



Bilag 3 Henvendelser modtaget i høringsperioden

Høringssvar på partshøring og naboorientering i byggesagen om opførelse af en ekstra etage på ejendom i 3 etager med udnyttet tagetage og konvertering af eksisterende erhvervslejemål til beboelse på Store Kongensgade 73.

Rækkefølge på henvendelser:

- Høringssvar fra Metroselskabet
- Høringssvar fra Indre By Lokaludvalg
- Høringssvar fra ejerforening for naboejendom på adressen Store Kongensgade 71
- Høringssvar fra naboer på ejendommen på adressen Store Kongensgade 75
- Høringssvar fra forretningsdrivende med butik i den ansøgte ejendoms stueetage

15-05-2023

Sagsnummer I F2
2023 - 4840

Dokumentnummer i F2
80615

Linda Ravn Pedersen

Fra: byggeprojekt <byggeprojekt@m.dk>
Sendt: 13. april 2023 14:08
Til: TMFKP BPM OBY Bygninger
Emne: Cityringen. Metroselskabets bemærkninger til naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 130 Store Kongensgade
Vedhæftede filer: Cityringen. Metroselskabets bemærkninger til naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 130 Store Kongensgade.pdf; Servitut Store Kongensgade 73.pdf; Mmk-TGN-311.pdf; Mmk-TGN-321.pdf; Mmk-TGN-331.pdf

Att.: Jonas B. Elkjær

Hermed fremsendes Metroselskabets bemærkninger til naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 130 Store Kongensgade.

Med venlig hilsen

Caroline Binne Larsen
Eksterne Byprojekter

Metroselskabet og Hovedstadens Letbane

Metrovej 5
DK-2300 København S

T +45 3311 1700
M +45 7242 4888
E cabl@m.dk

Mere end 2 millioner passagerer kører med Metroen hver uge, og vi bygger flere metro- og letbanestationer, der skaber nye forbindelser og muligheder i hovedstaden.

Læs mere på m.dk og dinletbane.dk



Københavns Kommune
Område for Bygninger
Postboks 416
1504 København V

Brevet er fremsendt pr. mail til bygninger@kk.dk
Att.: Jonas B. Elkjær

Cityringen. Metroselskabets bemærkninger til naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 130 Store Kongensgade

Kommunens sagsnr.: 972865

Metroselskabet har den 4. april 2023 modtaget anmodning om udtalelse i forbindelse med dispensation fra lokalplan nr. 130 "Store Kongensgade".

Der søges om dispensation til at opføre en tilbygning, der udgør en etage og til ændring af bygningens ydre fremtræden for ejendommen matr.nr. 62, Sankt Annæ Vester Kvarter, København, beliggende Store Kongensgade 73.

Metroselskabet har gransket det fremsendte materiale og skal gøre opmærksom på, at Metroens sikkerhedsservitut er tinglyst på ejendommen matr.nr. 62 Sankt Annæ Vester Kvarter.

Såfremt arbejdet omkring opførelsen af tilbygningen samt selve tilbygningen ikke er i strid med servitutens bestemmelser, har Metroselskabet ingen bemærkninger hertil. Overholder etableringen ikke servitutens bestemmelser, kan der søges dispensation ved henvendelse til Metroselskabet på mailadressen byggeprojekt@m.dk.

Hvis kommunen har eventuelle spørgsmål til ovenstående, kan der rettes henvendelse til Metroselskabet, Arealer, Rettigheder og Eksterne Byprojekter på mailadressen byggeprojekt@m.dk.

Med venlig hilsen

Caroline Binne Larsen
Arealer, Rettigheder og Eksterne Byprojekter

Metroselskabet I/S
Metrovej 5
DK-2300 København S
m.dk

T +45 3311 1700
E m@m.dk

2023-04-13

Aktuelt tinglyst dokument



Dokument:

Dato/løbenummer: 11.06.2021-1013006305

Servitut:

Senest påtegnet:

11.06.2021 14:55:13

Ejendom:

Adresse: Store Kongensgade 73
1264 København K
Landsejerlav: Sankt Annæ Vester Kvarter, København
Matrikelnummer: 0062

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Servitut tekst:

Servitut om metrostation

Bestemmelser, der ved ekspropriation efter reglerne i statsekspropriationsloven (lbk. nr. 1161 af 20. november 2008) i anledning af anlæg af Metrocityringen i København og Frederiksberg er pålagt matr.nr. 62 Sankt Annæ Vester Kvarter, København og som vil være at sikre ved tinglysning:

Af hensyn til beskyttelse af metrokonstruktioner anlagt i henhold til lov nr. 552 af 6. juni 2007 om en Cityring med senere ændringer, pålægges ejendommen en række rådighedsindskrænkende bestemmelser, som den til enhver tid værende ejer af ejendommen skal respektere.

Kapitel 1. Definitioner

§ 1 I denne servitut forstås ved:

- 1) Belastningsbegrænsninger: De begrænsninger i belastning for byggeri på Ejendommen, der er fastsat af hensyn til Metroens sikkerhed.
- 2) Dybdebegrænsning/udgravning: De begrænsninger for gravning, boring, fjernelse af terræn mv. som kan skade

Metroen.

3) Egenlast: Tyngden af permanent placerede konstruktionsdele og permanent virkende jord- og vandmasser.

4) Ejendom: Den ejendom, hvorpå denne servitut er tinglyst.

5) Karakteristiske laster: Der henvises til DS/EN 1990, Eurocode 0: Projekteringsgrundlag for bærende konstruktioner.

6) Koter er angivet i DVR90.

7) Metroen: Den metro, der er anlagt i henhold til lov nr. 552 af 6. juni 2007 om en Cityring med senere ændringer.

8) Nyttelast: Fri last fra eksempelvis personer, møbler, inventar, maskiner, oplagrede varer, installationer og køretøjer.

Kapitel 2. Belastningsbegrænsning

§ 2 Alle laster er angivet som Karakteristiske laster.

Stk. 2 Arealet inden for zone A2, jf. tegning ARL-0-AR-EKSPR-Mmk-TGN-311, må ikke udsættes for en belastning, der giver større påvirkninger på metrokonstruktionerne end: Terræn i kote 3,2 m hvorpå er placeret en bygning, som giver en belastning på 120 kPa, og hvor afstanden mellem fundamenter er maksimalt 12 m vinkelret på metrokonstruktionen og maksimalt 8 m parallelt med metrokonstruktionen. Belastningen fra bygningen er defineret samlet for Egenlast og Nyttelast.

Stk. 3 I arealet inden for zone A2 tillades en midlertidig punktbelastning (ex. fra et støtteben på en kran) på maksimalt 1.500 kN ud over den tilladte belastning på 120 kPa i henhold til stk. 2, forudsat at lasten fordeles over mindst 1,4 m gange 1,4 m.

Stk. 4 Eksisterende konstruktioner med en eksisterende lovlig anvendelse er ikke omfattet af bestemmelserne i stk. 2. Ved tilbygning eller større ombygninger af den eksisterende konstruktion skal den samlede konstruktion dog overholde bestemmelserne i stk. 2.

Stk. 5 Eksisterende konstruktioner kan genopføres, idet den påtaleberettigede om fornødent vil meddele skriftlig dispensation hertil.

Stk. 6 Byggeri på Ejendommen skal respektere de ovenfor anførte bestemmelser om belastning både for så vidt angår belastninger under opførelsen af byggeri og fra det endelige byggeri.

Kapitel 3. Dybdebegrænsning / udgravning

§ 3 Inden for zone B3, jf. tegning ARL-0-AR-EKSPR-Mmk-TGN-321, må der hverken permanent eller midlertidigt graves dybere end til kote 3,2 m - 8,0 m.

Stk. 2 Ved gravning, grundvandssænkning, anvendelse af afstivning, jordankre, spunsvægge, pæle mm. i zone B3 skal det sikres, at summen af jordtryk og vandtryk på metrokonstruktionerne ikke ændres mere end ved uafstivet udgravning til kote 3,2 m - 5 m.

Stk. 3 Inden anvendelse af jordankre eller lignende over eller under metrokonstruktionerne skal der til den påtaleberettigedes skriftlige godkendelse fremsendes skriftlig dokumentation for, at dette ikke kan skade metrokonstruktionerne.

Kapitel 4. Vibrationer

§ 4 Inden for en afstand af 30 m målt vandret fra kanten af Metroens station, jf. tegning ARL-0-AR-EKSPR-Mmk-TGN-331, gælder bestemmelserne i stk. 2-6:

Stk. 2 Ved anlægsaktiviteter som ramning eller vibrering af spuns eller pæle samt sprængninger, skal Metroens station monitoreres med vibrationsmålere under hele forløbet i henhold til stk. 5.

Stk. 3 Ved forøgelse, tilbygning eller større ombygning af eksisterende konstruktioner samt under opførelse og drift af nye konstruktioner skal grænseværdien for vibrationshastigheder på 5 mm/s målt på den væg i stationen, der er mest kritisk i forhold til det pågældende vibrationsgenererende arbejde, overholdes.

Stk. 4 Inden påbegyndelse af vibrationsgenererende arbejde, jf. stk. 3, skal der foretages en vurdering af risikoen for, at grænseværdien, jf. stk. 3, overskrides. Denne vurdering skal fremsendes til den påtaleberettigedes skriftlige godkendelse. Hvis den påtaleberettigede herudfra vurderer, at risikoen for overskridelse af grænseværdierne ikke er ubetydelig, kan den påtaleberettigede kræve monitoring iværksat, jf. stk. 5.

Stk. 5 Ved krav om monitoring af væg i Metroens station skal der efter aftale med den påtaleberettigede opsættes vibrationsmålere udstyret med online alarmer eller med advarselslamper, der giver både blink og lyd ved overskridelse af den fastsatte grænseværdi, jf. stk. 3. Monitoringen skal dokumenteres skriftligt og fremsendes løbende til den påtaleberettigede.

Stk. 6 I tilfælde af overskridelser af grænseværdien i stk. 3 skal arbejdet straks indstilles, og den påtaleberettigede

informeres herom. Herefter skal det videre forløb og eventuelle foranstaltninger aftales med den påtaleberettigede.

Kapitel 5. Oplag

§ 5 Den i stk. 2 anførte afstand skal måles vandret fra kanten af den underjordiske metrokonstruktion, jf. tegning ARL-0-AR-EKSPR-Mmk-TGN-331.

Stk. 2 Indenfor en afstand af 30 m må der ikke placeres underjordiske tanke til brandfarlige væsker, ledninger til sådanne tanke eller tankstationer.

Kapitel 6. Ledninger. Brandfarlige gasser

§ 6 Indenfor en afstand af 30 m, målt vandret fra den underjordiske metrokonstruktion, jf. tegning ARL-0-AR-EKSPR-Mmk-TGN-331, må der ikke placeres gasledninger med overtryk over 4 bar. Gasledninger med et overtryk på maksimalt 4 bar kan etableres efter forudgående godkendelse fra den påtaleberettigede og på betingelse af, at eventuelle afstandskrav fastsat af den påtaleberettigede i den forbindelse overholdes.

Stk. 2 Udendørs gasledninger med et overtryk på maksimalt 0,026 bar og en indvendig diameter på maksimalt 70 mm samt indendørs gasledninger med et overtryk på maksimalt 0,026 bar kan etableres uden godkendelse fra den påtaleberettigede.

Kapitel 7. Ledninger. Brandfarlige væsker

§ 7 Indenfor en afstand af 30 m målt vandret fra kanten af den underjordiske metrokonstruktion, jf. tegning ARL-0-AR-EKSPR-Mmk-TGN-331, må der ikke placeres ledninger til transport af brandfarlige væsker med et flammepunkt på 21 grader C eller derunder.

Kapitel 8. Beplantning, kraner, konstruktioner o.l.

§ 8 Indenfor en afstand af 30 m målt vandret fra kanten af den underjordiske metrokonstruktion, jf. tegning ARL-0-AR-EKSPR-Mmk-TGN-331, gælder bestemmelserne i stk. 2-4:

Stk. 2 Den påtaleberettigede kan forlange beplantning fjernet, hvis den ud fra den påtaleberettigedes helhedsvurdering bedømmes at være til fare for Metroens passagerer eller drift.

Stk. 3 Ved beskæring eller fældning af beplantning skal der træffes sikkerhedsforanstaltninger, således at der ikke kan ske nedstyrtning af beplantning eller redskaber mv. til fare for personer, der opholder sig på stationen eller på stationspladsen eller under stationens ovenlys.

Stk. 4 Ved opstilling af kraner, øvrige arbejdsredskaber,

konstruktioner, anlæg, master, udsmykning, juletræer, stilladser og afdækninger o.l., både permanent og midlertidigt, skal der træffes sikkerhedsforanstaltninger således, at der ikke kan ske nedstyrtning af last mv. til fare for personer, som opholder sig på stationen eller på stationspladsen eller under stationens ovenlys.

Kapitel 9. Nødvendige foranstaltninger og servitutstridig tilstand

§ 9 Såfremt de ovenfor fastsatte bestemmelser ikke overholdes, kan den påtaleberettigede pålægge ejeren af Ejendommen at bringe den servitutstridige tilstand til ophør straks eller inden for en af den påtaleberettigede fastsatte frist. Sker dette ikke, kan den påtaleberettigede gennemføre de nødvendige foranstaltninger på ejerens bekostning.

Kapitel 10. Dispensation og påtaleret

§ 10 Der kan dispenseres fra ovenstående bestemmelser, dersom ejeren af Ejendommen skriftligt overfor den påtaleberettigede dokumenterer, at den påtænkte konstruktion ikke skader Metroen.

Stk. 2 Ved meddelelse af dispensation har den påtaleberettigede ret til at føre tilsyn med arbejdernes udførelse, herunder forlange udleveret dokumentation.

Stk. 3 Efter endt udførelse skal der fremsendes skriftlig dokumentation til den påtaleberettigede for de udførte arbejder.

§ 11 Påtaleretten tilkommer Metroselskabet I/S CVR-nr. 30 82 36 99.

Oplysninger om servituten:

Servituten kan tinglyses uden ejers tiltrædelse.

Servituten kan tinglyses med prioritet forud for anden gæld og servitutter.

Hjemmel:

Servituten er pålagt ejendommen efter reglerne i statsekspropriationsprocesloven, lov nr. 1161 af 20. november 2008, og kræver således ikke ejerens tiltræden. Servituten er pålagt ejendommen med forprioritet i henhold til statsekspropriationsprocesloven § 25, stk. 2, jfr. § 2, nr. 2.

Myndighed:

Navn:

Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne
Rentemestervej 8

Cvr-nr.: 2400 København NV
26145171

Påtaleberettiget:

Navn: METROSELSKABET I/S
Metrovej 5
2300 København S
Cvr-nr.: 30823699

**Elektronisk akt anmeldelse
information:**

Anmelder:

Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne
Rentemestervej 8
2400 København NV
Cvr-nr.: 26145171

Kontaktoplysninger: 156006-09_Mmk-043, Servitut om metrostation_62_mha,
igo@komoe.dk

Bilag:

Bilagsreference: 699ecd79-20f5-4c0e-a12f-4ef9bea19fd2
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Rids Mmk-TGN-311

Bilagsreference: b76ff8f6-4ba3-4b48-bc19-0afdad07ed72
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Rids Mmk-TGN-321

Bilagsreference: 7d961fec-d4f8-4aa5-b190-317b17e5a283
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Rids Mmk-TGN-331

Erklæringer:

Planloven - offentligretlig servitut Kommunalbestyrelsens
tilladelse efter planloven er uforholdende, da servituten er
pålagt af offentlig myndighed med hjemmel i lovgivningen.

Betalt tinglysningsafgift:

1.750 DKK

Tillægstekst:

Servitut med lovbestemt prioritet

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Store Kongensgade 73
1264 København K
Landsejerlav: Sankt Annæ Vester Kvarter, København
Matrikelnummer: 0062

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

11.06.2021 14:55:13

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

11.06.2021-1013006305

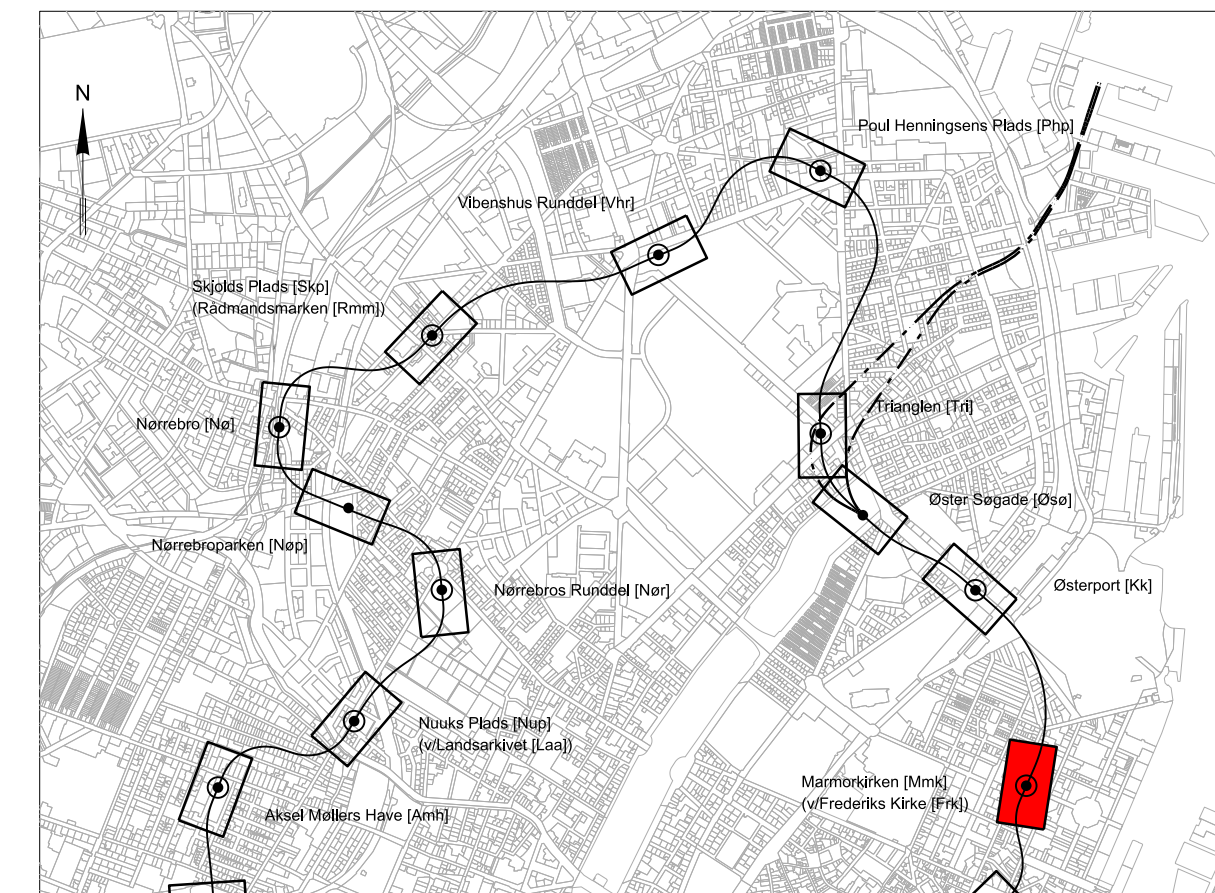
Bemærkninger:

Servitut med lovbestemt prioritet.

Lb.nr. Frk-018 Gitte Helen Beck	Lb.nr. Frk-019 Alpha 2 A/S	Lb.nr. Frk-104 Ejerforeningen Store Kongensgade 69 og 69A	Lb.nr. Frk-042 Ejerforeningen Store Kongensgade 71	Lb.nr. Frk-043 Alpha 2 A/S	Lb.nr. Frk-044 Ejerforeningen Store Kongensgade 75	Lb.nr. Frk-045 PIL 23 ApS	Lb.nr. Frk-046 E/F Store Kongensgade 79	Lb.nr. Frk-047 JEUDAN A/S									
Lb.nr. Frk-017 Ejerforeningen Store Kongensgade 76									Lb.nr. Frk-021 Realdania By & Byg A/S								
Lb.nr. Frk-016 JEUDAN A/S									Lb.nr. Frk-023 Ejendoms- selskabet St. Kongensgade 88 A/S								
Lb.nr. Frk-012 E/F Store Kongensgade 72									Lb.nr. Frk-015 E/F Frederiks- gade 6	Lb.nr. Frk-013 Ejerforeningen Frederiksgade 10	Lb.nr. Frk-014 E/F Frederiks- gade 8	Lb.nr. Frk-022 Frederiks Sogns Menighedsråd	Lb.nr. Frk-027 E/F Frederiksgade 5	Lb.nr. Frk-025 E/F Matr.nr. 346 Sankt Annæ Øster Kvarter	Lb.nr. Frk-026 JEUDAN VI A/S	Lb.nr. Frk-028 E/F St. Kongensgade 90	Lb.nr. Frk-029 Ejerforeningen Porcelængården

Signaturer:

	Stationeringslinje
	Metrokonstruktion
	Skel
	Vejudlægslinje
	Fremtidigt skel
	Zone A1
	Zone A2
	Servitutlinje 17 m fra centerlinje af tunnelrør
	Servitutlinje 8 m fra centerlinje af tunnelrør
	Matr.nr.
	Husnummer



Indeholder data fra Geodatastyrelsen
Matrikeldata er ajour d. 14. august 2018
FOT grundkort er hentet d. 14. august 2018

Ver.	Dato	Beskrivelse af ændringer:	Udarbejdet	Kontrolleret	Godkendt

Suppleret ekspropriationsplan udfærdiget i forbindelse med tinglysning af servitutter om metrostation og boret tunnel.

Matr.nr.: 185 m. fl.
Ejerlav: Sankt Annæ Øster Kvarter, København m.fl.

Kommune: København
Beliggende: Cityringen i København og på Frederiksberg

Dato: 25. november 2020
Journalnr: 156006 Sign. SKH/hjh

MOLBAK
Landinspektører A/S

Telefon 702 00 883
Fax 702 00 884
Email molbak@molbak.dk
Web www.molbak.dk

**Metroselskabet I / S
Cityringen ARL**

Ekspropriationsplan
Arealfortegnelse, Marmorkirken nr. 6
Belastningsbegrænsninger
Sankt Annæ Øster og Vester Kvarter, København
St. 2.420 - 2.732

WBS nr.: 68760
Tegnet: LGR
Udarbejdet: JENI
Kontrolleret: ANSP
Godkendt: JJO
Mål: 1:1000
Dato: 2018-11-08

Beskrivelse af ændringer:

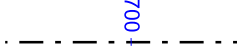








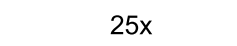




COWI COWI A/S
Parallevej 2
2800 Kongens Lyngby

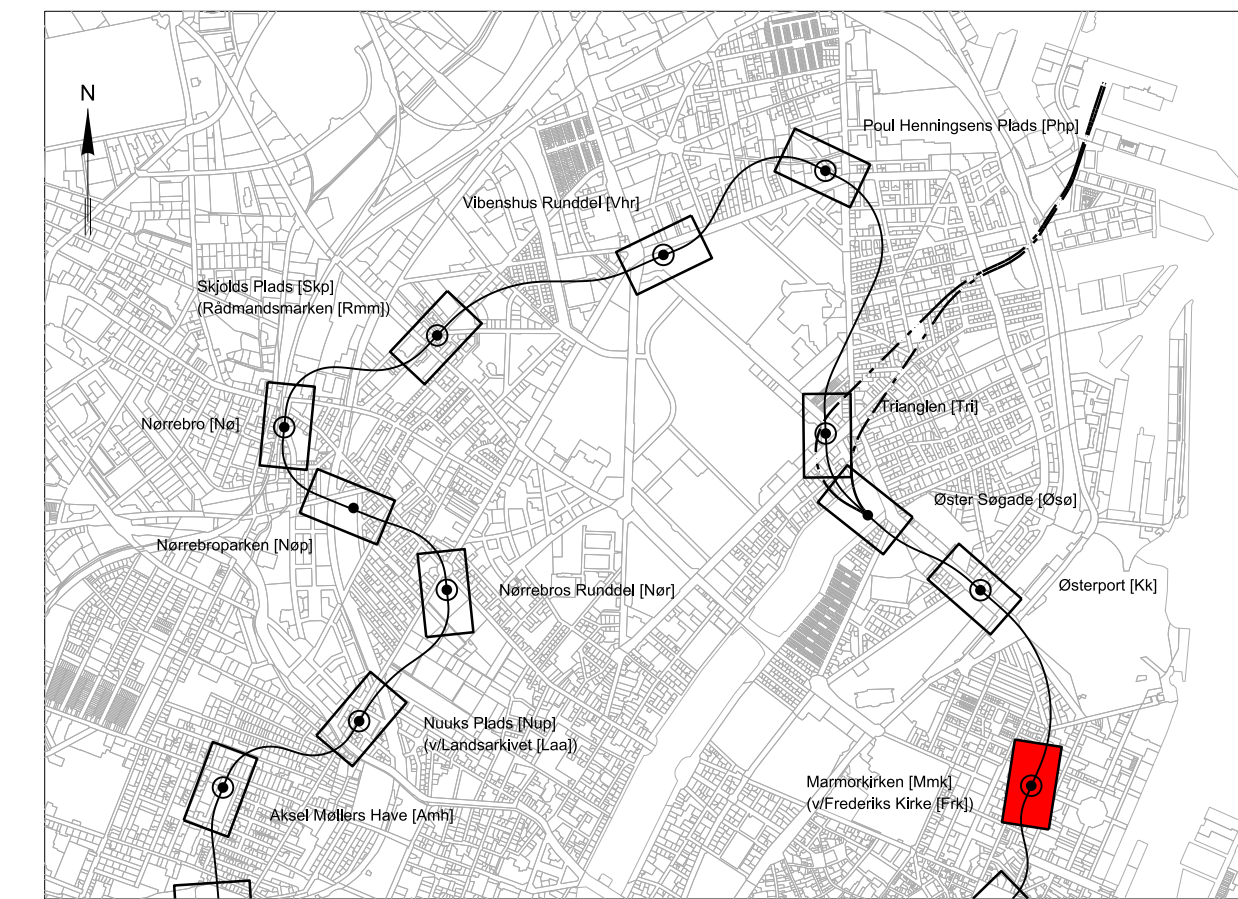
Dokument nr:
ARL-0-AR-EKSPR-Mmk-TGN-311

Ver:
3.0

Lb.nr. Frk-018 Gitte Helen Beck	Lb.nr. Frk-019 Alpha 2 A/S	Lb.nr. Frk-131 City Apartment A/S	Lb.nr. Frk-103 E/F St. Kongensgade 67A-D	Lb.nr. Frk-042 Ejerforeningen Store Kongensgade 71	Lb.nr. Frk-104 Ejerforeningen Store Kongensgade 69 og 69A	Lb.nr. Frk-044 Ejerforeningen Store Kongensgade 75	Lb.nr. Frk-043 Alpha 2 A/S	Lb.nr. Frk-045 PIL 23 ApS	
Lb.nr. Frk-017 Ejerforeningen Store Kongensgade 76	Lb.nr. Frk-016 JEUDAN A/S	Lb.nr. Frk-021 Realdania By & Byg A/S							Lb.nr. Frk-046 E/F Store Kongensgade 79
									Lb.nr. Frk-047 JEUDAN A/S
									Lb.nr. Frk-132 E/F St. Kongensgade 83, Hindegade 1-5
									Lb.nr. Frk-023 Ejendoms- selskabet St. Kongensgade 88 A/S
Lb.nr. Frk-015 E/F Frederiks- gade 6	Lb.nr. Frk-012 E/F Store Kongensgade 72	Lb.nr. Frk-014 E/F Frederiks- gade 8							
Lb.nr. Frk-013 Ejerforeningen Frederiksgade 10	Lb.nr. Frk-041 Ejerlejligheds- foreningen Bredgade 47-49/ Frederiksgade 12-14	Lb.nr. Frk-022 Frederiks Sogns Menighedsråd	Lb.nr. Frk-027 E/F Frederiksgade 5	Lb.nr. Frk-026 JEUDAN VI A/S	Lb.nr. Frk-025 E/F Matr.nr. 346 Sankt Annæ Øster Kvarter	Lb.nr. Frk-032 SEB Pensionsforsikring A/S	Lb.nr. Frk-028 E/F St. Kongensgade 90	Lb.nr. Frk-029 Ejerforeningen Porcelængården	

Signaturer:

-  Stationeringslinje
-  Metrokonstruktion
-  Skel
-  Vejudlægslinje
-  Fremtidigt skel
-  Zone B1
-  Zone B2
-  Zone B2T
-  Zone B3
-  Zone B3T
-  Servitutlinje 17 m fra centerlinje af tunnelrør
-  Servitutlinje 8 m fra centerlinje af tunnelrør
-  25x
-  28
- Matr.nr.
- Husnummer



Indeholder data fra Geodatastyrelsen
Matrikeldata er ajour d. 14. august 2018
FOT grundkort er hentet d. 14. august 2018

Ver.	Dato	Beskrivelse af ændringer:	Udarbejdet	Kontrolleret	Godkendt

Suppleret ekspropriationsplan udfærdiget i forbindelse med tinglysning af servitutter om metrostation og boret tunnel.

Matr.nr.: 185 m. fl.
Ejerlav: Sankt Annæ Øster Kvarter, København m.fl.

Kommune: København
Beliggende: Cityringen i København og på Frederiksberg

Dato: 25. november 2020
Journalnr: 156006 Sign. SKH/hjh

MOLBAK
Landinspektører A/S

Telefon 702 00 883
Fax 702 00 884
Email molbak@molbak.dk
Web www.molbak.dk

Metroselskabet I / S
Cityringen ARL

Besigtigelses- og ekspropriationsplan
Marmorkirken
Dybdebegrænsning/udgravning
Sankt Annæ Øster og Vester Kvarter, København
St. 2.420 - 2.732

WBS nr.: 68760
Tegnet: LGR
Udarbejdet: JENI
Kontrolleret: ANSP
Godkendt: JJO
Mål: 1:1000
Dato: 2018-11-08

Beskrivelse af ændringer:

COWI COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

Dokument nr:
ARL-0-AR-EKSPR-Mmk-TGN-321

Ver.:
3.0

Lb.nr. Frk-011 BIG KING 70 ApS	Lb.nr. Frk-016 JEUDAN A/S	Lb.nr. Frk-017 Ejerforeningen Store Kongens- gade 76	Lb.nr. Frk-018 Gitte Helen Beck	Lb.nr. Frk-042 Ejerforeningen Store Kongens- gade 71	Lb.nr. Frk-043 Alpha 2 A/S	Lb.nr. Frk-044 Ejerforeningen Store Kongens- gade 75	Lb.nr. Frk-045 PIL 23 ApS	Lb.nr. Frk-046 E/F Store Kongensgade 79	Lb.nr. Frk-047 JEUDAN A/S	Lb.nr. Frk-019 Alpha 2 A/S	Lb.nr. Frk-021 Realдания By & Byg A/S	Lb.nr. Frk-023 Ejendomsselskabet St. Kongensgade 88 A/S	Lb.nr. Frk-028 E/F St. Kongensgade 90	Lb.nr. Frk-029 Ejerforeningen Porcelængården						
Lb.nr. Frk-009 Ejerlejligheds- foreningen Store Kongens- gade 64-66	Lb.nr. Frk-008 JEUDAN A/S	Lb.nr. Frk-010 JEUDAN A/S																		
Lb.nr. Frk-030 Fredericiagade 33 København ApS	Lb.nr. Frk-034 756 Ejerforeningen St. Kongensgade 96/Fredericiagade 30	Lb.nr. Frk-127 A/B St. Kongens- gade 103/ Gernersgade 1	Lb.nr. Frk-158 GG St. Kongens- gade 100 og 106 P/S	Lb.nr. Frk-038 M. Gold- Schmidt Ejendomme A/S	Lb.nr. Frk-037 E/F Store Kongensgade 112 - 112 A	Lb.nr. Frk-039 Ejd. Esplanaden 4	Lb.nr. Frk-012 E/F Store Kongensgade 72	Lb.nr. Frk-014 E/F Frederiksgade 8	Lb.nr. Frk-041 Ejerlejlighedsfore- ningen Bredgade 47-49/Frederiks- gade 12-14	Lb.nr. Frk-013 Ejerforeningen Frederiksgade 10	Lb.nr. Frk-015 E/F Frederiksgade 6	Lb.nr. Frk-022 Frederiks Sogns Menighedsråd	Lb.nr. Frk-025 E/F Matr.nr. 346 Sankt Annæ Øster Kvarter	Lb.nr. Frk-026 JEUDAN VI A/S	Lb.nr. Frk-032 SEB Pensionsforsikring A/S	Lb.nr. Frk-027 E/F Frederiksgade 5	Lb.nr. Frk-033 E/F Store Kongensgade 100 m.fl.	Lb.nr. Frk-031 Fredericiagade 31 ApS	Lb.nr. Frk-036 Den primære ejer- forening Store Kongensgade 110	Lb.nr. Frk-035 Andelsbolig- foreningen St. Kongensgade 108

Signaturer:

	Stationeringslinje
	Metrokonstruktion
	Trapper
	Rulletrapper
	Ventilation
	Elevatore
	Ovenlys
	Skel
	Vejudlægslinje
	Fremtidigt skel
	Servitutlinje 30 m fra yderkant metrokonstruktion
	Servitutlinje 6 m fra yderkant metrokonstruktion
	Servitutlinje 17 m fra centerlinje af tunnelrør
	Servitutlinje 8 m fra centerlinje af tunnelrør
	Ekspropriationsgrænse mellem Marmorkirken og Østerport
2bi	Matr.nr.
28	Husnummer

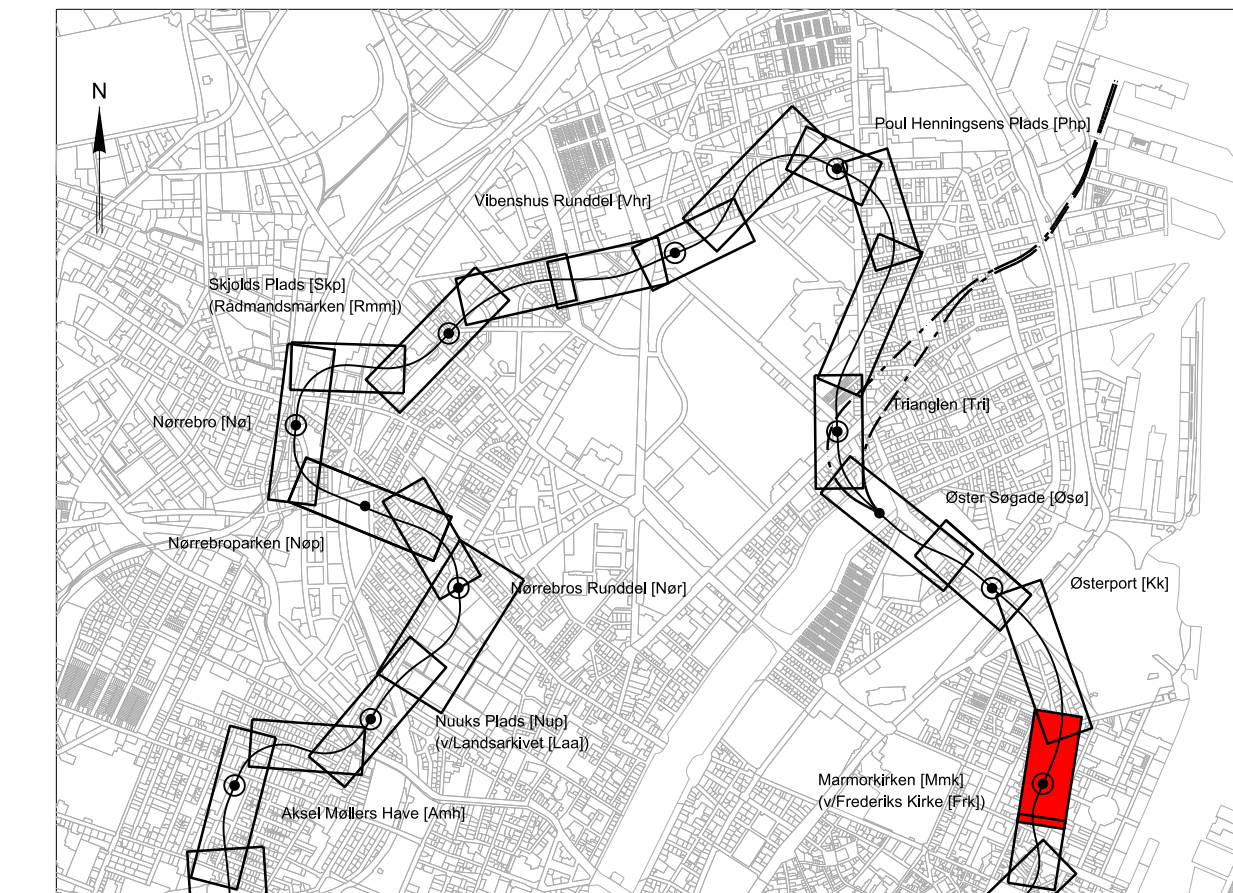
Suppleret ekspropriationsplan udfærdiget i forbindelse med tinglysning af servitutter om metrostation og boret tunnel.

Matr.nr.: 185 m. fl.
Ejerlav: Sankt Annæ Øster Kvarter, København m.fl.
Kommune: København
Beliggende: Cityringen i København og på Frederiksberg

MOLBAK
Landinspektører A/S

Dato: 25. november 2020
Journalnr: 156006 Sign. SKH/hjh

Telefon 702 00 883
Fax 702 00 884
Email molbak@molbak.dk
Web www.molbak.dk



Ejerlav:
Østervold Kvarter, København
Sankt Annæ Vester Kvarter, København
Sankt Annæ Øster Kvarter, København

Indeholder data fra Geodatastyrelsen
Matrikeldata er ajour d. 14. august 2018
FOT grundkort er hentet d. 14. august 2018

Ver.	Dato	Beskrivelse af ændringer:	Udarbejdet	Kontrolleret	Godkendt

Metroselskabet I / S Cityringen ARL

Ekspropriationsplan
Arealfortegnelse, Marmorkirken nr. 6
Servitut om metrostation: Vibrations-, oplags- og ledningsbe-
grænsninger. Servitut om boret tunnel: Alle bestemmelser
St. 2.386 - 2.888
Beskrivelse af ændringer:

WBS nr: 68760
Tegnet: LGR
Udarbejdet: AFSC
Kontrolleret: ANSP
Godkendt: JJO
Mål: 1:1000
Dato: 2018-09-07

COWI
COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

Dokument nr:
ARL-0-AR-EKSPR-Mmk-TGN-331
Ver:
2.0

Fra: [Lars Vissing](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Torben Kjærgaard Høj](#)
Emne: 972865 SV: naborientering vedr Store Kongensgade 73
Dato: 23. april 2023 15:07:16
Vedhæftede filer: [image001.png](#)

Ejerforeningen St.Kgs. Gade 71

I fortsættelse af tidligere korrespondance om istandsættelse og eventuel tilføjelse af en ekstra etage til ejendommen St.Kgs. Gade 73 bekræftes Ejerforeningens holdning som følger:

- Positiv indstilling til istandsættelse af ejendommen, på trods af de længerevarende gener det pågældende arbejde må forventes at medføre for beboere af nabobygningerne.
- Resolut modstand overfor ethvert muligt afledt krav om bygningsændringer for nr. 71.

Mvh,

L. Vissing

Formand for Ejerforeningen

Fra: Torben Kjærgaard Høj <CX48@kk.dk>

Sendt: 17. april 2023 09:24

Til: Lars Vissing <lavi@diis.dk>

Cc: TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>

Emne: VS: naborientering vedr Store Kongensgade 73

Kære Lars Vissing

Tak for din henvendelse, hvor du spørger til eksisterende lysindtag i brandgavl mod St. Kongensgade 73.

Jeg har videresendt din henvendelse til bygninger@kk.dk og du vil få svar, når der er truffet afgørelse om byggetilladelse på naboejendommen.

Ved evt. forhøjelse af naboejendommen, vil der være et forhold omkring brandsmitte, som formodentlig vil betyde, at lysindtaget ikke kan opretholdes.

I mange tilfælde er der ved etablering af vinduer, altaner eller andre facadeåbninger i brandgavle tegnet en fjernelsesklausul. I dag er det i reglen ikke muligt at opnå tilladelse til at etablere åbninger i facader nærmere skel end 2,5 m medmindre det gøres på en måde, der sikkerhedsmæssigt svarer til en brandmur.

Svar på naboorienteringen skal sendes til bygninger@kk.dk

Med venlig hilsen

Torben Kjærgaard Høj

Arkitekt

Byggesager Nord

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13, 3003

Postboks 416

2300 København S

Telefon 3366 5200

Direkte 3366 5271

E-mail cx48@kk.dk

EAN 5798009809452



Fra: Lars Vissing <lavi@dijs.dk>

Sendt: 16. april 2023 17:53

Til: Torben Kjærgaard Høj <CX48@kk.dk>

Emne: naborientering vedr Store Kongensgade 73

Til Torben Kjærgaard Høj

Naboorientering vedr. ombygning St. Kgs. Gade 73

Det fremsendte materiale vedr. det forestående ombygningsprojekt i nr. 73 har været forelagt medlemmerne af Ejerforeningen i Store Kongensgade 71.

Der er almindelig tilfredshed med, at nr. 73 nu sættes i stand.

Der blev rejst et enkelt spørgsmål, vedrørende totalhøjde og tagvinkel for den ombyggede ejendom. Baggrunden er følgende: på 4. sal i nr. 71 er der, i lejlighedens korridor og i det bageste hjørne af forstuen, to småvinduer (20x20 cm). Vinduerne kan ikke åbnes og har udadtil metalafskærmning. Trods deres begrænsede størrelse sikrer de alligevel et vist naturligt lysindfald på lejlighedens ellers mørkeste sted. Vinduet i stuehjørnet er svagt synligt udefra, som en lille sort plet på fotoet af bygningen, som den fremstår i dag, over kvisten til højre på det eksisterende tag i nr. 73. Foto af vinduerne set indefra, med og uden plasticskærm, vedlægges. Som det fremgår af simuleringen, kunne det se ud som om vinduerne lige nøjagtig (underkant er 175 cm. over gulvet på 4. sal) ligger højere end den nye tagryg. Men Ejerforeningen i nr. 71 ville gerne have sikkerhed for, at dette også bliver tilfældet. Netop dette forhold kan ikke endeligt bedømmes ud fra det fremsendte materiale, med vel snarere ud en revideret gavlprofil for den ombyggede nr. 73, projiceret ind på eksisterende gavl, med vinduer, på nr. 71.

Ejerforeningen imødeser bekræftelse af sin forståelse af situationen mht de nævnte vinduer.

Mvh,

L. Vissing

Formand for Ejerforeningen

Fra: [Christian Christensen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#); [BRDL TMU](#)
Cc: [Bent Lohmann](#); [Julie Nørløv](#); [Sofie Weisbach Skjøtt](#)
Emne: Indre By Lokaludvalg vedrørende ændring af Store Kongensgade 73's ydre fremtræden - sagsnr. 972865
Dato: 19. april 2023 13:45:37
Vedhæftede filer: [Indre By Lokaludvalg vedrørende ændring af Store Kongensgade 73's ydre fremtræden.pdf](#)
[972865-Orientering og høring Nabo-2023-04-04-12-47-54.pdf](#)
[972865_naboorienteringsbilag.pdf](#)

Kære TMU og TMF

Jeg har vedhæftet et høringssvar fra Indre By Lokaludvalg om dispensation til ændring af Store Kongensgade 73's ydre fremtræden.

Jeg har også vedhæftet høringsmaterialet.

Venlig hilsen

Christian

Med venlig hilsen

Christian Christensen

Udvalgssekretær

Sekretariatet for Indre By Lokaludvalg og Christianshavns Lokaludvalg

KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Rådhuspladsen 1
1550 København V

Mobil 6037 8058

E-mail cc@kk.dk

Web www.indrebylokaludvalg.kk.dk; www.christianshavnslokaludvalg.kk.dk

EAN 5798009800411

Web www.indrebylokaludvalg.kk.dk; www.christianshavnslokaludvalg.kk.dk

EAN 5798009800411

19. april 2023
J.nr. 2023-0141831

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøforvaltningen

Med mail den 4. april 2023 har Teknik- og Miljøforvaltningen udsendt en naboorientering om ændring af Store Kongensgade 73's ydre fremtræden. Se bilaget.

Indre By Lokaludvalg drøftede sagen i sit møde den 13. april 2023 og har følgende bemærkninger:

- Teknik- og Miljøforvaltningen bør redegøre for de nærmere omstændigheder, der førte til, at sagen først forelægges Teknik- og Miljøudvalget som en mulig § 14 forbud-sag for derpå at fremlægge den som en dispensationssag. I redegørelsen bør der svares på, hvorvidt det har haft indflydelse på forvaltningens ændrede tilgang til byggeprojektet, at det for forvaltningen er billigere med en dispensationssag end et § 14-forbud med efterfølgende udarbejdelse af en lokalplansag.
- Det bør fremstå tydeligt i beslutningsgrundlaget om dispensationssagen, som Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til i juni 2023, at da der er tale om en tilbygning og en renovering, vil den eksisterende bygning hverken blive udhulet eller revet ned.
- Et eventuelt kommende byggeri på St. Kongensgade 73 skal have tre etager som det hus, der står der i dag, har. Der er en historisk reference overfor.
- Der mangler tilsyneladende et administrationsgrundlag for Teknik- og Miljøforvaltningen vedrørende ansøgninger om byggeri i historiske bymiljøer, som sikrer, at forvaltningen ser på helheden og inddrager det historiske bymiljø i sin afgørelser.

Svarfristen i denne sag er sat til den 25. april. Dvs., at borgerne og lokaludvalget har 21 dage til at svare. Ud af de 21 dage har mange haft påskeferie i op til 7 dage. Dermed er der reelt tale om en høringsperiode på 14 dage. Det er ikke rimeligt.

Med venlig hilsen

Bent Lohmann,
Indre By Lokaludvalg



4. april 2023

Sagsnummer:

972865

eDoc:

2022-0181662

Matrikelnummer:

62 AV, Kbh.

Ejendomsadresse:

Store Kongensgade 73

Ejendomsnummer:

530205

Naboorientering efter planloven

Vi har den 31. maj 2022 modtaget en ansøgning om ændring af bygningens ydre fremtræden på adressen Store Kongensgade 73.

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af byggeprojektet, idet det ansøgte kræver en dispensation fra lokalplan nr. 130 "Store Kongensgade".

Du har derfor mulighed for at komme med bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:.....	1
1. Byggeprojektet og lokalplanen/byplanen.....	2
2. Lovmæssige rammer.....	2
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner.....	3
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger.....	4
5. Det videre forløb.....	4

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 25. april 2023**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler Torben Kjærgaard Høj på e-mail CX48@kk.dk

Venlig hilsen

Jonas B. Elkjær
Administrativ byggesagsbehandler
Område for Bygninger

Område for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

1. Byggeprojektet og lokalplanen/byplanen

Side 2 af 4

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre en tilbygning, der udgør en etage. Ejendommen udgør i dag en bygning i 3 etager med udnyttet tagetage. Den ændres til 4 etager med udnyttet tagetage.

Samtidig renoveres ejendommens facade mod Store Kongensgade. Alle ændringer af ydre fremtræden mod Store Kongensgade kræver dispensation fra lokalplan nr. 130 "Store Kongensgade".

Der søges dispensation til følgende ændringer:

- Etageantallet øges med en etage
- Der opføres 4 kviste i tagetagen i stedet for 2 og 4 vinduer nederst i eksisterende tagflade
- Der isættes 4 mindre tagvinduer øverst i tagfladen i stedet for 2 i eksisterende tagflade.
- Facade ved stueetagen beklædes med mørk grå højglansmalede træpaneler. Der er en mørk grå pudset og malet facade ved stueetagen i dag.
- Facade over stueetagen ændres fra lys rødgul farve til lys grå farve
- Vinduesrammer i facaden over stueetagen males røde og port i stueetagen i samme farve. Vinduer i facaden over stueetagen er i dag hvide og porten er sort.
- Front på kviste males mørk grå og vinduesrammer sorte. Kviste udføres i metal med træ på front. De udføres med buet tagform og ikke saddeltag som eksisterende kviste. Eksisterende kviste er malet lys grå på front og har hvide vinduesrammer.

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

Sagsnummer:

972865

Matrikelnummer:

62 AV, Kbh.

Ejendomsadresse:

Store Kongensgade 73

Ejendomsnummer:

530205

2. Lovmæssige rammer

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 130 "Store Kongensgade", bekendtgjort den 25. maj 1989.

Lokalplanen regulerer anvendelsen af stueetagen eller kælder og fastlægger at enhver ændring af bygningens ydre fremtræden kræver kommunens godkendelse.

Det ansøgte ændrer ikke på stueetagens anvendelse, men da bygningen tilføjes en etage og facaden mod Store Kongensgade søges ændret i forbindelse med ejendommens renovering, skal kommunen træffe afgørelse om en eventuel dispensation.

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Kommunen finder ikke, at de ændringer det ansøgte byggeri medfører i forhold til bestemmelsen om ydre fremtræden, afviger fra andet byggeri langs Store Kongensgade. Langt den overvejende bebyggelse i området er opført i et tilsvarende antal etager eller flere, og vi vurderer desuden, at bygningen ikke vil skille sig ud fra øvrig bevaringsværdig bebyggelse i området efter den ansøgte tilbygning og renovering er realiseret. Derfor er forvaltningens umiddelbare indstilling, at der kan meddeles dispensation til bygningens ændrede ydre fremtræden.

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Hvad er en dispensation?

Dispensation fra lokalplaner er et planredskab, der kan være med til at gøre lokalplaner mere levende og nutidige. Dispensationsmuligheden fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Nogle lokalplaner er af ældre dato, og det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner/byplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Kommunen kan som udgangspunkt først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil. Det fremgår af planlovens § 20, stk. 1.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af dispensationsansøgningen varetage saglige, planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan inddrages i sagsbehandlingen.

Efter planloven og de hensyn, der ligger bag loven, kan der fx ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

Side 3 af 4

Sagsnummer:

972865

Matrikelnummer:

62 AV, Kbh.

Ejendomsadresse:

Store Kongensgade 73

Ejendomsnummer:

530205

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Side 4 af 4

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Du skal skrive vores sagsnummer i titlen på e-mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Sagsnummer:

972865

Matrikelnummer:

62 AV, Kbh.

Ejendomsadresse:

Store Kongensgade 73

Ejendomsnummer:

530205

5. Det videre forløb

Når orienteringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen. Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold. Retlige forhold handler om, at kommunens afgørelse skal være lovlige, og at kommunen har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold.

Ifølge databeskyttelsesforordningen har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger.

Hvis du vil vide, hvilke oplysninger vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside: [Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager 2020 \(itera.dk\)](#).

Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor hørings svar offentliggøres på kommunens hjemmeside www.kk.dk/politik.

Bilag til naboorientering

Naboorientering om ændring af bygningens ydre fremtræden mod Store Kongensgade.

I det følgende er indsat tegninger, billeder og visualiseringer af eksisterende og fremtidige forhold.

Eksisterende forhold:



Facadeopstalt

4. april 2023

Sagsnummer:

972865

eDoc:

2022-0181662

Matrikelnummer:

62 AV, Kbh.

Ejendomsadresse:

Store Kongensgade 73

Ejendomsnummer:

530205

Område for Bygninger

Njalsgade 13

Postboks 416

1504 København V

Kundecenter

Njalsgade 13

2300 København S

TMF Kontaktcenter

33 66 56 00

E-mail

bygninger@kk.dk

www.kk.dk



Side 2 af 5

Sagsnummer:
972865

Matrikelnummer:
62 AV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Store Kongensgade 73

Ejendomsnummer:
530205

Foto

Fremtidige forhold:

Side 3 af 5

Sagsnummer:

972865

Matrikelnummer:

62 AV, Kbh.

Ejendomsadresse:

Store Kongensgade 73

Ejendomsnummer:

530205



Facadeopstalt af ny facade



Visualisering

Side 4 af 5

Sagsnummer:
972865

Matrikelnummer:
62 AV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Store Kongensgade 73

Ejendomsnummer:
530205



Visualisering

Side 5 af 5

Sagsnummer:
972865

Matrikelnummer:
62 AV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Store Kongensgade 73

Ejendomsnummer:
530205

Fra: [Thomas Fog](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: sags nr: 972865, Høring vedr ST K gade 73
Dato: 24. april 2023 12:04:13
Vedhæftede filer: [image001.png](#)
[SKG 75 Skriv vedr. parthøring Bilag 1 Tvetydigt tegningsmateriale.pdf](#)
[SKG 75 Skriv vedr. parthøring Bilag 2 Friareal.pdf](#)
[SKG 75 Skriv vedr. parthøring Bilag 3 Højdegrænseplan.pdf](#)
[SKG 75 Skriv vedr. parthøring Bilag 4 Retningslinjer for tagboliger.pdf](#)
[SKG 75 Skriv vedr. parthøring Bilag 5 Indbliksgener.pdf](#)
[SKG 75 Skriv vedr. parthøring.docx](#)

21. april 2023

VEDR. NABOORIENTERING / PARTSHØRING

STORE KONGENSGADE 73, SAGSNUMMER: 972865

INTRODUKTION

I forlængelse af fremsendte naboorientering og partshøring omkring ændring af bygningsydre fremtræden på naboejendommen Store Kongensgade 73 ses nedenfor vores kommentarer og bemærkninger som part i sagen.

