



Til ansøger
Anne Berit Løfberg Christensen
Nordre Fasanvej 99
2000 Frederiksberg

BYGGETILLADELSE

DENNE BYGGETILLADELSE ERSTATTER TIDLIGERE BYGGETILLADELSE AF DAGS DATO

Kære Anne Berit Løfberg Christensen

Vi giver hermed **byggetilladelse** til jeres byggeri på baggrund af jeres ansøgning fra den 9. marts 2017, med supplerende materiale senest fra den 31. maj 2017, på adressen Nørre Farimagsgade 43 - 49.

Ansøgningen er indsendt / behandlet som tillæg til byggetilladelser fra henholdsvis den 27. september 2016 og den 20. december 2016, om konvertering af erhvervsjendom til beboelse.

Tilladelsen vedrører revideret indretning i forhold til det tidligere godkendte.

Ifølge aftale er indretning af kælderetage **ikke** en del af denne tilladelse.

De følgende sider i tilladelsen indeholder **vigtige** vilkår og oplysninger om din byggesag, som du kan læse om under følgende punkter:

- Tidsfrister og byggesagsgebyr
- Beskrivelse af projektet og vilkår for byggetilladelsen
- Baggrund for byggetilladelsen

Bilag:

- Godkendt ansøgningsmateriale for dit byggeri

Kontakt

Hvis du har generelle spørgsmål til tilladelsen eller behov for vejledning, så er du velkommen til at kontakte arkitekt Birgitte Bülow, tlf. 33 66 52 76.

4. juli 2017

Sagsnummer:
514770~007

eDoc:
2015-0213014

Matrikelnummer:
200 NV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Nørre Farimagsgade 49

Ejendomsnummer:
410250

**Byens Anvendelse
Center for Bygninger
Byggetilladelser Indre**

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

E-mail
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

Hvis du har spørgsmål til arbejdets udførelse eller har spørgsmål i forbindelse med færdigmelding af byggeriet, er du velkommen til at kontakte tilsynsførende Lars Petersen, tlf. 24 40 57 91.

Vi skal gøre opmærksom på, at al indsendelse af yderligere materiale i sagen skal ske via det digitale ansøgningssystem Byg og Miljø (<http://www.bygogmiljoe.dk>).

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

Side 2 af 11

Sagsnummer:
514770~007

Matrikelnummer:
200 NV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Nørre Farimagsgade 49

Ejendomsnummer:
410250

Tidsfrister

Denne byggetilladelse hører til hovedbyggetilladelse af 27. september 2016, der er gældende 1 år fra hovedbyggetilladelsens dato. Er arbejdet ikke påbegyndt inden for denne tidsramme, så er denne byggetilladelse heller ikke længere gældende.

Byggesagsgebyr

Gebyret for byggesagsbehandlingen beregnes efter timeforbrug. Gebyret vil blive opkrævet hos ejendommens ejer to gange i sagsforløbet. Første gang ved udstedelse af byggetilladelsen og derefter ved sagens afslutning, jf. gebyrvedtægtens § 3, stk. 2. I de anmeldelsessager, som ikke er fritaget for gebyr, opkræves gebyret efter kvitteringsbrevet er afsendt, jf. § 3, stk. 6.

Beregning efter timeforbrug sker i henhold til gebyrbestemmelser for byggesagsbehandlingen i Københavns Kommune pr. 1. januar 2016, § 1, stk. 1, der er fastsat med hjemmel i lovebekendtgørelse nr. 1185 af 14. oktober 2010 af byggeloven og byggningsreglement 2010 (BR10), kap. 1.12.

Timeforbruget beregnes efter den timetakst, der er gældende på ansøgningstidspunktet. For din sag udgør den 550 kr. pr. time. Faktura med specifikation af tidsforbrug eftersendes. Gebyrbetalen er ejendommens/ejerlejlighedens ejer.

Du kan læse mere om Københavns Kommunes byggesagsgebyr på <http://www.kk.dk>.

