

# LEMPELSER



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling

## Til Teknik- og Miljøudvalget

### Notat vedr. ændringsforslag fremsat af Minaltan.dk, Kontech-altaner og Altan.dk

Forud for Teknik- og Miljøudvalgets behandling af reviderede retningslinjer for altaner og tagterrasser har de tre altanleverandører Minaltan.dk, Kontech-altaner og Altan.dk fremsendt fire forslag til ændringer til forvaltningens forslag. Forvaltningen har gennemgået forslagene og kommenterer dem nedenfor.

#### *Mindre og færre altaner*

De tre altanleverandører vurderer på baggrund af en gennemgang af de seneste 30 sager i Københavns Kommune, at fem sager kan gennemføres som hidtil. Øvrige vil blive 31 % mindre.

## NOTAT

22-02-2016

Sagsnr.  
2016-0025505

Dokumentnr.  
2016-0025505-17

Sagsbehandler  
Lars Østergaard

# LEMPELSER

## **Teknik- og Miljøudvalget den 22. februar 2016, Revision af retningslinjer for altaner og tagterrasser**

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til reviderede retningslinjer for altaner og tagterrasser.

Et samlet udvalg stillede følgende ændringsforslag til indstillingens 1. at-punkt:

“at retningslinjer for altaner og tagterrasser revideres som anført i bilag 3, dog således, at:

- a) altaner i stueetagen kan tillades ind mod gården uden højderestriktioner på de ejendomme, hvor det faktuelle friareal er større end krævet i lokalplan og kommuneplan.
- b) der kan tillades samme altanstørrelser på alle etager mod gården.
- c) sammenhængen mellem den tilladte altanstørrelse og bygningshøj-den/bygningsproportioner samt antal etager udgår af retningslinjerne.
- d) gennembrud af tagrende, gesims, tagfod og udkrægning ved etablering af tagaltaner/kvistaltaner tillades mod gården.
- e) vinduer mod toilet og badeværelser tæller ikke med i beregningen af antal vinduer.
- f) der gennemføres i alle sager en høring af de, der bliver berørt af reduktion af lysindfald fra overliggende altaner.”

Ændringsforslaget blev godkendt uden afstemning.

Den således ændrede indstilling blev godkendt uden afstemning.




# LEMPELSER

## **Teknik- og Miljøudvalget den 22. februar 2016, Revision af retningslinjer for altaner og tagterrasser**

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til reviderede retningslinjer for altaner og tagterrasser.

Et samlet udvalg stillede følgende ændringsforslag til indstillingens 1. at-punkt:

“at retningslinjer for altaner og tagterrasser revideres som anført i bilag 3, dog således, at:

- a) altaner i stueetagen kan tillades ind mod gården uden højderestriktioner på de ejendomme, hvor det faktuelle friareal er større end krævet i lokalplan og kommuneplan. 
- b) der kan tillades samme altanstørrelser på alle etager mod gården. 
- c) sammenhængen mellem den tilladte altanstørrelse og bygningshøj-den/bygningsproportioner samt antal etager udgår af retningslinjerne.
- d) gennembrud af tagrende, gesims, tagfod og udkragning ved etablering af tagaltaner/kvistaltaner tillades mod gården. 
- e) vinduer mod toilet og badeværelser tæller ikke med i beregningen af antal vinduer.
- f) der gennemføres i alle sager en høring af de, der bliver berørt af reduktion af lysindfald fra overliggende altaner.”

Ændringsforslaget blev godkendt uden afstemning.

Den således ændrede indstilling blev godkendt uden afstemning.

# LEMPELSER

## Opdatering af retningslinjer for altaner i forhold til bygningsreglement 2018

Bygningsreglement 2018 (BR18) trådte i kraft den 1. januar 2018 og skal anvendes i alle sager fra 1. juli 2018.

BR18 medfører bl.a. ændringer i bestemmelserne om dagslys i boliger, som har betydning for tilladelse til opsætning af altaner. Dette har især betydning i den ældre boligmasse i Indre By og brokvartererne.

