



## Bilag 2

### Forslag til ændrede retningslinjer for altaner

Dette notat beskriver forvaltningens forslag til revisioner af retningslinjer for altaner. Forslaget er udarbejdet på baggrund af en drøftelse af retningslinjerne i Teknik- og Miljøudvalget den 18. maj 2020.

Forslagene til retningslinjerne er nummererede og inddelt i 6 afsnit. Underbestemmelser har bogstaver. Baggrunden og effekten for de enkelte retningslinjer er så vidt muligt beskrevet.

De konkrete retningslinjer er i teksten indrammet med en sort kant.

I bilag 3 "Oversigt over foreslåede retningslinjer og deres forventede effekt", er de retningslinjer der påvirker muligheden for at etablere altaner mest, samlet i et skema, hvor hver retningslinje er beskrevet med forventet effekt, forslag til alternative justeringer og mulighed for at håndhæves.

En del af retningslinjerne vil ikke kunne håndhæves uden tilvejebringelse af yderligere hjemmel i form af fx en temalokalplan. I situationer hvor en retningslinje ikke kan håndhæves, vil den fungere som en anbefaling. Dette er beskrevet yderligere i bilag 4 "Mulighed for at håndhæve retningslinjerne og for at udarbejde en temalokalplan".

#### *Indholdsfortegnelse*

|   |         |
|---|---------|
| Etageboliger i København                        | Side 2  |
| 1. Forbud mod altaner på bygninger fra før 1856 | Side 4  |
| 2. Altaner mod gaden                            | Side 5  |
| 3. Altaner mod gården                           | Side 24 |
| 4. Altaner i stueetagen                         | Side 31 |
| 5. Altaner i tagetagen                          | Side 33 |
| 6. Supplerende altaner                          | Side 34 |

14. august 2020

Sagsnummer  
2020-0189637

Dokumentnummer  
2020-0189637-3

Plan, Analyse, Ressourcer og  
CO2-reduktion  
Byplan Nord  
Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

## Etageboliger i København

De fleste ansøgninger om altaner er til etagebygninger i 4-7 etager. Der er ca. 210.000 lejligheder i disse bygninger i København.

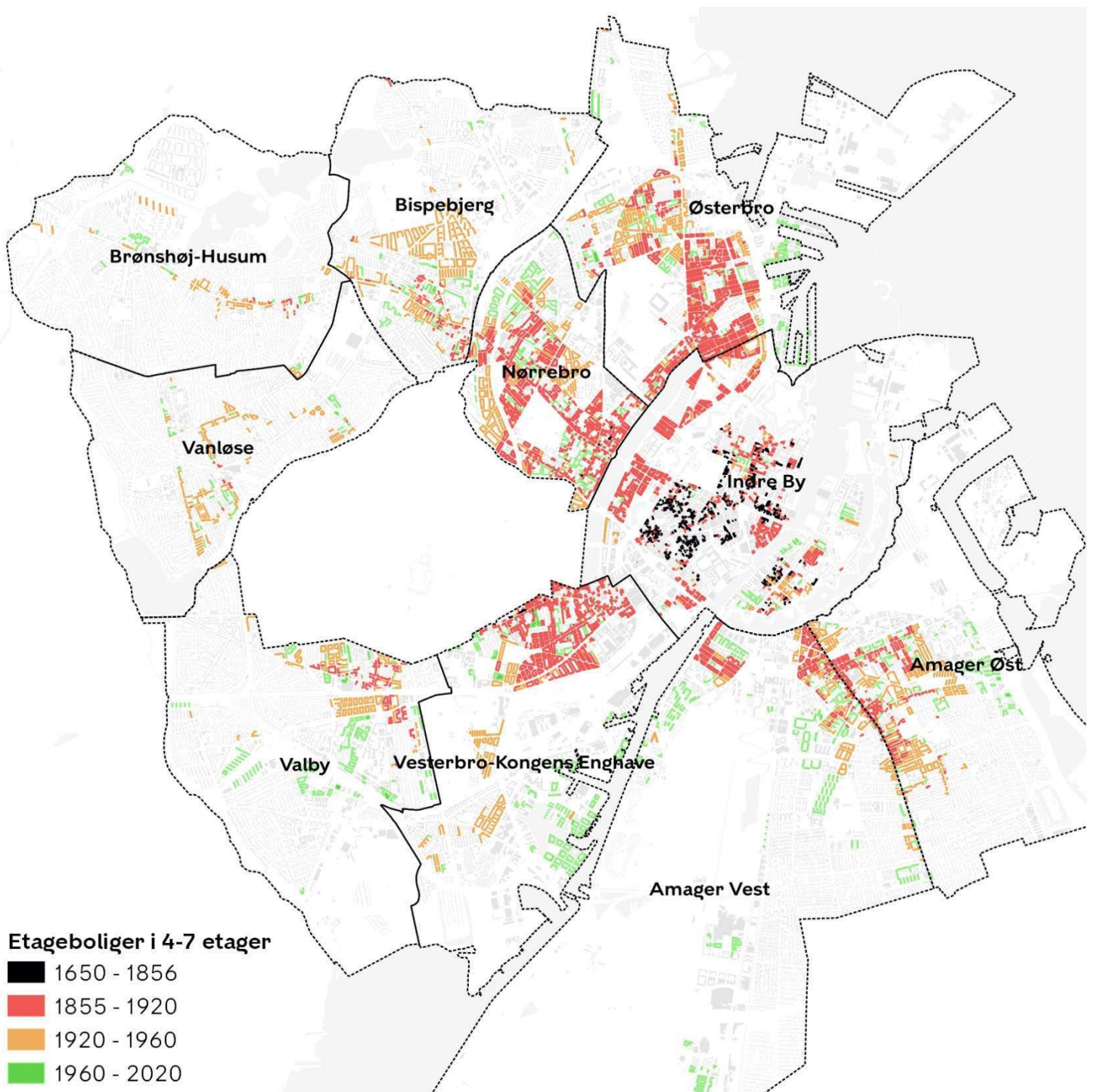
Byggerier fra forskellige perioder påvirkes forskelligt af altaner, og den negative påvirkning er oftest større i ældre byggerier med udsmykkede facader og dårlige lysforhold. Dette skyldes bl.a. forskellig arkitektur og bebyggelsestætheder.

De fleste etagebyggerier fra før 1920 har en høj bebyggelsesprocent og er udført med udsmykkede gadefacader og simple bagfacader mod gården. Meget få bygninger fra før 1920 er opført med altaner. Nye altaner på disse bygninger kan påvirke arkitekturen i høj grad og ofte vil dagslysforholdene være ringe selv uden altan. Hovedparten af brokvartererne er udbygget før 1920. 40% af lejlighederne i København er bygget før 1920.

Mellem 1920 og 1960 bliver bygningerne større med flere lejligheder, tætheden bliver mindre og facaderne bliver mere enkle med mindre forskel på gade og gård. Lejlighederne fra denne periode er generelt mindre end lejligheder før og efter. Bygninger opført med altaner til alle lejligheder begynder at komme efter 1930. Nye altaner kan stadig påvirke arkitekturen, men det er enklere at indpasse nye altaner på en harmonisk måde. Dagslysforholdene er generelt bedre på grund af en mindre tæthed i byggeriet. 36% af lejlighederne i København er bygget mellem 1920 og 1960.

Efter 1960 opføres mange etageboliger med altaner og lysforholdene er generelt bedre. Arkitekturen er ofte enklere end på ældre bygninger. 25% af lejlighederne i København er bygget efter 1960.

| Byggeår            | Antal bygninger         | Antal lejligheder                        |
|--------------------|-------------------------|--|
| <b>1650 - 1856</b> | 550 (7 lejl. i snit)    | <b>4.000</b> (105 m <sup>2</sup> i snit) |
| <b>1856 - 1920</b> | 4.400 (18 lejl. i snit) | <b>80.000</b> (85 m <sup>2</sup> i snit) |
| <b>1920 - 1960</b> | 1.400 (50 lejl. i snit) | <b>75.000</b> (70 m <sup>2</sup> i snit) |
| <b>1960 - 2020</b> | 1.000 (50 lejl. i snit) | <b>50.000</b> (85 m <sup>2</sup> i snit) |
| <b>I alt</b>       | 7.300                   | <b>210.000</b>                           |

**Kort der viser etageboliger i 4-7 etager i København**

## 1. Forbud mod altaner på bygninger fra før 1856

På bygninger bygget før 1856 tillades ikke etablering af nye altaner, hverken mod gaden eller gården.

