



Notat

Svar på forslag fra Marcus Vestager om fotos af altaner

Marcus Vestager (A) har bedt forvaltningen vedlægge fotobilag fra Teknik- og Miljøudvalgets drøftelse af retningslinjer for altaner den 18. maj 2020 til denne sag.

Nedenfor er to bilag fra drøftelsessagen den 18. maj 2020 indsat henholdsvis *Bilag 2 Hensyn til arkitektonisk kulturarv og egenart* og *Bilag 3 Hensyn til byliv og gårdmiljøer fra drøftelsen*. Begge bilag indeholder nyere billeder af altaner mod gaden og gården i København.

11. september 2020

Sagsnummer
2020-0189637

Dokumentnummer
2020-0189637-8

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

EAN-nummer
5798009809452



Bilag 2

Hensyn til arkitektonisk kulturarv og egenart

28. februar 2020

Arkitektonisk kulturarv og egenart

Cirka 80 procent af alle etageboliger i København er bygget før 1940, og cirka halvdelen af alle bygninger er mere end 100 år gamle. En stor del af de ældre bygninger i København er udpeget som bevaringsværdige med SAVE værdier mellem 1 og 4, ligesom en del samlede bebyggelser er udpeget som bevaringsværdige. Mange ældre bygninger opfattes som værdifulde, uanset om de er udpeget som bevaringsværdige. Nye altaner på en ældre udsmykket facade kan komme til at skille sig ud, hvilket kan påvirke oplevelsen af en bygnings oprindelige kvaliteter. Retningslinjerne anbefaler generelt, at altaners udformning og placering forholder sig til den enkelte facade. Se bilag 5 side 18-20.

Retningslinjerne er suppleret med en eksempelsamling på altaner, der er udformet og placeret på en måde, der forholder sig til den eksisterende facades kvaliteter. eksempelsamlingen kan bruges som inspiration og til dialog i udviklingen af et altanprojekt. Se bilag 5 side 29-45.

Hensyn til kulturarv overfor muligheden for altan

Generelt kan hensyn til arkitektonisk kulturarv betyde, at ikke alle boliger i en bygning kan etablere altan mod gaden og at fleksibilitet i placeringen og størrelsen bliver mindre. Derudover kan altaner blive dyrere, hvis de skal tilpasses i form og materialer til en facade.

Afvejningen af hensynet til en oprindelig facades arkitektur, overfor muligheden for at få altan, involverer en række forskellige temaer. På de følgende sider, er en række af de væsentligste temaer belyst med konkrete eksempler på altaner:

- Altanens materiale og udformning (side 2)
- Placering af altaner (side 4)
- Facadedekorationer (side 6)
- Altaner tæt på karnapper (side 7)
- Tagaltaner (side 8)
- Facader med en markeret stueetage (side 9).

Byens Udvikling
Byplan Nord
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Altanens materiale og udformning

- En altan, der er tilpasset i materialer og udformning til facaden, opleves oftere som en integreret del af bygningen, og dominerer i mindre grad oplevelsen af de oprindelige kvaliteter
- Retningslinjerne indeholder en række konkrete anbefalinger til at tilpasse altaners udformning til en eksisterende facade. Se bilag 5 Retningslinjer for altaner og tagterrasser side 19
- Tilpasning af en altan kan være fordyrende, hvis der ikke kan anvendes en standardiseret altan eller pga. dyrere materialer.

Tilpassede værn og bund

- Altanens værn svarer til værnet på den oprindelige tagterrasse under altanerne
- Altanens bund har en farve og stoflighed der svarer til facaden
- Samlet set opfattes altanerne ikke som fremmede på bygningen.



Mørk altan med tynd bund

- Altanbundens mørke farve og matte overflade matcher facadens mørke tone og stoflighed
- Den tynde bund og de spinkle værn, får altanen til at virke let og ikke-dominerende
- Den mørke bund kan virke mere dominerende for underboen end en lys bund.



Mørke malede altaner med hvid bund

- Altanens malede metal er blankt og skiller sig ud på den matte murstensfacade
- Værn er monteret med en synlig konstruktion, på kanten af altanbunden, hvilket giver et industrielt udtryk, der kan opfattes som fremmed i forhold til facadens karakter
- Den hvide bund skaber en stor visuel kontrast til det sorte metal og de mørke mursten
- Den hvide bund kan virke mindre dominerende for underboen.