Udgangspunktet for vores kommentarer og bemærkninger er baseret på det fremsendte materiale. Som beskrevet i nedenstående afsnit, er der visse uoverensstemmelser i det fremsendte materiale, hvilket gør det vanskeligt for os at forholde os til samtlige forhold, især omkring altaner og indbliksgener.

MANGELFYLDT OG TVETYDIGT TEGNINGSMATERIALE

I det fremsendte materiale fremgår der forskellige skitseringer af udformning af altaner ind mod den fælles gård for 1-3. etage. I det fremsendte materiale (se også Bilag 1) vises:

- i. Spanske altaner uden på bygning
- ii. Spanske altaner uden på bygning med indhak i den ene side
- iii. Almindelig (udkragede) opholdsaltaner

På baggrund af det mangelfulde og tvetydige materiale, finder vi det umuligt at forholde os til de faktiske indbliksgener samt gårdfacade.

FRIAREAL

Af materialet fremgår det, at sammenlægningen af gården (Matrikel 62 + 63) vil indgå i helhedsvurderingen. Det fremgår endvidere, at Projektet ikke overholder reglerne om byggeret på flere punkter, herunder reduktion af friareal fra 20% til 15%. Vi noterer os, at Københavns Kommune har i sinde at tillade en reduktion af friarealet, da Matrikel 62 indgår i en større gård sammen med Matrikel 63.

Vi finder det problematisk, at Københavns Kommune ønsker at give dispensation herfor, og vi mener ikke, at der bør gives denne dispensation ud fra følgende forhold:

- i. Matrikel 63 har i forvejen et meget lille friareal på ca. 9%, hvilket burde tale imod at tillade reduktion af friareal på Matrikel 62 (se Bilag 2).
- ii. For nuværende har Matrikel 62, ifølge BBR, kun én enhed/lejlighed på 80m² til beboelse, og som Projektet er foreslået vil der komme 5 enheder/lejligheder og dermed en markant større belastning på friarealet end i dag.

projektet.

- i. Der er kun ca. 5m fra opholdsaltan til vinduer i Store Kongensgade 75A, hvilket der ikke umiddelbart er taget stilling til i materialet (Se Bilag 5).
- ii. Der er direkte indgik fra altaner til badeværelsesvinduer i gavlen Store Kongensgade 75C med en afstand på under 8 meter (Se bilag 5).
 - a. I dag er der kun én lejlighed i Store Kongensgade 73, men det foreslåede projekt vil have altandøre, ophold og indkig i 4 etager til badeværelsesvinduer i Store Kongensgade 75C samt opholdsrum i Store Kongensgade 75A.

AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

På baggrund af ovenstående mener vi ikke, at der bør gives byggetilladelse og dispensationer til Projektet.

Med venlig hilsen/ Best regards

Thomas Fog

Store Kongensgade 75A, 4.sal, 1264 Kbh K

21. april 2023

VEDR. NABOORIENTERING / PARTSHØRING

STORE KONGENSGADE 73, SAGSNUMMER: 972865

INTRODUKTION

I forlængelse af fremsendte naboorientering og partshøring omkring ændring af bygningsydre fremtræden på naboejendommen Store Kongensgade 73 ses nedenfor vores kommentarer og bemærkninger som part i sagen.

Udgangspunktet for vores kommentarer og bemærkninger er baseret på det fremsendte materiale. Som beskrevet i nedenstående afsnit, er der visse uoverensstemmelser i det fremsendte materiale, hvilket gør det vanskeligt for os at forholde os til samtlige forhold, især omkring altaner og indbliksgener.

MANGELFYLDT OG TVETYDIGT TEGNINGSMATERIALE

I det fremsendte materiale fremgår der forskellige skitseringer af udformning af altaner ind mod den fælles gård for 1-3. etage. I det fremsendte materiale (se også Bilag 1) vises:

- i. Spanske altaner uden på bygning
- ii. Spanske altaner uden på bygning med indhak i den ene side
- iii. Almindelig (udkragede) opholdsaltaner

På baggrund af det mangelfulde og tvetydige materiale, finder vi det umuligt at forholde os til de faktiske indbliksgener samt gårdfacade.

FRIAREAL

Af materialet fremgår det, at sammenlægningen af gården (Matrikel 62 + 63) vil indgå i helhedsvurderingen. Det fremgår endvidere, at Projektet ikke overholder reglerne om byggeret på flere punkter, herunder reduktion af friareal fra 20% til 15%. Vi noterer os, at Københavns Kommune har i sinde at tillade en reduktion af friarealet, da Matrikel 62 indgår i en større gård sammen med Matrikel 63.

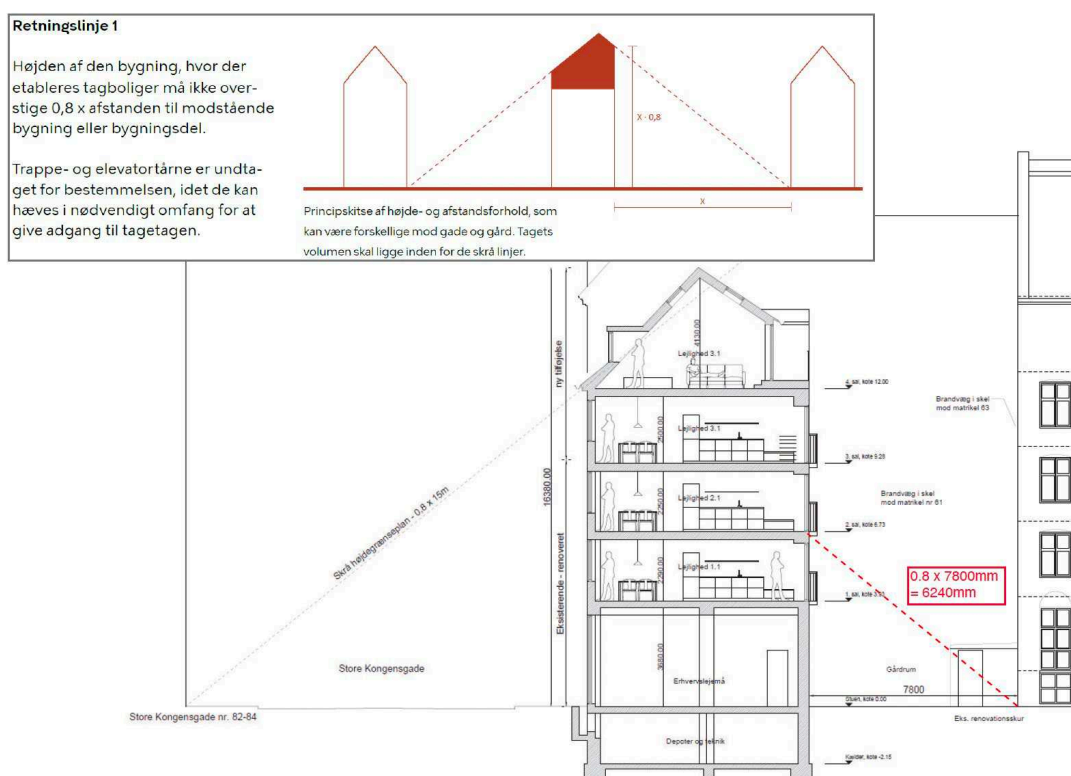
Vi finder det problematisk, at Københavns Kommune ønsker at give dispensation herfor, og vi mener ikke, at der bør gives denne dispensation ud fra følgende forhold:

- i. Matrikel 63 har i forvejen et meget lille friareal på ca. 9%, hvilket burde tale imod at tillade reduktion af friareal på Matrikel 62 (se Bilag 2).
- ii. For nuværende har Matrikel 62, ifølge BBR, kun én enhed/lejlighed på 80m² til beboelse, og som Projektet er foreslået vil der komme 5 enheder/lejligheder og dermed en markant større belastning på friarealet end i dag.

HØJDEGRÆNSEPLAN OG DAGSLYS

Af materialet fremgår det, at bygningens fremtidige højde er tilpasset kommunens retningslinjer for etablering af tagboliger. Dog er det ikke helt, men næsten, inden for den højdegrænseplan, der fastlægges i retningslinjerne og som hedder $0,8 \times$ afstand til modstående bygning.

Som det fremgår af Københavns Kommune Retningslinjer for tagboliger (Se Bilag 4), må højden af den bygning, hvor der etableres tagboliger ikke overstige $0,8 \times$ afstanden til modstående bygninger eller bygningsdel (med undtagelse af trappe- og elevatortårne). Som det ses i nedenstående skitse (Se også Bilag 3), overholder etableringen af tagbolig ikke retningslinjerne for højden ind mod gården.



Vi finder det problematisk, at Københavns Kommune ønsker at give dispensation herfor, og vi mener ikke, at der bør gives denne dispensation ud fra følgende forhold:

- Projektets højde er ikke indenfor retningslinjerne.
- Mod gaden er den foreslåede højde ikke indenfor den skrå højdegrænseplan.
- Der er ikke taget stilling til den skrå højdegrænse mod gården der vil være markant lavere pga. afstanden til modstående ejendom på under 8 meter (Se bilag 3).
- Den foreslåede høje på den nye ejendom, vil medføre markant forringelse af dagslys i lejlighederne i Store Kongensgade 75 i den i forvejen meget smalle gård.

INDBLIKSGENER

Som nævnt indledningsvis, finder vi det vedhæftede materiale for gårdfacade og planlagte altaner for mangelfuld og tvetydig. I det fremsendte materiale vises der på plantegningerne spanske altaner fra 1-3. sal og indlæggende altaner på 4. sal. På facadeopstalt vises, hvad der ligner udkragede opholdsaltaner altaner tættest på matrikelskel mod Store Kongensgade 75. På trods af ovenstående usikkerheder omkring udformningen af altanerne, påpeger vi følgende indbliksgener, som vi ikke mener, at der er taget højde for – eller stilling til – i godkendelse af projektet.

- i. Der er kun ca. 5m fra opholdsaltan til vinduer i Store Kongensgade 75A, hvilket der ikke umiddelbart er taget stilling til i materialet (Se Bilag 5).
- ii. Der er direkte indgik fra altaner til badeværelsesvinduer i gavlen Store Kongensgade 75C med en afstand på under 8 meter (Se bilag 5).
 - a. *I dag er der kun én lejlighed i Store Kongensgade 73, men det foreslåede projekt vil have altandøre, ophold og indkig i 4 etager til badeværelsesvinduer i Store Kongensgade 75C samt opholdsrum i Store Kongensgade 75A.*

AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

På baggrund af ovenstående mener vi ikke, at der bør gives byggetilladelse og dispensationer til Projektet.

Med venlig hilsen

XX

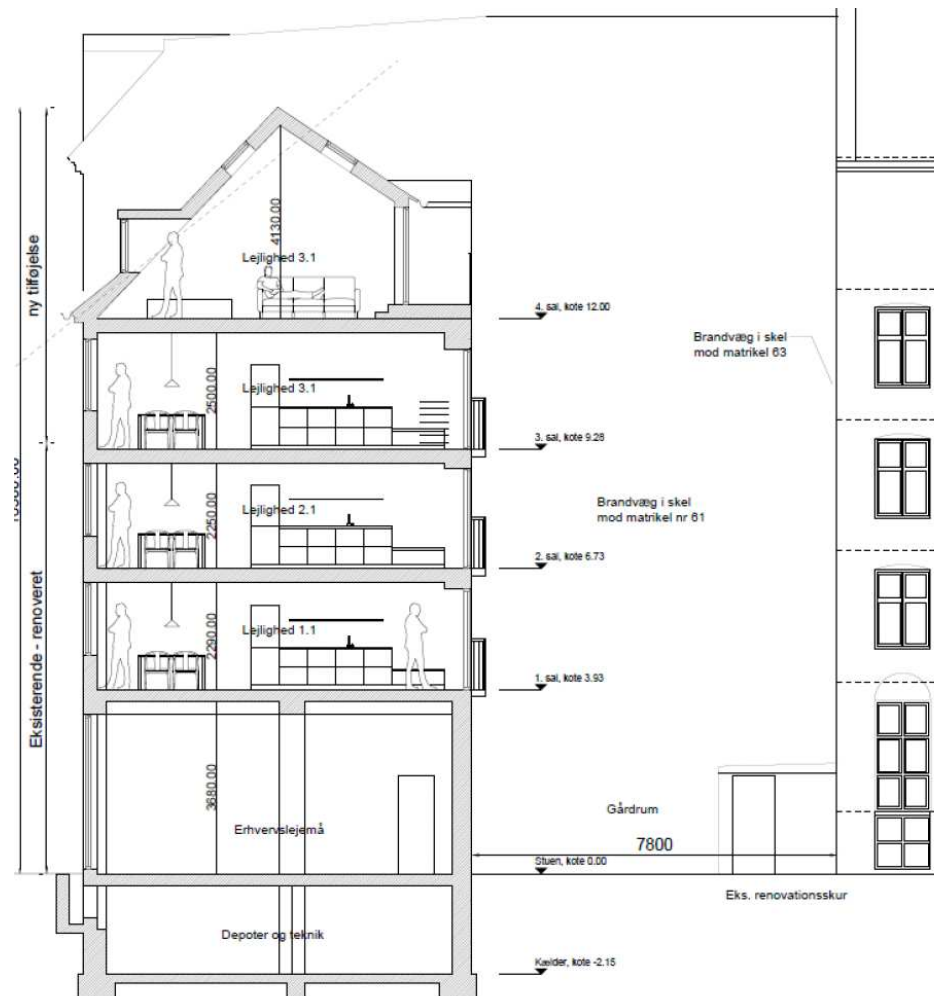
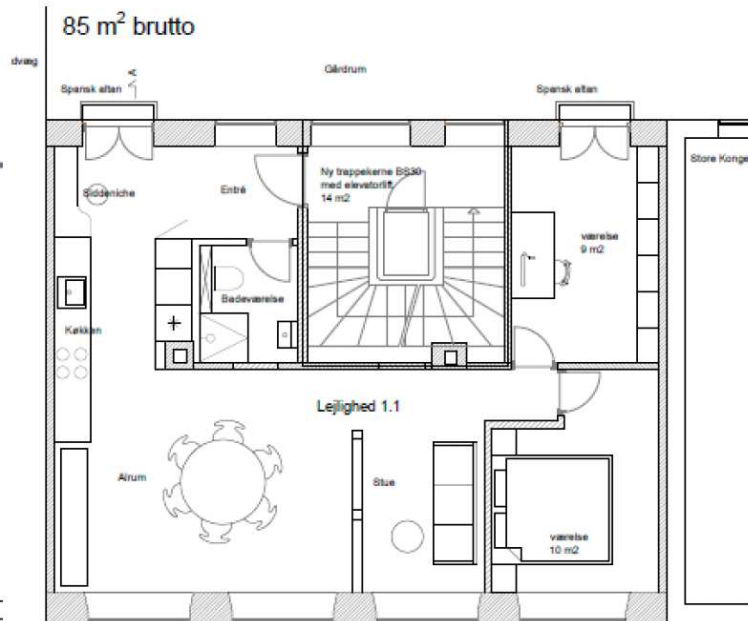
Store Kongensgade 75

XX

Store Kongensgade 75

BILAG 1: TVETYDIGT TEGNINGSMATERIALE

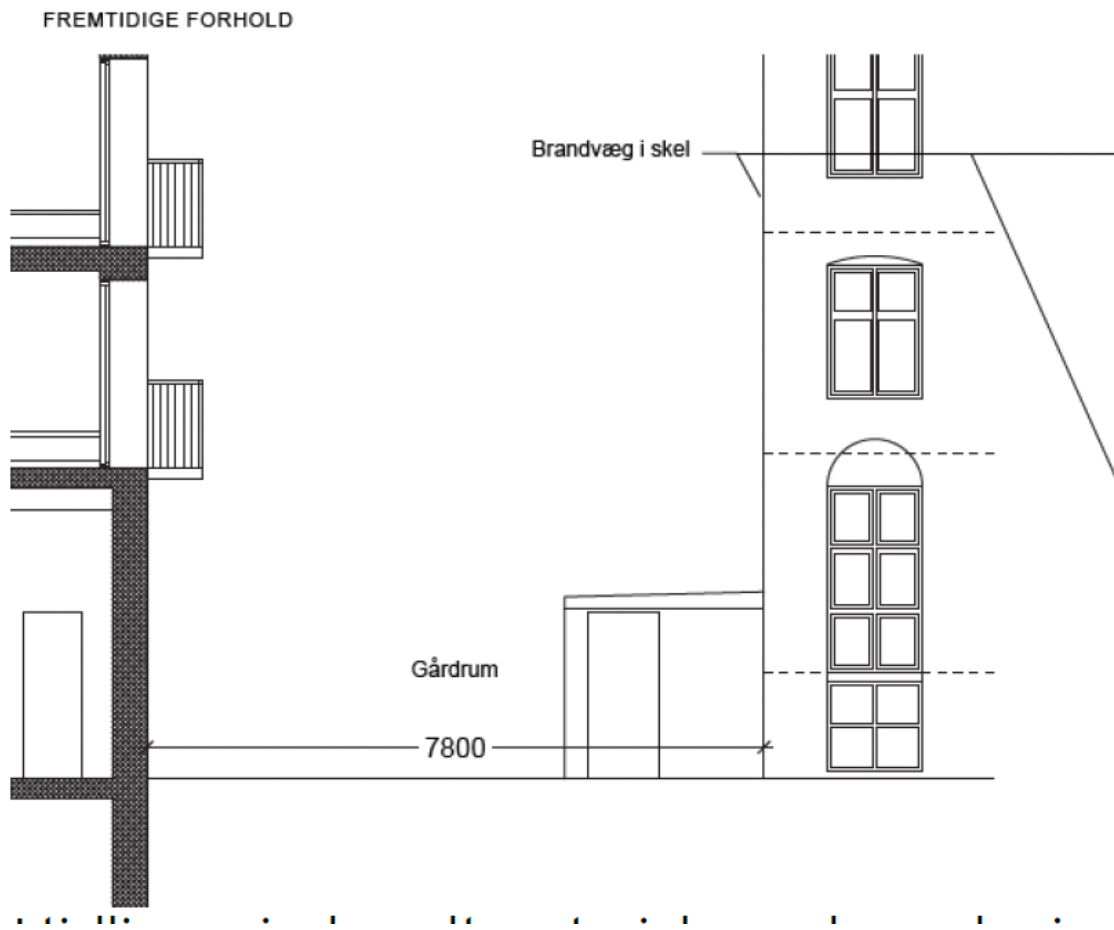
i) Spanske altaner udenpå bygning



ii) Spanske altaner udenpå bygning med indhak i den ene side

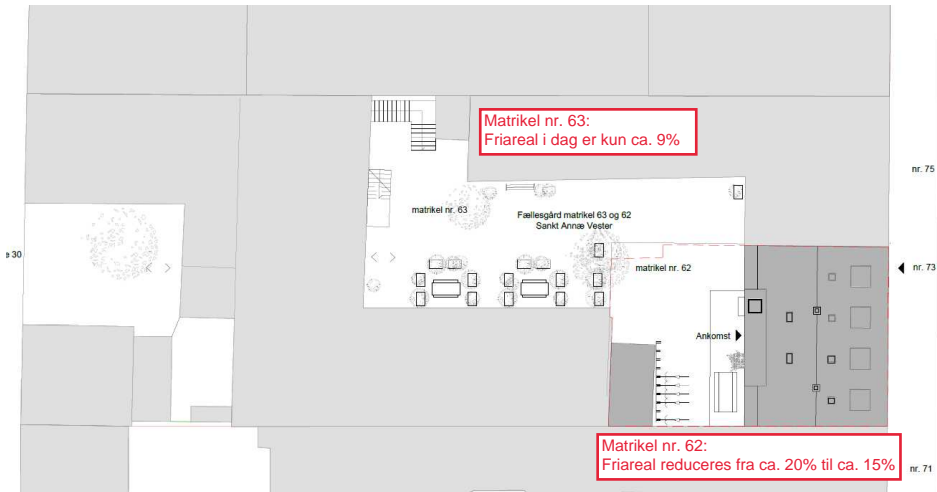


iii) Almindelige (udkragede) opholdsaltaner



BILAG 2: FRIAREAL

Fremtidige forhold



Fællesgård - tinglyst servitut den 22. maj 2015 om fællesgård.

Beregning af friareal på ADRESSE

Arealer af matrikler og bebygget areal er taget fra www.ois.dk

Matrikel 62 (Store Kongensgade 73)

$$\text{GrundAreal} := 165\text{m}^2 \quad \text{BebyggetAreal_Før} := 80\text{m}^2 \quad \text{EtageAreal_Før} := (80 + 271)\text{m}^2 \quad \text{Skur_areal} := 12\text{m}^2$$

$$\text{Friareal_Før} := \frac{\text{GrundAreal} - (\text{BebyggetAreal_Før} + \text{Skur_areal})}{\text{EtageAreal_Før}} = 21\%$$

$$\text{GrundAreal} := 165\text{m}^2 \quad \text{BebyggetAreal_Efter} := 91\text{m}^2 \quad \text{EtageAreal_Efter} := 409\text{m}^2 \quad \text{Skur_areal} := 12\text{m}^2$$

$$\text{Friareal_Før} := \frac{\text{GrundAreal} - (\text{BebyggetAreal_Efter} + \text{Skur_areal})}{\text{EtageAreal_Efter}} = 15\%$$

Matrikel 63 (Store Kongensgade 75A-F)

$$\text{GrundAreal} := 790\text{m}^2$$

$$\text{BebyggetAreal_Før} := 153\text{m}^2 + 325\text{m}^2 + 37\text{m}^2 \quad \text{Skur_areal} := 12\text{m}^2$$

$$\text{EtageAreal_Før} := (704 + 45)\text{m}^2 + 2034\text{m}^2 + 117\text{m}^2$$

$$\text{Friareal_Før} := \frac{\text{GrundAreal} - (\text{BebyggetAreal_Før} + \text{Skur_areal})}{\text{EtageAreal_Før}} = 9\%$$



Kommune nr.: Kommunal ejendoms nr.: Udskrift dato:
101 530205 19-04-2023
BFE-nr.: 6000433
BBR adresse:
Store Kongensgade 73 (Vejkode: 6948), 1264 København K

Denne BBR-Meddelelse er rekvireret via OIS.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen BBR@kk.dk eller telefonnr

Oplysninger om grunde

Adresse: Store Kongensgade 73 (vejkode: 6948), 1264 København K

Ejerforhold: Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem

Grundareal

165 m²

Matrikelnr.

62

Ejerlav

SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Ejendom

BFE-nr.: 6000433

Kommunalt ejendoms nr.: 530205

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: Store Kongensgade 73 (vejkode: 6948), 1264 København K

Bygning til detailhandel (Bygningens anvendelse 322)

Matrikelnr.: 62

Landsejerlavsnavn: SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1752

Antal etager u. kælder & tagetage: 3

Antal helårsboliger med køkken: 1

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Areal i grundplan	m ²	Samlet andet areal	m ²	Bygningens arealanvendelse	m ²
Bebygget areal	80	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	80
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m²	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	271
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	228	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
Samlet kælderareal	68	Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	3
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf dyb kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Samlet tagetageareal	55	Heraf udvendig efter isolering	0		
Heraf udnyttet tagetage	55	Heraf øvrige arealer	0		
		Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Energioplysninger

Varmeinstallation: Ovn til fast og flydende brændsel

Opvarmningsmiddel: Flydende brændsel

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse Etage/side	Heraf fællesareal adgangsareal / fælles boligareal / åben altan, tagterrasse	Tinglyst areal	Areal Bolig / Erhverv / Andet	Lukket overdækning, udestue /	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
--------------------	--	-------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	--------------	--------

Store Kongensgade 73 (vejkode: 6948), 1264 København K

Etage: st.	0 / 0 / 0	0	0 / 146 / 0	0	0 / 2	1 / (D*)	NEJ (H*)
------------	-----------	---	-------------	---	-------	----------	----------

Enhed til detailhandel (Anvendelseskode: 322)

Bemærkninger for Enheden

HERAF 66 KVM I KLD

Etage: 1.	0 / 0 / 0	0	0 / 70 / 0	0	0 / 3	1 / 1	JA (E*)
-----------	-----------	---	------------	---	-------	-------	---------

Enhed til kontor (Anvendelseskode: 321)

Etage: 2.	0 / 0 / 0	0	80 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
-----------	-----------	---	------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Energioplysninger:

Varmeinstallation: Elvarme

Opvarmingsmiddel: Elektricitet

Etage: 3.	0 / 0 / 0	0	0 / 55 / 0	0	0 / 2	(B*) / (D*)	NEJ (H*)
-----------	-----------	---	------------	---	-------	-------------	----------

Enhed til kontor (Anvendelseskode: 321)

Supplementsrum til: Store Kongensgade 73 2

*A: Vandskyllende toilet uden for enheden

*B: Intet vandskyllende toilet

*C: Adgang til badeværelse

*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

*E: Eget køkken med afløb

*F: Adgang til fælles køkken

*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

*H: Ingen fast kogeinstallation

Oplysninger om byggesager

Byggesagsnr.: 972865

Byggesagen berører:

- grund: Store Kongensgade 73 (vejkode: 6948), 1264 København K

Byggesagstype : Sag på grund

Kortmateriale



Forkortelser	
B#	Bygningsnummer
T#	Teknisk anlæg nummer
NY	Nybyggeri
*	Bygning på fremmed grund

Punkter i kortet	
●	Punktet er sikkert placeret
●	Punktet er usikkert placeret

Linjer i kortet	
—	Ejendom
—	Jordstykke ¹
	Bygningsomrids, nøjagtigt ²
	Bygningsomrids, unøjagtigt ³

1. Jordstykke dækker over udstrækningen af det enkelte matrikelnummer.
2. Bygningsomridset er nøjagtigt, når dets placering er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).
3. Bygningsomridset er unøjagtigt, når dets placering ikke er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).

Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <https://kort.bbr.dk>.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af oplysninger om ejendommen fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR), Matrikelkortet, GeoDanmark, Danmarks Adresseregister (DAR) m.fl.

Kortet indeholder de nyeste offentligt tilgængelige data fra Datafordeler og Kortforsyning.

BBR er det landsdækkende register over Bygnings- og boligoplysninger. Se mere på <https://bbr.dk/ejere>

Matrikelkortet er en visning af Matrikelregistret, så de enkelte matrikulære arealer (matrikelnumre, vejlitra mv.) kan identificeres. Matrikelkortet er et vejledende kort, hvad angår skellenes nøjagtige geografiske placering, og skellene falder ikke altid sammen med de synlige grænser i landskabet. Se mere på <https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matrikelkort-register-og-arkiv/>.

GeoDanmark er et samarbejde mellem kommunerne og Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering om at kortlægge Danmark. GeoDanmarks-data består bl.a. af luftfotos og bygningsomrids. Vær opmærksom på, at disse luftfotos optages om foråret, og at bygningsomrids opdateres på baggrund heraf. Derfor kan der være forsinkelser i registreringen af ændringer, afhængigt af hvornår ændringen – fx en opførelse eller nedrivning af bygning – er sket.. Se mere på <https://www.geodanmark.dk/om-geodanmark/>

DAR er Danmarks autoritative register for adresser og vejnavne. Se mere på danmarksadresser.dk/dar.

Din pligt som ejer

Det er dit ansvar som ejer, at oplysningerne om din ejendom i BBR er korrekte. En registrering i BBR kan ikke nødvendigvis tages som udtryk for, at byggeriet er lovligt i henhold til anden lovgivning. Kommunen kan give en bøde på op til 5.000 kr., hvis du ikke indberetter oplysninger til BBR, eller hvis du giver forkerte oplysninger.

Derfor er det vigtigt, at du læser din BBR-meddelelse og kontrollerer om alle bygninger og anlæg på ejendommen er registreret rigtigt. Når du køber en ejendom eller ændrer på bygninger og boliger, er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne er korrekte. Indberetningspligten gælder også byggesager.

Du skal være særligt opmærksom på:

- **Opførelsesår**
- **Om- og tilbygningsår**
- **Bebygget areal**
- **Antal etager**
- **Samlet boligareal eller erhvervsareal**
- **Areal af udnyttet tagetage**
- **Areal af udestue**
- **Tagdækningsmateriale**
- **Varmeinstallation**

Omkring opførelsesår vil der nogle steder være angivet år 1000. Dette skyldes, at du ikke har givet oplysninger om opførelsesår vedrørende den pågældende bygning. Kommunen har lov til at kontrollere de oplysninger, du giver til BBR. Kontrollen kan ske ved et anmeldt besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med eksterne kilder – f.eks. folkeregistret eller ved hjælp af luftfotos.

I BBR er din ejendom registreret på 4 niveauer:

Grund

Grunden er normalt det samme som en matrikel, og er et sammenhængende stykke jord. I særlige tilfælde kan grunden bestå af flere matrikler, og en ejendom af flere grunde. Dette vil oftest være på landbrugsejendomme. På grunden registreres f.eks. oplysninger om vandforsyning og afløbsforhold.

Bygning

Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikscenter. Her findes informationer om den væsentligste anvendelse af bygningen, bebygget areal, arealet af samtlige etager (samlet bygningsareal), materialer m.m.

Enhed

En enhed i BBR er betegnelsen for en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller f.eks. et erhvervslejemål. En enhed ligger altid inde i en bygning. Enfamiliehuse har typisk en boligenhed, etageboligbebyggelse har en boligenhed for hver lejlighed, og erhvervsbygninger en eller flere enheder til erhverv. En enhed har typisk sin egen selvstændige indgang. Under enheder registreres bl.a. samlet areal, areal til beboelse/ erhverv samt anvendelsen.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg kan være olietanke, vindmøller, gylletanke, solvarmeanlæg m.m. Tekniske anlæg er som regel placeret på grunden, men kan også ligge inde i en bygning.

Arealerne på BBR-meddelelsen

Arealerne indgår i beregningen af ejendomsvurderingen, men kan også have betydning for f.eks. forsikring, realkredit- og boliglån, fjernvarmeregning m.m. Arealer skal altid måles til ydersiden af ydervægge. Læs mere om opmåling og se vejledninger på www.bbr.dk.

Det bebyggede areal svarer normalt til stueetagens areal. I bygninger med forskudte etager opmåles det bebyggede areal som bygningens udbredelse set oppefra.

Det samlede bygningsareal opgøres som arealet af samtlige etager. Areal af eventuel kælder og tagetage skal ikke regnes med.

Tagetagens samlede areal opgøres som det areal, der udnyttes sammen med det areal, der ville kunne udnyttes til bolig eller erhverv. Ligesom i bygningsreglementet måles arealet i vandret plan 1,5 m over færdigt gulv til den udvendige side af tagbelægningen.

Udnyttet areal i tagetagen opgøres som den del af tagetagens areal, som faktisk udnyttes til beboelse eller erhverv.

Kælderarealet opgøres samlet for hele kælderetagen.

Det samlede boligareal opgøres som arealet af samtlige beboelsesrum inklusive areal i entré, gang, badeværelse, toilet og køkken. I arealet medregnes udnyttet areal i eventuel tagetage og areal af kælderrum, der må anvendes til beboelse – det vil sige opfylder bygge Lovgivningens krav til beboelsesrum.

Hvis arealerne har forskellige anvendelser, skal de deles op i den del, der må bruges til bolig, den del der anvendes til erhvervs- eller institutionsformål samt den del, der udgør andet areal.

Sammenhængen mellem de forskellige arealangivelser betyder f.eks., at for et parcelhus uden kælder, hvor parcelhuset kun bruges til beboelse, vil boligarealet svare til det samlede bygningsareal plus eventuel udnyttet tagetage.

Har en bygning to eller flere lejligheder, fordeles adgangs- og trappearealer ligeligt mellem de enkelte lejligheder.

Med hensyn til areal af ejerlejlighed skal du være specielt opmærksom på, at BBR's boligareal ofte vil være forskellig fra **det tinglyste areal**. Det skyldes, at arealerne opgøres efter forskellige principper. Ejerlejlighedens samlede areal i BBR vil svare til summen af areal til beboelse, areal til erhverv inklusive andel af adgangsareal.

Vejledning til BBR-meddelelse

Vers. 1.9

Oversigt over BBR-oplysninger

Anvendelse	Anvendelse fortsat	Materialer	Opvarmningsforhold
Helårsbeboelse <ul style="list-style-type: none">• Stuehus til landbrugsejendom• Fritliggende enfamiliehus• Sammenbygget enfamiliehus• Fritliggende enfamiliehus i tæt-lav bebyggelse• Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)• Række-, kæde- og klyngehus• Dobelthus• Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus• Kollegium• Boligbygning til døgninstitution• Anneks i tilknytning til helårsbolig• Anden bygning til helårsbeboelse	<ul style="list-style-type: none">• Grundskole• Universitet• Anden bygning til undervisning og forskning• Hospital og sygehus• Hospice, behandlingshjem mv.• Sundhedscenter, lægehus, fødeklinik mv.• Anden bygning til sundhedsformål• Daginstitution• Servicefunktion på døgninstitution• Kaserne• Fængsel, arresthus mv.• Anden bygning til institutionsformål Fritidsformål <ul style="list-style-type: none">• Sommerhus• Feriecenter, center til campingplads mv.• Bygning med ferielejligheder til erhvervsmæssig udlejning• Bygning med ferielejligheder til eget brug• Anden bygning til ferieformål• Klubhus i forbindelse med fritid og idræt• Svømmehal• Idrætshal• Tribune i forbindelse med stadion• Bygning til træning og opstaldning af heste• Anden bygning til idrætsformål• Kolonihavehus• Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus• Anden bygning til fritidsformål Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v. <ul style="list-style-type: none">• Garage (med plads til et eller to køretøjer)• Carport• Udhus• Drivhus• Fritliggende overdækning• Fritliggende udestue Andre bygninger <ul style="list-style-type: none">• Tiloversbleven landbrugsbygning• Faldefærdig bygning• Ukendt bygning Køkken, toilet og afløb	Ydervæggens materialer <ul style="list-style-type: none">• Mursten• Letbetonsten• Fibercement herunder asbest• Bindingsværk• Træ• Betonelementer• Metal• Fibercement uden asbest• Plastmaterialer• Glas• Ingen• Andet materiale Tagdækningsmateriale <ul style="list-style-type: none">• Tagpap med lille hældning• Tagpap med stor hældning• Fibercement herunder asbest• Betontagsten• Tegl• Metal• Stråtag• Fibercement uden asbest.• Plastmaterialer• Glas• Levende tage• Andet materiale Afløbsforhold <ul style="list-style-type: none">• Intet afløb• Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen) Inden for kloakopland <ul style="list-style-type: none">• Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand• Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand• Fælleskloakeret: spildevand• Fælleskloakeret: tag- og overfladevand• Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand• Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand• Separatkloakeret: spildevand• Separatkloakeret: tag- og overfladevand• Spildevandskloakeret: Spildevand• Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg• Afløb til fællesprivat spildevandsanlæg• Afløb til fællesprivat kloakledning med tilslutning til spv. renseanlæg Uden for kloakopland <p>Ejendomme, der ligger i det åbne land, indeles efter den måde spildevandet behandles. Der er i BBR mulighed for at registrere, hvilke renseklasser det lokale renseanlæg overholder. Renseklassen kan være O, OP, SO eller SOP, idet O er en forkortelse for organisk stof, P for Phosphat og S for Sulphat. OP betyder, at rensningen både omfatter organisk stof og Phosphat, osv.</p> <p>En fuldstændig oversigt over afløbskoder i BBR kan findes på https://teknik.bbr.dk/kodelister/0/1/OAfløbsforhold</p>	Varmeinstallation <ul style="list-style-type: none">• Fjernvarme/blokvarme• Centralvarme med én fyringsenhed• Ovn til fast og flydende brændsel• Varmepumpe• Centralvarme med to fyringsenheder• Elvarme• Gasradiatorer• Ingen varmeinstallation• Blandet Opvarmningsmiddel <ul style="list-style-type: none">• Elektricitet• Gasværksgas• Flydende brændsel• Fast brændsel• Halm• Naturgas• Andet Supplerende varme <ul style="list-style-type: none">• Ikke oplyst• Varmepumpeanlæg• Ovne til fast eller flydende brændsel• Ovne til flydende brændsel• Solpaneler• Pejs• Gasradiator• Elvarme• Biogasanlæg• Andet• Bygningen har ingen supplerende varme Andet Boligtype <ul style="list-style-type: none">• Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken• Blandet bolig og erhverv med eget køkken• Enkeltværelse uden eget køkken• Fællesbolig• Sommer- eller fritidsbolig• Andet Ejerforhold <ul style="list-style-type: none">• Privatpersoner eller interessentskab• Alment boligselskab• Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)• Forening, legat eller selvejende institution• Privat andelsboligforening• Den kommune, hvori ejendommen er beliggende• Anden primærkommune• Region• Staten• Andet, herunder moderejendomme for bebyggelser, der er opdelt i ejerlejligheder samt ejendomme, der ejes af flere kategorier af ejere Vandforsyning <ul style="list-style-type: none">• Alment vandforsyningsanlæg• Privat vandforsyningsanlæg• Enkeltindvindingsanlæg• Brønd• Ikke alment vandforsyningsanlæg• Blandet vandforsyning• Ingen vandforsyning



Kommune nr.: Kommunal ejendoms nr.: Udskrift dato:
101 530221 19-04-2023
BFE-nr.: 6000434
BBR adresse:
Store Kongensgade 75 (Vejkode: 6948), 1264 København K

Denne BBR-Meddelelse er rekvireret via OIS.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen BBR@kk.dk eller telefonnr

Oplysninger om grunde

Adresse: Store Kongensgade 75 (vejkode: 6948), 1264 København K

Ejerforhold: Andet, herunder moderejendomme for bebyggelser, der er opdelt i ejerlejligheder samt ejendomme, der ejes af flere kategorier af ejere

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem

Grundareal

790 m²

Matrikelnr.

63

Ejerlav

SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Ejendom

BFE-nr.: 6000434

Kommunalt ejendoms nr.: 530221

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: Store Kongensgade 75 (vejkode: 6948), 1264 København K

Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (Bygningens anvendelse 140)

Matrikelnr.: 63

Landsejerlavnavn: SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1850

Antal etager u. kælder & tagetage: 4

Antal helårsboliger med køkken: 5

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Afvigende etager: Bygningen har afvigende etager

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Areal i grundplan	m ²	Samlet andet areal	m ²	Bygningens arealanvendelse	m ²
Bebygget areal	153	Samlet andet areal	126	Samlet boligareal	704
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m²	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	45
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	588	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
Samlet kælderareal	153	Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	4
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf dyb kælder	126	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Samlet tagetageareal	153	Heraf udvendig efter isolering	0		
Heraf udnyttet tagetage	121	Heraf øvrige arealer	126		
		Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af kommunen

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse Etage/side	Heraf fællesareal adgangsareal / fælles boligareal / åben altan, tagterrasse	Tinglyst areal	Areal Bolig / Erhverv / Andet	Lukket overdækning, udestue /	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
--------------------	--	-------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	--------------	--------

Store Kongensgade 75 (vejkode: 6948), 1264 København K

Etage: 0 / 0 / 0 86 0 / 45 / 41 0 0 / 2 1 / (D*) NEJ (H*)

Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning (Anvendelseskode: 333)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124530 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20140 Ejerlejl.nr.: 1 Ejerforhold: Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)

Bemærkninger for Enheden

Andet areal på tinglyst 41 m2 er kælder der hører til ejerlejligheden

Store Kongensgade 75A (vejkode: 6948), 1264 København K

Etage: st. 0 / 0 / 0 195 120 / 0 / 85 0 2 / 0 1 / 2 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124541 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20141 Ejerlejl.nr.: 2 Ejerforhold: Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)

Bemærkninger for Enheden

Andet areal på 85 m2. er tinglyst kælder der hører til ejerlejligheden

Heraf 34 m2 på 1. sal

Etage: 1. 0 / 0 / 0 108 118 / 0 / 0 0 3 / 0 1 / 1 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124544 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 25664 Ejerlejl.nr.: 3 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 2. 0 / 0 / 0 144 167 / 0 / 0 0 4 / 0 2 / 2 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124545 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20143 Ejerlejl.nr.: 4 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 3. 0 / 0 / 5 106 116 / 0 / 0 0 3 / 0 1 / 1 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124546 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20144 Ejerlejl.nr.: 5 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 4. 0 / 0 / 0 160 183 / 0 / 0 0 3 / 0 2 / 2 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124547 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20145 Ejerlejl.nr.: 6 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Bemærkninger for Enheden

Heraf 38 m2 på 3. sal

*A: Vandskylende toilet uden for enheden

*B: Intet vandskylende toilet

*C: Adgang til badeværelse

*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

*E: Eget køkken med afløb

*F: Adgang til fælles køkken

*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

*H: Ingen fast kogeinstallation

Bygningsnr.: 2

Adresse: Store Kongensgade 75B (vejkode: 6948), 1264 København K

Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (Bygningens anvendelse 140)

Matrikelnr.: 63

Landsejerlavsnavn: SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1850

Antal etager u. kælder & tagetage: 5

Antal helårsboliger med køkken: 14

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	325	Samlet andet areal	269	Samlet boligareal	2034
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	1950	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
Samlet kælderareal	541	Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	5
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf dyb kælder	541	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Samlet tagetageareal	287	Heraf udvendig efter isolering	0		
Heraf udnyttet tagetage	287	Heraf øvrige arealer	269		
		Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af kommunen

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse Etage/side	Heraf fællesareal adgangsareal / fælles boligareal / åben altan, tagterrasse	Tinglyst areal	Areal Bolig / Erhverv / Andet	Lukket overdækning, udestue /	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
--------------------	--	-------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	--------------	--------

Store Kongensgade 75B (vejkode: 6948), 1264 København K

Der er elevator i opgangen

Etage:	0 / 0 / 0	199	129 / 0 / 70	0	3 / 0	3 / 2	JA (E*)
--------	-----------	-----	--------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124549 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20147 Ejerlejl.nr.: 8 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Bemærkninger for Enheden

Andet areal på 70 m2. er tinglyst kælder der hører til ejerlejligheden

Heraf 57 kvm på 1. sal

Store Kongensgade 75C (vejkode: 6948), 1264 København K

Etage: st.	0 / 0 / 0	158	89 / 0 / 78	0	2 / 0	2 / 2	JA (E*)
------------	-----------	-----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124548 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20146 Ejerlejl.nr.: 7 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Bemærkninger for Enheden

Andet areal på 78 m2 er tinglyst kælderrum der hører til lejligheden

Etage: 1. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	96	105 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
------------------------	-----------	----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124550 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20148 Ejerlejl.nr.: 9 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 1. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	94	103 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
------------------------	-----------	----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124537 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20155 Ejerlejl.nr.: 16 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 2. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	152	161 / 0 / 0	0	4 / 0	2 / 2	JA (E*)
------------------------	-----------	-----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124531 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20149 Ejerlejl.nr.: 10 Ejerforhold: Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)

Etage: 2. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	185	194 / 0 / 0	0	5 / 0	2 / 2	JA (E*)
------------------------	-----------	-----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124538 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20156 Ejerlejl.nr.: 17 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 3. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	152	161 / 0 / 0	0	4 / 0	2 / 2	JA (E*)
------------------------	-----------	-----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124532 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20151 Ejerlejl.nr.: 11 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 3. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	185	194 / 0 / 0	0	5 / 0	2 / 2	JA (E*)
------------------------	-----------	-----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124539 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20157 Ejerlejl.nr.: 18 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab
Etage: 4. Side/Dør: tv 0 / 0 / 0 152 161 / 0 / 0 0 4 / 0 2 / 2 JA (E*) _____

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124533 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20152 Ejerlejl.nr.: 12 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab
Etage: 4. Side/Dør: th 0 / 0 / 0 185 194 / 0 / 0 0 5 / 0 2 / 2 JA (E*) _____

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124540 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20158 Ejerlejl.nr.: 19 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab
Etage: 5. Side/Dør: tv 0 / 0 / 0 142 151 / 0 / 0 0 3 / 0 2 / 2 JA (E*) _____

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124534 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20153 Ejerlejl.nr.: 13 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab
Bemærkninger for Enheden

Heraf 21 m2 på 6. sal

Etage: 5. Side/Dør: th 0 / 0 / 0 145 154 / 0 / 0 0 4 / 0 2 / 2 JA (E*) _____

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124542 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20159 Ejerlejl.nr.: 20 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab
Store Kongensgade 75E (vejkode: 6948), 1264 København K

Etage: 0 / 0 / 0 211 151 / 0 / 60 0 3 / 0 3 / 3 JA (E*) _____

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124535 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20154 Ejerlejl.nr.: 14 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab
Bemærkninger for Enheden

Andet areal på 60 m2. er tinglyst kælder der hører til ejerlejligheden

Heraf 91 m2 på 1. sal

Store Kongensgade 75F (vejkode: 6948), 1264 København K

Etage: 0 / 0 / 0 148 87 / 0 / 61 0 2 / 0 2 / 2 JA (E*) _____

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124536 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 28009 Ejerlejl.nr.: 15 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab
Bemærkninger for Enheden

Andet areal på 61 m2 er tinglyst kælder der hører til ejerlejligheden

*A: Vandskyllende toilet uden for enheden

*B: Intet vandskyllende toilet

*C: Adgang til badeværelse

*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

*E: Eget køkken med afløb

*F: Adgang til fælles køkken

*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

*H: Ingen fast kogeinstallation

Bygningsnr.: 3

Adresse: Store Kongensgade 75D (vejkode: 6948), 1264 København K

Fritliggende enfamiliehus (Bygningens anvendelse 120)

Matrikelnr.: 63

Landsejerlavsnavn: SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1850

Antal etager u. kælder & tagetage: 2

Antal helårsboliger med køkken: 1

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	37	Samlet andet areal	37	Samlet boligareal	117
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	74	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
		Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	2
Samlet kælderareal	37	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Heraf dyb kælder	37	Heraf udvendig efter isolering	0		

Samlet tagetageareal	37	Heraf øvrige arealer	37
Heraf udnyttet tagetage	35	Heraf indbygget garage i kælder	0

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af kommunen

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Supplerende varme: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse: Store Kongensgade 75D (vejkode: 6948), 1264 København K

Fritliggende enfamiliehus (Anvendelseskode: 120)

Ejerlejl.ejd.nr.: 20160 Ejerlejl.nr.: 21 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Samlet areal: 117 m2

Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken

Enhedens erhvervsareal: 0 m2

Bemærkninger for Enheden

Enhedens boligareal: 117 m2

Andet areal på 37 m2. er tinglyst kælder der hører til

Andet areal: 37 m2

ejerlejligheden

Enhedens andel af fælles adgangsareal: 0 m2

Heraf 40 kvm på 1. sal og 37 kvm på 2. sal

Enhedens andel i fælles boligareal: 0 m2

Areal af lukket altan/udestue: 0 m2

Areal af åben altan/tagterrasse: 0 m2

Tinglyst areal fra Matriklen: 154 m2

Kilde til arealer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Antal værelser: 4

Antal toiletter: 3

Antal badeværelser: 2

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb

Oplysninger om byggesager

Byggesagsnr.: 500237

Byggesagen berører:

- grund: Store Kongensgade 75 (vejkode: 6948), 1264 København K

Byggesagstype : Sag på grund

Byggetilladelse : 30-05-2015

Byggesagsdato : 03-02-2017

Påbegyndt :

Ibrugtagningstilladelse :

Fuldført byggeri / nedrivning :

Byggesagsnr.: 500237~008

Byggesagen berører:

- grund: Store Kongensgade 75 (vejkode: 6948), 1264 København K

Byggesagstype : Til/ombygning

Byggetilladelse : 03-02-2017

Byggesagsdato : 03-02-2017

Påbegyndt :

Ibrugtagningstilladelse :

Fuldført byggeri / nedrivning :

Kortmateriale



Forkortelser	
B#	Bygningsnummer
T#	Teknisk anlæg nummer
NY	Nybyggeri
*	Bygning på fremmed grund

Punkter i kortet	
●	Punktet er sikkert placeret
●	Punktet er usikkert placeret

Linjer i kortet	
—	Ejendom
—	Jordstykke ¹
	Bygningsomrids, nøjagtigt ²
	Bygningsomrids, unøjagtigt ³

1. Jordstykke dækker over udstrækningen af det enkelte matrikelnummer.
2. Bygningsomridset er nøjagtigt, når dets placering er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).
3. Bygningsomridset er unøjagtigt, når dets placering ikke er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).

Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <https://kort.bbr.dk>.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af oplysninger om ejendommen fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR), Matrikelkortet, GeoDanmark, Danmarks Adresseregister (DAR) m.fl.

Kortet indeholder de nyeste offentligt tilgængelige data fra Datafordeler og Kortforsyning.

BBR er det landsdækkende register over Bygnings- og boligoplysninger. Se mere på <https://bbr.dk/ejere>

Matrikelkortet er en visning af Matrikelregistret, så de enkelte matrikulære arealer (matrikelnumre, vejlitra mv.) kan identificeres. Matrikelkortet er et vejledende kort,

hvad angår skellenes nøjagtige geografiske placering, og skellene falder ikke altid sammen med de synlige grænser i landskabet. Se mere på <https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matrikelkort-register-og-arkiv/>.

GeoDanmark er et samarbejde mellem kommunerne og Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering om at kortlægge Danmark. GeoDanmarks-data består bl.a. af luftfotos og bygningsomrids. Vær opmærksom på, at disse luftfotos optages om foråret, og at bygningsomrids opdateres på baggrund heraf. Derfor kan der være forsinkelser i registreringen af ændringer, afhængigt af hvornår ændringen – fx en opførelse eller nedrivning af bygning – er sket.. Se mere på <https://www.geodanmark.dk/om-geodanmark/>

DAR er Danmarks autoritative register for adresser og vejnavne. Se mere på danmarksadresser.dk/dar.

Din pligt som ejer

Det er dit ansvar som ejer, at oplysningerne om din ejendom i BBR er korrekte. En registrering i BBR kan ikke nødvendigvis tages som udtryk for, at byggeriet er lovligt i henhold til anden lovgivning. Kommunen kan give en bøde på op til 5.000 kr., hvis du ikke indberetter oplysninger til BBR, eller hvis du giver forkerte oplysninger.

Derfor er det vigtigt, at du læser din BBR-meddelelse og kontrollerer om alle bygninger og anlæg på ejendommen er registreret rigtigt. Når du køber en ejendom eller ændrer på bygninger og boliger, er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne er korrekte. Indberetningspligten gælder også byggesager.

Du skal være særligt opmærksom på:

- **Opførelsesår**
- **Om- og tilbygningsår**
- **Bebygget areal**
- **Antal etager**
- **Samlet boligareal eller erhvervsareal**
- **Areal af udnyttet tagetage**
- **Areal af udestue**
- **Tagdækningsmateriale**
- **Varmeinstallation**

Omkring opførelsesår vil der nogle steder være angivet år 1000. Dette skyldes, at du ikke har givet oplysninger om opførelsesår vedrørende den pågældende bygning. Kommunen har lov til at kontrollere de oplysninger, du giver til BBR. Kontrollen kan ske ved et anmeldt besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med eksterne kilder – f.eks. folkeregistret eller ved hjælp af luftfotos.

I BBR er din ejendom registreret på 4 niveauer:

Grund

Grunden er normalt det samme som en matrikel, og er et sammenhængende stykke jord. I særlige tilfælde kan grunden bestå af flere matrikler, og en ejendom af flere grunde. Dette vil oftest være på landbrugsejendomme. På grunden registreres f.eks. oplysninger om vandforsyning og afløbsforhold.

Bygning

Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikscenter. Her findes informationer om den væsentligste anvendelse af bygningen, bebygget areal, arealet af samtlige etager (samlet bygningsareal), materialer m.m.

Enhed

En enhed i BBR er betegnelsen for en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller f.eks. et erhvervslejemål. En enhed ligger altid inde i en bygning. Enfamiliehuse har typisk en boligenhed, etageboligbebyggelse har en boligenhed for hver lejlighed, og erhvervsbygninger en eller flere enheder til erhverv. En enhed har typisk sin egen selvstændige indgang. Under enheder registreres bl.a. samlet areal, areal til beboelse/ erhverv samt anvendelsen.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg kan være olietanke, vindmøller, gylletanke, solvarmeanlæg m.m. Tekniske anlæg er som regel placeret på grunden, men kan også ligge inde i en bygning.

Arealerne på BBR-meddelelsen

Arealerne indgår i beregningen af ejendomsvurderingen, men kan også have betydning for f.eks. forsikring, realkredit- og boliglån, fjernvarmeregning m.m. Arealer skal altid måles til ydersiden af ydervægge. Læs mere om opmåling og se vejledninger på www.bbr.dk.

Det bebyggede areal svarer normalt til stueetagens areal. I bygninger med forskudte etager opmåles det bebyggede areal som bygningens udbredelse set oppefra.

Det samlede bygningsareal opgøres som arealet af samtlige etager. Areal af eventuel kælder og tagetage skal ikke regnes med.

Tagetagens samlede areal opgøres som det areal, der udnyttes sammen med det areal, der ville kunne udnyttes til bolig eller erhverv. Ligesom i bygningsreglementet måles arealet i vandret plan 1,5 m over færdigt gulv til den udvendige side af tagbelægningen.

Udnyttet areal i tagetagen opgøres som den del af tagetagens areal, som faktisk udnyttes til beboelse eller erhverv.

Kælderarealet opgøres samlet for hele kælderetagen.

Det samlede boligareal opgøres som arealet af samtlige beboelsesrum inklusive areal i entré, gang, badeværelse, toilet og køkken. I arealet medregnes udnyttet areal i eventuel tagetage og areal af kælderrum, der må anvendes til beboelse – det vil sige opfylder bygge Lovgivningens krav til beboelsesrum.

