



DIN NYE ALTAN - FRA IDÉ TIL IBRUGTAGNING

TILLÆG



Frederiksberg Kommune
By, Byggeri og Ejendomme
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4120

E-mail: bbe@frederiksberg.dk
Web: www.frederiksberg.dk/borger/bolig/byggeri/lejligheder-og-tofamiliehuse

Februar 2018

DIN NYE ALTAN - FRA IDÉ TIL IBRUGTAGNING TILLÆG

Supplement til Frederiksbergs kommunes vejledende anbefalinger ved opsætning af altaner på eksisterende etageejendomme

Indhold

FORORD.....	5
A. Nye altaner på etageejendomme opført i perioden ca. 1850-1930	6
A.1 Altanens detaljering - generelle anbefalinger.....	6
A.2 Altanens møde med facaden - generelle anbefalinger.....	7
A.3 Altaners antal og placering.....	9
A.4 Nye anbefalinger om tagterrasser og kvistaltaner i skrå tage mod gården.....	11
A.5 Nye anbefalinger om udhængende tagaltaner i skrå tage mod gården.....	12
B. Nye altaner på etageejendomme opført i perioden ca. 1930-1950	13
B.1 Nye anbefalinger om tagterrasser og kvistaltaner i skrå tage mod gård og gade.....	13
C. Bevaringsværdige træer.....	14



Elegant eksempel på velindpassede
altaner mod gadeside.
Kong Georgs Vej 6.

FORORD

Som led i Frederiksbergstrategien vedtog Kommunalbestyrelsen i 2017 en ny arkitekturpolitik, der fremmer og bevarer høj arkitektonisk kvalitet i byens fremtidige og eksisterende huse, og i de rum der opstår omkring dem.

Frederiksberg Kommunes vejledende anbefalinger ved opsætning af altaner på eksisterende etageejendomme, "Din Nye Altan - fra idé til ibrugtagning", er et værdifuldt skud på denne arkitekturpolitiske stamme.

Der opsættes i disse år stadig flere altaner på Frederiksberg. Vores eksisterende etageboliger forsynes med uderum, som tilfører nye, attraktive og varige kvaliteter til livet i Hovedstadens Grønne Hjerte.

Erfaringer gennem de seneste år har vist, at der kan være endnu flere muligheder for etablering af altaner, tagterrasser m.v. i etageboliger. Samtidigt ses vigtigheden af, at vores by bevarer sit unikke særpræg. Og dermed sin tiltrækningskraft.

Anbefalingerne i dette tillæg vedrører mødet mellem den nye altan og den historiske facade, og har til hensigt at styrke et fortsat generelt fokus på den gode udførsel. Dertil fremvises konkrete eksempler på, hvorledes en harmonisk helhedsvirkning kan opnås, når ikke alle beboere i en ejendom har ønske om at få altan. Endelig opstilles en række nye anbefalinger, der muliggør udeopholdsrum i tagboliger i situationer, hvor dette tidligere ikke har været en mulighed.

Vi ser frem til det fortsatte samarbejde om nye altaner.

Venlig hilsen



Jørgen Glenthøj

Borgmester



Jan E. Jørgensen

Formand for By- og Miljøudvalget



A. NYE ALTANER PÅ ETAGEEJENDOMME OPFØRT I PERIODEN CA. 1850-1930

A.1 Altanens detaljering - generelle anbefalinger

Det er typisk for ældre etageejendomme, at facaden mod gadesiden er udført med højere grad af facadeudsmykning, end det er tilfældet mod gårdsiden. Gadesiden er ejendommens ansigt til det offentlige rum, og en del af det fælles bybillede. Gårdsiden er derimod typisk mere afdæmpet i udsmykning og detaljerigdom. Derfor er mulighederne for altaner også forskellige. Mange steder i byen har en meget åben karréstruktur, som giver dybe kig fra gaden, ind i gårdmiljøerne. Gårdfacader kan dermed have stor betydning for, hvorledes det fælles byrum opleves. Disse steder er endvidere ofte præget af frie gavle, som har samme udsmykningsgrad som selve gadefacaden, dog med meget få, eller ingen vinduer.

