Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

26. oktober 2026

Sagsnummer
S2026-7969

Dokumentnummer
D2026-308474

Matrikelnummer
382 Vestervold Kvarter, København

Ejendomsadresse
Nyropsgade 6

BFE-nummer
6033687

Bilag 3 Dispensationsoversigt

Dispensation (vurdering af funktionskrav) Bygningsreglement 2018 (BR18)	**Forvaltningens bemærkninger**
BR18, Kapitel 2 Adgangsforhold	
§ 51-54 Adgangsforhold ved bygningen Rådgiver har oplyst, at vejarealet potentielt skal bearbejdes i forhold til at opnå niveaufri adgang til fremtidige adgangsdøre ved affaldsrum og cykelparkering og kan kræve dispensation fra BR18, **Kap. 2, § 51, stk. 2 nr. 1**, der foreskriver, at: *"Ved alle yderdøre skal der være niveaufri adgang til bygningen. Eventuelle niveauforskelle skal reguleres i adgangsarealet uden for bygningen, herunder til elevatorer i bygningens adgangsetage. Der kan anvendes ramper."*	Forvaltningen vil umiddelbart ikke være indstillet på at dispensere fra krav om niveaufri adgang til fremtidige adgangsdøre ved affaldsrum og cykelparkering. Forvaltningen bemærker, at etablering af niveauudlignende forhold, vil være en forudsætning for en eventuel byggetilladelse. Hvis vejarealet bearbejdes, vil det forudsætte tilladelse fra Vejmyndigheden. Alternativt skal niveudligningen foretages på egen matrikel.
§ 55-56 Fælles adgangsveje i bygningen Bevaring af rampe, manglende reposer samt niveauspring til boliger i de fælles adgangsveje kræver dispensation fra **BR18, kap. 2, § 56, stk. 4**, der foreskriver, at: *"Eventuelle niveauspring og højdeforskelle skal udlignes med ramper. Ramper må ikke udføres med en større hældning end 1:20 (5 cm pr. m), og der skal være en vandret plads på mindst 1,30 m x 1,30 m for hver ende af rampen. Ramper, der udligner højdeforskelle på mere end 0,60 m, skal desuden forsynes med en vandret repos for hver 0,60 m stigning. Ramper skal forsynes med håndlister i begge sider. Ved*	Forvaltningen kan vurdere, at indretningen af de fælles adgangsveje, hvor afstandene fra elevatorer og trapper til de enkelte boliger forkortes i forhold til trappers eksisterende placering, og hvor der udføres visuel og taktil markering på ramper og trin, i tilstrækkelig grad kompenserer for øgede rampehældninger, manglende reposer og tilføjede trin. Hensynet bag bestemmelsen kan dermed opfyldes på en tilsvarende måde, så der lovligt kan dispenseres fra bestemmelsen.

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Njalsgade 13
2300 København S

ramper med en hældning på 1:25 (4 cm pr. m) eller mindre kan håndlister udelades."	I vurderingen kan det indgå, at de kompenserende tiltag er udarbejdet i samarbejde med Handicaprådet og at ca. 20 % af boligerne vil få niveaufri adgang. *Forvaltningen bemærker, at vi desuden kan vælge at skønne, at tilvejebringelse af niveaufri adgang ikke kan udføres uden indgribende ændringer i bebyggelsen eksisterende konstruktioner, og dermed tillade de viste fælles adgangsforhold jf. BR18, Kap. 9, § 197.
§ 57 Trapper Etablering af trin til boliger i fælles adgangsveje der medvirker til punktvise frihøjder på 1,95 m over trin, kræver dispensation fra **BR18, kap. 2, § 57, stk. 1**, der foreskriver, at: *"Trappens fri bredde er mindst 1,0 m, og den fri højde målt lodret over hvert trins forkant og i trappens ganglinje er mindst 2,10 m."*	Forvaltningen kan konkret vurdere, at der kan dispenseres til punktvise frihøjder på 1,95 m over trin ind til boligerne. Det fremgår af tegningsmaterialet, at området med 1,95 m frihøjde kun er i bjælkens bredde og ikke i den oplagte ganglinje foran ankomstdøren. Forvaltningen kan således vurdere, at hensynet til trappens brug og adgangsområdet foran boligerne kan opfyldes.
§ 61 Håndlister Etablering af håndlister i kun den ene side af rampen kræver dispensation fra **BR18, kap. 2, § 61**, der foreskriver, at: *"Gange, trapper og ramper i fælles adgangsveje, hvor der ikke er opsat værn, skal forsynes med håndlister i begge sider under hensyn til bygningens udformning og anvendelse. Håndlisterne skal være nemme at gribe om og holde fast i. Håndlister skal føres ubrudt forbi repos og afsluttes vandret."*	Forvaltningen kan konkret vurdere, at der kan dispenseres til kun at etablere håndliste langs rampens side mod atriet, idet rampeforløbet mod boligerne er udformet, så håndlisten ikke får nogen nyttig funktion. I vurderingen kan forvaltningen lægge vægt på, at der etableres to tilgængelighedsboliger, samt at ca. 20 % af boligerne får niveaufri adgang.
BR 18, Kap. 9 Bygningens indretning	
§ 196 Bygningers indretning Ungdomsboligerne skal udføres i overensstemmelse med det overordnede funktionskrav i **BR18, kap. 9, § 196**, der foreskriver, at: *"Bygninger skal projekteres og udføres, så der under hensyn til deres anvendelse opnås tilfredsstillende forhold med hensyn til sikkerhed, sundhed, funktionalitet og anvendelse for brugerne samt under hensyn til rengøring og vedligeholdelse."*	Se forvaltningens bemærkninger i § 199

