, hvorvidt altanen vil forringe eksisterende opholdsarealer. Desuden bemærkes det, at anbefalingen kan betyde, at 1. sals lejligheder i nogle bygninger vil miste deres mulighed for at etablere en altan, selvom der kan etableres altaner på de øvrige etager, hvilket vil betyde en værdiforringelse for beboerne på 1.sal og potentielt have en negativ indflydelse på bygningens æstetiske udtryk.

Forvaltningens bemærkninger til byliv

Anbefaling omkring transparente værn

Forvaltningen vurderer, at transparente værn giver en mere levende og tryk by, og giver mere dagslys i boligen. Ved nye altaner på eksisterende bygninger medfører transparente værn desuden, at bygningen kan bevare en større del af sit eksisterende udtryk og vil gøre altanerne til et mindre radikalt indgreb i den oprindelige arkitektur. Mange nye byggerier har værn af glas, der er transparente samtidig med, at de giver læ. På denne baggrund fastholdes anbefalingen af værn med stor grad af transparens.

Anbefalede ændringer til byliv

Anbefaling vedrørende minimumsfrihøjde mod gård

Forvaltningen indstiller, at anbefalingen vedrørende minimumsfrihøjde for altaner mod gården bortfalder, da en grænse for forringelse af dagslyset for stuelejligheder i praksis vil sikre opholdsarealer i gården imod markante forringelser.

D. Udformning, placering og bevaringsværdige bygninger

Generelle bemærkninger

Hovedstadens Forskønnelse bemærker, at Københavns Kommune med retningslinjerne synes ligeglade med udseendet og æstetikken vedrørende altaner.

Akademisk Arkitektforening finder, at de samlede anbefalinger vedrørende udformning i retningslinjerne er utilstrækkelige og urimelige i deres nuværende formulering. Arkitektforeningen peger specifikt på, at der ikke er nogen faglig eller saglig begrundelse for anbefalingerne om, at altaner og tagterrasser på samme bygning skal fremstå med samme konstruktion og materialer og at konstruktion skal udformes på en enkel måde. De mener, at der findes masser af eksempler på det modsatte, og at det samme gælder for de øvrige anbefalinger omkring udformning.

Den Kgl. Bygningsinspektør bemærker, at det rent æstetisk er problematisk, at mange altaner er for store, og at mange af dem ligner hinanden og ikke er tilpasset den eksisterende arkitektur. Han foreslår, at man gør altanerne mindre og til gengæld gør det lettere at etablere altan.

Bevaringsværdige bygninger

Hovedstadens Forskønnelse peger på, at retningslinjerne har for lidt fokus på bevaringsværdige bygninger og mener, at de lægger op til en uhensigtsmæssig ændring fra den tidligere praksis, hvor der som udgangspunkt ikke blev tilladt altaner på bevaringsværdige bygninger.

Sondring mellem stilarter

Arkitektforeningen bemærker, at hvis retningslinjerne skal kunne bidrage til at skabe sammenhængende arkitektonisk og bymæssig kvalitet, og langsigtet samfundsmæssig værdi, bør de som minimum sondre mellem forskellige kvarterers særpræg, bygningstyper og opførelsestidspunkter. Frederiksbergs Kommunes retningslinjer fremhæves som et eksempel på et mere anvendeligt grundlag.

Anbefaling vedrørende falsdybde på altandøre

DANSKE ARK bemærker, at anbefalingen vedrørende nye altandøre på eksisterende bygninger skal have samme falsdybde som eksisterende vinduer kan være uhensigtsmæssig, eftersom en dybere falsdybde kan give mere plads på altanen og dermed sikre større brugbarhed af en altan med en mindre udkragning.

Altaner i tagetagen

Altan.dk bemærker, at det er muligt at lave altaner med udkragning i tagetagen på en god måde og finder det unødvendigt at anbefale, at altaner i tagetagen generelt ikke må have en udkragning. De supplerer deres kommentar med en række billeder af eksempler på altaner i tagetagen med forskellige grader af udkragning og forskellige konstruktive løsninger.