Af hensyn til bygningskulturarven og de ældste og karakteristiske bygninger, gade- og gårdrum, anbefaler forvaltningen at altaner på bygninger fra før 1856 forbydes både mod gaden og mod gården.

I 1856 ophører voldene med at være forsvarsværk og der åbnes for alvor op for byggeri uden for voldene. København udvides herefter hurtigt og der opleves et byggeboom under en liberal byggelovgivning.

Bygninger fra før 1856 repræsenterer byen som den var, før voldene blev nedlagt, og København med industrialiseringen blev til en storby. Der er forholdsvis få etageboliger fra før 1856,

Etageboliger bygget før 1856 ligger primært i Indre By og på Christianshavn med enkelte bygninger på indre Vesterbro og Nørrebro. Der er ca. 4.000 lejligheder i 550 etagebygninger i 4-7 etager fra før 1856, heraf er ca 1.800 i fredede bygninger og en del vil være beskyttet af lokalplaner.

### Forventet effekt

- De ældste gade og gårdrum bevares i deres oprindelige udtryk.
- Ca. 1.000 - 2.000 lejligheder vil ikke kunne etablere altaner hverken mod gården eller gaden.



Etageboliger fra før 1856 i 4-7 etager vist med sort.

## 2. Altaner mod gaden

Når der etableres nye altaner på en bygning, der er opført uden altaner, vil det altid påvirke oplevelsen af bygningens arkitektur. På bygninger med mange dekorationer er påvirkningen større og altaner kan skæmme de originale arkitektoniske kvaliteter. Mange ældre bygninger har udsmykkede facader.

Af hensyn til bygningskulturarven, anbefaler forvaltningen, at retningslinjerne ændres så der tillades færre og mindre altaner mod gaden, og at der stilles større krav til altaners placering og udformning.

Forvaltningen vurderer, at altaner på nyere bygninger og en del ældre bygninger, der er udformet, dimensioneret og placeret med hensyn til den oprindelige arkitektur, kan opleves som et positivt tilskud til bylivet, uden at altanerne svækker de originale arkitektoniske værdier væsentligt. Derfor anbefaler forvaltningen, at muligheden for at etablere altaner mod gaden fastholdes også for ældre bygninger, dog med en række væsentlige undtagelser. På de mest bevaringsværdige bygninger, på ældre bygninger i smalle gader og på bygninger med mange dekorationer, anbefaler forvaltningen at forbyde altaner mod gaden.

På ældre facader med færre dekorationer vil der stadig kunne etableres altaner, men af hensyn til dekorationerne og facadens symmetri og komposition, vil altanerne være begrænset til bestemte etager og bestemte vinduer, hvilket betyder, at ikke alle lejligheder vil kunne få altaner. Der vil blive stillet krav om symmetri i opsætningen på ældre bygninger. På facader med mange altaner, vil størrelsen af altanerne blive reduceret, så de fremstår mindre dominerende.

En del bebyggelser er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdige bebyggelser, fx på grund af en særlig helhedsvirkning. De enkelte bygninger i en bevaringsværdig bebyggelse har ikke nødvendigvis en høj bevaringsværdi. I hovedparten af disse bebyggelser er der tilladt altaner mod gaden og det er altså ikke længere en del af den særlige helhedsvirkning at der ikke er altaner mod gaden. Forvaltningen anbefaler at altaner mod gaden fortsat tillades i bevaringsværdige bebyggelser på bygninger med en SAVE-værdi på 4 eller lavere. En forholdsvis stor del af etageboligerne bygget mellem 1920 og 1960 er udpeget som bevaringsværdige bebyggelser.

Af hensyn til gadebilledet anbefales det generelt at reducere dybden af alle altaner mod gaden.

På nyere bygninger tillades huller i de enkelte ranker af altaner, hvilket gør at den enkelte beboer kan sige nej til en altan uden at bremse et helt altanprojekt.

På facader hvor der allerede er opsat altaner med huller i rankerne, vil det være muligt, at etablere supplerende altaner af samme form og udseende som de eksisterende, for at "lukke hullerne".

Det vil ikke være muligt, at håndhæve de foreslåede retningslinjer for altaner mod gaden ensartet, uden tilvejebringelse af yderligere hjemmel, fx i form af en temalokalplan. Se bilag 4 "Mulighed for at håndhæve retningslinjerne og for at udarbejde en temalokalplan".

#### *Forventet effekt af forvaltningens forslag til retningslinjer for altaner mod gaden*

- De foreslåede ændringer til retningslinjerne vil sikre et markant større hensyn til bygningskulturarven.
- Mange lejligheder vil fortsat have mulighed for at etablere altaner mod gaden.
- Forvaltningen vurderer at de foreslåede retningslinjer vil betyde en markant reduktion i antallet af nye altaner mod gaden særligt på ældre bygninger fra før 1920 (Ca. 85.000 lejligheder ud af 210.000)
- Større krav til udformning kan være fordyrende.
- Større krav om symmetri stiller større krav til enighed i foreningerne, og når færre lejligheder kan få altan, kan det blive sværere at få flertal for et altanprojekt i en ejendomsforening.
- Den samlede effekt afhænger af, hvorvidt der tilvejebringes yderligere hjemmel.

## 2.1 Forbud mod altaner mod gaden på bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 1-3

På bygninger med en SAVE-værdi på 1-3 tillades ikke etablering af nye altaner mod gaden.

Forvaltningen anbefaler, at bygninger med en SAVE-værdi på 1-3 friholdes for altaner mod gaden for at sikre gadefacaderne på de bygninger, der er vurderet at være arkitektonisk værdifulde, uanset hvornår de er bygget, og om de har mange eller få dekorationer.

En SAVE-værdi fra 1-3 betegnes som en høj bevaringsværdi og en værdi på 4 kan betegnes som middelhøj. 97% af alle etageboliger fra før 1950 er kortlagt og vurderet efter SAVE-metoden med en SAVE-værdi fra 1-9.

| SAVE-værdi         | <b>1-3</b><br><i>Høj</i>     | <b>4</b><br><i>Middelhøj</i> | <b>5-9</b><br><i>Middel til lav</i> | <i>Ikke vurderet</i>         |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| <b>Før 1856</b>    | 3000 lejl.<br>(76%)          | 400 lejl.<br>(10%)           | 150 lejl.<br>(4%)                   | 400 lejl.<br>(10%)           |
| <b>1856 - 1920</b> | 26.000 lejl.<br>(33%)        | 39.000 lejl.<br>(50%)        | 12.000 lejl.<br>(15%)               | 1.200 lejl.<br>(2%)          |
| <b>1920 - 1960</b> | 20.000 lejl.<br>(28%)        | 32.500 lejl.<br>(44%)        | 14.500 lejl.<br>(20%)               | 6.000 lejl.<br>(8%)          |
| <b>1960 - 2020</b> | 450 lejl.<br>(1%)            | 1.100 lejl.<br>(2%)          | 800 lejl.<br>(2%)                   | 45.000 lejl.<br>(95%)        |
| <b>Ialt</b>        | <b>50.000 lejl.</b><br>(25%) | <b>75.000 lejl.</b><br>(36%) | <b>27.000 lejl.</b><br>(13%)        | <b>53.000 lejl.</b><br>(26%) |