**Ubehandlede metalaltaner på en pudset facade**

- Altanen i ubehandlet metal skiller sig ud på den pudsede facade.



Placering af altaner

- Altaner, der er opsat ud fra et princip, der forholder sig til facadens oprindelige opbygning, vil ofte opleves mere harmonisk end en tilfældig eller usymmetrisk placering
- Hvis altanerne på en facade placeres systematisk og ikke alle ønsker at etablere en altan, vil der være huller i rækkerne af altaner.
- Med tiden kan hullerne blive udfyldt hvis beboerne på et senere tidspunkt ønsker altan
- Hvis enkelte lejligheder i en bygning etablerer altan mod gaden og andre mod gården, kan det betyde at hullerne aldrig kan blive udfyldt, da der ofte kun kan etableres en altan pr. lejlighed af hensyn til dagslys
- På en facade eller et tag med lodrette træk såsom trappehuse, karnapper eller anden udsmykning som skaber symmetri eller opdeler facaden, anbefaler retningslinjerne, at altaner og terrasser forholder sig til facadens orden. Se bilag 5 Retningslinjer for altaner og tagterrasser side 20
- En systematisk placering af altaner giver mindre plads til individuelle ønsker og tilpasning til lejligheder med forskellige rumfordeling.

Symmetriske altaner

- Altanerne er opsat symmetrisk i overensstemmelse med den symmetriske facade
- Altanerne er placeret så de følger den oprindelige variation i vinduesstørrelser på facaden.



Altaner med ens mellemrum på lang facade

- Rækkerne af altaner følger facadens oprindelige rytme
- Der er ingen huller i rækkerne
- Altanerne har en lys nuance der matcher den oprindelige facade fint
- Samlet set kan altanerne opleves som dominerende på facaden, på grund af det store antal altaner og fordi bunden og værnene på altanen ikke er spinkle.



Dybe altaner med lille mellemrum mellem rækkerne

- Huller i rækkerne og tilbagetrækninger i facaden giver et udtryk, der kan opleves rodet
- Det lille mellemrum mellem rækkerne og de forholdsvis dybe altaner gør, at altanerne kan opleves dominerende i gadebilledet.



Tre rækker af altaner med huller

- Altaner i rækker med forskellig afstand
- Forskelligt antal altaner i hver række (2, 4 og 1)
- Placeringen af altanerne kan opleves tilfældig i forhold til facaden.



Altaner med forskellig størrelse på symmetrisk facade

- Altanerne har forskellige størrelser og er placeret usymmetrisk på en facade med et symmetrisk udtryk, hvilket kan opleves uharmonisk.



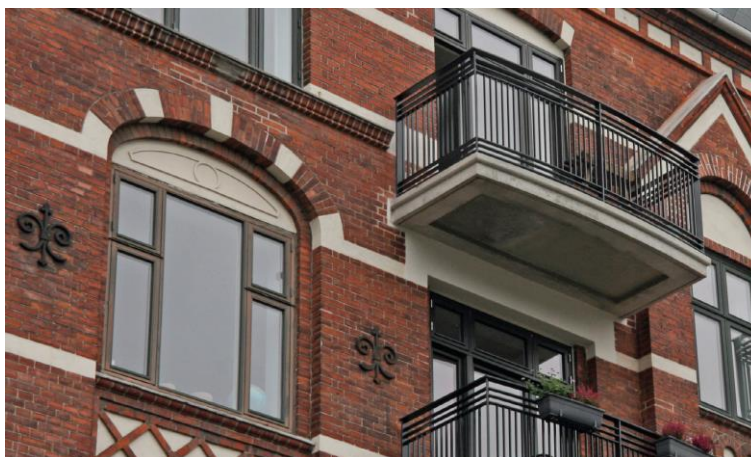
Facadedekorationer

En af de særlige kvaliteter ved mange ældre facader er en højere grad af dekorative elementer, som fx rundbuer, søjler og vandrette gesimsbånd.

- Ofte vil det være nødvendigt helt eller delvist at fjerne en facadedekoration, når der etableres en altan.
- Hvis en dekoration kun fjernes delvist eller der efterlades tydelige spor, kan det give en uharmonisk oplevelse af facaden
- Retningslinjerne anbefaler at der tages hensyn til facadedekoration og udsmykning, der har betydning for bygningens arkitektoniske helhedsudtryk. Se bilag 5 Retningslinjer for altaner og tagterrasser side 19.
- Et øget hensyn til originale facadedekorationer kan være fordyrende, da det kan kræve en højere grad af tilpasning af altanens form og materialer
- Et øget hensyn til originale facadedekorationer kan betyde, at ikke alle lejligheder, kan få altaner mod gaden.

