

Pia Lindgren

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: Indre By Lokaludvalg om altaner og tagterrasser (2020-0001897)
Vedhæftede filer: 2020-0001897 Notat om retningslinjer for altaner og tagterrasser.pdf

Fra: Borgmesteren TMF
Sendt: 30. januar 2020 15:11
Til: Bent Lohmann; Fællespostkasse Indreby Lokaludvalg
Cc: Christian Christensen
Emne: Indre By Lokaludvalg om altaner og tagterrasser (2020-0001897)

Kære Bent Lohmann

Tak for din henvendelse på vegne af Indre By Lokaludvalg om særlige opmærksomhedspunkter vedr. altaner og tagterrasser.

Da du har henvendt dig til hele Teknik- og Miljøudvalget, svarer jeg her som formand for udvalget. Det betyder også, at din henvendelse og dette svar vil blive sendt til de øvrige medlemmer af udvalget, der kan reagere af egen drift.

Jeg vil tage Lokaludvalgets input med videre i mine overvejelser når retningslinjerne skal drøftes. Jeg har desuden bedt Teknik- og Miljøforvaltningen om at forholde sig til din henvendelse. Det kan du læse i det vedhæftede notat.

Med venlig hilsen

Ninna Hedeager Olsen

Teknik- og Miljøborgmester

KØBENHAVNS KOMMUNE

Københavns Rådhus, 1.sal vær.36
1599 København V

Fra: Christian Christensen
Sendt: 2. januar 2020 18:49
Til: TMU
Cc: Bent Lohmann; Jeppe Lefoli Ernst
Emne: Indre By Lokaludvalg om altaner og tagterrasser
Kære medlemmer af Teknik- og Miljøudvalget
Jeg har vedhæftet et brev fra Indre By Lokaludvalg om altaner og tagterrasser.
Venlig hilsen
Christian
Med venlig hilsen

Christian Christensen
Udvalgssekretær
Sekretariatet for Indre By og Christianshavns Lokaludvalg

KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen



Notat

Retningslinjer for altaner

Indre By Lokaludvalg rejser i en henvendelse til Teknik- og Miljøudvalget en række problematikker omkring altaner, som de beder udvalget være opmærksomme på i forbindelse med drøftelsessag om retningslinjer for altaner og tagterrasser, der skal behandles i Teknik- og Miljøudvalget den 16. marts 2020. Baggrunden for henvendelsen er bl.a. en række specifikke altansager.

Lovgrundlag

Grundlaget for kommunens byggesagsbehandling er byggeloven og planloven. Ifølge byggeloven er kommunen bygningsmyndighed. Heri ligger, at kommunen skal håndhæve byggelovens regler og dermed kravene i bygningsreglementet. Derudover skal kommunen påse anden lovgivning; miljølovgivning, fredningslovgivning mv.

Gælder der en lokalplan for området, kan der i denne fastsættes detaljerede bestemmelser for bl.a. altaners udformning, omfang, farver, værn mv.

Retningslinjer for altaner og tagterrasser

Retningslinjer for altaner og tagterrasser, vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget den 27. februar 2017, er vejledende og danner grundlag for Københavns Kommunes byggesagsbehandling af altaner. Retningslinjerne tager udgangspunkt i et ønske om at fremme mulighederne for at etablere altaner på eksisterende bygninger under hensyn til bl.a. dagslys, byliv og byens egenart. Retningslinjerne indeholder anbefalinger til størrelse, udformning og placering af altaner på forskellige typer bygninger. Muligheden for, med udgangspunkt i anbefalingerne, at stille specifikke æstetiske krav til altaner i byggesagsbehandlingen, afhænger af områdets karakter og de planmæssige forhold på stedet, og i mange tilfælde vil der være mindre mulighed uanset, at en bygning har en høj bevaringsværdig.

Arkitekturen i Indre By og altaner

I Indre By er der mange bevaringsværdige bygninger og generelt færre altaner, derfor vil tilføjelsen af altaner opleves som en relativt større påvirkning af den eksisterende arkitektur.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer samlet set, uden at have foretaget en systematisk gennemgang, at vedtagelsen af retningslinjerne har været sammenfaldende med en højere grad af tilpasning af materialer og størrelser af mange altaner på ældre bygninger i byen generelt. Retningslinjerne kan dog ikke sikre, at alle altaner tilpasses den arkitektonisk

23. januar 2020

Sagsnummer
2020-0001897

Dokumentnummer
2020-0001897-2

Byens Udvikling

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

stil ligesom at opsætning af nye altaner på ældre bygninger, særligt mod gaden, altid vil påvirke facadens arkitektur og gaderummets samlede udtryk.

