

## Forslag 1. Opsætning af altaner på gade-/gårdsiden eller udelukkende gårdsiden

### Mulig dybde af altaner i vores ejendom i forh. t. Københavns Kommunes (KK) retningslinier<sup>1</sup>

Afstanden til naboejendom overfor og skyggevirkningen fra murene over for gade- og gårdfacaden, bestemmer dybden på de altaner vi kan opsætte.

Altandybder mod <b>gaden</b>		Altandybder mod <b>gården</b>	
Afstand til modstående bygning	Altandybde	Afstand til modstående bygning	Altandybde
8 m til 10 m	70 cm	8 m til 10 m	90 cm
10 m til 14 m	90 cm	10 m til 14 m	110 cm
14 m til 25 m	110 cm	14 m til 25 m	130 cm
Over 25 m	130 cm	Over 25 m	150 cm

### Mulig længde af altaner i vores ejendom i forh. t. Københavns Kommunes retningslinjer

Københavns Kommune har følgende retningslinier:

Hvis hele lejligheden i den underliggende lejlighed har 2 til 3 vinduer i alt, må altanen dække 1 vindue med standarddybden ovenfor. Vores 2-værelses lejligheder har 3 vinduer.

Hvis hele lejligheden har 4 til 7 vinduer i alt, må altanen dække 2 vinduer med standarddybden ovenfor. Enten 2 små altaner over 1 vindue eller 1 stor altan over 2 vinduer. Vores 3- og 3 ½-værelses lejligheder har henholdsvis 4 og 5 vinduer.

Vi bad Altana og altan.dk om forslag til hvordan det kunne lade sig gøre.

**Altanas forslag** indeholdt altaner til gaden ved nr. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 og 19, størrelse 90 x 250 cm på 2., 3. og 4. sal, hvor 4. sal var ekstra tilvalg. Det betød at facadeudsmykningen til gaden ved nr. 9 og 11 ville blive ødelagt.

På 1. sal flyttede de altanerne om i gården ved 5, 1. tv, størrelse 130 x 420 cm; 7, 1 th., 100 x 340 cm; 9, 1. tv. 100 x 340 cm; 9, 1. th., 100 x 370 cm; 11, 1 tv., 100 x 370 cm; 11, 1 th., 100 x 340 cm; 13, 1. tv., 100 x 340 cm; 19, 1. th/tv, 120 x 340 cm. Disse altaner dækker 2 vinduer.

På baggrund af de undersøgelser Københavns Kommune foretog på baggrund af 1000 opsatte altaner og vores egne undersøgelser i 2018, som begge viste væsentlige reduktioner i dagslyset i underliggende lejligheder i smalle gårde, besluttede bestyrelsen at forkaste altanas forslag da det ville formindske lyset i stuelejlighederne kraftigt.

**Altan.dk's forslag** indeholdt altaner til gaden ved nr. 5, 7, 13, 15, 17 og 19, størrelse 90 x 237 cm på 2., 3. og 4. sal. De mente ikke vi ville få lov at sætte altaner op i nr. 9 og 11 pga. facadeudsmykningen, så de flyttede altanerne om i gården, størrelse 110 x 336 cm, ved disse to opgange. Disse altaner dækker 2 vinduer. I gården på 1. sal foreslog de franske altaner, størrelse 0 x 180 cm, eller spanske altaner, 50 x 183 cm.

---

<sup>1</sup> Københavns Kommune har nogle generelle retningslinjer for opsætning af altaner, som jeg referer til i det følgende. De ligger på hjemmesiden: <https://www.kk.dk/altan>. De vigtigste i vores situation hvor vi skal vedtage om vi ønsker altaner er:

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

**Bestyrelsens forslag:** Der opsættes udelukkende altaner til gården. Dette forslag stemmes der om på generalforsamlingen.