Rundbue fjernet og erstattet af et lyst pudset parti

- Den oprindelige rundbue, som kan ses til venstre er fjernet under altanen
- Rundbuen er fjernet i sin helhed og erstattet af et hvidt pudset parti
- Altanens form, materialer og detaljering er tilpasset til facaden
- Helhedsvirkningen er god selvom dekorationen er fjernet.



Altaner på rigt udsmykket facade

- Dekorativ frise mellem søjlerne fjernet
- Gennemgående lodrette søjler er bevaret
- Spinkle værn og tynd bund får altanerne til at fremstå lette
- Altanbundens farve og værnenes detaljering matcher facaden
- Helhedsvirkningen er god selvom dekorationen er fjernet.



Delvist fjernet dekoration

- Dekorationen er delvist fjernet, hvilket gør at altanen opleves som et større indgreb i forhold til den oprindelige facades kvaliteter.



Altaner tæt på karnapper

- Altaner tæt på en karnap, kan virke dominerende hvis den er dybere end karnappen eller sidder meget tæt på
- Retningslinjerne anbefaler, at der tages hensyn til facadedekoration og udsmykning, der har betydning for bygningens arkitektoniske helhedsudtryk. Se bilag 5 Retningslinjer for altaner og tagterrasser side 19.
- Et øget hensyn til oprindelige karnapper kan betyde mindre og færre altaner mod gaden på bygninger med karnapper.

Altan placeret over karnap

- Altanens firkantede form kan virke fremmed i forhold til karnappens runde form
- Placeringen ovenover karnappen kan opleves uharmonisk og fremmed.



Altaner placeret tæt på en hjørnekarnap

- Mellemlummet mellem altan og karnap bliver klemt, fordi altanen er placeret tæt på karnappen, hvilket kan virke uharmonisk.



Tagaltaner

- En klar adskillelse og oplevelse af facade og tag er en grundlæggende kvalitet i brokvarterernes egenart
- En altan i tagetagen, der overskrider facadelinjen, bryder den markante tagkant og vil optræde som en mørk skygge mod himmelen
- Retningslinjerne anbefaler, at altaner i tagetagen mod gaden, ikke krager ud over facaden og at de maksimalt udkrager med 1 m mod gården. Se bilag 5 Retningslinjer for altaner og tagterrasser side 20
- Et øget hensyn til oplevelsen af tagkanten kan betyde mindre altaner i tagetagen, hvilket kan afhjælpes ved at inddrage mere boligareal til altan.

Tagaltaner mod gården

- Tagaltan med udkragning (til venstre i billedet) opleves som en mørk skygge mod himlen og bryder den markante tagkant
- Synlig konstruktion med stålunderstøtning til altanerne skiller sig ud på facaden
- Tagaltan, hvor vænet holdes bag tagkanten (til højre i billedet), opleves mindre dominerende.



Tagaltan mod gaden bag facadekant

- Vænet er spinkelt og ligger bag den markante tagkant uden at bryde den
- Størrelsen på altanen er tilpasset til størrelsen af kvisten hvilket gør, at den ikke virker dominerende.



Facader med en markeret stueetage

- Mange ældre facader har en markant stueetage, kaldet basen, med et ubrudt vandret gesimsbånd over stueetagen og et skift i farve, detaljering eller materiale
- En markeret stueetage gør, at skalaen på byrummet opleves mindre og mere menneskelig hvilket gør det mere behageligt at opholde sig i byrummet
- Facader med en markeret stueetage, er en væsentlig kvalitet ved Københavns egenart
- Altaner med en bund, der ligger under det vandrette gesimsbånd, kan opleves som et større brud med byrummets oprindelige karakter end altaner på øvrige etager
- Retningslinjerne anbefaler bl.a., at altaner placeres og dimensioneres så de forholder sig til facadens opdeling og udsmykning, så bygningen efter etablering af altaner kommer til at fremstå harmonisk. Se bilag 5 Retningslinjer for altaner og tagterrasser side 19-20.
- Et øget hensyn til facader med markerede stueetager vil betyde færre altaner mod gaden på 1. sal.