Ifølge dagslysbestemmelserne i BR18 skal beboelsesrum og køkken have en sådan tilgang af dagslys, at rummene er tilstrækkeligt belyste. Der er faste krav til dokumentation for tilstrækkelig tilgang af dagslys. Disse krav stod i Bygningsreglement 2015 kun i en vejledningstekst til dagslysbestemmelserne, men det kræver efter BR18 en formel dispensation, hvis dagslysbestemmelserne ikke overholdes.

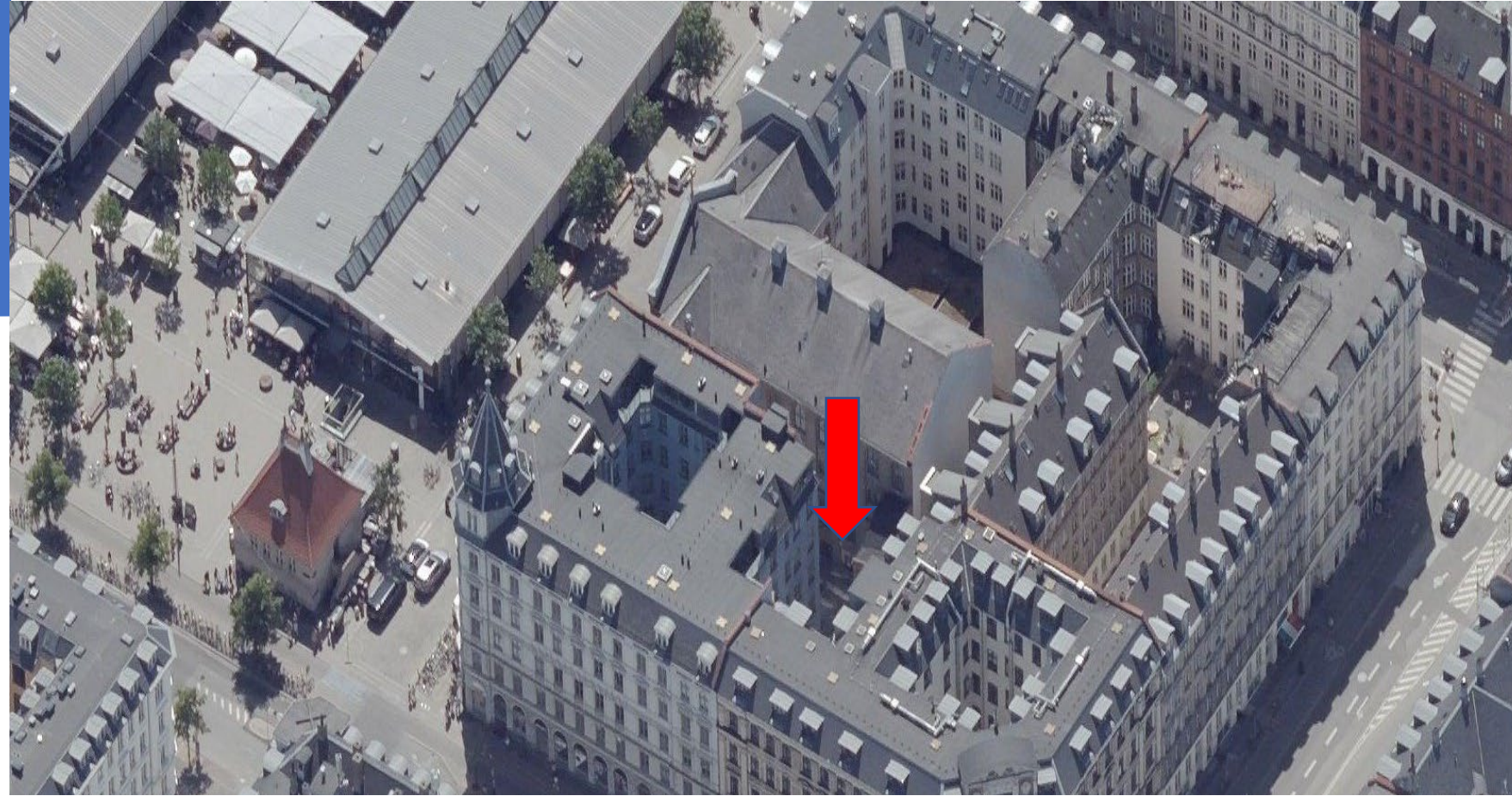
Undersøgelser og forvaltningens erfaring viser, at dagslyskravene i BR18 ofte ikke kan overholdes i de ældre boliger, og at det derfor vil kræve en dispensation fra BR18, hvis der skal opsættes altaner til disse boliger.