Side 3 af 11

Sagsnummer:
514770~007

Matrikelnummer:
200 NV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Nørre Farimagsgade 49

Ejendomsnummer:
410250

Beskrivelse af projektet

Projektet omfatter at antallet af boligenheder reduceres, og der nu i alt er **48** beboelseslejligheder.

Lejligheder benævnt ”lejl.1” og ”lejl. 44” samt tagterrasse på bygning D i byggetilladelse fra den 27. september 2016 udgår.

De ansøgte ændringer medfører desuden mindre justeringer i lejlighedsplanerne, hvor særligt lejligheder benævnt ”lejl. 2”, ”lejl. 42” og ”lejl. 43” udvides.

Ansøgningen er vedlagt revideret BBR skema.

I fremsender desuden revideret forslag til placering af hovedtrapper i bygning A.

Der etableres adgang til trappeopgange til boliger i bygning A fra gårdside (via port fra Nørre Farimagsgade). Adgang til erhvervslejemål i kælder i bygning A, sker fra gadesiden.

Facaden i stue- og høj kælderetage i bygning A ændres, og udføres nu med vinduer som oprindeligt.

Dæk i stueetage i bygning A hæves, hvorved der tilføres ekstra dagslys til kælderetagen.

Der etableres minielelevator, placeret ved hovedtrappe til bygning B (indgang fra Nørre Farimagsgade), hvorved der sikres niveaufri adgang til bygning B og bygning C.

Eksisterende elevator i bygning B bibeholdes og forlænges til 5. sal.

Dæk på 1. sal i bygning C hæves ca. 53 cm., til samme niveau som 1. sal i bygning B, hvorved der sikres niveaufri adgang til lejlighed, benævnt ”lejl. 17”.

Tagbeklædning på bygning B udføres i farvebehandlet zink, i mørk nuance, samme som bygning A.

Fra lejlighed, benævnt ”lejl. 41” på 3. sal i bygning C, etableres adgang til tagterrasse på bygning D.

I tagetagen på bygning D etableres to beboelseslejligheder, benævnt ”lejl. 42” og ”lejl. 43” med tilhørende private tagterrasser.

I redegør for stk. 12, vedrørende det forudsatte om niveaufri adgang ved alle yderdøre i bygningens stueetage (adgangsetage) og til elevatorer, samt stk. 13, vedrørende niveaufri adgang til samtlige lejligheder fra trappereposerne.

Side 4 af 11

Sagsnummer:
514770~007

Matrikelnummer:
200 NV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Nørre Farimagsgade 49

Ejendomsnummer:
410250

Vilkår for byggetilladelsen er,

Side 5 af 11

Vejforhold

Sagsnummer:
514770~007

stk. 1

at nye vinduer, der er placeret med underkanten i mindre højde end 2,2 m over terræn, forsynes med beslag eller kæde således, at vinduerne kun kan åbnes 15 cm ud over gadeareal (færdselsareal),

Matrikelnummer:
200 NV, Kbh.

stk. 2

at der bliver indhentet tilladelse hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Trafik og Byliv, inden opstilling af stilladser, byggeplads eller lignende på vejareal. Dette kan gøres elektronisk på Københavns hjemmeside. Læs mere her: <http://www.kk.dk/indhold/containere-og-stilladser>. Under arbejdet skal arbejdsskure, containere og materialeoplag placeres i ejendommens baggård, hvis det er muligt,

Ejendomsadresse:
Nørre Farimagsgade 49

Ejendomsnummer:
410250

Æstetiske forhold

stk. 3

at nye vinduer i stue- og høj kælderetage i bygning A mod gade og gård udføres som bygningens oprindelige facadeudtryk, som ansøgt,

stk. 4

at eksisterende overliggende vinduer, mod Nørre Farimagsgade, der skal udskiftes for etablering af altandøre, genbruges, i stueetagen, som ansøgt,

stk. 5

at nye vinduer mod gade og gård i stueetage og kælder udføres som overliggende vinduer, som ansøgt,