I **stuen** 5, tv; 7, th; 13, tv; 15, tv/th; 17, tv og 19, tv/th kan man vælge mellem spansk/fransk altan eller udgang til gården via trappe hvor den nuværende dør til køkkentrappen blændes. (8)

På **1. sal** opsættes spansk altan alle steder, 50 cm x 183 cm i bredden. (16 altaner)

På **2. og 3. sal**

5, tv: Altan dybde 130 cm. Længde 336 m. (2)

5, th og 7, tv: Spansk altan. (4)

7, th: Altan 130 x 336. (2)

9, th/tv, 11 th/tv 13, tv.: Altan 110 x 336. (10)

13, th, 15, tv/th og 17, tv/th: Spansk altan. (10)

19, tv/th: Altan 130 x 336. (4)

På **4. sal:** Fransk altan (16)

Vi mener i bestyrelsen at det fremsatte forslag med altaner udelukkende til gården i sammenligning med altan.dk's forslag er bedre. Altanerne vil blive udnyttet mere da der er mere lys til gårdsiden i det tidsrum hvor beboerne er hjemme i hverdagen - fra ca. kl 13:30 til solen går. De ligger mere ugeneret. Også de steder hvor vi foreslår spansk og fransk altan vil der med åben dør være mulighed for at nyde solen. I weekend'erne er der mere ro til gårdsiden. Og 18 lejligheder kan få en større altan end det er muligt til gaden hvor max størrelsen er 90 x 237 cm

## Lysforholdene i gården<sup>2</sup>

Vores gård har forskellige afstande til nabobyggeriet. Jo længere der er til muren overfor jo dybere altan accepterer KK, fordi skyggevirkningen af muren overfor bestemmer mængden af lys i lejligheden..

Ved 5, tv. er der 20 meter til modstående bygning og godt lys.

Ved 5, th. og 7, tv ligger den store gavl lige overfor og tager meget lys. Lyset i lejlighederne vil blive reduceret yderligere ved opsætning af altaner. Afstanden er 6 m til muren overfor, og KK har som korteste afstand 8 m for at der kan opsættes en altan.

Ved 7, th. er der helt åbent overfor.

Ved 9, th til 13, tv. er der næsten helt åbent overfor ved 9, th. Fra 9, tv. til 11, th. er der trappevis altaner på KEA-bygningen, som er skråtstillet, så afstanden til vores facade er størst ved 9, tv. og mindst ved 11, th. På 3. sal 19-15 m. På 2. sal er afstanden 15-11 m.

Ved 11, tv. og 13, tv. er der ikke altaner men blikpladefacade i en afstand af ca. 14-13 m.

---

<sup>2</sup> 'Vejledende standardstørrelser – konsekvenser for dagslys'.

[https://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/?mode=detalje&id=1480](https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/?mode=detalje&id=1480)

'Altaner og tagterrasser – retningslinjer for altaner og tagterrasser'

[https://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/?mode=detalje&id=1480](https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/?mode=detalje&id=1480)

Desuden fik vi i 2018 lavet en undersøgelse af lysforholdene i gården for et udvalg af lejligheder i stuen og på 1. sal af Peter Jahn og Partnere, 'Dagslysberegning AB Peter Fabers Gade 5-19' som ligger på foreningens hjemmeside

Ved 13. th. til 17. th. ligger den store gavl lige overfor og tager meget lys. Lyset i lejlighederne vil blive reduceret yderligere ved opsætning af altaner. Afstanden er 6 m til muren overfor, og KK har som korteste afstand 8 m for at der kan opsættes en altan.

Ved 19. tv og 19. th. er der helt åbent overfor.

## De enkelte etager

**Alle stuelejligheder** ligger med 6 m til modstående mur eller rækværk. **Generelt gælder det at stuelejlighederne vil få voldsomt mindre lys hvis der opsættes altan på 1. sal.**

**7. st. tv.** fra 2,3/0,8 til 1,1/0,7. En reduktion på 1,2 (gennemsnitlig daglysfaktor i den lyseste del af rummet) / 0,1 (gennemsnitlig daglysfaktor i hele rummet) svarende til minus 52 % (en halvering) / 12,5 %.

**19. st. th.:** minus 37,5 % / 37,5 %.

I zone 4 skiller **11. st. th.** sig ud med minus 22 % / 18 %, men det er trods alt næsten en femtedel og fjerdedel mindre lys.

En kompensation for stuelejlighederne kunne være muligheden for at lave direkte udgang til gården, som det ses ved 11. st. th. Det vil skulle tænkes ind i den fremtidige gårdrenovering at et afgrænset område udenfor hver stuelejlighed er stuelejlighedens område til et lille bord og et par stole.

