



Til Teknik- og Miljøudvalget

20-10-2014

Sagsnr.
2014-0193427

Krav til altaner og tagterrassers udformning

Dokumentnr.
2014-0193427-2

Notatet redegør for forvaltningens praksis vedrørende krav til altaner og tagterrassers udformning i eksisterende byggeri og nybyggeri. Notatet berører ikke de tekniske krav til altaner.

Sagsbehandler
Merete Andersen

Forvaltningen er generelt positiv overfor altaner/tagterrasser både som tilbygninger til eksisterende byggeri og i nybyggeri. Altaner giver mulighed for udeophold i umiddelbar tilknytning til boligen, bidrager til et bedre byliv og øger boligens kvalitet.

Sidst i notatet fremgår eksempler på ansøgninger om altaner og tagterrasser, og eksempler på altan- og tagterrassebestemmelser i de seneste fem lokalplaner, hvor der er medtaget bestemmelser herom.

Regelgrundlag

Efter byggelovens § 16, jf. § 2, stk. 2 skal der søges om byggetilladelse for at opsætte altan eller anlægge tagterrasse.

Hvis der er en lokalplan for det område, hvor der ønskes opført en altan eller tagterrasse, er det lokalplanens bestemmelser, som er gældende.

Hvis der ikke er en lokalplan for det konkrete område, eller der ikke er fastsat bestemmelser om altaner og tagterrasser i lokalplanen, er det byggelovens § 6 D og bygningsreglementets bestemmelser, som er gældende.

Det fremgår af byggelovens § 6 D, at kommunalbestyrelsen kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Administrativ praksis, hvor der ikke er fastsat bestemmelser i en lokalplan

Altaner

Det er en konkret arkitektonisk vurdering, om det er muligt at etablere altaner på bygning i forhold til bygningens stil, detaljering mv. De primære hensyn er derfor bygningens beliggenhed, arkitektur, skyggevirkninger og indbliksgener. I nogle tilfælde kan en fransk altan være den bedste løsning.

Nye altaner (gælder også for franske altaner)

Byplan Indre

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1320

E-mail
C60Q@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

- Altaner skal udformes og placeres efter en helhedsvurdering, så der tages hensyn til facadens komposition, udsmykning, vandrette og lodrette linjer for at bevare bygningens udtryk. Dette er også afgørende for antallet af altaner.
- Bygningens gesims samt anden udsmykning skal bevares og må ikke brydes. Nye altaner skal som udgangspunkt placeres over basen og kordongesimsen samt under taggesimsen, for at man kan opleve bygningens facade og tag som selvstændige bygningsdele.
- Altaner skal placeres med afstand til underboens vinduer, så altanen ikke tager for meget dagslys. Det er vigtigt, at man kan se himlen fra sin bolig og få rigeligt med dagslys ind, hvorfor franske altaner nogle gange er at foretrække. Ligeledes skal altaner placeres, så stik over vinduer og lignende detaljer friholdes.
- Altanen skal placeres med afstand til naboer på samme etage, så altanen ikke giver væsentlige indbliksgener. Altanbredden skal som udgangspunkt afpasses i forhold til det eksisterende vinduesparti for at respektere facadens vandrette og lodrette opbygning og evt. symmetri. Altaner skal som hovedregel fæstnes ca. 30 cm fra vindue- og dørfalsen og højst ca. 1/3 inde på murpillen.
- Altandybden skal tilpasse sig evt. eksisterende fremspring, bygningens højde, stilart og proportioner for at blive en integreret del af bygningens udtryk samt til gade og/eller gårdrum for at tage højde for skyggevirksomheder og indbliksgener. Som udgangspunkt er en altandybde maksimalt på 110 cm mod gade og 150 cm mod gården.
- Den bærende del af altankonstruktionen skal være indeholdt i altanen, så den ikke er synlig på facaden. Synlige bærende konstruktioner kan kun godkendes, hvis de er udformet og indgår som en del af den arkitektoniske idé.