SAVE-værdier og ca. antal lejligheder i etagebyggerier i 4-7 etager

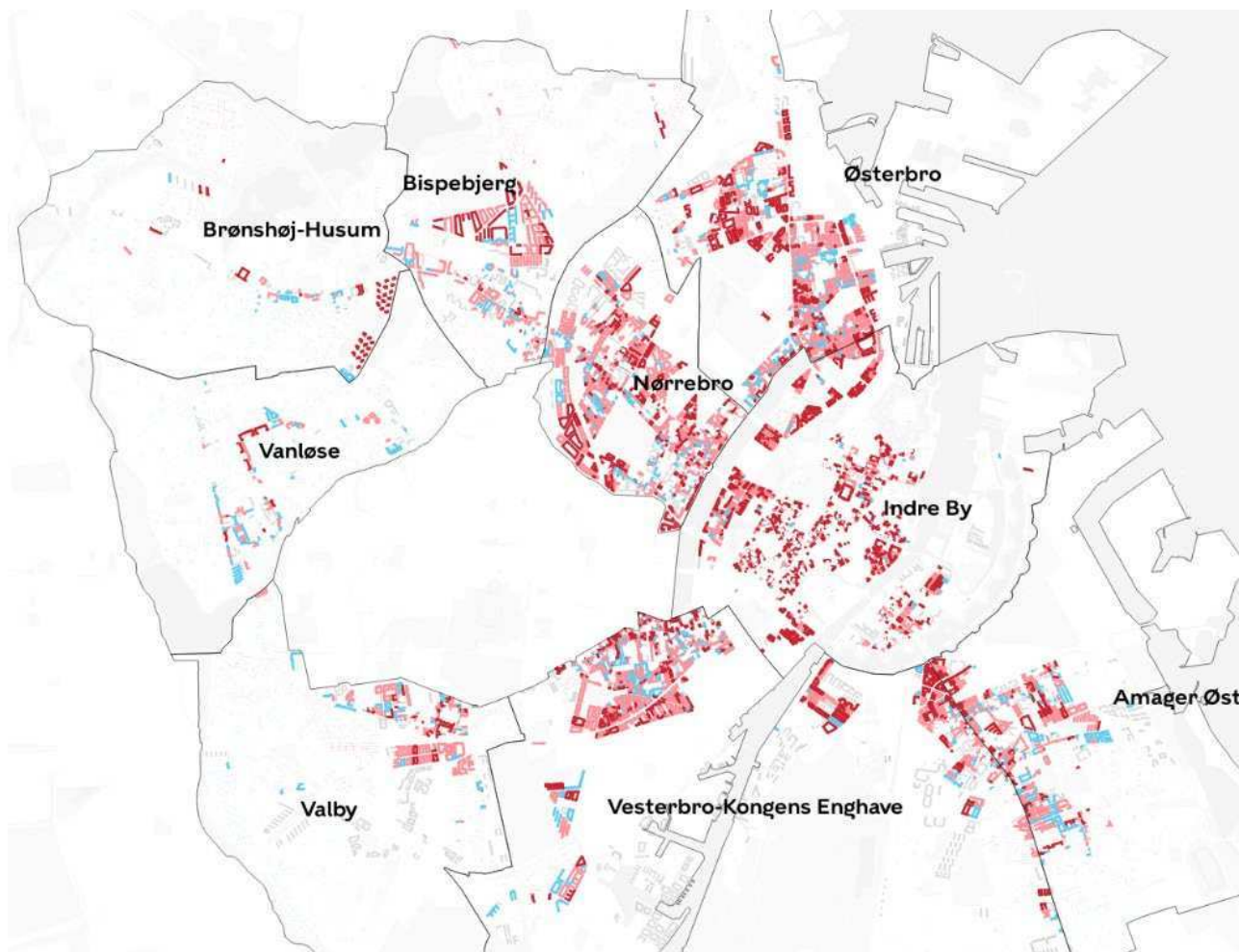
En bygnings originalitet er en vigtig del af en SAVE-vurdering. Ved vurderingen af originalitet ser man bl.a. på i hvor høj grad bygningen er ændret siden opførelsen og hvorvidt det oprindelige udtryk er bevaret. De fleste af de ejendomme, der har fået etableret altaner, har fået foretaget SAVE-vurdering før der blev etableret altaner. Det må forventes, at mange bygninger, der har fået etableret altaner i nyere tid, ville få en lavere SAVE-vurdering, hvis de blev genvurderet i dag efter de har fået altaner.

Som det kan ses på følgende kort, er der bygninger med en høj bevaringsværdi (SAVE 1-3 vist med rød) i hele byen, men med en større

koncentration i Indre By . Der er bygninger med en middelhøj SAVE-værdi i hele byen (SAVE 4 vist med lyserød).

*Forventet effekt af retningslinjer 2.1*

- Gadefacader på bygninger, der er vurderet til at have en høj bevaringsværdighed, bevares i deres oprindelige udtryk uden altaner uanset hvornår de er bygget, og uanset om de har mange eller få dekorationer.
- Ca. 10 - 30.000 lejligheder vil ikke længere kunne etablere altaner mod gaden. (Ca 50.000 lejligheder, dvs. 25% af alle lejligheder i byen, ligger i bygninger der har en SAVE-værdi på 1-3, men en del af disse lejligheder vil ikke kunne lave altaner mod gaden pga. andre retningslinjer eller eksisterende planmæssige forhold.)



Kort der viser etageboliger med SAVE-værdi 1-3 med rød, 4 med lyserød og øvrige med blå.





1883 SAVE-værdi 3



1885 SAVE-værdi 3



1900 SAVE-værdi 3



1900 SAVE-værdi 3



1925 SAVE-værdi 3



1942 SAVE-værdi 3

## 2.2 Forbud mod altaner mod gaden på bygninger med mange dekorationer

På facader med mange dekorationer tillades ikke nye altaner. Det er en konkret vurdering hvorvidt en facade har mange dekorationer. Facader med mere end 2 vandrette gesimser og facader, hvor hovedparten af vinduesåbningerne er omgivet af dekorative elementer, vil ofte blive betegnet som facader med mange dekorationer.

Mange dekorationer gør det sværere at etablere nye altaner på en facade, uden at de originale arkitektoniske værdier forringes. Facader med mange dekorationer er typisk ældre bygninger, der er mere iøjnefaldende i gaden og de opleves ofte som værdifulde. De fleste bygninger med mange dekorationer er bygget før 1920.

### Effekt af retningslinje 2.2

- En meget stor andel af de bygninger der opfattes som værdifulde i gadebilledet vil blive sikret imod arkitektoniske forringelser ved opsætning af altaner.
- Der vil være en del overlap mellem bygninger i smalle gader, bygninger med mange dekorationer og bygninger med høj SAVE-værdi, hvilket gør det sværere at estimere præcist, hvor mange lejligheder der påvirkes af denne retningslinje, men det vil skønsmæssigt dreje sig om ca. 4 - 12.000 lejligheder i bygninger opført mellem 1856 og 1920, der ikke længere vil kunne etablere altaner mod gaden.  
(Der er bygget ca. 80.000 lejligheder mellem 1856 og 1920, hvilket svarer til 40% af alle lejligheder i byen)



Eksempel på en bygning fra 1883 med en SAVE-værdi på 4, hvor der ikke kan etableres altaner på grund af de mange dekorationer på facaden.

## 2.3 Forbud mod altaner på ældre bygninger i de smalleste gader

I gader smallere end 14 m tillades altaner ikke på bygninger fra før 1920.

I meget smalle gader dominerer altaner i højere grad visuelt kvaliteterne i de oprindelige gadefacader på ældre bygninger og oplevelsen af gaderummet.

Lejligheder i ældre bygninger mod smalle gader har typisk mindre dagslys og altaner tager en større del af dagslyset i smalle gader.

En del gader i Indre by, Christianshavn og de indre dele af brokvartererne er smallere end 14 m. De fleste nye gader efter 1889 er bredere end 14 m.

På nyere bygninger vil arkitekturen, og det oprindelige udtryk i smalle gader, i mindre grad blive påvirket af altaner

### Effekt af retningslinje 2.3

- Oplevelsen af gaderummet og ældre facader i de smalleste gader bevares.
- Der vil være en del overlap mellem bygninger i smalle gader, bygninger med mange dekorationer og bygninger med høj SAVE-værdi, hvilket gør det sværere at estimere præcist, hvor mange lejligheder, der påvirkes af denne retningslinje, men det vil skønsmæssigt dreje sig om ca. 4 - 12.000 lejligheder i bygninger opført mellem 1856 og 1920, der ikke længere vil kunne etablere altaner mod gaden.

*(Der er bygget ca. 80.000 lejligheder mellem 1856 og 1920, hvilket svarer til 40% af alle lejligheder i byen)*

## Alternativ supplerende retningslinje - Ingen altaner mod gaden på bygninger fra før 1920

På bygninger bygget før 1920 tillades ikke etablering af nye altaner mod gaden.

