



Retningslinjer

Altanmanual

Opsætning af altaner på eksisterende etageejendomme



Frederiksberg Kommune
By- og Miljøområdet
Bygge-, Plan- og Miljøafdelingen
Byggeri & Arkitektur
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4120

E-mail: bpm@frederiksberg.dk
Web: www.frederiksberg.dk

Oktober 2010

Altanmanual

Retningslinjer for opsætning af altaner på eksisterende etageejendomme

INDHOLD

1. Indledning	5
2. Lovregler	6
2.1 Altanmanualens hjemmel	6
2.2 Bygningsreglement	6
2.3 Forhold der kan vanskeliggøre eller forhindre opsætning	
af altaner	7
3. Retningslinjer for altaners placering og udformning	8
3.1 Gedefacader.....	8
3.2 Gårdfacader på etageejendomme opført før ca. 1940	9
3.3 Gavlfacader	11
3.4 Tagetager.....	12
3.5 Stueetager.....	13
3.6 Etageejendomme opført efter ca. 1940	13
4. Ansøgningsprocedure	14
4.1 Generelt.....	14
4.2 Ansøgningsmateriale	14
4.3 Sagsbehandling	14
5. Gode eksempler	16

1. INDLEDNING

I 2007 besluttede Teknik- og Miljøudvalget at udgive en altanmanual for at gøre det lettere for borgere på Frederiksberg at udarbejde et altanprojekt og få det godkendt. Manualen indeholder dels en redegørelse for gældende lovregler dels kommunens overordnede retningslinjer for at få opsat altaner.

På Frederiksberg er interessen for at opsætte altaner stor. Kommunen er meget positivt stemt over for ønsker om altaner - altaner er en god måde at udvide sin lejlighed på. Et lille frirum under åben himmel i en historisk tæt befolket by. Lys og luft til borgere og boliger.

Det er dog ikke muligt at udarbejde komplette og detaljerede retningslinjer for altanprojekter. Dels er plangrundlaget (f.eks. lokalplaner) forskelligt fra område til område, dels er de enkelte bygninger forskellige. Derfor vil godkendelse af et projekt altid bero på såvel de gældende regler for ejendommen, som en individuel, arkitektonisk vurdering. I vurderingen vil altid indgå hensynet til bygningernes arkitektur og beliggenhed, og mulige gener for naboer ved skygge og indblik.

Retningslinjernes primære sigte er opsætning af altaner mod gårdsiden, da ejendommene på Frederiksberg er så smukke og rigt varierede mod gaden, at altaner her må vurderes enkeltvis.

Nu, efter tre år, er manualen for altaner på Frederiksberg revideret for 2. gang på baggrund af de indhøstede erfaringer med altaner blandt borgere og hos kommunen. Vi håber, at retningslinjerne kan være en god hjælp i det videre arbejde for en smukkere og til stadighed mere attraktiv by for borgerne.



Frederiksberg rummes inden for ca. 9 kvadratkilometer og er med sine ca. 95.000 indbyggere Danmarks tættest bebyggede område.

Vue over Frederiksberg set fra rådhusstårnet.

2. LOVREGLER

2.1 Altanmanualens hjemmel

Altanmanualens retningslinjer er alene vejledende. I nogle lokalplaner/byplanvedtægter er det beskrevet, hvordan altaner må opsættes, mens der i andre ikke er bestemmelser om altaner. Der er også ejendomme på Frederiksberg, der ikke er omfattet af lokalplaner/byplanvedtægter.

Hvis et altanprojekt kræver dispensation fra lokalplan eller byplanvedtægt vil der enten kunne meddeles tilladelse eller afslag.

Ifølge Bygningsreglement 2010 kapitel 1.9 stk. 1 kan der afholdes en forhåndsdialog med ejeren og dennes repræsentanter, hvor muligheden for projektets gennemførelse gennemgås med kommunen.