Renovering af altaner (gælder også for franske altaner)

- Oprindelige altaner skal renoveres og istandsættes med samme udformning, materialer, form, farve og detaljering som oprindeligt for at bevare bygningens arkitektoniske udtryk.

- Hvis det ikke er muligt at bevare en eller flere altaner, kan de erstattes med nye altaner, der er udformet som de oprindelige i størrelse, form, farve, materiale mv.

Tagterrasser

Ved ombygning af den øverste etage til beboelse er der både arkitektoniske og statiske hensyn at tage.

Der skelnes mellem fælles og private tagterrasser. Ved større fælles tagterrasser på flade tage skal der være to brandsikre flugtveje. Der vil med større fælles tagterrasser ofte være tale om, at der skal etableres to taghuse. Ved private tagterrasser, som er en del af en bolig, stilles der ikke krav om brandsikre flugtveje eller niveaufri adgang.

Ved vurderingen af en ansøgning om tagterrasse inddrager forvaltningen i vid udstrækning de samme hensyn som ved vurderingen af en ansøgning om altan.

Oprindelige tagterrasser skal således som udgangspunkt renoveres eller fornyes, så de fremstår som oprindeligt, for at bevare bygningens arkitektoniske udtryk.

Nye tagterrasser skal placeres, så der tages hensyn til tagets og facadens opbygning, vandrette og lodrette linjer og proportioner, ligesom de skal holde afstand til eksisterende taggesims, kviste, gavle mv. for derved at underordne sig taget som helhed og bygningens arkitektur.

Nye tagterrasser må så vidt muligt ikke kunne ses fra gård- eller gadeplan, og hvis der udføres udskæring i taget, skal det etableres mod gården og underordne sig tagets form.

Eksempler på byggetilladelser til altaner og tagterrasser

Forvaltningen gav i 2013 tilladelse/delvis tilladelse i 222 sager om altaner og afslag i to sager. Der blev desuden givet tilladelse/delvis tilladelse i 37 sager om tagterrasser og afslag i én sag¹.

Nedenfor fremgår eksempler på konkrete ansøgninger om byggetilladelse i 2014:

Altaner

Sted	Ansøgning	Afgørelse	Bemærkninger	Hjemmel
Vester Voldgade 100 /Rysensteensgade	Tilladelse til på gadefacaden at etablere 1 altan	Forvaltningen har godkendt det ansøgte, idet placeringen af altanerne	Det er en betingelse, at altaner udføres med bund belædt med fiberbetonplader	Byggelovens § 6D, stk. 1 og BR10 samt skø-

¹ Tallene dækker over sager, hvor ordet altaner eller tagterrasser optræder i ansøgningsteksten. Således kan tallene også dække over sager, hvor der gives tilladelse til ændringer af eksisterende altaner. Desuden kan tallene dække over delvise tilladelser, hvor ansøger ikke får tilladelse til sit fulde projekt.