Hvis der ønskes et større hensyn til gadefacaderne på de ældre bygninger, end det hensyn retningslinje 2.1, 2.2 og 2.3 sikrer, kan det besluttes at supplere disse retningslinjer med et forbud mod altaner mod gaden på bygninger fra før 1920.

Omkring 1920-1930 begyndte byggeriet af etageejendomme at ændre stil. Etagebyggerier bygget efter 1920 er større, med flere lejligheder i hver bygning, og har enklere facader med færre dekorationer. Efter 1930 er der flere eksempler på bygninger opført med altaner til næsten alle lejligheder. Der er tidligere eksempler på ejendomme med enkelte altaner, typisk på 2. og 3. sal, men det er først efter 1930 at altaner bliver almindeligt udbredt.

### Forventet effekt

- Gadefacader på bygninger der er bygget før altaner blev almindelige, bevares i deres oprindelige udtryk uden altaner.
- Størstedelen af brokvartererne og Indre By vil blive friholdt fra nye altaner mod gaden.
- Ca. 40% af alle lejligheder i byen er fra før 1920 og vil ikke længere have mulighed for at etablere altaner mod gaden.
- Mange hjørnelejligheder kan ikke få altan, hvis de ikke kan etablere altan mod gaden.



Kort der viser etageboliger bygget før 1920 med rød og efter 1920 med grønt.

## 2.4 Placering og udformning af altaner mod gaden på facader med færre dekorationer

Forvaltningen vurderer, at der på facader med enkle eller færre dekorationer ofte kan etableres altaner, på en måde der ikke væsentligt forringer bygningens originale arkitektoniske kvaliteter, også på ældre bygninger.

Forvaltningen anbefaler derfor, at der tillades altaner mod gaden på både nyere og ældre bygninger, der har enkle eller færre dekorationer.

Altaner på facader med dekorationer skal udformes, dimensioneres og placeres under hensyntagen til facadens udformning. Det betyder, at ikke alle etager og ikke alle lejligheder kan få altaner.

Forvaltningen anbefaler at dybden på altaner mod gaden reduceres til maksimalt 90 cm af hensyn til oplevelsen af gaderummet og gadefacadernes arkitektur. Altaner der er dybere end 90 cm vil ofte opleves dominerende.

A. Altaner skal placeres systematisk på en måde der forholder sig til facadens oprindelige arkitektoniske kvaliteter, opbygning og eventuelle symmetrier, så der opnås en god helhedsvirkning. Nedenstående retningslinjer kan i nogle tilfælde fraviges såfremt det giver en bedre helhedsvirkning.

B. Altaner skal placeres i lige høje ranker uden huller.

*Altaner der er placeret lodret over hinanden betegnes som en ranke af altaner.*

*Ranker af altaner med forskellige højder og huller i ranker svækker de oprindelige arkitektoniske kvaliteter i facaden og giver et usymmetrisk udtryk, der kan opleves uharmonisk, særligt på ældre bygninger med dekorationer og symmetri.*

C. På gadefacader fra efter 1930 kan der tillades et enkelt hul i hver ranke af altaner. På gadefacader fra efter 1960 kan op til 2/3 af altanerne på en facade udelades af en systematisk opsætning.

*På mere moderne og enklere facader vægtes hensynet til den enkeltes ønske om altaner højere end krav om ensartethed.*

D. Den nederste altan i en ranke skal være tættere på terræn end tagkant.

*Hvis der kun etableres altaner på den øverste del af facaden giver det ofte en uharmonisk helhedsvirkning, hvor den øverste del af facaden opleves dominerende.*

|   |  |
|---|--|
| E. Altaner skal have en frihøjde på minimum 4,2 m over færdselsarealer og på 2,8 m over private friarealer.   | <i>Altaner med en frihøjde på under 4,2 m opleves ofte dominerende i gaderummet.</i>   |
| F. Markante dekorative elementer må ikke fjernes.   | <i>Det vil altid være en konkret vurdering, hvorvidt en udsmykning eller dekoration kan siges at være markant.</i>   |
| G. Mindre markante dekorationer må fjernes i sin helhed, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.   | <i>I de fleste tilfælde vil det ikke svække de oprindelige arkitektoniske kvaliteter i en facade, hvis mindre markante dekorationer fjernes i sin helhed. Delvist fjernede dekorationer giver ofte en dårlig arkitektonisk helhedsvirkning.</i>  |
| H. Gesimsbånd, murede bånd og andre gennemgående horisontale markeringer må som udgangspunkt ikke gennembrydes  | <i>Gesimsbånd og andre gennemgående horisontale dekorationer opleves ofte som et markant træk, der er vigtigt for oplevelsen af en facade og et gadeforløb. Altaner der bryder et gesimsbånd svækker de oprindelige arkitektoniske kvaliteter i facaden og oplevelsen af et samlet gadeforløb.</i>   |
| I. På facader der er opdelt i flere vandrette partier med gesimsbånd, kan altaner alene placeres i det midterste parti.   | <i>Altaner placeret over eller under det midterste vandrette parti på en facade vil ofte stride mod de oprindelige arkitektoniske principper for facaden og opleves uharmonisk.</i>  |
| J. Mindre markante gesimsbånd på 2. sal må gennembrydes, hvis gesimsbåndet ikke er bredere end altanbunden og det flugter med bunden. Bunden skal tilpasses i form og materiale, så der opnås en god helhedsvirkning i sammenhæng med gesimsbåndet. | <i>På 2. sal vil altaner der bryder et gesimsbånd ikke være for tæt på terræn til, at det opleves skæmmende og altanerne vil kunne placeres i det midterste horisontale parti af facaden, hvor altaner opleves mest harmonisk på udsmykkede bygninger med en horisontal opdeling. Hvis gesimsbånd brydes højere på facaden, vil altanerne ikke kunne holdes inden for det midterste horisontale parti. Det kræves at altanbunden tilpasses og flugter med båndet på en måde, der ikke svækker oplevelsen af facaden eller gadebilledet</i> |

K. Altaner skal placeres med en respektafstand til karnapper, hjørner og andre altaner, der som udgangspunkt svarer til altanens dybde. På hjørner til brandgavle kan respektafstanden ofte mindskes.

*Altaner der er placeret for tæt på karnapper og gadehjørner svækker ofte de oprindelige arkitektoniske kvaliteter i en facade. Altaner der sidder meget tæt på hinanden dominerer ofte oplevelsen af en facade.*

L. Altaner skal placeres så de holder en respektafstand på minimum 20 cm til dekorative elementer.

*Altaner der placeres meget tæt på eksisterende udsmykning opleves ofte uharmonisk.*

*Dette gælder også for murede rundbuer over vinduer, hvilket kan betyde, at det ikke er muligt at etablere altaner.*

M. Altaner må ikke placeres på afskårne gadehjørner.

*Altaner på afskårne hjørner er meget synlige, og påvirker derfor gadebilledet i højere grad end en altan, der er placeret andre steder. Selvom en del ældre bygninger er opført med altaner på afskårne hjørner, må der på grund af den store synlighed ikke placeres nye altaner på afskårne hjørner.*

N. Altaner mod gaden må maksimalt være 90 cm dybe. På facader med karnapper skal dybden af altaner tilpasses til karnapperne.

*En maksimal dybde på 90 cm sikrer at altaner ikke med deres størrelse dominerer oplevelsen af facaden og gaderummet. På facader med karnapper kan det opleves uharmonisk, hvis dybden på altaner ikke er tilpasset til dybden af karnapperne.*

O. Hvis mere end halvdelen af vinduerne på en etage får altaner, skal altanerne minimeres i længden, så de ikke er mere end 6 cm bredere end vinduerne til hver side og altanens dybde reduceres til maksimalt 60 cm.

*På facader, hvor hver lejlighed har præcis et vindue mod gaden, er det hensigtsmæssigt at begrænse størrelsen på altanerne for at sikre at oplevelsen af facaden ikke domineres af altaner, og for at sikre bedre dagslysforhold i små lejligheder.*

P. I gader med en bredde mellem 10 m og 14 m kan der tillades altaner med en maksimal dybde på 60 cm på bygninger bygget efter 1920.

