

Høringsvar og referat af informationsmøder

Nummer	Dato	Organisation	Person
1	2015.06.08	LLO	Claus Højte, Direktør
2	2015.06.08	DanskeArk	Peter Andreas Sattrup
3	2015.06.18	Lejerbo	Mia Manghezi, Udviklings- og Byggechef
4	2015.06.18	ATP Ejendomme	Thomas Anfinn Joensen
5	2015.06.22	GI	Søren Meyer, Udviklingschef
6	2015.06.24	By & Havn	Rita Justesen
7	2015.07.03	Arkitektforeningen	Jesper Pagh, Direktør
8	2015.07.03	FSB	Saso Nedelkovski, Byggechef
9	2015.07.03	Altan.dk	Jens Bastue Jacobsen

- Referat af informationsmøde d. 2015.06.09
- Referat af informationsmøde d. 2015.06.29

Kære Jonas Hallberg

Tak for invitationen. Vi er ikke i stand til at stille med nogen deltagere med denne korte frist, men jeg vil her komme med et par bemærkninger:

Vi har ikke bemærkninger til det tekniske, men vil i stedet opfordre Københavns Kommune til at være opmærksom på det faktum, at der jævnligt opsættes altaner, som ikke er ønsket af beboerne i de pågældende private udlejningsboliger.

Baggrunden for dette er, at udlejer kan få et afkast på ca. 8% af en sådan investering, idet domspraksis siger, at en opsætning af altan i fuldt omfang medfører en brugsværdiforøgelse og dermed en lejeforhøjelse på ca. 8 % af den investerede kapital. Et imponerende tal med det nuværende renteniveau. I visse tilfælde betyder stigningen, at lejere må fraflytte deres boliger.

I det omfang det er muligt ift. gældende lovgivning vil vi derfor opfordre Københavns Kommune til at lægge vægt på, om altanerne rent faktisk er ønsket af beboerne, før der gives tilladelse.

Venlig hilsen

Claus Højte

Direktør



Lejernes LO Hovedstaden
Vester Voldgade 9, 1.
1552 København V
Tlf. + 45 3311 3075
Fax +45 3393 7617
Direkte tlf. +45 3690 2874

www.llo.dk

info@llo.dk

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 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 udkrægning under 30 cm, vurderes at have en ubetydelig skyggevirkning, og vil altid være acceptabel uanset dagslysfaktorforholdene.

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.

Oversigt over kommentarerne til 03_Retningslinjer for altaner og tagterrasser_PAS.pdf

Side: 4

 Nummer: 1 Forfatter: dapas Emne: Gul seddel Dato: 05-06-2015 10:24:30
KK el BR?

 Nummer: 2 Forfatter: dapas Emne: Gul seddel Dato: 05-06-2015 10:28:24
Der skal her tages hensyn til omkringliggende bygningers geometri og deres overfladers evne til at reflektere dagslys

Hensyn til sollys

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

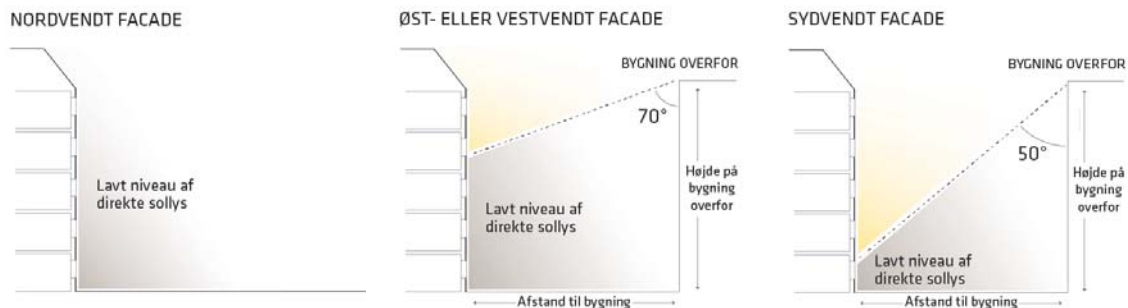
Ved etablering af altaner over boliger, der på grund af orientering eller skygge fra nærliggende bygninger har et lavt niveau af direkte sollys, anbefales at mængden af direkte sollys i en lejlighed ikke reduceres væsentligt (typisk med mere end 25% i gennemsnit for et år).



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.



Side: 5

Nummer: 1 Forfatter: dapas Emne: Gul seddel Dato: 05-06-2015 11:58:37

Målt hvordan? lux/m² el Wh/m² eller timer?

Klimabaseret dagslys simulering (kompliceret) eller reference dage fx jævndøgn og solhverv (mindre kompliceret)?

Nummer: 2 Forfatter: dapas Emne: Gul seddel Dato: 05-06-2015 10:36:04

Hvad med SØ / SV?

Nummer: 3 Forfatter: dapas Emne: Gul seddel Dato: 05-06-2015 11:58:13


Evt med et par eksempler på vurderinger?

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 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.

Side: 7

Nummer: 1 Forfatter: dapas Emne: Gul seddel Dato: 05-06-2015 10:38:44
arkitektoniske

Nummer: 2 Forfatter: dapas Emne: Gul seddel Dato: 05-06-2015 11:53:10
Dybere liggende døre kan ellers medvirke til at øge opholdsarealet og dermed mindske behovet for udkragningen. Mindre udkragning -> mere dagslys i lejligheden under altanen.

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).



Emne: Re: SV: Frist rykket for kommentering af Københavns Kommunes retningslinjer for Altaner og Tagterrasser
Dato: 18. juni 2015 09:27:10

Hej Jonas
Lejerbo har gennemlæst jeres oplæg og har ingen kommentarer
Vh Mia Manghezi
Udviklings- og byggechef
Lejerbo
Gl Køge landevej 26
2500 Valby

Fra: Thomas Anfinn Joensen
Sendt: 9. juni 2015 10:40
Til: Solveig Bergmann Nielsen
Emne: SV: Invitation til kommentering af Københavns Kommunes "Retningslinier for Altaner og Tagterasser"

Kære Solveig,

Tak for muligheden for at videregive jer nogle almene betragtninger.

Jeg svarer her mere som person og privat altanbruger og faglig kyndig end som medarbejder hos ATP-ejendomme A/S, som endnu ikke er eksponeret til boligejendomsmarkedet.

Hvis ATP Ejendomme A/S skal investere i boligejendomme, vil kommentarerne nedenfor ikke desto mindre have betydning.

Det fremsendte bilag er meget meget fornuftigt og det belyser tydeligt hvor vanskeligt det er at balancere en myndighedsafgørelse, så regler overholdes i alle ender og kanter. Dog gøres der ikke noget ud af den gamle altankatastrofe som oversvømmede landet i perioden ca. 1975-1985, hvor konstruktionerne viste sig ikke at kunne tåle at være ude om natten. Så jeg kunne godt tænke mig at byggeskadefonden kom ind over med forslag til stikprøver at holdbarhed på bærende elementer og rækværk.

Beboeren i en lejlighed sukker næsten uden undtagelse efter en altan, hvis der ikke er en.

Senest vi flyttede, endda til væsentlig mindre plads, havde det stor vægt at der var en stor altan med plads til udeliv/bord og bæk og blomst ☺

Dejlig lys i boligen fra dør og sidevinduesparti, som i dagligdagen også selvom, vejret slet ikke er til udeliv, så tilfører altanen en fornemmelse af at den lille stue er større end den i virkeligheden er. Derfor jo mindre lejlighed jo større altan (relativt)

Beboerne tillægger det stor betydning uanset regler og lys og energi og alt muligt andet.

Man kan nogle gange undre sig over øst og nordvendte altaner næsten i bunden af en gård eller højt oppe på en stormomsust boligblok, men jo der er dage hvor de også er dejlige.

De solvendte er nogle gange ubrugelige på grund af varme og skarp sol, så der etableres parasoller og markiser og helt sikkert tørres tøj kulørt og folkeligt. Her er det ofte dejligt med den overliggende altans skyggevirksomhed.

Meget vigtigt, at der er god møblerbar størrelse på altaner, da man i modsat fald oplever dem som opmagasineringsplads og ekstra køleskab.

I notatet lægges der megen vægt på transparens, men det er ikke det brugeren ønsker, ikke så meget på grund af indbliksgener, men fordi der ønskes læ. Derfor er det vigtigt indtænke læskabelsen fra starten.

Jeg bor selv med altan hvor indkik til naboaltanen er klaret med en metal hulplade. Ok flot, men

vinden får den til at larme helt vildt, ret ofte i løbet af året. Så det er også vigtigt at indtænke at konstruktionerne ikke fløjter i vinden ☺

Terrasser giver lidt sig selv. De er skønne.

Dog bør der hjælpes med at få godkendt tilføjelser til deklARATIONER i gårdene, da et altanprojekt ofte fordre at de i stuen også får tilføjet et positivt element til boligen i form af en terrasse eller en altan hævet lidt over jorden. I en snæver gård lader sig dog ikke gøre. Men så kan det måske løses til gadesiden.

Vigtigt for brugere af terrasser i gårdrum et at gården er lukket med aflåst port, så beboerne føler sig mere sikre.

Jeg håber mine bemærkninger kan støtte jer i bestræbelserne på professionelt og folkeligt at imødekomme så mange som muligt med altanønsker/terrasseønsker.

