



PLAN 1 A/S  
Gammel Køge Landevej 55  
2500 Valby

**Dato:** 21-04-2020

**Sagsnr:** 02.34.02-P19-1063-19

## **BYGGETILLADELSE**

### **Matr. nr. 40 z af Frederiksberg, Frøbels Alle 1**

Du har søgt om byggetilladelse til at udvide 13 eksisterende lejligheder op i eksisterende tagrum. Der etableres private indeliggende tagterrasser og tagvinduer.

Ansøgningen er modtaget 26-11-2019.

### **Byggeriets art og omfang**

Samtlige 13 lejligheder på 4. sal udvides op i taget (5. sal), hvoraf 12 indrettes med individuelle tagterrasser til lejlighederne. Eksisterende depotrum i tagetagen flyttes til kælderen og lejlighederne på 4. sal får depotrum inde i lejlighederne.

### **Tilladelse**

Frederiksberg Kommune giver hermed byggetilladelse til det ansøgte byggeri i henhold til bygge-loven og § 35, stk. 2 og 3 i Bygningsreglement 2018 (BR18).

Bestemmelserne i BR18, og deklARATIONER tinglyst på ejendommen skal overholdes.

Byggetilladelsen gives på betingelse af, at arbejdet udføres i overensstemmelse med de oplysninger, der er givet i ansøgningen samt de vilkår, forudsætninger mv. som fremgår af det følgende.

Det er ejers ansvar at byggearbejderne udføres efter gældende lovgivning.

### **Byggetilladelsen er givet på baggrund af følgende projektmateriale**

K01\_H0\_EST\_S2\_01  
K01\_H1\_EKL\_S2\_02  
K01\_H1\_E4\_S2\_07

K01\_H1\_E5\_S2\_08  
K01\_H1\_ET\_S2\_09  
K01\_H2\_EX\_S2\_10  
K01\_H2\_EX\_S2\_11  
K01\_H2\_EX\_S2\_12  
K01\_H2\_EX\_S2\_13  
K01\_H1\_EKL\_S1\_22  
K01\_H1\_EKL\_S1\_27  
K01\_H1\_EKL\_S1\_28  
K01\_H1\_EKL\_S1\_29  
K01\_H2\_EX\_S1\_30  
K01\_H2\_EX\_S1\_31  
K01\_H2\_EX\_S1\_32  
K01\_H2\_EX\_S1\_33

### **Gyldighed**

Byggetilladelsen bortfalder, hvis arbejdet ikke påbegyndt inden 1 år fra byggetilladelsens dato (byggelovens § 16, stk. 10).

### **Påbegyndelse**

Du skal give besked om byggearbejdets påbegyndelse i Byg og Miljø.

### **Ændringer i projektet**

Hvis der sker ændringer i projektet, skal du oplyse det til Frederiksberg Kommune, jf. BR 18, § 37. Vi vil herefter vurdere, om ændringerne betyder, at der skal stilles nye vilkår til byggearbejdet, eller om der skal søges en ny byggetilladelse.

### **Færdigmelding og ibrugtagning**

Byggearbejdet må først tages i brug, når der er givet ibrugtagningstilladelse.

Sammen med færdigmeldingen skal følgende erklæres og indsendes via Byg og Miljø, jf. BR18, § 40:

Erklæring om, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet.

Dokumentation for, at bygningsreglementets bestemmelser er overholdt. Dokumentationen skal bestå af alt materiale, der er relevant for byggearbejdet, herunder overordnede beskrivelser, forudsætninger, beregninger, tegningsmateriale mv.

Drifts- og vedligeholdelsesmanualer for bebyggelsens installationer.

Oplysninger om forhold, som har betydning for drift og ajourføring af BBR

Vi vil herefter vurdere, om der er behov for et tilsyn, inden vi giver ibrugtagningstilladelse, jf. BR18, § 43.

### **Dispensation**

Der er givet dispensation fra BR18 § 51 stk. 2 punkt 1) der omhandler niveaufri adgang. Dispensation gives idet det er vurderet, at det ikke er muligt at etablere niveaufri adgang til tagterrasserne og samtidig leve op til bygningsreglementet energimæssige bestemmelser i forhold til isolering. Der er i vurderingen lagt vægt på at tagterrasserne er indeliggende. Dispensationen er givet i medfør af BR18 § 13 stk. 2.

### **Helhedsvurdering**

Byggeriet er tilladt, jf. BR18, kap. 8 efter en helhedsvurdering af bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne.

Er bebyggelsens omfang hensigtsmæssig i forhold til bebyggelsens anvendelse og svarer den til det der er sædvanligt i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området?

Bebyggelsens omfang øges ikke og det vurderes det fortsat svarer til det sædvanlige i området.

