

| Vejledning til byggetilladelse

JUNI 2024

Klimafacade+



Københavns Kommunes guide og retningslinjer for energirenovationsløsningen Klimafacade+



INTRODUKTION

Denne vejledning har til formål at informere om de forhold, du bør være opmærksom på, i forbindelse med en byggeansøgning, så sagsbehandlingen kan forløbe effektivt, og tilladelsen kan gives så hurtigt som muligt.

Hvad er Klimafacade+

Klimafacade+ er et bæredygtigt bud på udvendig efterisolering, der imødekommer det stigende behov for energirenovierung af den eksisterende, ældre bygningsmasse. Konceptet har til formål at forene ressourcebevidsthed, funktionalitet og æstetik i et innovativt samspil - uden at gå på kompromis med kvalitet, økonomi og komfort.



Se et eksempel på Klimafacade+ i demonstrationsprojektet Klimakarréen på Østerbro [her](#).

INDHOLDSFORTEGNELSE

Retningslinjerne i denne vejledning gennemgår, hvilke forhold du skal have for øje ved etablering af Klimafacade+:

1. BYGGETILLADELSE	s. 4
2. PLANMÆSSIGE BESTEMMELSER	s. 5
3. BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE	s. 8
4. BYGGERET OG HELHEDSVURDERING	s. 10
5. TEKNISKE KAPITLER I BYGNINGSREGLEMENTET	s. 12
6. BRAND- OG KONSTRUKTIONSFORHOLD	s. 13
7. FULDMAGT	s. 14
8. MATERIALE TIL INDSENDELSE AF BYGGEANSØGNING	s. 15

1. BYGGETILLADELSE

Når du vil bygge, skal du sætte dig ind i, hvilke regler der gælder for din ejendom. Det kan have betydning for, hvad du kan forvente at få tilladelse til.

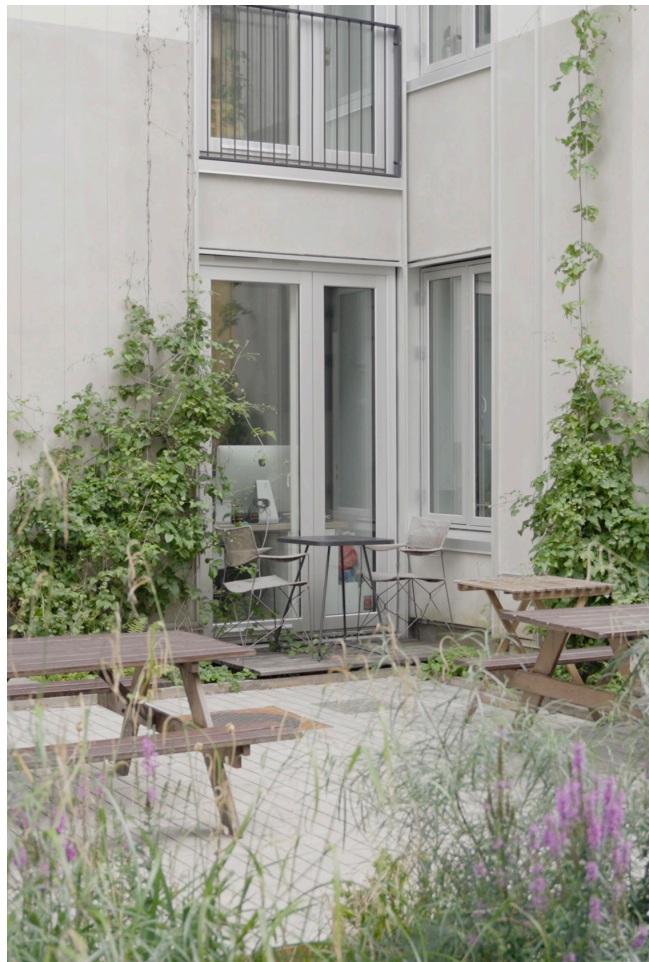
Ombygninger i etagebyggeri kan kun udføres uden byggetilladelse, såfremt det ikke ændrer anvendelse, udvider etagearealet, øger bygningens volumen, medfører ændringer af de bærende konstruktioner eller ændrer forudsætningerne for bygningens brandmæssige forhold.

Ved en udvendig efterisolering af facaden af en etagebebyggelse, som ved Klimafacade+, **skal du derfor søge om byggetilladelse**. Det skyldes, at der potentielt inddrages udvendige friarealer, etageareal/bebyggelsens volumen potentielt udvides, statiske og brandmæssige forhold eventuelt påvirkes, etablering af solcellepaneler muliggøres m.m.