Eventuelt vil projektet skulle sendes til naboorientering efter planlovens § 19-20 og/eller i partshøring efter forvaltningsloven.

Såfremt der ansøges om et altanprojekt, som vurderes at være i strid med altanmanualens retningslinjer og skæmmende for ejendommens arkitektur, har kommunen mulighed for at nedlægge forbud i henhold til planlovens § 14 med henblik på udarbejdelse af bevarende lokalplan.

2.2 Bygningsreglement

- Bærende altankonstruktioner skal udføres af ubrændbare materialer og sådan, at stabiliteten af den enkelte altan bevares, hvis der ved brand sker svigt i konstruktionen i en vilkårlig af de andre altaner.
- Undersiden af altanplader af brændbart materiale skal udføres mindst som klasse 1 beklædning (beklædning der giver brandbeskyttelse af bagved liggende materiale i mindst 10 min.)
- Altaner skal forsynes med værn eller rækværk. I etageboligbyggeri bør højden på værn og rækværk være mindst en meter, og gitrene i rækværket skal være lodrette, så børn ikke kan bruge dem som "trappe". Åbningerne i rækværket må højst være 12 cm.
- Der skal være niveaufri adgang fra lejligheden til altanen.
- Det skal sikres, at altanerne ikke giver væsentlige indblik- og skyggegener for beboerne i naboejendommene eller andre bygninger på egen grund.

Vurderes det at der kan være risiko for skygge- og/eller indbliksgener, sendes projektet i partshøring efter reglerne i forvaltningsloven.

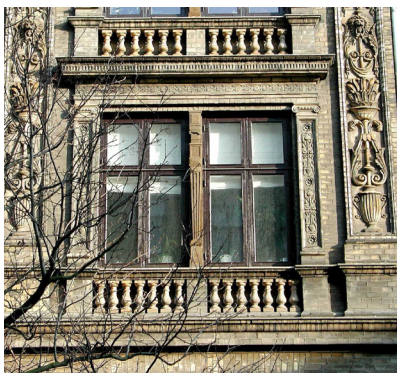
Opsætning af altaner vil altid, udover undersøgelse af plangrundlag, inkludere en nærmere undersøgelse af om bestemmelserne i kapitel 1,2,3,4 og 5 i Bygningsreglement er iagttaget.

Den 30. juni 2010 trådte det seneste Bygningsreglement i kraft - i daglig tale BR-10.

Man kan finde ordlyden på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside: www.ebst.dk

2.3 Forhold der kan vanskeliggøre eller forhindre opsætning af altaner

- Ejendommen er fredet, eller der er tinglyst facadecensur på ejendommen.
- Ejendommen er omfattet af en bevarende lokalplan.
- Ejendommen har en høj bevaringsværdi (1-4 i SAVE-registret) og er udpeget i Kommuneplan 2010, som forventes endeligt vedtaget inden udgangen af 2010.
- Altaner vil give væsentlige indbliksgener for naboejendomme eller andre bygninger på egen grund.
- Altaner vil give skyggegener for ejendommen og naboejendomme.



Frederiksberg kommune har foretaget en registrering af alle bygninger opført før 1940, og de enkelte bygninger er klassificeret efter deres bevaringsværdi.

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2010 tager udgangspunkt i denne registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.

Frederiksberg er især kendetegnet ved en meget høj kvalitet, god arkitektur og fine detaljer. Det er ønsket, at altanmanualen hjælper til med at bevare denne høje kvalitet på ejendommene. Til venstre ses Hollændervej 24 med et væld af detaljer og oplevelser. Til højre en bygningsdetalje fra området omkring L.I. Brandes Allé, hvor der i efteråret 2010 er udarbejdet et forslag til en ny bevarende lokalplan nr. 170.

