



Altan.dk 2023 A/S
Næstvedvej 60A
4180 Sorø

Dato: 09-05-2025
Sagsnr: 02.34.02-P19-98-24

BYGGETILLADELSE OG AFGØRELSE EFTER PLANLOVEN

Matr. nr. 16a af Frederiksberg, Borups Alle 137-141, Drosselvej 81, Ternevej 2A-B og Solsortvej 74-76

I har søgt om byggetilladelse til at opsætte altaner mod gården og ombygge et vindue til en altandør på gadefacaden på ovennævnte ejendom.

Ansøgning er modtaget den 13. marts 2024 med supplerende materiale af 28. maj 2024 og 17. december 2024.

Projektet går ud på at opsætte 14 altaner mod gården, i samme størrelse, udseende og opsætningsmønster som de allerede opsatte altaner.

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, lokalplan 238 og deklarationer tinglyst på ejendommen skal overholdes.

Byggetilladelsen er givet på baggrund af følgende projektmateriale:

- Tegningssæt 2.01-2.10 eksisterende forhold fremsendt 13. marts 2024
- Tegningssæt 3.01-3.13 fremtidige forhold revision B fremsendt 17. december 2024
- Tegningssæt 9.01-9.06 detaljer revision A fremsendt 17. december 2024

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

Bestemmelser i BR 18, kap. 9, § 196, jf. § 51, Stk. 2 nr. 1) om bygningers indretning er lempet med hensyn til niveaufri adgang til altanen i Borups Alle 141, 1. tv (position 16.1) efter en særskilt vurdering af ombygningsprojektet. Frederiksberg Kommune har vurderet, at byggearbejdet ikke kan udføres uden indgribende ændringer i form af ødelæggelse af den bevaringsværdige bebyggelse, jf. BR18, kap. 9, § 197.

Der dispenseres fra kravet i § 379, ang. dagslys til beboelsesrum med hensyn til at den indvendige belysningsstyrke fra dagslys er 300 lux eller mere ved mindst halvdelen af det relevante gulvareal i mindst halvdelen af dagslystimerne. Det fremgår af dagslysstudiet af 11. december 2024, at der for det mest kritiske rum sker en reduktion fra 45% til 0%.

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.

Dispensation fra lokalplan 238

Ejendommen er omfattet af bevarende bestemmelser i lokalplan 237 som blandt andet har til formål at *"sikre bevaring af de udpegede bygningers bevaringsværdier"*. Lokalplan fastsætter i § 6.1 at *"Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Ændringer af den ydre udformning omfatter også døre, vinduer, altaner, kviste, karnapper, dekorative elementer, tag, skorstene, facade, materialevalg, farvesætning og udformning i øvrigt."* samt i § 6.2 at *"Udvendig vedligeholdelse, istandsættelse, renovering og eventuelle ændringer eller ombygninger skal ske nænsomt og med respekt for den eksisterende bygnings bevaringsværdier og arkitektur og det omgivende miljø."*

Efter ansøgers bearbejdning af altanernes antal, placering, størrelse, materiale og værn iht. lokalplanen, Frederiksberg Kommunes altanvejledning samt bygningsreglementets kap. 8 har projektet efter planloven været i naboorientering iht. lokalplanen. Ved naboorienteringen indkom et hørings-svar.

Der dispenseres hermed efter planloven fra lokalplanens § 6.1 med den begrundelse, at det ansøgte projekt vurderes at være tilpasset ejendommens arkitektur og sikrer bygningens bevaringsværdi.

Dispensationen gives på følgende betingelser:

- at de nye altaner udføres magen til de eksisterende altaner mod gården,

- at de nye altandøre ikke udføres magen til de eksisterende altandøre, men udføres som vist på tegning 9.06 fremsendt 17. december 2024.
- 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, alt som vist på tegningerne nr. 9.01-9.06, modtaget 17. december 2024.
- at hængsler, hjørnebånd, bundglaslister og lignende på de nye altandøre indfarves tilsvarende altandørene,
- at altanværn udføres med viste balusterstørrelser, afstande og scepterplaceringer, som vist på tegningerne nr. 9.01-9.05, modtaget 17. december 2024.
- at alle åbninger, der under udførelsen foretages i murværket, skal afsluttende reableres med sten eller skaller udtaget på stedet og i eksisterende forbandt.