Hensyn til skyggegener

Retningslinjernes anbefalede standardstørrelser for altaner sikrer, at flest mulige boliger kan etablere altaner med en anvendelig størrelse samtidig med, at det sikres at altanernes dybde tilpasses til bredden af gaden / gården og at lejligheder som udgangspunkt ikke udsættes for dagslysforningser over mere end halvdelen af vinduerne.

Altaner påvirker primært dagslyset hos underboen og kun i mindre grad dagslyset for nabobygninger og i byrum.

Indbliksgener

Som en del af helhedsvurderingen af en ansøgning skal der bl.a. vurderes indbliksgener. Ved opførelse af altaner og tagterrasser, må der ikke opstå indbliksgener, der overstiger hvad man må forvente i bymæssig bebyggelse. Hvad naboer må tåle af indbliksgener og forringede lysforhold, afhænger af det område, der bygges i. I et tætbebygget byområde må man således tåle mere, end hvis man fx bor i et villaområde.

Byliv

Retningslinjerne anbefaler transparente værn på altaner. Transparente værn sikrer muligheden for visuel kontakt mellem byrum og altan og er dermed med til at understøtte tryghed og byliv.

Etableringen af altaner kan muligvis reducere brugen af et fælles gårdrum, men kan omvendt også gøre det nemmere for folk at komme ud, hvilket samlet set kan øge livet i en gård selvom bylivet bliver mindre koncentreret på terræn. Etableringen af en trappe til terræn fra altaner i stueetagen vil ofte øge brugen af et gårdrum betragteligt.

Lugtgener, rygning og opmagasinering

Tilladelse til altaner og tagterrasser er hjemlet i byggelovgivningen og planlovgivningen. I byggetilladelser til altaner og tagterrasser kan der med hjemmel i byggelovgivningen og planlovgivningen ikke stilles vilkår ang. lugtgener, rygning og opmagasinering. Det er muligt at indgå privatretlige aftaler, fx i form af vedtægter i foreningen, der regulerer disse forhold.

Generelt om høringer og inddragelse af offentligheden i byggesager, herunder altaner og tagterrasser

Inden der træffes en afgørelse efter byggelovgivningen – som ved alle andre konkrete forvaltningsafgørelser – skal sagen oplyses.

Det betyder, at kommunen skal overveje, om der er parter i sagen, som skal høres inden, der træffes afgørelse, og hvis det ansøgte ikke overholder den lokalplan, som ejendommen er omfattet af, skal kommunen overveje, om der skal foretages en naboorientering, herunder omfanget af høringskredsen.

Hvis kommunen ikke er indstillet på at give dispensation, bliver der ikke foretaget naboorientering.

Der skal sondres mellem partshøringer og naboorienteringer. Partshøring omfatter en nærmere afgrænset høringskreds, mens naboorientering kan omfatte en langt bredere høringskreds, der i nogle tilfælde kan strække sig ud over lokalplanområdet.

Partshøring er hjemlet i forvaltningslovens § 19. Det er i hver byggesag en konkret vurdering, om der er andre parter end ansøger, og om der skal foretages partshøring i byggesagen. Hvis der partshøres, indgår hørings svarene i sagsbehandlingen. Parter i henhold til forvaltningsloven har særlige partsrettigheder, der fremgår af forvaltningsloven.

Parter har krav på at blive partshørt, så de kan komme med deres bemærkninger til projektet og i øvrigt varetage deres interesser i sagen.

Sagens parter er afgørelsens adressat og andre med en individuel, væsentlig og retligt relevant interesse i sagens afgørelse.

Kravet om individuel interesse indebærer, at partsstatus kun tilkommer en begrænset personkreds. Man kan ikke være part i en sag, hvis man ikke bliver berørt væsentligt på anden måde end en bred kreds af borgere.

Kravet om væsentlig interesse betyder, at man bliver udsat for konkrete og væsentlige gener udover, hvad man generelt må tåle i det pågældende område eller i forhold til, hvad man hidtil har oplevet.

