



Bilag 4

Mulighed for at håndhæve retningslinjerne og for udarbejdelse af en temalokalplan

Forvaltningen kan ikke nægte altaner med henvisning til altanretningslinjerne, da afgørelser kræver hjemmel i plan- eller byggelovgivningen.

De foreslåede retningslinjer (Bilag 2) kan ikke i sin helhed håndhæves ensartet alle steder i byen alene ud fra byggelovgivningen. I situationer hvor en retningslinje ikke kan håndhæves fungerer den som en anbefaling.

Hvis der ikke er planlagt for den konkrete ejendom, kan der efter en konkret vurdering, stilles krav til størrelser på altaner af hensyn til dagslys, jf. bygningsreglementet. Mod gaden kan der i nogen situationer stilles krav til udformning af altaner, og altaner vil i nogle tilfælde kunne nægtes med hjemmel i byggelovens § 6D. Dette er typisk kun muligt i visse ældre velbevarede gader uden altaner. Altaner kan ikke nægtes alene fordi en bygning har en høj bevaringsværdi eller er udpeget i Kommuneplanen. Mod gården er det meget sjældent muligt at stille æstetiske krav til altaner eller nægte altaner af æstetiske grunde.

Altaner i stueetagen kan nægtes i de fleste ældre ejendomme, hvor der ikke er tilstrækkeligt friareal.

En del eksisterende lokalplaner indeholder bestemmelser omkring altaner, der kan håndhæves både mod gård og gade, men det er få af de ældre etagebyggerier, der er dækket af lokalplaner.

Hvis de ønskede hensyn, særligt hensynet til bygningskulturarven, ønskes sikret ensartet i hele byen, er det muligt at udarbejde en temalokalplan for altaner, der dækker al etagebyggeri fra før 1960.

Med en temalokalplan vil de foreslåede retningslinjer kunne håndhæves mere konsekvent og ensartet på tværs af byen. Forvaltningen vurderer, at en temalokalplan vil være den bedste måde at sikre de ønskede hensyn på.

13. august 2020

Sagsnummer
2020-0189637

Dokumentnummer
2020-0189637-2

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

EAN-nummer
5798009809452

Som alternativ til en temalokalplan vil helt overordnede retningslinjer kunne håndhæves, hvis der udarbejdes et kommuneplantillæg, fx hvis der ønskes et forbud mod altaner mod gaden generelt eller i bestemte områder.

Mulighed for at udarbejde en temalokalplan for altaner

Lokalplaner, der regulerer enkelte afgrænsede emner som fx altaner, i et større område kaldes temalokalplaner. Rent juridisk adskiller en temalokalplan sig ikke fra andre lokalplaner. Der er ikke tidligere vedtaget temalokalplaner i København.

Hvis en temalokalplan dækker et område, der er dækket af en lokalplan i forvejen, vil temalokalplanen fungere som et tillæg til lokalplanen.

Hvis der ikke er en lokalplan i forvejen, vil en temalokalplan udgøre en planlægning af området, som umuliggøre anvendelsen af planlovens § 12, stk. 3 (forbud på grundlag af kommuneplanen, se afsnittet "Kommuneplan" længere nede). Forvaltningen vurderer ikke, at dette vil være et problem for de områder, en temalokalplan for altaner vil dække.

Temalokalplaner kan indeholde både forholdsnormer, der beskriver direkte, hvad der er tilladt og ikke tilladt, og kompetencenormer. En kompetencenorm vil kunne administreres på baggrund af retningslinjerne, så altaner, der overholder retningslinjerne, kan tillades og altaner, der ikke overholder retningslinjerne, kan nægtes. Dette gør det muligt at ændre retningslinjerne, uden at skulle ændre lokalplanen, men vil til gengæld kræve, at der forud for hver enkelt tilladelse gennemføres en dispensationsprocedure herunder orientering af naboer.

Detaljerede forholdsnormer vil muliggøre, at der kan gives tilladelse til altaner uden at gennemgå en dispensationsprocedure, men vil være mere ressourcekrævende at ændre på et senere tidspunkt, da det vil kræve en ny lokalplan.

Forvaltningen anbefaler som udgangspunkt at en temalokalplan for altaner dækker matrikler med etageboliger fra før 1960.