Der vil altid være store bevaringshensyn at påse, når en historisk ejendom skal forsynes med nye altaner. Der skal ydes den størst mulige respekt for eksisterende facadeudsmykning, både i tilpasningen af den enkelte altans design, samt i det præcise møde med facaden. Der lægges derfor vægt på, at der i udformningen af et altanprojekt tages stilling til, hvorledes en given facades eksisterende udsmykning bearbejdes i mødet mellem ny altan og historisk arkitektur.

De følgende generelle anbefalinger for altaner mod gade- og gårdside, har til hensigt at hjælpe til en tidlig afklaring af, om det er en mulighed at opsætte altaner under hensyntagen til ejendommens eksisterende facadedetaljering:

- En given facades vinduestakt og murpillebredde kan ofte være årsag til, at der vælges altaner som strækker sig over 2 vinduesfag. I disse tilfælde bør altanen være tilpasset således, at afstanden fra altanbund til nærmeste vinduesfals ikke overskrider længden af en mursten, omtrent 25 cm. (Fig. 1)

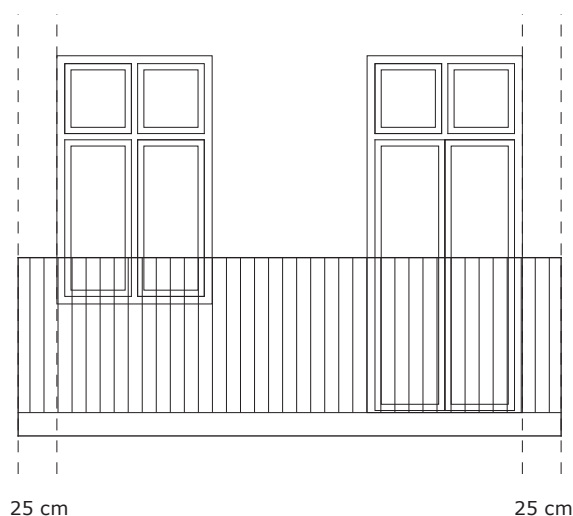


Fig. 1: Altanen strækker sig over 2 vinduesfelter + 25 cm til hver side.



Kong Georgs Vej 6A. Gesimsbånd på 1. og 4. sal er bevaret mest muligt, ved isætning af 1-fags altandør.



Frederiksberg Allé 12-14. Altanerne tilføjer nyt, varigt præg på en ejendom med høj bevaringsværdi.

- Det kan ofte være en god løsning, at altanens bund udføres i beton, enten fuldstøbt eller fiberbetoninddækket stål. I disse tilfælde er det vigtigt, at betonen udføres i en farve, som er i overensstemmelse med eksisterende facadeudsmykning, som eksempelvis pudsdetaljer, en bygnings kvaderpudsning i stueetagen eller lignende. (Fig. 2)
- Altanens underside medvirker til at præge en bygning betydeligt, især i det offentlige rum. Derfor bør vælges en underbeklædning i enten udsmykningsgrad, materialer eller udformning, som er samstemmende med bygningens materialekarakter og periode. (Fig. 3)
- Den historiske bebyggelse fremstår i byrummet med rig variation i detaljering og udformning, mens et gennemgående fællestræk er periodens byggematerialer. Der bør således træffes materialevalg, som er forenelige med den enkelte facadetradition. Håndlister i træ samt trægulve placeret ovenpå altanbunde bør undgås mod gadeside, mens det på altaner mod gårdside kan være en naturlig del af uderum i mere private miljøer.
- Afvanding af altaner bør medtages som en ligeværdig del af den tidlige udformning af et altanprojekt, og bør ikke skæmme facaden. Eksisterende tagrender og nedløbsrør er rationelt og diskret placeret facadeudstyr, og bør ikke antage et dominerende udtryk. Derfor bør det undgås, at altaner tilsluttes eksisterende nedløbsrør med rørforgreninger.



Fig. 2: Altanbunden er udført i en farve, der matcher facadens pudsdetaljer. Smallegade 24A.