Hvis arealerne har forskellige anvendelser, skal de deles op i den del, der må bruges til bolig, den del der anvendes til erhvervs- eller institutionsformål samt den del, der udgør andet areal.

Sammenhængen mellem de forskellige arealangivelser betyder f.eks., at for et parcelhus uden kælder, hvor parcelhuset kun bruges til beboelse, vil boligarealet svare til det samlede bygningsareal plus eventuel udnyttet tagetage.

Har en bygning to eller flere lejligheder, fordeles adgangs- og trappearealer ligeligt mellem de enkelte lejligheder.

Med hensyn til areal af ejerlejlighed skal du være specielt opmærksom på, at BBR's boligareal ofte vil være forskellig fra **det tinglyste areal**. Det skyldes, at arealerne opgøres efter forskellige principper. Ejerlejlighedens samlede areal i BBR vil svare til summen af areal til beboelse, areal til erhverv inklusive andel af adgangsareal.

Vejledning til BBR-meddelelse

Vers. 1.9

Oversigt over BBR-oplysninger

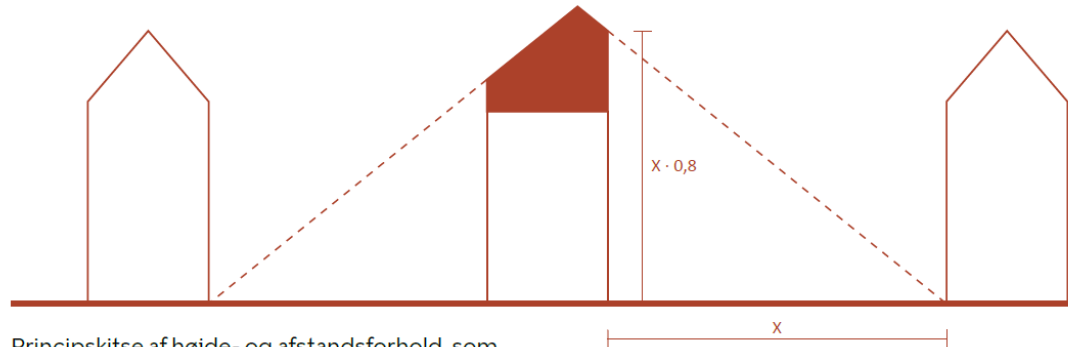
Anvendelse	Anvendelse fortsat	Materialer	Opvarmningsforhold
Helårsbeboelse <ul style="list-style-type: none">Stuehus til landbrugsejendomFritliggende enfamiliehusSammenbygget enfamiliehusFritliggende enfamiliehus i tæt-lav bebyggelseRække-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)Række-, kæde- og klyngehusDoppelthusEtagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehusKollegiumBoligbygning til døgninstitutionAnneks i tilknytning til helårsboligAnden bygning til helårsbeboelse	<ul style="list-style-type: none">GrundskoleUniversitetAnden bygning til undervisning og forskningHospital og sygehusHospice, behandlingshjem mv.Sundhedscenter, lægehus, fødeklinik mv.Anden bygning til sundhedsformålDaginstitutionServicefunktion på døgninstitutionKaserneFængsel, arresthus mv.Anden bygning til institutionsformål Fritidsformål <ul style="list-style-type: none">SommerhusFeriecenter, center til campingplads mv.Bygning med ferielejligheder til erhvervsmæssig udlejningBygning med ferielejligheder til eget brugAnden bygning til ferieformålKlubhus i forbindelse med fritid og idrætSvømmehalIldrætshalTribune i forbindelse med stadionBygning til træning og opstaldning af hesteAnden bygning til idrætsformålKolonihavehusAnneks i tilknytning til fritids- og sommerhusAnden bygning til fritidsformål Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v. <ul style="list-style-type: none">Garage (med plads til et eller to køretøjer)CarportUdhusDrivhusFritliggende overdækningFritliggende udestue Andre bygninger <ul style="list-style-type: none">Tiloversbleven landbrugsbygningFaldefærdig bygningUkendt bygning Køkken, toilet og afløb	Ydervæggens materialer <ul style="list-style-type: none">MurstenLetbetonstenFibercement herunder asbestBindingsværkTræBetonelementerMetalFibercement uden asbestPlastmaterialerGlasIngenAndet materiale Tagdækningsmateriale <ul style="list-style-type: none">Tagpap med lille hældningTagpap med stor hældningFibercement herunder asbestBetontagstenTeglMetalStråtagFibercement uden asbest.PlastmaterialerGlasLevende tageAndet materiale Afløbsforhold <ul style="list-style-type: none">Intet afløbBlandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen) Inden for kloakopland <ul style="list-style-type: none">Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevandFælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevandFælleskloakeret: spildevandFælleskloakeret: tag- og overfladevandSeparatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevandSeparatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevandSeparatkloakeret: spildevandSeparatkloakeret: tag- og overfladevandSpildevandskloakeret: SpildevandAfløb til spildevandsforsynings renseanlægAfløb til fællesprivat spildevandsanlægAfløb til fællesprivat kloakledning med tilslutning til spv. renseanlæg Uden for kloakopland <p>Ejendomme, der ligger i det åbne land, indeles efter den måde spildevandet behandles. Der er i BBR mulighed for at registrere, hvilke rensklasser det lokale renseanlæg overholder. Rensklassen kan være O, OP, SO eller SOP, idet O er en forkortelse for organisk stof, P for Phosphat og S for Sulphat. OP betyder, at rensningen både omfatter organisk stof og Phosphat, osv.</p> <p>En fuldstændig oversigt over afløbskoder i BBR kan findes på https://teknik.bbr.dk/kodelister/0/1/OAfløbsforhold</p>	Varmeinstallation <ul style="list-style-type: none">Fjernvarme/blokvarmeCentralvarme med én fyringsenhedOvn til fast og flydende brændselVarmepumpeCentralvarme med to fyringsenhederElvarmeGasradiatorerIngen varmeinstallationBlandet Opvarmningsmiddel <ul style="list-style-type: none">ElektricitetGasværksgasFlydende brændselFast brændselHalmNaturgasAndet Supplerende varme <ul style="list-style-type: none">Ikke oplystVarmepumpeanlægOvne til fast eller flydende brændselOvne til flydende brændselSolpanelerPejsGasradiatorElvarmeBiogasanlægAndetBygningen har ingen supplerende varme Andet Boligtype <ul style="list-style-type: none">Egentlig beboelseslejlighed med eget køkkenBlandet bolig og erhverv med eget køkkenEnkeltværelse uden eget køkkenFællesboligSommer- eller fritidsboligAndet Ejerforhold <ul style="list-style-type: none">Privatpersoner eller interessentskabAlment boligselskabAktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)Forening, legat eller selvejende institutionPrivat andelsboligforeningDen kommune, hvori ejendommen er beliggendeAnden primærkommuneRegionStatenAndet, herunder moderejendomme for bebyggelser, der er opdelt i ejerlejligheder samt ejendomme, der ejes af flere kategorier af ejere Vandforsyning <ul style="list-style-type: none">Alment vandforsyningsanlægPrivat vandforsyningsanlægEnkeltindvindingsanlægBrøndIkke alment vandforsyningsanlægBlandet vandforsyningIngen vandforsyning

BILAG 3: HØJDEGRÆNSEPLAN

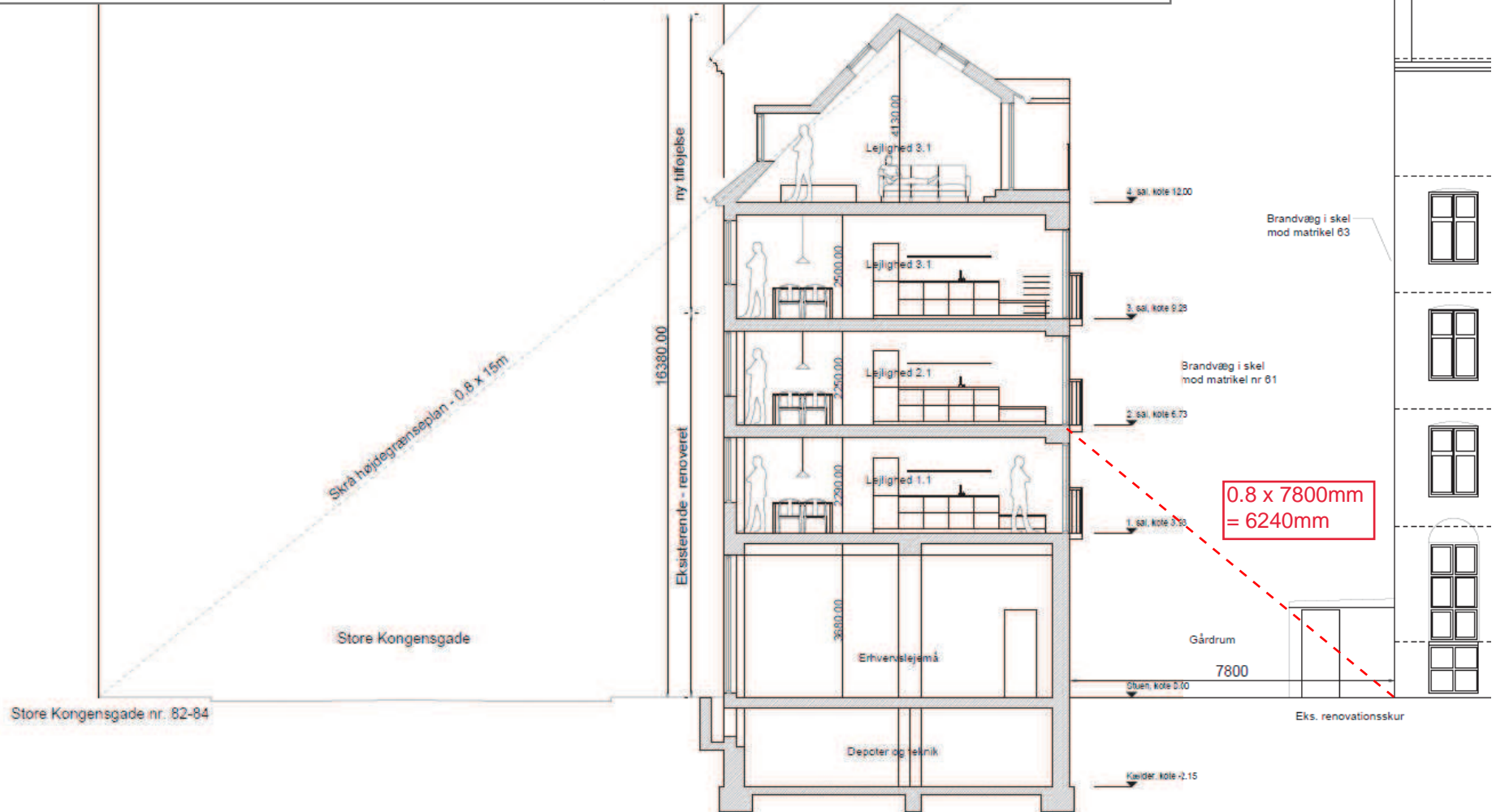
Retningslinje 1

Højden af den bygning, hvor der etableres tagboliger må ikke overstige $0,8 \times$ afstanden til modstående bygning eller bygningsdel.

Trappe- og elevatortårne er undtaget for bestemmelsen, idet de kan hæves i nødvendigt omfang for at give adgang til tagetagen.



Principskitse af højde- og afstandsforhold, som kan være forskellige mod gade og gård. Tagets volumen skal ligge inden for de skrå linjer.





ger for valgt

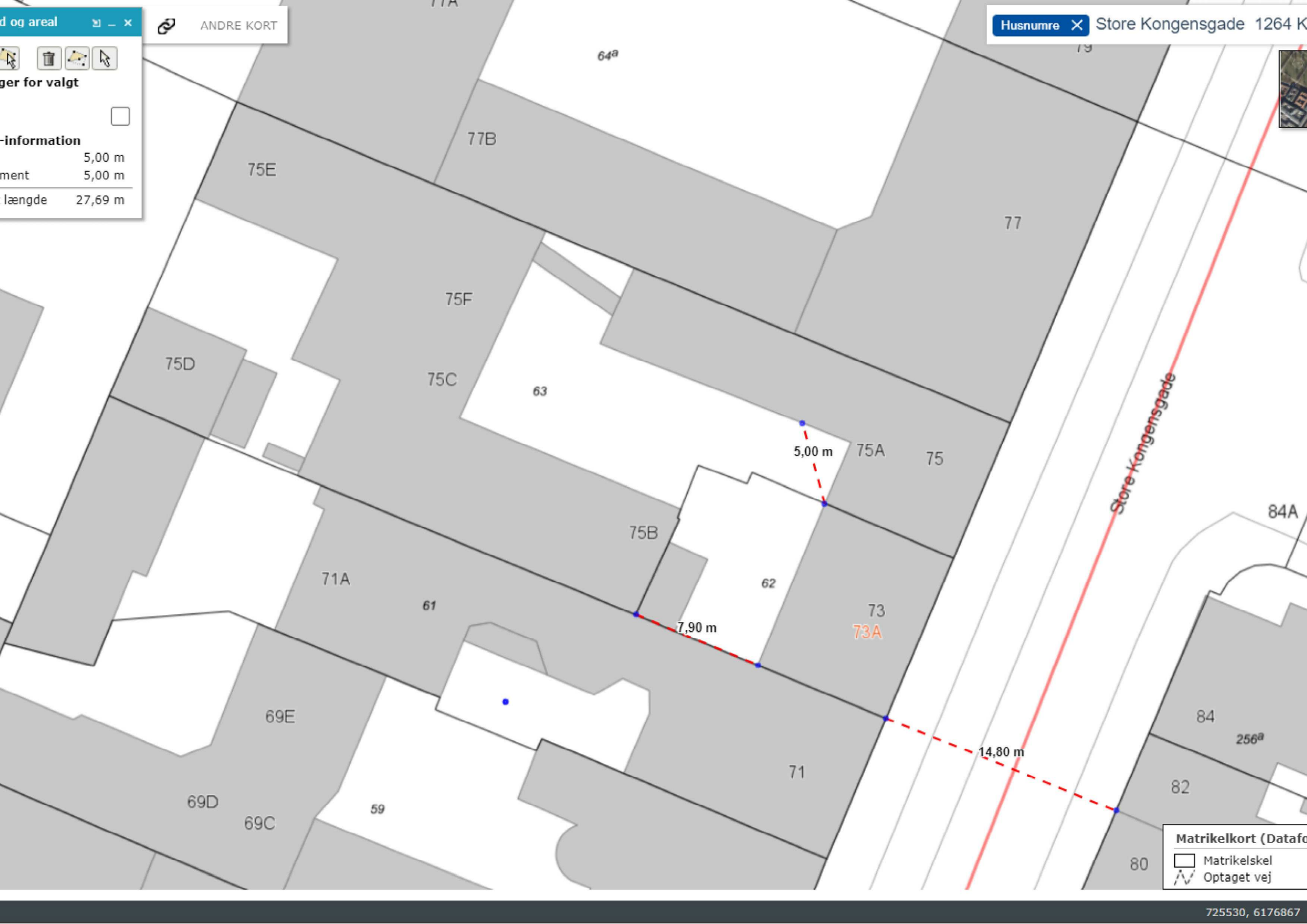


-information

5,00 m

ment 5,00 m

længde 27,69 m



Matrikelkort (Datafo

- Matrikelskel
- Optaget vej

BILAG 4: RETNINGSLINJER FOR TAGBOLIGER

Retningslinjer for

Tagboliger



Indledning

Københavns Kommune ønsker at fremme mulighederne for at etablere tagboliger i og på eksisterende bygninger og dermed fortætte byen med udgangspunkt i den eksisterende bygningsmasse.

I tagboliger er der optimale muligheder for at opnå nogle boligmæssige kvaliteter, som ellers kan være svære at tilvejebringe, når man bygger nyt i en tæt bebygget by. For eksempel er mulighederne for adgang til dagslys og udsigt til himlen bedre øverst i en bygning, og er faktorer, der har en væsentlig betydning for menneskers trivsel.

'Retningslinjer for tagboliger' er udarbejdet af Københavns Kommune og omfatter både tagprojekter til beboelse og anden anvendelse som f.eks. erhverv.

Retningslinjerne er skrevet til alle med interesse for etablering af tagboliger. Det kan være andelsboligforeninger, ejerforeninger, almene boligselskaber, pensionskasser, private udlejere, rådgivere, entreprenører og håndværkere.

Retningslinjerne administreres af bygningsmyndigheden i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Retningslinjerne er et værktøj til at kvalificere grundlaget for etablering af tagboliger og til at sikre forudsigelig sagsbehandling.

I forbindelse med de fleste ansøgninger om etablering af tagboliger skal vi foretage en såkaldt helhedsvurdering ud fra nogle kriterier, som er fastlagt i bygningsreglementet.

Helhedsvurderingen skal sikre, at en ejendom indrettes hensigtsmæssigt til anvendelsen, og at bebyggelse opføres med en placering og et omfang, som tager hensyn til omgivelserne.

Kriterierne i helhedsvurderingen omfatter ikke kriterier for arkitektur. Det er dog også vores opgave at sikre, at der tages hensyn til Københavns historisk og arkitektonisk værdifulde bygninger og områder.

Retningslinjerne gennemgår, hvordan du kan etablere tagboliger ud fra 4 hensyn: arkitektur, dagslys, fri- og opholdsarealer og parkeringsforhold.

Kapitlet 'Arkitektoniske hensyn' indeholder anbefalinger for, hvordan om- og tilbygninger kan udføres med respekt for bygningen og området.

Kapitlerne 'Dagslys', 'Fri- og opholdsarealer' og 'Parkering' er retningsgivende for, hvad et acceptabelt niveau eller et tilstrækkeligt omfang er, når vi skal foretage en helhedsvurdering.

'Retningslinjer for tagboliger' er vejledende og er med til at danne grundlag for Københavns Kommunes myndighedsbehandling af ansøgninger om nye tagboliger.

Indhold

02	Indledning
04	Arkitektoniske hensyn
22	Dagslys
30	Fri- og opholdsarealer
36	Parkering
38	Regelgrundlag
40	Tjekliste til dig, der vil lave et tagboligprojekt
42	Særligt om almene boligorganisationer

Arkitektoniske hensyn

I forbindelse med etablering af tagboliger er det vigtigt, at du er opmærksom på de særlige hensyn, du skal tage til Københavns historisk og arkitektonisk værdifulde bygninger og områder.

I det følgende beskriver vi en række anbefalinger til tagets ydre udformning. Anbefalingerne er en vejledning til, hvordan du kan ombygge og nybygge et tag til tagboliger med udgangspunkt i arkitektoniske hensyn.

Anbefalingerne er samtidig en rettesnor for Københavns Kommunes myndighedsbehandling af byggeansøgninger i sager, hvor vi anvender byggelovens § 6D, og i forbindelse med lokalplaner, der indeholder generelle forbud mod ændringer af bygningers ydre fremtræden. Læs mere om § 6D og lokalplanbestemmelser i kapitlet Regelgrundlag.

Taget har foruden en byggeteknisk funktion også stor betydning for en bygnings udtryk.

Vores anbefalinger, i forhold til de arkitektoniske hensyn, er organiseret ud fra to tilgange:

1. Etablering af ny tagform.
2. Opretholdelse af tagformen.

Begge tilgange tager afsæt i, at du kan transformere den eksisterende bebyggelse og tilføje den nye lag med respekt for den lokale egenart.

Arkitekturpolitik København 2017-2025

- Arkitektur for mennesker

Arkitekturpolitikken indeholder principper og handlingspunkter, der giver retning for bl.a. lokalplaner og byggesager.

Et af principperne i Arkitekturpolitik København er, at der skal skabes arkitektur med afsæt i Københavns egenart. Arkitekturpolitik København peger på, at det bl.a. kan gøres ved:

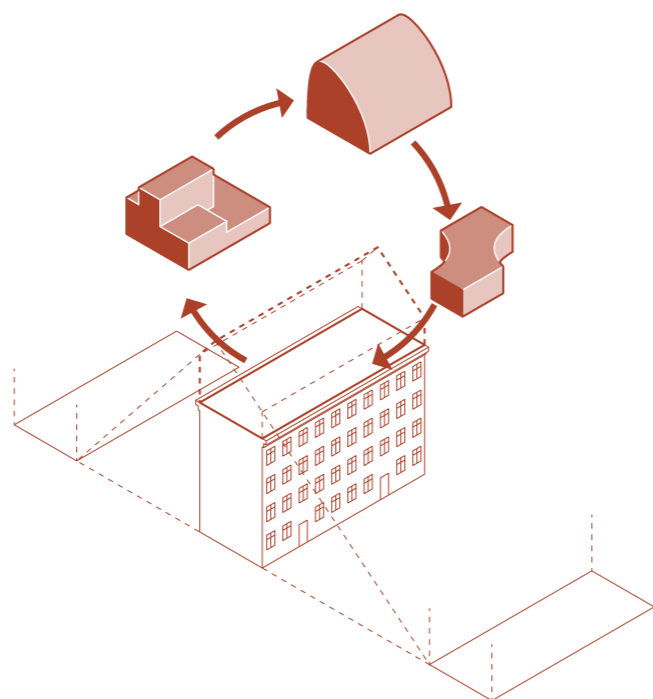
- *At tage afsæt i Københavns hovedtræk og eksisterende arkitektoniske værdier og omsætte det til nutidig arkitektur.*
 - *At omdanne bygninger med respekt for og bevaring af væsentlige arkitektoniske værdier, både i bymiljøet og for den enkelte ejendom, så nye tilføjelser og ændringer sker som nutidige fortolkninger af eksisterende arkitektoniske træk.*
-



Tilgang 1, etablering af ny tagform

Etablering af ny tagform betyder, at du etablerer tagboligerne med udgangspunkt i en ny tagform.

Ved Tilgang 1, etablering af ny tagform, laver du en helt ny tagetage, enten efter det gamle tag er fjernet eller på et fladt tag. Udformning af tagetagen skal tage udgangspunkt i en grundig analyse, der tager afsæt i eksisterende arkitektoniske værdier for bebyggelsen og området.

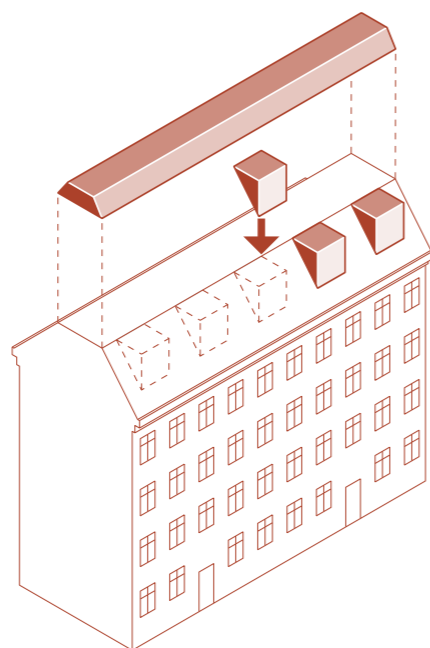


Tilgang 2, opretholdelse af tagformen

Opretholdelse af tagformen betyder, at du etablerer tagboligerne med udgangspunkt i den eksisterende tagform.

Ved Tilgang 2, opretholdelse af tagformen, transformerer du en eksisterende tagform ud fra de principper, som taget er opført efter. Den flade del af et københavner-tag kan typisk hæves, hvis det er nødvendigt for at opnå en tilstrækkelig loftshøjde.

Derudover kan du tilføje tagvinduer, kviste, tagterrasser og lignende for at tilføre bolig-mæssige kvaliteter.



Analyse

Du skal beslutte, om projektet skal tage udgangspunkt i Tilgang 1 eller Tilgang 2.

Valget bør bero på en objektiv analyse af bygningens og områdets fysiske og væsentlige karakteristika.

Du kan samtidig anvende analysen som grundlag for udformningen af det konkrete projekt.

I forhold til Tilgang 1, etablering af ny tagform, er en grundig analyse en forudsætning, fordi du på ny skal finde en form, der ud fra arkitektoniske hensyn kan afslutte bygningen.

Registrering

Analysen bør tage udgangspunkt i en registrering.

I den indledende registrering kan det være relevant at indhente baggrundsviden om bygningen og det område, som bygningen er placeret i. Selvom projektet måske ikke direkte berører bevaringsværdige bygninger eller ligger i et område med et bevaringsværdigt helhedspræg eller i et kulturmiljø, kan bygningen indgå i en sammenhæng med andre bygninger eller området, som du skal tage hensyn til.

Følgende betragtninger bør indgå i registreringen:

- Området som bygningen er placeret i.
- Bygningens placering i forhold til anden bebyggelse. Er bygningen f.eks.:
 - En markør i byrummet, fx. med en central placering på en plads, i en sigtelinje eller som hjørnebygning mv.
 - En del af en karakteristisk bebyggelsesstruktur.
 - Solitært beliggende.
 - Forskudt (trukket frem eller tilbage) i forhold til de omkringliggende/tilstødende bygninger.
 - Betydeligt lavere eller højere end de omkringliggende/tilstødende bygninger.
 - En spejling af én eller flere identiske bygninger hen over en gade (tvillingebygning).
- Bygningens stilart og samlede udtryk f.eks. udtrykt igennem tidstypiske bygningselementer som tårne, spir, kupler, franske tårntage og frontispicer og andre detaljer, herunder det eksisterende tags betydning for bygningens udtryk og stilart
- Tagets betydning for bygningens proportioner.
- Tagets udformning i relation til de tilstødende bygninger. Har det konkrete tag f.eks. en arkitektonisk betydning for et sammenhængende forløb i en karré?



Helhedsplanlagt bebyggelse i et område med bevaringsværdigt helhedspræg i henhold til kommuneplanen.

Generelle anbefalinger i forhold til de arkitektoniske hensyn

De generelle anbefalinger omfatter både Tilgang 1 og 2.

Vi anbefaler:

- At hovedgesimsen, der afslutter facaden og danner overgang til tagetagen, skal bevares og ikke gennembrydes.
- At ingen dele af tagetagen krager ud over hovedgesimsen.
- At valget af materialer, farver og byggetekniske løsninger skal understøtte læsningen af tagetagen, som afslutning på bygningen.
- At der i bygningens konstruktioner tages højde for vækstlag til eventuelle grønne tagflader.



Hovedgesimsen afslutter facaden og danner overgang mellem facade og tag.

I forbindelse med materialevalg bør der tages stilling til, hvordan de valgte materialer patinerer i relation til den valgte formgivning. Det bør være et bevidst valg, om tagformens ydre fremtræden igennem materialets foranderlighed ændrer sig over tid.

I forbindelse med eventuelle grønne tagflader bør der tages stilling til den konkrete beplantning i forhold til årstidernes skiften.



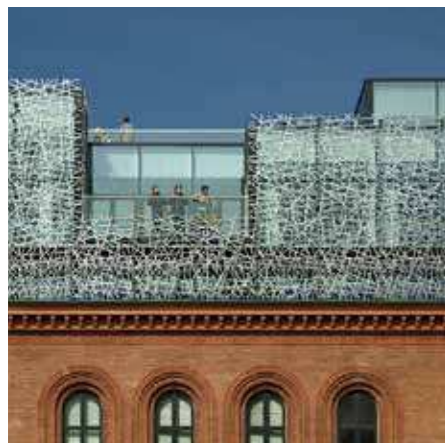
Ny tagetage udformet som penthouse. Huset er oprindeligt opført med rejst tag.

Anbefalinger for Tilgang 1, etablering af ny tagform

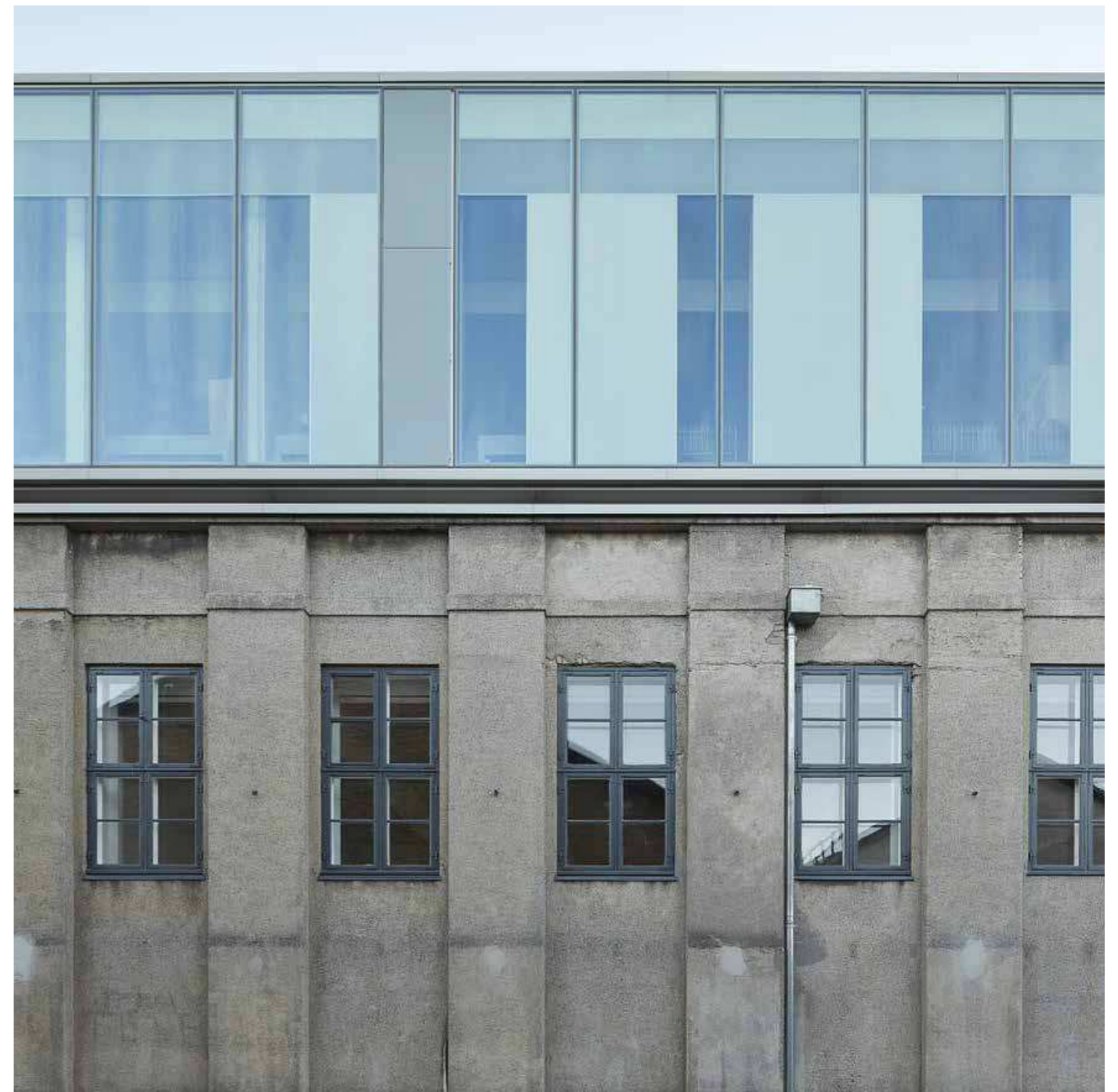
Vi anbefaler:

- At etablering af en ny tagform begrundes med afsæt i en grundig analyse, der med udgangspunkt i arkitektoniske hensyn kan understøtte et klart arkitektonisk greb.
- At valget af materialer, farver og byggetekniske løsninger understøtter udformningen af den nye tagform med udgangspunkt i analysen af den konkrete bygning, den omgivende bebyggelse og området.

Valg af få materialer kan ofte medvirke til et mere homogent helhedspræg.



Fritliggende bygning med ny tagetage.
Huset er opført med rejst tag, som er fjernet over hovedgesimsen.



Ny tagetage på gymnastikbygning på Københavns Universitet.

Anbefalinger for Tilgang 2, opretholdelse af tagformen

Vi anbefaler:

- At valget af materialer, farver og byggetekniske løsninger tager udgangspunkt i den konkrete bygning, den omgivende bebyggelse og i området.
- At nye bygningselementer i form af kviste og lignende udføres tilbagetrukket fra tagfoden.
- At københavnertage kun hæves inden for de skrå tagfladers forlængelse.
- At nye kviste, der skal supplere eksisterende kviste i samme niveau, udføres med samme udformning, materialer og farver som de eksisterende.
- At fronten på kviste, herunder spejlet, fremstår som malet.
- At tagterrasser inklusive værn og nødvendige trappetårne er ikke-synlige fra gadeplan.
- At værn på kvistaltaner og lignende ikke placeres længere fremme end facaden på de underliggende etager.
- At skorstene, der har betydning for bygningens karakter, som hovedregel istandsættes eller føres tilbage til deres oprindelige udformning.
- At etablering af solceller og lignende udføres som en integreret del af tagfladen.

Om mansardtage

- At hierarkiet mellem den nederste og den øverste del af et mansardtag opretholdes.
- At udnyttelse af den øverste del af mansardtaget udføres som en udvidelse af den underliggende lejlighed.

Om tårne, spir, kupler, franske tårntage og frontispicer og lignende arkitektoniske elementer

- At hierarkiet mellem arkitektoniske elementer og tagfladerne bevares, f.eks. bør tag kun hæves (når det er nødvendigt) på en sådan måde, at de arkitektoniske elementer såsom tårne, spir mv. ikke forsvinder i taget.
- At tårne, spir, kupler, franske tårntage og frontispicer og lignende arkitektoniske elementer bevares eller genetableres med samme udformning, materialer og detaljering som oprindeligt.
- At nye bygningselementer i form af kviste og lignende ikke udføres højere end de eksisterende arkitektoniske elementer, og i det hele taget udformes og placeres med respekt for de eksisterende arkitektoniske elementer.

Om helhedsplanlagt bebyggelse

- At ombygning af en bygnings tagetage udføres efter en helhedsplan, som omfatter hele den helhedsplanlagte bebyggelse, som den konkrete bygning er en del af.



Nye kviste der med sine materialer og udformning er tilføjet som en nyfortolkning af et klassisk bygningselement.



Eksempel på ny og traditionel kvist med malet front.



Vellykket tagrenovering på hjørnebygning med tårn.



Mansardtag med kviste og mindre tagvinduer, der understreger hierarkiet mellem tagets øverste og nederste del.

Selvstændig beboelse i den øverste del af mansardtaget: Det er her ofte ikke muligt at etablere åbninger, som kan anvendes til personredning, ligesom tilstrækkelig loftshøjde og rumvolumen også kan være en udfordring.



Tagboligerne er tilføjet tagterrasser og penthouses. Materialevalget er tilpasset den eksisterende bygning, hvilket giver et sammenhængende udtryk.

Skorstene, der ikke er i anvendelse, kan anvendes til tekniske foranstaltninger, som f.eks. ventilation og lignende.

Københavns tage i korte træk

I det følgende præsenterer vi bevæggrundene for udformningen af de arkitektoniske hensyn.

Cirka 80 pct. af Københavns etagebebyggelse er bygget før 1940. Mange af os bor derfor i bygninger, der er bygget i en anden tid og formet efter datidens byggeskik og lovgivning.

I Københavns første byggelov fra 1856, blev bestemmelser om tage for første gang samlet og præciseret med fokus på lys og luft.

Den maksimale bygningshøjde blev gjort afhængig af gadens bredde. Samtidig indførte man bestemmelser om en øvre grænse for en bygningens højde og en nedre grænse for en gades bredde. Før 1856 havde man indført en bestemmelse om, at taghældningen på forhuset maksimalt måtte være 45 grader. Bestemmelsen blev fastholdt i Københavns byggelov af 1856 og suppleret af en bestemmelse om en maksimal rygningshøjde på sidebygninger samt bestemmelser for kvistes omfang og placering. Fordi man tillagde det stor æstetisk vægt, at bygningers gadefacader blev afsluttet med en hovedgesims, blev byggeloven suppleret med en bestemmelse der gav mulighed for en forhøjelse af bygningshøjden ved en samtidig sænkning af tagryggen. Af bestemmelsen fremkom den særlige tagform, som vi i dag kender som københavertaget.

Andre tagformer og arkitektoniske bygningselementer

Da Københavns byggelov fra 1856 blev til, var det en udbredt opfattelse, at stejle tage var uskønne. Foruden hensynet til lysforhold, var bestemmelsen om en maksimal taghældning på 45 grader derfor også en æstetisk bestemmelse. Hen imod slutningen af 1800-tallet opstod der med inspiration fra udlandet et stigende ønske om mansardtage, som udfordrede den gængse opfattelse af, hvordan et tag skulle udformes. På baggrund af bl.a. udtalelser fra Kunstakademiet blev det tilladt at etablere mansardtage på etagebebyggelse i København. Dette førte til, at tagformer kunne udføres med en højere grad af kunstnerisk frihed – dog fortsat reguleret af de bestemmelser, som var indført af hensyn til lys og luft.

I den reviderede byggelov fra 1889 blev det muligt at etablere arkitektoniske bygningselementer som tårne, spir, kupler, franske tårntage, frontispicer og lignende udsmykning i og omkring taget.

De arkitektoniske bygningselementer har haft stor indflydelse på, hvordan Københavns byprofil har tegnet sig.

Saddeltaget har ofte en symmetrisk tagprofil med to ens tagflader, der fra rygningen har et ensartet fald ned mod facaden / hovedgesimsen. Saddeltaget er typisk opført med en hældning på 45 grader.

Mansardtaget er opbygget af to forskellige tagflader. Øverst samles tagfladerne henover en rygning med lav hældning, og nederst er tagfladerne stejle ned mod facaden / hovedgesimsen.

Københavertaget er fladt på toppen med en anelse fald ud mod kanterne, hvorfra der typisk er en 45 graders hældning ned mod facaden / hovedgesimsen.



Hjørnebygning med markante og arkitektoniske bygningselementer i taget.

Tagformen på helhedsplanlagt bebyggelse

Der findes i København mange eksempler på etagebebyggelse, som er helhedsplanlagte og opført af én bygherre.

Nogle steder er de helhedsplanlagte etagebebyggelser opført som én sammenhængende bygning omkring et gårdrum, mens de andre steder er opført som f.eks. identisk stokbebyggelse ud fra en samlet bebyggelsesplan.

Kendetegnende for de helhedsplanlagte etagebebyggelser er, at de er udført med en høj arkitektonisk standard og fremstår velproportionerede med systematisk og ofte stringent opbyggede facader med velovervejede og præcise bygningsdetaljer.

Det særlige ved helhedsplanlagte etagebebyggelser opført som én sammenhængende bebyggelse er, at også taget indgår. Derfor fremstår bebyggelsen med én sammenhængende tagform. Nogle steder kan man opleve, at tagformen er opbygget med detaljer, der skal understrege arkitektoniske bygnings-elementer i facaden, fx. tagflader udført med forskydninger symmetrisk placeret omkring arkitektoniske bygnings-elementer, som f.eks. frontispicer og lignende.

Historisk og arkitektonisk værdifulde bygninger, sammenhængende bebyggelser og kulturmiljøer

I kommuneplanen er en stor del af Københavns ældre etagebebyggelser, som enkeltbygninger, udpeget som bevaringsværdige, ligesom en del sammenhængende bebyggelser er udpeget med et bevaringsværdigt helhedspræg. Tilsammen udgør de en væsentlig fortælling om Københavns bygningsarv. Derudover er der i kommuneplanen udpeget 17 kulturmiljøer.

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger vurderes og udpeges ud fra fem områder: Arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitet og tilstand. Som hovedregel vejer den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi tungt.

I vurderingen af den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår betragtninger, om bygningen er et godt eksempel på en periodes arkitektur eller en særlig byggeskik, om bygningstypen eller bygningsformen er sjælden, om bygningen har dannet forbillede for andre bygninger, om udskiftninger og ombygninger er tilpasset bygningens udtryk, og om bygningen er betydningsfuld i gadebilledet eller landskabet.

Vurderingen sammenfattes til en karakter fra 1-9. Karaktererne 1-3 regnes for høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Områder med et bevaringsværdigt helhedspræg

Områder, der i kommuneplanen er udpeget med et bevaringsværdigt helhedspræg, er karakteristiske ved, at de enkelte bygninger i sammenhængende forløb udgør en fælles og lokal fortælling, der rummer særlige arkitektoniske værdier og kvaliteter. Et udpeget område kan ofte genkendes på en tydelig og karakteristisk bebyggelsesstruktur.

De helhedsplanlagte og sammenhængende etagebebyggelser, som består af flere opgange, er ofte over tid blevet opdelt til mindre, selvstændige ejendomme, og ejerforholdene kan være mange og forskellige artede.

Det er ikke altid tilfældet, at opdelingen til mindre, selvstændige ejendomme er udført efter den arkitektoniske symmetri, som bebyggelsen er opført med.



Helhedsplanlagt bebyggelse.



Bebyggelse udpeget med høj bevaringsværdig beliggende i et område udpeget med et bevaringsværdigt helhedspræg.

Kulturmiljøer

København rummer med sin mangeårige historie en lang række betydningsfulde kulturmiljøer, hvoraf nogle har international og national betydning, mens andre alene er af regional eller lokal interesse.

Et kulturmiljø er en sammenhæng, der knytter sig til og formidler en fælles historie inden for et afgrænset område.

Udgangspunktet for udpegningen af Københavns kulturmiljøer er de overordnede fortællinger om Københavns udvikling og karakter: København som hovedstad, København som havneby, produktionens København og københavnernes velfærd.

Bevaringsværdige enkeltbygninger har fået vurderet deres bevaringsværdi efter den såkaldte SAVE-metode, som er en kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet. SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment"

Bevaringsværdien af en bygning er alene fastlagt ud fra bygningens ydre fremtræden.



Udpeget kulturmiljø, som indgår i fortællingen om København som havneby.

Dagslys

Gode dagslysforhold i arbejds-, opholds- og beboelsesrum bidrager til god livskvalitet. Når byen udvikles og bygninger til- og ombygges, skal vi som myndighed sikre, at både nye og eksisterende boliger og erhvervslejemål, har gode dagslysforhold.

Når der indrettes nye tagboliger, sker der ofte en udvidelse af det eksisterende tag. Det kan være, at taget hæves, at taget får en stejlere hældning eller at en skrånende tagflade ændres til en lodret facade. I mange tilfælde sættes der nye kviste på taget.

Udvidelser af eksisterende tage i tætte byområder kan betyde, at dagslyset bliver reduceret i bygninger, som ligger på den modsatte side af gade- og gårdrummet. I mange boliger og erhvervslejemål i den ældre bygningsmasse er der allerede mindre dagslys end krævet i dag. Dagslysforholdene er dårligst i de nederste etager.

Dagslysforhold indgår i retningslinjerne for tagboliger, så vi kan sikre, at der ikke kommer flere boliger og erhvervslejemål med væsentligt forringet dagslys.

Der er to retningslinjer for dagslys, som benyttes i forskellige situationer:

Retningslinje 1 giver dig mulighed for at om- og tilbygge og udvide taget de steder, hvor der er så stor afstand til den omgivende bebyggelse, at udvidelse af tagetagen ikke medfører væsentligt forringede lysforhold for nabobebyggelsen. Det kan være, at bygningen ligger ud til en åben plads eller en bred gade, eller at bygningen vender mod et stort, åbent gårdrum. I nogle tilfælde kan tagetagen udvides på begge sider af bygningen, og i andre tilfælde, vil det kun være muligt på den ene side. Så kan du benytte Retningslinje 2 på modsatte side af taget.

Retningslinje 2 beskriver, hvordan du kan ombygge et eksisterende tag, når bygningen ligger ud til en smal gade og en lille gård, og afstanden til nabobygningerne er så lille, at du ikke kan udvide taget væsentligt. I de tilfælde kan du sætte kviste i taget, etablere indeliggende tagaltaner og hæve den midterste, flade del af taget, så der bliver tilstrækkelig loftshøjde.

Helhedsvurdering i Bygningsreglementet (BR18)

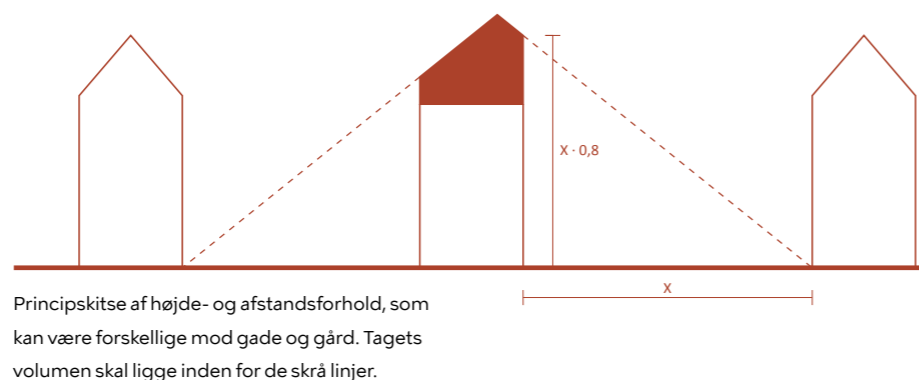
Ved opførelse af nye tagboliger, hvor tagets volumen forøges, skal vi ud fra en helhedsvurdering bl.a. fastlægge dagslysforholdene i den omgivende bebyggelse. Det sker efter bygningsreglementets § 188, stk. 1, nr. 2:



Retningslinje 1

Højden af den bygning, hvor der etableres tagboliger må ikke overstige $0,8 \times$ afstanden til modstående bygning eller bygningsdel.

Trappe- og elevatortårne er undtaget for bestemmelsen, idet de kan hæves i nødvendigt omfang for at give adgang til tagetagen.

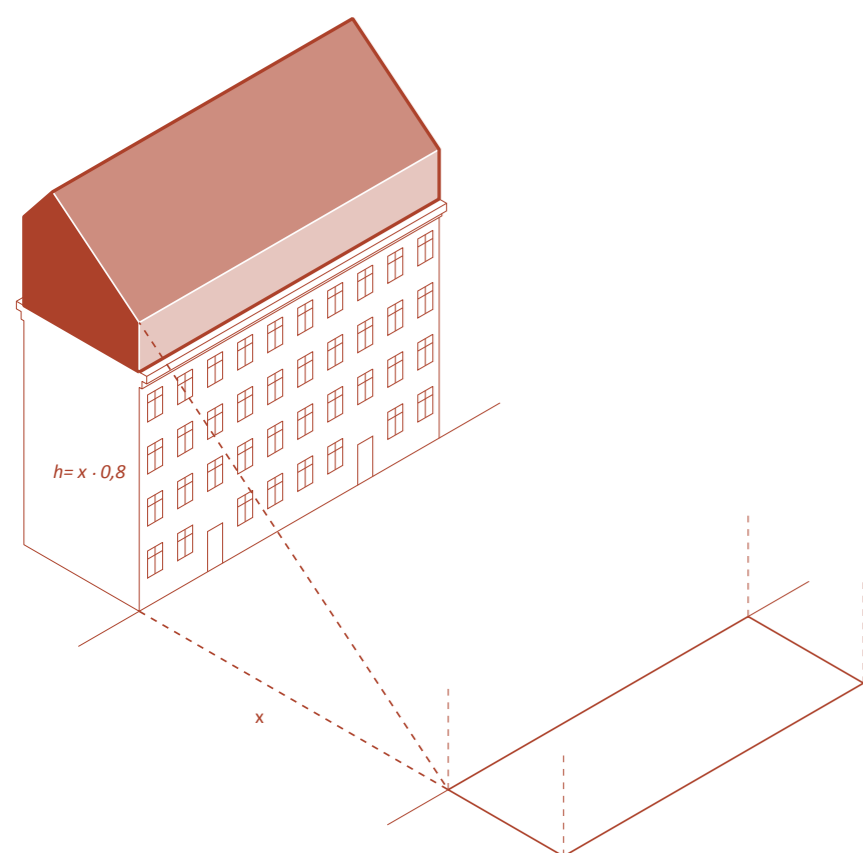


Dagslys i Bygningsreglementet

Bygningsreglementet (BR18) fastlægger følgende krav til dagslys for nybyggeri i § 379:

”Stk. 1. Arbejdsrum, opholdsrum i institutioner, undervisningslokaler, spiserum, i det følgende benævnt arbejdsrum mv., samt beboelsesrum og køkken skal have en sådan tilgang af dagslys, at rummene er tilstrækkeligt belyste.

Stk. 2. 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 Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om lys og udsyn. For beboelsesrum er det relevante gulvareal lig det indvendige gulvareal. For arbejdsrum mv. er det relevante gulvareal det areal, hvor der placeres arbejdspladser.”



Principskitse af højde og afstandsforhold, som viser det maksimale volumen af den nye tagetage



Den nye tagetage kan formes inden for det volumen højde- og afstandsforholdene muliggør.



Når der er tilstrækkelig afstand, kan tagetagen udformes med lodrette tagflader.

Retningslinje 2

I eksisterende tagetager med sadeltag eller københavertage med en hældning på mindre end 45° kan taghældningen øges med 10°, dog maksimalt til 45°.

I københavertage kan den midterste del af taget hæves, så der er tilstrækkelig loftshøjde til boliger. Herudover kan der etableres kviste og tilbagetrukne lodrette facadepartier i tagfladerne.

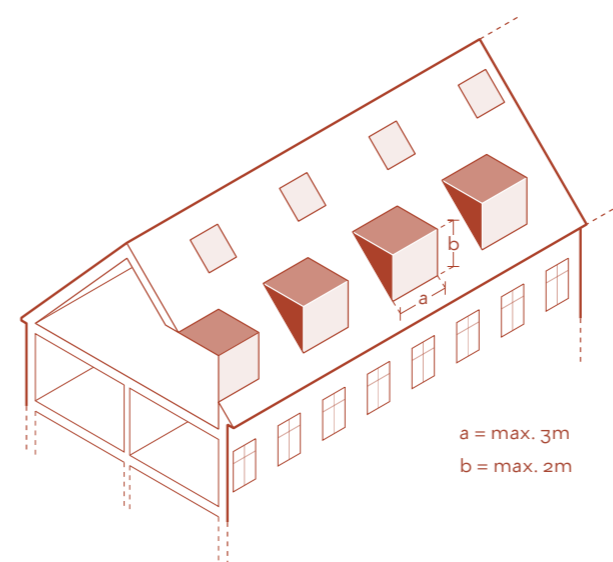
For kviste gælder følgende:

- Hver enkelt kvist må have en maksimal bredde på 3,0 m inklusiv flunker og tagudhæng.
- Kvistenes front må have en maksimal højde over tagfladen på 2,0 m. Ved kviste med skrå tagflader (saddeltag eller buet tag) beregnes højden som et gennemsnit
- Afstanden fra kvist til trappetårn, gavl, lodrette facadepartier, sidebygninger og lignende skal være mindst halvdelen af kvistens bredde.
- Afstanden mellem to kviste skal være mindst lige så stor, som bredden af kvistene. Hvis de to kviste har forskellig bredde, beregnes minimumsafstanden som et gennemsnit af de to kvistes bredde.

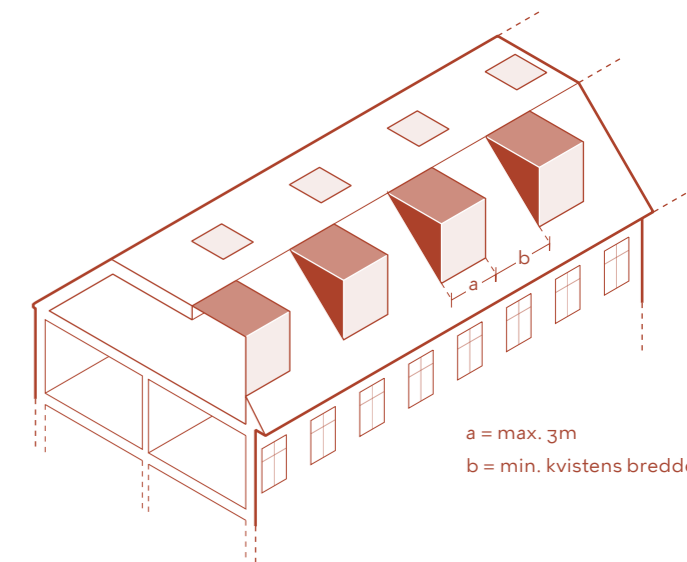
For tilbagetrukne, lodrette facadepartier gælder, at den nederste skrå del af tagfladen kan ændres til en lodret facade med en højde på maksimalt 3 m, når den nye og lodrette facade samtidig trækkes mindst 1,5 m tilbage i forhold til bygningens eksisterende underliggende facade. Højden af den lodrette facade måles fra gulv i tagboligen.

Hvis der ikke etableres kviste, kan taghældningen i københavertage alternativt øges til maksimalt 55°. Den midterste flade del af taget kan også her hæves så der er tilstrækkelig loftshøjde. I stedet for kviste kan der etableres tagvinduer i de skrå tagflader og der kan etableres lodrette vinduespartier og tagaltaner ved indskæring i taget.

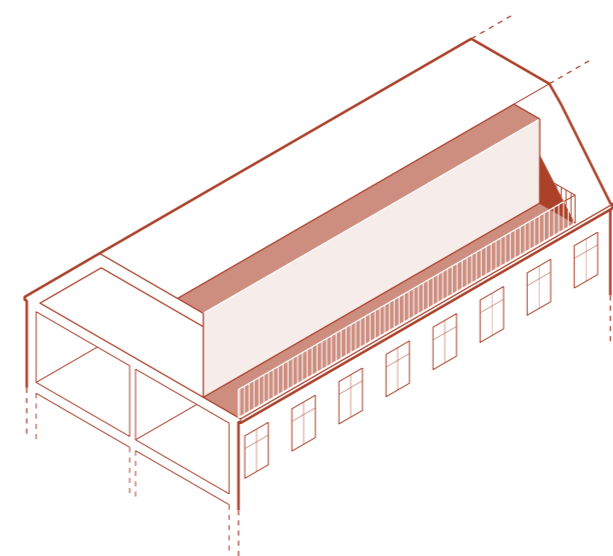
Retningslinje 2 kan fraviges, hvis du ved en dagslysberegning kan påvise, at en anden løsning ikke vil medføre ringere dagslysforhold i modstående bygninger.



