

Susanne Janum

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: svar til Mette Reissmann (A) om Altaner på Øster Søgade 112

Fra: TMFKP BPM Rådhuspost
Sendt: 23. november 2022 08:58
Til: Mette Reissmann (Borgerrepræsentationen)
Emne: Svar på politikerspørgsmål stillet af Mette Reissmann (A) den 3. oktober 2022 vedr. altaner på Øster Søgade 112, eDoc-sag 2022-0313502

Kære Mette Reissmann, MB

På vegne af Lena Kongsbach, vicedirektør i Bygge-, Parkerings- og Miljømyndigheden, sender jeg dig hermed svar på din henvendelse af 3. oktober 2022 vedr. altaner på Øster Søgade 112.

Med venlig hilsen

Andreas Mateskovic Lyduch

Politisk koordinator
BPM Sekretariat

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed



Besvarelse vedrørende altaner på Øster Søgade 112

Medlem af Borgerrepræsentationen Mette Reissmann (A) har den 3. oktober 2022 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

Jeg har været i dialog med borgerne fra andelsboligforeningen Øster Søgade omkring deres oplevelse med TMFs sagsbehandling af deres ansøgning om at sætte altaner op.

- 1) Set fra borgerens side ligner det, at kommunen har ledt 1,5 år efter fejl og mangler på 1. sal, hvorefter de indfører et vilkår, der umuliggør 2 af de 6 altaner. Ingen af de elementer der indgår i vilkåret, er nævnt i tidligere tilsendte mangelbreve, og sagsbehandleren har undervejs bedt ansøger om - ikke bare 1, men hele 2 gange - at få foretaget lysmålinger specifikt i forhold til en stuelejlighed. Disse lysmålinger lå efter det oplyste indenfor det acceptable, hvorefter kommunen anvender naboejendommen (nr. 108 hvor andelsboligforeningen bor nr. 112) til alligevel at reducere altandybden, men i øvrigt ikke skeler til naboejendommen i forhold til de øvrige vilkår. Der er indsamlet adskillige billeder af 1. sals altaner i området, som slet ikke har den samme tilpasning til bygningen, som i nærværende projekt. Jeg ønsker at få en redegørelse for - med hjemmelshenvisning, hvorfor borgerne har været udsat for en uforståelig sagsbehandling,
- 2) og jeg ønsker desuden at få en redegørelse og plan for, hvordan forvaltningen kan imødekomme borgernes ønske om at få sat altaner op så hurtigt som muligt.
- 3) Endeligt vil jeg gerne have et konkret bud på en tidsplan for, hvornår det sker.

22-11-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 15215

Dokumentnummer i F2
59233

Sagsnummer i eDoc
2022-0313502

Svar

Ad. 1

Forvaltningen medgiver, at den konkrete sag om altaner på ejendommens gedefacade desværre har haft et langt sagsforløb. Nedslag i sagsforløbet fremgår nedenfor:

- Den 25. oktober 2020 modtog forvaltningen ansøgning om altaner. Byggetilladelsen blev givet 27. april 2022. Undervejs i forløbet blev der sendt fire mangelbreve, fordi der var brug for flere oplysninger i sagen. Dertil blev projektet tilpasset ad flere omgange.
- Altanerne krævede dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16, fordi de ligger inden for søbeskyttelseslinjen omkring Søerne. Forvaltningen meddelte den 25. januar 2022 dispensation.
- Derudover blev ansøgningen den 17. marts 2022 sendt i tre ugers i høring hos Metroselskabet, fordi ejendommen ligger i et område, hvor det i henhold til lov om Cityring er fastlagt, at Metroselskabet skal orienteres, før der gives tilladelse til byggeri.
- Forvaltningen har undervejs i sagsbehandlingen været i dialog med andelsforeningens rådgiver – Altan.dk –, som ansøger på vegne af foreningen, om projektet og tilpasningerne.

Altandybde

Ejendommen på Øster Søgade 112 er opført i 1890, og er registreret med en middelhøj bevaringsværdi (SAVE 4) i Københavns Kommuneplan 2019. Ejendommene er desuden beliggende i et område, der er optaget i Kommuneplanen 2019 som et område med bebyggelser af særlig kvalitet, og indgår derfor i en bevaringsværdig sammenhæng.

I områder og ejendomme af den karakter kan forvaltningen gøre brug af byggelovens § 6 D, stk. 1, med henblik på at sikre, at ombygninger sker med respekt for den bygningsmæssige kvalitet og den helhed bebyggelsen indgår i. I den konkrete karré er der etableret altaner på få ejendomme imod gade.

Forvaltningen kan regulere altandybder med hjemmel i byggelovens § 6 D, der giver forvaltningen mulighed for at stille krav til, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. I den konkrete sag har vi ud fra en analyse af området vurderet, at det ikke er sædvanligt at altaners og udkragnings omfang er dybere end 1,0 m. Derfor har forvaltningen i byggetilladelsen stillet vilkår om, at altanerne maksimalt må have en dybde på 1 m.