Teknik- og Miljøudvalget har den 26. februar 2018 godkendt, at forvaltningen kan dispensere fra dagslysbestemmelserne i BR18 med baggrund i kommunens altanretningslinjer ved behandling af ansøgninger om opsætning af altaner, som kræver dispensation fra BR18.

De vejledende standardstørrelser i altanretningslinjerne er bl.a. baseret på en afvejning af hensynet til dagslys over for anvendeligheden af altanen, således at altanerne er mindre de steder, hvor der er mindst dagslys hos underboen. Ved at bruge altanretningslinjerne som administrationsgrundlag sikres ensartethed i forvaltningens dispensationspraksis vedrørende dagslys i altansager.



# KONSEKVENSER

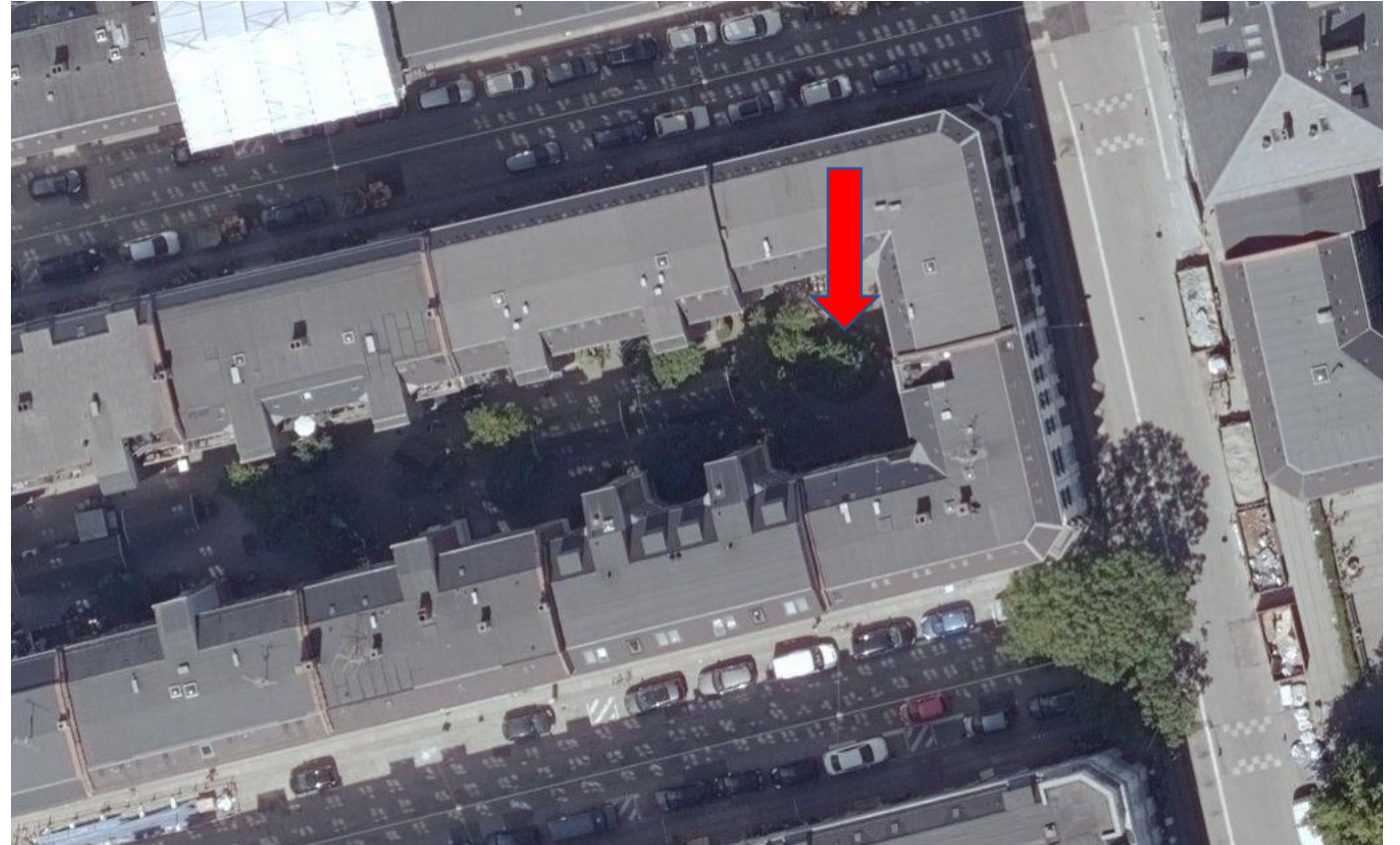








# KONSEKVENSER









# VÆRDITAB

fra ejendomsmæglers  
skønsrapport

“Jf. konklusion på svaret i spørgsmål 1, henviser skønsmanden til, at de planlagte nye altaner i sagens bilag 40, vil begrænse udsynet til himlen betydeligt, og derved vil dagslystilførslen reduceres markant. Dette vil have en negativ indvirkning på kontantprisen, som således også reduceres, derved at dagslysforhold har en væsentlig betydning for lejlighedens værdi.

På baggrund af svarene i spørgsmål 1, 2 og 3 vurderes kontantprisen til at være dkr. 6.000.000,- dd. og dkr. 5.700.000,- efter de planlagte altaner er opført. Det forringede dagslysforhold reducerer derved isoleret set kontantprisen med dkr. 300.000,-.

Da der er tale om en stuelejlighed er der forventeligt indblik i lejligheden, dog er dette begrænset til ikke at være et direkte indkig i dag. Ved opførelse af den planlagte altan opsat hos 6B, st.th. give en beskuer direkte indkig igennem vinduerne i 6B, st.tv.

Den planlagte altan over stuevinduet i 6B, st.tv. begrænser himmelkigget betydeligt, hvorimod altanerne på vestfløjen ikke begrænser udsynet.