Venlig hilsen
Thomas Anfinn Joensen

atp ejendomme

Senior Projektchef · teknik & Miljø
Direkte nummer +45 33366179 · Mobil +45 21 411 211
e-mail taj@atp-ejendomme.dk

ATP Ejendomme · Gothersgade 49 · 1123 København K
Tlf +45 3336 6161 · Fax +45 3336 6162
www.atp-ejendomme.dk

Fra: Solveig Bergmann Nielsen [<mailto:E15E@tmf.kk.dk>]

Sendt: 4. juni 2015 19:40

Emne: Invitation til kommentering af Københavns Kommunes "Retningslinier for Altaner og Tagterasser"

Kære samarbejdspart,

Vi fremsender hermed forslag til **Retningslinjer for Altaner og Tagterasser** i København, som vi har forelagt på Teknik & Miljøudvalgets møde den 26.05.2015.

Teknik & Miljøudvalget besluttede på mødet at indhente kommentarer fra en række interessenter i København, herunder store bygherrer, producenter, developere, interesseorganisationer, samt repræsentanter for ejere, lejere og andelshavere før den videre drøftelse af retningslinjerne i august.

Vi hører gerne jeres kommentarer til retningslinjerne, og I er derfor inviteret at fremsende disse på mail: cs35@tmf.kk.dk senest mandag den 15.06. kl 12.00.

Såfremt I har spørgsmål er I velkomne til at rette henvendelse til projektleder Jonas Tesch Hallberg på telefon 3366 1342.

Retningslinjerne er vedhæftet denne mail som en pdf.

I kan finde den politiske indstilling på dette link: [dagsordenen for Teknik & Miljøudvalgets møde](#)

Hej Jonas

GI har ingen bemærkninger til "retningslinjer for Altaner og Tagterrasser".

De fleste modtagere af denne mail er formentlig bekendt med Frederiksbergs guide for altaner: <http://www.frederiksberg.dk/da/Borger/Bolig-og-byggeri/Byggeri/Altaner.aspx>. Blot medsendt til orientering.

Et enkelt spørgsmål. Er det stadig planen at udsende referat fra 1. møde til denne gruppe?

God sommer

Venlig hilsen

Søren Meyer
Udviklingschef, Udvikling

Direkte 82 32 23 56
Mobil 21 16 67 11



Grundejernes Investeringsfond · Ny Kongensgade 15 · 1472 København K · Tlf. 82 32 23 00 · gi.dk

I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for at skabe bedre og sundere boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, vi yder fordelagtige lån, og vi støtter projekter, der bidrager til bedre renovering af boliger i fremtiden. Alt sammen fordi vi tror på, at bedre boliger giver bedre liv.



Københavns Kommune,
Byens Udvikling

Att.: Cs35@tmf.kk.dk

Udviklingselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7
Postboks 2083
1013 København K

Tel. 3376 9800
Fax 3376 9801
www.byoghavn.dk
info@byoghavn.dk

CVR nr. 30823702
EAN nr. 5798009800107

Kommentering af "Forslag til retningslinjer for altaner og tagterrasser "

Teknik- og Miljøforvaltningen har med mail af 4. juni 2015 inviteret By & Havn til at indsende selskabets eventuelle bemærkninger til forvaltningens forslag til retningslinjer for udformning af altaner og tagterrasser.

Den 9. juni deltog By & Havn i et opfølgende møde med forvaltningen, hvor retningslinjerne blev præsenteret og der i øvrigt blev lagt op til drøftelse.

Forvaltningens henvendelse skyldes, at Teknik & Miljøudvalget har ønsket at indhente kommentarer fra en række interessenter i København, herunder store byggherrer, producenter, developere, interesseorganisationer, samt repræsentanter for ejere, lejere og andelshavere før en videre drøftelse af retningslinjerne i august.

Som udvikler af nye byområder har By & Havn primært interesse i retningslinjer, der retter sig mod nybyggeri. Til gengæld er disse retningslinjer af vital betydning for selskabet.

Hermed fremsendes selskabets bemærkninger til det aktuelle forslag, som ifølge indstilling til TMU (2015-0096369) udgør første del af et samlet sæt arkitektoniske retningslinjer. Det fremgår i øvrigt af indstillingen, at udvalget har ønsket en mindre restriktiv tilgang til ansøgning om altaner, og at beslutninger om altaner skal træffes på et mere ensartet grundlag.

Forslaget til retningslinjer

Forslaget beskriver først og fremmest nogle formål og hensyn, som skal underbygge lys og luft til alle.

Desuden nævnes nogle anbefalinger vedrørende udformning, som formodentlig er tænkt at gælde for nye altaner på eksisterende bygninger.

I nybyggeri ønsker forvaltningen "at justere dagslyset ved at planlægge byggeriet i et forhold mellem dybde på altan og størrelsen på lysåbninger, såsom vinduer og glasdøre i underliggende lejligheder. Herudover skal altaner dimensioneres og udformes ud fra, at det direkte sollys i underliggende lejlighed og i naboledigheder ikke derved reduceres væsentligt." Efter By & Havns opfattelse er der tale om temmelig kryptiske udsagn og det undrer, at de ikke er udmøntet i bestemmelser, så det ville fremgå, hvad forvaltningen konkret forestiller sig.

Det anføres, at formålet med forslaget er at opnå mere ensartede bestemmelser i lokalplaner, at reducere de hidtil overvejende æstetiske krav, at sikre en objektiv

25. juni 2015
S-20150607-0691
D-20150607-017057

RJU@byoghavn.dk

vurdering af lys, suppleret med konkrete anbefalinger til bylivshensyn og hensyn til udformning og placering.

Det er forvaltningens udgangspunkt for godkendelse af altaner, at dagslysforholdene ikke bringes under det i bygningsreglementet angivne minimumsniveau – dagslysfaktor 2,0 i opholdsrum og køkkener.

Herudover henvises til, at det er et mål i Københavns Klimaplan, at elforbruget reduceres med 10 % i boliger.

Desuden anbefales det, at altaner, for at være et positivt tilskud til byens rum og oplevelsen af byliv udformes med værn med en stor grad af transparens, hvorved der sikres kontakt mellem livet på altanen og omgivelserne, "kommer flere øjne på byen", skabes mere byliv og mere tryghed og skabes mulighed for at dyrke andre og flere planter til glæde for beboerne, naboerne, forbipasserende og byen som helhed.

By & Havns kommentarer og forslag

I By & Havn er vi enige med forvaltningen i, at en altan er et gode, der bør være en naturlig del af alle nye familieboliger i etagebyggeri. Når det kommer til kollegieboliger og andre boligtyper med små boliger og stort fællesskab kan tagterrasser og lignende efter vores vurdering være af større værdi for beboerne. Almindeligvis sikres det da også med de lokalplaner, der regulerer det meste nybyggeri i København, at der etableres altaner / terrasser / tagterrasser / haver / brede kantzoner i alt nyt boligbyggeri.

Når det handler om nybyggeri forholder det sig jo således, at byggeriet bliver designet som en helhed, hvor det er hensigten, at alle boliger skal have gode forhold, og hvor slutbruger / ejer / lejer desuden kender konditionerne forud for aftale om køb /leje, hvorfor forvaltningens bekymring vedrørende lys, luft, dagslys og sollys forekommer noget ubegrundet.

Som nævnt oven for skal det for at opnå byggetilladelse til en ny bolig påvises, at dagslysfaktoren i boligens køkken og opholdsrum er mindst 2,0. Det er således os bekendt en helt almindelig procedure hos arkitekter, at de i forbindelse med projektering af boligbyggeri tjekker dagslysfaktoren ved en beregningsmodel, der enkelt og relativt hurtigt viser dagslysfaktoren i alle rum.

Når forvaltningen påpeger, at det er ønsket, at afgørelser om altaner foregår på et mere ensartet og objektivt grundlag, vil det enkleste og mest konkrete således efter vores opfattelse være at tillade alle udformninger af altaner, såfremt en beregning kan påvise, at der opnås en dagslysfaktor på mindst 2,0 i relaterede køkkener/opholdsrum.

Med denne fremgangsmetode overlades det også i givet fald til bygherre og rådgiver at beslutte, om det er størrelsen på altanen eller størrelsen på vinduer mv. i øvrigt, der skal justeres for at opnå den påkrævede dagslysfaktor, i øvrigt også sammenholdt med Bygningsreglementets krav til energiklasse.

Hvis ikke æstetikken skal være styrende, bør det efter By & Havns vurdering være for i højere grad at tilgodese ønsket om brugbare altaner. By & Havn møder således generelt et ønske fra developere og slutbrugere om, at opholdsaltaner har en dybde på mindst 1,60 m og helst mindst 1,80 m for at der er plads til et bord med 4 stole og der stadig er plads til at komme omkring. Altanen skal have mindst samme

bredde som dybde, men kan i øvrigt variere ift. arkitektur, placering af vinduespartier osv. – altaner kan således godt være bredere, men ikke på bekostning af dybden.

Med hensyn til, at det i Københavns Klimaplan er et mål, at elforbruget reduceres med 10 % i alle boliger, er det vores umiddelbare forventning, at alle nye boliger udføres således, at elforbruget vil være lavt sammenholdt med det eksisterende boligbyggeri, og at det styres gennem krav til energiklasse.