Lysberegninger

Forvaltningen har som en sædvanlig del af sagsbehandlingen bedt om lysberegninger. Lysberegninger er en del af sagsoplysningen, og skal redegøre for, om der er tilstrækkelige lysforhold i lejlighederne under de ansøgte altaner. I den konkrete sag viste lysberegningerne, at der var tilstrækkelige lysforhold i de underliggende lejligheder efter opsætning af altaner, herunder i stueetagen.

På Øster Søgade 112, 1. tv. er der en eksisterende altan mod gården, og derfor var lysberegningerne nødvendige i forhold til, hvordan altaner på gadesiden vil have betydning for lysforholdene i stuelejlighederne.

På 3. sal på Øster Søgade 112 var lysberegningerne bl.a. medvirkende til, at forvaltningen kunne tillade gadealtanerne. På 3. sal er der ligeledes en eksisterende altan mod gården, og den nye altan mod gaden vil betyde, at altanerne dækker over tre vinduesfag i den ene lejlighed. Det er mere end altanretningslinjerne foreskriver.

Forvaltningen bad om lysberegninger to gange, fordi de først fremsendte dagslysregninger ikke var udført som konkrete beregninger beregnet ud fra de faktiske forhold, og der var ikke udført konkrete beregninger for hvert af de underliggende rum, hvor dagslysforhold blev påvirket af ansøgte altaner. Derfor bad forvaltningen om konkrete beregninger for hvert af de underliggende rum, hvis dagslysforhold blev påvirket af de ansøgte altaner.

Altaner i området

Som en del af sagsbehandlingen har forvaltningen gennemgået øvrige altaner i nærområdet, da forvaltningen er forpligtet til at behandle sammenlignelige sager ensartet.

Altanerne på Øster Søgade 108, som der sammenlignes med i henvendelsen, er behandlet før vedtagelsen af altanretningslinjerne i 2016, hvor praksis for etablering af altaner var lempeligere. Placeringen af altanerne kan derfor ikke sammenlignes, da de er opført på baggrund af andre retningslinjer end de nugældende.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at det altid er en konkret vurdering af bebyggelsens bevaringsværdighed og arkitektur, der ligger til grund for, om altaner kan etableres mod gade.

Altaner på 1. sal

Altanerne skal etableres med niveaufri adgang, jf. BR18, § 53 om adgangsforhold ved bygningen. Derudover har forvaltningen i byggetilladelsen stillet vilkår om altanernes placering på 1. sal, så altanerne ikke bryder stueetagens base eller dekorationsbånd mellem stueetagen og 1. salen. Vilkåret er stillet med hjemmel i byggelovens § 6D, stk. 1, ud fra en æstetisk vurdering ift. bebyggelsen ydre udformning, så der opnås en god helhedsvirkning.

Hvis de to krav i den konkrete sag ikke er forenelige, betyder det, at altanerne mod gaden på 1. salen ikke kan opsættes.

Forvaltningen er – efter en fornyet gennemgang af sagsforløbet – enig i, at sagsforløbet har været uhensigtsmæssigt. Selvom forvaltningen ikke skal foretage teknisk sagsbehandling, kunne den have søgt afklaret, om tilgængelighedskravet kunne overholdes, ligesom den søgte det

afklaret, om kravet til dagslystilgang var overholdt. Hvis forvaltningen havde foretaget denne undersøgelse før meddelelsen af byggetilladelsen, kunne den have truffet afgørelse om, at de to altaner på 1. sal ikke kunne komme til udførelse, i stedet for at overlade det til ansøger at afklare efterfølgende, om både tilgængelighedskravet og det arkitektoniske krav kunne overholdes samtidig.

Ad. 2 og Ad. 3

Der er givet byggetilladelse til altanerne, og derfor kan ansøger påbegynde opsætningen af disse – bortset fra altanerne på 1. sal, hvor der mangler afklaring af vilkårene.

En godkendelse af 1. sals altanerne vil enten forudsætte en dispensation fra tilgængelighedskravet eller en fravigelse af forvaltningens restriktive praksis i forhold til at bryde stueetagens base eller dekorationsbånd mellem stueetagen og 1. salen.

Foreningen har mulighed for at anmode forvaltningen om genoptagelse af sagsbehandlingen med henblik på en vurdering af oplysningerne om, at de to krav, som forvaltningen har stillet i byggetilladelsen til altanerne på 1. sal, er indbyrdes uforenelige. Det er også muligt at søge om altaner mod gården. Hvis der anmodes om genoptagelse eller ansøges om en anden placering, vil forvaltningen hurtigst muligt se på ansøgningen, som screenes inden for 21 dage. Det bemærkes, at en genoptagelse af sagen ikke i sig selv betyder, at sagen får et andet udfald i forhold til opsætning af altaner på 1. sal mod vej. Ansøger har mulighed for at klage over et evt. afslag på genoptagelse eller afslag på byggetilladelse til Byggeklageenheden.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoedvalget/politikerspørgsmaal>

Lena Kongsbach
Vicedirektør