2	Rysensteensgade 2, 3. sal, 3 altaner på hjørnet Rysensteensgade/Vester Voldgade på 2., 3. og 4. sal samt 2 altaner på Vester Voldgade 100, 3. sal På gårdside ønskes opsat 3 altaner på henholdsvis 3., 4. og 5. sal.	og kvistene med den viste afstand til naboskel og anden bebyggelse ikke medfører væsentlige indbliksgener, jf. BR10, kap. 2.3, stk. 2, og at altaner med den ansøgte dybde på 0,65 m, 1,0 m og 1,5 m vil være hensigtsmæssige, og at dagslysforholdene fortsat er tilfredsstillende.	og profil samt at rækværk udføres i støbejern og udføres som ansøgt, at rækværker gives en (sort eller koksgrå) farvebehandling, at altandøre udføres i samme udseende, at facademurværk efter opsætning af altanplader skal opmures med sten i farve og forbandt som eksisterende murværk efter opsætning af altaner, at farver på nye altandøre gives samme farve som eksisterende, og at opdeling sker som eksisterende vinduer.	deservitut, lyst den 30. april 1894, som bl.a. omhandler facadecensur.
Tavsensgade 9-13, Struenseegade 18-20 og Skyttegade 2-6.	Tilladelse til at etablere 47 altaner på 1. – 4. sal mod gadeside	Forvaltningen har godkendt det ansøgte, idet placeringen af altanerne med den viste afstand til naboskel og anden bebyggelse ikke vil medføre forøgede indbliksgener, jf. BR10, kap. 2.3, stk. 2. Det er også indgået i godkendelsen, at altaner med den ansøgte dybde på 1,1 m vil være hensigtsmæssige, og at dagslysforholdene fortsat er tilfredsstillende.	Det er en betingelse, at altaner udføres i materiale som beskrevet, hvor værn udføres med sceptre i fladstål og balustre i rundstokke som friholdes fra bundramme. Værn og bundramme lakeres i grå farve, RAL 7024 og altanbund beklædes med en plan lys plade, altandybde udføres med maks. 110 cm og at der fremsendes detailtegning af altandørsparti som får en dækkende malerbehandling i farve som eksisterende vinduer	Byggelovens § 6D, stk. 1 og BR10 samt skødeservitut lyst den 11. februar 1918
Ravnsborg Tværgade 6-6A	Tilladelse til 6 altaner på gadefacade og 2 altaner mod gård	Forvaltningen har godkendt det ansøgte, idet placeringen af altanerne med den viste afstand til naboskel og anden bebyggelse ikke medfører indbliksgener, udover hvad der er normalt i bymæssig bebyggelse, jf. BR10, kap. 2.3, stk. 2. Det er også indgået i godkendelsen, at altaner med den ansøgte dybde på hhv. 1,1 og 1,35 m vil være hensigtsmæssige, og at dagslysforholdene fortsat er tilfredsstillende.	Det er en betingelse, at altanbund fremstår lukket med lys plade, at altaner indspændes i konstruktioner, at altaner mod gård udføres med en dybde på 1,35 m, målt fra kvistfronten, at altaner forsynes med håndliste af hårdtræ, og at altanværn udføres med let udseende med rundjernsbalustre og fladstål.	Byggelovens § 6D, stk. 1 og BR10.
Turesensgade 10-16, Nansensgade 24-38 og Schacksgade 7-11, stuen til 5. sal på gårdfacade og	Ansøgning om altaner med en dybde på 1,0-1,3 m og en bredde dækkende 1-3 vinduesfag. Alta-	Forvaltningen har meddelt afslag. De ansøgte altaner er vurderet i relation til byggelovens § 6 D, stk. 1, og forvaltningen har vurderet, at	Altan mod gade i stueetage i Nansensgade 24, ca. 2,2 m over terræn, er i øvrigt ikke i overensstemmelse med bygelovens bestemmelse og som beskrevet i BR10, B.1.1.5,	Byggelovens § 6D, stk. 1 og BR10.

på gadefacade (hjørner mod Nansensgade)	nerne er udformet med sortmalede metaldele, hvide bundplader og håndlister i hårdtræ.	de 8 ansøgte tilfældigt opsatte altaner på hjørnerne mod gaden – som ikke respekterer bygningsens udsmykning, hvor 3 gesimser brydes – vil virke skæmmende for omgivelserne og den sammenhæng de indgår i. Det har også indgået i afgørelsen, at det ansøgte har et for voldsomt omfang, hvor de er placeret.	stk. 3, punkt. 2), om bygningsfremspring over vej på mindst 2,8 m.	
Blågårdsgade 16B	Ansøgning om tilladelse til på gårdfacade, at etablere 6 altaner på 1. sal til 4. sal med en dybde på 1,5 m og en bredde på 3,3 og 3,7 m.	Forvaltningen har godkendt det ansøgte, idet placeringen af altanerne med den viste afstand til naboskel og anden bebyggelse ikke medfører væsentlige indbliksgener, jf. BR10, kap. 2.3, stk. 2. Det er også indgået i godkendelsen, at altaner med den ansøgte dybde på 1,5m vil være hensigtsmæssige, og at dagslysf forholdene fortsat er tilfredsstillende.	De ansøgte altaner har været forelagt Center for Bygningers æstetiske rådgiver, som ingen bemærkninger har haft til projektet.	Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 3, ”Kirkekareen”, bekendtgjort den 1. august 1979.