Altanbestemmelser i aktuelt lokalplanforslag for Ørestad Syd

I det aktuelle forslag til lokalplan for By & Havns område, Ørestad Syd, er der formuleret nedenstående bestemmelser, som på grund af aktualiteten kunne tænkes at være forvaltningens model for retningslinjerne, og som vi derfor vil kommentere her.

”Altaner

Boliger skal forsynes med individuelle opholdsaltaner, franske altaner, haver, terrasser eller fælles opholdsarealer på større fælles tagterrasser med adgang via samme trappeopgang, som også giver adgang til boligen.

Altaner må maks. udkrage 1,5 m over facadelinjen. Dog gælder, at altaner som minimum skal have en frihøjde på 4,25 m over vejareal eller andre arealer med mulighed for færdsel med køretøjer.

Indtil 6. etage skal værn om altaner fremstå som helt eller delvist transparente.

Altaner må højst etableres som to sammenhængende altaner.

Kommentar

Bygningsreglementet sikrer, at altaner kun må have en størrelse og placering, som sikrer, at opholdsrum og køkkener i underliggende etager kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Det kan ved tvivlstilfælde være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager. I SBI anvisning 230 er angivet en række metoder, der kan bruges til at dokumentere dagslysfaktoren. ”

By & Havn finder umiddelbart, at ovenstående bestemmelser er entydige og derfor til at håndtere.

Som vi læser bestemmelserne, vil det generelt være muligt at etablere altaner med en udkrugning (ud over facade) på 1,5 m og en samlet dybde, der er større, når blot den resterende del af altanen er indeliggende. Det er fint, da det giver udvikleren et råderum.

Med hensyn til at værn skal være helt eller delvist transparente, er det By & Havns opfattelse, at bestemmelsen godt nok er entydig, men at man lige så vel kan argumentere for, at værn skal være lukkede for at undgå indbliksgener og for at skjule diverse effekter som ølkasser og lignende, der typisk finder plads på en altan.

Idet der fra forvaltningens side argumenteres med, at transparente værn betyder, at ophold på altanen vil betyde, at man bliver en del af fællesskabet i det offentlige byrum, kunne man passende kombinere bestemmelsen med, at altanen i givet fald kan tælle med i friarealregnskabet. Dette er muliggjort i Bygningsreglementet og benyttes i nogle kommuner, eksempelvis Frederiksberg.

Med hensyn til bestemmelsen om maks. to sammenhængende altaner, hvilket betyder, at der ikke må etableres altangange, skal vi blot nævne, at altangange typisk

ses i alment boligbyggeri, fordi man dermed kan reducere antallet af opgange, elevatorer mv.

Endelig skal vi nævne, at vi finder det fornuftigt, at forvaltningen – i Ørestad Syd lokalplanen – gik bort fra bestemmelser om forskellig udkræning til de forskellige verdenshjørner, og at forøgelse af udkræning skulle være afhængig af forøgelse af rumhøjden. Bestemmelser som efter By & Havns vurdering ville være tunge at administrere og ville være fordyrende for byggeriet.

Konklusion

På baggrund af ovenstående er det By & Havns anbefaling, at retningslinjer for altaner på nybyggeri formuleres som kravet om at opfylde en dagslysfaktor på mindst 2.0, og at det overlades til bygherre med rådgivere at beslutte hvordan dette krav skal imødekommes.

Alternativt at fortsætte med bestemmelser tilsvarende de i lokalplanforslag for Ørestad Syd angivne med ovenfor nævnte forbehold.

Med venlig hilsen



Rita Justesen
Chef for Planlægning & Arkitektur

Kære Jonas Tesch Hallberg,

Hermed nogle kommentarer fra Arkitektforeningens direktør, Jesper Pagh, til arbejdet med retningslinjerne:

Tak for muligheden for at kommentere Københavns Kommunes retningslinjer for altaner og tagterrasser. Forslaget har været drøftet af ledelsen i Arkitektforeningen København og i Arkitektforeningens sekretariat, og herunder følger vores kommentarer.

Akademisk Arkitektforening er af den opfattelse, at vi må forvalte bygningsmassen – ny som gammel – således at den hele tiden tilpasser sig tidens krav og behov, æstetisk og kulturelt såvel som hvad sociale, miljømæssige og økonomiske hensyn angår. Derfor er det overordnet set meget positivt, at man som udgangspunkt er indstillet på, at større forandringer af den eksisterende boligmasse – som opsætning af altaner og etablering af tagterrasser er udtryk for – kan finde sted. Så store indgreb er dog ikke uproblematisk, og Arkitektforeningen har en række forbehold for indholdet og karakteren af retningslinjerne i den form de foreligger.

Først og fremmest er vi kritiske over for selve idéen om denne form for retningslinjer til brug for forvaltningens sagsbehandling. Som formidlingsredskab over for ejere (hvad enten det er boligselskaber, andels- eller ejerforeninger eller andre), der ønsker at etablere altan eller tagterrasse kan de være endog ganske udmærket. Hvor grundig de end udarbejdes, kan retningslinjer som disse imidlertid på ingen måde erstatte den individuelle, arkitektfaglige sagsbehandling, som bør finde sted i hver enkelt tilfælde.

Dernæst finder Arkitektforeningen – med forbehold for at det fremsendte omtales som 'første del af retningslinjerne' – at ovennævnte problemstilling forværres kraftigt af det stærkt rudimentære niveau, retningslinjerne befinder sig på. Skal retningslinjerne kunne bidrage til at skabe sammenhængende arkitektonisk og bymæssig kvalitet og langsigtet, samfundsmæssig værdi, er det Arkitektforeningens vurdering, at det kræver et langt mere omfattende materiale end det her foreliggende. Som et minimum bør der sondres mellem byens forskellige kvarterers særpræg, som bl.a. skabes igennem forskellige bygningstyper, opførelsestidspunkter etc. Frederiksberg Kommunes retningslinjer er i denne sammenhæng et mere anvendeligt grundlag, der bør tjene som inspiration for det, der omtales som 'de samlede arkitektoniske retningslinjer', der, som vi forstår det fremsendte, endnu ikke er udarbejdet.

I forlængelse af ovenstående, finder Arkitektforeningen de 'retningslinjer for udformning', som findes på s. 7 er aldeles utilstrækkelige og urimelige i den nuværende formulering. Der er ingen faglig eller saglig begrundelse for at altaner og tagterrasser på samme bygning skal fremstå i samme konstruktion og materialer, eller at konstruktionen skal udformes på en enkel måde etc. Tværtimod er der masser af eksempler på det modsatte. Det samme gælder de øvrige punkter. Arkitektforeningen foreslår, at det i stedet som et minimum anbefales, at der tilknyttes en arkitekt som rådgiver på udformningen og placeringen af altaner og tagterrasser på alle nye som eksisterende ejendomme i Københavns Kommune.

På den positive side hæfter Arkitektforeningen sig ved det store fokus på de dagslysmæssige kvaliteter i retningslinjerne, vi har dog stadig til gode at se, hvorledes der kan opsættes en altan over et vindue uden at forringe dagslysf forholdene i lejligheden nedenunder.

Vi har desværre ikke haft mulighed for at sende en repræsentant til nogen af de to møder, der er afholdt – i øvrigt også et initiativ, vi gerne vil benytte lejligheden til at fremhæve positivt, men står gerne til rådighed for en uddybning af ovenstående kommentarer, ligesom vi meget gerne bistår i det videre arbejde.

Med venlig hilsen
Peter Westermann
Politisk konsulent

(+45) 3085 9002

pwe@arkitektforeningen.dk



Akademisk Arkitektforening
Strandgade 27A
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000

mail@arkitektforeningen.dk

www.arkitektforeningen.dk

[Abonner på nyhedsbrev](#)

[Facebook/arkitektforeningen](#)

[LinkedIn/akademisk-arkitektforening](#)

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

■ mere end en bolig

Kommentar og synspunkter vedr. ”Retningslinjer for altaner og tagterrasser”

Det er positivt at Københavns Kommune udarbejder retningslinjerne vedr. altaner og tagterrasser.

Der er efter fsb's opfattelse behov for klare retningslinjer samt ønske om en mindre restriktiv tilgang til ansøgninger om altaner. Retningslinjer bør i denne sammenhæng sikre, at det for ansøgeren er tydeligt, hvilke krav Københavns Kommune stiller til ansøgningen om altaner og i forbindelse med etableringen. Herudover bør retningslinjerne sikre en ensartet sagsbehandling.

Teknik- og Miljøudvalget har i forbindelse med behandling af Teknik- og Miljøforvaltningens redegørelse d. 3. november 2014, udtrykt ønske om en mindre restriktiv tilgang til ansøgninger om altaner, og om at beslutningerne træffes på et mere ensartet grundlag.

I modsætning til Teknik- og Miljøudvalgets ønske, opleves retningslinjerne som værende mere restriktive, i forhold til tidligere anvendt praksis, på udvalgte områder. Herudover er der indføjet en række anbefalinger. Disse

fsb

drift, byg og jura

Rådhuspladsen 59
1550 København V
Tel 3376 8000
Fax 3314 1260
driftbygogjura@fsb.dk
www.fsb.dk

Giro 7 02 51 30
CVR 10 35 51 17

Telefontider
man-tors 10-15
fre 10-14

Åbningstider
man-tors 10-15
fre 10-14

03. juli 2015

anbefalinger kan ikke betragtes som "krav" men "anbefalinger" der vil kræve en individuel bedømmelse og sagsbehandling. Her vil der være risiko for, at beslutningerne ikke træffes på et ensartet grundlag.