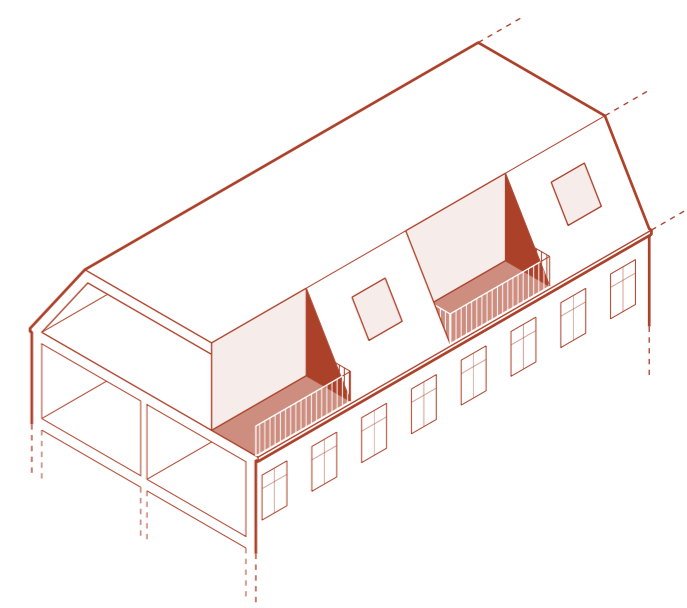
Principskitse af kviste i saddeltag.



Principskitse af kviste i københavertag.

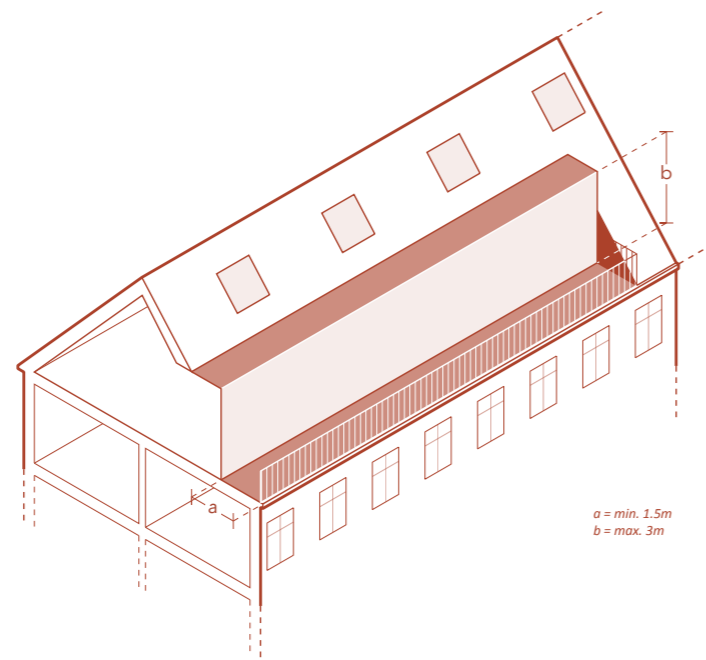


Principskitse af lodret facadeparti i københavertag.



Principskitse af københavertag med 55° hældning og indskåret altan.

Principskitse af lodret facadeparti i saddeltag.



$a = \text{min. } 1.5\text{m}$
 $b = \text{max. } 3\text{m}$



Tagbolig indrettet i eksisterende saddeltag med loft til kip.



Lodrette facadepartier i et saddeltag.



Tagbolig med loft til kip og lodret facadeparti med glas mod altan.

Fri- og opholdsarealer

Trivsel og tryghed i boligområder hænger tæt sammen med omgivelserne. Derfor er det vigtigt at du tænker disse aspekter ind i arbejdet med udearealerne, så også bynatur, byliv og fællesskaber styrkes.

Bynatur er ikke bare begrønning i byen, den er også en afgørende faktor for vores livskvalitet og sundhed.

Gennem godt planlagte udearealer kan du – også i mindre skala – forbedre ejendommens opholdsarealer. Det er således ikke udelukkende et spørgsmål om mængde, men i høj grad også om kvalitet.

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til nye boliger, skal du altid redegøre for fri- og opholdsarealer. Når du etablerer tagboliger på eksisterende ejendomme reducerer du ikke ejendommens ubebyggede arealer på terræn, men behovet for gode fri- og opholdsarealer øges som følge af ejendommens øgede udnyttelse.

Du skal udlægge opholdsarealer af en passende størrelse i overensstemmelse med bygningsreglementet. Vores vurdering af tilfredsstillende fri- og opholdsarealer tager udgangspunkt i de konkrete muligheder på ejendommen,

da de udendørs opholdsarealer i den eksisterende by ofte er begrænsede. En bebyggelse uden fri- og opholdsarealer vil som udgangspunkt ikke være tilfredsstillende. Er de ubebyggede arealer begrænsede, kan et kvalitetsløft af disse være et effektivt greb til at sikre tilfredsstillende opholdsarealer.

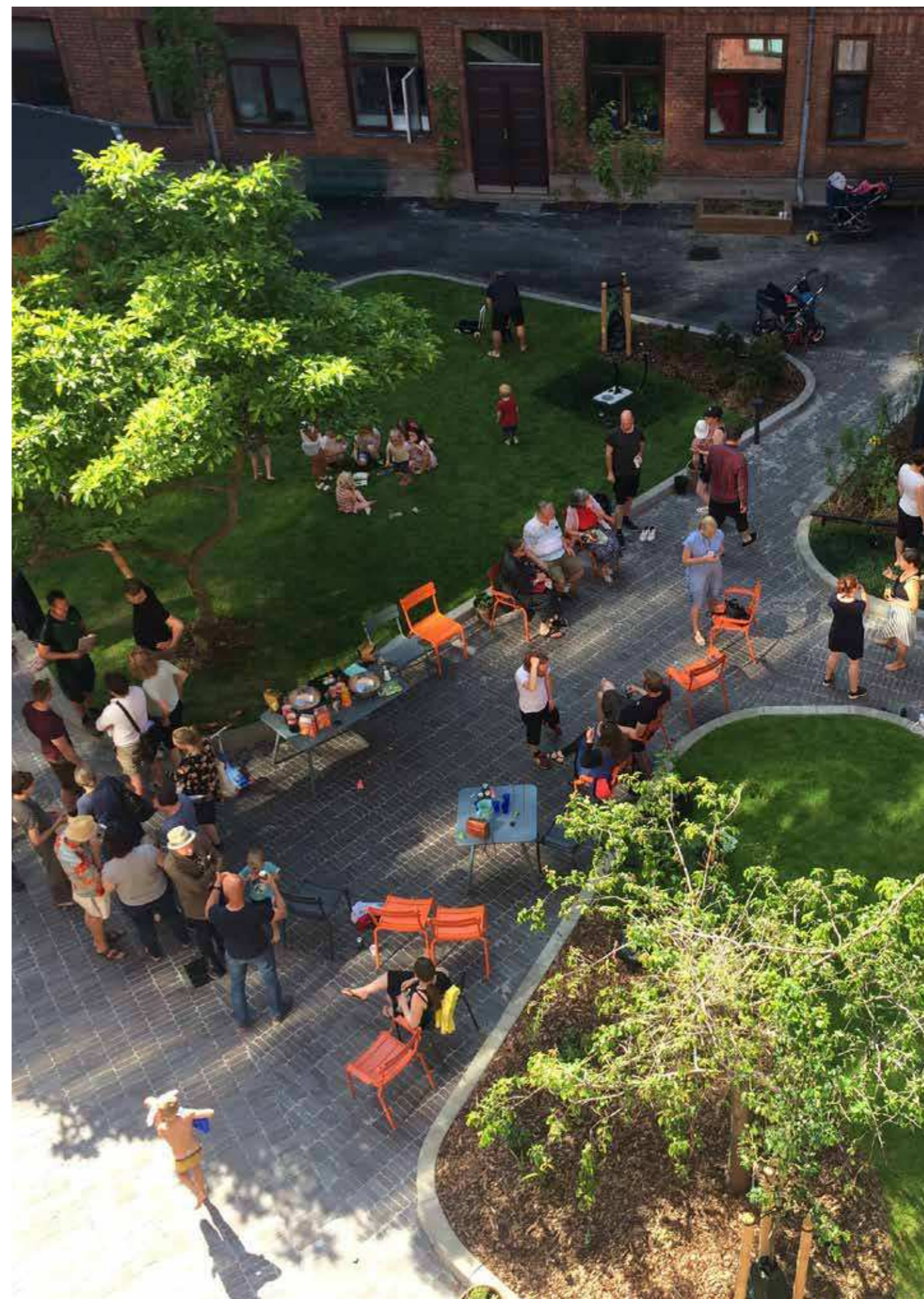
Vi kan også lade andre forhold indgå i vores vurdering, udover velplanlagte opholdsarealer på terræn af en god kvalitet, f.eks., at ejendommen indgår i en tinglyst fællesgård, at ejendommen har fælles velindrettede hævede opholdsarealer og/eller, at du indretter tagboligerne med egne udendørs opholdsarealer, f.eks. kvistaltaner og lignende.

Mange ejendomme er omfattet af en lokalplan, som fastlægger et friareal på en vis procentdel af etagearealet. Kommuneplanen angiver, hvilke arealer der indgår i friarealet.

Hvis du udvider etagearealet i forbindelse med etablering af tagboliger, skal du etablere friareal til det nye etageareal i overensstemmelse med lokalplanen.

Der er en meget begrænset mulighed for at dispensere fra friareal-

kravet i lokalplaner, da fordelingen mellem friareal og bebyggede arealer er en del af planens principper. Vi kan i begrænset omfang dispensere til, at der som erstatning for friareal på terræn, etableres hævede opholdsarealer.



Anbefalinger i forhold til fri- og opholdsarealer

Vi anbefaler:

- At der arbejdes med et kvalitetsløft af de fælles ubebyggede arealer, specielt hvis de allerede er begrænsede i omfang.

Kvaliteten af de ubebyggede arealer kan indgå i vores helhedsvurdering af, om der er tilfredsstillende fri- og opholdsarealer. Det er ikke kun omfanget af de ubebyggede arealer, der er afgørende for, om der er tilfredsstillende fri- og opholdsarealer i forhold til anvendelsen. Hvis der er begrænsede friarealer, kan et bevidst og velplanlagt kvalitetsløft af de ubebyggede arealer være væsentligt: Find frem til de bedste placeringer for anvendelige og velbelyste opholdsarealer, og find ud af, hvordan du kan fremme bynatur og fællesskaber. Vær kreativ og arbejd både med vandrette og lodrette grønne flader, hvor det er muligt, og med en variation i farver, lys og stemninger, der fremmer en sanselig dimension hele året.

- At der arbejdes med fælles hævede opholdsarealer, hvis de ubebyggede arealer allerede er begrænsede.

Hævede opholdsarealer kan indgå i vores helhedsvurdering af, om der er tilfredsstillende fri- og opholdsarealer. Hvis du etablerer større hævede opholdsarealer, skal du indtænke nogle af de kvaliteter og muligheder, der findes på terræn. Du bør indrette opholdsarealet med vækstlag for beplantning, adgang til vand, varierede opholdsmuligheder og eventuelt et udekøkken. Du skal sørge for, at det hævede opholdsareal er tilgængeligt for alle.

- At der tilstræbes udvendige opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, f.eks. tagterrasser og/eller kvistaltaner.

Udvendige opholdsarealer, som f.eks. tagterrasser og kvistaltaner, kan indgå i vores helhedsvurdering af, om der er tilfredsstillende fri- og opholdsarealer.

Ved at etablere udendørs opholdsarealer til tagboligen øger du boligkvaliteten væsentligt, og det kan være med til at forbinde livet i bygningen med livet i byrummet. Kommuneplanen tilskynder, at der i direkte tilknytning til boliger etableres udendørs opholdsarealer.

- At der indtænkes klimatilpasning ved anlæggelse af grønne arealer, hvor det er muligt. Det er en god ide at du indtænker klimaløsninger i projekteringen, f.eks. LAR (lokal afledning af regnvand), når tag og andre flader skal afvandes. Derudover kan du etablere grønne flader med plantetyper, der forsinker regnvandet og øger biodiversiteten i byen.



Mange gårde har et uudnyttet potentiale for et kvalitetsløft af de ubebyggede arealer.



Vellykket gårdrenoveringsprojekt. Gode fri- og opholdsarealer er afgørende for trivslen og fællesskabet.



Udvendige opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen øger boligkvaliteten.



Hvor opholdsarealer på terræn er begrænsede, kan der suppleres med hævede fælles opholdsarealer, indrettet med forskellige kvaliteter og anvendelser.

Kommuneplan 2015

Kommuneplanen har ingen selvstændig retsvirkning og kan ikke tilside-sætte bestemmelser om friareal i lokalplaner eller bygningsreglementet. Kommuneplanens rammer kan indgå i helhedsvurderingen som et udtryk for det tilstræbte i et område.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fastlægger følgende om friarealer:

“Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.”

“For eksisterende bebyggelse kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges ved nyindretning og udbygning af tagetager til beboelse.”

Bygningsreglementet (BR18)

For ejendomme, der ikke er omfattet af en lokalplan, der regulerer friareal, skal fri- og opholdsarealer fastlægges på baggrund af en helhedsvurdering efter bygningsreglementets kapitel 2.

Bestemmelser om helhedsvurdering fremgår af BR18, § 187 og § 188, stk. 3.

Bestemmelser om udendørs opholdsarealer fremgår af BR18 § 393 og § 394.

Parkering

I Københavns Kommunes planlægning er der taget stilling til hvor meget parkering, der skal etableres på en ejendom i forbindelse med nybyggeri samt om- og tilbygninger. Ejendommen er enten omfattet af en lokalplan med parkeringsbestemmelser eller af kommuneplanens rammebestemmelser, hvor antallet af parkeringspladser fastlægges med udgangspunkt i etagearealet.

Du skal derfor altid redegøre for parkering i forbindelse med et tagboligprojekt.

Er ejendommen omfattet af en lokalplan med parkeringsbestemmelser, forudsætter vi, at du opfylder parkeringskravet ved etablering af tagboliger. Vi kan dispensere fra lokalplanens parkeringskrav efter en konkret vurdering.

Er ejendommen ikke omfattet af en lokalplan med parkeringsbestemmelser, fastlægger vi parkeringskravet efter en helhedsvurdering. Den konkrete vurdering kan medføre, at vi ikke stiller krav om parkeringspladser.

Når vi fastlægger parkeringskravet, vil vi tage udgangspunkt i følgende hensyn:

- Bygningens anvendelse (bolig/ erhverv, herunder erhvervstyper).
- Beboersammensætningen (ungdoms- og ældreboliger har typisk mindre behov end familieboliger).
- Bygningens placering i forhold til offentlig transport (generelt har brokvartererne og Indre By god adgang til offentlig transport).
- Parkeringsdækningen i området, som er udtrykt procentvis ved optælling af optagede parkeringspladser på bestemte tidspunkter af døgnet (belægningsprocent).
- Udvidelse af eksisterende bolig eller ny bolig og omfanget heraf.
- Ejendommens faktiske fysiske forhold og muligheder for parkering på ejendommen.

I helhedsvurderingen foretager vi en samlet skønsmæssig vurdering af parkeringsbehovet i forhold til det ansøgte, hvorefter vi fastlægger parkeringskravet, ved inddragelse af ovenstående kriterier.

Hvis du søger om dispensation fra lokalplanens parkeringskrav, kan ovennævnte hensyn også inddrages ved vores vurdering af din ansøgning om dispensation.

Parkeringsbestemmelser i Bygningsreglementet (BR18)

Vi fastlægger parkeringsbehovet for ejendommen ud fra en helhedsvurdering efter bygningsreglementets § 188, stk. 1, nr. 5: "Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399-402"

Parkeringsbestemmelser i kommuneplanen

Vi inddrager kommuneplanens parkeringsnormer i skønsvurderingen som pejlemærke for, hvad vi anser for tilstrækkeligt parkeringsareal, og vi tager beregningsmæssigt udgangspunkt i størrelsen af tagboligprojektets etageareal.

Vi stiller krav om cykelparkeringspladser på ejendommen efter kommuneplanens bestemmelser om antal cykelparkeringspladser. Du kan placere cykelparkering på terræn eller i kælder.



Regelgrundlag

Ønsker du at etablere tagboliger kræver det byggetilladelse. Nedenfor beskriver vi kort regelgrundlaget for Københavns Kommunes myndighedsbehandling af ansøgninger om tagboliger.

Bygningsreglement

Bygningsreglementet (BR18) fastlægger krav til nybyggeri, herunder også til tagboliger. Når du ønsker at etablere en tagbolig, skal vi fastlægge bebyggelsens omfang efter en helhedsvurdering. Vi skal vurdere, hvilken påvirkning bebyggelsen har på omgivelserne, om bebyggelsen er hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen og området, og om der er tilfredsstillende lysforhold. Vi skal desuden vurdere, om der er tilstrækkelige fri- og opholdsarealer, og om der er tilstrækkelig parkering til ejendommens behov.

Lokalplaner og byplaner

Bestemmelserne i bygningsreglementet om helhedsvurdering gælder ikke, hvis en ejendom er omfattet af en lokalplan eller byplan, med bestemmelser om bebyggelsens omfang. Lokalplaner og byplaner har ofte bestemmelser om bebyggelsesprocent, bygningshøjde, friareal og parkering. Mange lokalplaner har desuden bestemmelser om bebyggelsens udseende, og om, at eksisterende bebyggelse ikke må ændres.

På Københavnerkortet under Byplanlægning kan du se, om din ejendom er omfattet af en lokalplan eller byplan.

Servitutter

En del ejendomme i København er omfattet af servitutter. Mange servitutter har bestemmelser om bygningers anvendelse, etageantal, bebyggelsens placering, bebyggelsens udseende, og hvor stor en del af grunden, du kan bebygge.

Byggeloven

I nogle tilfælde kan vi efter byggeovens § 6D stille krav til den ydre udformning af en bygning for at sikre, at bygningen får en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne. Vi bruger § 6D, når området er karakteriseret ved en særlig arkitektonisk, landskabelig eller æstetisk helhedsvirkning. Læs mere i kapitlet Arkitektoniske hensyn.

Anden lovgivning

I forbindelse med byggesagsbehandlingen, skal vi sikre, at anden lovgivning er overholdt. I sager om tagboliger, er det f.eks. bygningsfredningsloven, almenboligloven og byfornyelsesloven.



Tjekliste til dig, der vil lave et tagboligprojekt

Nedenfor er en kort gennemgang af, hvad du særligt skal være opmærksom på ved ansøgning om tagboliger.

Som ejer har du ansvar for, at en ansøgning om byggetilladelse indeholder det nødvendige materiale. Det kan være nødvendigt at få en rådgiver til at udarbejde ansøgningsmaterialet.

Dagslys

Du skal undersøge, om der er mulighed for at udvide tagets volumen efter Retningslinje 1 i kapitlet Dagslys. Hvis der ikke er mulighed for at udvide og ændre tagets volumen, skal du benytte Retningslinje 2 i kapitlet Dagslys.

Arkitektoniske hensyn

Du kan både anvende Tilgang 1 (etablering af ny tagetage) og Tilgang 2 (opretholdelse af tagformen), når tagets volumen kan udvides efter Retningslinje 1 i kapitlet Dagslys. Du kan udelukkende anvende Tilgang 2 (opretholdelse af tagformen), når det af hensyn til dagslys ikke er en mulighed at udvide tagets volumen, og du derfor må benytte Retningslinje 2 i kapitlet Dagslys.

Når du ombygger tagetagen efter Tilgang 1, skal du udarbejde en analyse. Analysen skal tage udgangspunkt i en registrering og danner grundlag for den konkrete udformning af tagboligprojektet.

Uanset om du anvender Tilgang 1 eller Tilgang 2 skal du redegøre for materialevalg og udformning.

Fri- og opholdsarealer

Du skal altid redegøre for fri- og opholdsarealer, og vise hvordan de indrettes. Dit ansøgningsmateriale skal derfor indeholde en redegørelse for, om ejendommens eksisterende fri- og opholdsarealer gives et kvalitetsløft, om der etableres hævede fælles opholdsarealer, og om der etableres private opholdsarealer til de nye boliger.

Hvis en lokalplan fastlægger et friareal på en vis procentdel af etagearealet, skal du redegøre for, hvordan du tilvejebringer det nye friareal, som er krævet efter lokalplanen. I særlige tilfælde, kan der dispenseres til, at manglende friareal etableres som hævede opholdsarealer.

Parkering

Du skal redegøre for etablering af ny cykelparkering.

Hvis du ønsker at opføre tagboliger uden at etablere nye bilparkeringspladser, skal du begrunde nedjusteringen konkret ud fra de hensyn, der fremgår af kapitlet Parkering.

Bygningsreglementet

Projektet skal opfylde de tekniske bestemmelser i bygningsreglementet. Du skal indsende dokumentation for overholdelse af de tekniske bestemmelser, når byggeriet færdigmeldes. Hvis projektet ikke kan leve op til de tekniske bestemmelser i bygningsreglementet, skal du indsende en begrundet ansøgning om dispensation, når du søger byggetilladelse.

Forhåndsdialog

Ved større projekter, og særligt ved projekter, hvor der etableres en ny tagetage efter Tilgang 1 i kapitlet Arkitektoniske hensyn, tilbyder vi et forhåndsdialogmøde. Ved forhåndsdialogmødet kan det desuden afklares, om projektet forudsætter dispensationer fra en lokalplan eller byplanvedtægt. Forhåndsdialogmødet afholdes inden du indsender en fyldestgørende byggeansøgning, da mødet bl.a. har til formål, at kvalificere ansøgningsmaterialet.

Eksisterende pulterrum i tagetagen kan flyttes til kælderen. Du må ikke nedlægge eller forringe eksisterende pulterrum i forbindelse med etablering af tagboliger.

Når du nedlægger eksisterende tørrelojer, skal du tilvejebringe mulighed for vask og tørring af tøj et andet sted på ejendommen, enten fælles eller i hver enkelt bolig.



Særligt om bygninger ejet af almene boligorganisationer

Ønsker du, at etablere tagboliger i en almen boligorganisation, er du underlagt samme regler som alle andre bygnings ejere. Almene tagboligprojekter er derfor også omfattet af retningslinjerne for tagboliger. Herudover er du også underlagt de særlige regler i lov om almene boliger, der blandt andet gør det muligt for os at stille særlige krav til lejlighedsplaner og facadeudformning mv.

Københavns Kommune har på baggrund af en flerårig praksis udarbejdet to programmer for henholdsvis renovering af almene boligafdelinger og for etablering af støttet boligbyggeri. Disse retningslinjer gælder også for almene boligorganisationers tagboligprojekter. Ovenstående betyder, at du skal søge om de nødvendige godkendelser i henhold til lov om almene boliger inden ansøgning om byggetilladelse.

Ved etablering af tagboliger med kommunal grundkapital og statslig ydelsesstøtte, henviser vi til vores hjemmeside, herunder pjecen om "Grundkapital til almene boliger".

Ved støttede renoveringer skal du følge Landsbyggefondens proces samt vores "Program for renoveringer".

Ved ustøttede renoveringer henviser vi til renoveringsskemaet.



Kontakt

Københavns Kommunes
Teknik- og Miljøforvaltningen
Njalsgade 13, 2300 København S,
Tlf. 3366 5200

Dialogteam
Tlf. 3366 3710
www.kk.dk/byggeri

www.kk.dk/tagbolig

Links

**Københavns Kommunes
hjemmeside om byggeri**
<https://www.kk.dk/byggeri>

Kommuneplan 15
<https://www.kp15.kk.dk/>

Lokalplaner
<https://www.kk.dk/lokalplaner>

Københavnerkortet
<https://www.kbhkort.kk.dk>

**Arkitekturpolitik København
2017-2025**
[https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_ pub2/?mode=detalje&id=1646](https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/?mode=detalje&id=1646)

**Københavns Kommunes strategi
for Bynatur**
[https://www.kk.dk/artikel/byna- tur-i-koebenhavn-2015-2025](https://www.kk.dk/artikel/bynatur-i-koebenhavn-2015-2025)
Københavnerkortet:
<https://kbhkort.kk.dk/>

**Københavns Kommunes side om
almene boliger**
[https://www.kk.dk/artikel/alme- ne-boliger](https://www.kk.dk/artikel/almene-boliger)

Bygningsreglementet
www.bygningsreglementet.dk

Fotos og illustrationer

JAJA Architects
s. 6, s. 24, s. 27, s. 28 (øverst)

JDS Architects
s. 35 (Julien Lanoo)

Krydsrum Arkitekter
s. 25 (højre)

Københavns Kommune
s. 7, s. 8, s. 9, s. 14, s. 19, s. 21,
s. 25 (venstre), s. 33, s. 37,
s. 41 (Ursula Bach),
s. 43 (Ursula Bach)

Mikkelsen Arkitekter
s. 11 (Søren Aagaard)

Over Byen Arkitekter
s. 17, s. 39

Plan 1 Cobblestone Architects
s. 5, s. 34 (nederst)

Quattro Tagkviste
s. 13 (højre)

rönby.dk
s. 28 (venstre)

Rørbæk og Møller Arkitekter
s. 10 (Adam Mørk)

Steen Palsbøll Arkitekter
Forside, s. 13 (venstre), s. 15, s. 23,
s. 28 (højre), s. 29

VEGA Landskab
s. 31 (Christian Svennevig),
s. 34 (øverst)

BILAG 5: INDBLIKSGENER

ARBEJDET FÆRDIGT: 9/12 1941

S. G. & V. *andr*

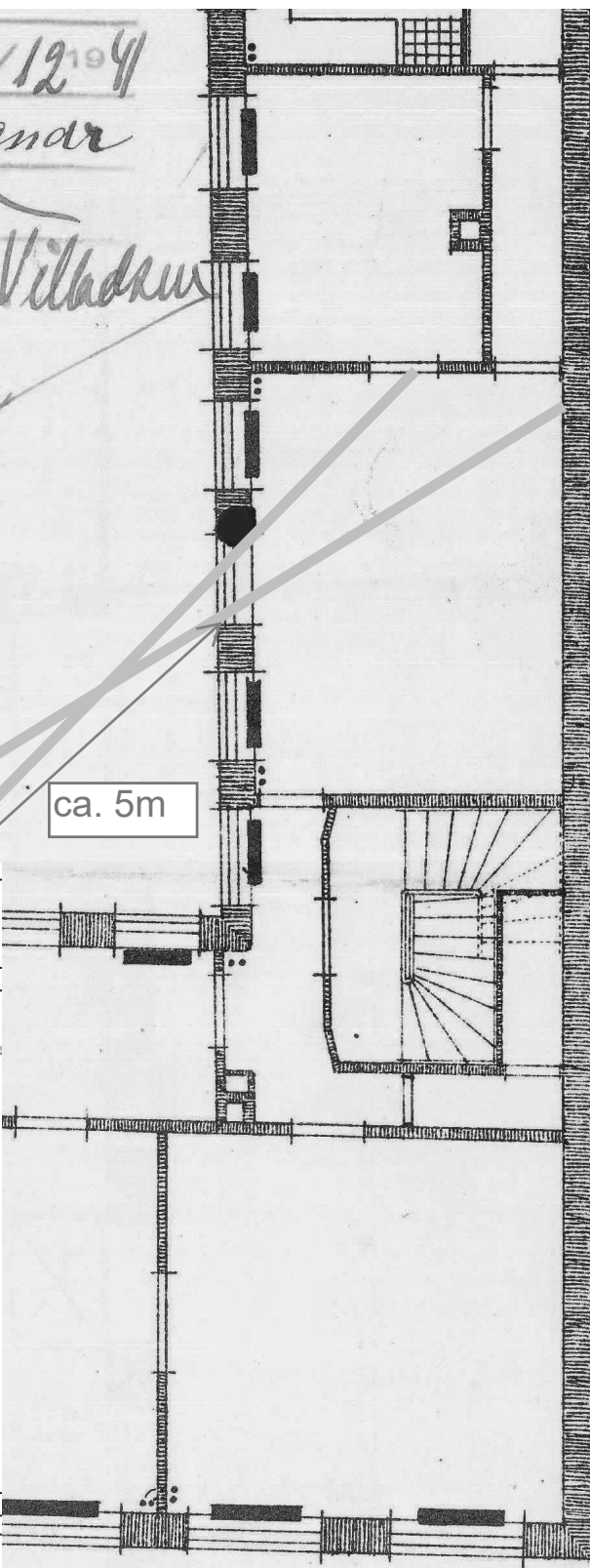
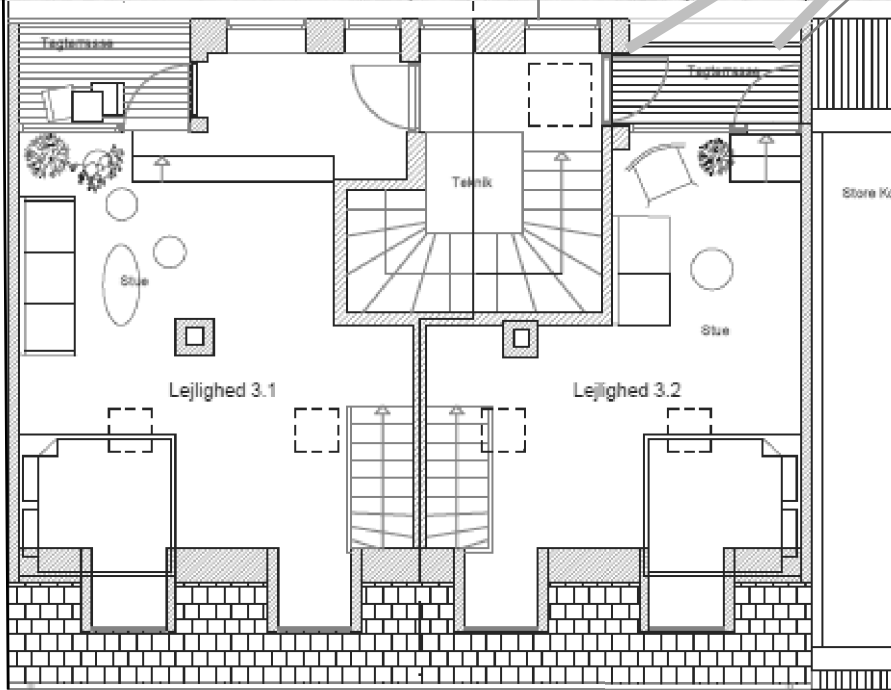
KLOAK

S. R. Viladsen

PLAN AF 1'SAL ca. 7.9m

ca. 5m

ca. 15m



S.D.s. 13/11 1941

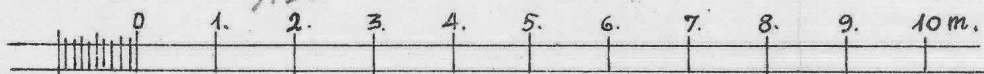
18 OCT 1941

*For Møb
Johan Haasrup & Søn
R. Haasrup
Calle 65.*

Matr. N^o 63, Sct. Annæ Vester Kvarter
St. Kongensgade 75.

1:100.

8/12



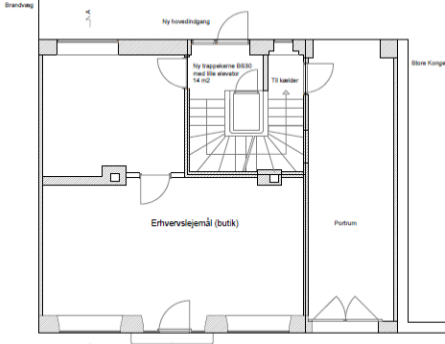
11/10. 1941.

*E. Thorsing Petersen
Arkitekt M.A.A.*

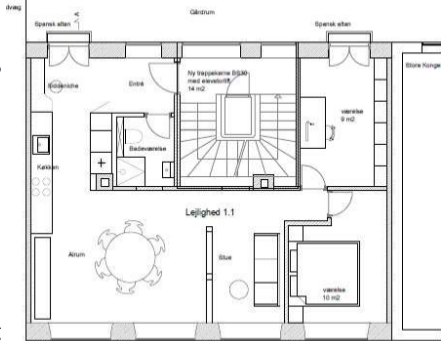


Facadeopstalt/visualisering

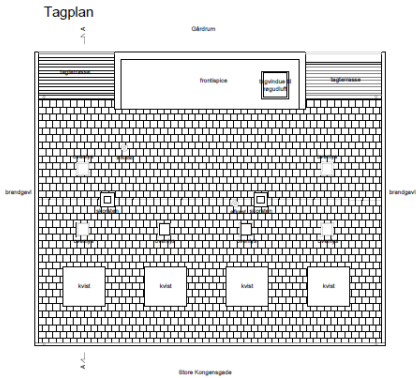
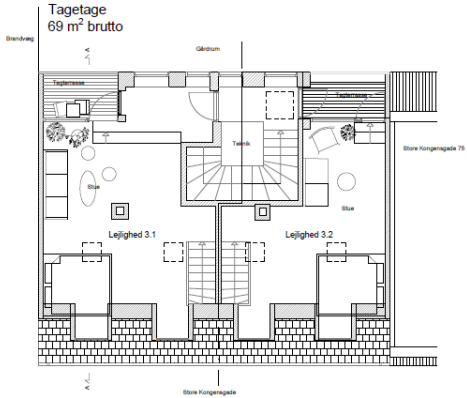
Stueetage
85 m² brutto



85 m² brutto



Plantegning st., 1., 2. og 3. sal



Plantegning tagetage og tagplan

Fra: [Christina Djurhuus](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Jarl Frijs-Madsen](#)
Emne: Vedr. Sagsnummer 972865/ partshøring om byggeprojekt på St. Kongensgade 73
Dato: 24. april 2023 22:28:49

Til Københavns Kommune

I det der henvises til København Kommunes partshøring efter forvaltningsloven af 4. april 2023 vedr. byggeprojekt i Store Kongensgade 73, vil undertegnede hermed gerne gøre indsigelse imod projektet med følgende begrundelser:

- 1) projektet vurderes at ville mindske lysindfaldet meget væsentligt i gården til Store Kongensgade 75. Navnlig morgenlyset risikerer at blive blokeret nærmest fuldt ud.
- 2) projektet vil skabe et mere lukket rum i gårdarealet med en forventelig væsentlig forøgelse af larm, da lyden ikke kan slippe ud fra oven over den lavere bygning (Store Kongensgade 73).
- 3) projektet vurderes at mindske det samlede areal i gården pga. altaner.
- 4) projektet risikerer at mindske værdien af lejlighederne i Store Kongensgade 75 A (og generelt) som følge af ovenstående.

Samlet er vores konklusion derfor, at projektet IKKE bør gennemføres, da det vil medføre en væsentlig ændring af denne del af Store Kongensgade omkring Marmorkirken og en væsentlig forringelse af ejendommene i Store Kongensgade 75, og dermed en værdiforringelse.

Kommunen bør således ikke give tilladelse til en ændring som tager så meget lys, og ændrer et historisk område på denne måde.

Med venlig hilsen
Christina Djurhuus og Jarl Frijs-Madsen
Ejere af Store Kongensgade 75 A 2. Sal

Fra: [Mads Fugl Rasmussen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: 972865
Dato: 24. april 2023 21:19:20
Vedhæftede filer: [SKG-75 Skriv-vedr.-partshøring.docx](#)
[SKG-75 Skriv-vedr.-partshøring_Bilag-5-Indbliksgener.pdf](#)
[SKG-75 Skriv-vedr.-partshøring_Bilag-3-Højdegrænseplan.pdf](#)
[SKG-75 Skriv-vedr.-partshøring_Bilag-2-Friareal.pdf](#)
[SKG-75 Skriv-vedr.-partshøring_Bilag-1-Tvetydigt-tegningsmateriale.pdf](#)
[SKG-75 Skriv-vedr.-partshøring_Bilag-4-Retningslinjer-for-tagboliger.pdf](#)

Mit input til dette sagsnummer.

Venlig hilsen

Mads Fugl Rasmussen
Store Kongensgade 75A, 3

24. april 2023

VEDR. NABOORIENTERING / PARTSHØRING

STORE KONGENSGADE 73, SAGSNUMMER: 972865

INTRODUKTION

I forlængelse af fremsendte naboorientering og partshøring omkring ændring af bygningsydre fremtræden på naboejendommen Store Kongensgade 73 ses nedenfor vores kommentarer og bemærkninger som part i sagen.

Udgangspunktet for vores kommentarer og bemærkninger er baseret på det fremsendte materiale. Som beskrevet i nedenstående afsnit, er der visse uoverensstemmelser i det fremsendte materiale, hvilket gør det vanskeligt for os at forholde os til samtlige forhold, især omkring altaner og indbliksgener.

MANGELFYLDT OG TVETYDIGT TEGNINGSMATERIALE

I det fremsendte materiale fremgår der forskellige skitseringer af udformning af altaner ind mod den fælles gård for 1-3. etage. I det fremsendte materiale (se også Bilag 1) vises:

- i. Spanske altaner uden på bygning
- ii. Spanske altaner uden på bygning med indhak i den ene side
- iii. Almindelig (udkragede) opholdsaltaner

På baggrund af det mangelfulde og tvetydige materiale, finder vi det umuligt at forholde os til de faktiske indbliksgener samt gårdfacade.

FRIAREAL

Af materialet fremgår det, at sammenlægningen af gården (Matrikel 62 + 63) vil indgå i helhedsvurderingen. Det fremgår endvidere, at Projektet ikke overholder reglerne om byggeret på flere punkter, herunder reduktion af friareal fra 20% til 15%. Vi noterer os, at Københavns Kommune har i sinde at tillade en reduktion af friarealet, da Matrikel 62 indgår i en større gård sammen med Matrikel 63.

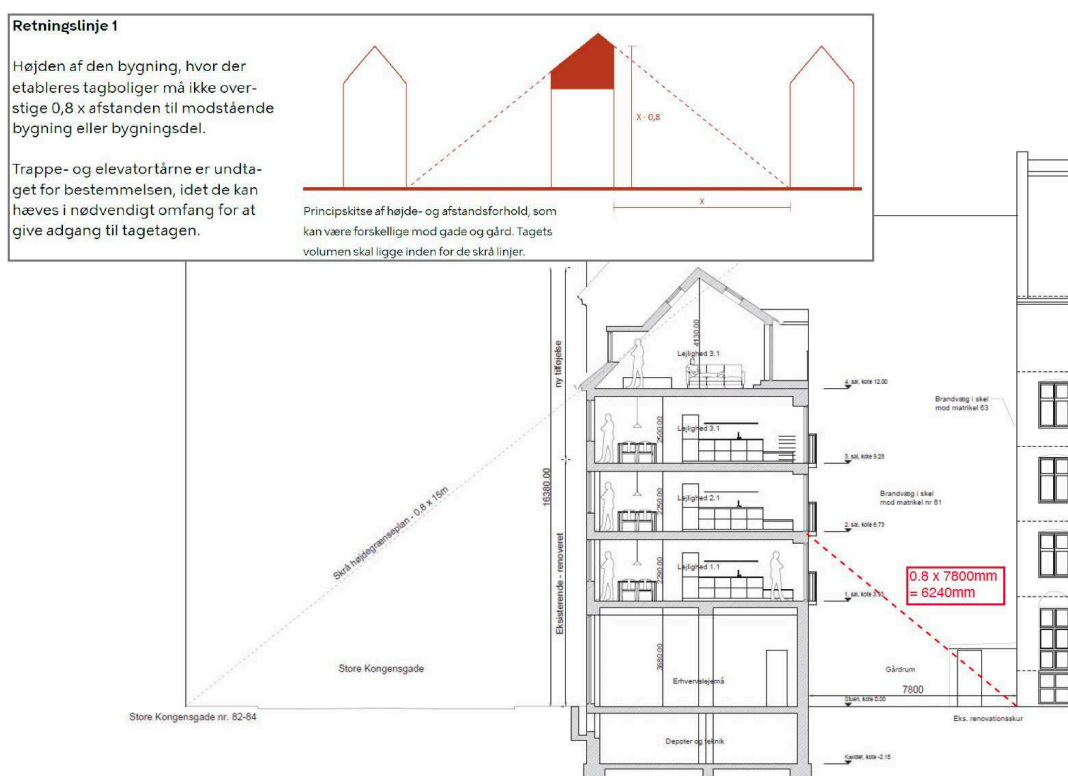
Vi finder det problematisk, at Københavns Kommune ønsker at give dispensation herfor, og vi mener ikke, at der bør gives denne dispensation ud fra følgende forhold:

- i. Matrikel 63 har i forvejen et meget lille friareal på ca. 9%, hvilket burde tale imod at tillade reduktion af friareal på Matrikel 62 (se Bilag 2).
- ii. For nuværende har Matrikel 62, ifølge BBR, kun én enhed/lejlighed på 80m² til beboelse, og som Projektet er foreslået vil der komme 5 enheder/lejligheder og dermed en markant større belastning på friarealet end i dag.

HØJDEGRÆNSEPLAN OG DAGSLYS

Af materialet fremgår det, at bygningens fremtidige højde er tilpasset kommunens retningslinjer for etablering af tagboliger. Dog er det ikke helt, men næsten, inden for den højdegrænseplan, der fastlægges i retningslinjerne og som hedder 0,8 x afstand til modstående bygning.

Som det fremgår af Københavns Kommune Retningslinjer for tagboliger (Se Bilag 4), må højden af den bygning, hvor der etableres tagboliger ikke overstige 0,8 x afstanden til modstående bygninger eller bygningsdel (med undtagelse af trappe- og elevatortårne). Som det ses i nedenstående skitse (Se også Bilag 3), overholder etableringen af tagbolig ikke retningslinjerne for højden ind mod gården.



Vi finder det problematisk, at Københavns Kommune ønsker at give dispensation herfor, og vi mener ikke, at der bør gives denne dispensation ud fra følgende forhold:

- Projektets højde er ikke indenfor retningslinjerne.
- Mod gaden er den foreslåede højde ikke indenfor den skrå højdegrænseplan.
- Der er ikke taget stilling til den skrå højdegrænse mod gården der vil være markant lavere pga. afstanden til modstående ejendom på under 8 meter (Se bilag 3).
- Den foreslåede høje på den nye ejendom, vil medføre markant forringelse af dagslys i lejlighederne i Store Kongensgade 75 i den i forvejen meget smalle gård.

INDBLIKSGENER

Som nævnt indledningsvis, finder vi det vedhæftede materiale for gårdfacade og planlagte altaner for mangelfuld og tvetydig. I det fremsendte materiale vises der på plantegningerne spanske altaner fra 1-3. sal og indlæggende altaner på 4. sal. På facadeopstalt vises, hvad der ligner udkragede opholdsaltaner altaner tættest på matrikelskel mod Store Kongensgade 75. På trods af ovenstående usikkerheder omkring udformningen af altanerne, påpeger vi følgende indbliksgener, som vi ikke mener, at der er taget højde for – eller stilling til – i godkendelse af projektet.

- i. Der er kun ca. 5m fra opholdsaltan til vinduer i Store Kongensgade 75A, hvilket der ikke umiddelbart er taget stilling til i materialet (Se Bilag 5).
- ii. Der er direkte indgik fra altaner til badeværelsesvinduer i gavlen Store Kongensgade 75C med en afstand på under 8 meter (Se bilag 5).
 - a. *I dag er der kun én lejlighed i Store Kongensgade 73, men det foreslåede projekt vil have altandøre, ophold og indkig i 4 etager til badeværelsesvinduer i Store Kongensgade 75C samt opholdsrum i Store Kongensgade 75A.*

AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

På baggrund af ovenstående mener vi ikke, at der bør gives byggetilladelse og dispensationer til Projektet.

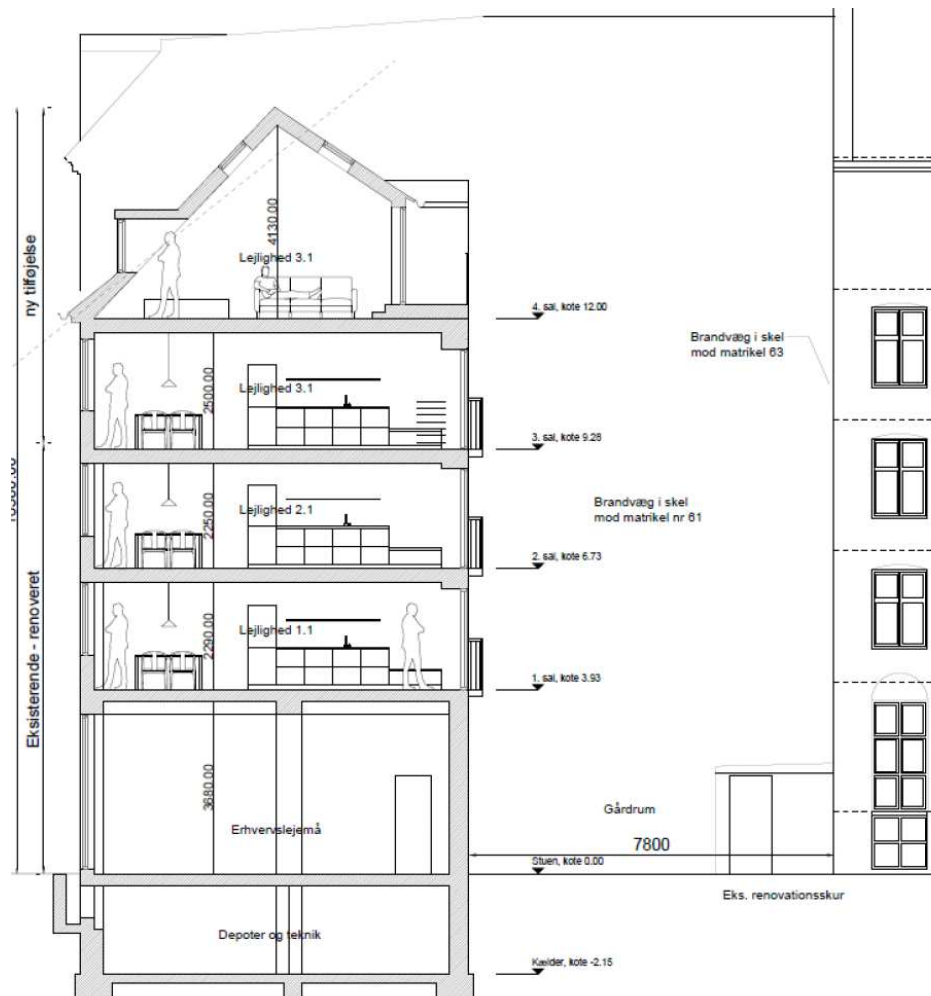
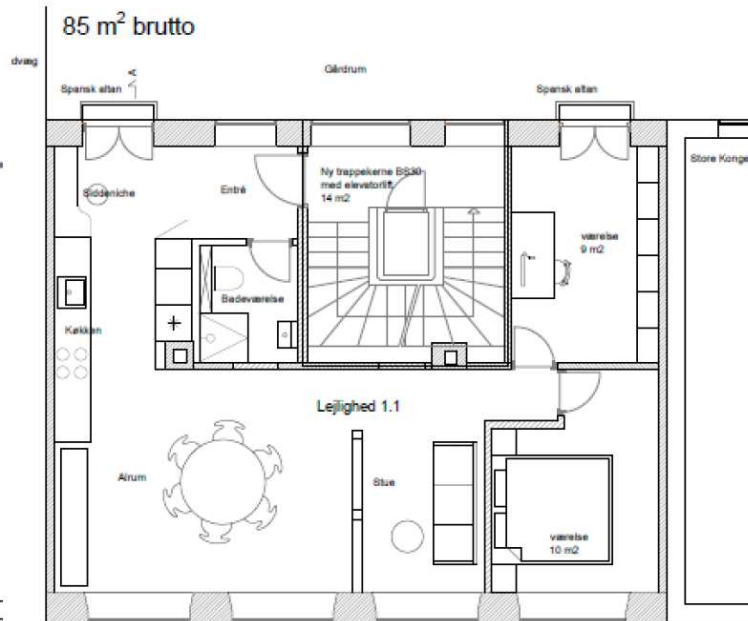
Med venlig hilsen

Mads Fugl Rasmussen

Store Kongensgade 75A, 3

BILAG 1: TVETYDIGT TEGNINGSMATERIALE

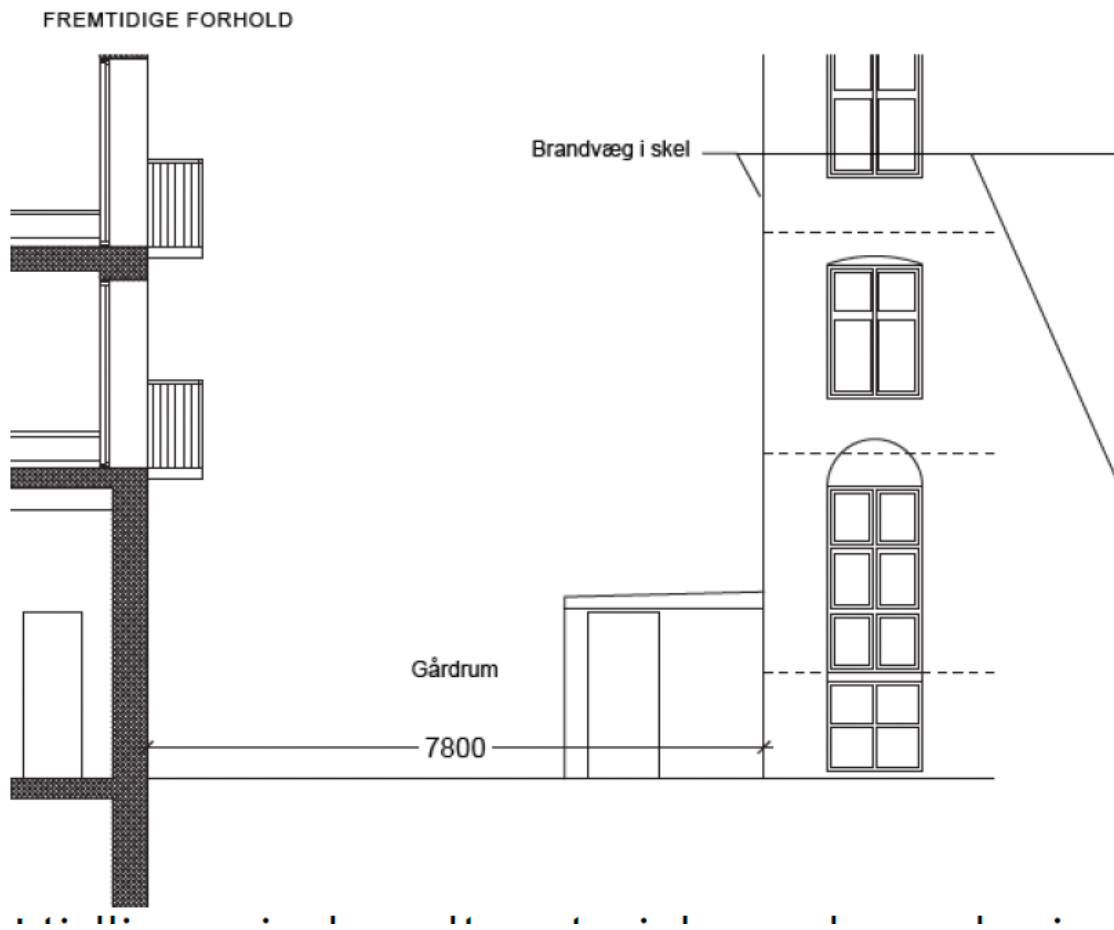
i) Spanske altaner udenpå bygning



ii) Spanske altaner udenpå bygning med indhak i den ene side

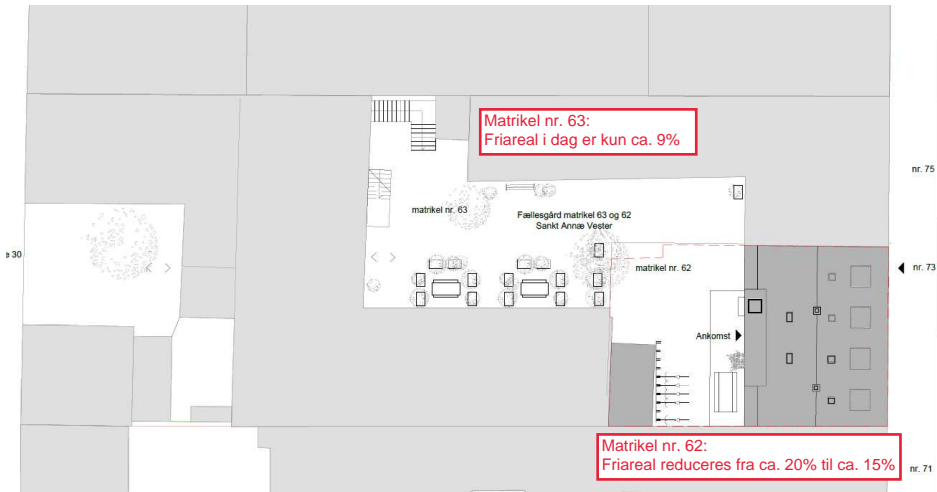


iii) Almindelige (udkragede) opholdsaltaner



BILAG 2: FRIAREAL

Fremtidige forhold



Fællesgård - tinglyst servitut den 22. maj 2015 om fællesgård.

