



ALTAN.DK A/S
Næstvedvej 60 A
4180 Sorø

Dato: 15-05-2023

Sagsnr: 01.02.00-G01-239-20

BYGGETILLADELSE

Matr. nr. 4at og 4as af Frederiksberg, Peter Bangs Vej 91-95, Bendzvej 2-6, Hoffmeyersvej 1-7

I har søgt om byggetilladelse til at etablere 40 altaner og 10 franske altaner til gadeside samt 27 altaner til gårdsiden på ejendommene Peter Bangs Vej 91-95, Hoffmeyersvej 2-4 og 1-7 samt Bendzvej 2-6.

Ansøgning er modtaget den 30. november 2020 med supplerende materiale 2. maj 2023.

Gadealtanerne udføres med profileret betonbund og placeret i et symmetrisk system af kolonner med to eller tre altaner alt efter, om kolonnen er placeret på en frontispice eller ej. Over de kolonner, som består af to altaner, etableres der i mansardtaget franske altaner, som ikke bryder taggesimsen. Gadealtanerne er 1,3 meter dybe. Mod gården etableres stålaltaner fordelt på ensartede kolonner af tre altaner med dybde på 1. og 2. sal på 1,5 m og reduceret dybde på 3. sal på 1,3 m. På afskåret hjørne hvor der i dag er eksisterende altaner i stål, udføres altanen i stål med bredde og dybde som eksisterende altaner, men uden trækbånd. På de afskårne hjørner hvor der ikke er eksisterende altaner, udføres altaner med betonbund.

Altandøre udføres med sprosser tilsvarende eksisterende vinduer. Altandøre udføres som udadgående altandøre, undtaget altandørene ved de franske altaner, hvor de udføres som indadgående døre.

Rækværk og bund lakeres i grafit grå (RAL7024).

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 de med byggelovens § 6D stillede betingelser samt eventuelle øvrige deklARATIONER tinglyst på ejendommen skal overholdes.

Byggetilladelsen er givet på baggrund af følgende projektmateriale:

- Revideret ansøgningsmateriale modtaget 2. maj 2023

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

Det er ejers ansvar, at byggearbejderne udføres efter gældende lovgivning.

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

Dispensation fra bygningsreglement 2018

Der dispenseres fra kravet i § 379, ang. dagslys til beboelses-, arbejds- og opholdsrum med hensyn til at der for det relevante gulvareal, skal være minimum 300 lux i mindst halvdelen af dagslystimerne.

Dispensationen begrundes med at altanprojektet ligger inden for den praksis der er for etablering af altaner på tilsvarende ejendomme og iht. Frederiksberg Kommunes altanmanual: "Din nye altan – fra idé til ibrugtagning" samt en konkret vurdering af lejlighedernes størrelser, antal vinduer og orientering mv., og at reduktionen er af begrænset omfang sammenlignet med de eksisterende forhold.

På gadesiden, for stuelejlighederne Bendzvej 2, 4 og 6 og Hoffmeyersvej 1, 3 og 5, er der eksisterende, tidligere udvidede vinduer der allerede er ændret til altandøre med udvidet glasfelt og for altaner i ranke 6 og ranke 13, er der også eksisterende altaner med dertilhørende altandøre.

I ranke 15, Hoffmeyersvej 7 th er der ikke et udvidet vinduesparti. På gårdsiden etableres der altaner over stuelejlighederne Peter Bangs Vej 95 og 93, th., Hoffmeyersvej 2 og 4, hvor der heller ikke er udvidede vinduespartier.

Rummene mod gården påvirkes mest som følge af altanerne, hvor rummene mod Hoffmeyersvej påvirkes i mindre grad, og rummene mod Bendzvej ikke påvirkes jf. dagslysberegningerne af 31. marts 2023. For det mest kritiske rum sker der en forringelse fra 21,21 % af rummet der overholder DA300lux,50% til 9,09. Det pågældende rum hører til et erhverv (bageri). Der er ikke udført dagslysberegninger for stueetagen i ranke 8, 7, 18, 23 og 24. Ansøger har begrundet dette med at de pågældende andelslejligheder er butikker/erhverv/solcenter.

Byggelovens § 6 D

Jf. Byggelovens § 6 D kan en tilladelse efter byggeloven gøres afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Tilladelsen betinges iht. byggelovens § 6 D, da ejendommen er beliggende i kulturmiljø 2.1 - Villakvarteret mellem Peter Bangs Vej og Roskildevej, hvor en af de bærende kulturhistoriske bevaringsværdier er: "*Bærende kulturhistoriske bevaringsværdier: (...) Den samlede bebyggelseska-*

rakter for kulisseyggeri med storgårdskarréer fra 1920'erne og de forskudte blokke fra 1930'erne og 40'erne, herunder tilbageværende tidligere fabriksanlæg (...)", således at de altaner der etableres på ejendommens gade og gårdside udføres som ansøgt.