Er der sikret tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse og er der sikret mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde?

Da tagets volumen ikke øges, men mindskes med de indeliggende tagterrasser ændres lysforholdene ikke for egen eller nabomatrikler. Det vurderes med de givne afstandsforhold, at der ikke opstår væsentlige indbliksgener fra hverken tagvinduer eller de indeliggende tagterrasser. Der er i vurderingen lagt på, at den nærmeste bygning ligger i forlængelse af bygningen, hvorfor det vurderes at der ikke kan opstå indbliksgener her. Øvrige nærmeste bygninger ligger mindst 18 meter væk og det vurderes at denne afstand ikke kan forårsage væsentlige indbliksgener i et tæt bebygget bymiljø. Der ligges desuden vægt på at der allerede er vinduer fra stueetagen til og med 4. sal, hvorfor det yderligere vurderes at der ikke opstår nye væsentlige indbliksgener.

Er der sikret tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede?

Det vurderes at der fortsat er tilfredsstillende friarealer for ejendommen. Der ligges i vurderingen vægt på, at der ikke etableres nye selvstændige boligenheder, men der er tale om udvidelse af eksisterende boligenheder, hvilket ikke medfører væsentligt forøget pres på friarealerne. Der ligges desuden vægt på at tagterrasserne er individuelle og etableres i forbindelse med de boliger der udvides således tagterrassernes supplement til friarealerne etableres der hvor boligarealet udvides.

Er der sikret tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold til ejendommens brugere, herunder personer med handicap og redningsberedskab.

De ansøgte bygningsændringer udføres udelukkende i tagetagen og påvirker derfor ikke adgangs- og tilkørselsforhold til ejendommens brugere eller redningsberedskab. Der er dispenseret fra niveaufri adgang til tagterrasserne for at sikre bygningsændringerne kan overholde BR18 og energibestemmelserne heri.

Er der tilstrækkelige parkeringspladser?

Det er vurderet at udvidelse af eksisterende lejligheder ikke medfører nogen ændrede krav ift. parkering.

Er der tale om bebyggelse i et randområde, og er der i så fald taget hensyn til karakteren af de tilstødende arealer?

Det ansøgte opføres i eksisterende bebygget område der i kommuneplanen 2017 er udlagt til bolig (etagebolig) og der er således ikke tale om bebyggelse i randområde.

## **Gebyr**

Der opkræves gebyr for byggesagsbehandling. Første rate af gebyret er på kr. 3771,50. Faktura på gebyret sendes til bygherre. Gebyret er vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, jf. BR18, § 39. Byggesagsgebyret beregnes efter den tid, som det har taget at behandle sagen. Første rate af gebyret opkræves sammen med byggetilladelsen og omfatter den sagsbehandling, der er foretaget frem til byggetilladelsen. Anden rate af gebyret opkræves sammen med ibrugtagningstilladelsen og omfatter den efterfølgende sagsbehandling frem til sagens afslutning. Timeprisen er på 741 kr. for sagsbehandling foretaget frem til 31-12-2018 og herefter er timeprisen 397 kr.

## **Stikprøvekontrol**

Kommunen skal i 10 procent af de byggesager, hvor der er givet ibrugtagningstilladelse, foretage stikprøvekontrol med den samlede dokumentation, der er indsendt ved færdigmelding af et byggearbejde, jf. BR18, § 46.

## **Konstruktionsforhold**

Frederiksberg Kommune skal inden påbegyndelse meldes via Byg og Miljø portalen have modtaget dokumentation for, at byggeriet overholder bestemmelserne i BR18, kap. 15 (§§340-357)

Bygningen er indplaceret i konstruktionsklasse: 3

## **Brandforhold**

Frederiksberg Kommune skal inden påbegyndelse meldes via Byg og Miljø portalen have modtaget dokumentation for, at byggearbejdet overholder bestemmelserne i BR18, kap. 5 (§§82-158), jf. BR18, §28 og §29:

Brandteknisk dokumentation for bygningens udformning, jf. §522

Grundlaget for de valgte brandsikringstiltag

Dokumentation for, hvordan kontrol og vedligeholdelse af brandsikringstiltag og bygningsdele vil blive gennemført

Anvendelseskategori: 4

Brandklasse:2

### **BBR**

Ved færdigmelding af byggeriet skal der indsendes oplysninger om bygningsarealer til ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR), jf. bekendtgørelse nr. 1010 af 24. oktober 2012 om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret.