For **lejlighederne på 1. sal** er påvirkningen størst i de lejligheder der har mest lys nu: **5. 1. tv.** fra 2,3/1,4 til 1,7/1,2. En reduktion på 0,6 (gennemsnitlig daglysfaktor i den lyseste del af rummet) / 0,2 (gennemsnitlig daglysfaktor i hele rummet), svarende til en fjerdedel/14 %.

Hvorimod en lejlighed som **15. 1. th.** får den mindst negative påvirkning af lyset, fra 1,1 nu til 1,0 efter opsætning af altan. En formindskelse på ca. 9 %. Men den lejlighed ligger allerede nu vel under det niveau på 2,0 (200 lux) som er minimumskravet for dagslys i en beboelseslejlighed. (Som KK nu har gjort til et krav i BR18).

Både KK's undersøgelse og vores lokale undersøgelser viser at det især er i stuen og på 1. sal at altanen ovenover tager lys fra lejligheden nedenunder, og værdierne i KK's undersøgelse viser større reduktion af lysmængden end vores undersøgelse. Men som det også påpeges, kan opsætningen af fransk eller spansk altan på 1. sal kompensere for det lystab.

De forhold vi har undersøgt, kan ikke direkte overføres til **lejlighederne på 2. og 3. sal.** Det er dog sikkert at sige at lejligheder på disse etager har mere adgang til lys end 1. sal og stuen, så altanen ovenover vil tage en mindre del af det samlede lys.

Yderligere kan man sige at 3. sal vil få fine forhold, fordi muligheden for fransk eller spansk altan på 4. sal ikke vil påvirke lysmængden på 3. sal.

## Undersøgelse af de lokale lydforhold før og efter opsætning af altaner<sup>3</sup>

Københavns Kommune beskæftiger sig med lys, ikke med lyd, men som nogle af os har lagt mærke til, er der meget lyd i gården, og det er let at høre hvad der tales om i gården når et vindue er åbent på en af etagerne. Vi fik derfor i 2018 lavet en undersøgelse af lydforholdene i gården for at få klarhed over hvordan livet på altanerne vil påvirke beboerne i de andre lejligheder.

SWECO opstillede og undersøgte tre scenarier som repræsentative for den situation hver lejlighedsbeboer kan finde sig selv i.

*Der er regnet på følgende scenarier i to naboledigheder på 1. sal i nr. 15 og 17.:*

---

<sup>3</sup> Vi fik i 2018 SWECO til at lave en lydundersøgelse, 'AB Peter Fabers Gade – 2200 Kbh. N. Vurdering af lydudbredelsen fra altaner i gårdrum', som også ligger på foreningens hjemmeside

1. Udgangspunktet, hvor der er et åbent vindue i hver lejlighed og en talende person i den ene lejlighed. Lydniveauet i den anden lejlighed beregnes.

2. Efter opsætning af altaner foran begge lejligheder og med en talende person på den ene altan. Lydniveauet i den anden lejlighed beregnes mens døren mellem altan og lejlighed er åben (svarende til en sommerdag).

3. Efter opsætning af altaner foran begge lejligheder med en talende person på den ene altan. Lydniveauet på den anden altan beregnes.

I **udgangspunktet, scenarie 1**, befinder to personer sig i hver sin lejlighed med et vindue lidt åbent i begge lejligheder.

Konklusion: "Da den menneskelige hørelse opfatter en ændring på 6-10 dB som en halvering/fordobling af lydstyrken – og da man kan forstå tale selv om baggrundsstøjen er lige så høj som talen - **kan man således sagtens høre og forstå tale fra en naboledighed, når vinduerne står på klem som vist ovenfor på Figur 1**". (Fra lydundersøgelsen s. 3)

I **scenarie 2** er der opført altaner i begge lejligheder. Den ene beboer befinder sig på sin altanen, den anden i sin lejlighed. Begge altandøre er åbne.

Konklusion: **At lydtrykniveauet inde i naboledigheden er 4 dB højere, vil opleves som mærkbart - næsten som om lydets styrke er fordoblet – sammenlignet med scenarie 1.** (side 4)

**I scenarie 2 vil det ligeledes være lettere at forstå de talte ord end i scenarie 1.**

I **scenarie 3** er der opført altaner i begge lejligheder, og de to personer befinder sig på hver sin altan.