Der kan efterisoleres udvendigt med op til 25 cm, uden at det tæller med i bebyggelsesprocenten.

Ovenstående forhold uddybes i de følgende afsnit.

Hvis du generelt vil vide mere om efterisolering af bygninger, herunder energikrav og rentabilitet, kan du læse og downloade "Bygningsreglementets vejledning om efterisolering" [her](#).



2. PLANMÆSSIGE BESTEMMELSER

I forbindelse med udformningen af facadeløsningen bør det undersøges, om bebyggelsen er omfattet af planmæssige bestemmelser. Disse vil ofte have indflydelse på, hvad der må udføres på den konkrete ejendom. Hvis din ejendom er omfattet af en lokalplan, byplan eller tinglyst servitut, vil det derfor typisk være nødvendigt at søge om tilladelse og/eller dispensation, før du bygger om.

Kommuneplan

Som overordnet plan for byens fysiske udvikling består kommuneplanen af visioner og politiske mål, retningslinjer samt rammer for byens udvikling.

Rammerne er specifikke regler, som kommunen skal følge, når lokalplaner udarbejdes. De indgår også i kommunens helhedsvurdering af ansøgninger om byggetilladelse, når der ikke er en lokalplan

Det er emner, som fx hvilken anvendelse og tæthed der skal være hvor, byomdannelsesområder, parkering samt områder uden bebyggelse.

Du kan læse mere i Københavns kommuneplan (KP19) [her](#).

Her er et uddrag af nogle vigtige målsætninger og visioner for byggeriet:

At de historiske og arkitektoniske værdier bruges aktivt til at skabe identitet og kvalitet i eksisterende bykvarterer og i byudviklingsområder.

At sikre bæredygtig byudvikling ved en helhedsbetragtning, der omfatter en langsigtet miljømæssig, social og økonomisk samfundsudvikling.

At kvaliteten af byens bevaringsværdige bebyggelser og bygninger fastholdes.

At skabe trygge bykvarterer med mødesteder og udearealer, der skaber rammer for et sundt og aktivt liv.

At indrette byen, så det sunde valg bliver det nemme valg i hverdagen, ved at bebyggelser og byrum inviterer til bevægelse, samvær og rekreative oplevelser til gavn for både fysisk og mental sundhed.

At Københavns Kommune arbejder for, at nye tagarealer i højere grad skal udnyttes til at gøre byen grønnere.

At støjbelastningen af eksisterende og nye boliger reduceres.

Lokalplan

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal foregå i et bestemt område.

Den kan fx bestemme:

- Hvad området og bygningerne skal bruges til
- Hvor der skal bygges nyt, og hvordan det kan se ud
- Hvilke bygninger der skal bevares
- Hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes
- Bebyggelsesprocent

Lokalplanen er juridisk bindende.

Det betyder, at man som grundejer skal overholde lokalplanens bestemmelser.

Mange lokalplaner har bestemmelser, der fastlægger, at der skal søges dispensation til at ændre bygningens facade og ubebyggede arealer. Det kan ofte være formuleret som i boksen til højre.

Såfremt det ikke er muligt at overholde visse af lokalplanens bebyggelsesregulerende krav til udformning, placering, omfang m.m., kan du søge en begrundet dispensation til at fravige et konkret krav.

Hvis byggemyndigheden vurderer, at formålet og hensynet bag bestemmelsen stadig er efterlevet i dit byggeri, kan der opnås dispensation.

Læs mere om dispensationsansøgning til byggeri i Københavns Kommune [her](#).

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter magistratens* skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden magistratens tilladelse. Tage skal udformes som sadeltage eller med anden tagform med skrå tagflader. Udformningen skal godkendes af magistraten.

Stk. 2. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden magistratens godkendelse.

* Magistraten = Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune (byggemyndighed)

Servitutter

En servitut er en juridisk bindende aftale, som bliver indgået mellem to parter. De to parter kan enten begge være private parter, men den kan også blive indgået mellem en privat person og en offentlig myndighed.