Tagterrasser

Sted	Ansøgning	Afgørelse	Bemærkninger	Hjemmel
Edith Rodes Vej 11	Ansøgning om tilbygning på 67 m ² , hvor på der etableres en tagterrasse.	Det ansøgte er i overensstemmelse med servitutterne. Forvaltningen har godkendt ansøgningen, idet placeringen af tilbygning og tagterrassen er tilpasset området og ejendommen, og den vil ikke medføre indblik-, eller skyggegener. Friarealerne vurderes tilpasset til ejendommens brug, og der er i tilladelsen stillet krav til yderligere en parkeringsplads.	-	Ejendommen er omfattet af servitutter pålagt ved deklaration, lyst 4. maj 1971, 6. juni 2000 og 22. juni 2005.
Njalsgade 2, 5. sal.	Ansøgning om tagterrasse på ejendommens tag tilhørende lejligh-	Forvaltningen har godkendt ansøgningen, idet placeringen af tagterrassen ikke medfører	Der er en betingelse, at nyt dørparti - i udførelse, detaljering, materialer og farve - udføres som ejendommens	Byggelovens § 6D, stk. 1 og BR10.

	heden.	væsentlige indbliksgener, jf. BR10, kap. 2.3, stk. 2.	øvrige tagterrasser.	
Saxogade 5, 4. sal.	Ansøgning om kvistaltan på gadeside 4. sal med en dybde på ca. 0,5 m og en bredde på 1,3 m.	Vi har godkendt det ansøgte, idet placeringen af altanerne med den viste afstand til naboskel og anden bebyggelse ikke medfører væsentlige indbliksgener, jf. BR10, kap. 2.3, stk. 2. Det er også indgået i godkendelsen, at altanen med den ansøgte udformning og dybde vil være hensigtsmæssig, og at dagslysforholdene fortsat er tilfredsstillende	Det er en betingelse, at værn holdes bag facadelinien, at afvanding udføres skjult og ikke synligt fra gadeside, at nye døre udføres i samme udseende, opdeling og farve som eksisterende, at værn sammenlagt fra gulv til håndliste udgør max. 1-1,2 m	Lokalplan 72 ”Westend”, bekendtgjort 16. januar 1986.
Nørrebrogade 72A, 2. sal.	Ansøgning om tagterrasse på 24 m ² på ejendommens tag tilhørende lejligheden.	Forvaltningen har godkendt det ansøgte, idet placeringen af tagterrassen ikke medfører væsentlige indbliksgener, jf. BR10, kap. 2.3, stk.2. Lokalplanen er ikke til hinder herfor.	Det er en betingelse, at tagterrassens konstruktion forsynes med skørt, således at den fremstår integreret med taget, og at værn udføres af stål med lodrette balustre med et enkelt og spinkelt udseende.	Lokalplan nr. 128 ”Meinungsgade”, lyst den 8. februar 1989.
Amagerbrogade 214 B, 2. sal.	Ansøgning om indeliggende tagterrasse på ca. 7,5 m ² , i tagflade mod gård mv.	Forvaltningen har godkendt det ansøgte, idet placeringen af tagterrassen ikke medfører indbliksgener, jf. BR10, kap. 2.3, stk.2. Lokalplanen er ikke til hinder herfor.	-	Strøggadelokalplan nr. 158, lyst den 26. oktober 1990 og skøde, lyst den 25. februar 1930.

Bestemmelser om altaner og tagterrasser i lokalplaner

I nye lokalplaner, hvor opførelse af boliger muliggøres, fastsættes det som udgangspunkt at boliger i videst muligt omfang skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser.