Konklusion: "Et lydtrykniveau udendørs på 52 dB(A) er tydeligt hørbart selv om der i byen ofte er baggrundsstøjniveauer mellem 45 og 50 dB (lavest i gårdene, og højest i sidegaderne). **Det er på den anden side også forventeligt, at det er let at høre og forstå tale fra en nabo, som befinder sig i ca. 3 meters afstand udendørs.**" (side 5) "I dette tilfælde udgør gårdtrummet forstærkning af lyden ca. 1 dB. **Man vil således høre og forstå tale klart og tydeligt fra naboens altan.**" (side 6)

Det er nok den mindst overraskende konklusion fordi situationen svarer til at man står ca. 3 m væk fra to mennesker der taler med hinanden.

Vi har ikke fået lavet særskilte undersøgelser ved franske og spanske altaner, men lydniveauet må ligne de situationer der er blevet beskrevet ved de almindelige altaner.

Sweco er heller ikke blevet bedt om at undersøge påvirkningen fra en altan til den ovenover og den nedenunder, men på baggrund af det der er blevet undersøgt, vil det ikke være fejlagtigt at konkludere at man let bliver ufrivillig "deltager" i hvad der tales om på naboaltanerne.

SWECO blev også bedt om at undersøge den lydige påvirkning af omgivelser hvor en altan er omgivet af et køkkentrappetur på begge sider. Det gælder lejlighederne i 9, tv. og 11, th.

Undersøgelsens konklusion: *Resultater fra tilsvarende beregninger i gården ud for Peter Fabers Gade nr. 7 (SN: Dette er en fejl. Det gælder lejlighederne i 9, tv. og 11, th.), hvor naboledigheder og -altaner vil være adskilt af et trappetur, viser, at **trappeturnet dæmper lydets udbredelse med mindst 17 dB mere end mellem altaner i naboledigheder uden trappetur. Denne forskel vil opleves som om at lydstyrken er min. 4 gange svagere end mellem altaner i naboledigheder uden trappetur.***

*Lydtrykniveauer, taleforståelighed og grad af gene vil således være markant lavere, hvis der er et trappetur mellem naboledighederne.*

Undersøgelsen nævner at et trappetur reducerer støjen mellem lejligheder markant, 'opleves som om at lydstyrken er min. 4 gange svagere'. Det er den situation vi har for 9, tv. og 11, th. som ikke har en naboledighed klos op ad, hvilket vi ellers har alle andre steder, fx 19, tv. - 17, th.; 17, tv. - 15, th. ; 15, tv. - 13, th.; 13, tv. - 11, tv.\*; 9, th.\* - 7, th. og 7, tv og 5, th. (\*: I opgangene 9 og 11 er tv./th. modsat af de andre opgange pga. hovedtrappens placering.) Den lyddæmpende virkning af trappeturene gælder kun sideværts, ikke op og ned.

## Finansiering

Bestyrelsen foreslår at **foreningen bekoster opsætningen af altanerne**. Foreningens nuværende lån udløber i 2025 hvorefter vi vil have mulighed for at finansiere byggeriet med et lån på 10-12 mio over 15-20 til en rente på 4,3 %.

Et lån på 10 mio på med en løbetid på 15 år giver en årlig ydelse på 952.000 kr. Det svarer groft sagt til det vi betaler på det nuværende lån. Vi regner ikke med at skulle optage et nyt lån i 2024. Aftalen vil skulle underskrives, men der er lang projekteringsperiode på altaner. Se også nedenfor.

Et lån på 12 mio med en løbetid på 15 år giver en årlig ydelse på 1.195.000 kr. Det kan klares ud fra det nuværende budget da vi i 2025 betaler sidste afdrag på det et nuværende lån på 630.000 kr. Efter 2025 frigøres der ca. 935.000 kr. årligt og de resterende 260.000 kr. kan hentes ind i det årlige overskud vi normalt regner med.

Hvis lånet vil skulle hjemtages i 2024, kan vi benytte det budgetterede overskud på 400.000 kr. og den resterende del af ydelsen vil kunne dækkes over driftbudgettet hvor vi har en fri likviditet på 2-3 mio. Men det er ikke sandsynligt. Altanfirmaerne regner med en projekteringsperiode på minimum 12 måneder. Der bliver ikke tale om boligafgiftsstigning.

Der stemmes om en låneramme på 12 mio.