■ mere end en bolig

Dagslysfaktor og direkte sollys

Det vurderes, at der med de nye retningslinjer vedr. dagslysfaktor og direkte sollys bliver vanskeligere at etableres altaner på eksisterende bygninger og i forbindelse med nybyggeri. Herunder vurderes det at blive vanskeligere, at etablere altaner med udkragninger på 1,2 – 1,5 m.

Dagslysfaktor

Krav om dokumentation vedr. overholdelse af dagslysfaktor i underliggende lejligheder ved opsætning af altaner på eksisterende byggeri og i forbindelse med nybyggeri virker ikke hensigtsmæssig.

I retningslinjerne er der henvist til SBI anvisning 230 vedr. metoder for dokumentering af dagslysfaktor. Af samme SBI anvisning fremgår følgende:

"Ved eftervisning af tilstrækkeligt dagslys ud fra dagslysfaktor skal der tages hensyn til de faktiske forhold. Imidlertid kan det både ved beregning og ved måling være vanskeligt at fastslå, hvordan de 'faktiske forhold' er.

Beregninger foretages ofte på et tidspunkt, hvor for eksempel indretning og farver på overflader endnu ikke er kendte, og målinger vil ofte give meget forskellige resultater for tilsyneladende ens lokaler og kan desuden give meget forskellige resultater alt efter om løvfældende træer i nærheden bærer løv eller ej. Både beregninger og målinger af dagslysfaktoren er således behæftede med relativt store usikkerheder".

Samme problemstilling er omtalt i rapport udarbejdet af Statens Byggeforskningsinstitut fra 2013 "Dagslysberegninger i Praksis". Af rapportens hovedkonklusion kan følgende udledes:

”Erfaringer har vist, at beregningsresultaterne fra to beregningsprogrammer til dagslysberegning kan være meget forskellige i det samme rum. Det kan skyldes begrænsninger i selve beregningsprogrammet og/eller personer, der laver modellerne. Dette er kritisk...”

■ mere end en bolig

Det vurderes med afsæt i ovenstående ikke hensigtsmæssigt, at der i de nye retningslinjer indføres bestemmelser vedr. dokumentation af dagslysfaktor. Herudover kan der sættes spørgsmålstejn ved den dokumenterede dagslysfaktor, da både beregninger og målinger er behæftede med relativ stor usikkerhed.

Med nye retningslinjer vedr. krav til dokumentation vedr. dagslysfaktor vurderes det endvidere, at ansøgningsprocessen gøres mere besværlig og omkostningstung for ansøger.

Anbefalinger vedr. minimumshøjde og direkte sollys

Der er i retningslinjerne indført en anbefaling vedrørende minimumshøjde på 2,8 m over jorden ved etablering af nye altaner over eksisterende opholdsarealer. Der er således ikke tale om et ufravigeligt krav men en ”anbefaling”. Dette kan vanskeliggøre en ensartet sagsbehandling, da en vurdering af hvorvidt en lavt placeret altan forringer de eksisterende uderum, vil være op til den enkelte sagsbehandler at afgøre.

Af side 6 fremgår det, at altaner med en udkrugning over 30 cm skal placeres med en minimumshøjde på 2,8 m over eksisterende opholdsarealer. Dette kan i praksis betyde at der i nogle bebyggelser vil være en begrænsning for altanudkrugningen for boligerne på 1. sal i forhold til boligerne på de øvrige etager. Dette kan ud over at være en værdiforringelse for boligerne på 1. sal også have indflydelse på bygningens æstetiske udtryk, da udkragningsdybden skal variere fra 1. sal til 2. sal på gårdsiden.

Af side 5 fremgår det, at det ikke anbefales, at mængden af direkte sollys i en lejlighed reduceres væsentligt. Her er der ikke tale om et ufravigeligt krav men en "anbefaling". Dette forhold kan ligeledes vanskeliggøre en ensartet sagsbehandling. ■ mere end en bolig

Værn

Formulering på side 2 vedr. afstand mellem balustre vurderes at være forkert. En større afstand mellem balustre end 89 mm vil mindske personsikkerheden. Afsnit bør omformuleres således at afstanden maksimalt må være 89 mm.

Altanudkragninger

Der savnes et afsnit om hvilke altanudkragninger Københavns Kommune maksimalt accepterer.

Københavns Kommune har tidligere anvendt følgende praksis:

- Altandybde maksimalt 110 cm mod gade
- Altandybde makimalt 150 cm mod gården

Det er et udbredt ønske blandt mange af vores beboere, om at bo i en bolig med altan, da altanen giver mulighed for udeophold i umiddelbar tilknytning til boligen og dermed øger boligens kvalitet. Herudover ønsker beboerne typisk, at altanen har en størrelse og udkragning der muliggør ophold, herunder at flere personer kan sidde sammen omkring et bord og nyde en god frokost.

Med venlig hilsen



Saso Nedelkovski

Byggechef

direkte +455134 7136

sne@fsb.dk

Skrivelse er fremsendt pr. mail d. 3. juli 2015 til cs35@tmf.kk.dk

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Att. Jonas Tesch Hallberg

Bemærkninger til Retningslinjer for altaner og tagterrasser.

Vi betragter tiltaget med klare retningslinjer for altaner og tagterrasser som en positiv mulighed for et nemmere og bedre samarbejde mellem borgere, kommune og entreprenører.

Vi har ingen bemærkninger til de retningslinjer der er/skal være gældende for nybyggeri. Vi betragter det dog som en nødvendighed at man kigger på altaner til nybyggeri og altaner på eksisterende byggeri på forskellig vis.

Ved nybyggeri har man andre og flere muligheder for at integrer altanerne fra starten, hvilket er mere begrænset ved eksisterende byggeri.

Generelt materiale:

Vi anbefaler at man lavet et materiale som kan læses og forstås af alle Københavns borgere. Det bør indeholde eksempler på mulige løsninger ved altaner der spænder over 1-2-3 vindues fag osv.

Vi oplever at sagsbehandlere læser vedledninger meget stramt og henviser til retningslinjer som ikke er tilgængelige for os som brugere. Ved at lave eksempler bør det tydeliggøres at alt er muligt, så længe man overholder daglysforshold.

Dagslysforshold:

I forhold til punktet med dagslysforshold er det vigtigt for os som skal købe os til den ydelse at det er muligt tydeligt at forstå hvad det er Kommunen ønsker. Vi oplever at man fra Kommunens side stiller krav til dagslysberegningerne som ligger uden for det som er oplyst i BR10 og SBI anvisning 230.

Det bør tydeliggøres hvilket bevægerum der er at arbejde med. Ellers risikere man at der kun kommer til at sidde altaner i 3. og 4. sals højde, hvilket på ingen måde kommer til at klæde de gamle bygninger i København.

En lys underplade, der kan give genskind ind i lejligheden.

Specielt på de nederste altaner.

En mørk (sort) underplade, vil give "mørk" genskind

Tagaltaner:

I forhold til tagaltaner tænker vi at man ikke behøver at udelukke disse som værende udehængende da de kan være udehængende man stadig med en pæn løsning. Se billede materiale.

Forskel på bygninger med højgesims og bygninger hvor tag, mur og dæk mødes i samme knude.

Højgesims:

Altan kan indspændes, uden synlige bæringer

Taget starter først 1 meter over altanen, men bygningen har ikke skunkrum, der kan inddrages.

Tag, mur og dæk mødes i samme knude:

Altaner kan vanskeligt monteres uden at komme i konflikt med rem, tagrende, derfor foretrækkes en galge.

Løsning: Altaner kan være både indeliggende og udhængende, ved at inddrage skunkrum.

Bemærk at det ikke kan være niveaufri, da altanen monteres oven på gulvet, for at undgå at bryde murremmen. Et trin på 200-250mm.

Sagsbehandling:

Vi oplever store problemer med uens sagsbehandling, derfor kunne vi ønske at man have en færre sagsbehandlere der tog sig af altan sagerne på eksisterende bygninger og at disse sagsbehandlere samtidig blev bedre uddannet i altansager. Og herunder også lysberegninger.

Billede materiale:

Der er vedlagt billeder

Tagaltan.

Kig på altaner der både er udhængende og indeliggende

Se eksempel: Vibehusene

Altan sag: 10999, Kbh. sag: 44 24 88

Vibevej 49, 2200 København NV

Altanen er indeliggende, men stikker også 300mm ud over gesimsen.

Uden synlige bæringer.

Andre

Nordre Frihavsgade 94, KBH sag: 47 69 16, Med galger (Altan sag: 13084)

Nordre Frihavsgade 92, KBH sag: 47 61 96, Bemærk ingen galger (altan sag: 13166).