"Frederiksbergs identitet og sjæl anslår grundtonen i byens udvikling, som en helt særlig del af hovedstaden. Byens historie og værdifulde, klassiske arv er byens sjæl. Frederiksberg er kendetegnet af høj kvalitet og æstetik." Citat fra Kommuneplan 2010.

3. RETNINGSLINJER FOR ALTANERS PLACERING OG UDFORMNING

Retningslinjerne er et forsøg på både at tilgodese de smukke ejendomme på Frederiksberg og ønsket fra ansøgere om opsætning af altaner.

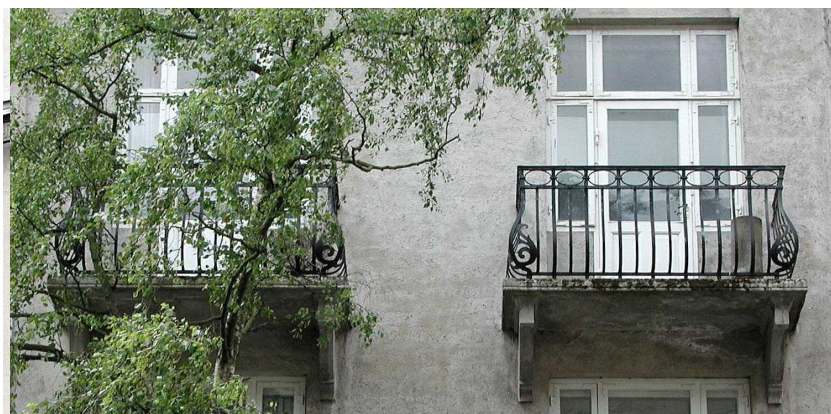
3.1 Gadefacader

En stor del af etageejendommene på Frederiksberg er opført i slutningen af 1800-tallet og i begyndelsen af 1900-tallet. Det er ejendomme, der ofte rummer en stor rigdom af detaljer på gadefacaderne. Det kan være gesimser, udsmykning omkring vinduer, søjlelignende opbygninger m.v. At tilsætte nye elementer i form af nutidige altaner er en meget vanskelig opgave, hvis det oprindelige arkitektoniske udtryk skal bevares. Derfor er Frederiksberg Kommunes holdning i udgangspunktet meget restriktiv i forhold til opsætning af altaner mod gadesiden.

Nogle af de gamle huse er dog født med altaner på gadefacaderne, og de indgår som en integreret del af ejendommens arkitektur. De vil være udført med støbt bund, fine detaljer og ofte værn af støbejern. De er typisk ikke dybere end 1 meter.



Enkeltstående hjørnealtan på ejendommen Gammel Kongevej 142 efter renovering af gadefacaden.



Eksempel på "medfødte" altaner med støbejernsgelænder og stor detaljerigdom - her fra Thorvaldsensvej.



Nogle af de få steder, hvor det ofte altid er muligt at opsætte nye altaner på gamle facader, er på afskårne hjørner og oven på karnapudbygninger, men det vil som udgangspunkt forudsætte, at altanerne er tilpassede og i harmoni med facadens udtryk og materialer.

Yderst t.v.: Altanen som integreret del af facadeudsmykningen på Allegade 25. Ovenfor hhv. oprindelige og nyopførte hjørnealtaner i Svømmehalskvarteret.

3.2 Gårdfacader på etageejendomme opført i perioden indtil ca. 1940

Lige så detaljerige gadefacaderne kan fremstå i bybilledet, lige så enkelt opbyggede er gårdfacaderne normalt, og det er da også på gårdfacaderne, det er mest almindeligt at opsætte altaner. Men også mod gården bliver der taget æstetiske hensyn, fordi et hus betragtes som en helhed. De mange gårdsaneringer med sammenlægning og forbedring af friarealerne medfører endvidere, at altanerne ofte bliver mere synlige for de omkringboende.



Eksisterende gårdmiljø fra Nordre Fasanvej 20-22.