Andre bemærkninger

Arkitektforeningen bemærker, at man bør anbefale, at der altid tilknyttes en arkitekt som rådgiver i forbindelse med udformning og placering af altaner og tagterrasser på nye og eksisterende bygninger i København.

Hovedstadens Forskønnelse foreslår, at der stilles krav om en grundig analyse af konteksten ved ansøgninger om altaner på bevaringsværdige bygninger, og at bygninger med SAVE-værdien 1 udelades af retningslinjerne, da denne værdi gælder for fredede bygninger, der administreres af Kulturstyrelsen.

Forvaltningens bemærkninger til udformning, placering og bevaringsværdige bygninger

Generelle bemærkninger

For at sikre Københavns arkitektoniske egenart, vurderer forvaltningen, at det er nødvendigt at stille krav til udformning og placering af altaner og tagterrasser på bygninger, der indgår i en bevaringsværdig sammenhæng, således at der opnås en god helhedsvirkning.

Hvorvidt der kan opnås en god helhedsvirkning vil altid skulle afgøres ved en konkret vurdering. For at gøre det nemmere for rådgivere at udvikle altanprojekter med en god helhedsvirkning i en bevaringsværdig bebyggelse, vurderer forvaltningen, at det er hensigtsmæssigt, at retningslinjerne for altaner og tagterrasser indeholder en række konkrete anbefalinger og principper for en æstetisk hensigtsmæssig udformning og placering. Selvom disse aldrig vil kunne være udtømmende kan de belyse de vigtigste æstetiske overvejelser og give inspiration uden at være endegyldige i den forstand at det altid vil være nødvendigt at foretage en konkret vurdering

Bevaringsværdige bygninger

Forvaltningen vurderer at det, uanset tidligere praksis, er muligt at etablere altaner og tagterrasser på de fleste bevaringsværdige bygninger på en æstetisk forsvarlig måde.

Altaner i tagetagen

Nye altaner på eksisterende byggeri placeret i tagetagen, tager i forhold til altaner placeret andre steder, uforholdsmæssigt meget lys og himmelkig fra gård og gade og vil rent visuelt dominere og overdøve det eksisterende hus' proportioner og opdeling. På denne baggrund finder forvaltningen, at anbefalingen er hensigtsmæssig i forhold til at opretholde Københavns egenart.

Andre bemærkninger

Anbefalinger vedrørende professionel rådgivning ligger udenfor rammerne af retningslinjerne.

Det bemærkes, at en SAVE-værdi på 1, er udtryk for den højeste grad af bevaringsværdighed, men ikke som sådan er forbeholdt fredede bygninger.

Anbefalede ændringer til udformning, placering og bevaringsværdige bygninger

Forvaltningen vurderer, at de æstetiske anbefalinger bør fastholdes, men at det vil være hensigtsmæssigt at begrænse dem til at gælde for eksisterende bevaringsværdige bygninger. For bedre at kunne vejlede rådgivere og borgere vurderer forvaltningen, at det vil være hensigtsmæssigt at supplere de generelle æstetiske anbefalinger vedrørende udformning og placering med særskilte anbefalinger for hver af de vigtigste arkitektoniske stilarter indenfor etagebyggeri i København.

Anbefaling vedrørende falsdybde på altandøre

Da det kan give mere brugbar plads på en altan med en dybereliggende dør, indstilles, det at anbefalingen vedrørende ensartet falsdybde på nye dørpartier og eksisterende vinduer bortfalder.

D. Sagsbehandling

Altan.dk mener, at sagsbehandlingen ofte kan være en udfordring, fordi sagsbehandlerne tager de nuværende retningslinjer meget bogstaveligt.

Altan.dk mener, at de nye retningslinjer, bør have større fokus på selve sagsbehandlingen. Der opleves ofte modstand fra kommunen, når der søges råd og vejledning i forhold til fx en særlig facade.

Altan.dk foreslår, at der udpeges færre sagsbehandlere, der arbejder på sager med altaner, så de, der sidder med sagsbehandlingen af altaner, har helt styr på reglerne og kravene, idet altan.dk oplever, at sagsbehandlinger er uensartet, og at kravene tolkes meget forskellige fra sagsbehandler til sagsbehandler i dag.