Sagsnummer
S2026-7969

Dokumentnummer
D2026-308474

Matrikelnummer
382 Vestervold Kvarter, København

Ejendomsadresse
Nyropsgade 6

BFE-nummer
6033687

§ 197 Bygningers indretning Forvaltningen kan skønne, at der kan ske lempelser fra bestemmelser i Kap. 9, jf. **BR18, Kap. 9, § 197**, der foreskriver at: *"Ved ombygning kan kommunalbestyrelsen på bygningsejerens foranledning skønne, at der kan ske lempelser til bestemmelserne i kapitel 9, såfremt ombygningsarbejdet ikke kan udføres uden indgribende ændringer i bebyggelsen"* *Bestemmelsen er jf. SBI-anvisningen (*SBi-anvisning 272 Anvisning om BR18*), også gældende for bestemmelser i BR18, Kap. 2 Adgangsforhold.	Forvaltningen bemærker, at vi kan vælge at skønne, at tilvejebringelse af standardloftshøjder ikke kan udføres uden indgribende ændringer i bebyggelsen eksisterende konstruktioner, og dermed tillade de oplyste loftshøjder jf. BR18, Kap. 9, § 197.
§ 199 Indretning af boliger Ungdomsboligerne skal udføres i overensstemmelse med funktionskravet i **BR18, kap. 9, § 199**, der foreskriver, at: *"Boliger skal projekteres og udføres, så boligen som helhed samt de enkelte rum har en hensigtsmæssig størrelse og udformning under hensyn til anvendelsen. Opfyldelse heraf skal dokumenteres i en indretningsplan, møbleringsplan eller lignende."*	Rådgiver har oplyst, at bevaring af den eksisterende konstruktion vil medføre, at ca. 80 % af det samlede boligantal får loftshøjder, der ligger under standardloftshøjden på 2,5 m. De oplyste fri loftshøjder vil udgøre: • 2,2 m – 2,4 m i opholdsrum • 2,1 m i køkken og wc-baderum • 1,80 m – 2,0 m under eksisterende bjælker i boligerne For at afhjælpe de laveste frihøjder under bjælker i ganglinjer og opholdszoner foreslår rådgiver, at boligerne indrettes med nagelfast møblement, så den fri loftshøjde begrænses til mellem **1,95 m -2,0 m.** Funktionsbestemmelserne i § 196 og §199 angiver ikke en konkret mindste loftshøjde og Forvaltningen henviser derfor til SBI-anvisningen (*SBI-anvisning 272 Anvisning om BR18*), der som minimum anbefaler en loftshøjde på 2,5 m i boliger i etagebyggeri. Denne minimumsangivelse er sat ud fra kriteriet om at sikre sikkerhed, sundhed, funktionalitet og anvendelse for brugerne. Forvaltningen vurderer umiddelbart, at de angivne loftshøjder under eksisterende bjælker ligger væsentligt under SBI-anbefaleringen. Forvaltningen kan dog konkret vur-