Tilgængelighed og indretning

stk. 6

at det fremsendte vedrørende stk. 12, om etablering af niveaufri adgang ved alle yderdøre i bygningens stueetage (adgangsetage) og til elevatorer, og stk. 13, om at der udføres niveaufri adgang til samtlige lejligheder fra trappereposerne, tages til efterretning,

stk. 7

at der etableres niveaufri adgang ved alle yderdøre i bygningens stueetage (adgangsetage) og til elevatorer, jf. BR10, kap. 3.2.1, stk. 2,

stk. 8

at der udføres niveaufri adgang til boligen "lejl. 17", jf. BR10, kap. 3.2.1, stk. 1 og 2, som ansøgt,

stk. 9
at vinduer (med lave brystninger grundet hævnning af dæk) i ”lejl. 17”
forsynes med værn i overensstemmelse med BR10, kap. 3.2.3,

Sagsnummer:
514770~007

stk. 10
at der vedrørende fremtidig anvendelse af erhvervslejemål i kælder
fremsendes redegørelse til godkendelse herfra,

Matrikelnummer:
200 NV, Kbh.

Konstruktioner

stk. 11
at der vedrørende nye og ændrede bærende konstruktioner fremsendes
tegninger, bilagt nødvendige beregninger og detailtegninger, til
godkendelse, således at der udføres "Dokumentation af bærende
konstruktioner" i overensstemmelse med BR10, Bilag 4, jf. BR10,
kap. 1.3.3, stk. 3, nr. 4, og at arbejdet hermed ikke påbegyndes, før
tilladelse hertil foreligger,

Ejendomsadresse:
Nørre Farimagsgade 49

Ejendomsnummer:
410250

stk. 12
at nyt murværk udføres i forsvarlig forbindelse med det eksisterende
ved at videreføre eksisterende forbandt,

Brandforhold

stk. 13
at det ansøgte udføres som bygningsafsnit i anvendelseskategori 4,
som omfatter bygningsafsnit til natophold, herunder boliger, hvor
personer, som opholder sig i bygningsafsnittet, har kendskab til
flugtveje og er i stand til selv at bringe sig i sikkerhed, jf. BR10,
kap. 5.1.1, stk. 1, og som f.eks. beskrevet i ”Eksempelsamling om
brandsikring af byggeri”, herunder de nedenfor stillede betingelser,

stk. 14
at nye trapperum i bygning A udføres som selvstændige brandsektioner
udført som bygningsdel klasse EI 60 A2-s1,d0 (BS-60), som
f.eks. beskrevet i ”Eksempelsamling om brandsikring af byggeri”,
kap. 5.2.6,

stk. 15
at nye trapper i bygning A udføres som mindst som klasse R 30 A2-
s1,d0 (BS-30), jf. BR10, kap. 5.3, stk. 1, og som f.eks. beskrevet i
"Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", afsnit 3.3, tabel
3.3,

stk. 16
at nye flugtvejstrapper i bygning A udføres med en bredde på ikke
under 1 m, jf. BR10, kap. 3.2.2, stk. 3,

stk. 17

at nye flugtvejstrapper i bygning A udføres med en stigning på højst 18 cm og en grund på mindst 25 cm, jf. BR10, kap. 3.2.2, stk. 4,

stk. 18

at nye flugtvejstrapper i bygning A forsynes med værn og håndlister i overensstemmelse med BR10, kap. 3.2.3,

stk. 19

at der i gangareal eller i et centralt placeret rum i lejlighederne, installeres røgalarmanlæg, jf. BR10, kap. 5.4, stk. 13, udført i overensstemmelse med det i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri" anførte, tilsluttet bygningens normale strømforsyning og med batteribackup,

stk. 20

at rum, der anvendes til personophold, forsynes med forskriftsmæssige redningsåbninger til det fri, jf. BR10, kap. 5.2, stk. 6 og 7, og som f.eks. beskrevet i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", afsnit 2.7 og 2.7.1,

stk. 21

at beslaget eller kæden ved vinduer, der skal kunne anvendes som redningsåbning, er af en type, som i givet fald kan udløses og tillade vinduets frie oplukkelighed,