- Altaner foretrækkes opsat mod gårdsiden efter en samlet plan for hele ejendommen.
- Altanerne bør opsættes i lodrette rækker, bortset fra stueetagen og tagetagen. Tilfældigt anbragte altaner på facaden er således ikke ønskeligt. Dog vil det være muligt, hvis der mangler 1 altan i kolonnen, at udarbejde en samlet plan for opsætning af altaner, der tinglyses på ejendommen.
- Altanerne tilstræbes holdt indenfor en maksimal længde på 3,5 meter og en maksimal dybde på 1,5 meter. Der kan dog være specielle forhold på den enkelte facade, der kan begrunde en mindre overskridelse af disse mål, eksempelvis trappetårne og vinduespiller.
- Altanerne foretrækkes opsat uden brug af (stål)søjler, trækstænger/barduner der går højere op på facaden end højden på altanrækværket, eller fastholdelsessøjler (lodrette stålsøjler, der sættes uden på facaderne for at støtte altanerne).
- Dørpartierne bør tilpasses ejendommens arkitektur, hvad angår farve, materiale og udformning.
- Det er så godt som altid muligt at etablere individuelle franske altaner mod gården.



Ovenfor ses forskellen mellem gade-
facade med kvaderpuds og balustre
og den prunkløse gårdfacade i blank
mur på den samme ejendom. Engtof-
tevej 1-3.



Gårdfacade på Hollændervej med nye
altaner og dørpartier i tidligere 3-fags
vinduesparti



Fra venstre: Løsning med franske altaner fra Sindshvilevej 9-9A, enkel fransk altan i baggård og fransk altan indadgående hjørne, Amalievej 22-24.

3.3 Gavlfacader

Mange steder på Frederiksberg er der frie gavle. Nogle har karakter som gårdfacaderne, mens andre er ligeså detaljerige som gadefacaderne. Hvis man ønsker at udnytte en gavl til opsætning af altaner, vil det normalt være muligt, hvor der allerede er vinduer på gavlen. Mange steder er gavlen udformet som en lukket brandmur, der ligger klos op af en anden grund og her er det på grund af brandsikkerhed og skelregler ikke muligt at opsætte altaner. Det kan af konstruktive årsager være svært at etablere altaner på gavle uden indgreb i gulvkonstruktionen.



N.J. Fjords Allé 1 med meget markant gavl med facadepræg

Nye altaner på gavl, der er synlig fra gade og har karakter af gadefacade. Altanerne er udført i overensstemmelse med den bestående arkitektur. Eksemplet er fra Martensens Allé 9.

3.4 Tagetager

Princippet om at opsætte altaner i ubrudte rækker på (bag)facaderne omfatter ikke altaner i tagetagerne. Her gør specielle forhold sig gældende. De fleste etageejendomme afsluttes med en markant gesims lige under taget, og hvis de øverste lejligheder skal have opsat en altan på lige fod med beboerne i resten af ejendommen, vil konsekvensen normalt være, at gesimsen gennembrydes, og der foretages et stort indgreb i selve taget. En løsning kan derfor være at etablere en kvistaltan. En lille altan som ikke hænger ud over facadelinjen, men hvor rækværket sidder i plan med facaden, og gesimsen er bibeholdt.



Markante karnappartier med altaner på toppen fra Frederiksberg Allé 19A.



Små kvistaltaner, både ved eksisterende og nye kviste, vil kunne etableres uden, at der opsættes altaner på resten af ejendommen. Ovenfor et eksempel på et mansardtag.

Særlige forhold gør sig gældende, hvor taget er næsten lodret - et såkaldt mansardtag. Her vil der kunne være mulighed for at opsætte en almindelig altan som afslutning på en række. Altanens dybde bør dog reduceres i forhold til de øvrige altaner.

Tagterrasser eller tagaltaner, udført som huller i tagfladen, kan være vanskelige at tilpasse husene. Derimod er Frederiksberg Kommune positivt indstillet overfor at etablere terrasser oven på trappetårne, på flade tage og på sidebygninger.