Dertil stilles følgende vilkår der har indgået i Frederiksberg Kommunes vurdering og behandling af ansøgningen ift. altanernes antal, placering, størrelse, materiale og værn som værende tilfredsstillende i henhold til Frederiksberg Kommunes vejledning om altaner "Din nye altan – fra idé til ibrugtagning" samt tillægget til vejledningen:

- at dørpartiernes monteres i samme afstand fra facadeflugt som eksisterende vinduespartier, at dørpartierne opdeles passende til eksisterende vinduer, at dørpartiernes øverste vinduer svarer til eksisterende dannebrogsvinduer dimensioner, at dørpartierne åbner udad, undtaget for altandøre ved franske altaner alt som vist på tegningerne nr. (26)9.01 rev. A , (26)9.02, (26)9.03, (26)9.04 rev. A, (26)9.05, (26)9.06 rev. A, (26)9.07 modtaget 2. maj 2023.
- at hængsler, bundglaslister og lignende på de nye altandøre indfarves tilsvarende altandøre
- At bundplader under gårdaltaner udføres som en plade eller med symmetrisk opdeling og hvor materialeprøve/farve skal godkendes på stedet,
- at altanværn udføres med viste balusterstørrelser, afstande og scepterplaceringer, som vist på tegningerne nr. (26)9.01 rev. A , (26)9.02, (26)9.03, (26)9.04 rev. A, (26)9.05, (26)9.06 rev. A, (26)9.07 modtaget 2. maj 2023.
- at gesims bevares på gadeside/afskårne hjørne, undtagen ved ny altandør jf. tegning nr. (26)9.01 rev. A.
- at gesims bevares på gårdsiden på 3. sal undtagen ved ny altandør jf. tegning nr. (26)9.02.
- at facadebånd på gavl og afskårne hjørner bevares undtagen ved dørpartier, således at der ikke rilles i forbindelse med værnets møde med gesimsbånd og tagfod, som det er tegnet på (26)9.06 og (26)9.02 og (26)9.01
- at alle konstruktive løsninger skal udføres under hensyntagen til kravet om, at gesimsbånd og dekorationer skal bevares, undtagen hvor der kommer dørpartier.
- at alle åbninger, der under udførelsen foretages i murværket, skal afsluttende retableres med sten eller skaller udtaget på stedet og i eksisterende forbandt.
- at bund mod gadesiden udføres som støbt bund og at materialeprøve godkendes på stedet inden påbegyndelse af byggeriet og at relief i bunden udføres med bredde tilsvarende vinduesåbninger og at afstande til altanens sider bliver ensartet.

Betingelser og forudsætninger i forhold til BR18

Kap. 1 Administrative bestemmelser

1. 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 14 Fugt og vådrum
 - Kapitel 15 Konstruktioner
 - Kapitel 17 Lydforhold
 - Kapitel 18 Lys og udsyn
2. Der skal indsendes reviderede produktionstegninger af altanværn med angivelse af balustre- og scepterdimensioner, balusterafstande, højder mv. i fx målestoksforhold 1:5, **inden** byggearbejdet påbegyndes, jf. BR18, §10, Stk. 3.
3. Der skal indsendes reviderede produktionstegninger af altandøre, der viser, at dørpartier svarer til eksisterende vinduers opdeling, dimensioner mv., og at rammer, sprosser, lod-, og tværposter mv. svarer til eksisterende vinduer på ejendommen i fx målestoksforhold 1:5, **inden** byggearbejdet påbegyndes, jf. BR18, § 10, Stk. 3.
4. Der skal fremsendes materialeprøve på betonbund/arrangeres møde på ejendommen med materialeprøver til godkendelse af farve i god tid, **inden** opsætningen påbegyndes.
5. at der inden produktion af værntilpasningsstykke i forbindelse med tagaltaner, efter opmåling af tagfod og tagskalk mv. fremsendes tegning af altanværnets møde med taget og gesimsbånd til godkendelse, jf. vilkår efter Byggelovens § 6D
6. Der skal indsendes meddelelse om påbegyndelse af byggearbejdet, inden det påbegyndes, jf. BR18, § 15.