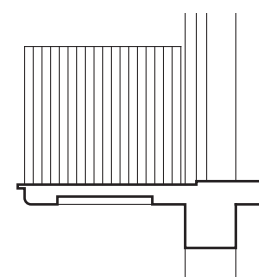


Fig.3: Altanbund i eksempelvis beton (snit) kan udføres med udsparringer på undersiden og/eller profilering i forkant.

A.2 Altanens møde med facaden - generelle anbefalinger

Opsætning af en altan er forbundet med uundgåelige facadeindgreb, som ofte vil have væsentlige følger for, hvorledes facadens eksisterende udtryk ændres eller bevares. Der bør derfor være fokus på de følgende områder:

- Gesimsbånd er en væsentlig og karakteristisk del af den historiske facadearkitektur, som visuelt binder facaden vandret sammen. Der bør derfor i det enkelte tilfælde udvises tilbageholdenhed med at fjerne gesimsbånd i altanens fulde længde.
- Synligt bærestål ved opsætning af altaner er sjældent foreneligt med bevaringsværdig arkitektur. Når der tages hul i murværket til fastgørelse af altanen, bør facaden efterbehandles i overensstemmelse med den hidtige karakter. Det kan enten være opmuring med murskaller, og/eller efterfølgende oppudsning.

- I visse tilfælde kan facader være udført således, at murværket har varieret udstrækning, de enkelte etager imellem. Disse mindre variationer bør optages i altanstørrelsen således, at altanerne udføres med samme indbyrdes afslutningsdybde. (Fig. 4)
- Efter fjernelse af eksisterende muret brystning, bør murhjørnet reableres i forbandt med eksisterende murværk. Simpel afskæring af brystningsmur bør undgås. (Fig. 5)
- Mange eksisterende vinduer er udført med omkransende, pudsede eller murede fremspring. Når en muret brystning fjernes for isættelse af altandør, bør der i det enkelte tilfælde tages stilling til denne udsmykning. Det vil ofte være et positivt bidrag til den enkelte facade, at videreføre udsmykningen helt til gulv. (Fig. 6a)
- Mange steder har vinduer en særlig udsmykket overkant, som vil være udsat når altanbunden på den overliggende etage monteres. Det kan for eksempel dreje sig om neutrale, buede eller mere rigt udsmykkede motiver. En tidlig stillingtagen til videreførselen af denne udsmykning er derfor vigtig. Det kan være, at der skal foretages ændringer af eksisterende udsmykning, men det kan også være en rigtig beslutning helt at fjerne udsmykningen. I alle tilfælde bør facaden reetableres i overensstemmelse med den pågældende bygnings tid, stil og periode. (Fig. 6b)

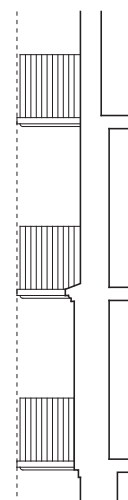


Fig. 4: Altaner udføres i samme afslutningsdybde hvor facadeprofilen (snit) varierer opefter.

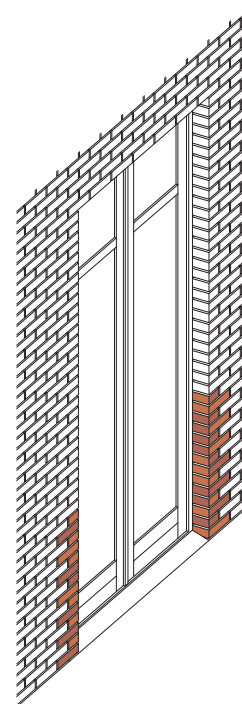


Fig. 5: Afskæring af brystningsmur for montering af altandør bør efterrepareres i forbandt, og ikke fremstå med afskårede facadesten.