Q. Altaner på samme facade skal have samme dybde og udformning, og kan i nogle tilfælde have forskellige længde hvis vinduerne varierer i størrelsen

R. Altaner skal placeres symmetrisk omkring vinduet og må maksimalt være 20 cm længere end vinduet til hver side, dog maksimalt 1/3 af murpillen

*Altaner, der er væsentligt bredere end vinduet, vil ofte opleves dominerende på facaden.*

S. På gadefacader fra efter 1930 kan altaner i nogle tilfælde placeres assymetrisk omkring vinduet såfremt der kan opnås en god helhedsvirkning.

T. Altaner må gå over to vinduer:

- HVIS vinduerne er smallere end de er høje
- OG afstanden mellem vinduerne er mindre end vinduernes bredde
- OG under halvdelen af vinduerne på hver etage dækkes af altan.
- Altaner der går over to vinduer reduceres i dybden, så de maksimalt er 60 cm dybe.

*På facader med smalle vinduer og murpiller kan der ofte opnås en god helhedsvirkning med altaner, der går over to vinduer, også mod gaden.*

U. Altandøre skal udføres som facadens øvrige vinduer mht. materialer, farver og proportioner, herunder med eventuelle inddelinger samt dimensioner på karm, poster, rammer og sprosser, svarende til det oprindelige vindue.

*Altandøre, der ikke er tilpasset til facadens eksisterende vinduer, vil ofte opleves uharmonisk.*

V. Farve på bund og værn skal tilpasses til facadens farver og materialer.

*Farver, der ikke er tilpasset til den eksisterende facade, kan gøre altanerne mere dominerende og skæmme oplevelsen af den oprindelige facade.*

*Som udgangspunkt bør der ikke anvendes mørke materialer på en overvejende lys facade eller omvendt.*



W. Altanbunde skal være støbte i beton i et stykke og skal som udgangspunkt være tynde.



*Tynde altanbunde opleves mindre dominerende og betonbunde har en stofflighed der ofte giver en god helhedsvirkning på ældre pudsede og murede facader.*

X. Værn skal være spinkle set forfra og fra siden og skal placeres ovenpå altanbunden. Håndlister må ikke være af træ.

*Spinkle værn opleves mindre dominerende og giver en bedre visuel kontakt til gaden så livet på altanen kan opleves som et tilskud til bylivet.*

*Håndlister af træ opleves ofte fremmed på en gadefacade.*

Y. Der tillades ikke altaner med synlige konstruktioner mod gaden.

Z. Altaner på husgavle der støder op til gader eller offentlige rum skal overholde retningslinjer for altaner mod gaden med følgende tilføjelser og undtagelser:

- Altaner kan etableres uafhængigt af om der etableres altaner på gadefacaden af bygningen.
- Altaner må have samme dybde som altaner mod gården dog maksimalt 110 cm.
- Altaner må ikke være længere end en fjerdedel af gavlens bredde.
- Altaner skal placeres i en ranke over hinanden.
- Ranken skal placeres symmetrisk midt på gavlen eller midt på den ene halvdel af facaden.
- Ranken behøver ikke at starte eller stoppe på samme etage som eventuelle ranker på gadefacaden.
- Døre skal placeres over hinanden, men behøver ikke at være placeret midt for altanen.
- Altaner skal holde en afstand på minimum 125 cm til alle sider af gavlen inklusiv tagkanten.
- Hvis der er altaner på den tilstødende gadefacade på samme bygning, skal altaner på gavlen have samme udformning og materialer.

Æ. Der kan ikke etableres altaner i stueetagen mod gaden men i nogle tilfælde trapper. Se retningslinje 4. Altaner i stueetagen på side 31.

Ø. Der kan etableres altaner uden udkragning i tagetagen. Se retningslinje 5. Altaner i tagetagen på side 33.

Å. Der kan etableres supplerende altaner mod gaden. Se retningslinje 6. Supplerende altaner på side 34.

*Altaner på husgavle, der støder op til en gade, har en mere offentlig karakter og påvirker gadebilledet mere end øvrige altaner mod gården.*

## Eksempler på altaner mod gaden på facader med færre dekorationer

Følgende eksempler viser hvordan altaner kan placeres i overensstemmelse med de foreslåede retningslinjer for altaner mod gaden (2.4). Der er ikke foretaget en fuld vurdering eller sagsbehandling og der kan være forhold der gør at de viste eksempler ikke vil kunne etableres i praksis.



Bygning fra 1876

SAVE-værdi 4

Eksempel på bygning med 8 lejligheder hvor der etableres 4 altaner på 2. sal og i tagetagen

- Altaner placeres symmetrisk på den symmetriske facade.
- Gesimsbånd på 1. og 3. sal må ikke gennembrydes.
- Altaner kan dække to vinduer, da vinduerne er smallere, end de er høje, OG afstanden mellem vinduerne er mindre end vinduernes bredde, OG mindre end halvdelen af vinduerne på hver etage dækkes, OG altanerne maksimalt er 60 cm dybe.
- Altaner i tagetagen bag tagkanten kan tillades i samme bredde som kvistene.



Bygning fra 1895

SAVE-værdi på 4

Eksempel på en bygning med 10 lejligheder, hvor der etableres 4 altaner på 2. og 3. sal

- Altaner placeres symmetrisk omkring det fremhævede facadeparti.
- Gesimsbånd på 1. og 4. sal må ikke gennembrydes.
- Altaner placeres indenfor de tilbagetrukne partier.
- Altanernes bredde reduceres så den svarer til vinduet + 6 cm, så der opnås en respektafstand til kanten af det tilbagetrukne parti.
- Altaner udformes med hvid bund og værn så den harmonerer med det hvide facadeparti med hvide vinduer.



*Bygning fra 1902*  
SAVE-værdi på 4

Eksempel på bygning med 10 lejligheder hvor der etableres 4 altaner på 2. og 3. sal.

- Gesimsbånd på 1. og 4. sal må ikke gennembrydes.
- Altaner placeres symmetrisk på den symmetriske facade på 2. og 3. sal .
- Mindre markante dekorationer over vinduer kan fjernes i sin helhed under altanerne.



*Bygning fra 1905*  
SAVE-værdi på 4

Eksempel på bygning med 10 lejligheder, hvor der etableres 4 altaner på 2. sal.

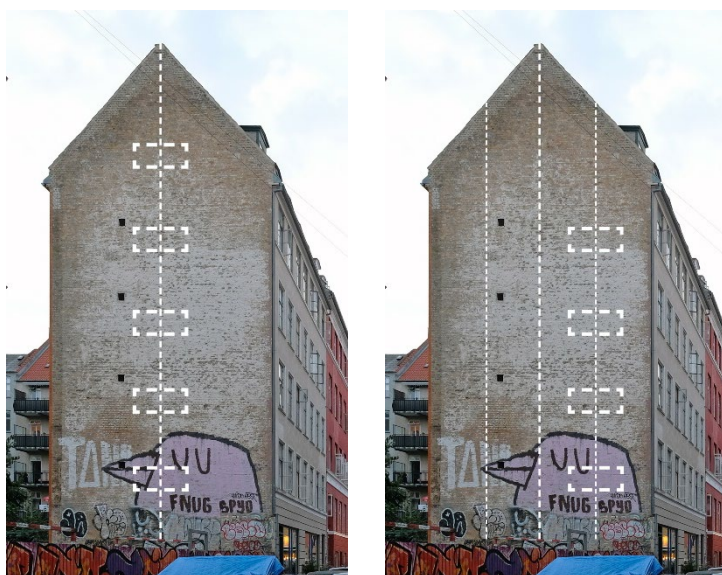
- På 3. sal er afstanden for lille til den murede rundbue på 2. sal, så der kan ikke etableres altaner.
- Gesimsbånd på 1. og 4. sal må ikke gennembrydes.
- Altaner placeres symmetrisk på 2. sal, hvor der pga. en større etagehøjde er bedre afstand til rundbuen over vinduerne på 1. sal .
- Altaner reduceres i dybden til 60 cm, fordi mere end halvdelen af vinduerne på en etage er dækket af altaner.