På Rosenørns Allé 27A er der etableret 2 meget diskrete tagterrasser på eksisterende flade tage og med udgang fra kviste.



Her et foto fra Riddersalen, Allegade-gade 7-11, hvor der er blevet plads til en tagterrasse på et fladt stykke tag.



3.5 Stueetager

Nogle steder er stueetagen placeret så højt, at det er muligt at opsætte altan. Det skal dog altid vurderes om altaner i stueetagen tager for meget af ejendommens friareal i gården eller kommer til at spærre for en kældernedgang. En god løsning kan være at etablere en dør med trappe til terræn, ligesom det næsten altid er muligt at etablere franske altaner. Det er også muligt at etablere nedgang fra stuelejligheder til terræn, uden at der opsættes altaner i resten af ejendommen.



3.6 Etageejendomme opført i perioden efter ca. 1940

Ejendomme der er opført efter ca. 1940 har mange forskellige udformninger. På denne tid bliver det mere normalt at husene bygges med altaner. Arkitekturen er mere omskiftelig i denne periode og nye altanprojekter vil skulle forholde sig til de enkelte ejendommers arkitektur. Her vil det være nemmere at gå ud over retningslinjerne, hvis huset inviterer til det. Dog vil dybden på maksimalt 150 cm og længden på 350 cm, samt princippet om ubrudte rækker, stadig være retningsgivende.



Her en original nedgang til haven over et lille hævet plateau. Kochsvej 5.

Nyetablerede havenedgange i moderne materialer på Mathildevej 18. Trappen muliggør, at kældervindue beholdes intakt.

4. ANSØGNINGSPROCEDURE

4.1 Generelt

- Det er en god ide, hvis der er enighed om projektet blandt beboerne i ejendommen. Et altanprojekt bør drøftes til en generalforsamling eller lignende. Ejendommens ejer, andelsboligforeningen eller ejerforeningen skal give skriftlig fuldmagt til projektet. Fuldmagten skal være dateret og underskrevet.
- Det kan ligeledes være en god ide at kontakte en rådgiver, der kan udarbejde et skitseforslag til brug for dialogen med beboerne, så der opnås enighed om projektet.
- Endvidere er det en god ide at kontakte Bygge, Plan og Miljøafdelingen, Byggeri & Arkitektur på et tidligt tidspunkt i processen, så eventuelle krav, gældende love og planer samt deraf evt. ændringer kan indgå i det endelige projekt.

Se www.frederiksberg.dk for yderligere information. Her kan man også få adgang til tegninger og andre oplysninger om ejendommen via kommunens elektroniske arkiv. Det er også muligt at drøfte projektet med en byggesagsbehandler og dermed få en forhåndsvurdering.

4.2 Ansøgning

Ansøgning om byggetilladelse til altaner skal som minimum indeholde:

- Fuldmagt fra ejer, bestyrelse for andelsbolig- og ejerforening.
- Beskrivelse af projektet, herunder om opsætningen af altaner kræver dispensation fra lokalplan/byplanvedtægt.
- En målsat situationsplan med angivelse af skel og placering af naboejendomme.
- Tegningsmateriale - plan, snit og facader - der udover altanplaceringen, redegør for lejlighedernes rumfordeling, placering af vinduer, døre, eventuelle trappetårne og eventuelle altaner på naboejendommene m.v.
- For at kunne vurdere evt. indblik- og skyggegener skal både plan- og facadetegninger indeholde et par meter af naboejendommene.
- Beskrivelse af konstruktive løsninger, detaljetegninger af fremtidige dørpartier, altanbunde, afvanding og rækværker.

4.3 Sagsbehandling

Byggeandragendet gennemgås, herunder undersøges og vurderes planforhold, bygningens bevaringsværdi, eventuelle deklamationer og facadecensur.