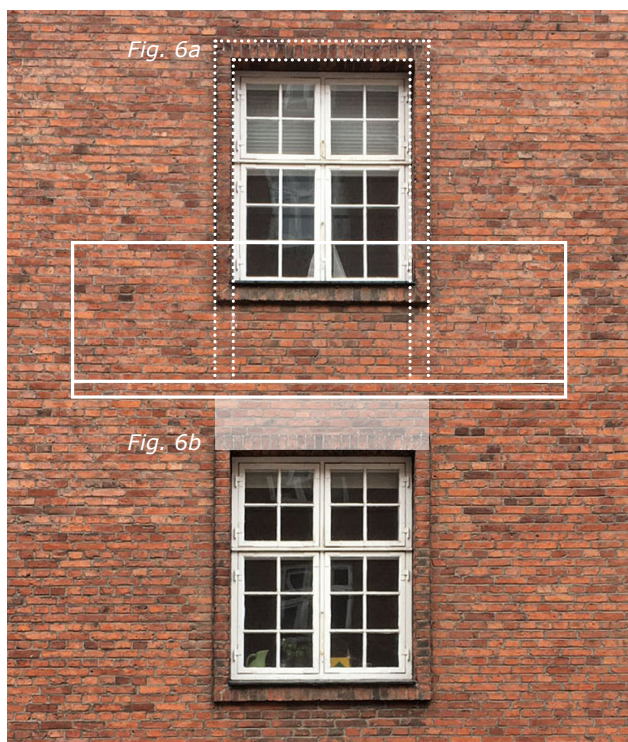


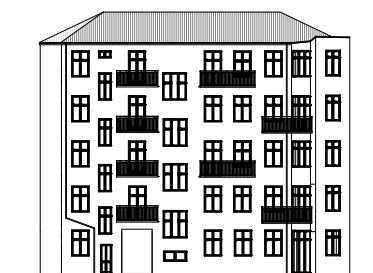
Fig. 6a: Muret fremspring omkring vindue videreføres til altanbund.

Fig. 6b: Typisk sårbart område under altanen.

A.3 Altaners antal og placering mod gård og gade

Altaners antal og placering har stor betydning for den enkelte facades helhedsudtryk. Der er mod gadeside såvel som gårdside mange muligheder for etablering af altaner med et harmonisk resultat. Det afgørende for et vellykket projekt udført i respekt for den enkelte facades helhedsudtryk vil altid bero på en konkret vurdering af det enkelte projekt. Det kan være en meget jævnt spredt fordeling af altanerne, eller en placering som er mere direkte affødt af facadens eksisterende komposition. Man bør som forening og rådgiver på et tidligt tidspunkt tage stilling til, om det ønskede antal altaner medfører et tilstrækkeligt harmonisk udtryk og om nødvendigt, at gå i dialog med kommunen om de eventuelle udfordringer og muligheder.

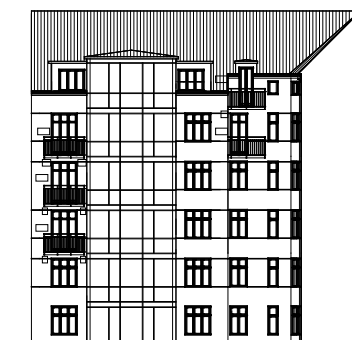
De fleste bygninger vil kunne bære en friere, og mere spredt opsætning af altaner mod den mere private gårdside, end det ofte er tilfældet mod gaden. Men alle altaner ses af nogen, og det vil altid blive medtaget i en vurdering, om hvorvidt det enkelte projekt i sin helhed er et positivt bidrag til uderummet såvel som den enkelte facade.



Falkoner Allé 58.



Madvigs Allé 3-5.



Helgesvej 15-17

3D-visualisering af realiseret projekt.
Falkoner Allé 47.

Mange gadefacader er udformet med differentieret overfladekarakter mellem stueetage og de øvrige etager. Altan i stueetagen kan være en mulighed, hvis ejendommen ligger tilstrækkeligt tilbagetrukket fra gadeplan, eksempelvis i form af en forhave. Dernæst vil de enkelte etager ofte være udstyret med gesimsbånd eller anden væsentlig facadeudsmykning. Indpasning af altaner disse steder kan derfor være forbundet med særlige udfordringer, da altanerne bør indpasses særskilt i de enkelte situationer. (Fig 7)

Gårdfacader er udformet efter samme princip, dog typisk med væsentlig mindre udsmykningsgrad, og med en visuel differentiering mellem stueetage og de øvrige etager. Dernæst har tag-etagens kviste og ovenlysvinduer typisk sin helt egen takt. Derfor kan altansystemer ofte tilpasses harmonisk, ved at bearbejde disse zoner uafhængigt af hinanden. (Fig 8)

Der kan i visse tilfælde være behov for en præcis visualisering af et altanprojekt. Hvis en bevaringsværdig ejendom er placeret ved et hovedstrøg, og eventuelt omfattet af bevaringsbestemmelser, kan den være af særlig vigtig betydning for bybilledet. I disse tilfælde vil forvaltningen bede om en eller flere fotorealistiske illustrationer, der viser bygningen som den vil fremstå med det ønskede projekt realiseret.