Vibehusene: KBH sag: 44 24 88



Vibehusene: KBH sag: 44 24 88



Nordre Frihavns­gade 92, (Uden galger, Ranke TH): KBH sag 47 61 96



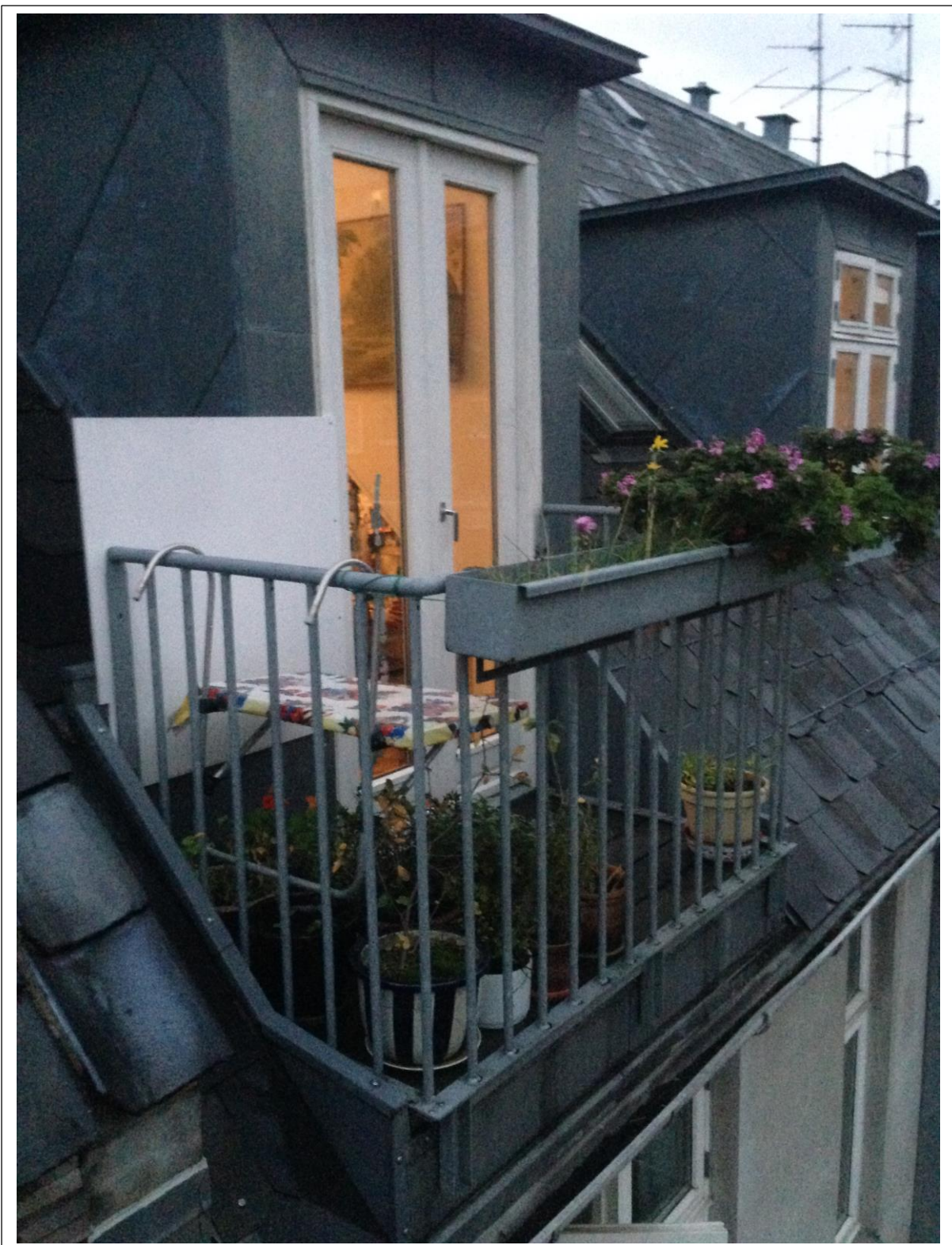
ALTAN.DK

Altan.dk a/s
Øst | Edlegården | Næstvedvej 60 | 41 80 Sorø
Vest | Tomsagervej 2 | 8230 Abbyhøj
Telefon: 70 26 83 03 | CVR nr. 1520 0081 | E-mail: info@altan.dk | www.altan.dk

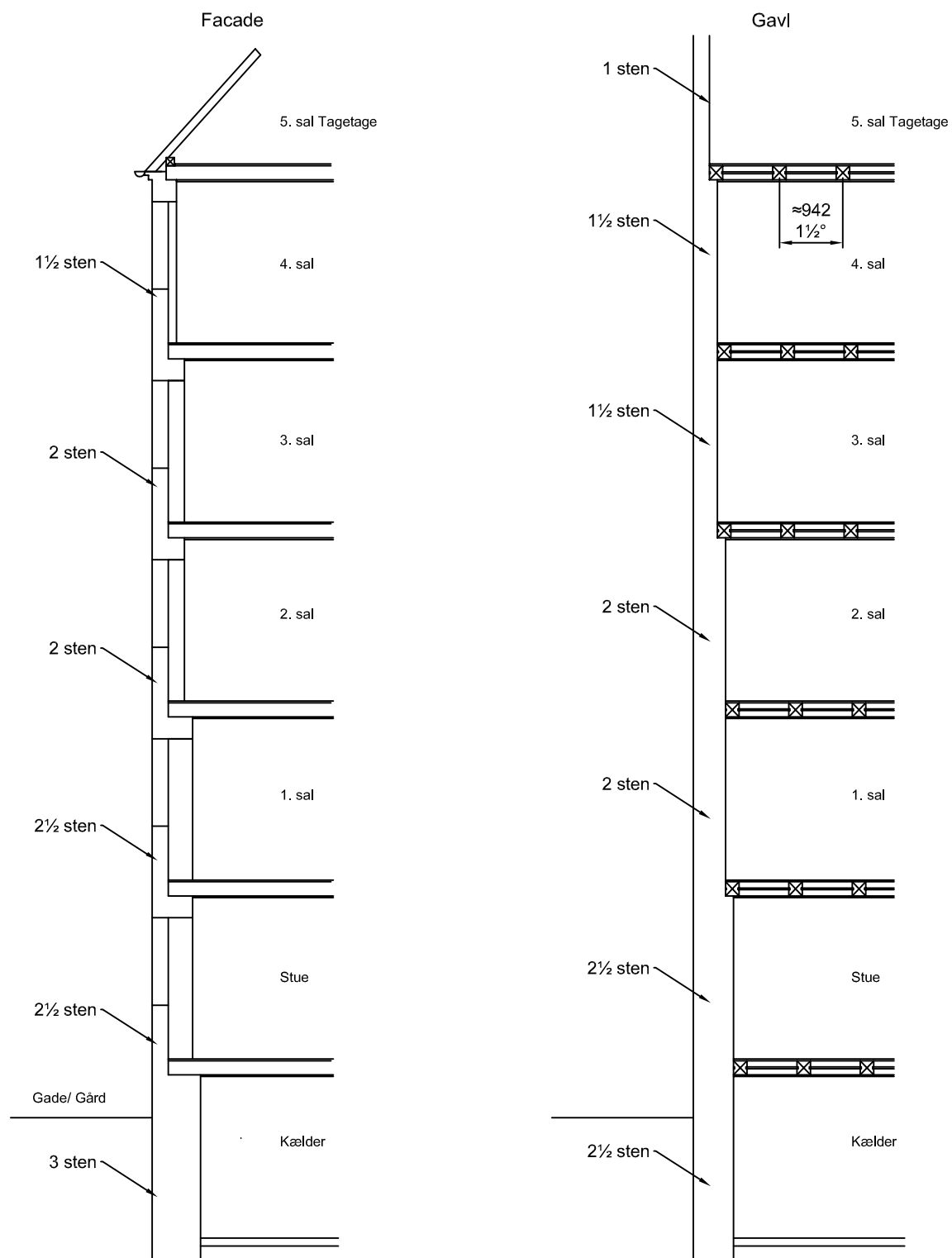
Traditionel tagaltan, med galger: Nordre Frihavnsgade 94, KBH sag: 47 69 16



Nordre Frihavngade 94 (Ikke Altan.dk sag).