### **Tekniske Bestemmelser i BR18**

Ansøger har erklæret, at byggearbejdet er omfattet af følgende tekniske forhold (kapitler) i BR18

Kapitel 2 Adgangsforhold

Kapitel 4 Afløb

Kapitel 5 Brand

Kapitel 7 Byggepladsen og udførelsen af byggearbejder

Kapitel 9 Bygningens indretning

Kapitel 11 Energiforbrug

Kapitel 13 Forureninger

Kapitel 15 Konstruktioner

Kapitel 17 Lydforhold

Kapitel 18 Lys og udsyn

Kapitel 22 Ventilation

## Vilkår i forhold til anden lovgivning,

### Miljø i byggeperioden

Arbejdet skal overholde bestemmelserne i Frederiksberg Kommunes [Forskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder](#).

Støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder skal anmeldes til Miljøenheden [miljo@frederiksberg.dk](mailto:miljo@frederiksberg.dk) senest 14 dage før arbejdet påbegyndes.

### Jordflytning

Flytning af jord skal anmeldes på Frederiksberg Kommunes hjemmeside i henhold til reglerne i den til enhver tid gældende udgave af Bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord. Mere info her: Se <https://www.frederiksberg.dk/borger/miljo-og-af-fald/jord/jordflytning>

### Byggeaffald fra reoveringer og nedrivninger

Bygningsaffald skal anmeldes på [www.frederiksberg.dk/byggeaffald](http://www.frederiksberg.dk/byggeaffald) jf. Affaldsbekendtgørelsens kap. 11 hvis ét eller flere af følgende punkter er opfyldt:

- Dit byggearbejde vedrører mere end 10 m<sup>2</sup> af en bygning eller anlæg
- Dit byggearbejde frembringer mere end et ton affald.
- Du fjerner asbestholdige materialer
- Du udskifter termovinduer produceret før 1978
- Du fjerner farligt affald, for eksempel tungmetalholdig maling eller PCB
- Et byggearbejde, der vedrører flere bygninger eller anlæg, skal vurderes under ét.

Anmeldelsen skal indsendes samtidig med en ansøgning eller anmeldelse efter byggelovgivningen, eller senest 2 uger inden byggearbejdet påbegyndes.

Bemærk at byggeaffald omfattet af ovenstående punkter først må fjernes fra aktivitetsadressen, når I har modtaget anvisning fra Affaldskontoret.

Du kan se mere om reglerne for Bygge- og anlægsaffald her:

<https://www.epaper.dk/frederiksberg/virk-fakta/byggeaffald-regler-og-fakta/>

### Afløb og vand

Kloak- og vvs arbejde skal udføres af autoriserede kloakmestre/vvsinstallatører. På sikkerhedsstyrelsens hjemmeside [www.sik.dk](http://www.sik.dk) findes en oversigt.

Den autoriserede vvs-installatør skal indhente tilladelse fra Frederiksberg Forsyning inden vandinstallationsarbejderne påbegyndes. Ansøgning foretages elektronisk på [www.vvsanmeldelse-frb.dk](http://www.vvsanmeldelse-frb.dk)

## Vej

Inden påbegyndelse af byggearbejdet tages kontakt til Vej, Park og Miljø på 3821 4220 for aftale om kørsel med jord, elementer mv., samt renhold af offentlige arealer.

Inden udgravning i eller nærmere vejareal end 3 meter, skal der søges om gravetilladelse på <https://www.frederiksberg.dk/gravetilladelse>

Der skal søges om tilladelse til eventuel rådighed over offentligt vejareal til f. eks. skurvogne og materiel på <https://www.frederiksberg.dk/vejraaden>

Inden arbejdets påbegyndelse, og senest 3 uger før, skal der tages kontakt til Vej, Park og Miljø på telefon 3821 4292 for aftale om midlertidig nedtagning eller flytning af gadelysmaster, herunder wireophæng.

Venlig hilsen

Rune Brorsen

Byggesagsbehandler

By Byggeri og Ejendomme

[www.frederiksberg.dk/kontakt](http://www.frederiksberg.dk/kontakt)

### **Klagevejledning for forhold omfattet af bygningsreglementet og byggeloven**

Afgørelsen kan påklages til Nævnenes Hus via e-boks eller e-mail [byg@naevneneshus.dk](mailto:byg@naevneneshus.dk) inden 4 uger fra modtagelse af afgørelsen.

Efter byggelovens §§ 23, 24 og 25 kan der kun klages over retlige forhold. Det vil sige, at man kan klage, hvis man mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Man kan derimod ikke klage over, at kommunen efter ens opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Hvis man vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske indenfor 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

### **Klagevejledning for forhold omfattet af planloven, herunder lokalplaner**

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden 4 uger fra modtagelse af afgørelsen.

Du klager via klageportalen, som du finder på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer udenom Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender hermed anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis man vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske indenfor 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.