Servitutter kan enten være privatretlige eller offentligretlige:

En privatretlig servitut er en aftale mellem to eller flere grundejere, der i enighed fastlægger en række bestemmelser for de ejendomme, de pågældende råder over. En aftale er kun bindende for de parter, der indgår aftalen, men ved at tinglyse aftalen som en servitut på ejendommene, bliver aftalen også gældende for kommende ejere. Denne type af servitutter håndteres ikke af byggemyndigheden, medmindre det fremgår, at denne er påtaleberettiget, og det vil derfor være op til den/de pågældende ejere, at håndhæve den.

Offentligretlig betyder, at det er en myndighed – kommunen – der har fået tinglyst en ret over ejendommen. På mange ældre ejendomme findes der bebyggelsesregulerende servitutter, som fx dikterer hvor højt, og hvor meget man må bygge. Der kan også være

bestemmelser, der vedrører facadens udtryk og udformning, og som kræver at byggemyndigheden giver samtykke til ændringer.

I disse tilfælde er det derfor vigtigt, at byggeriet ikke påbegyndes, inden der er indhentet en skriftlig godkendelse fra kommunen.

Servitutter bliver i nogle tilfælde ophævet, hvis der senere laves en lokalplan for det pågældende område, og servitutten strider imod kommunens lokalplan. I disse tilfælde vil det oftest være lokalplanen, der gælder og udgør den øverste myndighed. Hvis der fx findes en servitut på din ejendom, som bestemmer, at der kun må bygges i op til 8 meters højde, og der efterfølgende bliver lavet en lokalplan, som bestemmer, at der nu kun må bygges i 6 meters højde, er det kommunens lokalplan, du skal rette dig efter.

Læs mere om servitutter i Københavns Kommune [her](#).

[På dette link](#) kan du se, om der er tinglyst servitutter på din ejendom.

3. BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

En stor del af det eksisterende byggeri i København er bevaringsværdigt.

SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment) er et værktøj, der benyttes til at passe på vores fælles bygningskulturarv. I mange kommuner har man i større eller mindre omfang kortlagt bygningers arkitektoniske værdier efter SAVE. Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand og inddeles i en skala fra 1-9, hvor karaktererne 1-4 regnes for at være en høj værdi.

Bygninger med den højeste SAVE-værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede.

Bygninger med SAVE-værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

For at hjælpe med at bevare vores fælles kulturarv har Københavns Kommune

udarbejdet nogle overordnede retningslinjer for ombygning og istandsættelse af bevaringsværdige bygninger. Gårdfacader vil i de fleste tilfælde være mest oplagt til etablering af løsningen Klimafacade+, da gadefacader ofte vil være omfattet af flere bevaringshensyn, som komplicerer en udvendig efterisolering.

Du bør dog altid tage aktivt stilling til, hvilke materialer, farver og opdeling der harmonerer godt med ejendommens eksisterende udtryk samt områdets egenart. Det gælder også ved valg af vinduer, altaner eller øvrige bygningselementer.

Læs alle retningslinjer og anbefalinger for bevaringsværdig bebyggelse [her](#) (OBS: gælder primært gadefacader).

I Københavns Kommunes [byggesagsarkiv](#) kan du også finde de oprindelige tegninger af din ejendom, som grundlag og inspiration.

Byggelovens § 6 D

Byggelovens § 6 D, stk. 1, giver kommunalbestyrelsen mulighed for at stille krav til en bebyggelses ydre udformning i forbindelse med byggesagsbehandling. § 6 D, stk. 1, kan bruges til at stille betingelser i forbindelse med udstedelse af en byggetilladelse, men også til at nægte en byggetilladelse.

Det er alene i forbindelse med byggearbejder, der kræver tilladelse efter byggeloven, at kommunalbestyrelsen kan stille krav til bebyggelsens ydre udformning efter § 6 D, stk. 1, eller helt afslå at give tilladelse. Bestemmelsen er primært tiltænkt

anvendelse ved byggearbejder i områder, der er karakteriseret ved en særlig arkitektonisk, landskabsmæssig eller æstetisk helhedsvirkning, og navnlig hvor der er tale om bevaringsværdige ældre bymiljøer.

Byggelovens § 6 D, stk. 1, kan ikke bringes i anvendelse, hvis en byplanvedtægt eller lokalplan indeholder detaljerede bestemmelser om bebyggelsens ydre udformning.

Du kan læse mere om anvendelse af § 6 D [her](#).



4. BYGGERET OG HELHEDSVURDERING

Kommunen skal foretage en helhedsvurdering, hvis der er forhold ved et byggeri, som hverken helt eller delvist reguleres af eller overholder bestemmelserne om byggeretten i Bygningsreglementet (BR18), §§ 168-186.