	dere, at hensynet til beboernes sikkerhed og boligernes funktionalitet bliver varetaget i de viste boligindretninger, hvor nagelfast møblement forhindrer passage under de laveste områder (1,80 m - 1,94 m), og hvor frie ganglinjer og opholdsområder under bjælkerne, hvor loftshøjden udgør mellem 1,95 m og 2,0 m, begrænser sig til få områder i boligerne.
§ 205 Loftshøjder Ungdomsboligerne skal udføres med en loftshøjde, der tilgodeser tilstrækkeligt dagslys i forhold boligens udformning jf. **BR18, kap. 9, § 205**, der foreskriver, at: *"Beboelsesrum og køkken skal have en loftshøjde, der tilgodeser, at der er tilstrækkeligt dagslys i rummet. Loftshøjden skal fastsættes i forhold til boligens rumdybder, rumstørrelser og vinduers placering."*	Forvaltningen kan vurdere, at de angivne loftshøjder i boligerne – som varierer mellem 2,1 m og 2,4 m, og under bjælker ned til 1,95 m – er tilstrækkelige i forhold til dagslysforholdene. Denne vurdering baseres på, at boligerne har begrænsede rumdybder på cirka 6,6 m og rumbredder på cirka 3,9 m, hvilket vurderes at være afstemt i forhold til loftshøjderne. Forvaltningen vil i en evt. sagsbehandling af projektet, desuden lægge vægt på dagslysforholdene - se forvaltningens bemærkninger i § 379.
BR 18, Kap. 11 Energiforbrug og klimapåvirkning	
§ 268 Energikrav ved ændret anvendelse Rådgiver har oplyst, at det umiddelbart ikke er muligt at overholde U-værdien for terrændækket, men at der skal foretages kompenserende tiltag, der kræver dispensation fra **BR18, Kap. 11, § 268**, der foreskriver at: *"Bygningsdele omkring rum, der opvarmes til over 15 °C, skal overholde U-værdierne i bilag 2, tabel 3. Bygningsdele omkring rum, der opvarmes til mellem 5 og 15 °C skal overholde U-værdierne i bilag 2, tabel 2 for disse temperaturer. Vinduer, glasydervægge, døre, glastage og ovenlysvinduer skal leve op til kravene i §§ 257 og 258."*	Forvaltningen kan på det oplyste grundlag ikke forholde sig til, om forholdet er foreneligt med de hensyn, der ligger bag bestemmelsen. En eventuel byggetilladelse vil derfor bero på, at der fremlægges tilstrækkelige oplysninger og dokumentation til, at bygningens samlede energiramme eller varmetab ikke forværres for at dispensationsspørgsmålet kan afgøres positivt.
BR 18, Kap. 17 Lydforhold	
§ 369 Boliger og andre bygninger til overnatning Rådgiver har oplyst, at projektet sigter mod at opfylde lydklasse D, og dermed kræver dispen-	

sation fra **BR18, Kap. 17, § 369, stk.2**, der foreskriver at: *"For boliger skal lydforholdene overholde klasse C i DS 490 Lydklassifikation af boliger og niveauerne angivet i Bygningsreglementets vejledning om lydforhold"*	Forvaltningen har praksis for at dispensere ned til Lydklasse D ved ombygninger i eksisterende byggeri. Forvaltningen agter i en evt. byggetilladelse, at stille vilkår om, at lydisolering i lydklasse D kan udføres indenfor de oplyste loftshøjder.
BR 18, Kap. 18 Lys og Udsyn	
§ 379 Dagslys Rådgiver har oplyst, at projektet ikke opfylder 300 lux-kravet (25,1 % mod 30 %). Supplerende beregninger efter 10 %-reglen viser, at 10 boliger (5,5 %) ligger lige under kravet, og at projektet derfor kræver dispensation fra **BR18, Kap. 18, § 379, stk. 2**, der foreskriver, at: *"Tilstrækkelig tilgang af dagslys kan dokumenteres ved, at glasarealet uden skyggende forhold svarer til mindst 10 pct. af det relevante gulvareal. Det angivne glasareal skal korrigeres for evt. skyggende omgivelser, reduceret lystransmittans mv., som angivet i Bygningsreglementets Vejledning om lys og udsyn. Alternativt kan tilstrækkeligt dagslys dokumenteres ved at eftervise, at den indvendige belysningsstyrke fra dagslys er 300 lux eller mere ved mindst halvdelen af det relevante gulvareal i mindst halvdelen af dagslystimerne. For beboelsesrum er det relevante gulvareal lig det indvendige gulvareal. For arbejdsrum mv. er det relevante gulvareal det areal, hvor der placeres arbejdspladser. Såfremt det kan dokumenteres, at rummene er tilstrækkeligt belyste, kan andre beregningsmetoder benyttes som dokumentation. "*	Forvaltningen kan vurdere, at der kan gives dispensation fra dagslyskravet, da rådgiver har dokumenteret, at projektet kun i begrænset omfang afviger fra kravene. Dagslysberegninger viser, at 10 boliger (svarende til ca. 5,5 % af det samlede boligantal) ligger lige under kravet om, at glasarealet uden skyggende forhold skal svare til mindst 10 % af det relevante gulvareal. Den største afvigelse er på omkring 9,15 %, hvilket anses for en meget begrænset afvigelse fra kravet. Det kan desuden begrundes med, at afvigelsen fra 300-lux-kravet (25,1 % mod det krævede 30 %) hovedsageligt skyldes skygge fra omkringliggende bygninger og ikke begrænset vinduesareal i boligerne. I en eventuel byggesagsbehandling kan der yderligere lægges vægt på, at afstanden til de modstående bygninger er 22-25 meter, hvilket vurderes som acceptable og almindelige afstande i tæt bymæssig bebyggelse.