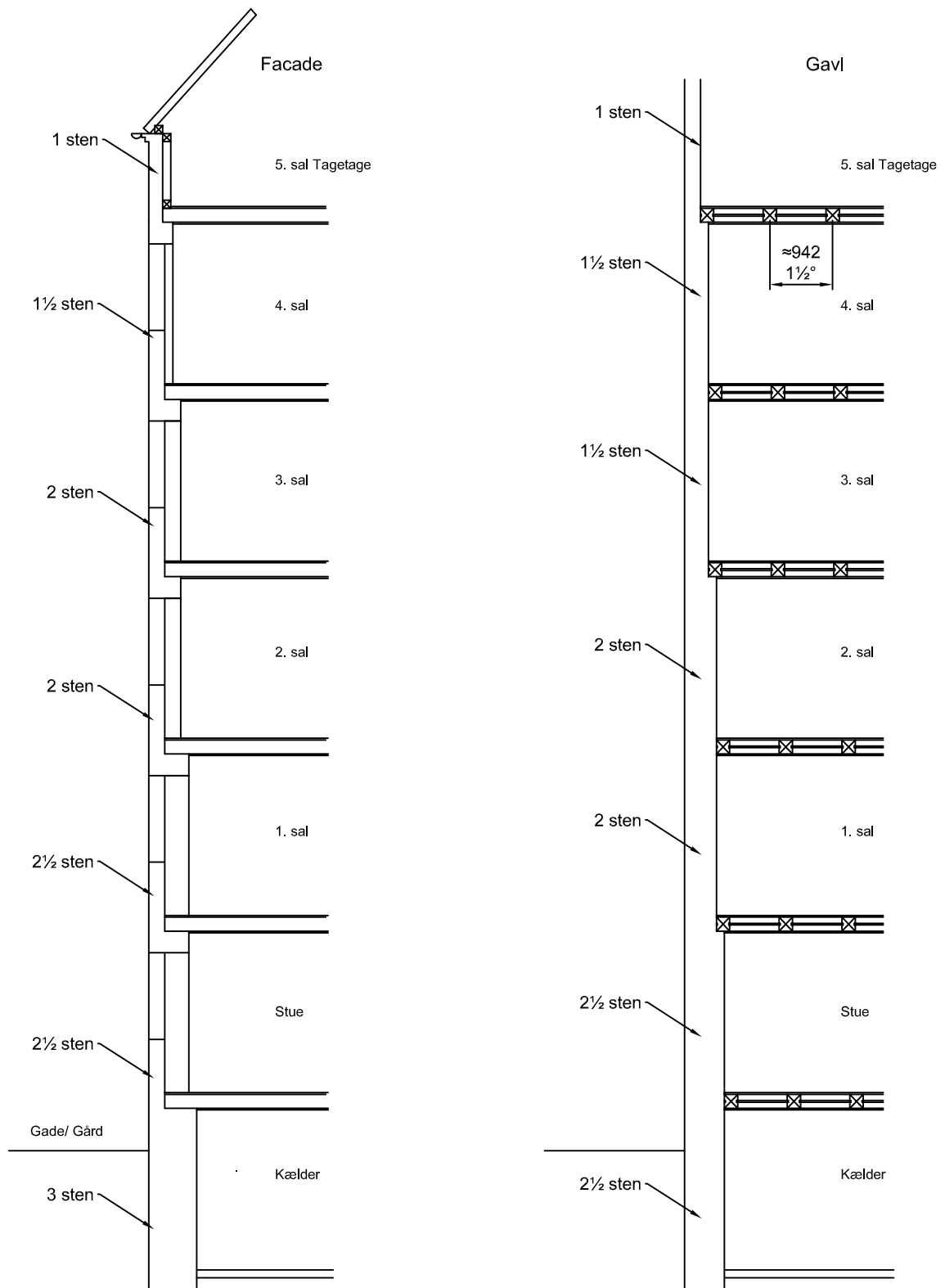


5 Etegers bygggeri, i København 1856 - 1938

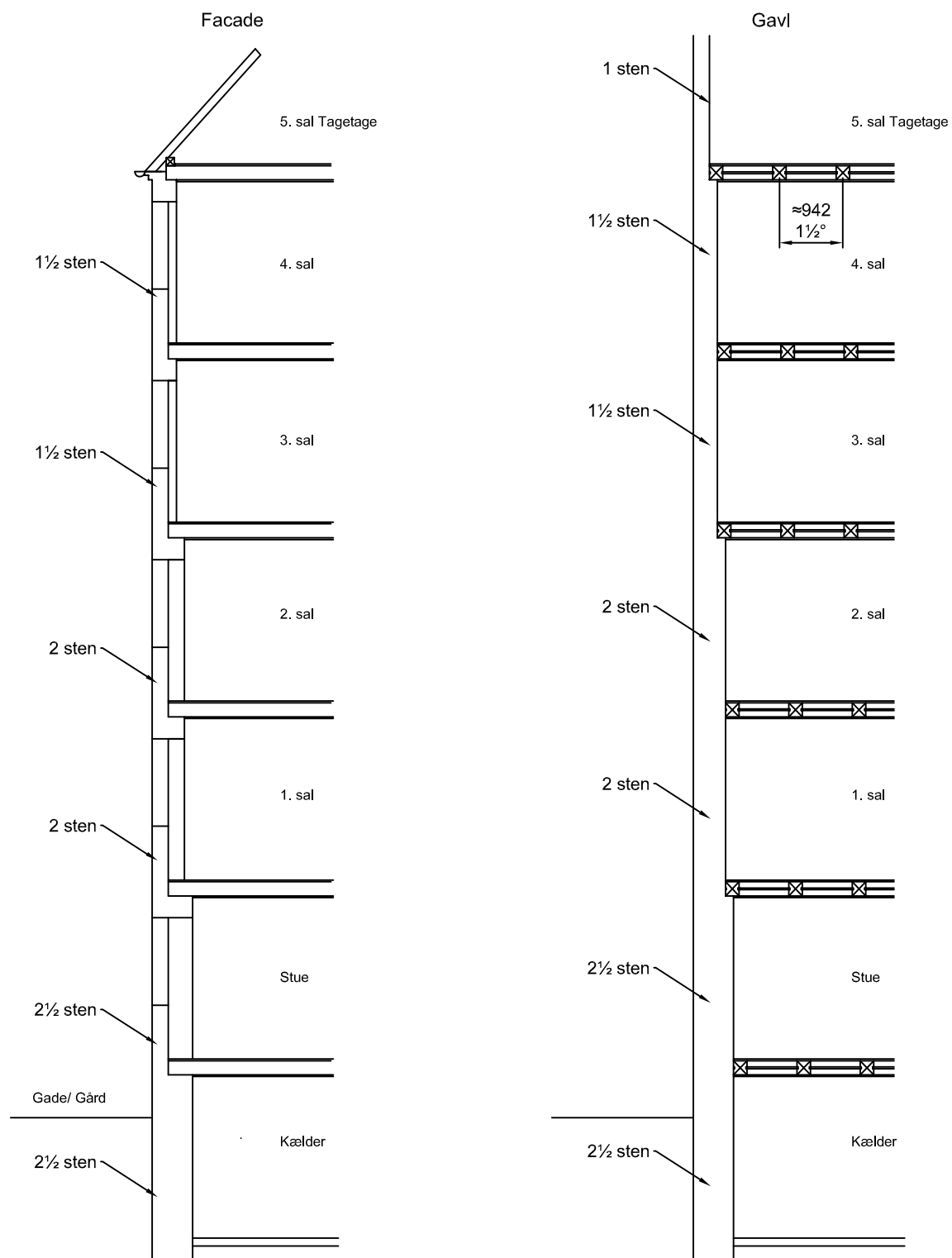


5 Etegers bygggeri, i København 1856 - 1938

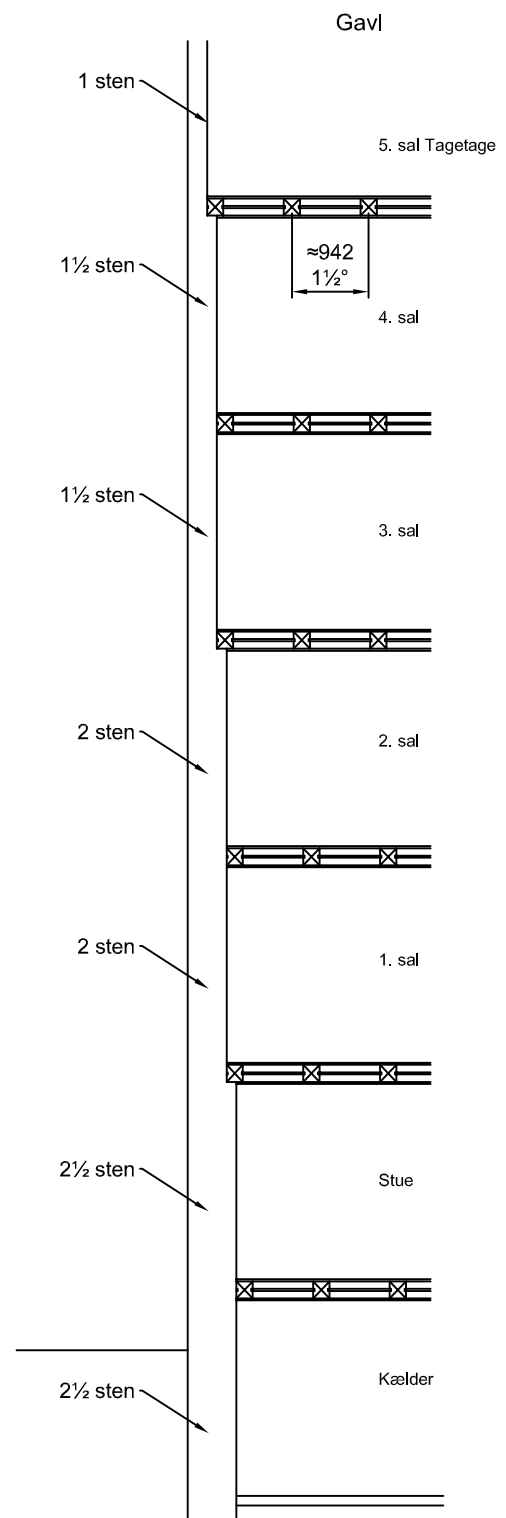
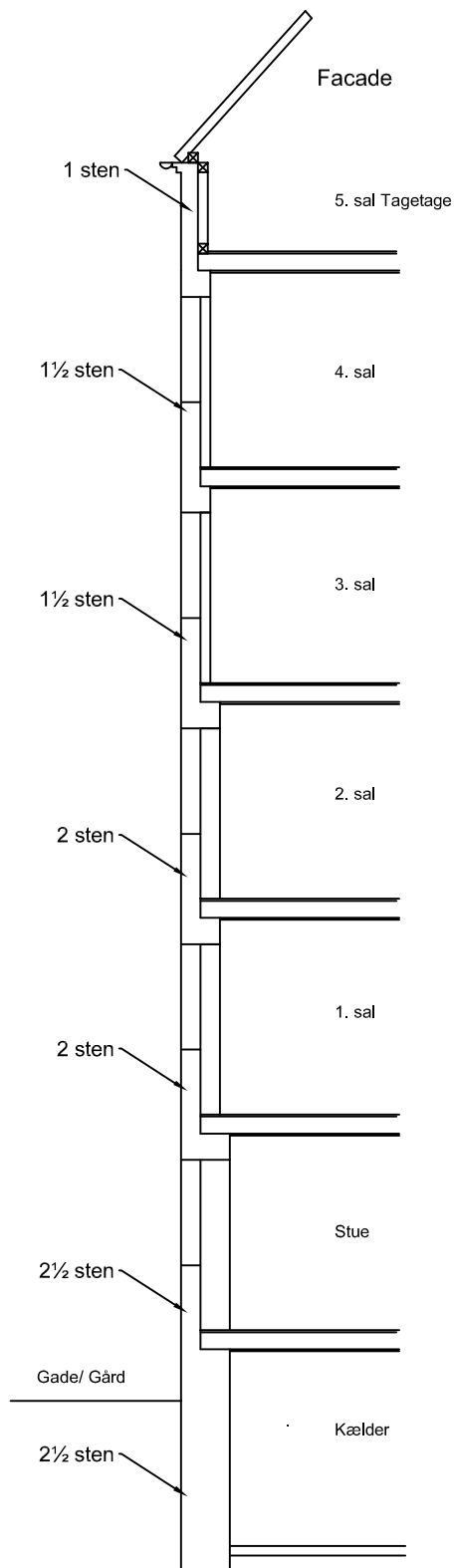
Med høj gesims