Projektet gennemgås endvidere for forhold omfattet af bygningsreglementet.

Desuden skal det sikres, at ejendommens arkitektoniske værdier er bevaret og understøttet.

Hvis projektet er i overensstemmelse med plangrundlag, bygningsreglement, æstetiske hensyn og retningslinjer udstedes byggetilladelse.

Hvis en enkelt lejlighedsindehaver ikke ønsker en altan, og der således ikke kan etableres altaner i en ubrudt række, kan der udarbejdes en "masterplan" for et samlet projekt for mulig opsætning af altaner på ejendommen, der skal tinglyses på ejendommen. Således sikres at en evt. fremtidig opsætning og udformning af manglende altaner udføres i overensstemmelse med de allerede etablerede, og samtidig sikres at ejendommen på sigt opfylder retningslinjerne.

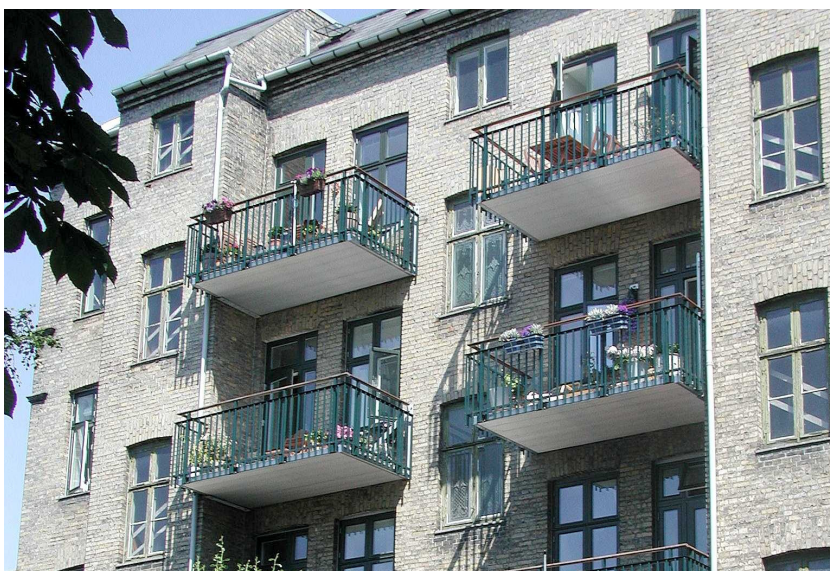
Hvis projektet ikke er i overensstemmelse med plangrundlag, bygningsreglement, æstetiske hensyn eller retningslinjer for etablering af altaner, vurderes om der skal meddeles afslag til projektet eller/og det skal sendes til naboorientering/partshøring. Ved væsentlige indsigelser forelægges sagen for By- og Miljøudvalget.

By- og Miljøudvalget kan træffe en afgørelse om godkendelse eller tilretning af projektet, herunder evt. afskærmning mod nabo, om der evt. kan dispenseres, eller om der skal nedlægges et § 14-forbud på ejendommen med henblik på udarbejdelse af bevarende lokalplan.



Facadeudsnit fra H.C. Ørsteds Vej.

5. GODE EKSEMPLER



Til venstre en kvistaltan etableret oven på en karnap på Grundtvigsvej 18. Lige over eksempel på gadealtaner på 2. og 3. sal på et afskåret hjørne - H.C. Ørsteds Vej.