Altan.dk understreger vigtigheden af, at der laves klare retningslinjer for, hvordan hensyn til lys skal dokumenteres, så der sikres en ensartet sagsbehandling.

Altan.dk fremhæver Frederiksberg Kommunes pjece med retningslinjerne og gode illustrative billeder.

Altan.dk fremhæver, at lokalplaner med eksempeltegninger er meget brugbare.

Arkitektforeningen er kritisk over for selve idéen om den form for retningslinjer til brug for forvaltningens sagsbehandling. Efter Arkitektforeningens opfattelse kan retningslinjer som disse på ingen måde erstatte den individuelle, arkitektfaglige sagsbehandling, som bør finde sted i hver enkelt tilfælde.

Arkitektforeningen mener dog, at retningslinjer kan være endog ganske udmærkede som formidlingsredskab over for ejere, der ønsker at etablere altan eller tagterrasser.

Forvaltningens bemærkninger til sagsbehandling

I forbindelse med implementeringen af de nye retningslinjer vil forvaltningen justere arbejdsgangen og organiseringen af altansager, så der kan opnås en ensartet og imødekommende sagsbehandling.

For at sikre at dokumentationen af dagslys ikke påfører ansøgere en byrde i sagsbehandlingen, vil forvaltningen udarbejde en offentlig tilgængelig beregningsmetode der kan anvendes uden særlige forudsætninger.

For at gøre det nemmere at opnå en god helhedsvirkning ved etablering af altaner i bevaringsværdige bebyggelser foreslår forvaltningen, at der som supplement til de æstetiske anbefalinger udarbejdes en række enkle anbefalinger med eksempler, for hver af de vigtigste arkitektoniske stilarter indenfor etagebyggeriet i København. Anbefalingerne udformes med udgangspunkt i de stilblade, som Dansk Bygningsarv har udformet for etageboliger.

E. Øvrige emner

Generelt om retningslinjerne

ATP Ejendomme bemærker, at de finder de fremsendte retningslinjer meget fornuftige, og at de tydeligt belyser, hvor vanskeligt det kan være at balancere en myndighedsafgørelse.

Altan.dk bemærker, at de ser retningslinjerne for altaner og tagterrasser som en positiv mulighed for et nemmere og bedre samarbejde mellem borgere, kommune og entreprenører. Men understreger, at det er vigtigt at der skelnes mellem eksisterende bygninger og nybyggeri.

Altanudkragninger

FSB bemærker, at det ikke klart fremgår af retningslinjerne, hvilke altanudkragninger der kan accepteres, og refererer til tidligere praksis med at tillade 1,10 mod gaden og 1,50 mod gården.

Forvaltningens bemærkninger

Formålet med retningslinjerne er at basere sagsbehandlingen af altaner og tagterrasser på en række konkrete hensyn til lys, byliv og byens egenart. Forvaltningen vurderer, at en fast grænse for altandybder er uhensigtsmæssig, da den kan være unødigt begrænsende og ikke altid tilstrækkeligt tilgodeser alle hensyn.

Altaner i lokalplaner

By & Havn fremhæver bestemmelsen vedrørende altaner i det aktuelle lokalplanforslag for Ørestad Syd, som en bestemmelse, der er nem at forstå og administrere, og samtidig giver udviklerne råderum til at udvikle forskellige løsninger. By & Havn foreslår, at forvaltningen bruger den som udgangspunkt for kommende lokalplaner.

Den omtalte bestemmelse sætter en grænse for udkrøgning af altaner på 1,5 m udover facadelinjen og angiver, at værn på altaner indtil 6. etage skal være helt eller delvis transparente. Altaner kan være dybere end 1,5 m, hvis de er delvist indeliggende.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen tager til efterretning, at bestemmelsen vedrørende altaner i lokalplanforslag for Ørestad Syd, bliver opfattet som hensigtsmæssig i forhold til nem administration og den frihed den giver udviklerne. Forvaltningen vil fremadrettet arbejde på, at altanbestemmelserne i lokalplaner bliver så ensartede og nemme at administrere som muligt.

Uddybelse og forklaring af retningslinjerne

Ejendomsforeningen Danmark foreslår, at der bliver lavet en form for efterskrift, hvor retningslinjerne uddybes og forklares.