Markant base med altan

- Basen adskiller sig i høj grad fra resten af facaden med en anden farve, materiale og med et markant gesimsbånd
- **Bunden af altanen på 1. sal sidder under gesimsbåndet, hvilket bryder den vandrette opdeling af facaden**
- **Altanen er mørk i forhold til den lyse base og træder derfor mere frem.**



Mindre markant base med altan

- Basen adskiller sig i mindre grad fra resten af facaden
- **Bunden af altanen på 1. sal sidder under gesimsbåndet hvilket bryder den vandrette opdeling af facaden**
- **Altanens bund er tilpasset til facadens udtryk og farve.**



Markant base uden altan

- Basen adskiller sig markant med en anden farve end resten af facaden
- Skellet mellem 1. og 2. sal er markeret med et gesimsbånd
- **Altaner på 3. og 4. sal påvirker ikke oplevelsen af den vandrette opdeling af facaden.**





Bilag 3

Hensyn til byliv og gårdrum

28. februar 2020

Transparente værn

Generelt giver altaner udendørs opholdsmuligheder i visuel kontakt med gaden eller gården, og derved kommer der flere øjne på byen, hvilket kan medvirke til at skabe tryghed. For at sikre kontakten mellem livet på altanen og omgivelserne anbefaler retningslinjerne, at værn har transparente partier. Se bilag 5 Retningslinjer for altaner og tagterrasser side 8.

Altaner i stueetagen og på 1. sal

Det opleves ofte attraktivt at opholde sig i kanten af et byrum og det er også kanten af et byrum eller gårdrum, der får flest timer med direkte sol. Den fysiske udformning af kanten af et byrum kan derfor have stor betydning for hvordan det opleves og bruges.

Altaner i stueetagen og på 1. sal påvirker offentlige byrum og gårdrum mere end altaner på højere etager, bl.a. fordi de påvirker kanten af byrummet så direkte. Påvirkningen kan være både positiv og negativ og afhænger af den konkrete situation.

Den 19. december 2016 drøftede Teknik- og Miljøudvalget muligheden for flere altaner i stueetagen overfor hensynet til at bevare fælles friarealer. Ifølge de daværende retningslinjer kunne der etableres altaner med en frihøjde under 2,2 m såfremt der var tilstrækkelige friarealer, hvilket i de fleste situationer gjorde det vanskeligt at etablere altaner med en frihøjde under 2,2 m. Den 22. maj 2017 vedtog Teknik- og Miljøudvalget en justering af retningslinjerne så der kunne gives tilladelse til altaner i stueetagen, også de steder hvor der ikke er overskud af friareal. Retningslinjerne muliggør i dag i videst muligt omfang altaner og trapper i stueetagen. Se bilag 5 Retningslinjer for altaner og tagterrasser side 15 – 17.

På de følgende sider beskrives effekten og der vises eksempler på altaner i stueetagen og 1. sal mod offentlige byrum og mod gårdrum:

- Effekt af altaner og trapper i stueetagen mod gården (side 2)
- Eksempler på altaner og trapper i stueetagen mod gården (side 3)
- Eksempler på altaner i stueetagen og 1. sal mod gaden (side 5)

Byens Udvikling
Byplan Nord
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Effekt af altaner og trapper i stueetagen mod gården

Effekten af en altan i stueetagen i et gårdrum er i høj grad afhængig af højden og dybden på altanen, og størrelsen af gården.

Altaner i hovedhøjde

- En altan i hovedhøjde kan dominere oplevelsen af rummet omkring altanen, hvis den er dyb
- Der er større risiko for at en altan i en høj stuelejlighed påvirker et eksisterende fællesareal, da arealer ud for høje stuelejligheder opfattes mindre privat og derfor oftere er indrettet til fælles opholdsareal
- En høj stuelejlighed gør det sværere at etablere en trappe til terræn.

Altaner væsentligt under hovedhøjde

- Der er mindre risiko for at en altan i en lav stuelejlighed påvirker et eksisterende fællesareal, da arealer ud for lave stuelejligheder opfattes mere private og derfor sjældent er indrettet til fælles opholdsareal
- Et privat opholdsareal fx i form af en altan eller terrasse kan give mere privatliv i en meget lav stuelejlighed og give mere liv i et gårdrum
- En lav stuelejlighed gør det nemmere at etablere en trappe til terræn.