Udarbejdelse af en temalokalplan vil ikke være muligt inden for den almindelige drift, da forvaltningen selv skal producere al materialet til lokalplanen (normalt leverer bygherres rådgivere materiale til udarbejdelsen af lokalplanen) og der skal foretages en omfattende offentlig høring (over 6.000 bygninger og 150.000 husstande). Det vurderes at ville kræve to årsværk. Hvis udgiften skal holdes inden for forvaltningens egen ramme, kan det få betydning for mulighederne for at overholde servicemålene på de øvrige lokalplansager, og der kan komme flere sager på venteliste.

Hvis det besluttes at udarbejde en temalokalplan, vil det være muligt at nedlægge forbud i henhold til planlovens § 14, hvis der inden lokalplanen vedtages, ansøges om altaner, der ikke overholder retningslinjerne.

Brugen af retningslinjer i byggesagsbehandlingen

Altanretningslinjerne danner grundlag for forvaltningens skønsafvejning i sagsbehandlingen. Når det fremgår af lovgivningen, at der skal foretages et skøn i forbindelse med en afgørelse, skal skønnet foretages, og der kan ikke vedtages faste retningslinjer, som følges i stedet for at foretage et konkret skøn.

Forvaltningen kan ikke afslå ansøgninger om altaner udelukkende med henvisning til retningslinjerne for altaner, da afgørelser kræver hjemmel i plan- eller byggelovgivningen. Det kan være en lokalplan med bestemmelser om altaner eller en helhedsvurdering efter bygningsreglementet om, at altanerne f.eks. medfører væsentlige indbliksgener på naboejendom.

Altanretningslinjerne anvendes i dialogen med kunderne til forventningsafstemning, og hvis retningslinjerne overholdes, vil forvaltningen normalt være positivt indstillet i forhold til det ansøgte. Der skal dog altid foretages en konkret vurdering.

Byggelovens § 6D

Byggelovens § 6 D, stk. 1, giver mulighed for at stille krav til en bebyggelses ydre udformning i forbindelse med byggesagsbehandling.

Ifølge bestemmelsen skal bebyggelsen vurderes i forhold til omgivelserne. Det betyder, at bestemmelsen kun kan anvendes i områder, der er karakteriseret ved en særlig arkitektonisk, landskabsmæssig eller æstetisk helhedsvirkning – navnlig i bevaringsværdige ældre bymiljøer.

Bestemmelsen kan ikke anvendes, hvis en lokalplan eller en byplanvedtægt indeholder detaljerede bestemmelser om bebyggelses ydre udformning.

Bestemmelsen kan anvendes til at stille æstetiske vilkår, når der gives byggetilladelse til etablering af altaner. Ifølge Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om § 6D kan bestemmelsen desuden anvendes til at nægte opsætning af altaner.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder den overordnede plan for kommunens fysiske udvikling, og kommuneplanen indeholder bl.a. rammerne for lokalplanlægningen.

Kommuneplanen er ikke bindende for borgerne. Det betyder, at borgerne har ret til at etablere sig i strid med kommuneplanen. Det kræver hverken tilladelse efter eller dispensation fra kommuneplanen.

Selvom kommuneplanen ikke er bindende for borgerne, har kommunen mulighed for at nedlægge forbud bl.a. mod opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med kommuneplanens rammer (PL § 12, stk. 3).

Rammeforbud kan anvendes, hvis følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Forbud mod projektet skal nedlægges, inden det lovligt igangsættes
- 2) Ejendommen skal være beliggende i byzone
- 3) Området må ikke være lokalplanlagt eller udlagt i kommuneplanen til offentligt formål
- 4) Kommuneplanbestemmelsen skal være tilstrækkeligt præcis

Hvis der indskrives et generelt forbud mod etablering af altaner, vil forvaltningen i uplanlagte områder, der ikke er udlagt til offentlige formål, kunne nedlægge forbud mod etablering af altaner.

I forhold til det første kriterie har man traditionelt ikke opfattet byggeprojekter som lovligt etableret, hvis de er etableret uden den nødvendige byggetilladelse. Efter nyere praksis opfattes lovligt etableret imidlertid alene som lovligt etableret efter planloven. Man vil derfor ikke kunne nedlægge forbud mod altaner, der allerede er etableret, selvom de er etableret uden byggetilladelse.