Bygning fra 1906 med en SAVE-værdi på 4

Eksempel med 25 lejligheder hvor der etableres 6 altaner på 2. og 3. sal

- Gesimsbånd på 4. sal må ikke gennembrydes
- Mindre markant gesimsbånd på 2. sal kan gennembrydes, hvis altanbunden flugter med båndet
- Altaner placeres symmetrisk indenfor de to symmetriske facadepartier, der er forskellige i bredde
- I det venstre facadeparti er der 4 vinduer, og altaner placeres på de to midterste vinduer
- I det højre facadeparti er der 3 vinduer, og altaner placeres på det midterste vindue



Bygning fra 1858 med en SAVE-værdi på 4

Eksempel på en brandgavl, der støder op til gaden i 5 etager + tagetage, hvor der etableres 4 eller 5 altaner

- Altaner kan enten placeres symmetrisk midt på gavlen (venstre eksempel) ELLER midt på den ene halvdel af gavlen (højre eksempel).
- Altaner skal holde en afstand på 1,25 m til kanten af gavlen – Det betyder, at hvis altaner placeres forskudt fra midten (højre eksempel) kan tagetagen ikke få altan på gavlen.
- Altaner placeres over hinanden uden huller i ranken.



*Bygning fra 1928 med en SAVE-værdi på 4*

Eksempel med 50 lejligheder, hvor der etableres 40 altaner på 1. til 4. sal.

- Altaner placeres systematisk på hele facaden og symmetrisk i hvert facadeparti.
- Altanerne minimeres i bredden, så de ikke er bredere end vinduerne og altanernes dybde reduceres til maksimalt 60 cm, da mere end halvdelen af vinduerne på hver etage får altaner.



*Bygning fra 1936 med en SAVEværdi på 4*

Eksempel på en bygning med 48 lejligheder, hvor der etableres 36 altaner på 1. til 3. sal.

- Altaner placeres systematisk på hele facaden og symmetrisk i hvert facadeparti.
- Altanerne minimeres i bredden, så de ikke er bredere end vinduerne og altanens dybde reduceres til maksimalt 60 cm, da mere end halvdelen af vinduerne på hver etage får altaner.
- På hjørnerne tillades det, at altanerne følger vinduerne og går rundt om hjørnet.
- Kvistene går helt frem til tagkanten, så der kan ikke etableres tagaltaner.



*Bygning fra 1924 med en SAVE-værdi på 4*

Bygningen er del af en bevaringsværdig bebyggelse, hvor der er en del gadealtaner

- Gesimsbånd på 1. sal må ikke brydes
- Altaner placeres systematisk på hele facaden og symmetrisk i hvert facadeparti.
- Altaner minimeres i bredden, så de ikke er bredere end vinduerne og altanens dybde reduceres til maksimalt 60 cm, da mere end halvdelen af vinduerne på hver etage får altaner.
- Altaner kan ikke tillades op til hjørnet da der skal holdes en respektafstand til hjørnet

### 3. Altaner mod gården

Byens gårdrum spiller en stor rolle som friareal for mange Københavnerne, og med flere sammenlagte gårdrum bliver det enkelte gårdrum brugt af flere mennesker.

Gårdrum har en mere privat karakter end det offentlige byrum, og arkitekturen på ældre bygninger er ofte enklere ind mod gården end ud mod gaden. Selvom gårdrummenes facader har en enklere arkitektur, kan altaner, der er meget store eller er placeret på en visuelt dominerende måde, påvirke oplevelsen og opholdet i rummet på en uhensigtsmæssig måde.

Mange lejligheder i den tætte del af byen og i ældre bygninger har ofte mindre dagslys end anbefalet, og vil ikke, selv uden altaner, kunne leve op til dagslyskrav i Bygningsreglementet. Dette er særligt udtalt i de nederste etager, hvor skyggevirkningen fra andre bygninger er størst. Altaner påvirker dagslyset hos underboen og kan tage over halvdelen af dagslyset i det rum, der ligger under altanen. De fleste altaner, der gives tilladelse til i dag, kræver, at der gives dispensation fra bygningsreglementets dagslysbestemmelser.

Forvaltningen anbefaler, på baggrund af Teknik- og Miljøudvalgets ønske om et større hensyn til dagslys, friarealer og arkitektonisk kulturarv, at retningslinjerne ændres, så der stilles større krav til placering, udformning og størrelse på altaner mod gården.

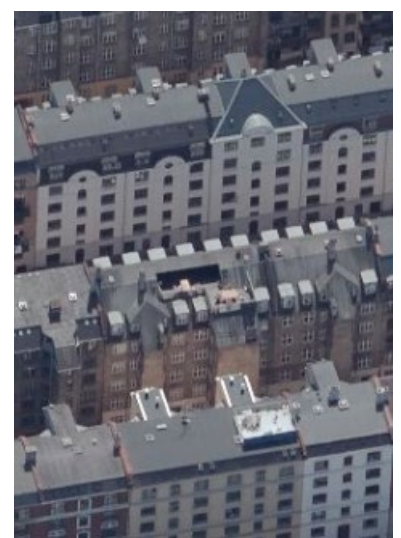
Af hensyn til dagslyset anbefaler forvaltningen, at altaner mod gården gøres mindre. Forvaltningen anbefaler dog, at der fortsat gives dispensationer til overskridelse af dagslyskrav i bygningsreglementet ved opsætning af altaner på ældre bygninger. Hvis der ikke gives dispensationer, vil meget få ældre bygninger kunne etablere altaner mod gård eller gade.

De fleste gårde er mere varierede rent arkitektonisk, og har allerede altaner opsat mere eller mindre systematisk. Mod gården tillades derfor huller i de enkelte ranker af altaner, men synlige konstruktioner over eller under en altan forbydes. Altaner på samme facade skal være ensartede, og altaner, der hænger over hinanden, skal have samme størrelse og hænge over hinanden.

Indbliksskærme tager lys og udsyn og kan ofte virke som et visuelt dominerende facadeelement. Derfor anbefaler forvaltningen at forbyde fastmonterede indbliksskærme af mat glas eller lignende.

Skønsmæssigt 20 - 40.000 lejligheder fra 1870 til 1910 er bygget med uvendige trappetårne, der tager udsyn og dagslys. En del af disse lejligheder er små (60-70m<sup>2</sup>) og ligger i smalle gårde med en høj bebyggelsesprocent (over 400).

Regler om mindre altaner og forbud mod indbliksskærme vil sikre dagslys og udsyn for disse mere udsatte lejligheder, men vil i mange situationer



*Ældre bygninger med trappetårne, der tager udsyn og dagslys.*



gøre det svært eller, i de mest udsatte lejligheder, umuligt at etablere opholdsaltaner med en anvendelig størrelse.

*Forventet effekt af forvaltningens forslag til retningslinjer for altaner mod gården*

- De foreslåede ændringer til retningslinjer for altaner mod gården vil sikre et markant større hensyn til bygningskulturarven, fælles friarealer og dagslys.
- Krav om mindre altaner og forbud mod indbliksskærme vil betyde at en del små lejligheder i bygninger med trappetårne mod gaden, ikke længere vil kunne etablere altaner mod gården.
- Altaner vil blive mindre og dermed også mindre brugbare.
- Krav om mindre altaner vil formentlig betyde, at færre vil ansøge om at etablere altaner selvom det er muligt.

### 3.1 Størrelse af altaner mod gården

Forvaltningen anbefaler, at den nuværende praksis med at anvende standardstørrelser fastholdes, men at størrelserne på altanerne gøres mindre, så der tages et større hensyn til dagslys.

Hvis bygningsreglementets bestemmelser om dagslys skal overholdes, vil det blive meget svært at etablere altaner på ældre ejendomme.

Størstedelen af de ældre bygninger i København kan ikke leve op til bygningsreglementets krav til dagslys i de nederste etager, og vil derfor være udelukket fra at kunne etablere altaner.

Den nuværende praksis, hvor der er fastsat en række standardstørrelser for altaner, er efter forvaltningens vurdering en meget effektiv måde at sikre både hensyn til dagslys og en effektiv sagsbehandling. Metoden tager udgangspunkt i det primære parameter, der påvirker dagslyset - nemlig hvor bred gaden eller gården er. Metoden er velafprøvet i praksis og er velkendt for borgere og rådgivere.

*Forventet effekt af forvaltningens forslag til størrelser af altaner mod gården*

- Mindre dybe altaner vil generelt betyde, at den potentielle dagslysforringelse mod gården mindskes med 10-20 % i forhold til de nuværende retningslinjer
- Kortere altaner, der dækker færre vinduer, vil betyde at den potentielle dagslysforringelse mod gården vil mindskes med 50% i de små lejligheder

### 3.1.1 Altandybde mod gården

Forvaltningen anbefaler, at altaner mod gården gøres 20 cm mindre dybe i forhold til de nuværende retningslinjer.