Følgende vurderinger skal foretages:

Bebyggelsens omfang:

Svarer det til det sædvanlige/tilstræbte i karréen, kvarteret?

Lys- og indblikksforhold:

Forringes lysforhold for andre bygninger

på samme grund eller nabogrunde?
Er der indbliksgener til lejligheder eller nabobebyggelsens private gårdanlæg?

Friarealer:

Indskrænkes de eksisterende friarealer på grunden, herunder privat- eller fællesgård?

Adgangsforhold:

Forringes de eksisterende fælles adgangsveje og tilkørselsforhold for ejendommens brugere samt redningsberedskabet?

En udvendig efterisolering vil i højere eller mindre grad påvirke de ovenstående forhold, og derfor skal kommunen vurdere, om der sker en væsentlig forringelse, eller om byggeriet kan accepteres, fx fordi det ikke

vurderes at være til væsentlig gene eller svarer til det sædvanlige i området.

Nedenstående eksempel er et uddrag fra en helhedsvurdering, som kommunen har foretaget i en byggetilladelse:

Følgende forhold opfylder eller reguleres ikke af byggeretten:

• § 170, stk. 2, da ejendommens bebyggelsesprocent overstiger 60

Bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne skal derfor fastlægges ved en helhedsvurdering efter bestemmelserne i § 187, under hensyn til de generelle kriterier i § 188, nr. 1-6

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

Bebyggelsens samlede omfang tillægges 9 m² på hver bygning, hvilket vurderes at være af ubetydelig karakter i forbindelse med efterisolering af gavlene.

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

I forbindelse med efterisoleringen af gavlene bliver der lagt 150 mm på facaden, hvilket ikke vurderes at medføre væsentlige skygge- eller indbliksgener hos nabobebyggelsen.

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

Der inddrages 15 cm friareal langs hver af gavlene, hvilket ikke vurderes at have indvirkning på friarealerne som helhed.



5. TEKNISKE KAPITLER I BYGNINGSREGLEMENTET

Ved ansøgning om byggetilladelse skal det erklæres, hvilke tekniske kapitler i BR18 byggeriet er omfattet af. Opfyldelse af de tekniske krav skal senere kunne dokumenteres i forbindelse med færdigmelding af byggeriet.

Udvendig efterisolering vil typisk være omfattet af følgende tekniske kapitler:

Kapitel 4: Afløb

Det skal sikres, at afløb for regnvand udføres, så bortledning, nedsivning eller vandansamling ikke medfører risiko for skader på bygninger eller bygningsdele eller andre ulemper, fx gener for trafik, og at tagvand holdes på egen grund.

Kapitel 5: Brand

Brandmodstandsevnen skal sikres for konstruktioner og overflader.

Kapitel 7: Byggepladsen og udførelsen af byggearbejder

Det skal sikres, at der ikke opstår skade eller gener under byggearbejdet.

Kapitel 11: Energiforbrug og klimapåvirkning

Ved ombygninger og andre forandringer er der et mindstekrav til klimaskærmens isoleringsevne.

Kapitel 12: Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger

Såfremt der installeres varmepumpe-, solcelle- eller køleanlæg, skal kravene til disse dokumenteres overholdt.

Kapitel 14: Fugt og vådrum

Idet der ændres på klimaskærmen, skal denne sikres mod indtrængning af fugt og vand.

Kapitel 15: Konstruktioner

Konstruktionen skal sikres, da efterisoleringen kan påvirke de statiske forhold og påføre den eksisterende facade en merbelastning.

Kapitel 17: Lydforhold

For boliger skal lydforholdene overholde klasse C i "DS 490 Lydklassifikation af boliger" og niveauerne angivet i BR18's vejledning om lydforhold. Eventuelle tekniske installationer skal overholde grænseværdierne for støj som angivet i BR18's vejledning om lydforhold.

Kapitel 18: Lys og udsyn

Da facadedybden øges, skal det sikres, at der fortsat er tilstrækkeligt dagslys i opholdsrum.

6. BRAND- OG KONSTRUKTIONSFORHOLD

Dokumentation for brandforhold

Ved ansøgning om byggetilladelse skal der redegøres for, om der ændres på de brandmæssige forudsætninger ved etablering af efterisoleringen – fx om den er:

Ikke brandbar, uden gennemgående luftrum og ikke kræver yderligere tiltag i forhold til ydervæggens brandmodstandsevne.