7. 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.
8. Der opkræves gebyr for byggesagsbehandling. Første rate af gebyret er på kr. 5.995,00. Faktura på gebyret sendes til ejendommens tinglyste ejer. 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 for ansøgninger modtaget efter 1. juli 2022 er 835 kr. Timeprisen for ansøgninger modtaget før 1. juli 2022 afhænger af hvornår sagsbehandlingen sker: 741 kr. for sagsbehandling frem til 31. december 2018 og 397 kr. for sagsbehandling derefter.
9. Byggearbejdet skal færdigmeldes, jf. BR18, § 40. Sammen med færdigmeldingen skal følgende fremsendes:
 - Erklæring om, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet.
 - Erklæring om, at der er fremsendt fyldestgørende dokumentation, der viser, at bygningsreglementets bestemmelser er opfyldt, samt at der er fremsendt drifts- og vedligeholdelsesmanualer for bebyggelsens installationer
 - For byggeri omfattet af konstruktionsklasse 2-4, jf. kapitel 26, skal der med færdigmeldingen indsendes en sluterklæring, jf. § 499, stk. 1, der er udfærdiget af den certificerede statiker.
 - 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.
 - Oplysninger om forhold, som har betydning for drift og ajourføring af BBR, dvs. konkret adresse (husnummer, etage og side) og konkret størrelse (m²) for hver enkelt opsat altan.
10. Byggearbejdet må først tages i brug, når der er givet ibrugtagningstilladelse, jf. BR18, § 43. Vi vil vurdere, om der er behov for et tilsyn, inden vi meddeler ibrugtagningstilladelse.
11. 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.

Kapitel 5 Brandforhold

Frederiksberg Kommune forudsætter, at ejendommens brandadskillende bygningsdele (f.eks. etagedækkene) ikke svækkes i forbindelse med byggearbejderne samt at eventuelle gennemføringer i brandadskillende bygningsdele udføres, så bygningsdelenes brandtekniske egenskaber ikke forringes.

Der er i skrivelse 2. maj 2023 af oplyst, at ombygningen ikke medfører ændringer af forudsætnin-
gerne for de brandmæssige forhold.

Kapitel 8 Helhedsvurdering

Bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne skal fastlægges, jf. BR18, kap. 8, § 187 ved en helhedsvurdering efter de generelle kriterier i kap. 8, § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold og de ubebyggede arealers indretning jf. kap. 20.

Der er foretaget en helhedsvurdering efter BR18, kap. 8, § 187, hvor det er vurderet at det ansøgte ikke vil give væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

I vurderingen har indgået de generelle kriterier i § 188 stk. 1 til 6, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering:

- 1) *Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.*

Altanernes samlede omfang (areal/rumfang) vurderes at være hensigtsmæssigt i forhold til bebyggelsens anvendelse som beboelse, idet altanernes størrelse er passende i forhold til beboelseslejlighederne.

Der findes eksempler på altaner med tilsvarende omfang i den pågældende karré. De ansøgte altaner vurderes at være inden for rammerne for det, der tilstræbes i en tilsvarende karre og gård i området, og i overensstemmelse med rammerne for altaner på eksisterende etageejendomme i Kommuneplan 2021, rammer og retningslinjer, side 35.

- 2) *Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.*

Gårdrummet er stort og foran ejendommene på gadesider er der forhaver – undtaget ved afskårne hjørner mod Peter Bangs Vej, hvorfor der er ca. +20 m til modstående bygninger på gadeside og ca. , og der er +30 m modstående bygninger i gården mod vest og for ejendommen mod øst, er nærmeste nabo jernbanen.

Altanernes dybde på 1,5 m mod gården (og reduceret ved mansarden til 1,3 m samt varierende længder på 2,73 m - 2,28 m for altaner på afskårne hjørner på gadeside og 3,0 m – 4,1 m for altaner på langsider på gadeside og længder fra 3,36 m – 4,53 m (og udformning med skrå afskæring for altaner i ranke 22) vurderes hensigtsmæssig i forhold til at sikre tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse.

Altanerne vurderes at være hensigtsmæssigt udformet i forhold til ejendommens underliggende lejligheds antal vinduer og dagslysforhold både de steder hvor der etableres større vinduer under, hvor der er eksisterende altandøre og hvor vinduer bibeholdes som eksisterende. Jf. også dispensationen fra daglysforholdene.

Altanerne vurderes at være hensigtsmæssigt udformet og placeret med hensyn til at sikre mod væsentligt indblik til naboejendommene.

- 3) *Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede jf. § 393*

Altanerne er ansøgt på 1. sal eller over og vurderes derfor ikke at påvirke opholds- og friarealer på ejendommen.