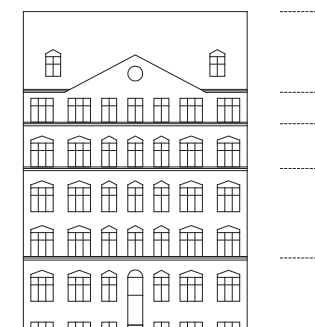


Fig. 7: Gadefacaden kan have flere udsmykningsgrader og variationer de enkelte etager imellem.

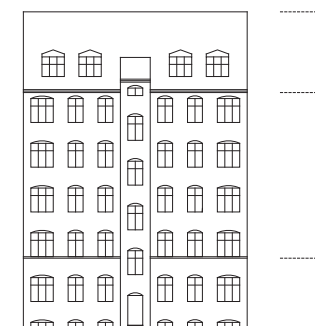


Fig. 8: Gårdfacaden er typisk opdelt i stueetage, normaletage og tag.

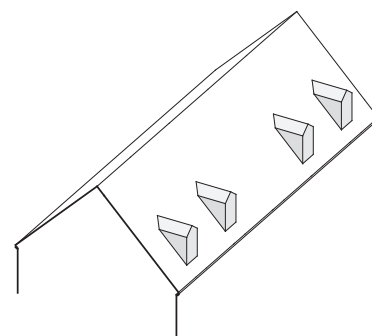
Eksempel på 3D-visualisering af et fremtidigt altanprojekt. Frederiksberg Allé 44.

A.4 Nye anbefalinger om tagterrasser og kvistaltaner i skrå tage mod gården

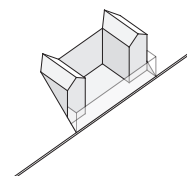
Der er et generelt stort ønske om at få etableret et uderum i en tagbolig, som giver ubrudt himmellys og tilfører boligen et tilskud af høj kvalitet. Da taget er husets 5. facade, vil enhver større gennembrydning af tagfladen altid være en ændring, som har stor betydning for bygningens udtryk. Tagkviste er et væsentligt karaktertræk, som har til formål at forsyne boligen med dagslys på samme måde som et almindeligt vindue i murfladen. Men der er tale om forskelligt bygningsudstyr, med klare tilhørsforhold til bygningens ydre flader. Således vil en vurdering af muligheden for udeopholdsrum i tilknytning til en tagbolig også være baseret på, at tilhørsforholdet er afklaret, og at karakteren af den enkelte bygning således er respekteret.

En stor del af den historiske bebyggelse på Frederiksberg består af bygninger med høj rejsning, såkaldte saddeltage. I disse tagtyper vil det være muligt at etablere udeopholdsrum indenfor tagfladen, i tilknytning til den enkelte bolig. Hvor det tidligere har været anbefalet, at disse udeopholdsrum etableres alene som kvistaltaner samt i enkelte tilfælde i tilknytning til bagtrappeårne eller brandkamme, udvides nu anbefalingerne til også at omfatte en mere fri placering af tagterrasser mod gårdside:

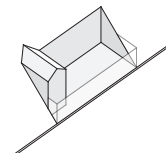
- En tagterrasse er udformet som en ren tagudskæring i tilknytning til eksisterende tagudstyr.
- En tagterrasse etableres indenfor tagfladen, og medfører ikke gennemskæring af tagets gesimsbånd.
- En længde på ca. 3,5 meter er i mange tilfælde passende. Der kan være specielle forhold i den enkelte tagflade, placering af tagkonstruktion eller andet, som begrunder en overskridelse af længden. Dybden bør tilpasses, således at den ikke overskrider dybden af eksisterende kviste.
- Tagterrasser etableres alene i ejendommens tagetage, og ikke i tilknytning til spidsloft.
- Tagterrasser kan etableres uafhængigt af eventuelle altaner på facaden.
- Tagterrasser har samme dybde som tagets kviste.
- Altanværnets afslutning mod taget, afvandingsforhold fra tagrende mm. bør bearbejdes således, at de mange komplicerede sammenstød ikke skæmmes bygningens arkitektur.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende kvistes vinduer i farve, materialer og opsporsning.