Altaner i stueetagen i en lille gård

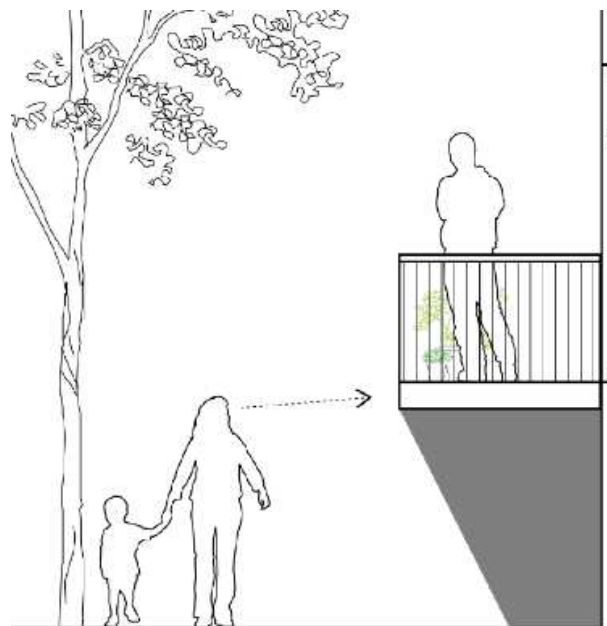
- I en lille gård er der større risiko for at en altan påvirker et eksisterende fælles opholdsareal

Altaner i stueetagen i en stor gård

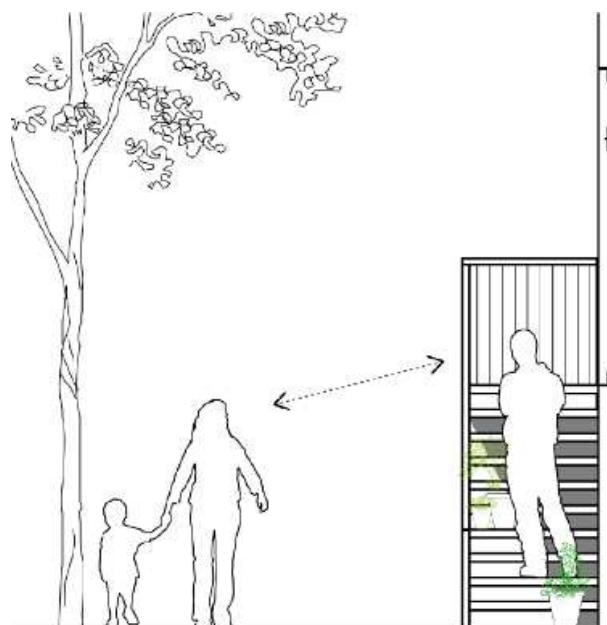
- I en stor gård er der mere sol og plads og mindre risiko for, at en altan i stueetagen reducerer de fælles opholdsarealer.

Altaner med trapper

- 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.



En dyb altan i hovedhøjde kan virke dominerende i et gårdrum



En altan med en trappe kan virke mere imødekommende og kan øge brugen af gården.

Eksempler på altaner i stueetagen mod gården

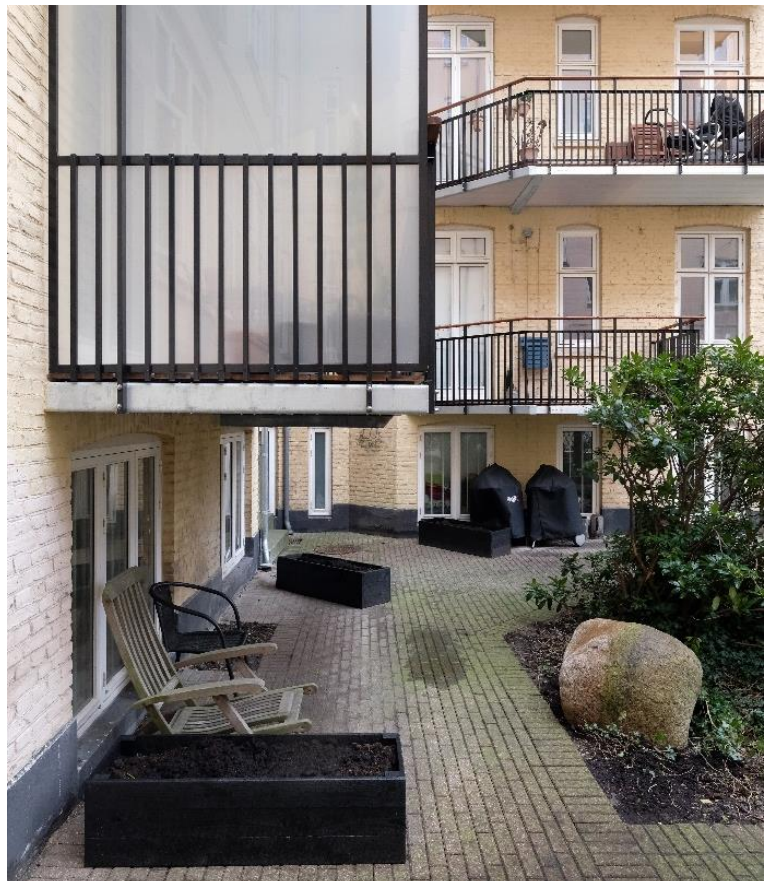
Høj stuelejlighed med dyb altan over fælles opholdsareal