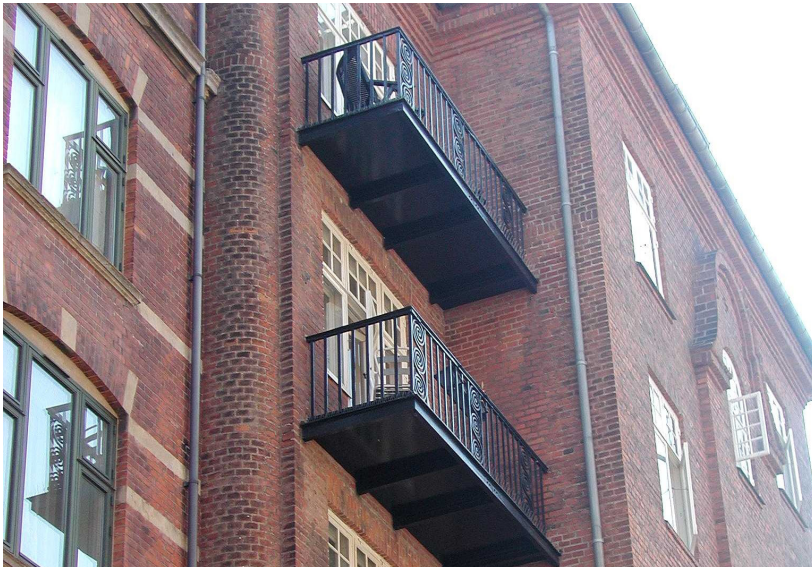


Nye altaner mod gården Steen Blichers Vej.

L.I. Brandes Allé 12-14. Her et eksempel på en stuealtan som del af kolonne.



Til venstre: gårdfacade Sindshvilevej 9-9A. Her har det været muligt at etablere tagaltaner oven på køkken-trappetrappene. Lige over et eksempel på indpassede altaner med fint rundet hjørne fra Hospitalet Bygning 10.



Frederiksberg Bredegade. Her er originale altaner udskiftet til nye i samme stil.

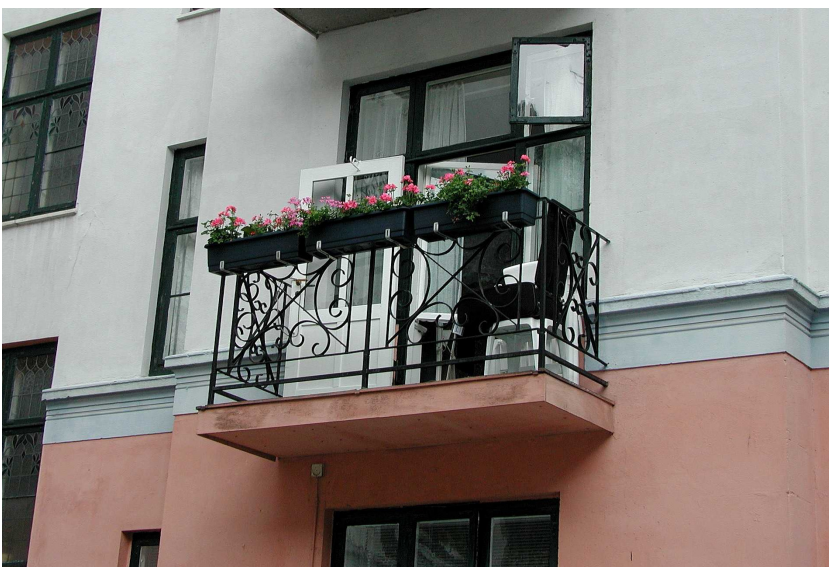


Nye altaner på fra Porcelænsgrunden.



Til venstre og midtfor: 2 eksempler på franske altaner, hhv. helt nye vinduespartier på gavl mod gård og franske altaner til eksisterende vinduespartier, der udvides. Overfor nye altaner i hjørne mod gård, Rahbeks Allé 24.

Nye altaner mod gården på Falkoner Allé 126.



Forchammersvej 15 - gården.
Eksempel på hvorledes der kan etableres altaner med respekt for bygningsarkitektur.



Til venstre nye altaner på bagfacade Hostrupsvej, midtfor eksempel fra Mariendalsvej 42-44 og ovenfor nye altaner mod gården Sankt Thomas Plads 28.

Nye altaner på fra Porcelænsgrunden.