Dispensationen er givet i medfør af planlovens § 19.

Personer der har indgivet høringssvar til naboorientering modtager kopi af denne afgørelse samt klagevejledning til Planklagenævnet.

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
 - Kapitel 19 Termisk indeklima og installationer til varme og køleanlæg
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 indsendes meddelelse om påbegyndelse af byggearbejdet, inden det påbegyndes, jf. BR18, § 15.
 5. 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.
 6. Der opkræves gebyr for byggesagsbehandling. Første rate af gebyret er på kr. 5.982,64. 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 byggesagsbehandling kan ses på kommunens hjemmeside.
 7. 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. Dokumentation 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.
8. 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.
 9. 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 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) vurderes at være hensigtsmæssigt i forhold til bebyggelsens anvendelse som beboelse, idet altanernes størrelse er passende i forhold til beboelseslejlighederne og idet der tilføjes passende udeareal til ejendommen.

Der findes allerede altaner med tilsvarende omfang på ejendommen, som udgør sin egen karré, samt på andre etageejendomme i kvarteret. De ansøgte altaner vurderes at være inden for rammerne for det, der tilstræbes i en ca. 36 meter bred 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 der er mellem ca. 36 til 50 meter fra altanerne til de modstående facader.

Altanernes dybde/længde på 1,5 meter x 2,9-4,2 meter vurderes hensigtsmæssig i forhold til at sikre tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse.

Altanerne vurderes at være hensigtsmæssigt udformet i forhold til ejendommens antal vinduer og dagslysforhold.

Der er to lejligheder på 1. sal som får en altan over 2 eller 3 af sine vinduer mod gården og ikke samtidig selv får en altan (Solsortvej 74, 1. tv. og 1. th.). For begge lejligheds vedkommende er det to små kamre som bliver mest påvirket mens et værelse bliver mindre påvirket, da kun værelsets ene vindue får en altan over. Begge lejligheder har en stor stue og et værelse mod nordvest samt et køkken mod sydøst, som ikke bliver påvirket.

Henset til loftshøjden på ca. 2,78 meter, altanens størrelse og dagslysberegningerne, er reduktionen i dagslys erfaringsmæssigt acceptabel ift. hvad man kan forvente i ældre bebyggelse i en tæt bebygget by på Frederiksberg og i overensstemmelse med Frederiksberg Kommunes praksis ved behandling af altansager.

Altanerne vurderes at være hensigtsmæssigt udformet og placeret med hensyn til at sikre mod væsentligt indblik til naboejendomme, idet ejendommen er én samlet karré og altanerne placeres mod gården langt fra nabobygninger.

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

Altanerne er vist i en højde på ca. 0,8 meter over terræn og vurderes derfor at påvirke opholds- og friarealer på ejendommen, men tilfører i stedet individuelle opholdsarealer i høj kvalitet.

- 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 er villabebyggelse, men altanerne ligger inde i ejendommens gårdum, langt fra villaerne.

Kapitel 15 Konstruktionsforhold

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

- Starterklæring dateret 2024-04-05 og underskrevet af certificeret statiker Lars Pedersen Boll, certifikatnummer 6832, samt tilhørende dokumentation.

Bygningen er indplaceret i konstruktionsklasse: KK2

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> Der må forventes 8 dages sagsbehandlingstid, hvorfor ansøgninger skal sendes i god tid inden opstart.

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/by-bolig-og-miljoe/byggeri/miljoe-og-energi> og <https://www.frederiksberg.dk/by-bolig-og-miljoe/klima-og-baeredygtighed/jord>.

Venlig hilsen

Emilie Westergaard Folkersen

Byggesagsbehandler, arkitekt
Byggeri og Arkitektur

Kontaktinformationer for Frederiksberg Kommune

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 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.

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 og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med Mit-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.