

GODE ALTANLØSNINGER

Praksis i udvalgte kommuner





Gode altanløsninger - Praksis i udvalgte kommuner er udarbejdet af SBS Byfornyelse, www.sbsby.dk, arkitekt MAA Christel Ebsen i samarbejde med faglig konsulent, arkitekt MAA Hans Scheving, Hans Scheving Arkitekter MAA, for GI - Grundejernes Investeringsfond.

ISBN: 87-988882-6-9
Oplag: 1.000 ex.
Layout: Himmelblaa ApS.
Tryk: Trøjborg Grafisk A/S
April 2005

Indledning · 4

1. Praksis · 5

2. Fællestræk - og forskelle · 11

3. Dialog- anvisninger og gode råd · 15

Bilag A · 16

Bilag B · 18

Indledning



Som grundlag for udarbejdelsen af en bygherrevejledning om Gode Altanløsninger har sbs byfornyelse i løbet af sommeren 2004 foretaget en repræsentativ afdækning af sagsbehandlingen - af altanansøgninger bredt - i kommunen. Det er sket dels gennem en række interviews af tekniske medarbejdere og ledere samt dels som besigtigelse af eksempler på konkrete sager.

Interviewene har haft til formål at afdække ligheder og forskelle i sagsbehandlingen, se på eventuelle lokalt fastlagte retningslinjer, for på den baggrund at kunne vejlede GI's indskyderkreds af private bygnings ejere bedst muligt i processen fra idé til realiseringen af et projekt.

Repræsentanter for GI's indskyderkreds har desuden bidraget med deres syn og oplevelser af eventuelle barrierer mellem ide, vision - og praktisk gennemførelse.

Dele af undersøgelsen vil indgå i vejledningen i fortættet form og er derfor disponeret:

1.0 Praksis

2.0 Barrierer – fællestræk og forskelle

3.0 Dialog- anvisninger og gode råd

Der findes mere information om selve projektet på www.gi.dk. Som et andet delresultat af projektet kan bl.a. ses en rejserapport fra Berlin september 2004 med masser af inspiration til gode altanløsninger.

Baggrund/metode

Interessefeltet for ansøgninger om altaner er afgrænset til:

- Opsætning af nye altaner i bymidterne – gade- og gårdfacader
- Renovering af eksisterende altaner i gedefacader
- Renovering eller opsætning af nye altaner i "forstæderne" på ejendomme før 1940.

Der er vedlagt bilag:

A. Interviewskema

B. Oversigt over interviews

Byer, der indgår i undersøgelsen, er:

København, Frederiksberg, Århus, Aalborg, Esbjerg samt Kolding.

De enkelte afsnit refererer direkte til spørgeskemaet og er en sammenfatning af svarene.

1. Praksis

Stigning i antallet af ansøgere

Der er meget stor variation i antallet af ansøgninger fra kommune til kommune – og dermed for behovet for mere fælles og ensartede retningslinjer på nationalt plan.

De største og tættest bebyggede bykommuner – København, Frederiksberg og delvist Århus – har oplevet en kraftig stigning i antallet af ansøgninger over de seneste år. Frederiksberg anslår således, at de måske får 30 løse forespørgsler i måneden, der efterfølgende resulterer i 20 ansøgninger og dermed potentielle (bygge)sager. Modsvarende oplever de øvrige provinsbyer ingen øget interesse eller i hvert fald meget få henvendelser og dermed ansøgninger.

Ansøgningsantallet afspejler IKKE antallet af etablerede altaner. Kommunerne har ikke dette overblik; byggesagerne oprettes fx i ejerforeningens navn og kan dække over etableringen af 10 – 50 altaner afhængigt af, om det er inden eller uden for "ringgaden". GI har heller ikke en opdeling af deres database, der gør det muligt at udtrække data fra låneansøgninger m.m. særskilt på altaner. Renovering af altaner eller etablering af nye er som regel kun en DEL af en større samlet ombygning. Der foreligger derfor ikke oplysninger om en eventuel stigning i antal af ansøgninger og/eller tilskud til etablering af x antal altaner.

Ejendomme vokser udad – hvorfor?

Kommunerne vurderer alle uanset deres bystørrelse, at interessen for altaner er øget og vil øges i de kommende år. Den øgede inter-

esse bygger på en beboer- og/eller samfundsudvikling til fordel for altaner, der lægger op til en mere individuel anvendelse frem for fællesskabet i mange gode gårdmiljøer. Altanen er desuden stadig en god måde at supplere dårlige opholdsarealer på. Generelt tilskrives udviklingen flere forhold, men især: at det er blevet mere attraktivt for de økonomisk formående at bo i byen end for 10 år siden – og at en lang række af andre grundlæggende forhold i boligene er blevet rettet op/forbedret i den periode. Altaner er derfor næste niveau på forbedringsstigen efter køkkener og bad, og der er midler til at gennemføre tilsyneladende også ganske dyre projekter. Især ses kombinationsløsninger med elevatorer, tagterrasser og altaner m.m. Der er ofte tale om en ny type af beboere, der måske er flyttet fra parcelhus til lejlighed i søgen efter bylivet – og hvor altanen er et 'must'! Sådanne tilflyttere og eventuelt købere undersøger ofte først, om lejligheden kan udvides med altan. Kombineres de nye byggetekniske metoder med nye lette alu-konstruktioner med kravene fra disse nye byboere, er det blevet lettere, billigere og nemmere at få en bedre bo-kvalitet i lejligheden, men altså også nemmere - at "ødelægge" arkitekturen!

Typer af ansøgninger - hvem, hvad og hvor

Uanset bebyggelsesomfang og -tæthed falder interessen og ansøgningerne i 3 FÆLLES hovedgrupper:

1) I den indre by søger langt den største gruppe om at etablere *nye altaner mod gårdside*, ofte i forbindelse med byfornyelse og gårdetableringer; næsten ingen søger mod gadeside – og ligeledes involveres kommunerne sjældent i renoveringer af eksisterende altaner i gadefacaden. Almindelig vedligeholdelse og renovering har man ikke pligt til at meddele, og det sker uden indblanding fra myndighederne. Kun ombygning kommer ind, for så vidt det berører udseende eller konstruktioner/brand.

2) Der opleves efterhånden få *renoveringer* af bebyggelserne fra 1920' og 30'erne. Det forklares gennemgående som: "Det er et bygningskapitel, der blev "overstået" i 90'erne – med altanlukninger m.v. Det er siden efterfulgt af de store betonrenoveringer på bebyggelserne fra 1960'erne og 70'erne".

3) I provinsbyerne omhandler langt den overvejende del af ansøgningerne: *nye boligbyggerier med (franske) altaner* – i indre by såvel som forstæder.

Fleere kommuner påpeger sammenhængen med ejerforholdene og vurderer, at boligforeningerne samlet står for langt den største del af ansøgningerne og dermed reelle (bygge)sager. Ejerlejligheds- samt andelsforeningsejendommene følger efter, og de færreste ansøgninger og henvendelser kommer fra ejere af private udlejningsejendomme.

Langt størstedelen søger til eget brug/brugsfordelen. Altaner ses ikke som "investeringsobjekt", og det er spørgsmålet, om det kan betale sig, og om det kan lægges oven i prisen på en ejerlejlighed i "provinsen".

Ejendomsmæglere oplyser dog generelt, at udgiften til altaner modsvares af en tilsvarende stigning i salgsprisen, og især i København og på Frederiksberg skønnes det at være både attraktivt og rentabelt ud fra projekternes tilsyneladende spredning mht. ejerforhold og geografi. (Jf. ligeledes foregående afsnit).

Kommunerne peger dermed på det ønskelige i, at vejledningens fokus udvides fra GI's indskyderkreds af private bygningsejere som målgruppe til også at omfatte øvrige ejergrupper, da der oftest er tale om den samme type af ejendomme – alder og beliggenhed – og således at der bliver tale om et fælles bredt formål med vejledningen: at opnå bedst mulig arkitektonisk og teknisk kvalitet i by- og karrébilledet.

Ansøgningerne viser desuden, hvor bygnings-ejernes interesse og behov ligger – og dermed at vejledningen bør fokusere på ad 1) etableringen af nye altaner mod gårdside.

Fra sag til sag

Nedenfor følger en oversigt over "rammerne" for en sagsbehandling i kommunerne, der viser, hvordan der prioriteres i den individuelle sag og hvilke er de generelle "tommelfingerregler" for især de nye altaner.

Vejledende retningslinjer og krav

Kommuner	OVERORDNEDE Retningslinjer samt Lokalplaner m.m.	KONKRETE retningslinjer og krav i BR-95
København	<ul style="list-style-type: none"> • Bevarende lokalplaner • "BYSKAB" - Strategi for bymæssige arkitektoniske sammenhænge – især mod gade - med høje krav til materialer, udførelse og detaljering • Retningslinjer for altan-opsætninger (af 21.08.02) med krav om særskilt sagsbehandling og vurdering fra sag til sag, www.planogarkitektur.kk.dk 	<ul style="list-style-type: none"> • særlig – fordyrende - hovedregel om, at altaner skal være uden synlige bæringer/konsoller mod gade • ingen individuelle altaner; der ønskes samlet/fælles løsning
Frederiksberg	<ul style="list-style-type: none"> • Bevarende lokalplaner for del af kommunen • Henvielse til § 14 om lokalplanudarbejdelse undervejs kan blokere for projekt (fx i forhandlingssituation om udformning) 	<ul style="list-style-type: none"> • Altaner må kun etableres i hele lodrette kolonner, ikke med "huller" eller som enkeltaltaner på facader • Max dybde 130 cm aht. facadeæstetik og skygge for øvrige boliger • > 45 grader målt fra forkant altan til næst/ (neden?)stående nabovindue • ved skel sendes forslag altid i nabohøring • franske altaner samme behandling, dog lettere at få tilladelse til! <p>Format: ansøgning med vedhæftet statik og fuld tegningsdokumentation – GERNE indledt med 1. præsentation af skitseforslag. Ikke længere krav om BS-60, men fortsat (undefinerede) krav til imødegåelse af progressiv kollaps og lign.</p>

Kommuner	OVERORDNEDE Retningslinjer samt Lokalplaner m.m.	KONKRETE Retningslinjer og krav i BR-95
Århus	<p>Ingen specielle retningslinjer eller folder (som ved kviste, bagtrapper) udover "Kvalitet i byen", www.aarhuskommune.dk/portal/erhverv/planlaegning-arkitektur</p> <p>ÅK vil gerne oprette link på hjemmeside til GI's vejledning/er.</p> <p>Særligt bevaringsudvalg – med bevarende tilgang – kan forhindre udvikling "på godt og ondt" i forhold til mere tidssvarende boliger med tagboliger, terrasser, altaner m.v.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rækværk=værn= min. højde: 1 m (BR 95: 4.2.4 og 4.3.6) samt fx i Århus er vandrette balustre ikke tilladt (aht. børn); kun lodrette med afstand= 120mm • Ingen afstandskrav til naboskel (tidl. 2,5 m må ikke bruges og kan næppe overholdes) vurderes af MIDT, men god regel er 1-2 m • Ingen størrelseskrav (b x l) i BR, defineres ud fra arkitektur, beliggenhed, indblik mm. Dog god regel, at b:1-1.20 (konstruktivt begrundet) og l: ud fra placering 1-3 m. • Etablering af enkeltaltaner giver ofte afslag, minimumskrav i forhandling kan være, at ejerforeningen eller øvrige parter tillader evt. opsætning og samtidig accepterer, at denne er gældende som standard for kommende altaner på samme facade. • Partshøring (tidl. nabohøring eller – orientering med indsigelsesret); kommunen definerer parterne. • Ved afslag: Anbefaling af franske altaner, da = vindue og derfor ikke kræver partshøring. <p>Format: Konstruktion: ejer skal dokumentere med statiske beregninger, at det kan holde samt at krav til brand og sikkerhed opfyldes.</p>

Kommuner	OVERORDNEDE Retningslinjer samt Lokalplaner m.m.	KONKRETE Retningslinjer og krav i BR-95
Aalborg	<ul style="list-style-type: none"> • Aalborg Kommune har "Retningslinjer for forretningsfacader og skilte", som også gælder/ anvendes for facader og arkitektonisk tilpasning generelt. Der er ingen skriftlige retningslinjer derudover; kun for altanlukninger hvor det gælder, at alle skal udføres med samme udseende, og at der kræves dispensationer fra BR-95 vedr. retningsåbninger og frisklufttilførsel. <p>Se www.aalborgkommune.dk</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ingen bevarende lokalplaner. 	<p>Sagsbehandlingen vurderes fra sag til sag, men der gælder generelt følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • altaner placeres i en afstand 2,5 m fra skel • altaner udføres med max. 1,8 m dybde • derudover helst selvbærende, oftest afslag på stolper • krav om ens løsninger, samme type mod gårdside, der evt. kan etableres én ad gangen over åre. Blot ejerforeningen den første gang har udformet erklæring om, at de er indforstået, og at samme model følges. • Konstruktion er OFTEST stål, dørkplader, evt. præfab. bunde. • Nabohøringer anvendes især if. til skel, indkik.
Esbjerg	<p>Lokalplan for midtbyen har retningslinjer og krav om vurdering af arkitektur m.m. ved ansøgning om ændringer af gedefacader, www.esbjergkommune.dk</p>	<ul style="list-style-type: none"> • I forhold til få ansøgninger – også for gårdsider – er der ikke behov for retningslinjer og derfor • ingen faste fortolkninger af loven i forhold til fx afstand til skel, vurderes fra sag til sag, hvad der er fornuftigt samt herunder indkik, behov for nabohøring – og evt. i dialog med ansøger forslag til afskærmning i gavl af altan ved indkik • ved enkeltsager/ejerlejligheder kræves der ejerforeningens godkendelse, da de har den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse. Så evt. ansøgning skal vedlægges ejer/lejerforeningens godkendelse og dermed følger krav om fælles løsninger.

Kommuner	OVERORDNEDE Retningslinjer samt Lokalplaner m.m.	KONKRETE Retningslinjer og krav i BR-95
Kolding	<p>"Vejledning for skilte og Facader" gælder for hele kommunen. Midtbyen optager en stor del af vejledning.</p> <p>Altaner er ikke særskilt omtalt, men reguleres under fælles retningslinjer til bevaring af arkitekturen: skal fastholdes i proportioner, materialer m.m.</p>	<p>KK har ingen særligt formulerede retningslinjer, men alt behandles efter en konkret vurdering. KK har ingen beskrevet praksis.</p> <p>Ved henvendelse vil bygherre få at vide, at 3 overordnede principper prioriteres:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) individuel sagsbehandling 2) nabohensyn/indbliksgener 3) udseende/visuelt/arkitektur/bygningskultur. <ul style="list-style-type: none"> • Nye altaner mod gadeside tillades ikke som princip (med mindre arkitekturen forbedres væsentligt!), da fremspring over fortov etc. samt ophold mod gade taler imod. • Franske altaner kan godkendes mod gadeside og kan evt. "afløse bygherrens altanidé" i bymidte, men det skal passe naturligt ind i arkitektur/kultur – ses oftest i nybyggeri og som infill • Altaner i tagetager anses for at være et bygningskulturelt fremmedelement – og tillades kun i meget begrænset omfang. Ligesom tagboliger ikke må indrettes over manzard, da ovenlys heroppe opfattes lige så fremmed i bybilledet. • KK fortolker loven med afstand til naboskel til ca. 2.50 (mindre=nabohøring) – og max dybde på 140-150 cm – ud fra en samlet systematisk altanopsætning. • Individuel opsætning af altan i etageejendomme sker sjældent – og udformning skal stadig passe til bygning. • Altaner med stolper vurderes også som altaner, ikke terrasser • Brand, sikkerhed m.m. sker efter en individuel vurdering ud fra, hvad der er sikkert (Beredskabsforvaltningen)

2. Fællestræk – og forskelle

Her følger indledningsvis en bredere sammenfatning af interviews af de overordnede såvel som de specifikke fællestræk i sagsbehandlingen.

Der afsluttes med en oversigt, der viser de konkrete forskelle i sagsbehandlingen:

- Bygningsreglementets krav - hvad er muligt efter loven – minimumskrav – og
- Hvad kan der forhandles om ud fra de 3 scenarier (se nedenfor) og kommunernes retningslinjer:
 - 1) renovering af eksisterende altan i midtby – hvad skal fastholdes – og hvad må fornyes?
 - 2) opsætning af ny altan – mod gade- og mod gårdside – i midtby – hvilke kravene, herunder max størrelse på altaner (1 x b, m2 eller)??
 - 3) renovering eller nye altaner i ældre forstad – ejendomme fra 1920'erne og 30'erne.
- Forslag til eventuelle fælles nationale retningslinjer.

Fællestræk

Overordnede fællestræk for ALLE kommunerne er:

- stor politisk bevågenhed og forvaltningsmæssig støtte til etablering af altaner – forudsat at krav siden følges
- alle ser altanerne som en kvalitetsforøgelse ved at bo i byen – og søger at imødekomme ansøgningerne – dog altid uden indbliksgener!
- enhver ansøgning er i princippet en "sag", da der er individuel sagsbehandling

- ingen generel uklarhed hos kommunerne i de specifikke sager
- ingen problemer i forhold til Bygningsreglementet (BR 95) – idet det er givet frit ligesom fx tagterrasser, så længe altaner er åbne.
- ingen umiddelbare uklarheder i forhold til BR 95, idet de gerne anlægger en helhedsvurdering.
- ingen forslag til eller behov for nye regler eller tilføjelser til nyt BR-05 på vej!
- ingen koordinering med andre kommuner om fortolkninger og praksis pga. manglende tid og forskellige behov alt efter presset; dog uformel og personlig kontakt i særlige tilfælde bygningsinspektørene imellem.

Specifikke, konkrete fællestræk i sagsbehandlingen:

- alle kommuner har særlig arkitektonisk strategi for gadefacader - "facadecensur"- med begrænsning af mulighederne. Generelt er det derfor svært at etablere altaner mod gadesiden. Der vil oftest være tale om KUN udskiftning eller istandsættelse af eksisterende altaner alternativt en særlig vurdering ved ny indbygning i tagetage eller lignende helt særlige forhold
- ingen øvrige lovgivningsmæssige eller økonomiske barrierer
- der kan jævnligt være tale om påbud i forhold til altanerne, der rustet ved ydermur, hvor ejer enten kan nedlægge altaner alternativt nyetablere med stålkonstruktion – på gårdsiden.
- altaner mod gårdsiden er nemmere at etablere og har som regel større brugsværdi for beboerne

- færre problemer med gennemførelse af altanprojekter på udlejningsejendomme end for andels- og ejerlejlighedsforeninger
- kommunerne yder indsats for at overtale til fællesløsninger i andels- og ejerforeninger
- altaner i nyere bebyggelser gennemføres ofte i forbindelse med nyt tag, nye vinduer m.v.
- afslag begrundes som regel i: udseende, placering – og især indbliksgener på baggrund af parts- eller nabohøringer; dog bliver forbud sjældent udgang på sagen; alternativet er altid mere service og gode råd til udformning og udseende!

Forskelle

Forskellene mellem kommunerne ligger næsten KUN i egne vedtagne normer eller tommelfingerregler for fx længde x bredde, højde på værn, afstand til skel og indkik.

Oplevelse af barrierer i sagsbehandlingen

Barrierer opleves forskelligt – og opstår oftest i kommunikationen eller i forståelsen.

Der opleves ingen barrierer set fra kommunernes side. De anser altanen for en bomæssig kvalitet og gør gerne en stor indsats netop i formidlingen af vilkårene for, at projekter kan realiseres.

Praktiske problemer som indkik er de største barrierer i forståelsen af, at altaner ikke kan tillades i måske udstrækning og udformning som ønsket: - Bygherren ser altid for sig: den store brede altan med plads til liggestole mm og kan derfor opleve krav til sikkerhed, brand og hensynet til arkitekturen, indkik etc. som urimelige!

En sag om altaner kan desuden falde i huslejenævnen, da renovering og udskiftning af eksisterende altan betragtes som vedligeholdelse og derfor ikke udløser huslejeforøgelse.

Sammenfattende oversigt over de konkrete FORSKELLE i sagsbehandlingen

	KRAV i BR- bygningsreglement	Retningslinjer i kommunerne	Forslag til fælles retningslinjer
1.a) renovering af altan mod gadeside 1.b) ny altan mod gadeside	<ul style="list-style-type: none"> • ingen særlige krav generelt • ved ændringer i konstruktioner generelle sikkerheds- og brandkrav • generelle sikkerheds- og brandkrav samt • højde på værn= 100 cm 	<ul style="list-style-type: none"> • ingen særlige krav generelt • krav til udseende, arkitektur mm ved ændringer • særlig arkitektonisk strategi for gadefacader giver FÅ muligheder for nye altaner 	<ul style="list-style-type: none"> • intet behov for særlige fælles retningslinjer • intet behov for særlige fælles retningslinjer

	KRAV i BR- bygningsreglement	Retningslinjer i kommunerne	Forslag til fælles retningslinjer
2) opsætning af ny altan mod gårdside i bymidte	<ul style="list-style-type: none"> • generelle sikkerheds- og brandkrav • højde på værn = 100 cm 	<p>Ved henvendelse vil bygherre få at vide, at 3 overordnede principper prioriteres:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) individuel sagsbehandling 2) nabohensyn/indbliksgener 3) udseende/visuelt/arkitektur/bygningskultur <ul style="list-style-type: none"> • fra ingen individuelle altaner til kun etablering af ens altaner i lodrette kolonner, • alternativt ejer- og lejerforeningens godkendelse • dybde/bredde fra 120 cm (Århus) til 150 cm (KK) til 180 cm (Aalborg) • > 45 grader målt fra altanforkant til næst-stående nabovindue • max længde fra 100 -300 cm • ingen synlige konsoller (København) • helst selv bærende, ofte afslag på stolper, • altaner i tage er "fremmed-element" • fra ingen krav om afstand til naboskel, dog minimum 1-2 m (Århus) til opr. krav 250 cm, der fastholdes flere steder • rækværk - gelænderhøjde minimum 100 cm (Århus) ekskl. vandrette balustre – og kun lodrette balustre max. afstand 12 cm • indbliksgener eller skeludløser altid nabo-/partshøring • franske altaner=vinduer • ANSØGNING skal indeholde tegningsdokumentation og statik 	<p>Ved henvendelse vil bygherre få at vide, at 3 overordnede principper prioriteres:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) individuel sagsbehandling 2) nabohensyn/indbliksgener 3) udseende/visuelt/arkitektur/bygningskultur <ul style="list-style-type: none"> • individuelle altaner godkendes som del af "etapevis" opsætning og med ejer-lejerforeningens godkendelse • dybde/bredde fra 100 – 180 cm afh. af ejendom og kommune • > 45 grader afstand • længde 100-300 cm afh. af ejendom og kommune • minimums afstand til skel 100-250 cm afh. af ejendom og kommune - samt afklares på baggrund af nabo-/partshøring • rækværk min. 100 cm samt krav om udformning af balustre eller lignende (børnesikring) • ANSØGNING skal indeholde tegningsdokumentation og statik (fås fra producent/entreprenør)

	KRAV i BR- byg- ningsreglement	Retningslinjer i kommunerne	Forslag til fælles retningslinjer
3) renovering eller opsætning af ny altan i nyere be- byggelser fx 1920-30	<ul style="list-style-type: none"> • generelle sikkerheds- og brandkrav 	<ul style="list-style-type: none"> • generelle sikkerheds- og brandkrav 	<ul style="list-style-type: none"> • intet behov for særlige fælles retningslinjer



3. Dialog- anvisninger og gode råd

Observationer og gode forslag fra de interviewede (i tilfældig orden):

- Hvor altaner placeres tæt på brandgavle, burde der i visse tilfælde være krav om re-tableringsklausul
- Der kan opstå interne konflikter i fb. m. alta-netablering ved ejendomme med erhvervs-lejligheder, idet disse sjældent er interesserede i altaner og de dermed forbundne omkostninger
- Der mangler arkitektonisk bearbejdning af bundene, der fortsat er "grimme". Derfor går myndighederne ofte ind i længere dialog om ændret udførelse og detaljering, også med hensyn til værnet. Øget brug af glasværn ville lette helhedsindtrykket
- Der kan udpeges byområder, der måske kunne anses for ligegyldige i bevaringsmæssigt henseende, som mål for en blandet kaotisk, men positiv boligudbygning med karnapper, altaner m.m.
- Der er måske behov for støbeforme til jern, beton – renoveringer af gelændere, rækværk, til en form for elementproduktion som tidligere?



ner – samt i forhold til fredede eller bevaringsværdige bygninger. Forbud efter § 14 (udarbejdelse af en lokalplan undervejs) er et effektivt, men tungt redskab at anvende i praksis.

Det er spørgsmålet, om et minimum af fælles retningslinjer vil styrke parterne, både bygherre/lejer og kommunerne, så overblik og fælles forståelse fortsat kan følges ad - ad forhandlingens vej.

Videre samarbejde

Vejledningen om Gode altaner har et særskilt afsnit om myndighedsbehandlingen og gode råd til bygherren. Afsnittet præsenterer en sammenfatning af (de ofte vejledende) "krav" i kommunerne og spredningen heri (se ovenfor).

I en vanskelig forhandlingssituation om en uhensigtsmæssig altan har kommunerne kun lovmæssigt fundament i eventuelle lokalpla-

Interviewskema

Bilag A

Gode Altanløsninger - Videnscanning/Barriereundersøgelse

Interview nr.:

Vedr. Altanrenoveringer og etablering af nye altaner i ældre etageejendomme – omkring forvaltningspraksis og dialog i forbindelse med ansøgninger om byggetilladelse hos kommuner samt øvrigt

	Data	Oplysninger	init
	Kontaktoplysninger for Kommune, firma m.v.		
	Dato, sted – og tilstede		
	Juridisk-administrativt		
1	Baggrund for forvaltning i dagligdagen: <ul style="list-style-type: none">• BR-95• Særlige retningslinjer?• Indre by – forstæder?• Type af "altan"sager, hvornår bliver de til "sager" – og• Hvor• Hvordan• Stigning i antal		
2	Barrierer i sagsbehandling/BR-95 – lovgrundlag <ul style="list-style-type: none">• bemærkninger generelt• Byggeri/planlægning• enkeltpkt. til administrativ besvær/uklare - behov for præcision• hvordan fortolkes (§§§) af hensyn til sammenligninger mellem kommunerne samt• forskelle privat/off. i fortolkning af BR-95• er der ændringer på vej i nyt BR		
3	Barrierer i forbindelse med salg, entreprenører/ejendomsmægler <ul style="list-style-type: none">• størrelsesbegrænsning i BR• hvad efterspørges – og er der balance mellem mulig konstruktion, investering og merværdi		

4	<p>Geografisk Midtby</p> <ul style="list-style-type: none"> • type af bygning – bevaringsværdi • lokalplan • retningslinjer 		
	<p>Forstæder</p> <ul style="list-style-type: none"> • type af bygning – byggeri • ejerform - relevant? 		
5	<p>Teknisk administrativt</p> <p>Fra dagligdagens ansøgninger og sager m.v.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • typiske problemer i forbindelse med <ol style="list-style-type: none"> 1. type af altan 2. konstruktion/årstal 3. beregninger 4. materialer 		
6	<p>Tekniske barrierer i forbindelse med</p> <ul style="list-style-type: none"> • brand, • sikkerhed, • udseende, • økonomi • samt ?? 		
7	<p>Geografisk Midtby (se pkt. 4.) Forstæder (se pkt. 4.)</p>		
8	<p>Økonomi/værdi</p> <p>Efterspørgsel på lejligheder med ALTAN – generelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er den øget – del af ny trend/livsstil • hvor (se geografi) • i hvilken form • hvorfor • sammenhæng mellem investering og salgsværdi 		
9	<p>Geografisk</p>		
	<p>Midtby (se pkt. 4.)</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> • Forstæder (se pkt. 4.) 		
	<ul style="list-style-type: none"> • Supplerende bemærkninger 		

Bilag B

Oversigt over interviews

Deltagende kommuner og institutioner

1. København Kommune
Plan & Arkitektur
2. Frederiksberg Kommune
Bygge- og Boligafdelingen, Stadsarkitektens kontor
3. Århus Kommune
Magistratens 2. afdeling, Bygningsinspektorat MIDT
4. Aalborg Kommune
Teknisk Forvaltning, By & Miljø, Midtbyen
5. Kolding Kommune
Teknisk Forvaltning, herunder Byggesagskontoret
6. Esbjerg Kommune
Teknisk Forvaltning, Bygningsinspektorat
7. GI – Grundejernes Investeringsfond
Tekniske konsulenter, KBH og Århus

Interview har været gennemført efter aftale direkte ved møder eller pr. telefon, og varet fra ca. 15 minutter til 1 time.

Desuden kontakt til Odense Kommune, der dog ikke har deltaget i interview i fuldt omfang, hvorfor de ikke er anført på listen.



Eksempel på ens altaner i lodrette kolonner (*København*).



www.gi.dk

Ny Kongensgade 15
1472 København K
Telefon 82 32 23 00
Telefax 82 32 23 01
E-mail gi@gi.dk

Bispegården, Fredensgade 36
8000 Århus C
Telefon 82 32 26 00
Telefax 82 32 26 01
E-mail aarhus@gi.dk