Beregning af friareal på ADRESSE

Arealer af matrikler og bebygget areal er taget fra www.ois.dk

Matrikel 62 (Store Kongensgade 73)

$$\text{GrundAreal} := 165\text{m}^2 \quad \text{BebyggetAreal_Før} := 80\text{m}^2 \quad \text{EtageAreal_Før} := (80 + 271)\text{m}^2 \quad \text{Skur_areal} := 12\text{m}^2$$

$$\text{Friareal_Før} := \frac{\text{GrundAreal} - (\text{BebyggetAreal_Før} + \text{Skur_areal})}{\text{EtageAreal_Før}} = 21\%$$

$$\text{GrundAreal} := 165\text{m}^2 \quad \text{BebyggetAreal_Efter} := 91\text{m}^2 \quad \text{EtageAreal_Efter} := 409\text{m}^2 \quad \text{Skur_areal} := 12\text{m}^2$$

$$\text{Friareal_Før} := \frac{\text{GrundAreal} - (\text{BebyggetAreal_Efter} + \text{Skur_areal})}{\text{EtageAreal_Efter}} = 15\%$$

Matrikel 63 (Store Kongensgade 75A-F)

$$\text{GrundAreal} := 790\text{m}^2$$

$$\text{BebyggetAreal_Før} := 153\text{m}^2 + 325\text{m}^2 + 37\text{m}^2$$

$$\text{Skur_areal} := 12\text{m}^2$$

$$\text{EtageAreal_Før} := (704 + 45)\text{m}^2 + 2034\text{m}^2 + 117\text{m}^2$$

$$\text{Friareal_Før} := \frac{\text{GrundAreal} - (\text{BebyggetAreal_Før} + \text{Skur_areal})}{\text{EtageAreal_Før}} = 9\%$$



Kommune nr.: Kommunal ejendoms nr.: Udskrift dato:
101 530205 19-04-2023
BFE-nr.: 6000433
BBR adresse:
Store Kongensgade 73 (Vejkode: 6948), 1264 København K

Denne BBR-Meddelelse er rekvireret via OIS.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen BBR@kk.dk eller telefonnr

Oplysninger om grunde

Adresse: Store Kongensgade 73 (vejkode: 6948), 1264 København K

Ejerforhold: Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem

Grundareal

165 m²

Matrikelnr.

62

Ejerlav

SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Ejendom

BFE-nr.: 6000433

Kommunalt ejendoms nr.: 530205

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: Store Kongensgade 73 (vejkode: 6948), 1264 København K

Bygning til detailhandel (Bygningens anvendelse 322)

Matrikelnr.: 62

Landsejerlavsnavn: SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1752

Antal etager u. kælder & tagetage: 3

Antal helårsboliger med køkken: 1

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Areal i grundplan	m ²	Samlet andet areal	m ²	Bygningens arealanvendelse	m ²
Bebygget areal	80	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	80
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m²	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	271
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	228	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
Samlet kælderareal	68	Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	3
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf dyb kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Samlet tagetageareal	55	Heraf udvendig efter isolering	0		
Heraf udnyttet tagetage	55	Heraf øvrige arealer	0		
		Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Energioplysninger

Varmeinstallation: Ovn til fast og flydende brændsel

Opvarmningsmiddel: Flydende brændsel

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse Etage/side	Heraf fællesareal adgangsareal / fælles boligareal / åben altan, tagterrasse	Tinglyst areal	Areal Bolig / Erhverv / Andet	Lukket overdækning, udestue /	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
--------------------	--	-------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	--------------	--------

Store Kongensgade 73 (vejkode: 6948), 1264 København K

Etage: st.	0 / 0 / 0	0	0 / 146 / 0	0	0 / 2	1 / (D*)	NEJ (H*)
------------	-----------	---	-------------	---	-------	----------	----------

Enhed til detailhandel (Anvendelseskode: 322)

Bemærkninger for Enheden

HERAF 66 KVM I KLD

Etage: 1.	0 / 0 / 0	0	0 / 70 / 0	0	0 / 3	1 / 1	JA (E*)
-----------	-----------	---	------------	---	-------	-------	---------

Enhed til kontor (Anvendelseskode: 321)

Etage: 2.	0 / 0 / 0	0	80 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
-----------	-----------	---	------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Energioplysninger:

Varmeinstallation: Elvarme

Opvarmingsmiddel: Elektricitet

Etage: 3.	0 / 0 / 0	0	0 / 55 / 0	0	0 / 2	(B*) / (D*)	NEJ (H*)
-----------	-----------	---	------------	---	-------	-------------	----------

Enhed til kontor (Anvendelseskode: 321)

Supplementsrum til: Store Kongensgade 73 2

*A: Vandskyllende toilet uden for enheden

*B: Intet vandskyllende toilet

*C: Adgang til badeværelse

*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

*E: Eget køkken med afløb

*F: Adgang til fælles køkken

*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

*H: Ingen fast kogeinstallation

Oplysninger om byggesager

Byggesagsnr.: 972865

Byggesagen berører:

- grund: Store Kongensgade 73 (vejkode: 6948), 1264 København K

Byggesagstype : Sag på grund

Kortmateriale



Forkortelser	
B#	Bygningsnummer
T#	Teknisk anlæg nummer
NY	Nybyggeri
*	Bygning på fremmed grund

Punkter i kortet	
●	Punktet er sikkert placeret
●	Punktet er usikkert placeret

Linjer i kortet	
—	Ejendom
—	Jordstykke ¹
	Bygningsomrids, nøjagtigt ²
	Bygningsomrids, unøjagtigt ³

1. Jordstykke dækker over udstrækningen af det enkelte matrikelnummer.
2. Bygningsomridset er nøjagtigt, når dets placering er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).
3. Bygningsomridset er unøjagtigt, når dets placering ikke er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).

Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <https://kort.bbr.dk>.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af oplysninger om ejendommen fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR), Matrikelkortet, GeoDanmark, Danmarks Adresseregister (DAR) m.fl.

Kortet indeholder de nyeste offentligt tilgængelige data fra Datafordeler og Kortforsyning.

BBR er det landsdækkende register over Bygnings- og boligoplysninger. Se mere på <https://bbr.dk/ejere>

Matrikelkortet er en visning af Matrikelregistret, så de enkelte matrikulære arealer (matrikelnumre, vejlitra mv.) kan identificeres. Matrikelkortet er et vejledende kort, hvad angår skellenes nøjagtige geografiske placering, og skellene falder ikke altid sammen med de synlige grænser i landskabet. Se mere på <https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matrikelkort-register-og-arkiv/>.

GeoDanmark er et samarbejde mellem kommunerne og Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering om at kortlægge Danmark. GeoDanmarks-data består bl.a. af luftfotos og bygningsomrids. Vær opmærksom på, at disse luftfotos optages om foråret, og at bygningsomrids opdateres på baggrund heraf. Derfor kan der være forsinkelser i registreringen af ændringer, afhængigt af hvornår ændringen – fx en opførelse eller nedrivning af bygning – er sket.. Se mere på <https://www.geodanmark.dk/om-geodanmark/>

DAR er Danmarks autoritative register for adresser og vejnavne. Se mere på danmarksadresser.dk/dar.

Din pligt som ejer

Det er dit ansvar som ejer, at oplysningerne om din ejendom i BBR er korrekte. En registrering i BBR kan ikke nødvendigvis tages som udtryk for, at byggeriet er lovligt i henhold til anden lovgivning. Kommunen kan give en bøde på op til 5.000 kr., hvis du ikke indberetter oplysninger til BBR, eller hvis du giver forkerte oplysninger.

Derfor er det vigtigt, at du læser din BBR-meddelelse og kontrollerer om alle bygninger og anlæg på ejendommen er registreret rigtigt. Når du køber en ejendom eller ændrer på bygninger og boliger, er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne er korrekte. Indberetningspligten gælder også byggesager.

Du skal være særligt opmærksom på:

- **Opførelsesår**
- **Om- og tilbygningsår**
- **Bebygget areal**
- **Antal etager**
- **Samlet boligareal eller erhvervsareal**
- **Areal af udnyttet tagetage**
- **Areal af udestue**
- **Tagdækningsmateriale**
- **Varmeinstallation**

Omkring opførelsesår vil der nogle steder være angivet år 1000. Dette skyldes, at du ikke har givet oplysninger om opførelsesår vedrørende den pågældende bygning. Kommunen har lov til at kontrollere de oplysninger, du giver til BBR. Kontrollen kan ske ved et anmeldt besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med eksterne kilder – f.eks. folkeregistret eller ved hjælp af luftfotos.

I BBR er din ejendom registreret på 4 niveauer:

Grund

Grunden er normalt det samme som en matrikel, og er et sammenhængende stykke jord. I særlige tilfælde kan grunden bestå af flere matrikler, og en ejendom af flere grunde. Dette vil oftest være på landbrugsejendomme. På grunden registreres f.eks. oplysninger om vandforsyning og afløbsforhold.

Bygning

Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikscenter. Her findes informationer om den væsentligste anvendelse af bygningen, bebygget areal, arealet af samtlige etager (samlet bygningsareal), materialer m.m.

Enhed

En enhed i BBR er betegnelsen for en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller f.eks. et erhvervslejemål. En enhed ligger altid inde i en bygning. Enfamiliehuse har typisk en boligenhed, etageboligbebyggelse har en boligenhed for hver lejlighed, og erhvervsbygninger en eller flere enheder til erhverv. En enhed har typisk sin egen selvstændige indgang. Under enheder registreres bl.a. samlet areal, areal til beboelse/ erhverv samt anvendelsen.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg kan være olietanke, vindmøller, gylletanke, solvarmeanlæg m.m. Tekniske anlæg er som regel placeret på grunden, men kan også ligge inde i en bygning.

Arealerne på BBR-meddelelsen

Arealerne indgår i beregningen af ejendomsvurderingen, men kan også have betydning for f.eks. forsikring, realkredit- og boliglån, fjernvarmeregning m.m. Arealer skal altid måles til ydersiden af ydervægge. Læs mere om opmåling og se vejledninger på www.bbr.dk.

Det bebyggede areal svarer normalt til stueetagens areal. I bygninger med forskudte etager opmåles det bebyggede areal som bygningens udbredelse set oppefra.

Det samlede bygningsareal opgøres som arealet af samtlige etager. Areal af eventuel kælder og tagetage skal ikke regnes med.

Tagetagens samlede areal opgøres som det areal, der udnyttes sammen med det areal, der ville kunne udnyttes til bolig eller erhverv. Ligesom i bygningsreglementet måles arealet i vandret plan 1,5 m over færdigt gulv til den udvendige side af tagbelægningen.

Udnyttet areal i tagetagen opgøres som den del af tagetagens areal, som faktisk udnyttes til beboelse eller erhverv.

Kælderarealet opgøres samlet for hele kælderetagen.

Det samlede boligareal opgøres som arealet af samtlige beboelsesrum inklusive areal i entré, gang, badeværelse, toilet og køkken. I arealet medregnes udnyttet areal i eventuel tagetage og areal af kælderrum, der må anvendes til beboelse – det vil sige opfylder bygge Lovgivningens krav til beboelsesrum.

Hvis arealerne har forskellige anvendelser, skal de deles op i den del, der må bruges til bolig, den del der anvendes til erhvervs- eller institutionsformål samt den del, der udgør andet areal.

Sammenhængen mellem de forskellige arealangivelser betyder f.eks., at for et parcelhus uden kælder, hvor parcelhuset kun bruges til beboelse, vil boligarealet svare til det samlede bygningsareal plus eventuel udnyttet tagetage.

Har en bygning to eller flere lejligheder, fordeles adgangs- og trappearealer ligeligt mellem de enkelte lejligheder.

Med hensyn til areal af ejerlejlighed skal du være specielt opmærksom på, at BBR's boligareal ofte vil være forskellig fra **det tinglyste areal**. Det skyldes, at arealerne opgøres efter forskellige principper. Ejerlejlighedens samlede areal i BBR vil svare til summen af areal til beboelse, areal til erhverv inklusive andel af adgangsareal.

Vejledning til BBR-meddelelse

Vers. 1.9

Oversigt over BBR-oplysninger

Anvendelse	Anvendelse fortsat	Materialer	Opvarmningsforhold
Helårsbeboelse <ul style="list-style-type: none">• Stuehus til landbrugsejendom• Fritliggende enfamiliehus• Sammenbygget enfamiliehus• Fritliggende enfamiliehus i tæt-lav bebyggelse• Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)• Række-, kæde- og klyngehus• Dobelthus• Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus• Kollegium• Boligbygning til døgninstitution• Anneks i tilknytning til helårsbolig• Anden bygning til helårsbeboelse	<ul style="list-style-type: none">• Grundskole• Universitet• Anden bygning til undervisning og forskning• Hospital og sygehus• Hospice, behandlingshjem mv.• Sundhedscenter, lægehus, fødeklinik mv.• Anden bygning til sundhedsformål• Daginstitution• Servicefunktion på døgninstitution• Kaserne• Fængsel, arresthus mv.• Anden bygning til institutionsformål Fritidsformål <ul style="list-style-type: none">• Sommerhus• Feriecenter, center til campingplads mv.• Bygning med ferielejligheder til erhvervsmæssig udlejning• Bygning med ferielejligheder til eget brug• Anden bygning til ferieformål• Klubhus i forbindelse med fritid og idræt• Svømmehal• Idrætshal• Tribune i forbindelse med stadion• Bygning til træning og opstaldning af heste• Anden bygning til idrætsformål• Kolonihavehus• Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus• Anden bygning til fritidsformål Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v. <ul style="list-style-type: none">• Garage (med plads til et eller to køretøjer)• Carport• Udhus• Drivhus• Fritliggende overdækning• Fritliggende udestue Andre bygninger <ul style="list-style-type: none">• Tiloversbleven landbrugsbygning• Faldefærdig bygning• Ukendt bygning Køkken, toilet og afløb	Ydervæggens materialer <ul style="list-style-type: none">• Mursten• Letbetonsten• Fibercement herunder asbest• Bindingsværk• Træ• Betonelementer• Metal• Fibercement uden asbest• Plastmaterialer• Glas• Ingen• Andet materiale Tagdækningsmateriale <ul style="list-style-type: none">• Tagpap med lille hældning• Tagpap med stor hældning• Fibercement herunder asbest• Betontagsten• Tegl• Metal• Stråtag• Fibercement uden asbest.• Plastmaterialer• Glas• Levende tage• Andet materiale Afløbsforhold <ul style="list-style-type: none">• Intet afløb• Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen) Inden for kloakopland <ul style="list-style-type: none">• Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand• Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand• Fælleskloakeret: spildevand• Fælleskloakeret: tag- og overfladevand• Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand• Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand• Separatkloakeret: spildevand• Separatkloakeret: tag- og overfladevand• Spildevandskloakeret: Spildevand• Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg• Afløb til fællesprivat spildevandsanlæg• Afløb til fællesprivat kloakledning med tilslutning til spv. renseanlæg Uden for kloakopland <p>Ejendomme, der ligger i det åbne land, indeles efter den måde spildevandet behandles. Der er i BBR mulighed for at registrere, hvilke rensklasser det lokale renseanlæg overholder. Rensklassen kan være O, OP, SO eller SOP, idet O er en forkortelse for organisk stof, P for Phosphat og S for Sulphat. OP betyder, at rensningen både omfatter organisk stof og Phosphat, osv.</p> <p>En fuldstændig oversigt over afløbskoder i BBR kan findes på https://teknik.bbr.dk/kodelister/0/1/OAfløbsforhold</p>	Varmeinstallation <ul style="list-style-type: none">• Fjernvarme/blokvarme• Centralvarme med én fyringsenhed• Ovn til fast og flydende brændsel• Varmepumpe• Centralvarme med to fyringsenheder• Elvarme• Gasradiatorer• Ingen varmeinstallation• Blandet Opvarmningsmiddel <ul style="list-style-type: none">• Elektricitet• Gasværksgas• Flydende brændsel• Fast brændsel• Halm• Naturgas• Andet Supplerende varme <ul style="list-style-type: none">• Ikke oplyst• Varmepumpeanlæg• Ovne til fast eller flydende brændsel• Ovne til flydende brændsel• Solpaneler• Pejs• Gasradiator• Elvarme• Biogasanlæg• Andet• Bygningen har ingen supplerende varme Andet Boligtype <ul style="list-style-type: none">• Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken• Blandet bolig og erhverv med eget køkken• Enkeltværelse uden eget køkken• Fællesbolig• Sommer- eller fritidsbolig• Andet Ejerforhold <ul style="list-style-type: none">• Privatpersoner eller interessentskab• Alment boligselskab• Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)• Forening, legat eller selvejende institution• Privat andelsboligforening• Den kommune, hvori ejendommen er beliggende• Anden primærkommune• Region• Staten• Andet, herunder moderejendomme for bebyggelser, der er opdelt i ejerlejligheder samt ejendomme, der ejes af flere kategorier af ejere Vandforsyning <ul style="list-style-type: none">• Alment vandforsyningsanlæg• Privat vandforsyningsanlæg• Enkeltindvindingsanlæg• Brønd• Ikke alment vandforsyningsanlæg• Blandet vandforsyning• Ingen vandforsyning



Kommune nr.: Kommunal ejendoms nr.: Udskrift dato:
101 530221 19-04-2023
BFE-nr.: 6000434
BBR adresse:
Store Kongensgade 75 (Vejkode: 6948), 1264 København K

Denne BBR-Meddelelse er rekvireret via OIS.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen BBR@kk.dk eller telefonnr

Oplysninger om grunde

Adresse: Store Kongensgade 75 (vejkode: 6948), 1264 København K

Ejerforhold: Andet, herunder moderejendomme for bebyggelser, der er opdelt i ejerlejligheder samt ejendomme, der ejes af flere kategorier af ejere

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem

Grundareal

790 m²

Matrikelnr.

63

Ejerlav

SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Ejendom

BFE-nr.: 6000434

Kommunalt ejendoms nr.: 530221

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: Store Kongensgade 75 (vejkode: 6948), 1264 København K

Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (Bygningens anvendelse 140)

Matrikelnr.: 63

Landsejerlavnavn: SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1850

Antal etager u. kælder & tagetage: 4

Antal helårsboliger med køkken: 5

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Afvigende etager: Bygningen har afvigende etager

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Areal i grundplan	m ²	Samlet andet areal	m ²	Bygningens arealanvendelse	m ²
Bebygget areal	153	Samlet andet areal	126	Samlet boligareal	704
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m²	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	45
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	588	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
Samlet kælderareal	153	Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	4
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf dyb kælder	126	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Samlet tagetageareal	153	Heraf udvendig efter isolering	0		
Heraf udnyttet tagetage	121	Heraf øvrige arealer	126		
		Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af kommunen

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse Etage/side	Heraf fællesareal adgangsareal / fælles boligareal / åben altan, tagterrasse	Tinglyst areal	Areal Bolig / Erhverv / Andet	Lukket overdækning, udestue /	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
--------------------	--	-------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	--------------	--------

Store Kongensgade 75 (vejkode: 6948), 1264 København K

Etage: 0 / 0 / 0 86 0 / 45 / 41 0 0 / 2 1 / (D*) NEJ (H*)

Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning (Anvendelseskode: 333)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124530 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20140 Ejerlejl.nr.: 1 Ejerforhold: Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)

Bemærkninger for Enheden

Andet areal på tinglyst 41 m2 er kælder der hører til ejerlejligheden

Store Kongensgade 75A (vejkode: 6948), 1264 København K

Etage: st. 0 / 0 / 0 195 120 / 0 / 85 0 2 / 0 1 / 2 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124541 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20141 Ejerlejl.nr.: 2 Ejerforhold: Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)

Bemærkninger for Enheden

Andet areal på 85 m2. er tinglyst kælder der hører til ejerlejligheden

Heraf 34 m2 på 1. sal

Etage: 1. 0 / 0 / 0 108 118 / 0 / 0 0 3 / 0 1 / 1 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124544 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 25664 Ejerlejl.nr.: 3 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 2. 0 / 0 / 0 144 167 / 0 / 0 0 4 / 0 2 / 2 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124545 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20143 Ejerlejl.nr.: 4 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 3. 0 / 0 / 5 106 116 / 0 / 0 0 3 / 0 1 / 1 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124546 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20144 Ejerlejl.nr.: 5 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 4. 0 / 0 / 0 160 183 / 0 / 0 0 3 / 0 2 / 2 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124547 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20145 Ejerlejl.nr.: 6 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Bemærkninger for Enheden

Heraf 38 m2 på 3. sal

*A: Vandskylende toilet uden for enheden

*B: Intet vandskylende toilet

*C: Adgang til badeværelse

*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

*E: Eget køkken med afløb

*F: Adgang til fælles køkken

*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

*H: Ingen fast kogeinstallation

Bygningsnr.: 2

Adresse: Store Kongensgade 75B (vejkode: 6948), 1264 København K

Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (Bygningens anvendelse 140)

Matrikelnr.: 63

Landsejerlavsnavn: SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1850

Antal etager u. kælder & tagetage: 5

Antal helårsboliger med køkken: 14

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	325	Samlet andet areal	269	Samlet boligareal	2034
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	1950	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
Samlet kælderareal	541	Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	5
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf dyb kælder	541	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Samlet tagetageareal	287	Heraf udvendig efter isolering	0		
Heraf udnyttet tagetage	287	Heraf øvrige arealer	269		
		Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af kommunen

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse Etage/side	Heraf fællesareal adgangsareal / fælles boligareal / åben altan, tagterrasse	Tinglyst areal	Areal Bolig / Erhverv / Andet	Lukket overdækning, udestue /	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
--------------------	--	-------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	--------------	--------

Store Kongensgade 75B (vejkode: 6948), 1264 København K

Der er elevator i opgangen

Etage:	0 / 0 / 0	199	129 / 0 / 70	0	3 / 0	3 / 2	JA (E*)
--------	-----------	-----	--------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124549 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20147 Ejerlejl.nr.: 8 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Bemærkninger for Enheden

Andet areal på 70 m2. er tinglyst kælder der hører til ejerlejligheden

Heraf 57 kvm på 1. sal

Store Kongensgade 75C (vejkode: 6948), 1264 København K

Etage: st.	0 / 0 / 0	158	89 / 0 / 78	0	2 / 0	2 / 2	JA (E*)
------------	-----------	-----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124548 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20146 Ejerlejl.nr.: 7 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Bemærkninger for Enheden

Andet areal på 78 m2 er tinglyst kælderrum der hører til lejligheden

Etage: 1. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	96	105 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
------------------------	-----------	----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124550 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20148 Ejerlejl.nr.: 9 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 1. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	94	103 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
------------------------	-----------	----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124537 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20155 Ejerlejl.nr.: 16 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 2. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	152	161 / 0 / 0	0	4 / 0	2 / 2	JA (E*)
------------------------	-----------	-----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124531 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20149 Ejerlejl.nr.: 10 Ejerforhold: Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)

Etage: 2. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	185	194 / 0 / 0	0	5 / 0	2 / 2	JA (E*)
------------------------	-----------	-----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124538 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20156 Ejerlejl.nr.: 17 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 3. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	152	161 / 0 / 0	0	4 / 0	2 / 2	JA (E*)
------------------------	-----------	-----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124532 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20151 Ejerlejl.nr.: 11 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 3. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	185	194 / 0 / 0	0	5 / 0	2 / 2	JA (E*)
------------------------	-----------	-----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124539 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20157 Ejerlejl.nr.: 18 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 4. Side/Dør: tv 0 / 0 / 0 152 161 / 0 / 0 0 4 / 0 2 / 2 JA (E*) _____

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124533 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20152 Ejerlejl.nr.: 12 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 4. Side/Dør: th 0 / 0 / 0 185 194 / 0 / 0 0 5 / 0 2 / 2 JA (E*) _____

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124540 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20158 Ejerlejl.nr.: 19 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 5. Side/Dør: tv 0 / 0 / 0 142 151 / 0 / 0 0 3 / 0 2 / 2 JA (E*) _____

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124534 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20153 Ejerlejl.nr.: 13 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Bemærkninger for Enheden

Heraf 21 m2 på 6. sal

Etage: 5. Side/Dør: th 0 / 0 / 0 145 154 / 0 / 0 0 4 / 0 2 / 2 JA (E*) _____

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124542 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20159 Ejerlejl.nr.: 20 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Store Kongensgade 75E (vejkode: 6948), 1264 København K

Etage: 0 / 0 / 0 211 151 / 0 / 60 0 3 / 0 3 / 3 JA (E*) _____

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124535 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20154 Ejerlejl.nr.: 14 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Bemærkninger for Enheden

Andet areal på 60 m2. er tinglyst kælder der hører til ejerlejligheden

Heraf 91 m2 på 1. sal

Store Kongensgade 75F (vejkode: 6948), 1264 København K

Etage: 0 / 0 / 0 148 87 / 0 / 61 0 2 / 0 2 / 2 JA (E*) _____

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124536 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 28009 Ejerlejl.nr.: 15 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Bemærkninger for Enheden

Andet areal på 61 m2 er tinglyst kælder der hører til ejerlejligheden

*A: Vandskyllende toilet uden for enheden

*B: Intet vandskyllende toilet

*C: Adgang til badeværelse

*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

*E: Eget køkken med afløb

*F: Adgang til fælles køkken

*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

*H: Ingen fast kogeinstallation

Bygningsnr.: 3

Adresse: Store Kongensgade 75D (vejkode: 6948), 1264 København K

Fritliggende enfamiliehus (Bygningens anvendelse 120)

Matrikelnr.: 63

Landsejerlavsnavn: SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1850

Antal etager u. kælder & tagetage: 2

Antal helårsboliger med køkken: 1

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	37	Samlet andet areal	37	Samlet boligareal	117
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	74	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
		Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	2
Samlet kælderareal	37	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Heraf dyb kælder	37	Heraf udvendig efter isolering	0		

Samlet tagetageareal	37	Heraf øvrige arealer	37
Heraf udnyttet tagetage	35	Heraf indbygget garage i kælder	0

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af kommunen

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Supplerende varme: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse: Store Kongensgade 75D (vejkode: 6948), 1264 København K

Fritliggende enfamiliehus (Anvendelseskode: 120)

Ejerlejl.ejd.nr.: 20160 Ejerlejl.nr.: 21 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Samlet areal: 117 m2

Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken

Enhedens erhvervsareal: 0 m2

Bemærkninger for Enheden

Enhedens boligareal: 117 m2

Andet areal på 37 m2. er tinglyst kælder der hører til

Andet areal: 37 m2

ejerlejligheden

Enhedens andel af fælles adgangsareal: 0 m2

Heraf 40 kvm på 1. sal og 37 kvm på 2. sal

Enhedens andel i fælles boligareal: 0 m2

Areal af lukket altan/udestue: 0 m2

Areal af åben altan/tagterrasse: 0 m2

Tinglyst areal fra Matriklen: 154 m2

Kilde til arealer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Antal værelser: 4

Antal toiletter: 3

Antal badeværelser: 2

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb

Oplysninger om byggesager

Byggesagsnr.: 500237

Byggesagen berører:

- grund: Store Kongensgade 75 (vejkode: 6948), 1264 København K

Byggesagstype : Sag på grund

Byggetilladelse : 30-05-2015

Byggesagsdato : 03-02-2017

Påbegyndt :

Ibrugtagningstilladelse :

Fuldført byggeri / nedrivning :

Byggesagsnr.: 500237~008

Byggesagen berører:

- grund: Store Kongensgade 75 (vejkode: 6948), 1264 København K

Byggesagstype : Til/ombygning

Byggetilladelse : 03-02-2017

Byggesagsdato : 03-02-2017

Påbegyndt :

Ibrugtagningstilladelse :

Fuldført byggeri / nedrivning :

Kortmateriale



Forkortelser	
B#	Bygningsnummer
T#	Teknisk anlæg nummer
NY	Nybyggeri
*	Bygning på fremmed grund

Punkter i kortet	
●	Punktet er sikkert placeret
●	Punktet er usikkert placeret

Linjer i kortet	
—	Ejendom
—	Jordstykke ¹
	Bygningsomrids, nøjagtigt ²
	Bygningsomrids, unøjagtigt ³

1. Jordstykke dækker over udstrækningen af det enkelte matrikelnummer.
2. Bygningsomridset er nøjagtigt, når dets placering er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).
3. Bygningsomridset er unøjagtigt, når dets placering ikke er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).

Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <https://kort.bbr.dk>.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af oplysninger om ejendommen fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR), Matrikelkortet, GeoDanmark, Danmarks Adresseregister (DAR) m.fl.

Kortet indeholder de nyeste offentligt tilgængelige data fra Datafordeler og Kortforsyning.

BBR er det landsdækkende register over Bygnings- og boligoplysninger. Se mere på <https://bbr.dk/ejere>

Matrikelkortet er en visning af Matrikelregistret, så de enkelte matrikulære arealer (matrikelnumre, vejlitra mv.) kan identificeres. Matrikelkortet er et vejledende kort,

hvad angår skellenes nøjagtige geografiske placering, og skellene falder ikke altid sammen med de synlige grænser i landskabet. Se mere på <https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matrikelkort-register-og-arkiv/>.

GeoDanmark er et samarbejde mellem kommunerne og Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering om at kortlægge Danmark. GeoDanmarks-data består bl.a. af luftfotos og bygningsomrids. Vær opmærksom på, at disse luftfotos optages om foråret, og at bygningsomrids opdateres på baggrund heraf. Derfor kan der være forsinkelser i registreringen af ændringer, afhængigt af hvornår ændringen – fx en opførelse eller nedrivning af bygning – er sket.. Se mere på <https://www.geodanmark.dk/om-geodanmark/>

DAR er Danmarks autoritative register for adresser og vejnavne. Se mere på danmarksadresser.dk/dar.

Din pligt som ejer

Det er dit ansvar som ejer, at oplysningerne om din ejendom i BBR er korrekte. En registrering i BBR kan ikke nødvendigvis tages som udtryk for, at byggeriet er lovligt i henhold til anden lovgivning. Kommunen kan give en bøde på op til 5.000 kr., hvis du ikke indberetter oplysninger til BBR, eller hvis du giver forkerte oplysninger.

Derfor er det vigtigt, at du læser din BBR-meddelelse og kontrollerer om alle bygninger og anlæg på ejendommen er registreret rigtigt. Når du køber en ejendom eller ændrer på bygninger og boliger, er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne er korrekte. Indberetningspligten gælder også byggesager.

Du skal være særligt opmærksom på:

- **Opførelsesår**
- **Om- og tilbygningsår**
- **Bebygget areal**
- **Antal etager**
- **Samlet boligareal eller erhvervsareal**
- **Areal af udnyttet tagetage**
- **Areal af udestue**
- **Tagdækningsmateriale**
- **Varmeinstallation**

Omkring opførelsesår vil der nogle steder være angivet år 1000. Dette skyldes, at du ikke har givet oplysninger om opførelsesår vedrørende den pågældende bygning. Kommunen har lov til at kontrollere de oplysninger, du giver til BBR. Kontrollen kan ske ved et anmeldt besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med eksterne kilder – f.eks. folkeregistret eller ved hjælp af luftfotos.

I BBR er din ejendom registreret på 4 niveauer:

Grund

Grunden er normalt det samme som en matrikel, og er et sammenhængende stykke jord. I særlige tilfælde kan grunden bestå af flere matrikler, og en ejendom af flere grunde. Dette vil oftest være på landbrugsejendomme. På grunden registreres f.eks. oplysninger om vandforsyning og afløbsforhold.

Bygning

Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikscenter. Her findes informationer om den væsentligste anvendelse af bygningen, bebygget areal, arealet af samtlige etager (samlet bygningsareal), materialer m.m.

Enhed

En enhed i BBR er betegnelsen for en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller f.eks. et erhvervslejemål. En enhed ligger altid inde i en bygning. Enfamiliehuse har typisk en boligenhed, etageboligbebyggelse har en boligenhed for hver lejlighed, og erhvervsbygninger en eller flere enheder til erhverv. En enhed har typisk sin egen selvstændige indgang. Under enheder registreres bl.a. samlet areal, areal til beboelse/ erhverv samt anvendelsen.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg kan være olietanke, vindmøller, gylletanke, solvarmeanlæg m.m. Tekniske anlæg er som regel placeret på grunden, men kan også ligge inde i en bygning.

Arealerne på BBR-meddelelsen

Arealerne indgår i beregningen af ejendomsvurderingen, men kan også have betydning for f.eks. forsikring, realkredit- og boliglån, fjernvarmeregning m.m. Arealer skal altid måles til ydersiden af ydervægge. Læs mere om opmåling og se vejledninger på www.bbr.dk.

Det bebyggede areal svarer normalt til stueetagens areal. I bygninger med forskudte etager opmåles det bebyggede areal som bygningens udbredelse set oppefra.

Det samlede bygningsareal opgøres som arealet af samtlige etager. Areal af eventuel kælder og tagetage skal ikke regnes med.

Tagetagens samlede areal opgøres som det areal, der udnyttes sammen med det areal, der ville kunne udnyttes til bolig eller erhverv. Ligesom i bygningsreglementet måles arealet i vandret plan 1,5 m over færdigt gulv til den udvendige side af tagbelægningen.

Udnyttet areal i tagetagen opgøres som den del af tagetagens areal, som faktisk udnyttes til beboelse eller erhverv.

Kælderarealet opgøres samlet for hele kælderetagen.

Det samlede boligareal opgøres som arealet af samtlige beboelsesrum inklusive areal i entré, gang, badeværelse, toilet og køkken. I arealet medregnes udnyttet areal i eventuel tagetage og areal af kælderrum, der må anvendes til beboelse – det vil sige opfylder bygge Lovgivningens krav til beboelsesrum.

Hvis arealerne har forskellige anvendelser, skal de deles op i den del, der må bruges til bolig, den del der anvendes til erhvervs- eller institutionsformål samt den del, der udgør andet areal.

Sammenhængen mellem de forskellige arealangivelser betyder f.eks., at for et parcelhus uden kælder, hvor parcelhuset kun bruges til beboelse, vil boligarealet svare til det samlede bygningsareal plus eventuel udnyttet tagetage.

Har en bygning to eller flere lejligheder, fordeles adgangs- og trappearealer ligeligt mellem de enkelte lejligheder.

Med hensyn til areal af ejerlejlighed skal du være specielt opmærksom på, at BBR's boligareal ofte vil være forskellig fra **det tinglyste areal**. Det skyldes, at arealerne opgøres efter forskellige principper. Ejerlejlighedens samlede areal i BBR vil svare til summen af areal til beboelse, areal til erhverv inklusive andel af adgangsareal.

Vejledning til BBR-meddelelse

Vers. 1.9

Oversigt over BBR-oplysninger

Anvendelse	Anvendelse fortsat	Materialer	Opvarmningsforhold
Helårsbeboelse <ul style="list-style-type: none">• Stuehus til landbrugsejendom• Fritliggende enfamiliehus• Sammenbygget enfamiliehus• Fritliggende enfamiliehus i tæt-lav bebyggelse• Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)• Række-, kæde- og klyngehus• Dobelthus• Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus• Kollegium• Boligbygning til døgninstitution• Anneks i tilknytning til helårsbolig• Anden bygning til helårsbeboelse	<ul style="list-style-type: none">• Grundskole• Universitet• Anden bygning til undervisning og forskning• Hospital og sygehus• Hospice, behandlingshjem mv.• Sundhedscenter, lægehus, fødeklinik mv.• Anden bygning til sundhedsformål• Daginstitution• Servicefunktion på døgninstitution• Kaserne• Fængsel, arresthus mv.• Anden bygning til institutionsformål Fritidsformål <ul style="list-style-type: none">• Sommerhus• Feriecenter, center til campingplads mv.• Bygning med ferielejligheder til erhvervsmæssig udlejning• Bygning med ferielejligheder til eget brug• Anden bygning til ferieformål• Klubhus i forbindelse med fritid og idræt• Svømmehal• Idrætshal• Tribune i forbindelse med stadion• Bygning til træning og opstaldning af heste• Anden bygning til idrætsformål• Kolonihavehus• Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus• Anden bygning til fritidsformål Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v. <ul style="list-style-type: none">• Garage (med plads til et eller to køretøjer)• Carport• Udhus• Drivhus• Fritliggende overdækning• Fritliggende udestue Andre bygninger <ul style="list-style-type: none">• Tiloversbleven landbrugsbygning• Faldefærdig bygning• Ukendt bygning Køkken, toilet og afløb	Ydervæggens materialer <ul style="list-style-type: none">• Mursten• Letbetonsten• Fibercement herunder asbest• Bindingsværk• Træ• Betonelementer• Metal• Fibercement uden asbest• Plastmaterialer• Glas• Ingen• Andet materiale Tagdækningsmateriale <ul style="list-style-type: none">• Tagpap med lille hældning• Tagpap med stor hældning• Fibercement herunder asbest• Betontagsten• Tegl• Metal• Stråtag• Fibercement uden asbest.• Plastmaterialer• Glas• Levende tage• Andet materiale Afløbsforhold <ul style="list-style-type: none">• Intet afløb• Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen) Inden for kloakopland <ul style="list-style-type: none">• Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand• Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand• Fælleskloakeret: spildevand• Fælleskloakeret: tag- og overfladevand• Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand• Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand• Separatkloakeret: spildevand• Separatkloakeret: tag- og overfladevand• Spildevandskloakeret: Spildevand• Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg• Afløb til fællesprivat spildevandsanlæg• Afløb til fællesprivat kloakledning med tilslutning til spv. renseanlæg Uden for kloakopland <p>Ejendomme, der ligger i det åbne land, indeles efter den måde spildevandet behandles. Der er i BBR mulighed for at registrere, hvilke rensklasser det lokale renseanlæg overholder. Rensklassen kan være O, OP, SO eller SOP, idet O er en forkortelse for organisk stof, P for Phosphat og S for Sulphat. OP betyder, at rensningen både omfatter organisk stof og Phosphat, osv.</p> <p>En fuldstændig oversigt over afløbskoder i BBR kan findes på https://teknik.bbr.dk/kodelister/0/1/OAfløbsforhold</p>	Varmeinstallation <ul style="list-style-type: none">• Fjernvarme/blokvarme• Centralvarme med én fyringsenhed• Ovn til fast og flydende brændsel• Varmepumpe• Centralvarme med to fyringsenheder• Elvarme• Gasradiatorer• Ingen varmeinstallation• Blandet Opvarmningsmiddel <ul style="list-style-type: none">• Elektricitet• Gasværksgas• Flydende brændsel• Fast brændsel• Halm• Naturgas• Andet Supplerende varme <ul style="list-style-type: none">• Ikke oplyst• Varmepumpeanlæg• Ovne til fast eller flydende brændsel• Ovne til flydende brændsel• Solpaneler• Pejs• Gasradiator• Elvarme• Biogasanlæg• Andet• Bygningen har ingen supplerende varme Andet Boligtype <ul style="list-style-type: none">• Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken• Blandet bolig og erhverv med eget køkken• Enkeltværelse uden eget køkken• Fællesbolig• Sommer- eller fritidsbolig• Andet Ejerforhold <ul style="list-style-type: none">• Privatpersoner eller interessentskab• Alment boligselskab• Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)• Forening, legat eller selvejende institution• Privat andelsboligforening• Den kommune, hvori ejendommen er beliggende• Anden primærkommune• Region• Staten• Andet, herunder moderejendomme for bebyggelser, der er opdelt i ejerlejligheder samt ejendomme, der ejes af flere kategorier af ejere Vandforsyning <ul style="list-style-type: none">• Alment vandforsyningsanlæg• Privat vandforsyningsanlæg• Enkeltindvindingsanlæg• Brønd• Ikke alment vandforsyningsanlæg• Blandet vandforsyning• Ingen vandforsyning

BILAG 3: HØJDEGRÆNSEPLAN



ger for valgt

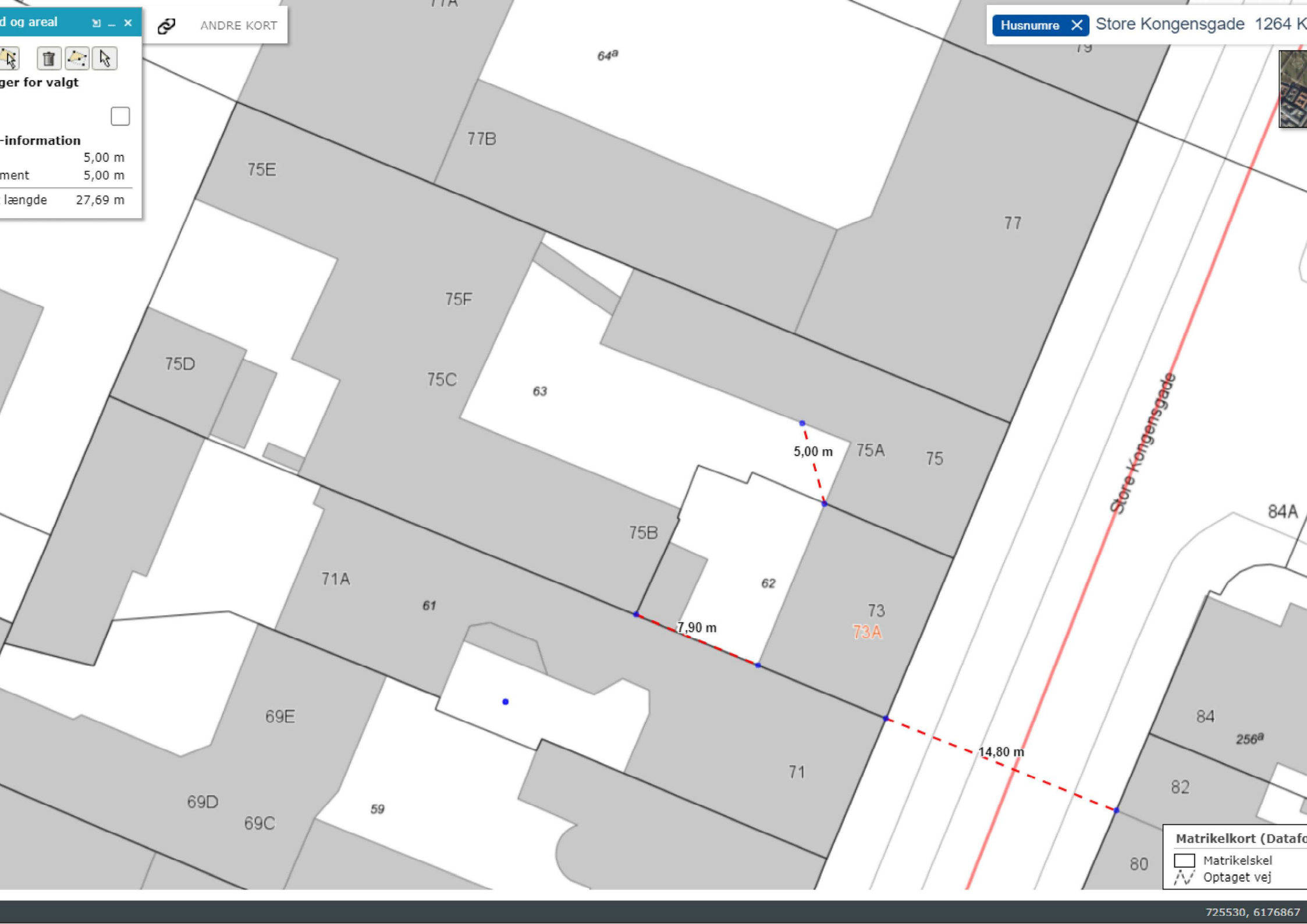


-information

5,00 m

ment 5,00 m

længde 27,69 m



Matrikelkort (Datafo

- Matrikelskel
- Optaget vej

BILAG 4: RETNINGSLINJER FOR TAGBOLIGER

Retningslinjer for

Tagboliger



Indledning

Københavns Kommune ønsker at fremme mulighederne for at etablere tagboliger i og på eksisterende bygninger og dermed fortætte byen med udgangspunkt i den eksisterende bygningsmasse.

I tagboliger er der optimale muligheder for at opnå nogle boligmæssige kvaliteter, som ellers kan være svære at tilvejebringe, når man bygger nyt i en tæt bebygget by. For eksempel er mulighederne for adgang til dagslys og udsigt til himlen bedre øverst i en bygning, og er faktorer, der har en væsentlig betydning for menneskers trivsel.

'Retningslinjer for tagboliger' er udarbejdet af Københavns Kommune og omfatter både tagprojekter til beboelse og anden anvendelse som f.eks. erhverv.

Retningslinjerne er skrevet til alle med interesse for etablering af tagboliger. Det kan være andelsboligforeninger, ejerforeninger, almene boligselskaber, pensionskasser, private udlejere, rådgivere, entreprenører og håndværkere.

Retningslinjerne administreres af bygningsmyndigheden i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Retningslinjerne er et værktøj til at kvalificere grundlaget for etablering af tagboliger og til at sikre forudsigelig sagsbehandling.

I forbindelse med de fleste ansøgninger om etablering af tagboliger skal vi foretage en såkaldt helhedsvurdering ud fra nogle kriterier, som er fastlagt i bygningsreglementet.

Helhedsvurderingen skal sikre, at en ejendom indrettes hensigtsmæssigt til anvendelsen, og at bebyggelse opføres med en placering og et omfang, som tager hensyn til omgivelserne.

Kriterierne i helhedsvurderingen omfatter ikke kriterier for arkitektur. Det er dog også vores opgave at sikre, at der tages hensyn til Københavns historisk og arkitektonisk værdifulde bygninger og områder.

Retningslinjerne gennemgår, hvordan du kan etablere tagboliger ud fra 4 hensyn: arkitektur, dagslys, fri- og opholdsarealer og parkeringsforhold.

Kapitlet 'Arkitektoniske hensyn' indeholder anbefalinger for, hvordan om- og tilbygninger kan udføres med respekt for bygningen og området.

Kapitlerne 'Dagslys', 'Fri- og opholdsarealer' og 'Parkering' er retningsgivende for, hvad et acceptabelt niveau eller et tilstrækkeligt omfang er, når vi skal foretage en helhedsvurdering.

'Retningslinjer for tagboliger' er vejledende og er med til at danne grundlag for Københavns Kommunes myndighedsbehandling af ansøgninger om nye tagboliger.

Indhold

- 02 Indledning
- 04 Arkitektoniske hensyn
- 22 Dagslys
- 30 Fri- og opholdsarealer
- 36 Parkering
- 38 Regelgrundlag
- 40 Tjekliste til dig, der vil lave et tagboligprojekt
- 42 Særligt om almene boligorganisationer

Arkitektoniske hensyn

I forbindelse med etablering af tagboliger er det vigtigt, at du er opmærksom på de særlige hensyn, du skal tage til Københavns historisk og arkitektonisk værdifulde bygninger og områder.

I det følgende beskriver vi en række anbefalinger til tagets ydre udformning. Anbefalingerne er en vejledning til, hvordan du kan ombygge og nybygge et tag til tagboliger med udgangspunkt i arkitektoniske hensyn.

Anbefalingerne er samtidig en rettesnor for Københavns Kommunes myndighedsbehandling af byggeansøgninger i sager, hvor vi anvender byggelovens § 6D, og i forbindelse med lokalplaner, der indeholder generelle forbud mod ændringer af bygningers ydre fremtræden. Læs mere om § 6D og lokalplanbestemmelser i kapitlet Regelgrundlag.

Taget har foruden en byggeteknisk funktion også stor betydning for en bygnings udtryk.

Vores anbefalinger, i forhold til de arkitektoniske hensyn, er organiseret ud fra to tilgange:

1. Etablering af ny tagform.
2. Opretholdelse af tagformen.

Begge tilgange tager afsæt i, at du kan transformere den eksisterende bebyggelse og tilføje den nye lag med respekt for den lokale egenart.

Arkitekturpolitik København 2017-2025

- Arkitektur for mennesker

Arkitekturpolitikken indeholder principper og handlingspunkter, der giver retning for bl.a. lokalplaner og byggesager.

Et af principperne i Arkitekturpolitik København er, at der skal skabes arkitektur med afsæt i Københavns egenart. Arkitekturpolitik København peger på, at det bl.a. kan gøres ved:

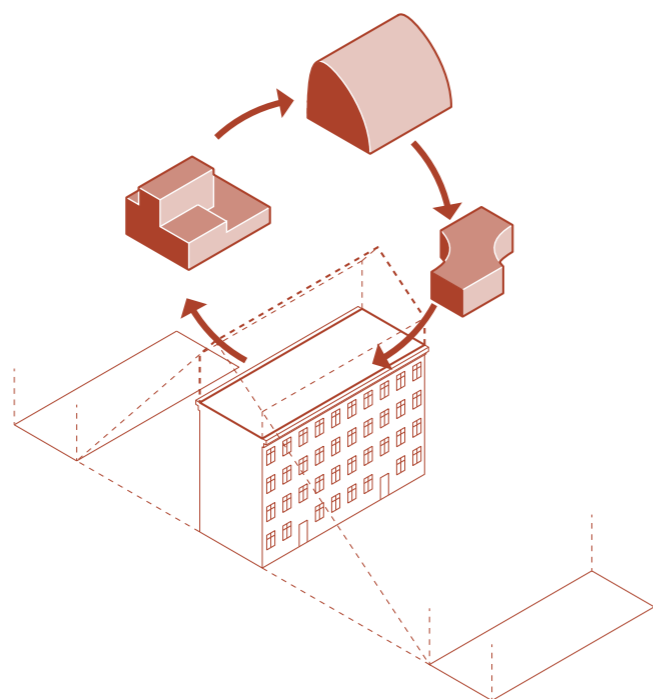
- *At tage afsæt i Københavns hovedtræk og eksisterende arkitektoniske værdier og omsætte det til nutidig arkitektur.*
 - *At omdanne bygninger med respekt for og bevaring af væsentlige arkitektoniske værdier, både i bymiljøet og for den enkelte ejendom, så nye tilføjelser og ændringer sker som nutidige fortolkninger af eksisterende arkitektoniske træk.*
-



Tilgang 1, etablering af ny tagform

Etablering af ny tagform betyder, at du etablerer tagboligerne med udgangspunkt i en ny tagform.

Ved Tilgang 1, etablering af ny tagform, laver du en helt ny tagetage, enten efter det gamle tag er fjernet eller på et fladt tag. Udformning af tagetagen skal tage udgangspunkt i en grundig analyse, der tager afsæt i eksisterende arkitektoniske værdier for bebyggelsen og området.

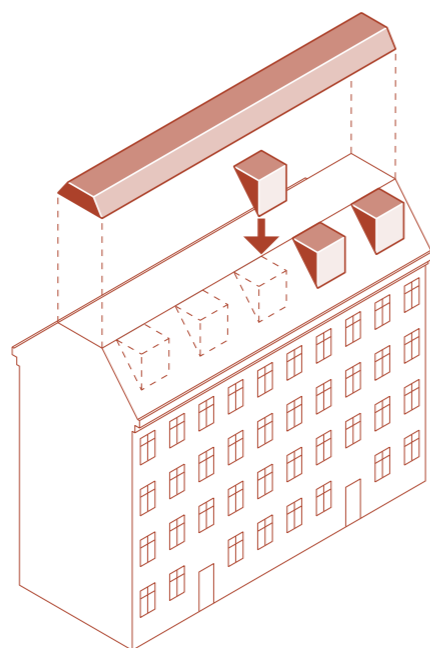


Tilgang 2, opretholdelse af tagformen

Opretholdelse af tagformen betyder, at du etablerer tagboligerne med udgangspunkt i den eksisterende tagform.

Ved Tilgang 2, opretholdelse af tagformen, transformerer du en eksisterende tagform ud fra de principper, som taget er opført efter. Den flade del af et københavner-tag kan typisk hæves, hvis det er nødvendigt for at opnå en tilstrækkelig loftshøjde.

Derudover kan du tilføje tagvinduer, kviste, tagterrasser og lignende for at tilføre bolig-mæssige kvaliteter.



Analyse

Du skal beslutte, om projektet skal tage udgangspunkt i Tilgang 1 eller Tilgang 2.

Valget bør bero på en objektiv analyse af bygningens og områdets fysiske og væsentlige karakteristika.

Du kan samtidig anvende analysen som grundlag for udformningen af det konkrete projekt.

I forhold til Tilgang 1, etablering af ny tagform, er en grundig analyse en forudsætning, fordi du på ny skal finde en form, der ud fra arkitektoniske hensyn kan afslutte bygningen.

Registrering

Analysen bør tage udgangspunkt i en registrering.

I den indledende registrering kan det være relevant at indhente baggrundsviden om bygningen og det område, som bygningen er placeret i. Selvom projektet måske ikke direkte berører bevaringsværdige bygninger eller ligger i et område med et bevaringsværdigt helhedspræg eller i et kulturmiljø, kan bygningen indgå i en sammenhæng med andre bygninger eller området, som du skal tage hensyn til.

Følgende betragtninger bør indgå i registreringen:

- Området som bygningen er placeret i.
- Bygningens placering i forhold til anden bebyggelse. Er bygningen f.eks.:
 - En markør i byrummet, fx. med en central placering på en plads, i en sigtelinje eller som hjørnebygning mv.
 - En del af en karakteristisk bebyggelsesstruktur.
 - Solitært beliggende.
 - Forskudt (trukket frem eller tilbage) i forhold til de omkringliggende/tilstødende bygninger.
 - Betydeligt lavere eller højere end de omkringliggende/tilstødende bygninger.
 - En spejling af én eller flere identiske bygninger hen over en gade (tvillingebygning).
- Bygningens stilart og samlede udtryk f.eks. udtrykt igennem tidstypiske bygningselementer som tårne, spir, kupler, franske tårntage og frontispicer og andre detaljer, herunder det eksisterende tags betydning for bygningens udtryk og stilart
- Tagets betydning for bygningens proportioner.
- Tagets udformning i relation til de tilstødende bygninger. Har det konkrete tag f.eks. en arkitektonisk betydning for et sammenhængende forløb i en karré?