Brandtekniske installationer

stk. 22

at der i henhold til BR10, kap. 5.6.1, stk. 3, sikres tilfredsstillende mulighed for fremføring af beredskabets slanger i trapperum. Tilfredsstillende forhold for fremføring af beredskabets slanger i trapperum kan opnås ved, at der enten er oplukkelige sidelysvinduer på hver etage, en tilgængelig lysningsbredde på mindst 0,2 m eller at der installeres stigrør. Sikring af tilfredsstillende mulighed for fremføring af beredskabets slanger skal f.eks. udføres i overensstemmelse med det i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", afsnit 6.1 og 6.3.1, beskrive. Forslag skal sendes til Hovedstadens Beredskab som led i sagsbehandlingen af forholdet,

stk. 23

at der, såfremt stigrørsløsningen vælges, etableres tilkørselsveje således, at der maksimalt er 10 m fra stigrørsindløb til tilstrækkelig bred og befæstet kørevej for beredskabets køretøjer. Forslag til stigrørsinstallation samt tilkørselsforhold skal sendes til Hovedstadens Beredskab som led i sagsbehandlingen af forholdet,

stk. 24

at trapperum forsynes med tilfredsstillende mulighed for røgudluftning. Røgudluftning skal udføres enten som oplukkelige sidelysvin-

Sagsnummer:
514770~007

Matrikelnummer:
200 NV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Nørre Farimagsgade 49

Ejendomsnummer:
410250

duer på hver etage, hvor øverste oplukkelige sidelysvindue er placeret mindre end en halv etage under overkant af øverste dørhul, f.eks. i overensstemmelse med det i ”Eksempelsamling om brandsikring af byggeri”, afsnit 6.2.1. Alternativt skal trapperum udføres med røglem til det fri, i overensstemmelse med det i ”Eksempelsamling om brandsikring af byggeri”, kap 6.2.1, og DS/EN 12101-2, beskrevne. Forslag skal sendes til Hovedstadens Beredskab som led i sagsbehandlingen af forholdet,

Side 8 af 11

Sagsnummer:
514770~007

Matrikelnummer:
200 NV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Nørre Farimagsgade 49

Ejendomsnummer:
410250

Energi

stk. 25

at nye vinduer, døre og deres samlinger overholder BR10, kap. 7.6,

stk. 26

at bestemmelserne i BR10, kap. 7.4.2, om energibesparende foranstaltninger i forbindelse med ombygninger, iagttages, hvorom redogørelse må fremsendes til godkendelse,

Vand- og afløbsforhold

stk. 27

at afløbs- og vandinstallationer i bygning udføres af en autoriseret vvs-installatør. Såfremt der laves ændringer på ejendommens fælles vand- og afløbsinstallationer eller kloakarbejde, skal der søges om tilladelse til vand- og afløbsændringerne,

Øvrigt

stk. 28

at øvrige betingelser i byggetilladelse fra den 27. september 2016 og den 20. december 2016, fortsat iagttages, og

stk. 29

at arbejdets udførelse i enkeltheder godkendes herfra.

Det skønnes i nærværende ombygningsarbejde ikke muligt at opfylde bestemmelserne i BR10, kap. 3.2.1, stk. 2, om tilgængelighed for alle, herunder personer med handicap, uden at foretage indgribende ændringer i bebyggelsens forhold for så vidt angår etablering af elevator med størrelse som type 2 i bygning B samt etablering af niveaufri adgang til boligen i stueetagen i bygning C ”lejl. 7” og niveaufri adgang til altaner i tagetagen bygning D ”lejl. 42” og ”lejl. 43”.

Vi giver derfor tilladelse til at eksisterende elevatorstol i bygning B bibeholdes samt at bolig ”lejl. 7” og altaner i ”lejl. 42” og ”lejl. 43” indrettes uden at der etableres niveaufri adgang.

Bestemmelserne i BR10, kap. 3.1, stk. 2, om lempeligere bestemmelser er lagt til grund for afgørelsen.

Baggrund for byggetilladelsen

Side 9 af 11

Planlovsforhold

Sagsnummer:

514770~007

Kommuneplan

Matrikelnummer:

200 NV, Kbh.

Ejendommen er placeret i et område, der i rammerne i Kommuneplan 2015 er fastlagt til boliger (B4-område).