Danske Ark foreslår, at betydningen af bevaringsværdi og SAVE-værdier uddybes yderligere.

Altan.dk bemærker, at det er vigtigt med konkrete eksempler i retningslinjerne, der viser, hvad der er muligt udfra de forskellige hensyn.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen tager ønsket om uddybning, forklaring og eksemplificering af retningslinjerne til efterretning i arbejdet med at kommunikere retningslinjerne.

Afstand mellem balustre

FSB bemærker at retningslinjerne i afsnittet ”Krav fra bygningsreglementet” fejlagtigt skriver at der skal være *minimum* 89 mm mellem lodrette balustre, da dette er den *maksimale* afstand.

Forvaltningens bemærkninger

Fejlen er rettet i de reviderede retningslinjer for altaner og tagterrasser.

Brugbarhed af altaner

Altan.dk bemærker, at folk er interesserede i altaner der har en størrelse, der gør det muligt at spise med familien. Hvis altanen ikke tillader dette, bliver den meget dyr at etablere i forhold til sin nytteværdi.

Ejendomsforeningen Danmark mener at der mangler fokus på at sikre brugbarheden af altaner i nybyggeri.

ATP-ejendomme bemærker, at det er vigtigt, at altaner har en brugbar størrelse, så de ikke kommer til at fungere som ren opbevaringsplads.

By & Havn bemærker, at der i nybyggeri typisk efterspørges opholdsaltaner med en dybde på 1,60 m til 1,80 m, hvilket muliggør at man kan have et bord med plads til 4 stole omkring.

Forvaltningens bemærkninger

Det er forvaltningens mål at fremme mulighederne for at etablere altaner og tagterrasser både i nybyggeri og i eksisterende byggeri, og ønsker, så vidt det er muligt under hensyn til dagslys, byliv og byens egenart, ikke at sætte faste begrænsninger for dybden af altaner.

Altaner i stueetagen

ATP Ejendomme ønsker at få hjælp til at få godkendt tilføjelser til deklARATIONER i fælles gårdrum, så stueejligheder får mulighed for at etablere hævede terrasser eller lignende .

Forvaltningens bemærkninger

De juridiske aspekter vedrørende tilføjelser til tinglyste deklARATIONER ligger uden for rammerne for disse retningslinjer.

Altaner på lejeboliger

Lejernes LO Hovedstaden bemærker, at en del nye altaner på eksisterende byggeri er uønskede af brugerne af altanerne, der som lejere vil kunne opleve en lejeforhøjelse på op til 8%, når ejeren af en ejendom vælger at etablere en altan til deres lejlighed. De opfordrer på denne baggrund til at kommunen lægger vægt på, om en altan er ønsket af indehaveren af en lejlighed ved udstedelsen af en byggetilladelse.

Forvaltningens bemærkninger

Hvis en ansøgning om byggetilladelse overholder byggeloven og evt. gældende lokalplaner, reguleringsplaner og tinglyste servitutter, har kommunen pligt til at udstede en byggetilladelse. Det er således ikke muligt at sikre beboere mod uønskede altaner i byggesagsbehandlingen.

Konstruktion af altaner

ATP ejendomme bemærker, at retningslinjerne ikke omtaler ”altankatastrofen” fra 1975-85, hvor det viste sig, at konstruktionen af mange altaner ikke var holdbar i længden.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen er ikke bekendt med konstruktions problemer med altaner i nyere tid. Praksis vedrørende konstruktion af altaner er beskrevet i notatet: ”Opsætning og renovering af altaner på eksisterende bygninger” som kan findes på Københavns Kommunes hjemmeside.

Friareal

By & Havn bemærker, at en argumentation for at transparente værn bidrager til mere byliv bør betyde, at en altan med transparente værn kan tælles med i friarealregnskabet, som det eksempelvis er muligt i Frederiksberg Kommune.

Freja Ejendomme spørger, hvorvidt det på et tidspunkt vil blive muligt at inkludere store altaner i friarealberegningen.

Forvaltningens bemærkninger

Principperne for beregning af friarealer ligger uden for rammerne for disse retningslinjer.