- En dyb altan med en frihøjde på 2m
- En dyb altan tæt på hovedhøjde kan opleves dominerende
- Altanen skygger og påvirker oplevelsen af fælles opholdsarealer under og omkring altanen



Høj stuelejlighed med dyb altan i hovedhøjde

- Dyb altan med en frihøjde på ca. 1,7 m
- Plantekummer i siderne markerer altanens udstrækning, hvilket kan mindske risikoen for at støde hovedet imod altanen
- En dyb altan tæt på hovedhøjde kan opleves dominerende
- Altanen reducerer bredden på et eksisterende færdselsareal
- Altanen mindsker muligheden for ophold på terræn langs kanten af gårdrummet



Lav stuelejlighed med altan / terrasse

- Stuegulvet er tæt på terræn
- Arealet udenfor lejligheden vil ofte blive opfattet som mere privat, uanset hvordan det er indrettet
- **Stuelejligheden er mere udsat i forhold til indblik og privatliv**
- Terrassen påvirker ikke fælles opholdsarealer da arealet ud for den lave stuelejlighed i forvejen opfattes mere privat
- Mulighed for at indrette en semiprivat kantzone med opholdsmulighed, giver mere privatliv i lejligheden og kan give mere liv i gården
- Et værn markerer en klar grænse mellem fælles og privat
- **Et højt værn på en terrasse på terræn kan virke unødvendigt og opleves afvisende.**



Lav altan i stueetagen uden trappe

- En rebstige monteret af beboerne viser et behov for at få adgang til terræn
- **Adgang til terræn er vanskelig da altanen er etableret uden trappe eller låge**
- En lav stuealtan, uden adgang til terræn, kan opleves mindre imødekommende og svarer i nogle tilfælde ikke på beboernes behov.



Lav stuelejlighed med trappe

- Lavt stuegulv giver mulighed for at etablere en trappe til terræn
- Nemmere adgang til terræn gør det attraktivt at indrette et semiprivat opholdsareal på terræn til beboerne i stuelejligheden
- Den øgede adgang til terræn og bedre opholdsmuligheder kan give mere liv i gården
- Uden et værn, der afgrænser den private zone, opleves kantzonen mere åben og indbydende
- **En mindre klar grænse mellem privat og fælles kan medføre en øget privatisering af fællesarealer, der kan opfattes som uhensigtsmæssig.**



Eksempler på altaner i stueetagen og 1. sal mod gaden

- Mod gaden er altaner i stueetagen kun mulige, hvis der er et privat friareal langs facaden
- Friarealer mod gaden er ofte mindre brugte og bliver sjældent brugt som fælles opholdsarealer
- Hvis der ikke er et privat friareal mod gaden, skal en altan have en frihøjde på minimum 2,8 m.

Altan med trappe i stueetagen mod gaden

- Altanen er udformet med en trappe, der giver adgang til et mindre friareal mod gaden
- Mod gaden påvirker altaner i stueetagen sjældent fælles opholdsarealer
- Mod gaden kan etableringen af en altan med en trappe, ofte være med til at aktivere mindre brugte friarealer, hvilket skaber mere byliv og tryghed i det offentlige rum.



Altaner på 1. sal mod gaden

- Altaner på 1. sal mod gaden kan virke dominerende i det offentlige byrum, hvis stueetagen er lav og altanen er dyb.