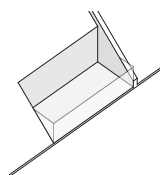
Saddeltag med kviste



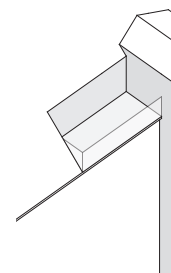
Tagterrasse mellem 2 kviste



Tagterrasse med kvist



Tagterrasse ved brandkam

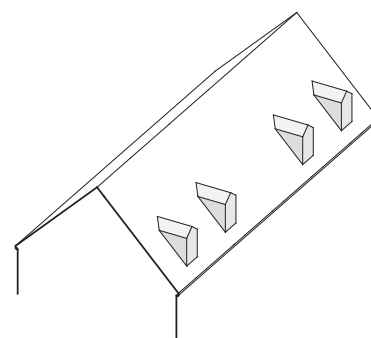


Tagterrasse ved trappetårn

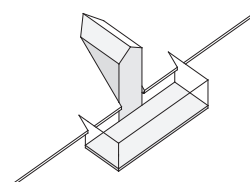
A.5 Nye anbefalinger om udhængende tagaltaner i skrå tage mod gården

En række af periodens bygninger med skrå tage er udført med en såkaldt "trempelkonstruktion", hvilket ofte ses på 4. sal. Det betyder, at tagetagens etagedæk er placeret lavt i forhold til tagfoden, hvilket medfører en relativ stor murflade over facadens øverste vinduer. I disse situationer vil et udeopholdsrum indenfor tagfladen ofte være forbundet med store udfordringer af både byggeteknisk og bevaringsmæssig karakter. Derfor gives i stedet mulighed for, at der her kan etableres en udhængende altan, såfremt den med sin højdeplacering på murfladen har tydeligt tilhørsforhold til den lodrette facade.

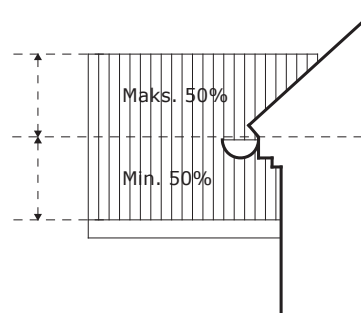
- Altanen bør kunne placeres således, at maksimalt 50% af værnhøjden er placeret over tagfod.
- En udhængende tagaltan er placeret som led i et underliggende kolonnesystem, og er udformet på samme måde.
- Udhængende tagaltaner bør udføres i samme længde som underliggende altaner. Tagfladen, der ikke bør ændres, kan reducere opholdsmuligheder i de yderste dele af altanen.
- Udhængende tagaltaner bør været udformet med en reduceret dybde i forhold til underliggende altaner. Dette gælder ligeledes for etablering af udhængende tagaltaner i mansardtage.
- Altanværnets afslutning mod taget, afvandingsforhold fra tagrende mm. bør bearbejdes således, at de mange komplicerede sammenstød ikke skæmmes bygningens arkitektur.
- Det statiske ophængningsprincip bør være uden synlige fastholdelsesmidler. Det vil sige, at altanen opsættes indmuret eller indspændt i murværk eller etagedæk.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsprosnings.
- Dørpartier bør placeres med samme falsdybde som eksisterende vinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som foldedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude.