I tilknytning hertil fastsættes der – med udgangspunkt i den konkrete beliggenhed og boligernes placering mv. – konkrete krav til altaners og tagterrassers omfang og placering, fx om maksimal dybde. I den sammenhæng er et væsentligt hensyn dagslysforhold i boligerne.

Nedenfor fremgår eksempler på bestemmelser fra de seneste lokalplaner, hvor der er stillet krav til altaner/tagterrasser.

Lokalplan	Formål	Altan-/tagterrassebestemmelser
Lokalplan nr. 504 'Roskildevej Vest' (2014)	Udvikling af området til serviceerhverv såsom kontorer og butikker under hensyn til den særlige beliggenhed tæt på Damhussøen og ved en vigtig indfaldsvej til København.	<p>§ 6, stk. 6. Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner, som er tilpasset bygningens arkitektur og facade rytme, jf. § 6.</p> <p>a) Mod Roskildevej udføres eventuelle altaner som indeliggende. På gårdsiden kan altaner være op til 1,3 m dybe målt fra facaden.</p> <p>b) For bebyggelse på hjørnet af Roskildevej og Peter Bangs Vej kan der udføres altaner på alle bygningssider. Opholdsaltaner skal udføres som delvis indeliggende altaner, hvor minimum 50 % skal være indeliggende. Altanerne skal placeres med en klar arkitektonisk idé eller systematik, og på en sådan måde, at de ikke skygger for etagen under. Altanerne kan være op til 2,0 m dybe.</p> <p>§ 6, stk. 7. Der kan indrettes tagterrasser. Terrasseværn skal være transparente og trukket fra facaden.</p>
Lokalplan nr. 503 'Lergravsvej' (2014)	Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for færdiggørelsen af omdannelsen af dette hidtidige industriområde på Østamager, til et attraktivt område for boliger og serviceerhverv.	<p>§6, stk. 2 (ny bebyggelse) Bebyggelsen skal have en bygningsmæssig udformning, der medvirker til at skabe åbenhed og liv mellem husene. Bebyggelsen skal opdeles i facadeenheder med længder, der harmonerer med facadeopdelingen.</p> <p>a) Bebyggelsen skal forsynes med altaner. Altanerne kan være op til 1,5 m dybe og skal placeres forskudt i forhold til hinanden.</p> <p>i) Tage skal være flade. Tage kan udføres med tagterrasser eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Tagbeklædningen skal være tegl, skifer, zink eller tagpap.</p> <p>§6, stk. 4 (eksisterende bebyggelse) c) Permanent fritstående gavle og bagkanter skal behandles som facader og forsynes med vinduer, franske altaner og lignende, der skal udformes og placeres på baggrund af en helhedsløsning for den pågældende gavl.</p> <p>e) Opholdsaltaner kan etableres mod gårdsiden. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade etablering af opholdsaltaner mod gaden, hvis der er en helhedsløsning for facaden, hvor arkitektur, placering, udformning og sammenhængen med naboejendommene indgår.</p> <p>g) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade tagterrasser mod gårdsiden, der tager hensyn til bebyggelsens tagudformning. Terrasseværn må ikke være synlige fra gadesiden.</p> <p>§ 6, stk. 7. Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.</p>
Lokalplan nr. 502 'Godthåbsvej' (2014)	Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for opførelse af et byggeri på hjørnet af Godthåbsvej og Frederiksgårds Allé med serviceerhverv og boliger.	<p>§ 6, stk. 2 (eksisterende bebyggelse) d) Opholdsaltaner kan etableres mod gårdsiden. Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade etablering af opholdsaltaner mod gaden, hvis der er en helhedsløsning for facaden, hvor arkitektur, placering, udformning, størrelse og sammenhængen med naboejendommene indgår.</p> <p>f) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade tagterrasser mod gårdsiden, der tager hensyn til bebyggelsens tagudformning. Terrasseværn må ikke være synlige fra gadesiden.</p> <p>§ 6, stk. 3 (ny randbebyggelse) e) Facader skal forsynes med opholdsaltaner, franske altaner, karnapmotiver, skodder eller andre motiver, der gør facaderne oplevelsesrige.</p> <p>f) Permanent fritstående gavle og facader skal behandles som facader og skal forsynes med vinduer, franske altaner og lignende. Gavlen mod indkørslen til ejendommen matr. nr. 1603, skal desuden begrønnes.</p>