- 4) *Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet jf. § 393.*

De ansøgte altaner påvirker ikke ejendommens adgangs- og tilkørselsforhold, og punktet vurderes derfor ikke at være relevant i den konkrete sag.

- 5) *Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer jf. § 399-402*

De ansøgte altaner påvirker ikke ejendommens parkeringsarealer og punktet vurderes derfor ikke at være relevant i den konkrete sag.

- 6) *Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalplanlagt 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.*

Tilstødende bebyggelse mod vest er karrébebyggelse i 4 etager med gårdrum. Overfor de ansøgte gadealtaner på Bendzvej, mod syd, er der et villakvarter med 1-familiehuse. Det vurderes at afstanden og placeringen af altanerne (over forhaver) og med en afstand til villaerne på +20 m er i overensstemmelse med kvarterets karakter og tilpasset de konkrete forhold i området.

Der er ikke afholdt partshøring efter forvaltningslovens § 19.

Inden kommunen træffer afgørelse i en byggesag, skal vi vurdere, om der skal foretages partshøring, jf. forvaltningslovens § 19. De parter, der i så fald skal høres, er personer eller virksomheder,

der har en partsstatus. Det vil sige, at de har en væsentlig, retlig relevant og individuel interesse i sagens afgørelse.

I den konkrete sag vurderer vi, at byggeriet ikke medfører en påvirkning, der kan begrunde at nogen får tilkendt partsstatus. Det skyldes, at altanerne udformes og placeres i en afstand fra omkringliggende bebyggelse, så der sikres tilfredsstillende lysforhold og der sikres mod væsentlige indbliksgener.

Kapitel 15 Konstruktionsforhold

Frederiksberg Kommune har modtaget følgende dokumentation for, at byggeriet overholder bestemmelserne i BR18, kap. 15:

- Starterklæring af 31. marts 2023 af Lars Pedersen Boll, Personcertifikat nr.: 6832, Brav ApS, Kongensgade 66, 1. tv., 5000 Odense C

Bygningen er indplaceret i konstruktionsklasse: KK2

Der skal for hver enkelt af de altaner der opsættes gennem mur og fastgøres mellem etagebjælker sikres følgende:

- a. at etagebjælker i muren er i sund tilstand uden fugtpåvirkning, svampeskade eller råd i bjælkeender,
- b. at etagebjælker skal forsynes med bjælkeforlænger af stål, når disse anvendes til fastgørelse af altaner,
- c. at alle kantafstande i samlinger er i overensstemmelse med gældende normer og vejledninger,
- d. at antallet af bolte i alle samlinger er i overensstemmelse med gældende normer og vejledninger,
- e. at alle samlingsdele fastgøres og forbindes med bolte eller svejsninger,

Der skal senest med færdigmelding fremsendes fotodokumentation for at alle ovenstående punkter a - e er opfyldt. Fotodokumentationen skal identificere hver enkelt altan og skal være underskrevet af de personer der har udført, kontrolleret og godkendt denne del af statisk dokumentation jf. BR18, kap. 15

Frederiksberg Kommune har ikke foretaget teknisk behandling af de statiske beregninger.

Betingelser og bemærkninger i forhold til anden lovgivning

Der skal hos Vej, Park og Miljø ansøges om tilladelse til eventuel rådighed over offentligt vejareal til f. eks. skurvogne, materiel og stillads på <https://www.frederiksberg.dk/vejraaden>

Gældende regler vedrørende miljøforhold og affaldshåndtering skal overholdes. Der gøres særligt opmærksom på at byggeaffald, jordflytning samt midlertidige støjende og støvende anlægsarbejder skal anmeldes: <https://www.frederiksberg.dk/borger/bolig/byggeri/miljo-og-energi> og <https://www.frederiksberg.dk/borger/miljo-og-affald/jord>.

Venlig hilsen

Matthias Dyrkjær Kisch

Byggesagsbehandler, Arkitekt
By Byggeri og Ejendomme
www.frederiksberg.dk/kontakt

Klagevejledning for forhold omfattet af bygningsreglementet og byggeloven

Klagen skal sendes til Nævnenes Hus, Byggeklageenheden gennem klageportalen, som du finder på kpo.naevnenes-hus.dk. Du logger på klageportalen med Nem-ID/Mit-ID.

Du kan også klage pr. e-mail til byg@naevneneshus.dk, via e-boks eller som brev til
Nævnenes Hus
Att. Byggeklageenheden
Toldboden 2
8800 Viborg

Klagen skal være indgivet til Nævnenes Hus, Byggeklageenheden inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. byggelovens §24, stk. 1.

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.