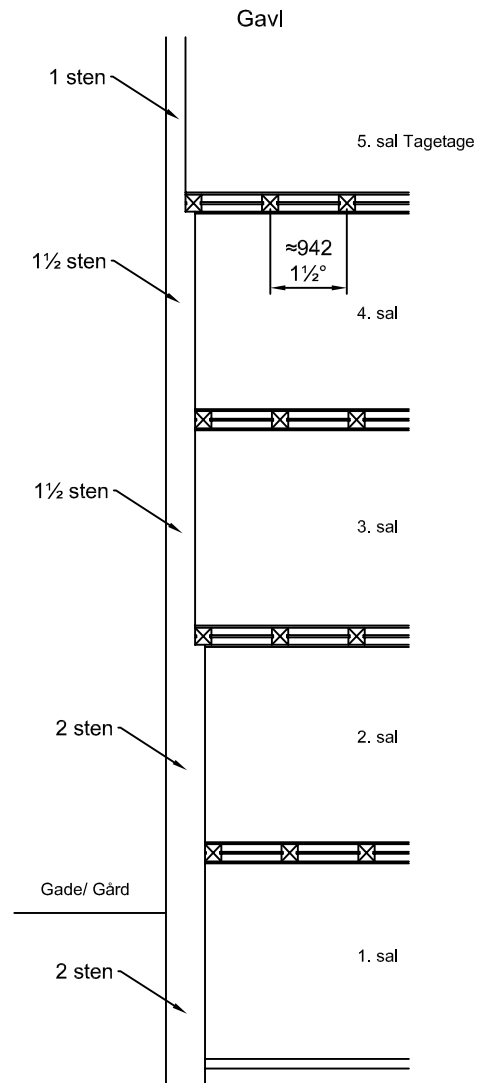
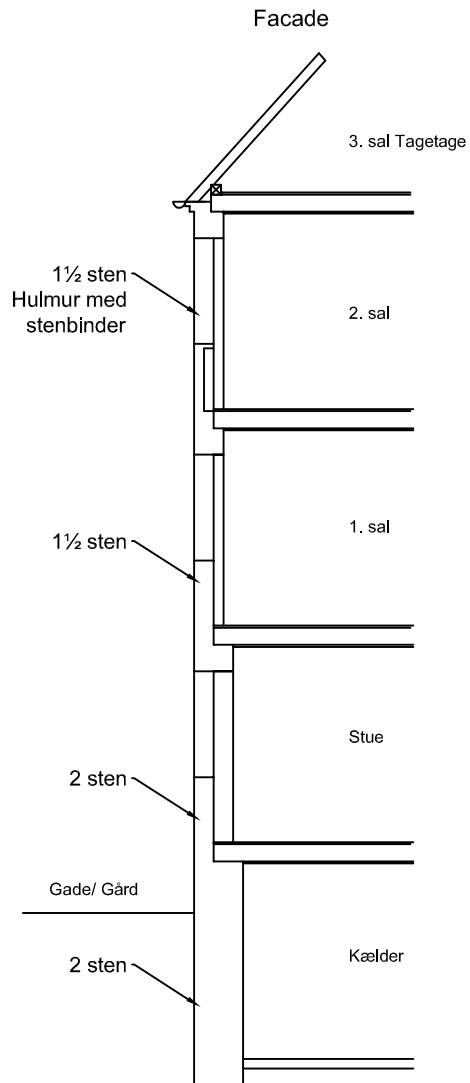
5 Etegers bygggeri, i Købsteder 1856 - 1938



5 Etegers bygggeri, i Købsteder 1856 - 1938 Med høj gesims



3 Etegers bygggeri, i København 1930 - 1938





NOTAT

16-06-2015

Sagsnr.

2015-0147840

Dokumentnr.

2015-0147840-1

Sagsbehandler

Jonas Tesch Hallberg

Referat af informationsmøde afholdt d. 9 juni 2015

Deltagere

Ryan Hald	Minaltan
Jens Bastue Jacobsen	Altan.dk
Kenney Blicher Dam	Altan.dk
Grith Clausen	Altan.dk
Jens Bertelsen	Kgl. Bygningsinspektør
Jakob Lange	Foreningen Hovedstadens Forskønnelse
Rita Justesen	By & Havn
Lisbeth Nørskov Poulsen	Freja Ejendomme
Morten Fossum	Ejendomsforeningen Danmark
Peter Andreas Sattrup	Danske Ark

Byens Udvikling, TMF:

Tina Saaby - Stadsarkitekt, Solveig Bergmann Nielsen - Enhedschef,

Jonas Tesch Hallberg - projektleder, Laura Holtoug - referant

Dagsorden

- Velkomst
- Oplæg v/ Stadsarkitekt Tina Saaby
- Oplæg om retningslinjer for altaner og tagterrasser v/Jonas Tesch Hallberg
- Drøftelse i plenum

Opsummering af hovedpunkter i drøftelsen af ”Retningslinier for altaner og tagterrasser”

Udkrøgning af altaner i tageetage

Der stilles spørgsmål omkring baggrunden for anbefaling vedrørende udkrøgning af altaner i tagetagen. Flere undrer sig over at anbefalingen er, ikke at lave nogen form for udkrøgning af altaner i tagetagen, da de mener det kan løse det på en god måde. Det foreslås, at revidere denne anbefaling så den bliver mere specifik og åbner op for udkrøgning i de tilfælde hvor det kan løses på en tilfredsstillende måde.

Sagsbehandling vedr altaner og tagterrasser

Grith Clausen (altan.dk) mener, at sagsbehandlingen ofte kan være en udfordring, fordi sagsbehandlerne tager de nuværende retningslinjer meget bogstaveligt. Hun oplever, at selvom ansøger argumenterer for hvorfor den løsning, man ansøger om tilladelse til kan fungere, så får hun ofte at vide, at der findes bestemmelser som siger, at det ikke kan lade sig gøre.

Byplan Nord

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1342

E-mail
CS35@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Grith Clausens erfaringer er, at det sjældent er et problem at få byggetilladelse til en altansag, hvis man overholder de nuværende retningslinjer fra starten, men at det er svært at få byggetilladelse, når man som ansøger bevæger sig uden for de nuværende retningslinjer.

Grith Clausen påpeger, at der er mange af de nye retningslinjer, som er gode og vigtige, men mener, at der bør være større fokus på selve sagsbehandlingen frem for på retningslinjerne. Der opleves ofte modstand, når der søges råd og vejledning i forhold til fx en særlig facade. Dette sker ikke i ligeså høj grad i andre kommuner, og det virker som om, at sagsbehandlerne i Københavns Kommune ikke har særlig stor erfaring med altaner og kun har en række ufleksible retningslinjer at støtte sig til. Særligt Frederiksberg Kommune fremhæves som et eksempel på en bedre sagsbehandling og vejledning.

Grith Clausen foreslår at man udpeger færre sagsbehandlere der arbejder på sager med altaner, så de, der sidder med sagsbehandlingen af altaner, har helt styr på reglerne og kravene.

Jens Bastue Jacobsen (altan.dk) tilføjer, at retningslinjerne er svære at bruge som argumenter over for bygherre, når bygherre kan se, at den slags altaner, de ønsker men ikke kan få tilladelse til, bliver opført andre steder i byen.

Dagslys og størrelse på altaner

Grith Clausen (altan.dk) påpeger, at retningslinjerne vedr. dagslys, kan medføre, at man på en given bygning enten må give tilladelse til alle altaner eller ingen altaner. Derved afskærer man den enkelte ejer muligheden for at etablere en enkeltstående altan. Det vil betyde at altaner i højere grad vil blive etableret i "ranker"- hvilket får konsekvenser for bygningens udtryk.