Ejendomsadresse:

Nørre Farimagsgade 49

Det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelsesbestemmelse.

Ejendomsnummer:

410250

Byggelovsforhold

Din ansøgning er behandlet i henhold til bestemmelserne i Bygningsreglement 2015 (BR10).

Helhedsvurdering

Bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne skal fastlægges, jf. BR10, kap. 2.1, stk. 1, ved en helhedsvurdering efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kap. 2.3.2-2.3.5, under hensyn til de generelle kriterier i kap. 2.3.1, stk. 1, nr. 1-6,

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til bebyggelsens anvendelse.

Bebyggelsens samlede omfang er med den ansøgte ændring / nedlægelse af én tagterrasse / ét taghus på bygning D, reduceret i forhold til det i byggetilladelse fra den 27. september 2016, godkendte.

De ansøgte ændringer, udvidelse af lejligheder benævnt ”lejl. 2”, ”lejl. 42” og ”lejl. 43” samt mindre justeringer af lejlighedsplanerne sker alle indenfor eksisterende bygningsvolumen.

Lejlighederne vurderes derfor fortsat at være hensigtsmæssige med hensyn til størrelse og indretning.

Det skønnes derfor hensigtsmæssigt at anvende lejlighederne som boliger.

2) Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.

Idet bebyggelsens omfang reduceres med det ansøgte, er det vores vurdering, at bebyggelsens samlede omfang fortsat er inden for rammerne af hvad, der er sædvanligt for området.

3) Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

Idet bygningen ikke udvides med det ansøgte, vurderes det, at der fortsat kan sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen eller nabobebyggelsen.

Placeringen og omfanget af tagterrasser og taghuse på bygning C og bygning D vurderes ikke at medføre indbliksgener på anden bebyggelse på egen grund eller for nabogrunden, ud over hvad der må forventes i det pågældende område.

4) Der skal i overensstemmelse med kravene i kap. 2.4 sikres tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede.

Friarealet vurderes fortsat at være tilfredsstillende for ejendommens beboere, brugere og eventuelt beskæftigede.

Der henvises i øvrigt til byggetilladelse fra den 27. september 2016.

5) Der skal i overensstemmelse med kravene i kap. 2.4 og under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for ejendommens brugere, herunder personer med handicap, og redningsberedskab, og der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer.

Adgangs- og tilkørselsforholdene er uændrede og vurderes fortsat at være tilstrækkelige.

6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et uplanlagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Det ansøgte er ikke placeret i randen af byområder, og punktet vurderes derfor ikke at være relevant i den konkrete sag.

Partshøring

Inden kommunen træffer afgørelse i en byggesag, skal det vurderes, om der skal foretages partshøring, jf. forvaltningslovens § 19.

Partsstatus er betinget af, at den pågældende person eller virksomhed har en væsentlig, retlig relevant og individuel interesse i sagens afgørelse, fordi byggeriet udsætter den pågældende for konkrete og væsentlige gener.

Side 10 af 11

Sagsnummer:
514770~007

Matrikelnummer:
200 NV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Nørre Farimagsgade 49

Ejendomsnummer:
410250

I den konkrete sag om er det vurderet, at byggeriet ikke medfører en påvirkning, der kan begrunde en tilkendelse af partsstatus.

Sagsnummer:
514770~007

Det skyldes, at det ansøgte primært vedrører ændringer inden for den eksisterende volumen.

Matrikelnummer:
200 NV, Kbh.

Godkendelse af bebyggelsens omfang

Ejendomsadresse:
Nørre Farimagsgade 49

Vi har, jf. ovenstående helhedsvurdering, godkendt det ansøgte.

Ejendomsnummer:
410250

Forhold til anden lovgivning

Byggeaffald

Når du renoverer eller nedriver over 10 m² (eller producerer mere end 1 ton affald) af din bygning, skal du som bygherre anmelde alt dit byggeaffald. Bemærk, at der kan være krav om PCB-screening. For mere information og anmeldelseskema se <http://www.kk.dk/byggeaffald>.