BR 18, Kap. 19 Termisk indeklima og installationer til varme- og køleanlæg	
§ 386 Generelt for termisk indeklima Rådgiver har oplyst, at projektet kræver dispensation fra **BR18, Kap. 19, § 386, stk. 2**, der foreskriver at: *"I rum, hvor personer opholder sig i længere tid, skal det sikres, at der under den tilsigtede brug og aktivitet kan opretholdes et sundheds- og komfortmæssigt tilfredsstillende termisk indeklima.* *Stk. 2. Dokumentation af det termiske indeklima skal ske ved beregning på grundlag af forholdene i de kritiske rum og baseres på Design Reference Year, DRY 2013 for kalenderåret 2010. For boliger kan der anvendes en forenklet beregning."*	Forvaltningen kan på det foreliggende grundlag ikke forholde sig til, om projektet er foreneligt med de hensyn, der ligger bag bestemmelsen. En eventuel byggetilladelse vil derfor bero på, at der fremlægges tilstrækkelige oplysninger og dokumentation for, at det termiske indeklima er sundheds- og komfortmæssigt tilfredsstillende under den tilsigtede anvendelse til bolig, for at dispensationsspørgsmålet dermed kan afgøres positivt.
BR 18, Kap. 22 Ventilation	
§ 443 Rådgiver har oplyst, at projektet kræver dispensation fra **BR18, Kap. 22, § 443, stk. 2**, der foreskriver at: *"I beboelsesrum såvel som i boligen totalt skal der være en udelufttilførsel på mindst 0,30 l/s pr. m^2 opvarmet etageareal. Såfremt ventilationssystemet ved måling er i stand til at regulere udelufttilførslen efter tilfredsstillende luftkvalitet og fugtforhold i boligen, er det dog tilladt at reducere udelufttilførslen til 0,15 l/s pr. m^2 i en længere periode over døgnet, hvis boligen ikke er i anvendelse."* *"Stk. 2. Boligens grundluftsskifte skal tilvejebringes med et ventilationssystem. Hvis ventilationen foretages med et mekanisk ventilationsanlæg, skal dette have indblæsning i beboelsesrummene og udsugning i bad, wc-rum, køkken og bryggers. Ventilationsanlægget skal have varmegenvinding, der forvarmer indblæsningsluften. Såfremt et andet ventilationssystem anvendes, skal dette på en tilsvarende måde kunne opfylde bygningsreglementets krav, og tillige skal det sikres, at primærenergibehovet ikke forøges."*	Forvaltningen kan på det oplyste grundlag ikke forholde sig til, om forholdet er foreneligt med de hensyn, der ligger bag bestemmelsen. En eventuel byggetilladelse vil bero på, at der fremlægges tilstrækkelige oplysninger og dokumentation for, at udelufttilførsel og varmegenvinding kan overholdes og dispensationsspørgsmålet kan afgøres positivt. Forvaltningen bemærker, at der vil være krav om udelufttilførsel ved en væsentlig anvendelsesændring fra parkeringshus til boliger. Forvaltningen bemærker desuden, at der ved indsendelse af en eventuel byggeansøgning skal redegøres for, hvad energiforbruget er ved etablering af varmegenvinding kontra den foreslåede løsning.