

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, analyse

København, den 3. december 2020

Sagsnr. 2020-0189637: Interessenthøring af forslag til nye retningslinjer for altaner i Københavns Kommune

Københavns Kommune har den 20. oktober 2020 sendt forslag til nye retningslinjer for altaner i høring med frist for bemærkninger den 16. december 2020.

De private andelsboliger udgør ca. en tredjedel af boligmassen i Københavns Kommune, og procentvis en endnu større andel af etageejendommene i kommunen. ABF har derfor som interesseorganisation for andelsboligforeningerne en særlig interesse i at afgive et høringssvar om forslaget.

Indledende bemærkninger

Altaner giver mulighed for øget livskvalitet i form af mere plads og mulighed for at nyde udeliv i forlængelse af boligen. Som udgangspunkt mener ABF derfor, at det skal være tilladt for alle at kunne få altan, men vi vedkender, at der også er hensyn at tage til kulturarv, bygningskultur, byens egenart og dagslys i boligerne.

Overordnet mener ABF, at det er positivt, at retningslinjerne tydeliggøres og gøres mere gennemskuelige, ligesom det er ABF's håb, at sagsbehandlingstiderne i Teknik- og Miljøforvaltningen nedbringes som konsekvens af tydeligere retningslinjer. ABF er bekendt med eksempler på andelsboligforeninger, der har måtte indsende over 30 ansøgninger til Teknik- og Miljøforvaltningen, inden deres altansag blev godkendt – blandt andet fordi de oplevede, at skiftende sagsbehandlere havde forskellige afgørelser. Derfor hilser ABF et klart regelsæt velkomment, der som i forslaget giver tydelige eksempler på, hvad der kan lade sig gøre og hvad, der ikke kan, og som derfor letter ansøgningsprocessen og muliggør ensartet og hurtig sagsbehandling.

Med forslaget til nye retningslinjer bliver det tydeliggjort, at der kan gælde forskellige regler for forskellige bygninger. Det har tidligere været svært gennemskueligt, hvorfor nogle fik afslag, mens andre fik tilladelse.

Ved at have tydelige regler kan den enkelte forening overveje, om de kan leve op til dem, om de har råd til det der kræves, og om det er ønskeligt. Men vi mener at Københavns private andelsboligforening i sidste ende selv skal kunne være med til at afgøre om de skal have altaner, og ikke på forhånd stoppes af for rigide regler. ABF er derfor bekymret for, at reglerne bliver strammet for meget.

Stramning af regler for altaner mod gade/facade

ABF vil som organisation ikke tage stilling til konkrete arkitektoniske krav, da det ligger uden for vores virke- og vidensfelt, men bifalder overordnet forvaltningens anbefaling af, at muligheden for at etablere altaner mod gaden fastholdes.

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 5.200 medlemsforeninger og repræsenterer over 100.000 andelshavere.



Vi finder dog de foreslåede større krav til symmetri bekymrende, idet disse medfører større krav til enighed i foreningerne. Når færre lejligheder kan få altan, bliver det sværere at få flertal for et altanprojekt i en andelsboligforening.

ABF mener endvidere, at forvaltningens forslag om en alternativ supplerende retningslinje om forbud mod altaner mod gaden på bygninger fra før 1920 er for vidtgående. Dette vil i henhold til forvaltningens egne oplysninger hindre ca. 40% af alle lejligheder i København i at etablere altaner mod gaden. Et generelt forbud bør derfor ikke vedtages, og forvaltningen bør i stedet henholde sig til de konkrete arkitektoniske krav for etablering af altaner mod gaden.

Stramning af regler for altaner mod gård

ABF mener, at de foreslåede stramninger af retningslinjerne vedrørende altaner mod gårdrum er for vidtgående.

Det fremgår af forslaget, at forvaltningen anbefaler, at altaner mod gården gøres mindre af hensyn til indvirkningen på dagslys i de underliggende boliger. Dermed mindskes brugsværdien af altanerne væsentligt. Hvis der kan opnås enighed i foreningen, som skal have opført altaner, bør det være op til foreningens demokrati og selvbestemmelsesret at afgøre om reduktionen af dagslys er til at leve med. Derfor finder ABF det også glædeligt, at forvaltningen anbefaler, 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.

ABF mener, at symmetrikravet som udgangspunkt er for begrænsende og ikke tidssvarende. Det fremgår af forslagets punkt 3.2, at altaner på samme facade skal være ensartede, og altaner, der hænger over hinanden, skal have samme størrelse. Ved forskydninger både i størrelse og placering kan der netop sikres øget dagslys og bredere anvendelsesmuligheder. Dette bliver ikke muligt med symmetrikravet.

En ændret praksis, hvor den maksimale længde af en altan mod gården fastsættes efter antallet af vinduer mod gården i stedet for efter antal vinduer i hele lejligheden, finder ABF heller ikke hensigtsmæssig, ligesom en stramning vedr. frihøjde over terræn i gårdrum øges til 2.80 fra 2.50. Dette er meget indgribende og forhindrer mange lejligheder i at få et privat uderum.

Maksimalkravene til altanernes dybde, længde og bredde begrænser brugsværdien i for høj grad set i forhold til de hensyn, forvaltningen i øvrigt skal varetage. Det er ABF's opfattelse, at de nye krav i væsentlig grad vil begrænse mulighederne for at etablere altaner. Kravet om mindre altaner og forbud mod indbliksskærme vil særligt betyde, at en del små lejligheder i bygninger med trappetårne mod gården ikke længere vil kunne etablere altaner mod gården. Netop disse lejligheder er i forvejen dem, som vil få størst glæde af en altan. Derfor finder ABF dette forslag problematisk.

ABF vil i øvrigt gerne anmode om forvaltningens bemærkninger til, om forvaltningen har haft med i overvejelserne, hvad forslaget til retningslinjer betyder set i forhold til størrelserne af de københavnske gårde gennemsnitligt set.



Afsluttende bemærkninger

Som beskrevet er ABF overordnet tilhænger af, at der skal foreligge klare retningslinjer for etablering af altaner. Forvaltningen bør dog være opmærksom på, at der, foruden et hensyn til kulturarv og byens arkitektoniske udtryk, også er et vigtigt hensyn at tage til københavnernes livskvalitet og glæde ved at have mulighed for eget udendørs frirum i form af muligheden for en altan. Ikke alle borgere bruger de offentlige rum i byen. Mulighederne for ophold i private eller semi-private uderum er begrænsede, og færre muligheder for altaner vil begrænse det yderligere, hvilket måske endda vil ramme sårbare grupper hårdest. Det er derfor vigtigt ikke at gå for langt i forhold til at begrænse muligheden for altaner for den enkelte.

Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør