



**EJENDOM  
DANMARK**

Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion  
Njalsgade 13  
2300 København S

**15/12-2020**

**Seniorrådgiver, Ph.D.  
Morten Jarlbæk Pedersen**  
+45 2380 9033  
mjp@ejd.dk

Ref. j.nr. 2020-0189637

## **Bemærkninger til høring over forslag til retningslinjer for altaner i Københavns Kommune**

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget til nye retningslinjer for altaner i Københavns Kommune.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til udkastet retningslinjerne, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til udkastets enkelte dele.

### **Overordnede bemærkninger til lovforslaget / bekendtgørelsen**

Ejendomsejerne i Danmark har et stort ansvar for at opretholde byrummets kvaliteter og æstetiske fremtoning til gavn for både beboerne og borgerne i almindelighed. Det ansvar er vi i EjendomDanmark meget bevidste om, og derfor anser vi det også vigtigt, at der særligt i København er fokus på at lave balance-rede og gennemarbejdede retningslinjer for opsætning af altaner.

#### *Vigtigt at sikre en vis fleksibilitet i regelsættet*

Det foreslåede regelsæt synes umiddelbart nogenlunde balanceret i hensynene mellem mulighederne for udvikling og bevaring af byrummets kvaliteter. Visse dele af regelsættet er dog for rigidt, hvilket kan være til gene for alle. Vi har nedenfor forsøgt at angive, hvor der er muligheder for at skabe et regelsæt, der i højere grad lader sig tilpasse til de lokale forhold. Generelt gælder, at der bør skabes muligheder for – under veldefinerede og kendte rammer – at dispensere for flere af reglerne.

#### *Behov for entydige regler*

Samtidig er der behov for, at både ejendomsejere, borgere og kommunen har mulighed for at planlægge. Derfor er det væsentligt at have et regelsæt, der er så entydigt som muligt, således at risikoen for uenigheder og strid minimeres. I EjendomDanmark er vi bevidste om, at det kan være nødvendigt at foretage en afvejning af ønsket om fleksibilitet og ønsket om forudsigelighed – men begge hensyn bør tages. Visse dele af det foreslåede regelsæt tager begge hensyn; andre ikke.

### **Bemærkninger til forslagets enkelte dele**

EjendomDanmark har gennemgået de foreslåede regler enkeltvis, og det afføder følgende bemærkninger.

#### *Forbud mod altaner på bygninger før 1856*

Københavns Kommune foreslår et generelt forbud mod altaner på bygninger, der er ældre end 1856.

EjendomDanmark vurderer, at der er en vis fornuft i at begrænse opsætningen af altaner på de allerældste bygninger. Derudover er det EjendomDanmarks vurdering, at der er tale om et forbud, der mestendels vil ramme den gamle bykerne, hvor opsætning af altaner generelt kan opfattes som uønskværdig af hensyn til byrummets helhed. Et generelt og uomgængeligt forbud kan dog vise sig for rigtigt. Dette gælder ikke mindst, når det kommer til altaner opført mod gården, hvor der ikke er samme hensyn at tage til byrummets samlede fremtoning. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man i retningslinjerne formulerer en mulighed for dispensation under særlige vilkår, herunder med et særligt fokus på altaner opført mod gården.

#### *Altaner mod gaden*

Københavns Kommune foreslår, der ikke må opsættes altaner mod gaden på bygninger med en SAVE-værdi på 1-3.

EjendomDanmark vurderer, at en regel som denne kan medvirke til at opretholde byrummets og bygningens æstetiske værdi, og reglen i sig selv ikke forhindrer opsætning af altaner mod gården. Ydermere anser vi det som fornuftigt at anvende objektive kriterier – som SAVE-værdier – som regelgrundlag, da det kan gøre reglerne nemmere at navigere i. EjendomDanmark vurderer dog, at en SAVE-værdi på 3 inkluderer bygninger, der ofte kunne beriges af altaner. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at reglen blødes op i forhold til det foreslåede.

Københavns Kommune foreslår at forbyde opsætning af altaner mod gaden på altaner med mange dekorationer.

EjendomDanmark vurderer, at denne regel er problematisk uklart formuleret og føre til fortolkningsstrid mellem de involverede parter. Modsat reglen om forbud mod altaner på gaden på bygninger, der har en SAVE-værdi på 1-3, er denne regel formuleret på en måde, så borgeren og ejendomsejeren ikke på forhånd kan vide, om der er muligheder for altaner mod gaden. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at reglen konkretiseres eller specificeres, så ejendomsejerne – og kommunen – opnår større sikkerhed om mulighederne på de enkelte bygninger.

Københavns Kommune foreslår, at der i gader, der er smallere end 14 meter, indføres forbud mod altaner mod gaden på bygninger opført før 1920.