Ryan Hald (minaltan.dk) kommenterer på retningslinjen om dagslysfaktor på 2 %. Tidligere var det oplevelsen, når man som ansøger gerne ville etablere store altaner over 3 vinduesfag, anvendte KK daglysfaktor 2 % i sagsbehandlingen. Nu lyder det som om, det er et krav der fremadrettet stilles til alle altaner. Efter hans opfattelse vil mange af de tidligere etablerede altaner, ikke kunne få tilladelse med vedtagelse af de nye retningslinjer.

Grith Clausen (altan.dk) udtrykker en frygt for, at de nye retningslinjer vil betyde, at man kun kan etablere altaner på de øverste etager.

Grith Clausen (altan.dk) anfører, at det er dyrt at etablere en altan, og derfor forventer kunden også, at altanen kan anvendes som et lille privat friareal. Hvis altanen ikke tillader plads til at spise med familien, "så bliver det bare en meget dyr udsigt".

Jens Bertelsen (Kgl. Bygningsinspektør) mener at problemet er, at mange altaner i byen er for store, og at mange af dem ligner hinanden og ikke er tilpasset den eksisterende arkitektur. Han foreslår, at man kan justere størrelsen lidt, dvs. gøre altanerne mindre, og til gengæld gøre det lettere at etablere en altan.

Peter A. Sattrup (Danske ARK) mener, at det er fint, at hensynene i de nye retningslinjer kommer på banen og at helhedssynet italesættes. Særligt problematikken vedrørende ønsket om egen altan på den ene side og underboens gener på den anden er godt at få diskuteret. Tidligere har man måske været lidt blind for, hvor store gener en altan kan give.

Det er vigtigt at man bliver klar på det metodiske afsæt og på, hvordan dokumentationen af lysforhold skal tage form.

Han mener at retningslinjerne er et godt afsæt for at få en bedre kvalitet og kan betyde at der bliver truffet anderledes valg ved etableringen af altaner. Det vil selvfølgelig have konsekvenser, så her mener han at forvaltningen bør være åben for en senere revision.

Friareal

Lisbet Nørskov (Freja Ejedomme) spørger om det på et tidspunkt vil blive muligt at inkludere store altaner som friareal.

Nybyggeri

Rita Justesen (By & Havn) påpeger, at retningslinjerne er mest tydelige i forhold til eksisterende byggeri og mener at det er svært at aflæse, hvad retningslinjerne betyder for nybyggeri. I flere nyere lokalplaner er udviklet bestemmelser for altaner på nybyggeri, og spørger ind til om det er tænkt at lignende bestemmelser skal indgå i retningslinjerne.

Morten Fossum (Ejendomsforeningen Danmark) mener, at der mangler noget i retningslinjerne omkring brugbarheden af altaner i nybyggeri. Han efterspørger nogle mere konkrete retningslinjer på området, og at der generelt er mere fokus på brugsværdien af altanen i stedet for kun at diskutere æstetikken.

Han bemærker desuden at der opstår problemer, når man vil bygge altaner på eksisterende byggeri, så hvis der bygges flere altaner fra starten på nybyggeri, kunne dette undgås.

Æstetiske krav til altaner

Jakob Lange (Hovedstadens Forskønnelse) udtrykker bekymring for, at Københavns Kommune med retningslinjerne synes ligeglade med udseendet og æstetikken vedr altaner. Der opfordres til at læse Lars Hedebo's kommentar i Politiken, som påpeger, at æstetik har stor betydning. Jakob Lange anfører, at det er meget centralt, at man husker at fokusere på æstetikken.

Bevaringsværdige bygninger

Jakob Lange (Hovedstadens Forskønnelse) påpeger, at der er meget lidt fokus på retningslinjerne i forhold til bevaringsværdige bygninger. Han mener der er risiko for, at de nye retningslinjer vil åbne op for, at man kan etablere altaner på store dele af de bevaringsværdige bygninger. Her mener han at det vil blive et spørgsmål om hvordan de skal se ud, i stedet for et spørgsmål om hvorvidt de overhovedet skal være der.

Han påpeger at man tidligere som udgangspunkt sagde nej til altaner på bevaringsværdige bygninger, hvorefter man i særlige tilfælde vurderede om der skulle gives dispensation. Han gør opmærksom på at de nye retningslinjer skriver at der skal tages særligt hensyn til bevaringsværdige bygninger og foreslår at det i stedet skrives mere direkte ind, at man kan undlade at give tilladelse til altaner på bevaringsværdige bygninger.

Jakob Lange (Hovedstadens Forskønnelse) foreslår at SAVE værdi 1, der gælder for fredede bygninger og kirker, udgår, da det er op til Kulturstyrelsen at bestemme vedr disse bygninger.

Jakob Lange efterspørger tillige, at der stilles krav om at der skal udarbejdes grundige analyser af konteksten ved ønsker om at etablere altaner på bevaringsværdige bygninger med det formål, at hensynene i retningslinjerne sikres.

Andre bemærkninger

Morten Fossum (Ejendomsforeningen Danmark) foreslår, at der bliver lavet en form for efterskrift, ligesom man gør i lokalplaner, hvor retningslinjerne uddybes og forklares.

Referat fra informationsmøde om altaner og tagterrasser 29.6.2015

Dato: 29.6.2015

Tid: 16.00-17.00

Sted: Njalsgade 13, mødecentret

Mødedeltagere: 4

Til stede fra TMF:

Solveig Bergmann Nielsen, enhedschef, Center for Byplanlægning

Tina Saaby, Stadsarkitekt, Center for Byplanlægning

Cecilie Tarras Madsen, referent, Center for Byplanlægning

Referat

Repræsentanter fra altan.dk udviser bekymring for kravene til dagslys. Selvom de anerkender, at det er vigtigt, er de bekymrede for, at Københavns Kommune gør dagslyset altafgørende. De foreslår, at der også lægges vægt på æstetikken i stedet for kun at fokusere på dagslysforhold.

Altan.dk ønsker, at retningslinjerne bliver gjort lettere forståelige, så de både henvender sig til den almindelige borger og til de professionelle.

Altan.dk oplever i deres arbejde med at ansøge om altaner, at kravene tolkes meget forskelligt fra sagsbehandler til sagsbehandler.

Altan.dk foreslår ligeledes at skelne mellem nyt og gammelt byggeri, da dagslysforholdene og mulighederne for at tage højde for dagslysforholdene er varierer meget i hhv. nyt og gammelt byggeri.

Altan.dk påpeger, at dagslysforholdene særligt er problematiske at overholde i små gårde, hvor beboerne i stueetagen og på 1. sal ikke ønsker fransk altan. Her vil det således først være ved 2. og 3. sal, at der er sol nok til at kunne lave altaner.

En repræsentant fra altan.dk påpeger, at man i Frederiksberg Kommune har udarbejdet en lille bog med retningslinjer for altaner, hvor der bl.a. er gode illustrationer. Dette fungerer godt, da det er nemt at vise kunden.

Altan.dk påpeger, at hvis det kun er tilladt at bygge altaner på 1100, så falder interessen. Det er ikke pengene, det drejer sig om, da forskellen ikke er ret stor. Problemet er, at alle søger om større altaner, og altan.dk laver ansøgninger for kunden, selvom de ved, at den ikke vil blive godkendt. Det betyder derfor, at man fordobler alles arbejdstid.

Der opfordres til, at TMF tager med ud og ser, hvordan altan.dk rådgiver om altaner. Alle vil i udgangspunktet gerne have 2 meter dybe altaner, og det kræver derfor en del rådgivning. Fra det tidspunkt kunden ansøger om hjælp til kunden får et færdigt produkt, går der et år.

Altan.dk forklarer, at de ikke selv udfører deres dagslysmålinger, men får en arkitekt til at lave dem ud fra deres modeller. Arkitekten har tidligere påpeget, at Københavns Kommune i 7 forskellige sager har sat syv forskellige krav, hvilket gør det svært for arkitekten at finde ud af, hvad der gælder på det pågældende sted fra gang til gang. Det er meget frustrerende. De påpeger yderligere, at de kun laver dagslysmålingerne, når Københavns Kommune beder om det. Så på den måde kan man både svare ja og nej til, om dette nye tiltag vil give ekstra arbejde. De vil selvfølgelig gerne efterleve de krav, der stilles fra kommunens side.

Der opfordres til at Københavns Kommune udarbejder en tydelig definition af, hvordan målingerne skal udføres, da dette kan variere.

Altan.dk påpeger, at CBP til sidste høringsmøde snakkede om, at det også handlede om, at sagsbehandlerne skal efteruddannes, hvilket de synes er en god ide. De er også klar over, at dette tager tid og finder dette forståeligt.

Der opfordres ligeledes til, at det bliver mindre op til den enkelte sagsbehandler, hvorvidt en given ansøgning bliver godkendt eller ej. Det giver fx ikke mening, når en har fået godkendt en altan over tre vindues fang, og andre kun kan få godkendt en altan, der går over to. Det opleves også, at sagsbehandlerne i Københavns Kommune læser reglementet meget stramt og firkantet.

Altan.dk påpeger, at lokalplaner med eksempeltegninger fungerer rigtig godt, da det er nemt at vise kunden.