		<p>§ 6, stk. 7. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.</p> <p>§ 6, stk. 9. Permanent fritstående gavle og facader skal behandles som facader og skal forsynes med vinduer, franske altaner og lignende.</p>
<p>Lokalplan nr. 501 'August Schades Kvarteret' (2014)</p>	<p>Planen skal udgøre det planmæssige grundlag for udbygning af den sydøstlige del af Ørestad Nord til et nyt blandet bykvarter mellem DR Byen og Grønjordsvej.</p>	<p>§ 5, stk. 6. Husdybden må for boliger ikke overstige 12 m eksklusiv udeliggende altaner. Dog kan husdybden for boliger enkelte steder være 13 m inklusiv altaner.</p> <p>§ 5, stk. 11. Opgange til boliger skal have primære indgange fra de i § 7, stk. 1 fastlagte offentligt tilgængelige byrum. Herudover skal opgangene have direkte adgang til opholdsarealer, herunder gårdrum og fælles tagterrasse.</p> <p>§ 6, stk. 2 Øvrige facader skal fremstå med variation i placering og udformning af facadeelementer, såsom vinduespartier, karnapper og altaner.</p> <p>§ 6, stk. 8. Boliger i etagebyggeri skal forsynes med opholdsaltaner, terrasser eller opholdsarealer på større fælles tagterrasser. Udhængende altaner må kun udkrage fra facade med maks. 1 m. Værn om altaner og terrasser må kun udføres som transparent.</p> <p>Kommentar Hvis der ønskes altaner med større dybde end 1 m skal den resterende dybde udover 1 m være indeliggende, så altanen maksimalt udkrager fra facaden med 1 m.</p> <p>§ 6, stk. 9. Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Tagflader må ikke udføres i forurenende tagmaterialer og skal udføres med enten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - solenergianlæg - grønne tage - tagterrasser - kombinationer af ovennævnte <p>Hvor værn på tage består af en forlængelse af bygningsfacaden, måles bygningshøjden fra værnets øvre kant.</p>
<p>Lokalplan nr. 500 'Levantkaj Vest Nordhavn' (2013)</p>	<p>Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for udviklingen af det eksisterende industri- og havneområde mellem Skudehavnen og Orientbassinet til et kompakt kvarter i overensstemmelse med den overordnede vision om Nordhavn som fremtidens bæredygtige by.</p>	<p>§ 6, stk. 2. Inden for det på tegning nr. 2 markerede byggefelt med en særlig bebyggelse må ny bebyggelse opføres med en minimums bygningshøjde på 16 m og en maksimal bygningshøjde på 34 m. Til bygningshøjden medregnes ikke eventuel tagopbygning til brug for grønne tage eller tagterrasser og trappe- og elevatortårn i forbindelse hermed.</p> <p>Kommentar Hensigten med at tillade en tagopbygning, der går op over de angivne bygningshøjde er at grønne tage typisk vil kræve en større konstruktion for at kunne rumme jordfyld og beplantning. Ved at tillade en ekstra tagopbygning til brug for de grønne tage muliggøres en stor variation af grønne tage med forskellige kvaliteter. I tilfælde hvor værn om tagterrasser består af en reel forlængelse af bygningsfacaden, vil det være værnets øvre kant der afgrænser bygningens højde.</p> <p>§ 9, stk. 3. Gårdrum og fælles tagterrasser skal gives en markant grøn karakter med frodig beplantning og begrønning af tage, facader og eventuelle hegn og småbygninger.</p>