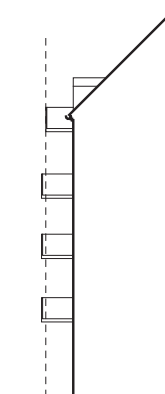
Saddeltag med kviste



Udhængende tagaltan



Altanens højdeplacering



Altanen udføres med let reduceret dybde, og som afslutning på et forløb

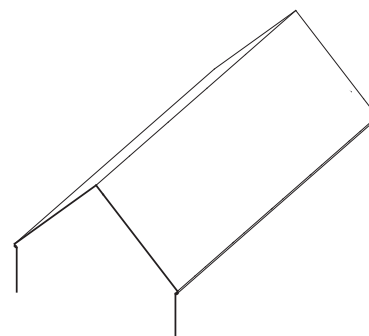
B. NYE ALTANER PÅ ETAGEJENDOMME OPFØRT I PERIODEN CA. 1930-1950**B.1 Nye anbefalinger om tagterrasser og kvistaltaner i skrå tage mod gård og gade**

I nyere tids boligbebyggelser, er ejendomme med skrå tage ofte udført med få eller ingen tagkviste, da disse ejendomme ofte ikke er opført med beboelse i tagetagen. Dertil er yderligere tagudstyr ofte sparsomt, idet man i perioden gik bort fra at etablere bagtrapper. Huse fra denne byggeperiode følger den tidlige modernistiske arkitekturretning, som er kendetegnet ved sin funktionelle tradition i form af mere ensartede, repetitive facadekarakterer, og ofte helt rene tagflader. I disse tilfælde vil det være fremmed for arkitekturen at introducere nye tagkviste. Derfor kan det være en mulighed at etablere uderum alene som præcise udskæringer indenfor tagfladen.

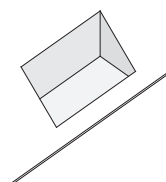
Hvor det tidligere har været anbefalet, at disse udeopholdsrum etableres alene som kvistaltaner samt i enkelte tilfælde i tilknytning til eksempelvis brandkamme, udvides nu anbefalingerne til også at omfatte en mere fri placering af tagterrasser mod både gård- og gadeside.

Følgende anbefalinger kan hjælpe med til at afklare, hvordan et udeareal kan etableres på den konkrete ejendom:

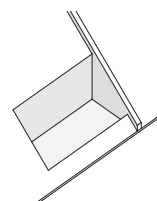
- En tagterrasse er udformet som enten en ren tagudskæring, eller i tilknytning til eksisterende tagudstyr.
- Et tagterrasse etableres indenfor tagfladen, og med en afgrænsning til tagfod på mindst 2 tagstens længde.
- En længde på ca. 3,5 meter er i mange tilfælde passende. Der kan være specielle forhold i den enkelte tagflade, placering af tagkonstruktion eller andet, som begrundet en overskridelse af længden.
- Tagterrasser etableres alene i ejendommens tagetage, og ikke i tilknytning til spidsloft.
- Tagterrasser kan etableres uafhængigt af eventuelle altaner på facaden.
- Altanværnets afslutning mod taget, afvandingsforhold fra tagrende mm. bør bearbejdes således, at de mange komplicerede sammenstød ikke skæmmes bygningens arkitektur.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsprosnings.



Saddeltag uden kviste



Fritliggende tagterrasse



Tagterrasse ved brandkam

C. Bevaringsværdige træer

Frederiksborg Kommune værner om sine træer. I kommuneplan 2017 er træer på 25 år eller mere beskyttet således, at enhver fældning eller beskæring skal godkendes af Frederiksberg Kommune. Altaner bør derfor placeres således, at de ikke kommer for tæt på et bevaringsværdigt træ, med risiko for at grene beskadiges. Fældning af et sundt træ vil ikke kunne forventes godkendt.

Det gælder både for private og kommunale træer over 25 år, at der skal indhentes godkendelse til beskæring eller fældning. Såfremt et kommunalt træ beskadiges som følge af byggeri, vil dette være forbundet med erstatningskrav.

Man bør derfor tidligt tage stilling til, om hvorvidt bevaringsværdige træer på eller omkring ejendommen vanskeliggør den ønskede altanplacering. Såfremt der opstår behov for hjælp til vurdering af om hvorvidt et træ er bevaringsværdigt, kan man kontakte Vej, Park og Miljøafdelingen på vpm@frederiksberg.dk.



Bevaringsværdigt bøgetræ ved
Frederiksberg Bredegade