Helhedsplanlagt bebyggelse i et område med bevaringsværdigt helhedspræg i henhold til kommuneplanen.

Generelle anbefalinger i forhold til de arkitektoniske hensyn

De generelle anbefalinger omfatter både Tilgang 1 og 2.

Vi anbefaler:

- At hovedgesimsen, der afslutter facaden og danner overgang til tagetagen, skal bevares og ikke gennembrydes.
- At ingen dele af tagetagen krager ud over hovedgesimsen.
- At valget af materialer, farver og byggetekniske løsninger skal understøtte læsningen af tagetagen, som afslutning på bygningen.
- At der i bygningens konstruktioner tages højde for vækstlag til eventuelle grønne tagflader.



Hovedgesimsen afslutter facaden og danner overgang mellem facade og tag.

I forbindelse med materialevalg bør der tages stilling til, hvordan de valgte materialer patinerer i relation til den valgte formgivning. Det bør være et bevidst valg, om tagformens ydre fremtræden igennem materialets foranderlighed ændrer sig over tid.

I forbindelse med eventuelle grønne tagflader bør der tages stilling til den konkrete beplantning i forhold til årstidernes skift.



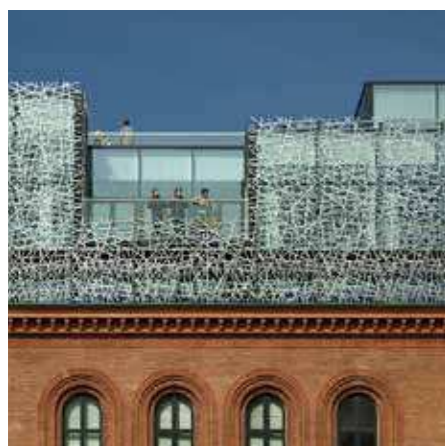
Ny tagetage udformet som penthouse. Huset er oprindeligt opført med rejst tag.

Anbefalinger for Tilgang 1, etablering af ny tagform

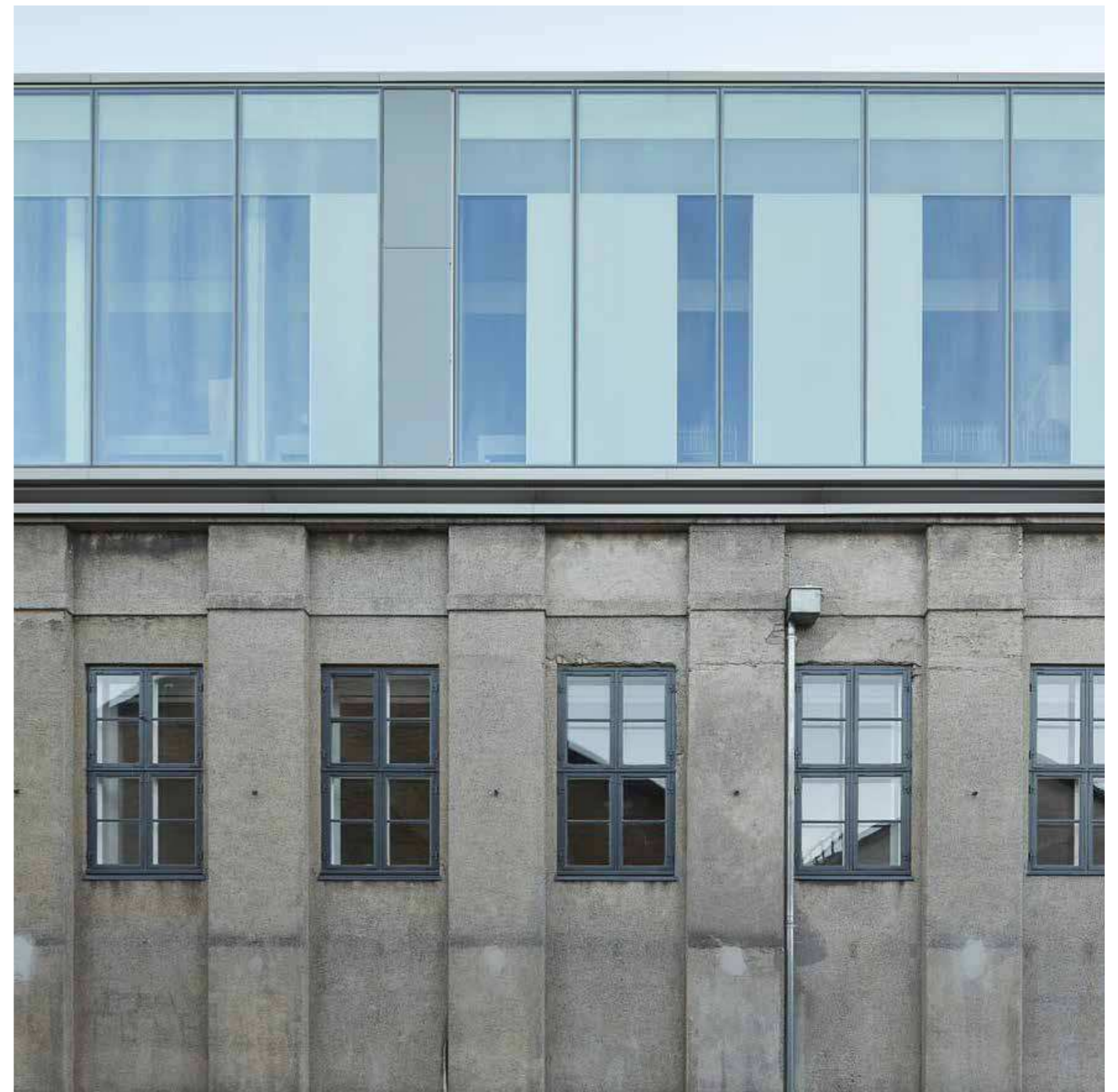
Vi anbefaler:

- At etablering af en ny tagform begrundes med afsæt i en grundig analyse, der med udgangspunkt i arkitektoniske hensyn kan understøtte et klart arkitektonisk greb.
- At valget af materialer, farver og byggetekniske løsninger understøtter udformningen af den nye tagform med udgangspunkt i analysen af den konkrete bygning, den omgivende bebyggelse og området.

Valg af få materialer kan ofte medvirke til et mere homogent helhedspræg.



Fritliggende bygning med ny tagetage.
Huset er opført med rejst tag, som er fjernet over hovedgesimsen.



Ny tagetage på gymnastikbygning på Københavns Universitet.

Anbefalinger for Tilgang 2, opretholdelse af tagformen

Vi anbefaler:

- At valget af materialer, farver og byggetekniske løsninger tager udgangspunkt i den konkrete bygning, den omgivende bebyggelse og i området.
- At nye bygningselementer i form af kviste og lignende udføres tilbagetrukket fra tagfoden.
- At københavner tage kun hæves inden for de skrå tagfladers forlængelse.
- At nye kviste, der skal supplere eksisterende kviste i samme niveau, udføres med samme udformning, materialer og farver som de eksisterende.
- At fronten på kviste, herunder spejlet, fremstår som malet.
- At tagterrasser inklusive værn og nødvendige trappetårne er ikke-synlige fra gadeplan.
- At værn på kvistaltaner og lignende ikke placeres længere fremme end facaden på de underliggende etager.
- At skorstene, der har betydning for bygningens karakter, som hovedregel istandsættes eller føres tilbage til deres oprindelige udformning.
- At etablering af solceller og lignende udføres som en integreret del af tagfladen.

Om mansardtage

- At hierarkiet mellem den nederste og den øverste del af et mansardtag opretholdes.
- At udnyttelse af den øverste del af mansardtaget udføres som en udvidelse af den underliggende lejlighed.

Om tårne, spir, kupler, franske tårntage og frontispicer og lignende arkitektoniske elementer

- At hierarkiet mellem arkitektoniske elementer og tagfladerne bevares, f.eks. bør tag kun hæves (når det er nødvendigt) på en sådan måde, at de arkitektoniske elementer såsom tårne, spir mv. ikke forsvinder i taget.
- At tårne, spir, kupler, franske tårntage og frontispicer og lignende arkitektoniske elementer bevares eller genetableres med samme udformning, materialer og detaljering som oprindeligt.
- At nye bygningselementer i form af kviste og lignende ikke udføres højere end de eksisterende arkitektoniske elementer, og i det hele taget udformes og placeres med respekt for de eksisterende arkitektoniske elementer.

Om helhedsplanlagt bebyggelse

- At ombygning af en bygnings tagetage udføres efter en helhedsplan, som omfatter hele den helhedsplanlagte bebyggelse, som den konkrete bygning er en del af.



Nye kviste der med sine materialer og udformning er tilføjet som en nyfortolkning af et klassisk bygningselement.



Eksempel på ny og traditionel kvist med malet front.



Vellykket tagrenovering på hjørnebygning med tårn.



Mansardtag med kviste og mindre tagvinduer, der understreger hierarkiet mellem tagets øverste og nederste del.

Selvstændig beboelse i den øverste del af mansardtaget: Det er her ofte ikke muligt at etablere åbninger, som kan anvendes til personredning, ligesom tilstrækkelig loftshøjde og rumvolumen også kan være en udfordring.



Tagboligerne er tilføjet tagterrasser og penthouses. Materialevalget er tilpasset den eksisterende bygning, hvilket giver et sammenhængende udtryk.

Skorstene, der ikke er i anvendelse, kan anvendes til tekniske foranstaltninger, som f.eks. ventilation og lignende.

Københavns tage i korte træk

I det følgende præsenterer vi bevæggrundene for udformningen af de arkitektoniske hensyn.

Cirka 80 pct. af Københavns etagebebyggelse er bygget før 1940. Mange af os bor derfor i bygninger, der er bygget i en anden tid og formet efter datidens byggeskik og lovgivning.

I Københavns første byggelov fra 1856, blev bestemmelser om tage for første gang samlet og præciseret med fokus på lys og luft.

Den maksimale bygningshøjde blev gjort afhængig af gadens bredde. Samtidig indførte man bestemmelser om en øvre grænse for en bygnings højde og en nedre grænse for en gades bredde. Før 1856 havde man indført en bestemmelse om, at taghældningen på forhuset maksimalt måtte være 45 grader. Bestemmelsen blev fastholdt i Københavns byggelov af 1856 og suppleret af en bestemmelse om en maksimal rygningshøjde på sidebygninger samt bestemmelser for kvistes omfang og placering. Fordi man tillagde det stor æstetisk vægt, at bygningers gadefacader blev afsluttet med en hovedgesims, blev byggeloven suppleret med en bestemmelse der gav mulighed for en forhøjelse af bygningshøjden ved en samtidig sænkning af tagryggen. Af bestemmelsen fremkom den særlige tagform, som vi i dag kender som københavertaget.

Andre tagformer og arkitektoniske bygningselementer

Da Københavns byggelov fra 1856 blev til, var det en udbredt opfattelse, at stejle tage var uskønne. Foruden hensynet til lysforhold, var bestemmelsen om en maksimal taghældning på 45 grader derfor også en æstetisk bestemmelse. Hen imod slutningen af 1800-tallet opstod der med inspiration fra udlandet et stigende ønske om mansardtage, som udfordrede den gængse opfattelse af, hvordan et tag skulle udformes. På baggrund af bl.a. udtalelser fra Kunstakademiet blev det tilladt at etablere mansardtage på etagebebyggelse i København. Dette førte til, at tagformer kunne udføres med en højere grad af kunstnerisk frihed – dog fortsat reguleret af de bestemmelser, som var indført af hensyn til lys og luft.

I den reviderede byggelov fra 1889 blev det muligt at etablere arkitektoniske bygningselementer som tårne, spir, kupler, franske tårntage, frontispicer og lignende udsmykning i og omkring taget.

De arkitektoniske bygningselementer har haft stor indflydelse på, hvordan Københavns byprofil har tegnet sig.

Saddeltaget har ofte en symmetrisk tagprofil med to ens tagflader, der fra rygningen har et ensartet fald ned mod facaden / hovedgesimsen. Saddeltaget er typisk opført med en hældning på 45 grader.

Mansardtaget er opbygget af to forskellige tagflader. Øverst samles tagfladerne henover en rygning med lav hældning, og nederst er tagfladerne stejle ned mod facaden / hovedgesimsen.

Københavnertaget er fladt på toppen med en anelse fald ud mod kanterne, hvorfra der typisk er en 45 graders hældning ned mod facaden / hovedgesimsen.



Hjørnebygning med markante og arkitektoniske bygningselementer i taget.

Tagformen på helhedsplanlagt bebyggelse

Der findes i København mange eksempler på etagebebyggelse, som er helhedsplanlagte og opført af én bygherre.

Nogle steder er de helhedsplanlagte etagebebyggelser opført som én sammenhængende bygning omkring et gårdrum, mens de andre steder er opført som f.eks. identisk stokbebyggelse ud fra en samlet bebyggelsesplan.

Kendetegnende for de helhedsplanlagte etagebebyggelser er, at de er udført med en høj arkitektonisk standard og fremstår velproportionerede med systematisk og ofte stringent opbyggede facader med velovervejede og præcise bygningsdetaljer.

Det særlige ved helhedsplanlagte etagebebyggelser opført som én sammenhængende bebyggelse er, at også taget indgår. Derfor fremstår bebyggelsen med én sammenhængende tagform. Nogle steder kan man opleve, at tagformen er opbygget med detaljer, der skal understrege arkitektoniske bygnings-elementer i facaden, fx. tagflader udført med forskydninger symmetrisk placeret omkring arkitektoniske bygnings-elementer, som f.eks. frontispicer og lignende.

Historisk og arkitektonisk værdifulde bygninger, sammenhængende bebyggelser og kulturmiljøer

I kommuneplanen er en stor del af Københavns ældre etagebebyggelser, som enkeltbygninger, udpeget som bevaringsværdige, ligesom en del sammenhængende bebyggelser er udpeget med et bevaringsværdigt helhedspræg. Tilsammen udgør de en væsentlig fortælling om Københavns bygningsarv. Derudover er der i kommuneplanen udpeget 17 kulturmiljøer.

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger vurderes og udpeges ud fra fem områder: Arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitet og tilstand. Som hovedregel vejer den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi tungt.

I vurderingen af den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår betragtninger, om bygningen er et godt eksempel på en periodes arkitektur eller en særlig byggeskik, om bygningstypen eller bygningsformen er sjælden, om bygningen har dannet forbillede for andre bygninger, om udskiftninger og ombygninger er tilpasset bygningens udtryk, og om bygningen er betydningsfuld i gadebilledet eller landskabet.

Vurderingen sammenfattes til en karakter fra 1-9. Karaktererne 1-3 regnes for høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Områder med et bevaringsværdigt helhedspræg

Områder, der i kommuneplanen er udpeget med et bevaringsværdigt helhedspræg, er karakteristiske ved, at de enkelte bygninger i sammenhængende forløb udgør en fælles og lokal fortælling, der rummer særlige arkitektoniske værdier og kvaliteter. Et udpeget område kan ofte genkendes på en tydelig og karakteristisk bebyggelsesstruktur.

De helhedsplanlagte og sammenhængende etagebebyggelser, som består af flere opgange, er ofte over tid blevet opdelt til mindre, selvstændige ejendomme, og ejerforholdene kan være mange og forskellige artede.

Det er ikke altid tilfældet, at opdelingen til mindre, selvstændige ejendomme er udført efter den arkitektoniske symmetri, som bebyggelsen er opført med.



Helhedsplanlagt bebyggelse.



Bebyggelse udpeget med høj bevaringsværdig beliggende i et område udpeget med et bevaringsværdigt helhedspræg.

Kulturmiljøer

København rummer med sin mangeårige historie en lang række betydningsfulde kulturmiljøer, hvoraf nogle har international og national betydning, mens andre alene er af regional eller lokal interesse.

Et kulturmiljø er en sammenhæng, der knytter sig til og formidler en fælles historie inden for et afgrænset område.

Udgangspunktet for udpegningen af Københavns kulturmiljøer er de overordnede fortællinger om Københavns udvikling og karakter: København som hovedstad, København som havneby, produktionens København og københavnernes velfærd.

Bevaringsværdige enkeltbygninger har fået vurderet deres bevaringsværdi efter den såkaldte SAVE-metode, som er en kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet. SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment"

Bevaringsværdien af en bygning er alene fastlagt ud fra bygningens ydre fremtræden.



Udpeget kulturmiljø, som indgår i fortællingen om København som havneby.

Dagslys

Gode dagslysforhold i arbejds-, opholds- og beboelsesrum bidrager til god livskvalitet. Når byen udvikles og bygninger til- og ombygges, skal vi som myndighed sikre, at både nye og eksisterende boliger og erhvervslejemål, har gode dagslysforhold.

Når der indrettes nye tagboliger, sker der ofte en udvidelse af det eksisterende tag. Det kan være, at taget hæves, at taget får en stejlere hældning eller at en skrånende tagflade ændres til en lodret facade. I mange tilfælde sættes der nye kviste på taget.

Udvidelser af eksisterende tage i tætte byområder kan betyde, at dagslyset bliver reduceret i bygninger, som ligger på den modsatte side af gade- og gårdrummet. I mange boliger og erhvervslejemål i den ældre bygningsmasse er der allerede mindre dagslys end krævet i dag. Dagslysforholdene er dårligst i de nederste etager.

Dagslysforhold indgår i retningslinjerne for tagboliger, så vi kan sikre, at der ikke kommer flere boliger og erhvervslejemål med væsentligt forringet dagslys.

Der er to retningslinjer for dagslys, som benyttes i forskellige situationer:

Retningslinje 1 giver dig mulighed for at om- og tilbygge og udvide taget de steder, hvor der er så stor afstand til den omgivende bebyggelse, at udvidelse af tagetagen ikke medfører væsentligt forringede lysforhold for nabobebyggelsen. Det kan være, at bygningen ligger ud til en åben plads eller en bred gade, eller at bygningen vender mod et stort, åbent gårdrum. I nogle tilfælde kan tagetagen udvides på begge sider af bygningen, og i andre tilfælde, vil det kun være muligt på den ene side. Så kan du benytte Retningslinje 2 på modsatte side af taget.

Retningslinje 2 beskriver, hvordan du kan ombygge et eksisterende tag, når bygningen ligger ud til en smal gade og en lille gård, og afstanden til nabobygningerne er så lille, at du ikke kan udvide taget væsentligt. I de tilfælde kan du sætte kviste i taget, etablere indeliggende tagaltaner og hæve den midterste, flade del af taget, så der bliver tilstrækkelig loftshøjde.

Helhedsvurdering i Bygningsreglementet (BR18)

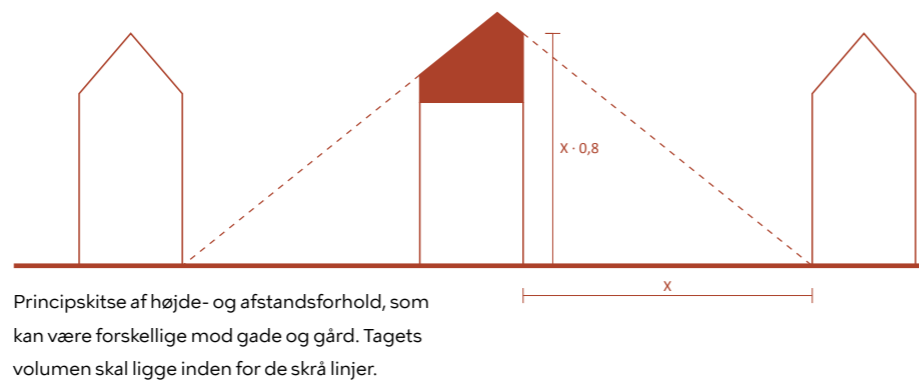
Ved opførelse af nye tagboliger, hvor tagets volumen forøges, skal vi ud fra en helhedsvurdering bl.a. fastlægge dagslysforholdene i den omgivende bebyggelse. Det sker efter bygningsreglementets § 188, stk. 1, nr. 2:



Retningslinje 1

Højden af den bygning, hvor der etableres tagboliger må ikke overstige $0,8 \times$ afstanden til modstående bygning eller bygningsdel.

Trappe- og elevatortårne er undtaget for bestemmelsen, idet de kan hæves i nødvendigt omfang for at give adgang til tagetagen.

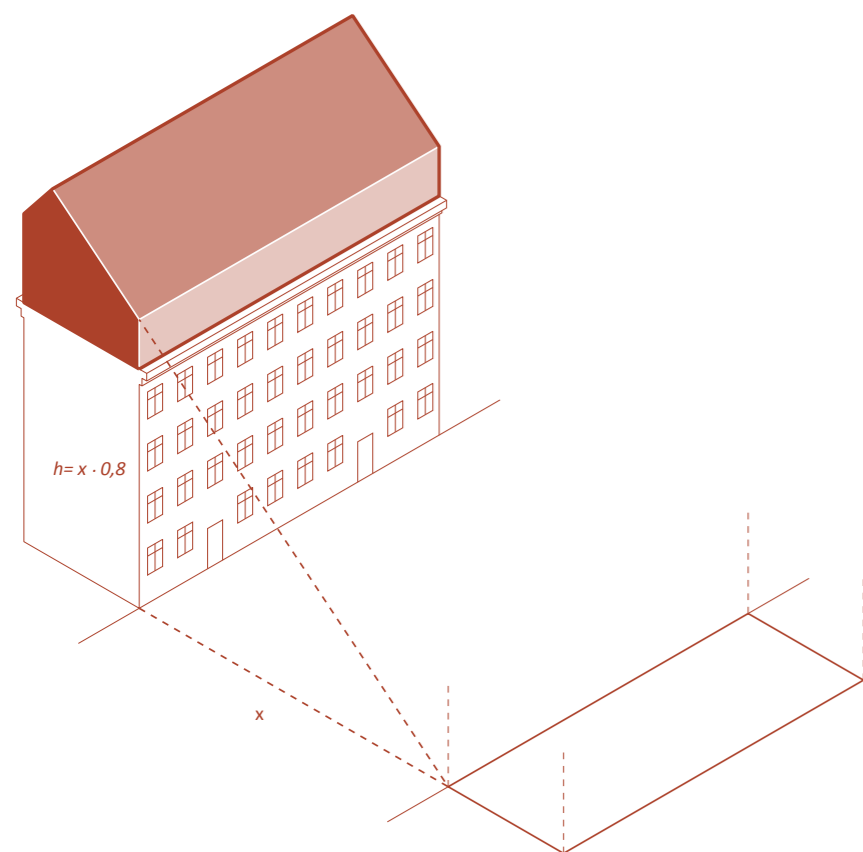


Dagslys i Bygningsreglementet

Bygningsreglementet (BR18) fastlægger følgende krav til dagslys for nybyggeri i § 379:

”Stk. 1. Arbejdsrum, opholdsrum i institutioner, undervisningslokaler, spiserum, i det følgende benævnt arbejdsrum mv., samt beboelsesrum og køkken skal have en sådan tilgang af dagslys, at rummene er tilstrækkeligt belyste.

Stk. 2. 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 Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om lys og udsyn. For beboelsesrum er det relevante gulvareal lig det indvendige gulvareal. For arbejdsrum mv. er det relevante gulvareal det areal, hvor der placeres arbejdspladser.”



Principskitse af højde og afstandsforhold, som viser det maksimale volumen af den nye tagetage



Den nye tagetage kan formes inden for det volumen højde- og afstandsforholdene muliggør.



Når der er tilstrækkelig afstand, kan tagetagen udformes med lodrette tagflader.

Retningslinje 2

I eksisterende tagetager med sadeltag eller københavertage med en hældning på mindre end 45° kan taghældningen øges med 10°, dog maksimalt til 45°.

I københavertage kan den midterste del af taget hæves, så der er tilstrækkelig loftshøjde til boliger. Herudover kan der etableres kviste og tilbagetrukne lodrette facadepartier i tagfladerne.

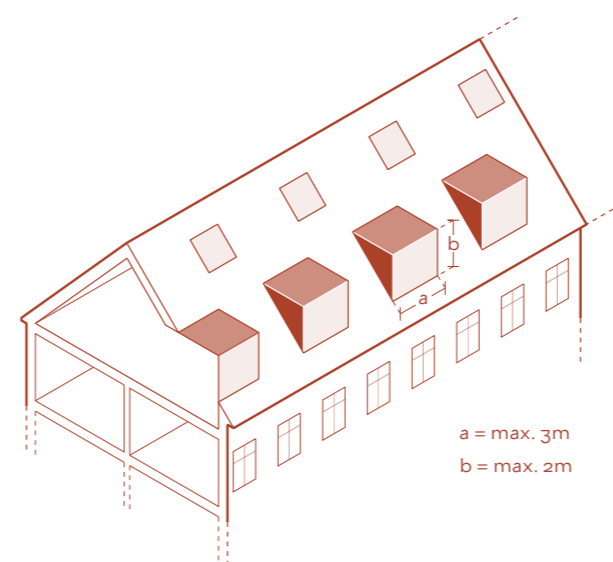
For kviste gælder følgende:

- Hver enkelt kvist må have en maksimal bredde på 3,0 m inklusiv flunker og tagudhæng.
- Kvistenes front må have en maksimal højde over tagfladen på 2,0 m. Ved kviste med skrå tagflader (saddeltag eller buet tag) beregnes højden som et gennemsnit
- Afstanden fra kvist til trappetårn, gavl, lodrette facadepartier, sidebygninger og lignende skal være mindst halvdelen af kvistens bredde.
- Afstanden mellem to kviste skal være mindst lige så stor, som bredden af kvistene. Hvis de to kviste har forskellig bredde, beregnes minimumsafstanden som et gennemsnit af de to kvistes bredde.

For tilbagetrukne, lodrette facadepartier gælder, at den nederste skrå del af tagfladen kan ændres til en lodret facade med en højde på maksimalt 3 m, når den nye og lodrette facade samtidig trækkes mindst 1,5 m tilbage i forhold til bygningens eksisterende underliggende facade. Højden af den lodrette facade måles fra gulv i tagboligen.

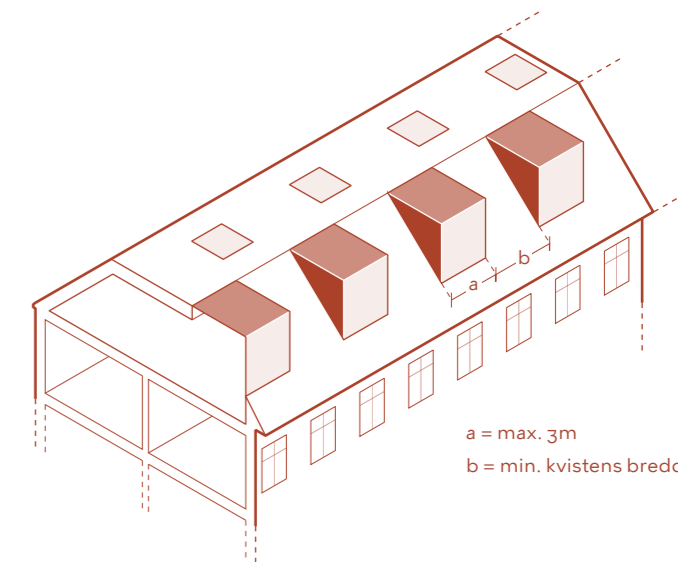
Hvis der ikke etableres kviste, kan taghældningen i københavertage alternativt øges til maksimalt 55°. Den midterste flade del af taget kan også her hæves så der er tilstrækkelig loftshøjde. I stedet for kviste kan der etableres tagvinduer i de skrå tagflader og der kan etableres lodrette vinduespartier og tagaltaner ved indskæring i taget.

Retningslinje 2 kan fraviges, hvis du ved en dagslysberegning kan påvise, at en anden løsning ikke vil medføre ringere dagslysforhold i modstående bygninger.



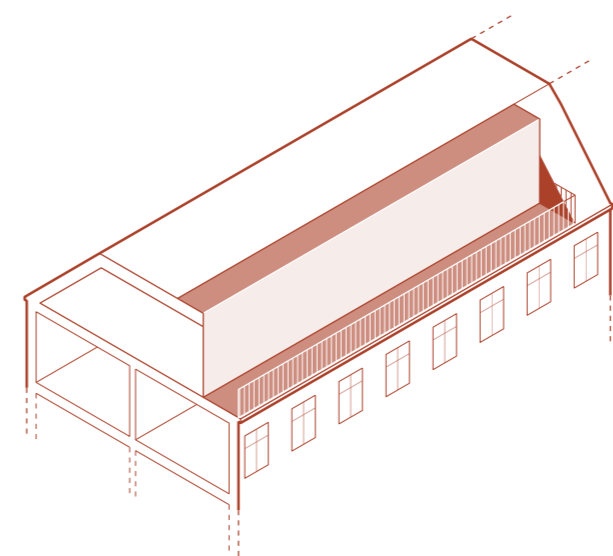
a = max. 3m
b = max. 2m

Principskitse af kviste i saddeltag.

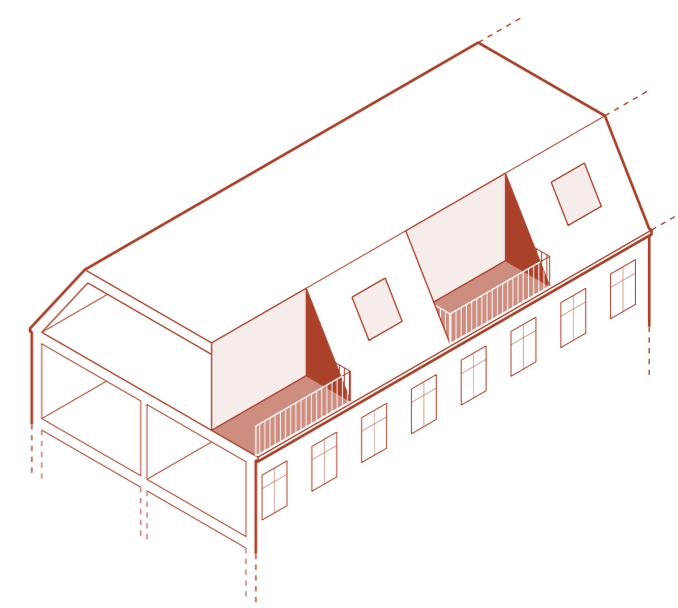


a = max. 3m
b = min. kvistens bredde

Principskitse af kviste i københavertag.

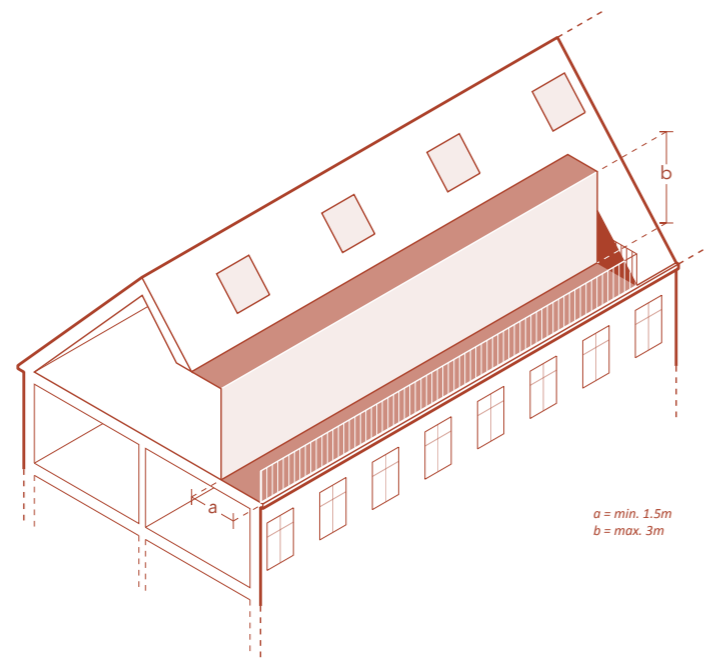


Principskitse af lodret facadeparti i københavertag.



Principskitse af københavertag med 55° hældning og indskåret altan.

Principskitse af lodret facadeparti i saddeltag.



$a = \text{min. } 1.5\text{m}$
 $b = \text{max. } 3\text{m}$



Tagbolig indrettet i eksisterende saddeltag med loft til kip.



Lodrette facadepartier i et saddeltag.



Tagbolig med loft til kip og lodret facadeparti med glas mod altan.

Fri- og opholdsarealer

Trivsel og tryghed i boligområder hænger tæt sammen med omgivelserne. Derfor er det vigtigt at du tænker disse aspekter ind i arbejdet med udearealerne, så også bynatur, byliv og fællesskaber styrkes.

Bynatur er ikke bare begrønning i byen, den er også en afgørende faktor for vores livskvalitet og sundhed.

Gennem godt planlagte udearealer kan du – også i mindre skala – forbedre ejendommens opholdsarealer. Det er således ikke udelukkende et spørgsmål om mængde, men i høj grad også om kvalitet.

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til nye boliger, skal du altid redegøre for fri- og opholdsarealer. Når du etablerer tagboliger på eksisterende ejendomme reducerer du ikke ejendommens ubebyggede arealer på terræn, men behovet for gode fri- og opholdsarealer øges som følge af ejendommens øgede udnyttelse.

Du skal udlægge opholdsarealer af en passende størrelse i overensstemmelse med bygningsreglementet. Vores vurdering af tilfredsstillende fri- og opholdsarealer tager udgangspunkt i de konkrete muligheder på ejendommen,

da de udendørs opholdsarealer i den eksisterende by ofte er begrænsede. En bebyggelse uden fri- og opholdsarealer vil som udgangspunkt ikke være tilfredsstillende. Er de ubebyggede arealer begrænsede, kan et kvalitetsløft af disse være et effektivt greb til at sikre tilfredsstillende opholdsarealer.

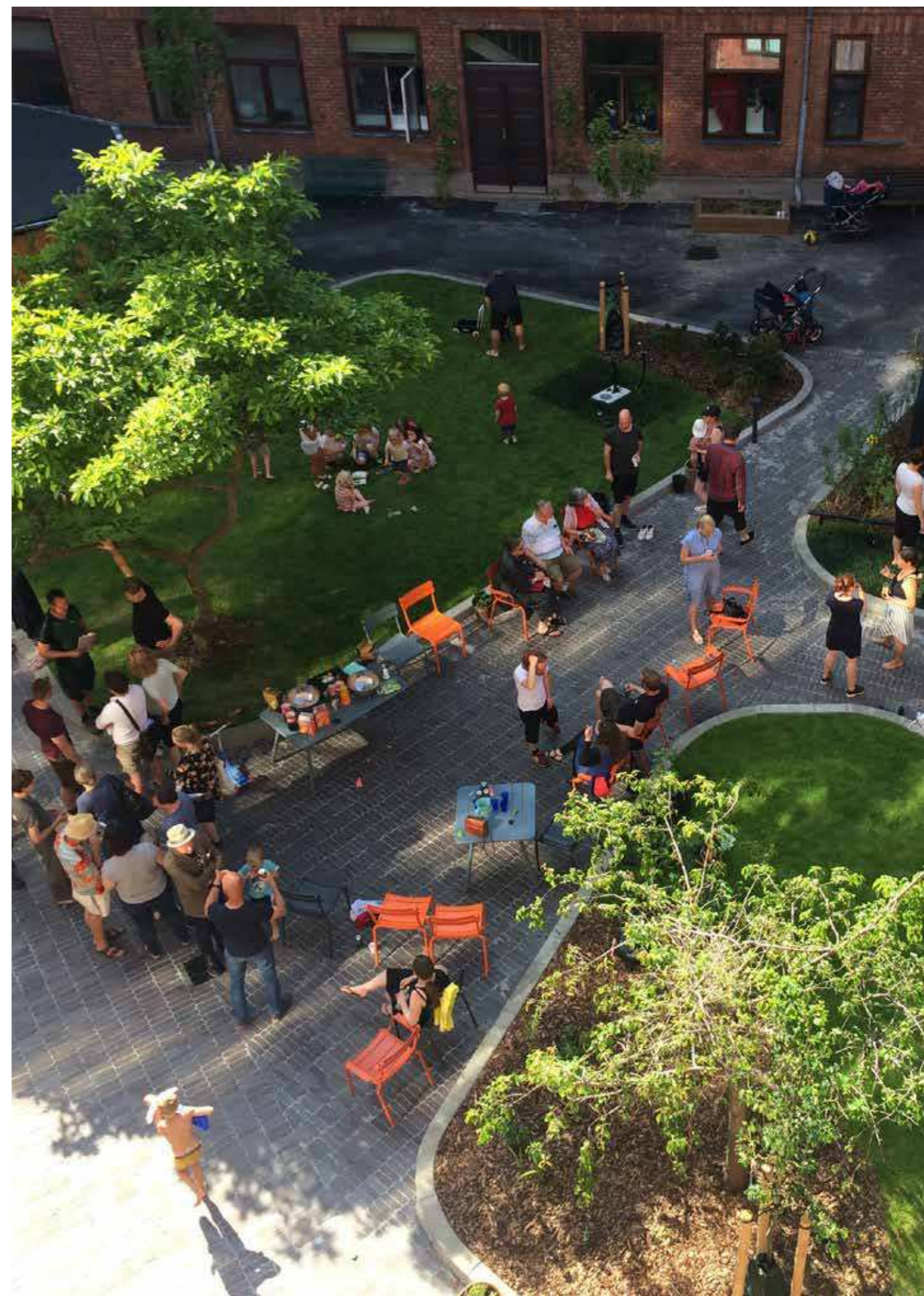
Vi kan også lade andre forhold indgå i vores vurdering, udover velplanlagte opholdsarealer på terræn af en god kvalitet, f.eks., at ejendommen indgår i en tinglyst fællesgård, at ejendommen har fælles velindrettede hævede opholdsarealer og/eller, at du indretter tagboligerne med egne udendørs opholdsarealer, f.eks. kvistaltaner og lignende.

Mange ejendomme er omfattet af en lokalplan, som fastlægger et friareal på en vis procentdel af etagearealet. Kommuneplanen angiver, hvilke arealer der indgår i friarealet.

Hvis du udvider etagearealet i forbindelse med etablering af tagboliger, skal du etablere friareal til det nye etageareal i overensstemmelse med lokalplanen.

Der er en meget begrænset mulighed for at dispensere fra friareal-

kravet i lokalplaner, da fordelingen mellem friareal og bebyggede arealer er en del af planens principper. Vi kan i begrænset omfang dispensere til, at der som erstatning for friareal på terræn, etableres hævede opholdsarealer.



Anbefalinger i forhold til fri- og opholdsarealer

Vi anbefaler:

- At der arbejdes med et kvalitetsløft af de fælles ubebyggede arealer, specielt hvis de allerede er begrænsede i omfang.

Kvaliteten af de ubebyggede arealer kan indgå i vores helhedsvurdering af, om der er tilfredsstillende fri- og opholdsarealer. Det er ikke kun omfanget af de ubebyggede arealer, der er afgørende for, om der er tilfredsstillende fri- og opholdsarealer i forhold til anvendelsen. Hvis der er begrænsede friarealer, kan et bevidst og velplanlagt kvalitetsløft af de ubebyggede arealer være væsentligt: Find frem til de bedste placeringer for anvendelige og velbelyste opholdsarealer, og find ud af, hvordan du kan fremme bynatur og fællesskaber. Vær kreativ og arbejd både med vandrette og lodrette grønne flader, hvor det er muligt, og med en variation i farver, lys og stemninger, der fremmer en sanselig dimension hele året.

- At der arbejdes med fælles hævede opholdsarealer, hvis de ubebyggede arealer allerede er begrænsede.

Hævede opholdsarealer kan indgå i vores helhedsvurdering af, om der er tilfredsstillende fri- og opholdsarealer. Hvis du etablerer større hævede opholdsarealer, skal du indtænke nogle af de kvaliteter og muligheder, der findes på terræn. Du bør indrette opholdsarealet med vækstlag for beplantning, adgang til vand, varierede opholdsmuligheder og eventuelt et udekøkken. Du skal sørge for, at det hævede opholdsareal er tilgængeligt for alle.

- At der tilstræbes udvendige opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, f.eks. tagterrasser og/eller kvistaltaner.

Udvendige opholdsarealer, som f.eks. tagterrasser og kvistaltaner, kan indgå i vores helhedsvurdering af, om der er tilfredsstillende fri- og opholdsarealer.

Ved at etablere udendørs opholdsarealer til tagboligen øger du boligkvaliteten væsentligt, og det kan være med til at forbinde livet i bygningen med livet i byrummet. Kommuneplanen tilskynder, at der i direkte tilknytning til boliger etableres udendørs opholdsarealer.

- At der indtænkes klimatilpasning ved anlæggelse af grønne arealer, hvor det er muligt. Det er en god ide at du indtænker klimaløsninger i projekteringen, f.eks. LAR (lokal afledning af regnvand), når tag og andre flader skal afvandes. Derudover kan du etablere grønne flader med plantetyper, der forsinker regnvandet og øger biodiversiteten i byen.



Mange gårde har et uudnyttet potentiale for et kvalitetsløft af de ubebyggede arealer.



Vellykket gårdrenoveringsprojekt. Gode fri- og opholdsarealer er afgørende for trivslen og fællesskabet.



Udvendige opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen øger boligkvaliteten.



Hvor opholdsarealer på terræn er begrænsede, kan der suppleres med hævede fælles opholdsarealer, indrettet med forskellige kvaliteter og anvendelser.

Kommuneplan 2015

Kommuneplanen har ingen selvstændig retsvirkning og kan ikke tilside-sætte bestemmelser om friareal i lokalplaner eller bygningsreglementet. Kommuneplanens rammer kan indgå i helhedsvurderingen som et udtryk for det tilstræbte i et område.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fastlægger følgende om friarealer:

“Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.”

“For eksisterende bebyggelse kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges ved nyindretning og udbygning af tagetager til beboelse.”

Bygningsreglementet (BR18)

For ejendomme, der ikke er omfattet af en lokalplan, der regulerer friareal, skal fri- og opholdsarealer fastlægges på baggrund af en helhedsvurdering efter bygningsreglementets kapitel 2.

Bestemmelser om helhedsvurdering fremgår af BR18, § 187 og § 188, stk. 3.

Bestemmelser om udendørs opholdsarealer fremgår af BR18 § 393 og § 394.

Parkering

I Københavns Kommunes planlægning er der taget stilling til hvor meget parkering, der skal etableres på en ejendom i forbindelse med nybyggeri samt om- og tilbygninger. Ejendommen er enten omfattet af en lokalplan med parkeringsbestemmelser eller af kommuneplanens rammebestemmelser, hvor antallet af parkeringspladser fastlægges med udgangspunkt i etagearealet.

Du skal derfor altid redegøre for parkering i forbindelse med et tagboligprojekt.

Er ejendommen omfattet af en lokalplan med parkeringsbestemmelser, forudsætter vi, at du opfylder parkeringskravet ved etablering af tagboliger. Vi kan dispensere fra lokalplanens parkeringskrav efter en konkret vurdering.

Er ejendommen ikke omfattet af en lokalplan med parkeringsbestemmelser, fastlægger vi parkeringskravet efter en helhedsvurdering. Den konkrete vurdering kan medføre, at vi ikke stiller krav om parkeringspladser.

Når vi fastlægger parkeringskravet, vil vi tage udgangspunkt i følgende hensyn:

- Bygningens anvendelse (bolig/ erhverv, herunder erhvervstyper).
- Beboersammensætningen (ungdoms- og ældreboliger har typisk mindre behov end familieboliger).
- Bygningens placering i forhold til offentlig transport (generelt har brokvartererne og Indre By god adgang til offentlig transport).
- Parkeringsdækningen i området, som er udtrykt procentvis ved optælling af optagede parkeringspladser på bestemte tidspunkter af døgnet (belægningsprocent).
- Udvidelse af eksisterende bolig eller ny bolig og omfanget heraf.
- Ejendommens faktiske fysiske forhold og muligheder for parkering på ejendommen.

I helhedsvurderingen foretager vi en samlet skønsmæssig vurdering af parkeringsbehovet i forhold til det ansøgte, hvorefter vi fastlægger parkeringskravet, ved inddragelse af ovenstående kriterier.

Hvis du søger om dispensation fra lokalplanens parkeringskrav, kan ovennævnte hensyn også inddrages ved vores vurdering af din ansøgning om dispensation.

Parkeringsbestemmelser i Bygningsreglementet (BR18)

Vi fastlægger parkeringsbehovet for ejendommen ud fra en helhedsvurdering efter bygningsreglementets § 188, stk. 1, nr. 5: "Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399-402"

Parkeringsbestemmelser i kommuneplanen

Vi inddrager kommuneplanens parkeringsnormer i skønsvurderingen som pejlemærke for, hvad vi anser for tilstrækkeligt parkeringsareal, og vi tager beregningsmæssigt udgangspunkt i størrelsen af tagboligprojektets etageareal.

Vi stiller krav om cykelparkeringspladser på ejendommen efter kommuneplanens bestemmelser om antal cykelparkeringspladser. Du kan placere cykelparkering på terræn eller i kælder.



Regelgrundlag

Ønsker du at etablere tagboliger kræver det byggetilladelse. Nedenfor beskriver vi kort regelgrundlaget for Københavns Kommunes myndighedsbehandling af ansøgninger om tagboliger.

Bygningsreglement

Bygningsreglementet (BR18) fastlægger krav til nybyggeri, herunder også til tagboliger. Når du ønsker at etablere en tagbolig, skal vi fastlægge bebyggelsens omfang efter en helhedsvurdering. Vi skal vurdere, hvilken påvirkning bebyggelsen har på omgivelserne, om bebyggelsen er hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen og området, og om der er tilfredsstillende lysforhold. Vi skal desuden vurdere, om der er tilstrækkelige fri- og opholdsarealer, og om der er tilstrækkelig parkering til ejendommens behov.

Lokalplaner og byplaner

Bestemmelserne i bygningsreglementet om helhedsvurdering gælder ikke, hvis en ejendom er omfattet af en lokalplan eller byplan, med bestemmelser om bebyggelsens omfang. Lokalplaner og byplaner har ofte bestemmelser om bebyggelsesprocent, bygningshøjde, friareal og parkering. Mange lokalplaner har desuden bestemmelser om bebyggelsens udseende, og om, at eksisterende bebyggelse ikke må ændres.

På Københavnerkortet under Byplanlægning kan du se, om din ejendom er omfattet af en lokalplan eller byplan.

Servitutter

En del ejendomme i København er omfattet af servitutter. Mange servitutter har bestemmelser om bygningers anvendelse, etageantal, bebyggelsens placering, bebyggelsens udseende, og hvor stor en del af grunden, du kan bebygge.

Byggeloven

I nogle tilfælde kan vi efter byggeovens § 6D stille krav til den ydre udformning af en bygning for at sikre, at bygningen får en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne. Vi bruger § 6D, når området er karakteriseret ved en særlig arkitektonisk, landskabelig eller æstetisk helhedsvirkning. Læs mere i kapitlet Arkitektoniske hensyn.

Anden lovgivning

I forbindelse med byggesagsbehandlingen, skal vi sikre, at anden lovgivning er overholdt. I sager om tagboliger, er det f.eks. bygningsfredningsloven, almenboligloven og byfornyelsesloven.



Tjekliste til dig, der vil lave et tagboligprojekt

Nedenfor er en kort gennemgang af, hvad du særligt skal være opmærksom på ved ansøgning om tagboliger.

Som ejer har du ansvar for, at en ansøgning om byggetilladelse indeholder det nødvendige materiale. Det kan være nødvendigt at få en rådgiver til at udarbejde ansøgningsmaterialet.

Dagslys

Du skal undersøge, om der er mulighed for at udvide tagets volumen efter Retningslinje 1 i kapitlet Dagslys. Hvis der ikke er mulighed for at udvide og ændre tagets volumen, skal du benytte Retningslinje 2 i kapitlet Dagslys.

Arkitektoniske hensyn

Du kan både anvende Tilgang 1 (etablering af ny tagetage) og Tilgang 2 (opretholdelse af tagformen), når tagets volumen kan udvides efter Retningslinje 1 i kapitlet Dagslys. Du kan udelukkende anvende Tilgang 2 (opretholdelse af tagformen), når det af hensyn til dagslys ikke er en mulighed at udvide tagets volumen, og du derfor må benytte Retningslinje 2 i kapitlet Dagslys.

Når du ombygger tagetagen efter Tilgang 1, skal du udarbejde en analyse. Analysen skal tage udgangspunkt i en registrering og danner grundlag for den konkrete udformning af tagboligprojektet.

Uanset om du anvender Tilgang 1 eller Tilgang 2 skal du redegøre for materialevalg og udformning.

Fri- og opholdsarealer

Du skal altid redegøre for fri- og opholdsarealer, og vise hvordan de indrettes. Dit ansøgningsmateriale skal derfor indeholde en redegørelse for, om ejendommens eksisterende fri- og opholdsarealer gives et kvalitetsløft, om der etableres hævede fælles opholdsarealer, og om der etableres private opholdsarealer til de nye boliger.

Hvis en lokalplan fastlægger et friareal på en vis procentdel af etagearealet, skal du redegøre for, hvordan du tilvejebringer det nye friareal, som er krævet efter lokalplanen. I særlige tilfælde, kan der dispenseres til, at manglende friareal etableres som hævede opholdsarealer.

Parkering

Du skal redegøre for etablering af ny cykelparkering.

Hvis du ønsker at opføre tagboliger uden at etablere nye bilparkeringspladser, skal du begrunde nedjusteringen konkret ud fra de hensyn, der fremgår af kapitlet Parkering.

Bygningsreglementet

Projektet skal opfylde de tekniske bestemmelser i bygningsreglementet. Du skal indsende dokumentation for overholdelse af de tekniske bestemmelser, når byggeriet færdigmeldes. Hvis projektet ikke kan leve op til de tekniske bestemmelser i bygningsreglementet, skal du indsende en begrundet ansøgning om dispensation, når du søger byggetilladelse.

Forhåndsdialog

Ved større projekter, og særligt ved projekter, hvor der etableres en ny tagetage efter Tilgang 1 i kapitlet Arkitektoniske hensyn, tilbyder vi et forhåndsdialogmøde. Ved forhåndsdialogmødet kan det desuden afklares, om projektet forudsætter dispensationer fra en lokalplan eller byplanvedtægt. Forhåndsdialogmødet afholdes inden du indsender en fyldestgørende byggeansøgning, da mødet bl.a. har til formål, at kvalificere ansøgningsmaterialet.

Eksisterende pulterrum i tagetagen kan flyttes til kælderen. Du må ikke nedlægge eller forringe eksisterende pulterrum i forbindelse med etablering af tagboliger.

Når du nedlægger eksisterende tørrelofter, skal du tilvejebringe mulighed for vask og tørring af tøj et andet sted på ejendommen, enten fælles eller i hver enkelt bolig.



Særligt om bygninger ejet af almene boligorganisationer

Ønsker du, at etablere tagboliger i en almen boligorganisation, er du underlagt samme regler som alle andre bygningsejere. Almene tagboligprojekter er derfor også omfattet af retningslinjerne for tagboliger. Herudover er du også underlagt de særlige regler i lov om almene boliger, der blandt andet gør det muligt for os at stille særlige krav til lejlighedsplaner og facadeudformning mv.

Københavns Kommune har på baggrund af en flerårig praksis udarbejdet to programmer for henholdsvis renovering af almene boligafdelinger og for etablering af støttet boligbyggeri. Disse retningslinjer gælder også for almene boligorganisationers tagboligprojekter. Ovenstående betyder, at du skal søge om de nødvendige godkendelser i henhold til lov om almene boliger inden ansøgning om byggetilladelse.

Ved etablering af tagboliger med kommunal grundkapital og statslig ydelsesstøtte, henviser vi til vores hjemmeside, herunder pjecen om "Grundkapital til almene boliger".

Ved støttede renoveringer skal du følge Landsbyggefondens proces samt vores "Program for renoveringer".

Ved ustøttede renoveringer henviser vi til renoveringsskemaet.