En 20 cm mindre dyb altan vil i de fleste situationer stadig være anvendelig, og altanen vil reducere dagslyset hos underboen med 10-20 % mindre.

| Afstand til modstående bygning | Forslag til maksimal altandybde | Nuværende retningslinjer |
|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Under 8 m                      | 30 cm                           | 30 cm                    |
| 8 m til 10 m                   | 70 cm                           | 90 cm                    |
| 10 m til 14 m                  | 90 cm                           | 110 cm                   |
| 14 m til 25 m                  | 110 cm                          | 130 cm                   |
| Over 25 m                      | 130 cm                          | 150 cm                   |

Forventet effekt

- Dagslysforringelse for underboen vil blive reduceret med 10-20 procentpoint.
- Altaner mod gården vil blive mindre dybde og dermed også mindre anvendelige.

### 3.1.2 Altanlængde mod gården

Altaner reducerer dagslyset, for hvert af de vinduer den dækker, væsentligt. De nuværende retningslinjer tillader at alle vinduer mod gården i en lejlighed dækkes af en dyb altan.

Forvaltningen anbefaler, at retningslinjerne ændres så den maksimale længde af en altan mod gården fastsættes efter antallet af vinduer mod gården, i stedet for efter antal vinduer i hele lejligheden. Dette vil betyde, at det ikke er muligt at dække mere end halvdelen af vinduerne mod gården med en altan i fuld dybde.

En altan kan dække et vindue mere, hvis den reduceres i dybden med 40 cm. Dette gør at lejligheder med 1 vindue til gården kan etablere en lille altan og at lejligheder med trappetårne mod gården, hvor det kan være svært at etablere en altan over kun et vindue, kan etablere en lille altan over 2 vinduer.

| Forslag til maksimal altanlængde<br>▪ Baseret på antal vinduer* mod gården   |  | Nuværende retningslinjer<br>▪ Baseret på antal vinduer* i hele lejligheden |   |
|--|--|--|---|
| 1 vindue mod gården  | Altan må dække 1 vindue mod gården, hvis den gøres 40 cm mindre dyb                  | 2-3 vinduer i hele lejligheden   | Altan må dække 1 vindue   |
| 2-3 vinduer mod gården   | Altan må dække 1 vindue mod gården eller 2 vinduer, hvis den gøres 40 cm mindre dyb. | 4-7 vinduer i hele lejligheden   | Altan må dække 2 vinduer  |
| 4 eller flere vinduer mod gården   | Altan må dække 2 vinduer mod gården  | 8 eller flere vinduer i hele lejligheden                                   | Altan må dække 3 vinduer, så længe alle vinduer til opholdsrum på én facade ikke dækkes |
| * Kun vinduer til opholdsrum tælles med. Vinduer til badeværelser må altid dækkes af altan, hvilket muliggør altaner over to vinduer i små lejligheder, hvis det ene vindue er til et badeværelse. |  |  |   |

#### Forventet effekt

- I små og mellemstore lejligheder vil den potentielle dagslysforringelse fra en altan ovenover blive mindsket med op til 50%
- Halvdelen af vinduerne i en lejlighed mod gården vil blive friholdt for væsentlige dagslysforringelser.
- Færre lejligheder vil få lange altaner over flere vinduer med et stort anvendeligt opholdsareal.
- Små lejligheder i bygninger med udvendige trappetårne (15 - 30.000 lejligheder) mod gården vil få sværere, ved at etablere opholdsaltaner og i nogle situationer, vil det ikke kunne lade sig gøre.

### 3.2 Placering og udformning af altaner mod gården

Forvaltningen anbefaler at altaner mod gården udformes, dimensioneres og placeres under hensyntagen til brugen og den samlede oplevelse af rummet. Det betyder, at ikke alle lejligheder kan få altaner, og der vil blive stillet visse krav til udformning og systematik i opsætningen.

Altaner mod gården skal udformes og placeres under hensyntagen til bygningens karakter ud fra følgende regler:

- A. Altaner skal som udgangspunkt placeres og udformes systematisk og ensartet indenfor den samme facade
- B. Altaner, der hænger over hinanden i en ranke, skal placeres over hinanden og have samme størrelse. Der må gerne være huller i ranken.
- C. Altaner i forskellige ranker på samme facade kan have forskellig størrelse og form hvis bygningens geometri eller tilpasning til facadens opbygning fordrer det og tilpasningen er systematisk.
- D. Hvis der er en beboelseslejlighed i stueetagen, kan altaner på 1. sal, med en udkræning på mere end 30 cm, kun tillades, hvis stueetagen har en fransk altan eller en trappe til terræn.
- E. Altaner må maksimalt gå ind til en 1/3 af murpilen mellem 2 vinduer.
- F. Synlige konstruktioner er alene tilladt indenfor altanens rumfang. Søjler, trækstænger eller lisenéer og lignende må ikke placeres under altanens bund eller over altanens værn.
- G. Værn skal være spinkle set forfra og fra siden og skal placeres ovenpå altanbunden.

*Altaner der er placeret lodret over hinanden betegnes som en ranke af altaner.*

*Lejligheder i stueetagen har mindst dagslys og mindst mulighed for selv at etablere altan.*

*Det skal bemærkes at etableringen af en terrassedør i stueetagen som udgangspunkt ikke opvejer det dagslys en ovenliggende altan tager.*

*Altaner, der er væsentligt bredere end vinduet, vil ofte opleves dominerende på facaden.*

*Spinkle værn opleves mindre dominerende og giver en bedre visuel kontakt til gården så livet på altanen kan opleves som et tilskud til gårdrummet.*

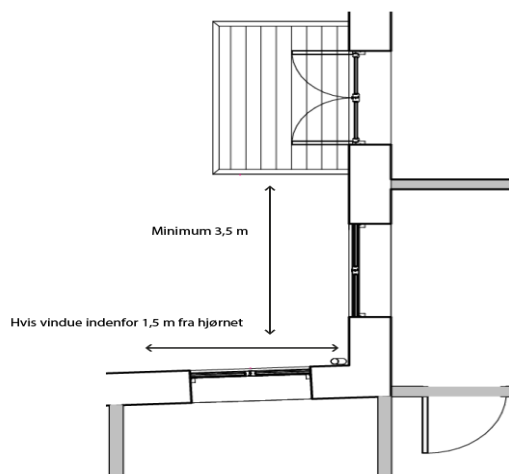
- H. Indbliksskærme i form af massive plader af fx mat glas tillades ikke. Altaner tæt ved matrikelskel skal udformes, fx ved skrå afskæring af hjørner, så væsentlige indbliksgener på nabomatriklen undgås uden brug af indbliksskærm. Det er altid en konkret vurdering, hvorvidt der er væsentlige indbliksgener.



*Indbliksskærme tager lys og udsyn og kan ofte virke visuelt dominerende i et gårdmiljø.*

- I. Altaner skal holde en afstand til indvendige hjørner på 3,5 m, hvis der er et vindue på den anden side af hjørnet der er tættere end 1,5 m fra hjørnet.

*Altaner der er tæt på indvendige hjørner tager dagslys og udsyn og giver indbliksgener.*



J. Det bør overvejes om altanens farve og materiale kan tilpasses den eksisterende facade.

*Særlige tilpasning af altaners farver eller materialer er som udgangspunkt ikke et krav mod gården, men det anbefales så vidt muligt at tilpasse altaner til facadens eksisterende farver og materialer. Mørke materialer på lyse facader og omvendt bør undgås. Ved malede altaner, anbefales det, at anvende farver der allerede bruges på facaden, fx til vinduer.*

K. Der kan ikke etableres altaner i stueetagen mod gården, men i mange tilfælde trapper. Se retningslinje 4. Altaner i stueetagen

L. Der kan alene etableres altaner uden udkræning i tagetagen. Se retningslinje 5. Altaner i tagetagen.

M. Der kan etableres supplerende altaner mod gården. Se retningslinje 6. Supplerende altaner.

#### 4. Altaner i stueetagen

Forvaltningen anbefaler, at forbyde opholdsaltaner i stueetagen (og i nogle tilfælde på 1. sal) der er tættere på terræn end 2,8 m.