På baggrund af svarene i spørgsmål 1, 2 og 3 vurderes kontantprisen til at være dkr. 6.000.000,- dd. og dkr. 5.400.000,- efter de planlagte altaner over for sagsøgers lejlighed og ovenover sagsøgers lejlighed er opført. Det ændrede indkig ift. naboens terrasse hhv. det ændrede himmelkig ift. altanen ovenover sagsøgers lejlighed ændrer kontantprisen med hhv. dkr. 300.000,- og dkr. 300.000, i alt dkr. 600.000”



# VÆRDITAB

”Jeg var nede hos jer i går, hvor jeg viste dig nogle billeder af de altaner, der er blevet sat op i vores baggård.

Jeg ville sætte stor pris på, hvis du kan maile mig dit skøn på et evt værditab på min lejlighed, hvis jeg nu skulle beslutte mig for at sælge.”

He

Det er altid svært at komme med noget konkret, da det kommer an på de købere der er i markedet og hvordan de forholder sig.

Men umiddelbart snakker vi måske 200-300.000 kr.

Venlig hilsen

**Alexander Vogel**  
*Daglig leder*



LokalBolig Indre Østerbro ApS  
Randersgade 49 · 2100 København Ø

T: 43 58 23 33 · M: 31 49 64 04  
Mail: [avo@lokalbolig.dk](mailto:avo@lokalbolig.dk) · [www.lokalbolig.dk](http://www.lokalbolig.dk)  
CVR: 3091 3167

# VÆRDITAB

”Jeg var nede hos jer i går, hvor jeg viste dig nogle billeder af de altaner, der er blevet sat op i vores baggård.

Jeg ville sætte stor pris på, hvis du kan maile mig dit skøn på et evt værditab på min lejlighed, hvis jeg nu skulle beslutte mig for at sælge.”

Kære

Tak for din mail og snak over telefonen.

Jeg estimerer at altaner for tæt på køkkenvinduet kan medføre et værditab op mod 100.000 kr. i nuværende markedsniveau. Der er taget højde for dette ved prisfastsættelse af Ålborggade 32, 3. tv.

Det er et vejledende estimat, der kan variere fra lejlighed til lejlighed i ejerforeningen. Estimatet må ikke videreudleveres eller videresendes.

Jeg vil gerne give dig en uforpligtende salgsvurdering af din lejlighed, hvis det har din interesse.

God dag.

De bedste hilsner

Nybolig Østerbro