Kravet om, at interessen skal være retligt relevant betyder, at generne skal handle om noget, som forvaltningen sagligt kan lægge vægt på – fx skygge- og indbliksgener, og ikke fx forringede udsigtsforhold (ved afgørelser efter byggeloven) eller forringet ejendomsværdi.

Byggeloven værner ejerinteresser, men ikke lejerinteresser, og lejere/brugere/andelshavere har derfor ikke lovmæssig partsstatus og har dermed heller ikke krav på partshøring. Teknik- og Miljøudvalget har besluttet, at der skal foretages udvidede høringer af lejere og andelshavere, hvis ejendommens ejer (udlejer hhv. andelsboligforeningen) er part i byggesagen. Lejere og andelshavere kan derved sende hørings svar og forbedre sagsoplysningen. Dog vil lejere og andelshavere ikke have partsrettigheder efter forvaltningsloven.

Naboorientering er hjemlet i planlovens § 20. Det er i hver sag om dispensation fra lokalplanen en konkret vurdering, om der skal foretages naboorientering og hvem, der i givet fald skal naboorienteres.

Redegørelse for tre nævnte byggesager

Henvendelsen fra Indre By Lokaludvalg til Teknik- og Miljøudvalget har baggrund i par sager om altaner og tagterrasser. Herunder fremgår Indre By Lokaludvalgs beskrivelse af sagerne og forvaltningens svar hertil.

Store Kongensgade byggesag 707213

Teknik- og Miljøforvaltningens kommentar: Forvaltningen har vurderet, at andelsforeningen i ejendommen Store Kongensgade ikke har partsstatus i byggesagen jf. forvaltningslovens § 19, stk. 1, da byggeriet ikke medfører en påvirkning, der kan begrunde en tilkendelse af partsstatus. Det vurderes herunder, at de indbliksgener, der måtte opstå, ikke overstiger, hvad man må forvente i bymæssig bebyggelse samt at det ansøgte, ikke skaber væsentlig øgede indbliksgener i forhold til de allerede eksisterende indblikforhold. Ovenstående svar er tilsvarende et tidligere afsendt fra forvaltningen til Bent Lohmann den 12. september 2019.

Kommunens afgørelse kan med hensyn til planmæssige forhold påklages efter planloven, da der er givet dispensation fra lokalplanen. Afgørelse kan påklages af enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Bygherre er altid klageberettiget. Herudover er borgere, virksomheder m.v., der har tilknytning til området, klageberettigede. Det vil være tilfældet, hvis man er bosat i lokalplanområdet eller i nærheden af den byggende ejendom.

Klagefristen er udløbet, da der blev givet tilladelse d. 15. marts 2019.

Gothersgade byggesag 703617

Teknik- og Miljøforvaltningens kommentar: Ansøger ansøgte med fuldmagt fra ejerforeningen og dermed fra beboerne i Gothersgade I forhold til Bartholinsgade er det blevet vurderet, at de ikke har partsstatus, da ejendommen ikke er direkte nabo til Gothersgade . Beboere i Bartholinsgade er generet af tagterrasse på ejendommen Gothersgade som de påpeger, har indvirkning på sollys i forhold til ejendommen, herunder til altaner. Forvaltningen har lagt vægt på, at Bartholinsgade ikke er væsentligt og individuelt berørt af afgørelsen. Her har forvaltningen særligt lagt vægt på 2 forhold: 1) Byggeriets omfang, det vil sige omfanget af tagterrassen (primært værnet, da terrassen placeres på eksisterende tag) og trappehus på den eksisterende tagflade af ejendommens sidebygning samt byggeriets afstand til naboejendomme. 2) Tagterrassen (4,1 m x 8 m) placeres på den eksisterende tagflade og udformes med transparent værn (tremmeværn) i en højde på ca. 1,1 m. Adgangen til tagterrassen sker via trappehus, der i størrelse kun udgør ca. 2,1 m x 1,2 m i grundmål og med en højde på ca. 2,6 m. Afstanden fra tagterrasse og trappehus til Bartholinsgade er mellem ca. 30 og 35 m. På baggrund af ovenstående har forvaltningen derfor vurderet, at byggeriet ikke har en så væsentlig indflydelse i forhold til i Bartholinsgade at det kan berettige en partsstatus.

Nansensgade og Ahlefeldtsgade byggesag 705443

Teknik- og Miljøforvaltningens kommentar: I byggetilladelsen er der stillet krav i forhold til de æstetiske forhold og der er foretaget en helhedsvurdering af bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne. Altanernes omfang og udformning vurderes at sikre tilfredsstillende dagslysforhold for ejendommens bebyggelse og

nabobebyggelse, herunder underliggende enheder. Forvaltningen har ikke kendskab til, at altaner ikke er monteret i overensstemmelse med tilladelsen og vil kontakte Indre By Lokaludvalg for at få oplysninger herom.

Når ansøger har indsendt fyldestgørende dokumentation og en færdigmelding, afsluttes en byggesag om altaner og tagterrasser med at forvaltningen udstedes en ibrugtagningstilladelse. Herefter udtrækkes 10 % af byggesagerne til stikprøvekontrol. Hvis dokumentationen er mangelfuld, vil forvaltningen efterspørge den nødvendige dokumentation og eventuelt gå på fysisk eftersyn.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

Teknik- og Miljøudvalget

I fortsættelse af Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 2. december 2019 om at pålægge Teknik- og Miljøforvaltningen at udarbejde en drøftelsessag til udvalget om retningslinjer for altaner og tagterrasser hurtigst muligt, beder Indre By Lokaludvalg jer om at være opmærksomme på

- hvad kommunens gældende retningslinjer for altaner betyder for arkitekturen i Indre By. Vi har set uheldige eksempler på, hvordan byejendommers facader ud mod gaden ændres, når der sættes altaner op.
- om kommunens gældende retningslinjer for altaner og tagterrasser i tilstrækkelig grad tager højde for støj-, skygge- og indbliksgener i omkringliggende boliger og gårde.
- om kommunens gældende retningslinjer for altaner og tagterrasser i tilstrækkelig grad tager højde for lugtgener fra rygning på altaner og tagterrasser.
- at altaner og tagterrasser kan være med til at tømme gårde og byrum for liv, og altså - modsat hvad der står på side 8 i de gældende retningslinjer for altaner og tagterrasser - svække oplevelsen af byliv.
- at altaner benyttes til opmagasinering, hvilket vel ikke er hensigten med kommunens politik på området.
- hvordan forvaltningen orienterer omkringboende om ansøgninger om altaner og tagterrasser. Det er lokaludvalgets indtryk,
 - at en for snæver kreds af omkringboende får en naboorientering og/eller bliver partshørt om ansøgninger om altaner og tagterrasser.
 - at forvaltningens afgørelser om altaner i og tagterrasser ikke i tilstrækkelig

2. januar 2020
J.nr. 2019-0333063

grad inddrager omkringboendes argumenter vedr. støj-, skygge- og indbliksgener.

Baggrunden for denne henvendelse er bl.a. – men ikke kun - et par henvendelser til lokaludvalget:

- Altaner og tagterrasser på ejendommen St. Kongensgade , der, så vidt vi forstår, vil give gener for beboere i Store Kongensgade . Forvaltningen betragter tilsyneladende ikke beboerne i ejendommen Store Kongensgade som part i sagen.
- Tagterrasse og altaner på ejendommen Gothersgade der, så vidt vi forstår, giver gener for beboere i ejendommen Bartholinsgade / Gothersgade . Forvaltningen betragter tilsyneladende ikke beboerne i ejendommen Bartholinsgade / Gothersgade som part i sagen.
- Altaner på facaden mod gaden på ejendommen Nansensgade / Ahlefeldtsgade , som der tilsyneladende er blevet givet tilladelse til, uden at der er foretaget en vurdering af konsekvenserne for ejendommens og kvarterets arkitektur, og uden at der er foretaget en vurdering af, hvordan altanerne vil påvirke lysindfaldet i lejlighederne i stueetagen. Så vidt vides er altanerne ikke monteret i overensstemmelse med tilladelsen. Det giver anledning til at spørge om, hvordan forvaltningen sikrer, at altaner og tagterrasser monteres i overensstemmelse med den givne tilladelse.

For en god ordens skyld vil vi godt slå fast, at vi ikke er imod, at folk får altaner og tagterrasser.

Med venlig hilsen

Bent Lohmann,
formand