Af hensyn til de fælles friarealer på terræn anbefaler forvaltningen, at der ikke tillades lavt hængende altaner omkring hovedhøjde og altaner i stueetagen. I stueetagen kan i stedet etableres en fransk altan eller en trappe til terræn.

Mod gården og ved private friarealer mod gaden kan der tillades trapper, der giver adgang til terræn, franske altaner og altaner med en maksimal dybde på 30 cm.

Mod gården, og ved private friarealer mod gaden, kan der, uafhængigt af om der er altaner på facaden i øvrigt, etableres trapper til terræn, franske altaner og altaner med en maksimal dybde på 30 cm i stueetagen:

- A. Der kan ikke etableres altaner med en dybde på mere end 30 cm med en frihøjde under 2,8 m til terræn.
- B. Trapper kan etableres vinkelret eller parallelt med facaden.
- C. Trapper etableret vinkelret på facaden kan udformes med et repos foran vinduet i vinduets bredde og med en maksimal dybde på 60 cm.
- D. Trapper etableret parallelt (langs) med facaden, kan udformes med et repos foran vinduet i samme bredde som vinduet og med en maksimal dybde på 80 cm.
- E. Trappe og værn skal udformes i materialer og farver der svarer til eventuelle øvrige altaner på facaden.
- F. Mod gaden kan der være yderligere æstetiske hensyn, der gør at det ikke er muligt at etablere franske altaner eller trapper i stueetagen.

Altaner i hovedhøjde kan påvirke opholdsarealer på terræn ved at dominere oplevelsen af rummet og skabe et skyggefuldt og uattraktivt rum under altanen.

Direkte adgang til terræn kan øge brugen af gården og giver mulighed for at indrette et semiprivat opholdsareal på terræn. En altan med en trappe kan opleves mere imødekommende end en altan uden trappe.

Friarealer mod gaden er ofte mindre brugte. En trappe, der giver direkte adgang, kan skabe ejerskab for arealet og kan give mere byliv.

Altaner med en dybde på 30 cm tager ikke mærkbart dagslys, dominerer ikke uderummet og giver mulighed for placering af pottedplanter.

Stuelejligheder med gulv tæt på terræn og lav etagehøjde er særligt udsatte i forhold til dagslys og indbliksgener. En frihøjde på 2,8 m sikrer disse lejligheder imod dagslysforringelser, men kan betyde at en del lejligheder på 1. sal, ikke vil kunne etablere opholdsaltaner også selvom stuelejligheden etablerer en trappe til terræn.

Trapper til terræn skal etableres under hensyn til eksisterende færdselsarealer, brandveje, etc.

#### Effekt af retningslinje 4. Altaner i stueetagen

- Opholdsarealer på terræn vil ikke blive påvirket negativt af lave altaner.
- Trapper til terræn i en gård kan fungere som en levende semiprivat kantzone, der giver mere liv til gården og fungerer som privatlivs buffer til stuelejligheden.
- Trapper til terræn mod gaden kan aktivere mindre brugte eksisterende friarealer og dermed give mere byliv og tryghed.
- Skønsmæssigt 30 - 35.000 stuelejligheder vil ikke kunne etablere en opholdsaltan.
- Skønsmæssigt 15 - 25.000 stuelejligheder vil ikke kunne etablere en trappe til terræn pga. de fysiske forhold.
- Skønsmæssigt 5 - 10.000 1. sals lejligheder har under 2,8 m til terræn og vil ikke kunne etablere en opholdsaltan.
- Trapper til terræn kan opleves som en u hensigtsmæssig privatisering af fællesarealer.

#### Alternative justeringer af retningslinje 4. Altaner i stueetagen

Hvis det ønskes at øge mulighederne for stuelejligheder og lavtliggende 1. sals lejligheder kan følgende justeringer overvejes:

- a. Minimum frihøjde på 2,5 m.

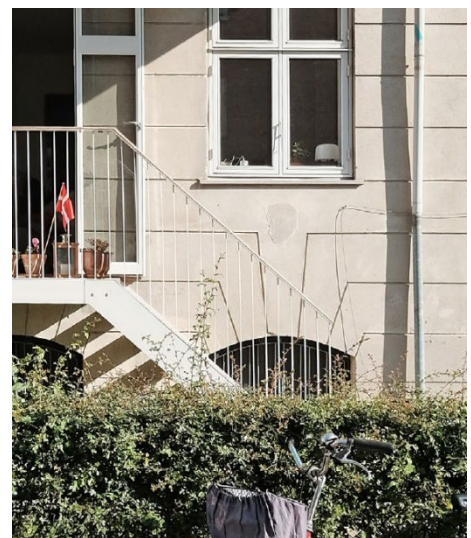
En frihøjde på 2,5 m i stedet for 2,8 m vil give større mulighed for at etablere altaner i lavtliggende 1. sals lejligheder, men vil påvirke opholdsarealer og underboere mere.

- b. Maksimal dybde på 60 cm.

En maksimal dybde på 60 cm for lavthængende altaner, i stedet for 30 cm, vil give mulighed for at lave en minimal opholdsaltan til lavtliggende 1. sals lejligheder og i stuelejligheder, der ikke kan etablere trapper til terræn, men vil påvirke opholdsarealer mere.



Trappe til terræn etableret vinkelret på facaden.



Trappe mod gaden etableret parallelt med facaden.



Altan med en frihøjde på 1,7 m, der ikke længere vil kunne tillades



## 5. Altaner i tagetagen

Forvaltningen anbefaler at altaner uden udkragning i tagetagen tillades både mod gaden og gården.

Altaner i tagetagen kan tillades mod gaden og gården, bag tagkanten og uden udkragning.

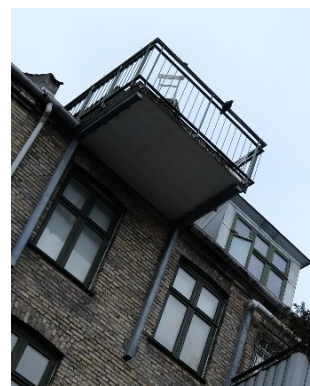
- A. Der kan etableres altaner i tagetagen, både mod gården og gaden, såfremt der kan opnås en god helhedsvirkning.
- B. Altanens bund skal holdes bag tagfladen så altanen ikke udkræger.
- C. Tagkanten må ikke gennembrydes.
- D. Værn på tagaltaner skal udformes i materialer og farver der svarer til eventuelle øvrige altaner på facaden.
- E. Der kan i nogen situationer etableres altaner i tagetagen selvom der ikke kan etableres altaner på facaden i øvrigt, også mod gaden.
- F. Tagaltaner mod gaden skal som udgangspunkt have samme bredde som kvisten.

En klar adskillelse og oplevelse af facade og tag er en grundlæggende kvalitet i Københavns egenart. En altan i tagetagen, der overskrider facadelinjen, bryder den markante tagkant og vil optræde som en mørk skygge mod himmelen.

En altan i tagetagen, der ikke bryder tagkanten og er etableret uden udkragning, opleves oftest harmonisk selv på ældre gadefacader med mange dekorationer. Altaner i tagetagen mod gaden kan i nogle situationer tillades på bygninger, der ikke kan etablere almindelige altaner på gadefacaden.



Altan mod gaden i tagetagen uden udkragning, der vil kunne tillades.



Altan med udkragning i tagetagen, der ikke længere vil kunne tillades.

## 6. Supplerende altaner

På facader, hvor der er opsat altaner med hul i rankerne, anbefaler forvaltningen at tillade udfyldning af hullerne, både mod gaden og mod gården.

På gård- og gadefacader med nye altaner kan det ud fra en konkret vurdering tillades, at opsætte supplerende altaner, der udfylder huller i eksisterende ranker af altaner af samme størrelse og udformning som de eksisterende, selvom de ikke er i overensstemmelse med de øvirge retningslinjer for altaner. I nogle tilfælde kan det tillades at påbegynde nye ranker på samme facade.

Forskellige altaner i den samme ranke giver et rodet udtryk både mod gården og gaden.

Hvis der ikke tillades supplerende altaner på facader med eksisterende altaner, med huller i rankerne, vil et eventuelt uharmonisk tilfældigt mønster være fastlåst og lejligheder uden altaner vil ikke kunne få altaner mod gaden.