Eller:

Brandbar, med gennemgående luftrum og kræver yderligere tiltag i forhold til ydervæggens brandmodstandsevne.

For ombygninger og forandringer af eksisterende byggeri, hvor forudsætningerne for de brandmæssige forhold ændres, skal der indsendes oplysning om og dokumentation for, hvilken brandklasse det pågældende bygningsafsnit kan henføres til, jf. kapitel 27 om brandklasser og kapitel 29 om dokumentation af brandforhold i BR18. Der skal tages højde for, om ændringen påvirker andre dele af bygningens brandforhold.

I BR18's vejledning til kapitel 5 om brand i "Bilag 2 - Præ-accepterede løsninger - etageboligbyggeri" kan man læse mere om krav til isoleringsmaterialer, udvendige overflader og ventilerede hulrum bag regnskærmen, samt vandret brandspredning/vinkelsmitte ved brandadskillelser.

Dokumentation for indsatstaktiske forhold

Det skal desuden oplyses, om projektet påvirker beredskabets indsatsforhold og udgør en ændring af de brandmæssige forhold. Du skal uploade oplysninger om og dokumentation for, at beredskabets indsatsmulighed er indsatstaktisk traditionel i overensstemmelse med BR18's vejledning til kapitel 5 om brand og beredskabets indsatsmuligheder (jf. BR18 §10, stk. 2, pkt. 6).

Dokumentation for konstruktionsforhold

Eksempler på efterisolering, der påvirker de bærende konstruktioners virkemåde:

- Gavl/facadeisolering med fundament (på egen matrikel)
- Merbelastning af oprindelig konstruktion med last over 5%
- Tung efterisolering

For ombygninger og forandringer af eksisterende byggeri, hvor de bærende konstruktioners virkemåde ændres, skal der indsendes oplysning om og dokumentation for, hvilken konstruktionsklasse det berørte konstruktionsafsnit kan henføres til, jf. kapitel 26 om konstruktionsklasser og kapitel 28 om dokumentation af bærende konstruktioner i BR18.

7. FULDMAGT

Ud over en fuldmagt fra ejendommens ejer, skal du bruge en fuldmagt fra ejeren af den/de naboejendomme, hvis skel overskrides i forbindelse med en facade-efterisolering. Det vil ofte være tilfældet med fx efterisolering af gavle. Hvis denne fuldmagt ikke indhentes, kan byggeansøgningen ikke behandles eller godkendes.

Efterisolering skal udføres uden fundament på nabogrund, og konstruktioner skal holdes på egen grund.

Du kan læse mere om fuldmagter samt downloade en skabelon [her](#).



8. MATERIALE TIL INDSENDELSE AF BYGGEANSØGNING

Når du er klar til at ansøge, er det vigtigt at have indsamlet alt nødvendigt materiale, da du ellers vil modtage en mangelskrivelse (en måneds svarfrist) eller en afvisning af din byggeansøgning.

Du kan læse de specifikke krav til ansøgningen på [Bygningsreglementets hjemmeside](#).

De væsentligste af disse krav er allerede beskrevet i foregående afsnit.

I forhold til tegningsmateriale og redegørelser ved ansøgning om Klimafacade+ anbefales det, at du inkluderer:

Redegørelse for byggearbejdets indhold.

Oplysning om hvor meget etagearealet udvides med i forbindelse med efterisolering til BBR-registreret – også selvom bebyggelsesprocenten ikke øges.

Situationsplan, der viser de eksisterende bebyggelsesforhold på grunden, herunder arealer.

Situationsplan, der viser de fremtidige bebyggelsesforhold på grunden, herunder arealer, tykkelser og placering af efterisolering. Overskridelse af naboskel, som følge af efterisolering, skal tydeligt fremgå af situationsplanen (eller evt. udsnit).

Facadetegninger/opstalter af senest godkendte forhold med mål, herunder bygningens højde fra terræn.

Facadetegninger af fremtidige forhold med mål, herunder bygningens højde fra terræn.

En snittegning, der viser et lodret snit gennem de etager, der bliver berørt af den udvendige isolering.

En detaljetegning, der viser de forskellige komponenter af efterisoleringen.

Den totale tykkelse af isolering, facadebeklædning og puds skal fremgå. Der skal redegøres for, hvilke materialer der anvendes.

Alle tegninger skal være målfaste.

Udgivet af Bygningsfornyelse
Teknik- og Miljøforvaltningen
Københavns Kommune
Juni 2024