Kontakt

Københavns Kommunes
Teknik- og Miljøforvaltningen
Njalsgade 13, 2300 København S,
Tlf. 3366 5200

Dialogteam
Tlf. 3366 3710
www.kk.dk/byggeri

www.kk.dk/tagbolig

Links

**Københavns Kommunes
hjemmeside om byggeri**
<https://www.kk.dk/byggeri>

Kommuneplan 15
<https://www.kp15.kk.dk/>

Lokalplaner
<https://www.kk.dk/lokalplaner>

Københavnerkortet
<https://www.kbhkort.kk.dk>

**Arkitekturpolitik København
2017-2025**
[https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_ pub2/?mode=detalje&id=1646](https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/?mode=detalje&id=1646)

**Københavns Kommunes strategi
for Bynatur**
<https://www.kk.dk/artikel/bynatur-i-koebenhavn-2015-2025>
Københavnerkortet:
<https://kbhkort.kk.dk/>

**Københavns Kommunes side om
almene boliger**
<https://www.kk.dk/artikel/almene-boliger>

Bygningsreglementet
www.bygningsreglementet.dk

Fotos og illustrationer

JAJA Architects
s. 6, s. 24, s. 27, s. 28 (øverst)

JDS Architects
s. 35 (Julien Lanoo)

Krydsrum Arkitekter
s. 25 (højre)

Københavns Kommune
s. 7, s. 8, s. 9, s. 14, s. 19, s. 21,
s. 25 (venstre), s. 33, s. 37,
s. 41 (Ursula Bach),
s. 43 (Ursula Bach)

Mikkelsen Arkitekter
s. 11 (Søren Aagaard)

Over Byen Arkitekter
s. 17, s. 39

Plan 1 Cobblestone Architects
s. 5, s. 34 (nederst)

Quattro Tagkviste
s. 13 (højre)

rönby.dk
s. 28 (venstre)

Rørbæk og Møller Arkitekter
s. 10 (Adam Mørk)

Steen Palsbøll Arkitekter
Forside, s. 13 (venstre), s. 15, s. 23,
s. 28 (højre), s. 29

VEGA Landskab
s. 31 (Christian Svennevig),
s. 34 (øverst)

BILAG 5: INDBLIKSGENER

ARBEJDET FÆRDIGT: 9/12 1941

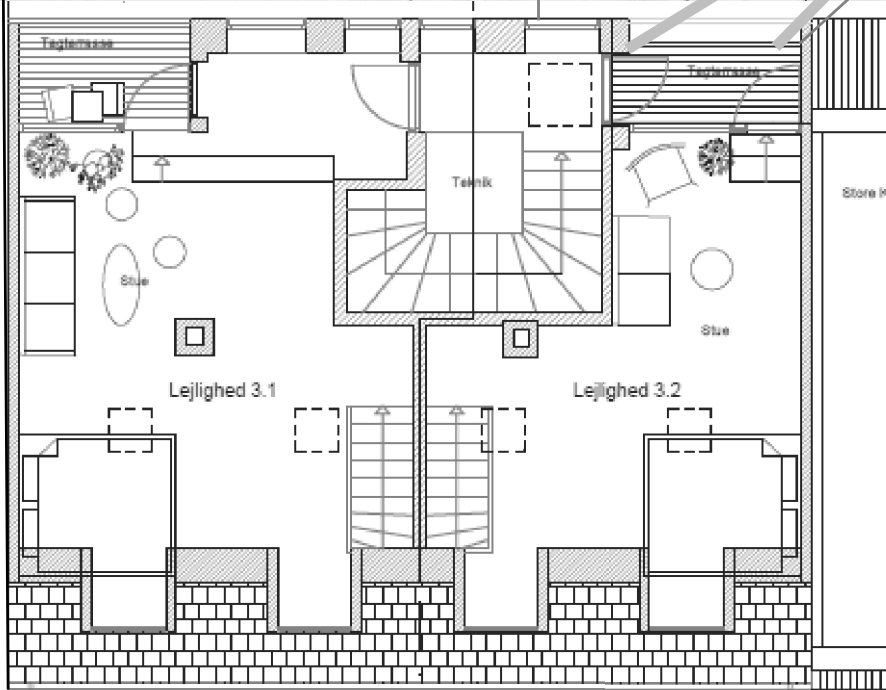
S. G. & V. *andr*

KLOAK

S. R. Viladsen

PLAN AF 1'SAL ca. 7.9m

ca. 5m



Store Kongensgade

ca. 15m

S.D.s. 13/11 1941

18 OCT 1941

*For Møb
Johan Haasrup & Søn
R. Haasrup
Calle 65.*

Matr. N^o 63, Sct. Annæ Vester Kvarter
St. Kongensgade 75.

1:100.

8/12



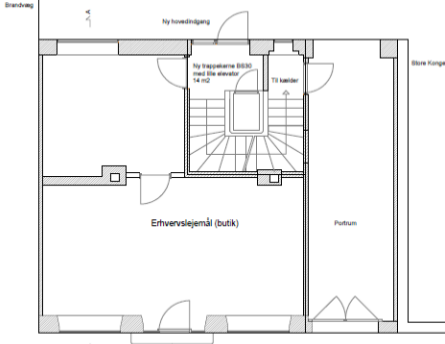
11/10. 1941.

*E. Thorsing Petersen
Arkitekt M.A.A.*

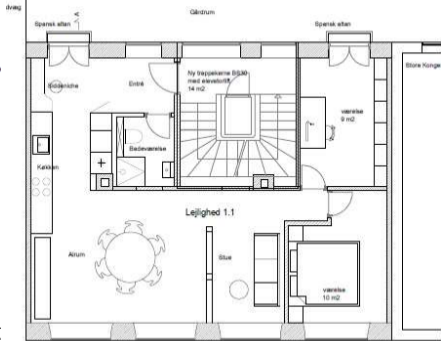


Facadeopstalt/visualisering

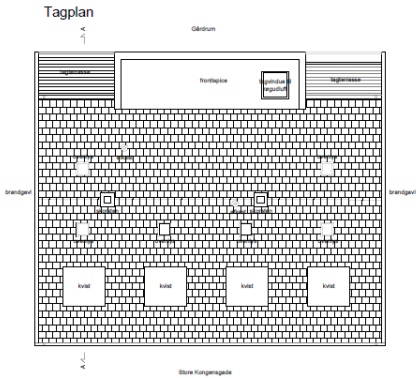
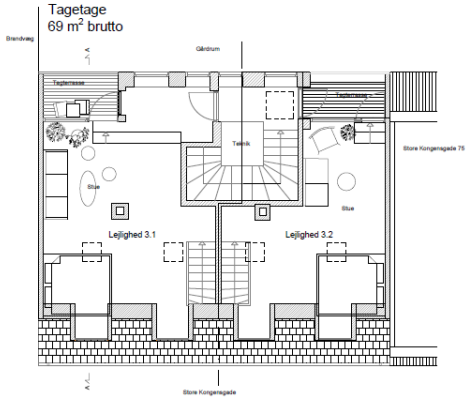
Stueetage
85 m² brutto



85 m² brutto



Plantegning st., 1., 2. og 3. sal



Plantegning tagetage og tagplan

Fra: tovebs2303@gmail.com
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: Sag nr. 972865
Dato: 24. april 2023 19:57:11
Vedhæftede filer: [image003.png](#)
Prioritet: Høj

24. april 2023

VEDR. NABOORIENTERING / PARTSHØRING

STORE KONGENSGADE 73, SAGSNUMMER: 972865

INTRODUKTION

I forlængelse af fremsendte naboorientering og partshøring omkring ændring af bygningsydre fremtræden på naboejendommen Store Kongensgade 73 ses nedenfor mine kommentarer og bemærkninger som part i sagen.

Udgangspunktet for mine kommentarer og bemærkninger er baseret på det fremsendte materiale. Som beskrevet i nedenstående afsnit, er der visse uoverensstemmelser i det fremsendte materiale, hvilket gør det vanskeligt for omig at forholde mig til samtlige forhold, især omkring altaner og indbliksgener.

MANGELFYLDT OG TVETYDIGT TEGNINGSMATERIALE

I det fremsendte materiale fremgår forskellige skitseringer af udformning af altaner ind mod den fælles gård for 1-3. etage. I det fremsendte materiale (se også Bilag 1) vises:

- i. Spanske altaner uden på bygning
- ii. Spanske altaner uden på bygning med indhak i den ene side
- iii. Almindelige (udkragede) opholdsaltaner

På baggrund af det mangelfulde og tvetydige materiale, finder jeg det umuligt at forholde omig til de faktiske indbliksgener samt gårdfacade.

FRIAREAL

Af materialet fremgår det, at sammenlægningen af gården (Matrikel 62 + 63) vil indgå i helhedsvurderingen. Det fremgår endvidere, at Projektet ikke overholder reglerne om byggeret på flere punkter, herunder reduktion af friareal fra 20% til 15%. Jeg noterer mig, at Københavns Kommune har i sinde at tillade en reduktion af friarealet, da Matrikel 62 indgår i en større gård sammen med Matrikel 63.

Jeg finder det problematisk, at Københavns Kommune ønsker at give dispensation herfor, og jeg mener ikke, at der bør gives denne dispensation ud fra følgende forhold:

- i. Matrikel 63 har i forvejen et meget lille friareal på ca. 9%, hvilket burde tale imod at tillade reduktion af friareal på Matrikel 62 (se Bilag 2).
- ii. For nuværende har Matrikel 62, ifølge BBR, kun én enhed/lejlighed på 80m² til beboelse, og som Projektet er foreslået vil der komme 5 enheder/lejligheder og dermed en markant større belastning på friarealet end i dag.

HØJDEGRÆNSEPLAN OG DAGSLYS

- ii. Der er direkte indkik fra altaner til badeværelsesvinduer i gavlen Store Kongensgade 75C med en afstand på under 8 meter (Se bilag 5).
 - a. I dag er der kun én lejlighed i Store Kongensgade 73, men det foreslåede projekt vil have altandøre, ophold og indkig i 4 etager til badeværelsesvinduer i Store Kongensgade 75C samt opholdsrum i Store Kongensgade 75A.

AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

På baggrund af ovenstående mener jeg ikke, at der bør gives byggetilladelse og dispensationer til projektet.

Med venlig hilsen

Tove Blaabjerg Sørensen

Store Kongensgade 75C, 3. tv

Fra: [Lotte Franch](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Franch Lotte](#); [Lotte Franch](#)
Emne: Sagsnr. 972865
Dato: 24. april 2023 16:28:16

Kære Københavns kommune,

Jeg ejer Store Kongensgade 75C, 4tv.

Jeg vil gerne gøre indsigelse til den fremsendte plan vedrørende den foreslåede ændring til Store Kongensgade 73.

- 1) mit badeværelse vil være 100 % eksponeret med frit "indsyn" fra de nye lejligheder på den nye etage.
- 2) lysindfald vil påvirkes negativt
- 3) Udsigt til Marmorkirken vil forringes
- 4) De 3 ovenstående grunde vil forringe værdien af min bolig.

Mvh Lotte Franch

Fra: [Annette strynbo](#)
Til: [TMFKP BPM.OBY Bygninger](#)
Emne: Re: SagsNr 972865 - Store Kongensgade 73
Dato: 24. april 2023 16:09:39

Kobenhavns Kommune,

I forbindelse med byggeplaner SagsNr 972865 - Store Kongensgade 73 har vi foelgende indvendinger.

Vi overvejer ligeledes at tage kontakt til en byggesagkyndig med indblik i saadanne sager, da vi ikke mener, at planerne er iht gældende regler. Tegninger er ligeledes mangelfulde.

1. Vi kan ikke vurdere omfanget af altaner. Der foreligger forskellige tegninger, saa vi har brug for de præcise planer. Indtil de foreligge, bedes I udsatte planerne og give beboerne mulighed for yderligere indvendinger.
2. at udvide arealet med 1,5 etage (op) vil tage sol- og lysindfaldet indtil vores stuelejlighed, som ligger overfor ejendommen. Det er en væsentlig forringelse af mulighederne for at opretholde et normal liv pga manglende sol og lys.
2a. Saavidt jeg er orienteret, kan bygningen IKKE forhøjes i forhold til galende regler ift lejlighederne ind mod gaarden. Det er måske ikke et problem ud mod Store Kongensgade, men at bygge yderligere 1,5 etage paa ejendommen vil ikke være muligt, (ind mod gaarden i Store Kongensgade 75.
3. Gården er i forvejen meget lille. Hvis nr 73 forhøjes, saa vil alle lejlighederne blive berørt af støj og lyd problemer. Lyden vil cirkulere mellem ejendommens mure og bygninger. Førhen fandt lyden ud gennem hullet over Store Kongensgade 73. Der maa skulle tage lydprover ?
4. Med evt etablering af yderligere altaner i gaarden, saa begrænset privatlivets fred. Ikke et problem hvis arealet er stort, men gaarden er lille, hvorfor altaner kommer til at ligge for tæt og udsyn til nabo lejligheder vil være et problem. Jeg ser frem til at hoere fra jer.

mvh

Annette Strynbo

Store Kongensgade 75F

**** GN GROUP NOTICE - AUTOMATICALLY INSERTED**** The information in this e-mail (including attachments, if any) is considered confidential and is intended only for the recipient(s) listed above. Any review, use, disclosure, distribution or copying of this e-mail is prohibited except by or on behalf of the intended recipient. If you have received this email in error, please notify me immediately by reply e-mail, delete this e-mail, and do not disclose its contents to anyone. Any opinions expressed in this e-mail are those of the individual and not necessarily the GN group. Thank you.

***** DISCLAIMER END *****

Fra: [Christian Skakkebæk](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: Høringsvar vedrørende Store Kongensgade 73 - Matr. nr. 62 AV, Kbh - sagsnummer 972865
Dato: 24. april 2023 13:57:20

Til Teknik og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune

Som ejer af lejlighederne i Store Kongensgade 75 C, 5. th og 5. tv., har jeg modtaget forvaltningens Naboorientering efter Planloven irt ovenstående ejendom og byggeansøgning. Jeg vil med denne email gerne tilslutte mig bemærkningerne og indvendingerne rejst af Jonas og Julie Cecillie Søholt Grundtvig (Store Kongensgade 75 C, 2. th) i høringsvar af 21. april 2023. Jeg tilslutter mig bemærkningerne i deres helhed.

Særligt ønsker jeg at fremhæve, at min lejlighed i Store Kongensgade 75 C, 5. tv, har badeværelse ud mod ejendommen i nr. 73 og særligt den ønskede altan 4. sal vil give alvorlige og uacceptable indbliksgener for os.

Med venlig hilsen

Christian T. Skakkebæk

E-mail: cts@cjp.dk

Mobile: +45 23 89 89 99

Fra: [Jonas Søholt Grundtvig](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: Sagsnummer: 972865
Dato: 24. april 2023 13:28:52
Vedhæftede filer: [SKG 75 Skriv vedr. partshøring Bilag 1 Tvetydigt tegningsmateriale.pdf](#)
[SKG 75 Skriv vedr. partshøring Bilag 2 Friareal.pdf](#)
[SKG 75 Skriv vedr. partshøring Bilag 3 Højdegrænseplan.pdf](#)
[SKG 75 Skriv vedr. partshøring Bilag 4 Retningslinjer for tagboliger.pdf](#)
[SKG 75 Skriv vedr. partshøring Bilag 5 Indbliksgener.pdf](#)
[SKG 75 Skriv vedr. partshøring.pdf](#)

Til rette modtager,

Vedhæfter finder I vores bemærkninger inkl. bilag omkring Projektet Store Kongensgade 73.

Med venlig hilsen

Julie Søholt Grundtvig
Jonas Søholt Grundtvig

21. april 2023

VEDR. NABOORIENTERING / PARTSHØRING

STORE KONGENSGADE 73, SAGSNUMMER: 972865

INTRODUKTION

I forlængelse af fremsendte naboorientering og partshøring omkring ændring af bygningsydre fremtræden på naboejendommen Store Kongensgade 73 ses nedenfor vores kommentarer og bemærkninger som part i sagen.

Udgangspunktet for vores kommentarer og bemærkninger er baseret på det fremsendte materiale. Som beskrevet i nedenstående afsnit, er der visse uoverensstemmelser i det fremsendte materiale, hvilket gør det vanskeligt for os at forholde os til samtlige forhold, især omkring altaner og indbliksgener.

MANGELFYLDT OG TVETYDIGT TEGNINGSMATERIALE

I det fremsendte materiale fremgår forskellige skitseringer af udformning af altaner ind mod den fælles gård for 1-3. etage. I det fremsendte materiale (se også Bilag 1) vises:

- i. Spanske altaner uden på bygning
- ii. Spanske altaner uden på bygning med indhak i den ene side
- iii. Almindelige (udkragede) opholdsaltaner

På baggrund af det mangelfulde og tvetydige materiale, finder vi det umuligt at forholde os til de faktiske indbliksgener samt gårdfacade.

FRIAREAL

Af materialet fremgår det, at sammenlægningen af gården (Matrikel 62 + 63) vil indgå i helhedsvurderingen. Det fremgår endvidere, at Projektet ikke overholder reglerne om byggeret på flere punkter, herunder reduktion af friareal fra 20% til 15%. Vi noterer os, at Københavns Kommune har i sinde at tillade en reduktion af friarealet, da Matrikel 62 indgår i en større gård sammen med Matrikel 63.

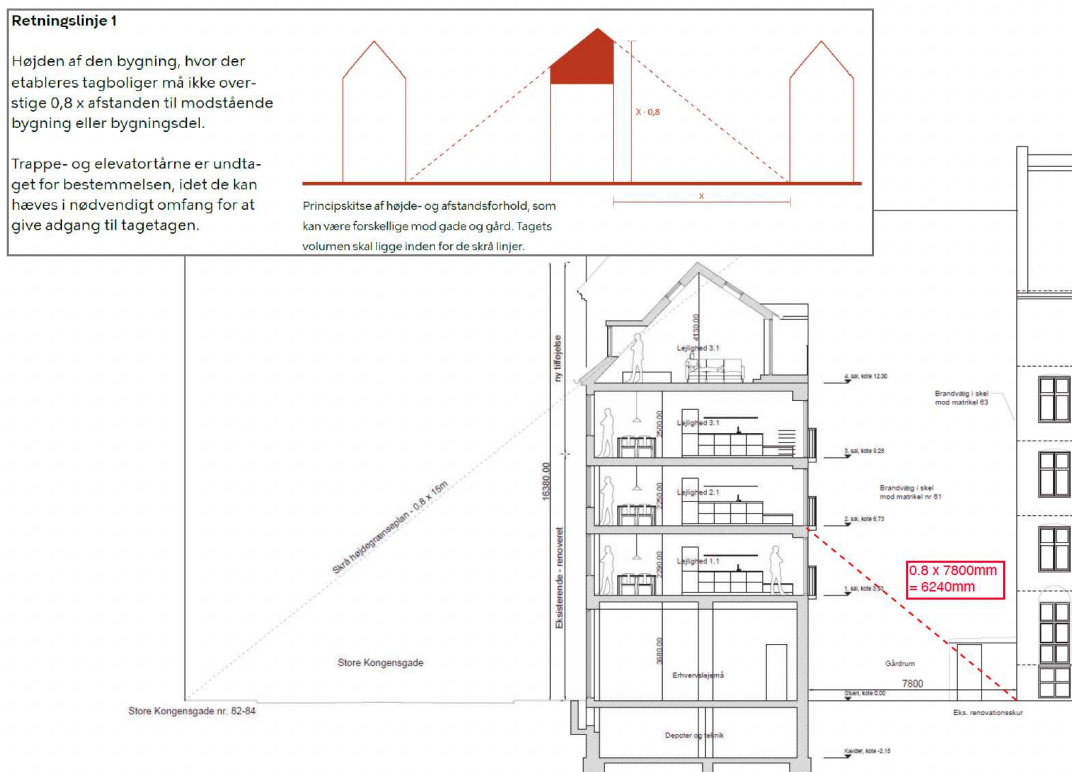
Vi finder det problematisk, at Københavns Kommune ønsker at give dispensation herfor, og vi mener ikke, at der bør gives denne dispensation ud fra følgende forhold:

- i. Matrikel 63 har i forvejen et meget lille friareal på ca. 9%, hvilket burde tale imod at tillade reduktion af friareal på Matrikel 62 (se Bilag 2).
- ii. For nuværende har Matrikel 62, ifølge BBR, kun én enhed/lejlighed på 80m² til beboelse, og som Projektet er foreslået vil der komme 5 enheder/lejligheder og dermed en markant større belastning på friarealet end i dag.

HØJDEGRÆNSEPLAN OG DAGSLYS

Af materialet fremgår det, at bygningens fremtidige højde er tilpasset kommunens retningslinjer for etablering af tagboliger. Dog er det ikke helt, men næsten, inden for den højdegrænseplan, der fastlægges i retningslinjerne og som hedder 0,8 x afstand til modstående bygning.

Som det fremgår af Københavns Kommune Retningslinjer for tagboliger (Se Bilag 4), må højden af den bygning, hvor der etableres tagboliger ikke overstige 0,8 x afstanden til modstående bygninger eller bygningsdel (med undtagelse af trappe- og elevatortårne). Som det ses i nedenstående skitse (Se også Bilag 3), overholder etableringen af tagbolig ikke retningslinjerne for højden ind mod gården.



Vi finder det problematisk, at Københavns Kommune ønsker at give dispensation herfor, og vi mener ikke, at der bør gives denne dispensation ud fra følgende forhold:

- Projektets højde er ikke indenfor retningslinjerne.
- Mod gaden er den foreslåede højde ikke indenfor den skrå højdegrænseplan.
- Der er ikke taget stilling til den skrå højdegrænse mod gården der vil være markant lavere pga. afstanden til modstående ejendom på under 8 meter (Se bilag 3).
- Den foreslåede højde på den nye ejendom, vil medføre markant forringelse af dagslys i lejlighederne i Store Kongensgade 75 i den i forvejen meget smalle gård.
- Den foreslåede højde på Projektet vil medføre yderligere lydgener, da lyd i gården vil have endnu svære ved at komme ud. Pt. forstærkes lyd i gården allerede meget grundet den smalle gård, hvor lyd kun kan komme ud opad.

INDBLIKSGENER

Som nævnt indledningsvist, finder vi det vedhæftede materiale for gårdfacade og planlagte altaner for mangelfuld og tvetydig. I det fremsendte materiale vises der på plantegningerne spanske altaner fra 1-3. sal og indlæggende altaner på 4. sal. På facadeopstalt vises, hvad der ligner udkragede opholdsaltaner altaner tættest på matrikelskel mod Store Kongensgade 75. På trods af ovenstående usikkerheder omkring udformningen af altanerne, påpeger vi følgende indbliksgener, som vi ikke mener, at der er taget højde for – eller stilling til – i godkendelse af projektet.

- i. Der er kun ca. 5m fra opholdsaltan til vinduer i Store Kongensgade 75A, hvilket der ikke umiddelbart er taget stilling til i materialet (Se Bilag 5).
- ii. Der er direkte indgik fra altaner til badeværelsesvinduer i gavlen Store Kongensgade 75C med en afstand på under 8 meter (Se bilag 5).
 - a. *I dag er der kun én lejlighed i Store Kongensgade 73, men det foreslåede projekt vil have altandøre, ophold og indkig i 4 etager til badeværelsesvinduer i Store Kongensgade 75C samt opholdsrum i Store Kongensgade 75A.*

AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

På baggrund af ovenstående mener vi ikke, at der bør gives byggetilladelse og dispensationer til Projektet.

Med venlig hilsen

Jonas Søholt Grundtvig

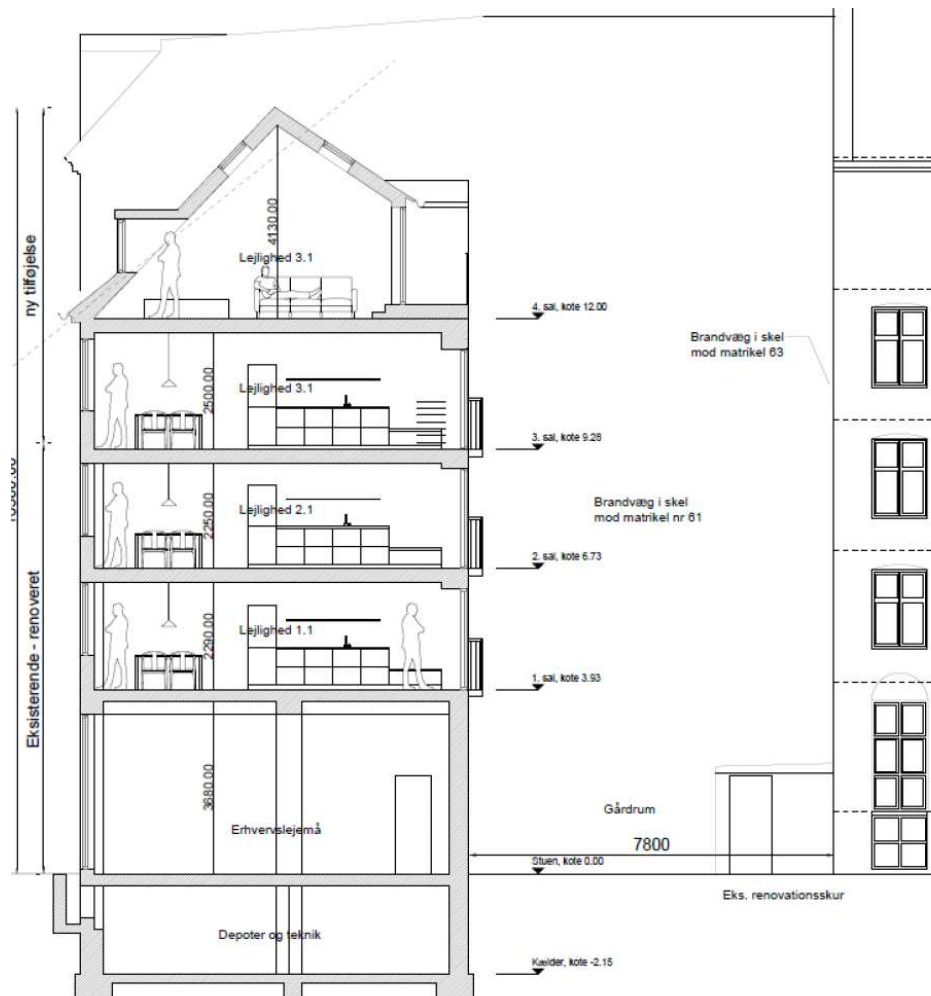
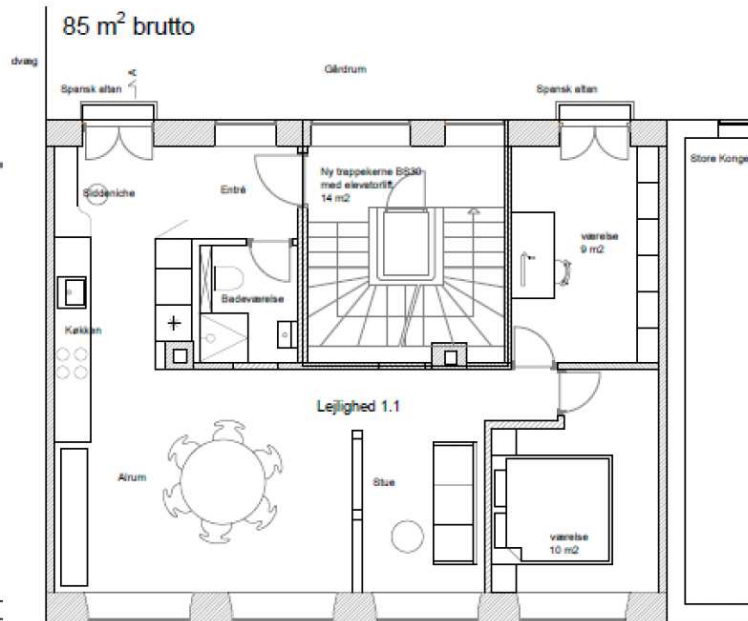
Store Kongensgade 75C, 2. TH

Julie Cecillie Søholt Grundtvig

Store Kongensgade 75C, 2. TH

BILAG 1: TVETYDIGT TEGNINGSMATERIALE

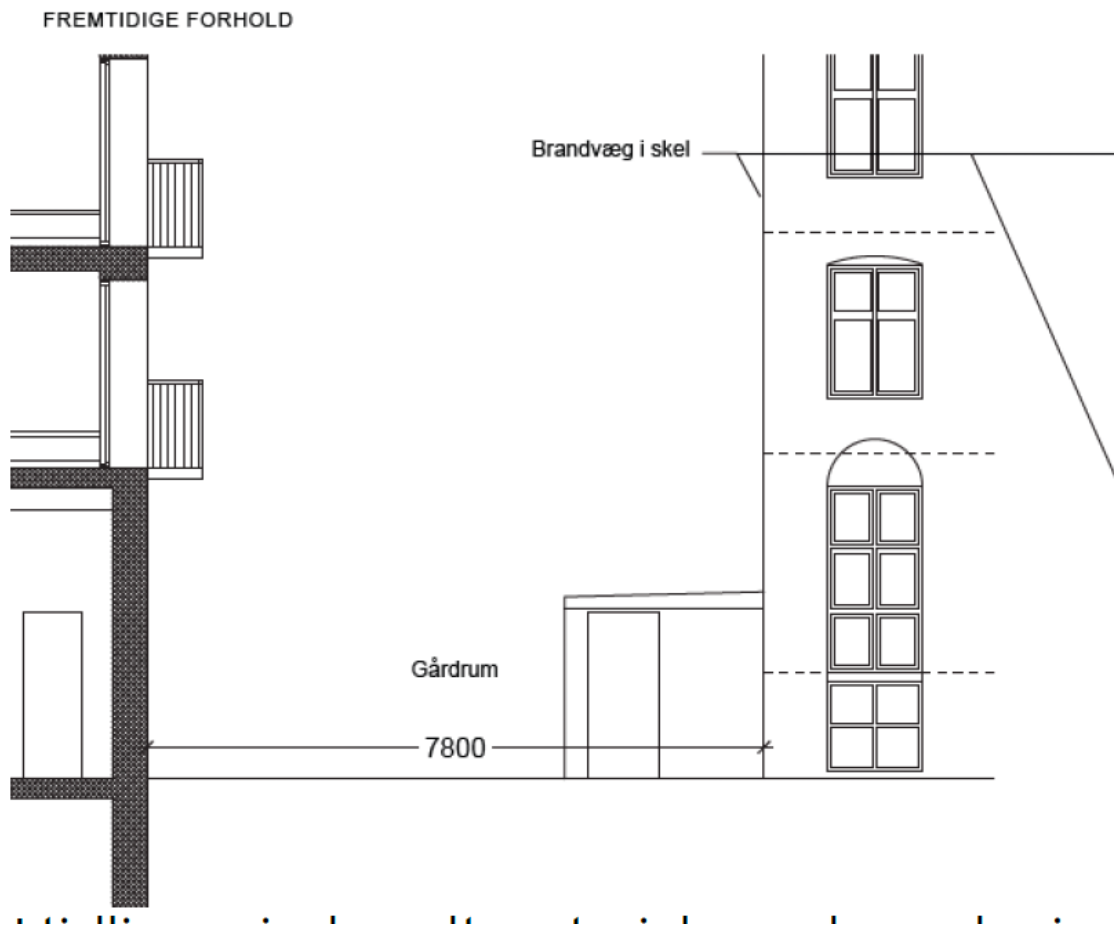
i) Spanske altaner udenpå bygning



ii) Spanske altaner udenpå bygning med indhak i den ene side

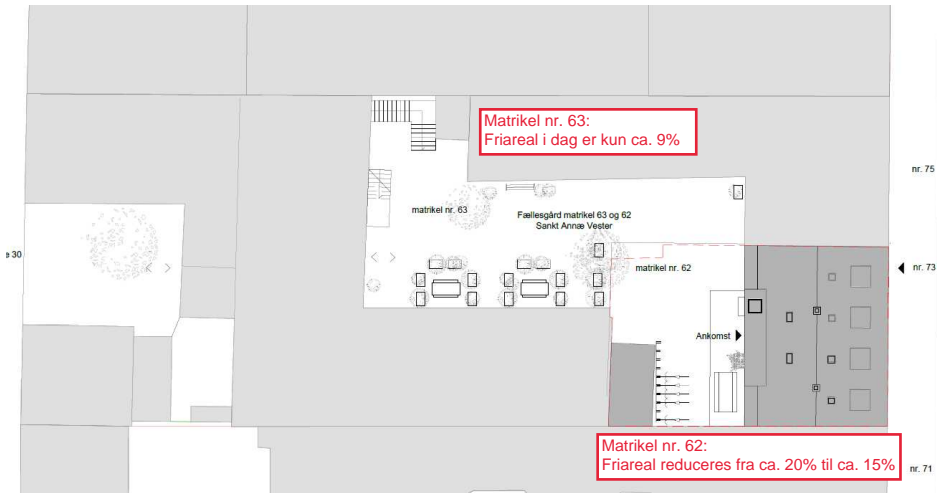


iii) Almindelige (udkragede) opholdsaltaner



BILAG 2: FRIAREAL

Fremtidige forhold



Fællesgård - tinglyst servitut den 22. maj 2015 om fællesgård.

Beregning af friareal på ADRESSE

Arealer af matrikler og bebygget areal er taget fra www.ois.dk

Matrikel 62 (Store Kongensgade 73)

$$\text{GrundAreal} := 165\text{m}^2 \quad \text{BebyggetAreal_Før} := 80\text{m}^2 \quad \text{EtageAreal_Før} := (80 + 271)\text{m}^2 \quad \text{Skur_areal} := 12\text{m}^2$$

$$\text{Friareal_Før} := \frac{\text{GrundAreal} - (\text{BebyggetAreal_Før} + \text{Skur_areal})}{\text{EtageAreal_Før}} = 21\%$$

$$\text{GrundAreal} := 165\text{m}^2 \quad \text{BebyggetAreal_Efter} := 91\text{m}^2 \quad \text{EtageAreal_Efter} := 409\text{m}^2 \quad \text{Skur_areal} := 12\text{m}^2$$

$$\text{Friareal_Før} := \frac{\text{GrundAreal} - (\text{BebyggetAreal_Efter} + \text{Skur_areal})}{\text{EtageAreal_Efter}} = 15\%$$

Matrikel 63 (Store Kongensgade 75A-F)

$$\text{GrundAreal} := 790\text{m}^2$$

$$\text{BebyggetAreal_Før} := 153\text{m}^2 + 325\text{m}^2 + 37\text{m}^2$$

$$\text{Skur_areal} := 12\text{m}^2$$

$$\text{EtageAreal_Før} := (704 + 45)\text{m}^2 + 2034\text{m}^2 + 117\text{m}^2$$

$$\text{Friareal_Før} := \frac{\text{GrundAreal} - (\text{BebyggetAreal_Før} + \text{Skur_areal})}{\text{EtageAreal_Før}} = 9\%$$



Kommune nr.: Kommunal ejendoms nr.: Udskrift dato:
101 530205 19-04-2023
BFE-nr.: 6000433
BBR adresse:
Store Kongensgade 73 (Vejkode: 6948), 1264 København K

Denne BBR-Meddelelse er rekvireret via OIS.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen BBR@kk.dk eller telefonnr

Oplysninger om grunde

Adresse: Store Kongensgade 73 (vejkode: 6948), 1264 København K

Ejerforhold: Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem

Grundareal

165 m²

Matrikelnr.

62

Ejerlav

SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Ejendom

BFE-nr.: 6000433

Kommunalt ejendoms nr.: 530205

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: Store Kongensgade 73 (vejkode: 6948), 1264 København K

Bygning til detailhandel (Bygningens anvendelse 322)

Matrikelnr.: 62

Landsejerlavsnavn: SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1752

Antal etager u. kælder & tagetage: 3

Antal helårsboliger med køkken: 1

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Areal i grundplan	m ²	Samlet andet areal	m ²	Bygningens arealanvendelse	m ²
Bebygget areal	80	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	80
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m²	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	271
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	228	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
Samlet kælderareal	68	Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	3
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf dyb kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Samlet tagetageareal	55	Heraf udvendig efter isolering	0		
Heraf udnyttet tagetage	55	Heraf øvrige arealer	0		
		Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Energioplysninger

Varmeinstallation: Ovn til fast og flydende brændsel

Opvarmningsmiddel: Flydende brændsel

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse Etage/side	Heraf fællesareal adgangsareal / fælles boligareal / åben altan, tagterrasse	Tinglyst areal	Areal Bolig / Erhverv / Andet	Lukket overdækning, udestue /	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
--------------------	--	-------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	--------------	--------

Store Kongensgade 73 (vejkode: 6948), 1264 København K

Etage: st.	0 / 0 / 0	0	0 / 146 / 0	0	0 / 2	1 / (D*)	NEJ (H*)
------------	-----------	---	-------------	---	-------	----------	----------

Enhed til detailhandel (Anvendelseskode: 322)

Bemærkninger for Enheden

HERAF 66 KVM I KLD

Etage: 1.	0 / 0 / 0	0	0 / 70 / 0	0	0 / 3	1 / 1	JA (E*)
-----------	-----------	---	------------	---	-------	-------	---------

Enhed til kontor (Anvendelseskode: 321)

Etage: 2.	0 / 0 / 0	0	80 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
-----------	-----------	---	------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Energioplysninger:

Varmeinstallation: Elvarme

Opvarmingsmiddel: Elektricitet

Etage: 3.	0 / 0 / 0	0	0 / 55 / 0	0	0 / 2	(B*) / (D*)	NEJ (H*)
-----------	-----------	---	------------	---	-------	-------------	----------

Enhed til kontor (Anvendelseskode: 321)

Supplementsrum til: Store Kongensgade 73 2

*A: Vandskylende toilet uden for enheden

*B: Intet vandskylende toilet

*C: Adgang til badeværelse

*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

*E: Eget køkken med afløb

*F: Adgang til fælles køkken

*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

*H: Ingen fast kogeinstallation

Oplysninger om byggesager

Byggesagsnr.: 972865

Byggesagen berører:

- grund: Store Kongensgade 73 (vejkode: 6948), 1264 København K

Byggesagstype : Sag på grund

Kortmateriale



Forkortelser	
B#	Bygningsnummer
T#	Teknisk anlæg nummer
NY	Nybyggeri
*	Bygning på fremmed grund

Punkter i kortet	
●	Punktet er sikkert placeret
●	Punktet er usikkert placeret

Linjer i kortet	
—	Ejendom
—	Jordstykke ¹
	Bygningsomrids, nøjagtigt ²
	Bygningsomrids, unøjagtigt ³

1. Jordstykke dækker over udstrækningen af det enkelte matrikelnummer.
2. Bygningsomridset er nøjagtigt, når dets placering er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).
3. Bygningsomridset er unøjagtigt, når dets placering ikke er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).

Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <https://kort.bbr.dk>.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af oplysninger om ejendommen fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR), Matrikelkortet, GeoDanmark, Danmarks Adresseregister (DAR) m.fl.

Kortet indeholder de nyeste offentligt tilgængelige data fra Datafordeler og Kortforsyning.

BBR er det landsdækkende register over Bygnings- og boligoplysninger. Se mere på <https://bbr.dk/ejere>

Matrikelkortet er en visning af Matrikelregistret, så de enkelte matrikulære arealer (matrikelnumre, vejlitra mv.) kan identificeres. Matrikelkortet er et vejledende kort, hvad angår skellenes nøjagtige geografiske placering, og skellene falder ikke altid sammen med de synlige grænser i landskabet. Se mere på <https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matrikelkort-register-og-arkiv/>.

GeoDanmark er et samarbejde mellem kommunerne og Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering om at kortlægge Danmark. GeoDanmarks-data består bl.a. af luftfotos og bygningsomrids. Vær opmærksom på, at disse luftfotos optages om foråret, og at bygningsomrids opdateres på baggrund heraf. Derfor kan der være forsinkelser i registreringen af ændringer, afhængigt af hvornår ændringen – fx en opførsel eller nedrivning af bygning – er sket.. Se mere på <https://www.geodanmark.dk/om-geodanmark/>

DAR er er Danmarks autoritative register for adresser og vejnavne. Se mere på danmarksadresser.dk/dar.

Din pligt som ejer

Det er dit ansvar som ejer, at oplysningerne om din ejendom i BBR er korrekte. En registrering i BBR kan ikke nødvendigvis tages som udtryk for, at byggeriet er lovligt i henhold til anden lovgivning. Kommunen kan give en bøde på op til 5.000 kr., hvis du ikke indberetter oplysninger til BBR, eller hvis du giver forkerte oplysninger.

Derfor er det vigtigt, at du læser din BBR-meddelelse og kontrollerer om alle bygninger og anlæg på ejendommen er registreret rigtigt. Når du køber en ejendom eller ændrer på bygninger og boliger, er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne er korrekte. Indberetningspligten gælder også byggesager.

Du skal være særligt opmærksom på:

- **Opførelsesår**
- **Om- og tilbygningsår**
- **Bebygget areal**
- **Antal etager**
- **Samlet boligareal eller erhvervsareal**
- **Areal af udnyttet tagetage**
- **Areal af udestue**
- **Tagdækningsmateriale**
- **Varmeinstallation**

Omkring opførelsesår vil der nogle steder være angivet år 1000. Dette skyldes, at du ikke har givet oplysninger om opførelsesår vedrørende den pågældende bygning. Kommunen har lov til at kontrollere de oplysninger, du giver til BBR. Kontrollen kan ske ved et anmeldt besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med eksterne kilder – f.eks. folkeregistret eller ved hjælp af luftfotos.

I BBR er din ejendom registreret på 4 niveauer:

Grund

Grunden er normalt det samme som en matrikel, og er et sammenhængende stykke jord. I særlige tilfælde kan grunden bestå af flere matrikler, og en ejendom af flere grunde. Dette vil oftest være på landbrugsejendomme. På grunden registreres f.eks. oplysninger om vandforsyning og afløbsforhold.

Bygning

Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikscenter. Her findes informationer om den væsentligste anvendelse af bygningen, bebygget areal, arealet af samtlige etager (samlet bygningsareal), materialer m.m.

Enhed

En enhed i BBR er betegnelsen for en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller f.eks. et erhvervslejemål. En enhed ligger altid inde i en bygning. Enfamiliehuse har typisk en boligenhed, etageboligbebyggelse har en boligenhed for hver lejlighed, og erhvervsbygninger en eller flere enheder til erhverv. En enhed har typisk sin egen selvstændige indgang. Under enheder registreres bl.a. samlet areal, areal til beboelse/ erhverv samt anvendelsen.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg kan være olietanke, vindmøller, gylletanke, solvarmeanlæg m.m. Tekniske anlæg er som regel placeret på grunden, men kan også ligge inde i en bygning.

Arealerne på BBR-meddelelsen

Arealerne indgår i beregningen af ejendomsvurderingen, men kan også have betydning for f.eks. forsikring, realkredit- og boliglån, fjernvarmeregning m.m. Arealer skal altid måles til ydersiden af ydervægge. Læs mere om opmåling og se vejledninger på www.bbr.dk.

Det bebyggede areal svarer normalt til stueetagens areal. I bygninger med forskudte etager opmåles det bebyggede areal som bygningens udbredelse set oppefra.

Det samlede bygningsareal opgøres som arealet af samtlige etager. Areal af eventuel kælder og tagetage skal ikke regnes med.

Tagetagens samlede areal opgøres som det areal, der udnyttes sammen med det areal, der ville kunne udnyttes til bolig eller erhverv. Ligesom i bygningsreglementet måles arealet i vandret plan 1,5 m over færdigt gulv til den udvendige side af tagbelægningen.

Udnyttet areal i tagetagen opgøres som den del af tagetagens areal, som faktisk udnyttes til beboelse eller erhverv.

Kælderarealet opgøres samlet for hele kælderetagen.

Det samlede boligareal opgøres som arealet af samtlige beboelsesrum inklusive areal i entré, gang, badeværelse, toilet og køkken. I arealet medregnes udnyttet areal i eventuel tagetage og areal af kælderrum, der må anvendes til beboelse – det vil sige opfylder bygge Lovgivningens krav til beboelsesrum.

Hvis arealerne har forskellige anvendelser, skal de deles op i den del, der må bruges til bolig, den del der anvendes til erhvervs- eller institutionsformål samt den del, der udgør andet areal.

Sammenhængen mellem de forskellige arealangivelser betyder f.eks., at for et parcelhus uden kælder, hvor parcelhuset kun bruges til beboelse, vil boligarealet svare til det samlede bygningsareal plus eventuel udnyttet tagetage.

Har en bygning to eller flere lejligheder, fordeles adgangs- og trappearealer ligeligt mellem de enkelte lejligheder.

Med hensyn til areal af ejerlejlighed skal du være specielt opmærksom på, at BBR's boligareal ofte vil være forskellig fra **det tinglyste areal**. Det skyldes, at arealerne opgøres efter forskellige principper. Ejerlejlighedens samlede areal i BBR vil svare til summen af areal til beboelse, areal til erhverv inklusive andel af adgangsareal.

Vejledning til BBR-meddelelse

Vers. 1.9

Oversigt over BBR-oplysninger

Anvendelse	Anvendelse fortsat	Materialer	Opvarmningsforhold
Helårsbeboelse <ul style="list-style-type: none">• Stuehus til landbrugsejendom• Fritliggende enfamiliehus• Sammenbygget enfamiliehus• Fritliggende enfamiliehus i tæt-lav bebyggelse• Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)• Række-, kæde- og klyngehus• Dobelthus• Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus• Kollegium• Boligbygning til døgninstitution• Anneks i tilknytning til helårsbolig• Anden bygning til helårsbeboelse	<ul style="list-style-type: none">• Grundskole• Universitet• Anden bygning til undervisning og forskning• Hospital og sygehus• Hospice, behandlingshjem mv.• Sundhedscenter, lægehus, fødeklinik mv.• Anden bygning til sundhedsformål• Daginstitution• Servicefunktion på døgninstitution• Kaserne• Fængsel, arresthus mv.• Anden bygning til institutionsformål Fritidsformål <ul style="list-style-type: none">• Sommerhus• Feriecenter, center til campingplads mv.• Bygning med ferielejligheder til erhvervsmæssig udlejning• Bygning med ferielejligheder til eget brug• Anden bygning til ferieformål• Klubhus i forbindelse med fritid og idræt• Svømmehal• Idrætshal• Tribune i forbindelse med stadion• Bygning til træning og opstaldning af heste• Anden bygning til idrætsformål• Kolonihavehus• Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus• Anden bygning til fritidsformål Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v. <ul style="list-style-type: none">• Garage (med plads til et eller to køretøjer)• Carport• Udhus• Drivhus• Fritliggende overdækning• Fritliggende udestue Andre bygninger <ul style="list-style-type: none">• Tiloversbleven landbrugsbygning• Faldefærdig bygning• Ukendt bygning Køkken, toilet og afløb	Ydervæggens materialer <ul style="list-style-type: none">• Mursten• Letbetonsten• Fibercement herunder asbest• Bindingsværk• Træ• Betonelementer• Metal• Fibercement uden asbest• Plastmaterialer• Glas• Ingen• Andet materiale Tagdækningsmateriale <ul style="list-style-type: none">• Tagpap med lille hældning• Tagpap med stor hældning• Fibercement herunder asbest• Betontagsten• Tegl• Metal• Stråtag• Fibercement uden asbest.• Plastmaterialer• Glas• Levende tage• Andet materiale Afløbsforhold <ul style="list-style-type: none">• Intet afløb• Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen) Inden for kloakopland <ul style="list-style-type: none">• Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand• Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand• Fælleskloakeret: spildevand• Fælleskloakeret: tag- og overfladevand• Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand• Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand• Separatkloakeret: spildevand• Separatkloakeret: tag- og overfladevand• Spildevandskloakeret: Spildevand• Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg• Afløb til fællesprivat spildevandsanlæg• Afløb til fællesprivat kloakledning med tilslutning til spv. renseanlæg Uden for kloakopland <p>Ejendomme, der ligger i det åbne land, indeles efter den måde spildevandet behandles. Der er i BBR mulighed for at registrere, hvilke rensklasser det lokale renseanlæg overholder. Rensklassen kan være O, OP, SO eller SOP, idet O er en forkortelse for organisk stof, P for Phosphat og S for Sulphat. OP betyder, at rensningen både omfatter organisk stof og Phosphat, osv.</p> <p>En fuldstændig oversigt over afløbskoder i BBR kan findes på https://teknik.bbr.dk/kodelister/0/1/OAfløbsforhold</p>	Varmeinstallation <ul style="list-style-type: none">• Fjernvarme/blokvarme• Centralvarme med én fyringsenhed• Ovn til fast og flydende brændsel• Varmepumpe• Centralvarme med to fyringsenheder• Elvarme• Gasradiatorer• Ingen varmeinstallation• Blandet Opvarmningsmiddel <ul style="list-style-type: none">• Elektricitet• Gasværksgas• Flydende brændsel• Fast brændsel• Halm• Naturgas• Andet Supplerende varme <ul style="list-style-type: none">• Ikke oplyst• Varmepumpeanlæg• Ovne til fast eller flydende brændsel• Ovne til flydende brændsel• Solpaneler• Pejs• Gasradiator• Elvarme• Biogasanlæg• Andet• Bygningen har ingen supplerende varme Andet Boligtype <ul style="list-style-type: none">• Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken• Blandet bolig og erhverv med eget køkken• Enkeltværelse uden eget køkken• Fællesbolig• Sommer- eller fritidsbolig• Andet Ejerforhold <ul style="list-style-type: none">• Privatpersoner eller interessentskab• Alment boligselskab• Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)• Forening, legat eller selvejende institution• Privat andelsboligforening• Den kommune, hvori ejendommen er beliggende• Anden primærkommune• Region• Staten• Andet, herunder moderejendomme for bebyggelser, der er opdelt i ejerlejligheder samt ejendomme, der ejes af flere kategorier af ejere Vandforsyning <ul style="list-style-type: none">• Alment vandforsyningsanlæg• Privat vandforsyningsanlæg• Enkeltindvindingsanlæg• Brønd• Ikke alment vandforsyningsanlæg• Blandet vandforsyning• Ingen vandforsyning



Kommune nr.: Kommunal ejendoms nr.: Udskrift dato:
101 530221 19-04-2023
BFE-nr.: 6000434
BBR adresse:
Store Kongensgade 75 (Vejkode: 6948), 1264 København K

Denne BBR-Meddelelse er rekvireret via OIS.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen BBR@kk.dk eller telefonnr

Oplysninger om grunde

Adresse: Store Kongensgade 75 (vejkode: 6948), 1264 København K

Ejerforhold: Andet, herunder moderejendomme for bebyggelser, der er opdelt i ejerlejligheder samt ejendomme, der ejes af flere kategorier af ejere

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem

Grundareal

790 m²

Matrikelnr.