EjendomDanmark vurderer, at dette forbud primært vil ramme de smalle bebyggelser i indre by, hvor altaner også af hensyn til beboernes privatliv i forvejen ofte vil blive opfattet som uhensigtsmæssige. Et generelt forbud kan dog bremse for ønskværdige projekter, hvorfor der – under veldefinerede rammer – bør være en mulighed for at få dispensation for forbuddet. EjendomDanmark noterer sig samtidig med tilfredsstillelse, at reglen er formuleret således, at der godt kan opføres altaner på nyere bygninger, hvilket tillader en vis fleksibilitet og tilpasning til de lokale forhold.

Københavns Kommune foreslår som alternativ, at der indføres et generelt forbud mod altaner mod gaden på bygninger, der er ældre end 1920.

EjendomDanmark vurderer, at dette alternativ er for vidtgående og ikke tillader den fornødne fleksibilitet og tilpasning til lokale forhold i de enkelte gader. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man ikke lægger sig fast på dette alternativ.

Københavns Kommune foreslår en række generelle retningslinjer for opsætning af altaner mod gaden.

EjendomDanmark vurderer, at sådanne retningslinjer er nødvendige for at sikre den fornødne sikkerhed om mulighederne for både ejendomsjerne og kommunen. EjendomDanmark har ikke yderligere kommentarer til disse forslag.

#### *Altaner mod gården*

Københavns Kommune foreslår at reducere de standardiserede altandybder for altaner, der opføres mod gården; dette sker af hensyn til især dagslysfald.

EjendomDanmark vurderer, at der er et naturligt hensyn at tage til dagslys, når der etableres altaner. Samtidig er det væsentligt at bemærke, at altaner mod gården generelt opleves som en mærkbar forbedring af de enkelte boliger. Disse to hensyn skal opvejes, og det er EjendomDanmarks opfattelse, at reduktionen i de standardiserede altan størrelser for større gårde – hvor der er over 14 meter til modstående bygning – i denne sammenhæng synes unødvendig eller i mindste fald for voldsom og uproportional, da det vil betyde, at de opsatte altaner mange steder vil være ubrugelige. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at de nuværende standard størrelser for altaner mod gården opretholdes for gårde, hvor der er over 14 meter til modstående bygninger. Alternativt skal EjendomDanmark anbefale, at standard størrelsen for disse altaner reduceres med 10 centimeter frem for de foreslåede 20 centimeter.

Københavns Kommune foreslår at ændre på reglerne for altaners maksimale længde.

EjendomDanmark vurderer, at det giver god mening at basere reglerne på antallet af vinduer mod gården frem for antallet af vinduer i lejligheden i alt. Dette gør reglen mere logisk – ikke mindst for beboerne i de berørte lejligheder.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at reglen om, at altaner til små lejligheder ikke kan gøres bredere end 40 centimeter, er for vidtgående. Vi har fuld forståelse for, at der især i disse tilfælde – mindre lejligheder i tætte bebyggelser – skal tages hensyn til lysindfald i andre lejligheder, når der opføres altaner. Det er dog vores vurdering, at en altan, der alene er 40 centimeter dyb, reelt vil være uden nogen større brugsværdi, idet beboeren knapt kan placere en stol på altanen. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne grænse hæves til 50 eller endnu bedre 60 centimeter, hvormed der gøres bedre plads, uden at dette vil have nævneværdig betydning for lysindfald i lejlighederne nedenunder, idet der stadig vil være tale om en altan, der er betydeligt mindre end standarden på 90 centimeter.

#### *Altaner i stueetagen*

Københavns Kommune foreslår, at der ikke kan etableres altaner, der har en frihøjde på under 2,8 meter til terræn. Alternativt peger Københavns Kommune på muligheden for at reducere denne afstand til 2,5 meter.

EjendomDanmark vurderer, at en afstand på 2,5 meter vil være det mest hensigtsmæssige, da mange lejligheder på 1. sal ellers efterlades uden nogen muligheder for altaner, selvom denne mulighed tilfalder alle naboer. Når én lejlighed efterlades på denne måde, vil det uvægerligt medføre et værditab.

Københavns Kommune foreslår, at lavthængende altaner maksimalt kan have en dybde på 30 centimeter. Københavns Kommune peger som alternativ på, at denne dybde kan øges til 60 centimeter.

EjendomDanmark vurderer, at en dybde på 30 centimeter reelt vil efterlade en altan uden nogen større brugsværdi. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at den tilladte dybde i disse tilfælde forøges til de alternativt foreslåede 60 centimeter.

#### *Altaner i tagetagen*

Københavns Kommune foreslår, at der i tagetager alene kan etableres altaner uden udkragning.

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en retningslinje, der fortsat tillader altaner langt de fleste steder, hvor beboerne måtte ønske det. Et generelt forbud kan dog stå i vejen for ønskværdige projekter, hvorfor der også her – under veldefinerede rammer – bør være muligt at få dispensation for det generelle forbud.

*Supplerende altaner*

Københavns Kommune foreslår, at der skabes mulighed for – efter en konkret vurdering – at tillade supplerende altaner til f.eks. at lukke huller i tidligere opførte altanranker.

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om et fornuftigt supplement til retningslinjerne.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Københavns Kommune til at kvalitetssikre forslaget yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Morten Marott Larsen  
Underdirektør