63

Ejerlav

SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Ejendom

BFE-nr.: 6000434

Kommunalt ejendoms nr.: 530221

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: Store Kongensgade 75 (vejkode: 6948), 1264 København K

Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (Bygningens anvendelse 140)

Matrikelnr.: 63

Landsejerlavnavn: SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1850

Antal etager u. kælder & tagetage: 4

Antal helårsboliger med køkken: 5

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Afvigende etager: Bygningen har afvigende etager

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Areal i grundplan	m ²	Samlet andet areal	m ²	Bygningens arealanvendelse	m ²
Bebygget areal	153	Samlet andet areal	126	Samlet boligareal	704
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m²	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	45
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	588	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
Samlet kælderareal	153	Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	4
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf dyb kælder	126	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Samlet tagetageareal	153	Heraf udvendig efter isolering	0		
Heraf udnyttet tagetage	121	Heraf øvrige arealer	126		
		Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af kommunen

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse Etage/side	Heraf fællesareal adgangsareal / fælles boligareal / åben altan, tagterrasse	Tinglyst areal	Areal Bolig / Erhverv / Andet	Lukket overdækning, udestue /	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
--------------------	--	-------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	--------------	--------

Store Kongensgade 75 (vejkode: 6948), 1264 København K

Etage: 0 / 0 / 0 86 0 / 45 / 41 0 0 / 2 1 / (D*) NEJ (H*)

Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning (Anvendelseskode: 333)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124530 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20140 Ejerlejl.nr.: 1 Ejerforhold: Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)

Bemærkninger for Enheden

Andet areal på tinglyst 41 m2 er kælder der hører til ejerlejligheden

Store Kongensgade 75A (vejkode: 6948), 1264 København K

Etage: st. 0 / 0 / 0 195 120 / 0 / 85 0 2 / 0 1 / 2 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124541 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20141 Ejerlejl.nr.: 2 Ejerforhold: Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)

Bemærkninger for Enheden

Andet areal på 85 m2. er tinglyst kælder der hører til ejerlejligheden

Heraf 34 m2 på 1. sal

Etage: 1. 0 / 0 / 0 108 118 / 0 / 0 0 3 / 0 1 / 1 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124544 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 25664 Ejerlejl.nr.: 3 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 2. 0 / 0 / 0 144 167 / 0 / 0 0 4 / 0 2 / 2 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124545 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20143 Ejerlejl.nr.: 4 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 3. 0 / 0 / 5 106 116 / 0 / 0 0 3 / 0 1 / 1 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124546 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20144 Ejerlejl.nr.: 5 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 4. 0 / 0 / 0 160 183 / 0 / 0 0 3 / 0 2 / 2 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124547 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20145 Ejerlejl.nr.: 6 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Bemærkninger for Enheden

Heraf 38 m2 på 3. sal

*A: Vandskylende toilet uden for enheden

*B: Intet vandskylende toilet

*C: Adgang til badeværelse

*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

*E: Eget køkken med afløb

*F: Adgang til fælles køkken

*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

*H: Ingen fast kogeinstallation

Bygningsnr.: 2

Adresse: Store Kongensgade 75B (vejkode: 6948), 1264 København K

Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (Bygningens anvendelse 140)

Matrikelnr.: 63

Landsejerlavsnavn: SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1850

Antal etager u. kælder & tagetage: 5

Antal helårsboliger med køkken: 14

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	325	Samlet andet areal	269	Samlet boligareal	2034
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	1950	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
Samlet kælderareal	541	Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	5
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf dyb kælder	541	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Samlet tagetageareal	287	Heraf udvendig efter isolering	0		
Heraf udnyttet tagetage	287	Heraf øvrige arealer	269		
		Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af kommunen

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse Etage/side	Heraf fællesareal adgangsareal / fælles boligareal / åben altan, tagterrasse	Tinglyst areal	Areal Bolig / Erhverv / Andet	Lukket overdækning, udestue /	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
--------------------	--	-------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	--------------	--------

Store Kongensgade 75B (vejkode: 6948), 1264 København K

Der er elevator i opgangen

Etage:	0 / 0 / 0	199	129 / 0 / 70	0	3 / 0	3 / 2	JA (E*)
--------	-----------	-----	--------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124549 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20147 Ejerlejl.nr.: 8 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Bemærkninger for Enheden

Andet areal på 70 m2. er tinglyst kælder der hører til ejerlejligheden

Heraf 57 kvm på 1. sal

Store Kongensgade 75C (vejkode: 6948), 1264 København K

Etage: st.	0 / 0 / 0	158	89 / 0 / 78	0	2 / 0	2 / 2	JA (E*)
------------	-----------	-----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124548 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20146 Ejerlejl.nr.: 7 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Bemærkninger for Enheden

Andet areal på 78 m2 er tinglyst kælderrum der hører til lejligheden

Etage: 1. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	96	105 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
------------------------	-----------	----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124550 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20148 Ejerlejl.nr.: 9 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 1. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	94	103 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
------------------------	-----------	----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124537 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20155 Ejerlejl.nr.: 16 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 2. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	152	161 / 0 / 0	0	4 / 0	2 / 2	JA (E*)
------------------------	-----------	-----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124531 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20149 Ejerlejl.nr.: 10 Ejerforhold: Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)

Etage: 2. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	185	194 / 0 / 0	0	5 / 0	2 / 2	JA (E*)
------------------------	-----------	-----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124538 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20156 Ejerlejl.nr.: 17 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 3. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	152	161 / 0 / 0	0	4 / 0	2 / 2	JA (E*)
------------------------	-----------	-----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124532 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20151 Ejerlejl.nr.: 11 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 3. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	185	194 / 0 / 0	0	5 / 0	2 / 2	JA (E*)
------------------------	-----------	-----	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124539 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20157 Ejerlejl.nr.: 18 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 4. Side/Dør: tv 0 / 0 / 0 152 161 / 0 / 0 0 4 / 0 2 / 2 JA (E*) _____

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124533 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20152 Ejerlejl.nr.: 12 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 4. Side/Dør: th 0 / 0 / 0 185 194 / 0 / 0 0 5 / 0 2 / 2 JA (E*) _____

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124540 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20158 Ejerlejl.nr.: 19 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Etage: 5. Side/Dør: tv 0 / 0 / 0 142 151 / 0 / 0 0 3 / 0 2 / 2 JA (E*) _____

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124534 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20153 Ejerlejl.nr.: 13 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Bemærkninger for Enheden

Heraf 21 m2 på 6. sal

Etage: 5. Side/Dør: th 0 / 0 / 0 145 154 / 0 / 0 0 4 / 0 2 / 2 JA (E*) _____

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124542 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20159 Ejerlejl.nr.: 20 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Store Kongensgade 75E (vejkode: 6948), 1264 København K

Etage: 0 / 0 / 0 211 151 / 0 / 60 0 3 / 0 3 / 3 JA (E*) _____

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124535 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 20154 Ejerlejl.nr.: 14 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Bemærkninger for Enheden

Andet areal på 60 m2. er tinglyst kælder der hører til ejerlejligheden

Heraf 91 m2 på 1. sal

Store Kongensgade 75F (vejkode: 6948), 1264 København K

Etage: 0 / 0 / 0 148 87 / 0 / 61 0 2 / 0 2 / 2 JA (E*) _____

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Ejerlejl.BFE-nr.: 124536 Kommunalt ejerlejl.ejd.nr.: 28009 Ejerlejl.nr.: 15 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Bemærkninger for Enheden

Andet areal på 61 m2 er tinglyst kælder der hører til ejerlejligheden

*A: Vandskyllende toilet uden for enheden

*B: Intet vandskyllende toilet

*C: Adgang til badeværelse

*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

*E: Eget køkken med afløb

*F: Adgang til fælles køkken

*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

*H: Ingen fast kogeinstallation

Bygningsnr.: 3

Adresse: Store Kongensgade 75D (vejkode: 6948), 1264 København K

Fritliggende enfamiliehus (Bygningens anvendelse 120)

Matrikelnr.: 63

Landsejerlavsnavn: SANKT ANNÆ VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1850

Antal etager u. kælder & tagetage: 2

Antal helårsboliger med køkken: 1

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	37	Samlet andet areal	37	Samlet boligareal	117
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	74	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
		Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	2
Samlet kælderareal	37	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Heraf dyb kælder	37	Heraf udvendig efter isolering	0		

Samlet tagetageareal	37	Heraf øvrige arealer	37
Heraf udnyttet tagetage	35	Heraf indbygget garage i kælder	0

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af kommunen

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Supplerende varme: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse: Store Kongensgade 75D (vejkode: 6948), 1264 København K

Fritliggende enfamiliehus (Anvendelseskode: 120)

Ejerlejl.ejd.nr.: 20160 Ejerlejl.nr.: 21 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Samlet areal: 117 m2

Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken

Enhedens erhvervsareal: 0 m2

Bemærkninger for Enheden

Enhedens boligareal: 117 m2

Andet areal på 37 m2. er tinglyst kælder der hører til

Andet areal: 37 m2

ejerlejligheden

Enhedens andel af fælles adgangsareal: 0 m2

Heraf 40 kvm på 1. sal og 37 kvm på 2. sal

Enhedens andel i fælles boligareal: 0 m2

Areal af lukket altan/udestue: 0 m2

Areal af åben altan/tagterrasse: 0 m2

Tinglyst areal fra Matriklen: 154 m2

Kilde til arealer: Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

Antal værelser: 4

Antal toiletter: 3

Antal badeværelser: 2

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb

Oplysninger om byggesager

Byggesagsnr.: 500237

Byggesagen berører:

- grund: Store Kongensgade 75 (vejkode: 6948), 1264 København K

Byggesagstype : Sag på grund

Byggetilladelse : 30-05-2015

Byggesagsdato : 03-02-2017

Påbegyndt :

Ibrugtagningstilladelse :

Fuldført byggeri / nedrivning :

Byggesagsnr.: 500237~008

Byggesagen berører:

- grund: Store Kongensgade 75 (vejkode: 6948), 1264 København K

Byggesagstype : Til/ombygning

Byggetilladelse : 03-02-2017

Byggesagsdato : 03-02-2017

Påbegyndt :

Ibrugtagningstilladelse :

Fuldført byggeri / nedrivning :

Kortmateriale



Forkortelser	
B#	Bygningsnummer
T#	Teknisk anlæg nummer
NY	Nybyggeri
*	Bygning på fremmed grund

Punkter i kortet	
●	Punktet er sikkert placeret
●	Punktet er usikkert placeret

Linjer i kortet	
—	Ejendom
—	Jordstykke ¹
	Bygningsomrids, nøjagtigt ²
	Bygningsomrids, unøjagtigt ³

1. Jordstykke dækker over udstrækningen af det enkelte matrikelnummer.
2. Bygningsomridset er nøjagtigt, når dets placering er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).
3. Bygningsomridset er unøjagtigt, når dets placering ikke er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).

Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <https://kort.bbr.dk>.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af oplysninger om ejendommen fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR), Matrikelkortet, GeoDanmark, Danmarks Adresseregister (DAR) m.fl.

Kortet indeholder de nyeste offentligt tilgængelige data fra Datafordeler og Kortforsyning.

BBR er det landsdækkende register over Bygnings- og boligoplysninger. Se mere på <https://bbr.dk/ejere>

Matrikelkortet er en visning af Matrikelregistret, så de enkelte matrikulære arealer (matrikelnumre, vejlitra mv.) kan identificeres. Matrikelkortet er et vejledende kort,

hvad angår skellenes nøjagtige geografiske placering, og skellene falder ikke altid sammen med de synlige grænser i landskabet. Se mere på <https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matrikelkort-register-og-arkiv/>.

GeoDanmark er et samarbejde mellem kommunerne og Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering om at kortlægge Danmark. GeoDanmarks-data består bl.a. af luftfotos og bygningsomrids. Vær opmærksom på, at disse luftfotos optages om foråret, og at bygningsomrids opdateres på baggrund heraf. Derfor kan der være forsinkelser i registreringen af ændringer, afhængigt af hvornår ændringen – fx en opførelse eller nedrivning af bygning – er sket.. Se mere på <https://www.geodanmark.dk/om-geodanmark/>

DAR er Danmarks autoritative register for adresser og vejnavne. Se mere på danmarksadresser.dk/dar.

Din pligt som ejer

Det er dit ansvar som ejer, at oplysningerne om din ejendom i BBR er korrekte. En registrering i BBR kan ikke nødvendigvis tages som udtryk for, at byggeriet er lovligt i henhold til anden lovgivning. Kommunen kan give en bøde på op til 5.000 kr., hvis du ikke indberetter oplysninger til BBR, eller hvis du giver forkerte oplysninger.

Derfor er det vigtigt, at du læser din BBR-meddelelse og kontrollerer om alle bygninger og anlæg på ejendommen er registreret rigtigt. Når du køber en ejendom eller ændrer på bygninger og boliger, er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne er korrekte. Indberetningspligten gælder også byggesager.

Du skal være særligt opmærksom på:

- **Opførelsesår**
- **Om- og tilbygningsår**
- **Bebygget areal**
- **Antal etager**
- **Samlet boligareal eller erhvervsareal**
- **Areal af udnyttet tagetage**
- **Areal af udestue**
- **Tagdækningsmateriale**
- **Varmeinstallation**

Omkring opførelsesår vil der nogle steder være angivet år 1000. Dette skyldes, at du ikke har givet oplysninger om opførelsesår vedrørende den pågældende bygning. Kommunen har lov til at kontrollere de oplysninger, du giver til BBR. Kontrollen kan ske ved et anmeldt besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med eksterne kilder – f.eks. folkeregistret eller ved hjælp af luftfotos.

I BBR er din ejendom registreret på 4 niveauer:

Grund

Grunden er normalt det samme som en matrikel, og er et sammenhængende stykke jord. I særlige tilfælde kan grunden bestå af flere matrikler, og en ejendom af flere grunde. Dette vil oftest være på landbrugsejendomme. På grunden registreres f.eks. oplysninger om vandforsyning og afløbsforhold.

Bygning

Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikscenter. Her findes informationer om den væsentligste anvendelse af bygningen, bebygget areal, arealet af samtlige etager (samlet bygningsareal), materialer m.m.

Enhed

En enhed i BBR er betegnelsen for en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller f.eks. et erhvervslejemål. En enhed ligger altid inde i en bygning. Enfamiliehuse har typisk en boligenhed, etageboligbebyggelse har en boligenhed for hver lejlighed, og erhvervsbygninger en eller flere enheder til erhverv. En enhed har typisk sin egen selvstændige indgang. Under enheder registreres bl.a. samlet areal, areal til beboelse/ erhverv samt anvendelsen.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg kan være olietanke, vindmøller, gylletanke, solvarmeanlæg m.m. Tekniske anlæg er som regel placeret på grunden, men kan også ligge inde i en bygning.

Arealerne på BBR-meddelelsen

Arealerne indgår i beregningen af ejendomsvurderingen, men kan også have betydning for f.eks. forsikring, realkredit- og boliglån, fjernvarmeregning m.m. Arealer skal altid måles til ydersiden af ydervægge. Læs mere om opmåling og se vejledninger på www.bbr.dk.

Det bebyggede areal svarer normalt til stueetagens areal. I bygninger med forskudte etager opmåles det bebyggede areal som bygningens udbredelse set oppefra.

Det samlede bygningsareal opgøres som arealet af samtlige etager. Areal af eventuel kælder og tagetage skal ikke regnes med.

Tagetagens samlede areal opgøres som det areal, der udnyttes sammen med det areal, der ville kunne udnyttes til bolig eller erhverv. Ligesom i bygningsreglementet måles arealet i vandret plan 1,5 m over færdigt gulv til den udvendige side af tagbelægningen.

Udnyttet areal i tagetagen opgøres som den del af tagetagens areal, som faktisk udnyttes til beboelse eller erhverv.

Kælderarealet opgøres samlet for hele kælderetagen.

Det samlede boligareal opgøres som arealet af samtlige beboelsesrum inklusive areal i entré, gang, badeværelse, toilet og køkken. I arealet medregnes udnyttet areal i eventuel tagetage og areal af kælderrum, der må anvendes til beboelse – det vil sige opfylder bygge Lovgivningens krav til beboelsesrum.

Hvis arealerne har forskellige anvendelser, skal de deles op i den del, der må bruges til bolig, den del der anvendes til erhvervs- eller institutionsformål samt den del, der udgør andet areal.

Sammenhængen mellem de forskellige arealangivelser betyder f.eks., at for et parcelhus uden kælder, hvor parcelhuset kun bruges til beboelse, vil boligarealet svare til det samlede bygningsareal plus eventuel udnyttet tagetage.

Har en bygning to eller flere lejligheder, fordeles adgangs- og trappearealer ligeligt mellem de enkelte lejligheder.

Med hensyn til areal af ejerlejlighed skal du være specielt opmærksom på, at BBR's boligareal ofte vil være forskellig fra **det tinglyste areal**. Det skyldes, at arealerne opgøres efter forskellige principper. Ejerlejlighedens samlede areal i BBR vil svare til summen af areal til beboelse, areal til erhverv inklusive andel af adgangsareal.

Vejledning til BBR-meddelelse

Vers. 1.9

Oversigt over BBR-oplysninger

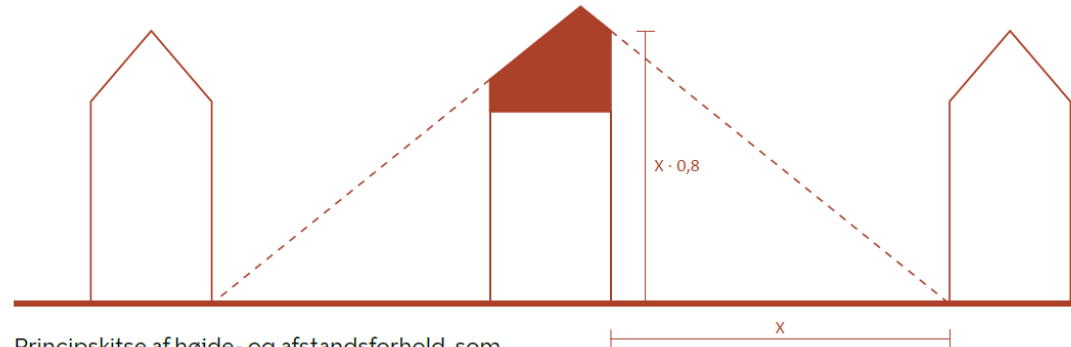
Anvendelse	Anvendelse fortsat	Materialer	Opvarmningsforhold
Helårsbeboelse <ul style="list-style-type: none">Stuehus til landbrugsejendomFritliggende enfamiliehusSammenbygget enfamiliehusFritliggende enfamiliehus i tæt-lav bebyggelseRække-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)Række-, kæde- og klyngehusDoppelthusEtagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehusKollegiumBoligbygning til døgninstitutionAnneks i tilknytning til helårsboligAnden bygning til helårsbeboelse	<ul style="list-style-type: none">GrundskoleUniversitetAnden bygning til undervisning og forskningHospital og sygehusHospice, behandlingshjem mv.Sundhedscenter, lægehus, fødeklinik mv.Anden bygning til sundhedsformålDaginstitutionServicefunktion på døgninstitutionKaserneFængsel, arresthus mv.Anden bygning til institutionsformål Fritidsformål <ul style="list-style-type: none">SommerhusFeriecenter, center til campingplads mv.Bygning med ferielejligheder til erhvervsmæssig udlejningBygning med ferielejligheder til eget brugAnden bygning til ferieformålKlubhus i forbindelse med fritid og idrætSvømmehalIldrætshalTribune i forbindelse med stadionBygning til træning og opstaldning af hesteAnden bygning til idrætsformålKolonihavehusAnneks i tilknytning til fritids- og sommerhusAnden bygning til fritidsformål Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v. <ul style="list-style-type: none">Garage (med plads til et eller to køretøjer)CarportUdhusDrivhusFritliggende overdækningFritliggende udestue Andre bygninger <ul style="list-style-type: none">Tiloversbleven landbrugsbygningFaldefærdig bygningUkendt bygning Køkken, toilet og afløb	Ydervæggens materialer <ul style="list-style-type: none">MurstenLetbetonstenFibercement herunder asbestBindingsværkTræBetonelementerMetalFibercement uden asbestPlastmaterialerGlasIngenAndet materiale Tagdækningsmateriale <ul style="list-style-type: none">Tagpap med lille hældningTagpap med stor hældningFibercement herunder asbestBetontagstenTeglMetalStråtagFibercement uden asbest.PlastmaterialerGlasLevende tageAndet materiale Afløbsforhold <ul style="list-style-type: none">Intet afløbBlandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen) Inden for kloakopland <ul style="list-style-type: none">Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevandFælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevandFælleskloakeret: spildevandFælleskloakeret: tag- og overfladevandSeparatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevandSeparatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevandSeparatkloakeret: spildevandSeparatkloakeret: tag- og overfladevandSpildevandskloakeret: SpildevandAfløb til spildevandsforsynings renseanlægAfløb til fællesprivat spildevandsanlægAfløb til fællesprivat kloakledning med tilslutning til spv. renseanlæg Uden for kloakopland <p>Ejendomme, der ligger i det åbne land, indeles efter den måde spildevandet behandles. Der er i BBR mulighed for at registrere, hvilke rensklasser det lokale renseanlæg overholder. Rensklassen kan være O, OP, SO eller SOP, idet O er en forkortelse for organisk stof, P for Phosphat og S for Sulphat. OP betyder, at rensningen både omfatter organisk stof og Phosphat, osv.</p> <p>En fuldstændig oversigt over afløbskoder i BBR kan findes på https://teknik.bbr.dk/kodelister/0/1/OAfløbsforhold</p>	Varmeinstallation <ul style="list-style-type: none">Fjernvarme/blokvarmeCentralvarme med én fyringsenhedOvn til fast og flydende brændselVarmepumpeCentralvarme med to fyringsenhederElvarmeGasradiatorerIngen varmeinstallationBlandet Opvarmningsmiddel <ul style="list-style-type: none">ElektricitetGasværksgasFlydende brændselFast brændselHalmNaturgasAndet Supplerende varme <ul style="list-style-type: none">Ikke oplystVarmepumpeanlægOvne til fast eller flydende brændselOvne til flydende brændselSolpanelerPejsGasradiatorElvarmeBiogasanlægAndetBygningen har ingen supplerende varme Andet Boligtype <ul style="list-style-type: none">Egentlig beboelseslejlighed med eget køkkenBlandet bolig og erhverv med eget køkkenEnkeltværelse uden eget køkkenFællesboligSommer- eller fritidsboligAndet Ejerforhold <ul style="list-style-type: none">Privatpersoner eller interessentskabAlment boligselskabAktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)Forening, legat eller selvejende institutionPrivat andelsboligforeningDen kommune, hvori ejendommen er beliggendeAnden primærkommuneRegionStatenAndet, herunder moderejendomme for bebyggelser, der er opdelt i ejerlejligheder samt ejendomme, der ejes af flere kategorier af ejere Vandforsyning <ul style="list-style-type: none">Alment vandforsyningsanlægPrivat vandforsyningsanlægEnkeltindvindingsanlægBrøndIkke alment vandforsyningsanlægBlandet vandforsyningIngen vandforsyning

BILAG 3: HØJDEGRÆNSEPLAN

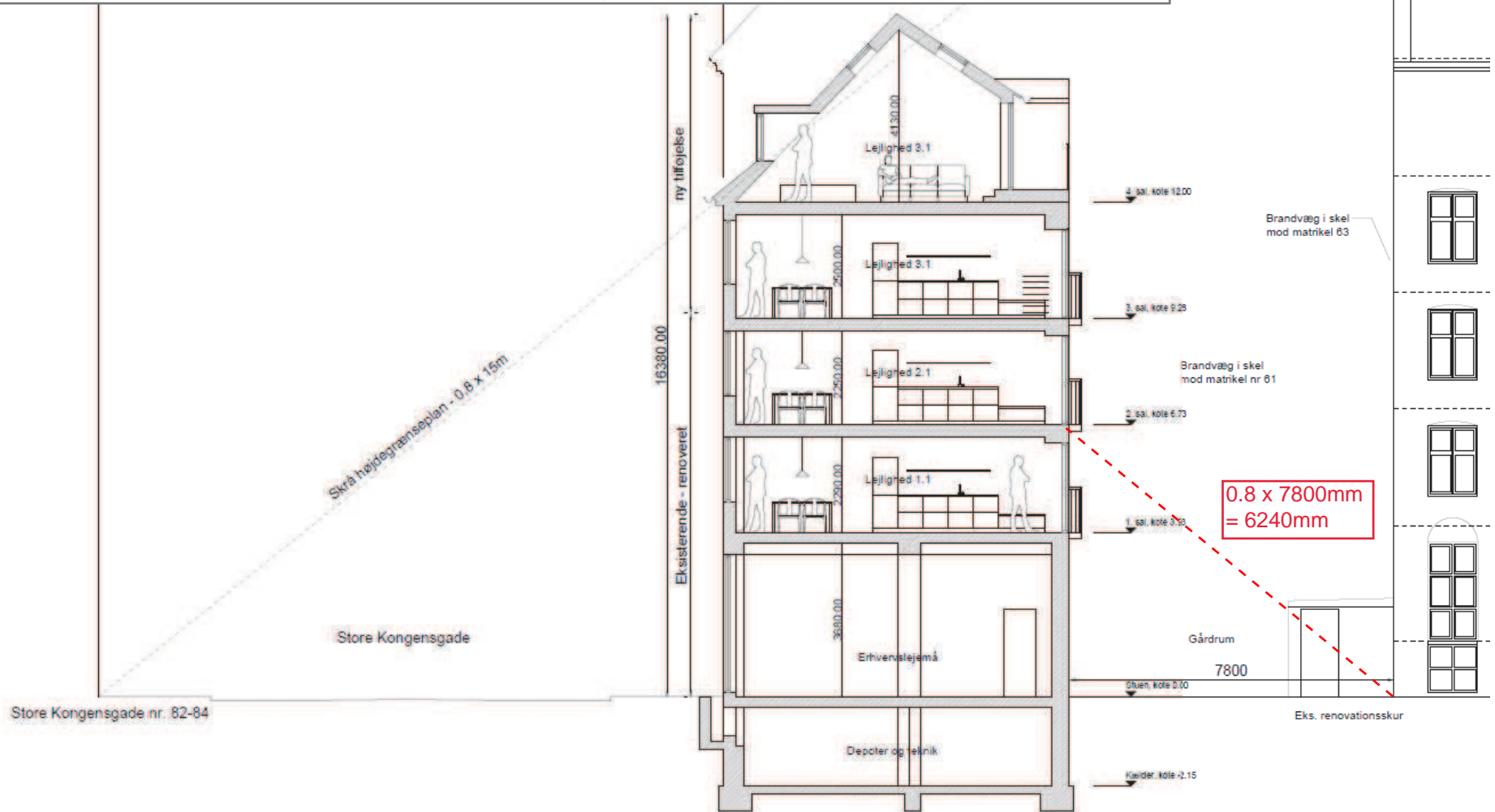
Retningslinje 1

Højden af den bygning, hvor der etableres tagboliger må ikke overstige $0,8 \times$ afstanden til modstående bygning eller bygningsdel.

Trappe- og elevatortårne er undtaget for bestemmelsen, idet de kan hæves i nødvendigt omfang for at give adgang til tagetagen.



Principskitse af højde- og afstandsforhold, som kan være forskellige mod gade og gård. Tagets volumen skal ligge inden for de skrå linjer.





ger for valgt

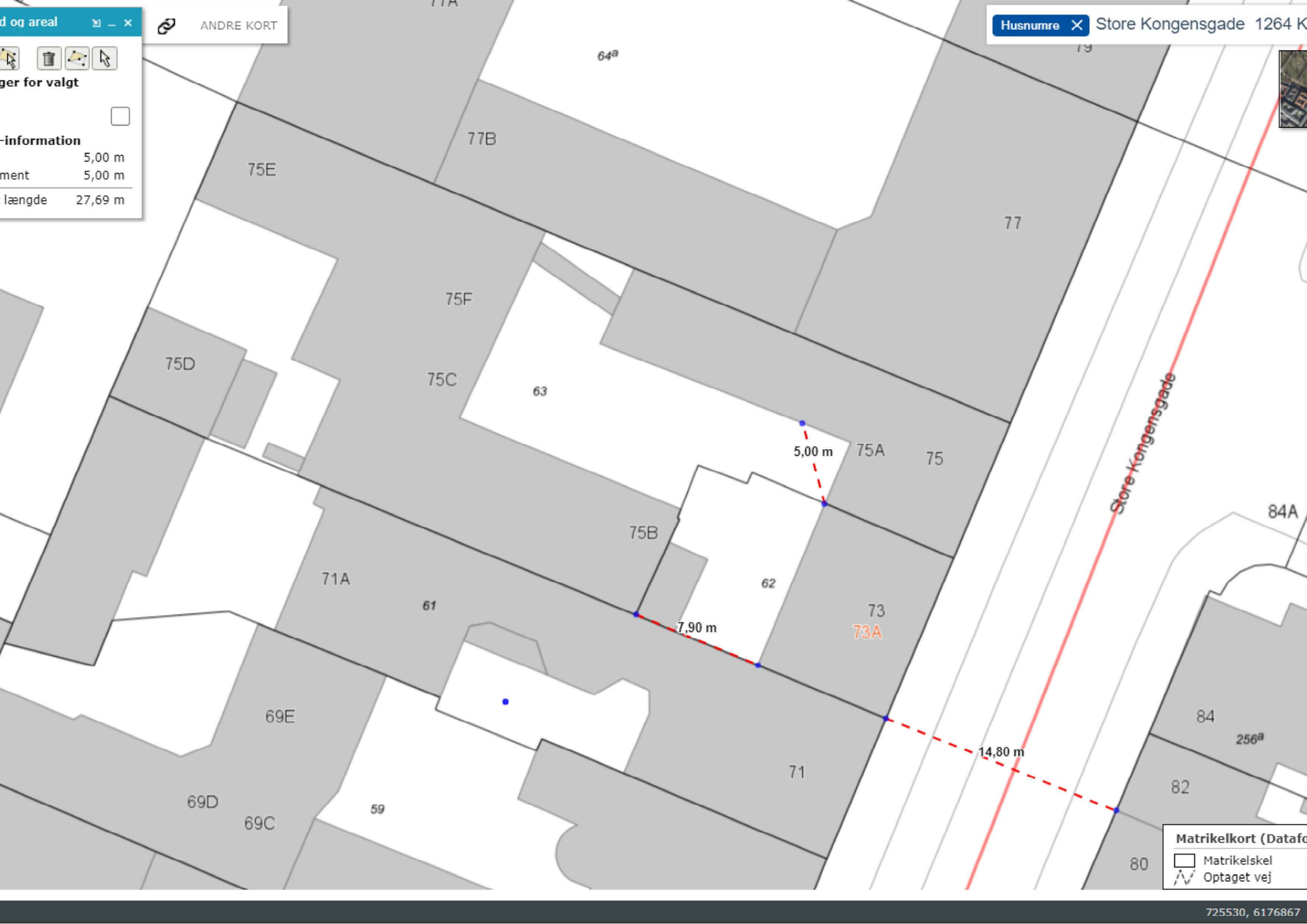


-information

5,00 m

ment 5,00 m

længde 27,69 m



Matrikelkort (Datafo

- Matrikelskel
- Optaget vej

BILAG 4: RETNINGSLINJER FOR TAGBOLIGER

Retningslinjer for

Tagboliger



Indledning

Københavns Kommune ønsker at fremme mulighederne for at etablere tagboliger i og på eksisterende bygninger og dermed fortætte byen med udgangspunkt i den eksisterende bygningsmasse.

I tagboliger er der optimale muligheder for at opnå nogle boligmæssige kvaliteter, som ellers kan være svære at tilvejebringe, når man bygger nyt i en tæt bebygget by. For eksempel er mulighederne for adgang til dagslys og udsigt til himlen bedre øverst i en bygning, og er faktorer, der har en væsentlig betydning for menneskers trivsel.

'Retningslinjer for tagboliger' er udarbejdet af Københavns Kommune og omfatter både tagprojekter til beboelse og anden anvendelse som f.eks. erhverv.

Retningslinjerne er skrevet til alle med interesse for etablering af tagboliger. Det kan være andelsboligforeninger, ejerforeninger, almene boligselskaber, pensionskasser, private udlejere, rådgivere, entreprenører og håndværkere.

Retningslinjerne administreres af bygningsmyndigheden i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Retningslinjerne er et værktøj til at kvalificere grundlaget for etablering af tagboliger og til at sikre forudsigelig sagsbehandling.

I forbindelse med de fleste ansøgninger om etablering af tagboliger skal vi foretage en såkaldt helhedsvurdering ud fra nogle kriterier, som er fastlagt i bygningsreglementet.

Helhedsvurderingen skal sikre, at en ejendom indrettes hensigtsmæssigt til anvendelsen, og at bebyggelse opføres med en placering og et omfang, som tager hensyn til omgivelserne.

Kriterierne i helhedsvurderingen omfatter ikke kriterier for arkitektur. Det er dog også vores opgave at sikre, at der tages hensyn til Københavns historisk og arkitektonisk værdifulde bygninger og områder.

Retningslinjerne gennemgår, hvordan du kan etablere tagboliger ud fra 4 hensyn: arkitektur, dagslys, fri- og opholdsarealer og parkeringsforhold.

Kapitlet 'Arkitektoniske hensyn' indeholder anbefalinger for, hvordan om- og tilbygninger kan udføres med respekt for bygningen og området.

Kapitlerne 'Dagslys', 'Fri- og opholdsarealer' og 'Parkering' er retningsgivende for, hvad et acceptabelt niveau eller et tilstrækkeligt omfang er, når vi skal foretage en helhedsvurdering.

'Retningslinjer for tagboliger' er vejledende og er med til at danne grundlag for Københavns Kommunes myndighedsbehandling af ansøgninger om nye tagboliger.

Indhold

- 02 Indledning
- 04 Arkitektoniske hensyn
- 22 Dagslys
- 30 Fri- og opholdsarealer
- 36 Parkering
- 38 Regelgrundlag
- 40 Tjekliste til dig, der vil lave et tagboligprojekt
- 42 Særligt om almene boligorganisationer

Arkitektoniske hensyn

I forbindelse med etablering af tagboliger er det vigtigt, at du er opmærksom på de særlige hensyn, du skal tage til Københavns historisk og arkitektonisk værdifulde bygninger og områder.

I det følgende beskriver vi en række anbefalinger til tagets ydre udformning. Anbefalingerne er en vejledning til, hvordan du kan ombygge og nybygge et tag til tagboliger med udgangspunkt i arkitektoniske hensyn.

Anbefalingerne er samtidig en rettesnor for Københavns Kommunes myndighedsbehandling af byggeansøgninger i sager, hvor vi anvender byggelovens § 6D, og i forbindelse med lokalplaner, der indeholder generelle forbud mod ændringer af bygningers ydre fremtræden. Læs mere om § 6D og lokalplanbestemmelser i kapitlet Regelgrundlag.

Taget har foruden en byggeteknisk funktion også stor betydning for en bygnings udtryk.

Vores anbefalinger, i forhold til de arkitektoniske hensyn, er organiseret ud fra to tilgange:

1. Etablering af ny tagform.
2. Opretholdelse af tagformen.

Begge tilgange tager afsæt i, at du kan transformere den eksisterende bebyggelse og tilføje den nye lag med respekt for den lokale egenart.

Arkitekturpolitik København 2017-2025

- Arkitektur for mennesker

Arkitekturpolitikken indeholder principper og handlingspunkter, der giver retning for bl.a. lokalplaner og byggesager.

Et af principperne i Arkitekturpolitik København er, at der skal skabes arkitektur med afsæt i Københavns egenart. Arkitekturpolitik København peger på, at det bl.a. kan gøres ved:

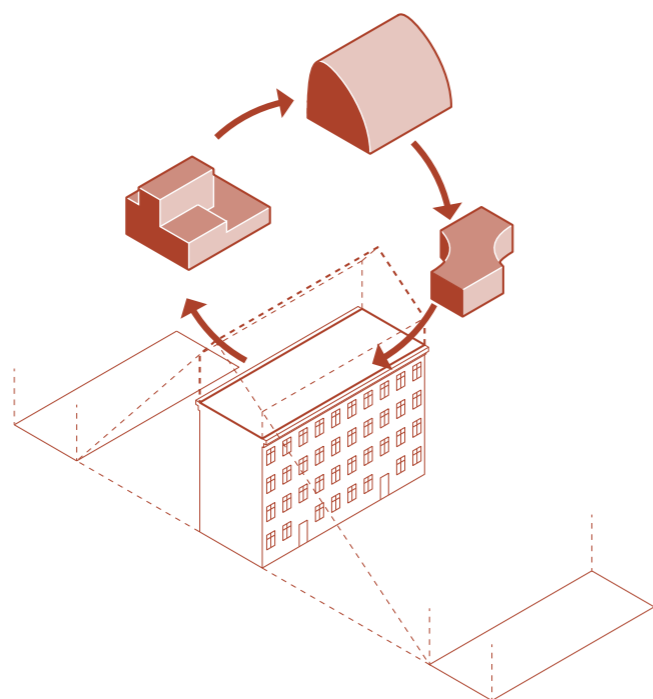
- *At tage afsæt i Københavns hovedtræk og eksisterende arkitektoniske værdier og omsætte det til nutidig arkitektur.*
- *At omdanne bygninger med respekt for og bevaring af væsentlige arkitektoniske værdier, både i bymiljøet og for den enkelte ejendom, så nye tilføjelser og ændringer sker som nutidige fortolkninger af eksisterende arkitektoniske træk.*



Tilgang 1, etablering af ny tagform

Etablering af ny tagform betyder, at du etablerer tagboligerne med udgangspunkt i en ny tagform.

Ved Tilgang 1, etablering af ny tagform, laver du en helt ny tagetage, enten efter det gamle tag er fjernet eller på et fladt tag. Udformning af tagetagen skal tage udgangspunkt i en grundig analyse, der tager afsæt i eksisterende arkitektoniske værdier for bebyggelsen og området.

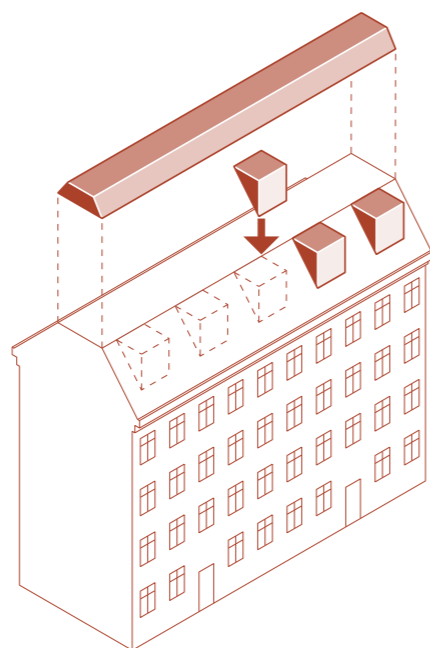


Tilgang 2, opretholdelse af tagformen

Opretholdelse af tagformen betyder, at du etablerer tagboligerne med udgangspunkt i den eksisterende tagform.

Ved Tilgang 2, opretholdelse af tagformen, transformerer du en eksisterende tagform ud fra de principper, som taget er opført efter. Den flade del af et københavner-tag kan typisk hæves, hvis det er nødvendigt for at opnå en tilstrækkelig loftshøjde.

Derudover kan du tilføje tagvinduer, kviste, tagterrasser og lignende for at tilføre bolig-mæssige kvaliteter.



Analyse

Du skal beslutte, om projektet skal tage udgangspunkt i Tilgang 1 eller Tilgang 2.

Valget bør bero på en objektiv analyse af bygningens og områdets fysiske og væsentlige karakteristika.

Du kan samtidig anvende analysen som grundlag for udformningen af det konkrete projekt.

I forhold til Tilgang 1, etablering af ny tagform, er en grundig analyse en forudsætning, fordi du på ny skal finde en form, der ud fra arkitektoniske hensyn kan afslutte bygningen.

Registrering

Analysen bør tage udgangspunkt i en registrering.

I den indledende registrering kan det være relevant at indhente baggrundsviden om bygningen og det område, som bygningen er placeret i. Selvom projektet måske ikke direkte berører bevaringsværdige bygninger eller ligger i et område med et bevaringsværdigt helhedspræg eller i et kulturmiljø, kan bygningen indgå i en sammenhæng med andre bygninger eller området, som du skal tage hensyn til.

Følgende betragtninger bør indgå i registreringen:

- Området som bygningen er placeret i.
- Bygningens placering i forhold til anden bebyggelse. Er bygningen f.eks.:
 - En markør i byrummet, fx. med en central placering på en plads, i en sigtelinje eller som hjørnebygning mv.
 - En del af en karakteristisk bebyggelsesstruktur.
 - Solitært beliggende.
 - Forskudt (trukket frem eller tilbage) i forhold til de omkringliggende/tilstødende bygninger.
 - Betydeligt lavere eller højere end de omkringliggende/tilstødende bygninger.
 - En spejling af én eller flere identiske bygninger hen over en gade (tvillingebygning).
- Bygningens stilart og samlede udtryk f.eks. udtrykt igennem tids-typiske bygningselementer som tårne, spir, kupler, franske tårntage og frontispicer og andre detaljer, herunder det eksisterende tags betydning for bygningens udtryk og stilart
- Tagets betydning for bygningens proportioner.
- Tagets udformning i relation til de tilstødende bygninger. Har det konkrete tag f.eks. en arkitektonisk betydning for et sammenhængende forløb i en karré?



Helhedsplanlagt bebyggelse i et område med bevaringsværdigt helhedspræg i henhold til kommuneplanen.

Generelle anbefalinger i forhold til de arkitektoniske hensyn

De generelle anbefalinger omfatter både Tilgang 1 og 2.

Vi anbefaler:

- At hovedgesimsen, der afslutter facaden og danner overgang til tagetagen, skal bevares og ikke gennembrydes.
- At ingen dele af tagetagen krager ud over hovedgesimsen.
- At valget af materialer, farver og byggetekniske løsninger skal understøtte læsningen af tagetagen, som afslutning på bygningen.
- At der i bygningens konstruktioner tages højde for vækstlag til eventuelle grønne tagflader.



Hovedgesimsen afslutter facaden og danner overgang mellem facade og tag.

I forbindelse med materialevalg bør der tages stilling til, hvordan de valgte materialer patinerer i relation til den valgte formgivning. Det bør være et bevidst valg, om tagformens ydre fremtræden igennem materialets foranderlighed ændrer sig over tid.

I forbindelse med eventuelle grønne tagflader bør der tages stilling til den konkrete beplantning i forhold til årstidernes skift.



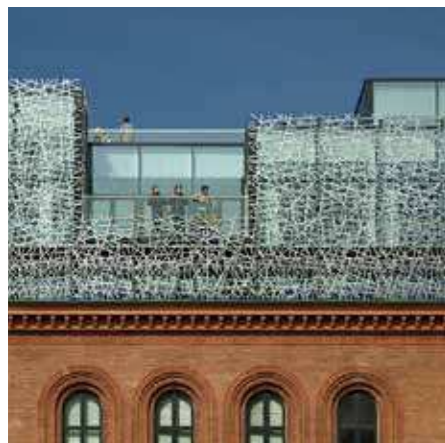
Ny tagetage udformet som penthouse. Huset er oprindeligt opført med rejst tag.

Anbefalinger for Tilgang 1, etablering af ny tagform

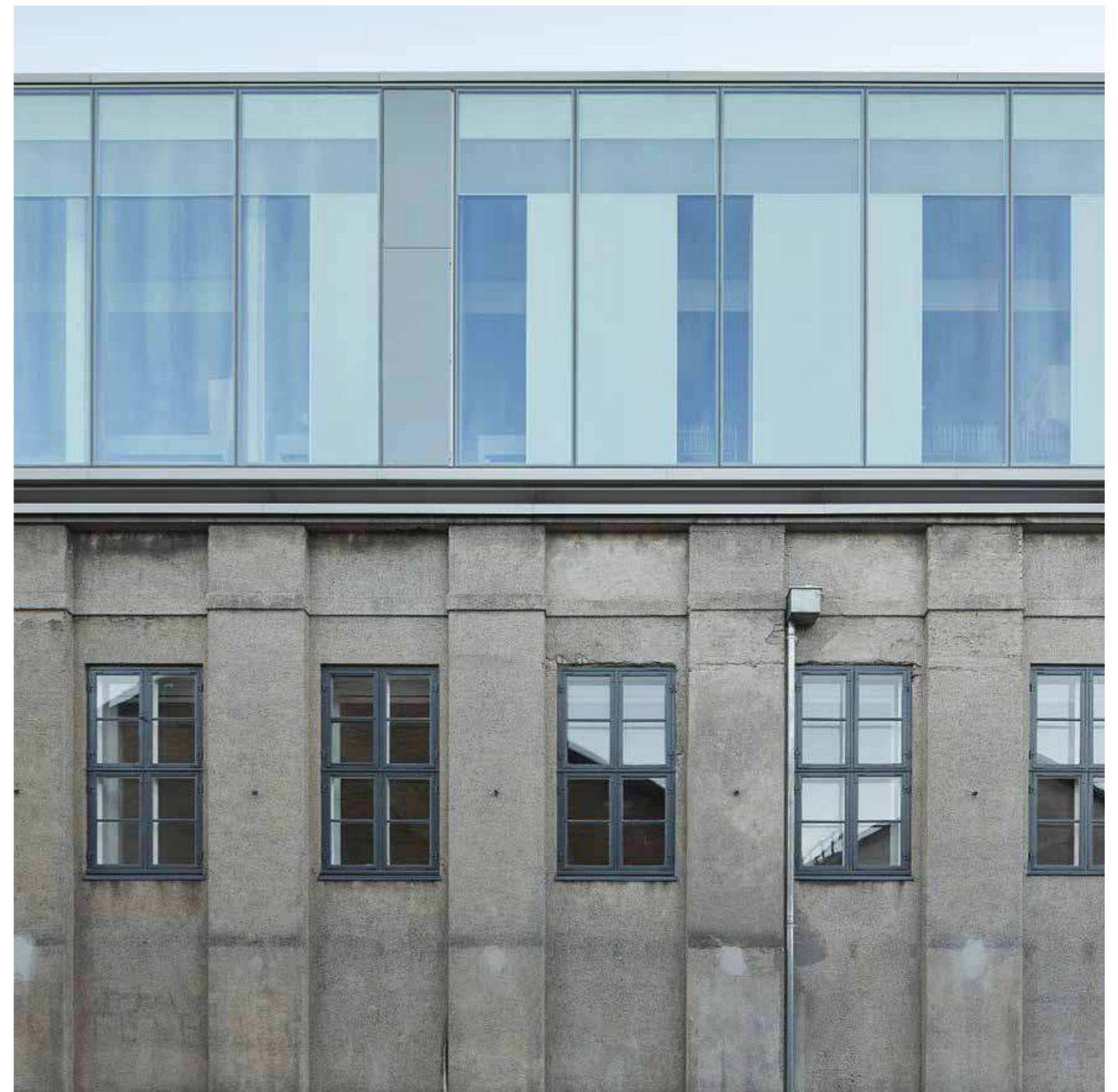
Vi anbefaler:

- At etablering af en ny tagform begrundes med afsæt i en grundig analyse, der med udgangspunkt i arkitektoniske hensyn kan understøtte et klart arkitektonisk greb.
- At valget af materialer, farver og byggetekniske løsninger understøtter udformningen af den nye tagform med udgangspunkt i analysen af den konkrete bygning, den omgivende bebyggelse og området.

Valg af få materialer kan ofte medvirke til et mere homogent helhedspræg.



Fritliggende bygning med ny tagetage.
Huset er opført med rejst tag, som er fjernet over hovedgesimsen.



Ny tagetage på gymnastikbygning på Københavns Universitet.

Anbefalinger for Tilgang 2, opretholdelse af tagformen

Vi anbefaler:

- At valget af materialer, farver og byggetekniske løsninger tager udgangspunkt i den konkrete bygning, den omgivende bebyggelse og i området.
- At nye bygningselementer i form af kviste og lignende udføres tilbagetrukket fra tagfoden.
- At københavnertage kun hæves inden for de skrå tagfladers forlængelse.
- At nye kviste, der skal supplere eksisterende kviste i samme niveau, udføres med samme udformning, materialer og farver som de eksisterende.
- At fronten på kviste, herunder spejlet, fremstår som malet.
- At tagterrasser inklusive værn og nødvendige trappetårne er ikke-synlige fra gadeplan.
- At værn på kvistaltaner og lignende ikke placeres længere fremme end facaden på de underliggende etager.
- At skorstene, der har betydning for bygningens karakter, som hovedregel istandsættes eller føres tilbage til deres oprindelige udformning.
- At etablering af solceller og lignende udføres som en integreret del af tagfladen.

Om mansardtage

- At hierarkiet mellem den nederste og den øverste del af et mansardtag opretholdes.
- At udnyttelse af den øverste del af mansardtaget udføres som en udvidelse af den underliggende lejlighed.

Om tårne, spir, kupler, franske tårntage og frontispicer og lignende arkitektoniske elementer

- At hierarkiet mellem arkitektoniske elementer og tagfladerne bevares, f.eks. bør tag kun hæves (når det er nødvendigt) på en sådan måde, at de arkitektoniske elementer såsom tårne, spir mv. ikke forsvinder i taget.
- At tårne, spir, kupler, franske tårntage og frontispicer og lignende arkitektoniske elementer bevares eller genetableres med samme udformning, materialer og detaljering som oprindeligt.
- At nye bygningselementer i form af kviste og lignende ikke udføres højere end de eksisterende arkitektoniske elementer, og i det hele taget udformes og placeres med respekt for de eksisterende arkitektoniske elementer.

Om helhedsplanlagt bebyggelse

- At ombygning af en bygnings tagetage udføres efter en helhedsplan, som omfatter hele den helhedsplanlagte bebyggelse, som den konkrete bygning er en del af.



Nye kviste der med sine materialer og udformning er tilføjet som en nyfortolkning af et klassisk bygningselement.



Eksempel på ny og traditionel kvist med malet front.



Vellykket tagrenovering på hjørnebygning med tårn.



Mansardtag med kviste og mindre tagvinduer, der understreger hierarkiet mellem tagets øverste og nederste del.

Selvstændig beboelse i den øverste del af mansardtaget: Det er her ofte ikke muligt at etablere åbninger, som kan anvendes til personredning, ligesom tilstrækkelig loftshøjde og rumvolumen også kan være en udfordring.



Tagboligerne er tilføjet tagterrasser og penthouses. Materialevalget er tilpasset den eksisterende bygning, hvilket giver et sammenhængende udtryk.

Skorstene, der ikke er i anvendelse, kan anvendes til tekniske foranstaltninger, som f.eks. ventilation og lignende.

Københavns tage i korte træk

I det følgende præsenterer vi bevæggrundene for udformningen af de arkitektoniske hensyn.

Cirka 80 pct. af Københavns etagebebyggelse er bygget før 1940. Mange af os bor derfor i bygninger, der er bygget i en anden tid og formet efter datidens byggeskik og lovgivning.

I Københavns første byggelov fra 1856, blev bestemmelser om tage for første gang samlet og præciseret med fokus på lys og luft.

Den maksimale bygningshøjde blev gjort afhængig af gadens bredde. Samtidig indførte man bestemmelser om en øvre grænse for en bygnings højde og en nedre grænse for en gades bredde. Før 1856 havde man indført en bestemmelse om, at taghældningen på forhuset maksimalt måtte være 45 grader. Bestemmelsen blev fastholdt i Københavns byggelov af 1856 og suppleret af en bestemmelse om en maksimal rygningshøjde på sidebygninger samt bestemmelser for kvistes omfang og placering. Fordi man tillagde det stor æstetisk vægt, at bygningers gadefacader blev afsluttet med en hovedgesims, blev byggeloven suppleret med en bestemmelse der gav mulighed for en forhøjelse af bygningshøjden ved en samtidig sænkning af tagryggen. Af bestemmelsen fremkom den særlige tagform, som vi i dag kender som københavertaget.

Andre tagformer og arkitektoniske bygningselementer

Da Københavns byggelov fra 1856 blev til, var det en udbredt opfattelse, at stejle tage var uskønne. Foruden hensynet til lysforhold, var bestemmelsen om en maksimal taghældning på 45 grader derfor også en æstetisk bestemmelse. Hen imod slutningen af 1800-tallet opstod der med inspiration fra udlandet et stigende ønske om mansardtage, som udfordrede den gængse opfattelse af, hvordan et tag skulle udformes. På baggrund af bl.a. udtalelser fra Kunstakademiet blev det tilladt at etablere mansardtage på etagebebyggelse i København. Dette førte til, at tagformer kunne udføres med en højere grad af kunstnerisk frihed – dog fortsat reguleret af de bestemmelser, som var indført af hensyn til lys og luft.

I den reviderede byggelov fra 1889 blev det muligt at etablere arkitektoniske bygningselementer som tårne, spir, kupler, franske tårntage, frontispicer og lignende udsmykning i og omkring taget.

De arkitektoniske bygningselementer har haft stor indflydelse på, hvordan Københavns byprofil har tegnet sig.

Saddeltaget har ofte en symmetrisk tagprofil med to ens tagflader, der fra rygningen har et ensartet fald ned mod facaden / hovedgesimsen. Saddeltaget er typisk opført med en hældning på 45 grader.

Mansardtaget er opbygget af to forskellige tagflader. Øverst samles tagfladerne henover en rygning med lav hældning, og nederst er tagfladerne stejle ned mod facaden / hovedgesimsen.

Københavnertaget er fladt på toppen med en anelse fald ud mod kanterne, hvorfra der typisk er en 45 graders hældning ned mod facaden / hovedgesimsen.



Hjørnebygning med markante og arkitektoniske bygningselementer i taget.

Tagformen på helhedsplanlagt bebyggelse

Der findes i København mange eksempler på etagebebyggelse, som er helhedsplanlagte og opført af én bygherre.

Nogle steder er de helhedsplanlagte etagebebyggelser opført som én sammenhængende bygning omkring et gårdrum, mens de andre steder er opført som f.eks. identisk stokbebyggelse ud fra en samlet bebyggelsesplan.

Kendetegnende for de helhedsplanlagte etagebebyggelser er, at de er udført med en høj arkitektonisk standard og fremstår velproportionerede med systematisk og ofte stringent opbyggede facader med velovervejede og præcise bygningsdetaljer.

Det særlige ved helhedsplanlagte etagebebyggelser opført som én sammenhængende bebyggelse er, at også taget indgår. Derfor fremstår bebyggelsen med én sammenhængende tagform. Nogle steder kan man opleve, at tagformen er opbygget med detaljer, der skal understrege arkitektoniske bygnings-elementer i facaden, fx. tagflader udført med forskydninger symmetrisk placeret omkring arkitektoniske bygnings-elementer, som f.eks. frontispicer og lignende.

Historisk og arkitektonisk værdifulde bygninger, sammenhængende bebyggelser og kulturmiljøer

I kommuneplanen er en stor del af Københavns ældre etagebebyggelser, som enkeltbygninger, udpeget som bevaringsværdige, ligesom en del sammenhængende bebyggelser er udpeget med et bevaringsværdigt helhedspræg. Tilsammen udgør de en væsentlig fortælling om Københavns bygningsarv. Derudover er der i kommuneplanen udpeget 17 kulturmiljøer.

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger vurderes og udpeges ud fra fem områder: Arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitet og tilstand. Som hovedregel vejer den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi tungt.

I vurderingen af den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår betragtninger, om bygningen er et godt eksempel på en periodes arkitektur eller en særlig byggeskik, om bygningstypen eller bygningsformen er sjælden, om bygningen har dannet forbillede for andre bygninger, om udskiftninger og ombygninger er tilpasset bygningens udtryk, og om bygningen er betydningsfuld i gadebilledet eller landskabet.

Vurderingen sammenfattes til en karakter fra 1-9. Karaktererne 1-3 regnes for høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Områder med et bevaringsværdigt helhedspræg

Områder, der i kommuneplanen er udpeget med et bevaringsværdigt helhedspræg, er karakteristiske ved, at de enkelte bygninger i sammenhængende forløb udgør en fælles og lokal fortælling, der rummer særlige arkitektoniske værdier og kvaliteter. Et udpeget område kan ofte genkendes på en tydelig og karakteristisk bebyggelsesstruktur.

De helhedsplanlagte og sammenhængende etagebebyggelser, som består af flere opgange, er ofte over tid blevet opdelt til mindre, selvstændige ejendomme, og ejerforholdene kan være mange og forskelligeartede.

Det er ikke altid tilfældet, at opdelingen til mindre, selvstændige ejendomme er udført efter den arkitektoniske symmetri, som bebyggelsen er opført med.



Helhedsplanlagt bebyggelse.



Bebyggelse udpeget med høj bevaringsværdig beliggende i et område udpeget med et bevaringsværdigt helhedspræg.

Kulturmiljøer

København rummer med sin mangeårige historie en lang række betydningsfulde kulturmiljøer, hvoraf nogle har international og national betydning, mens andre alene er af regional eller lokal interesse.

Et kulturmiljø er en sammenhæng, der knytter sig til og formidler en fælles historie inden for et afgrænset område.

Udgangspunktet for udpegningen af Københavns kulturmiljøer er de overordnede fortællinger om Københavns udvikling og karakter: København som hovedstad, København som havneby, produktionens København og københavnernes velfærd.

Bevaringsværdige enkeltbygninger har fået vurderet deres bevaringsværdi efter den såkaldte SAVE-metode, som er en kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet. SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment"

Bevaringsværdien af en bygning er alene fastlagt ud fra bygningens ydre fremtræden.



Udpeget kulturmiljø, som indgår i fortællingen om København som havneby.

Dagslys

Gode dagslysforhold i arbejds-, opholds- og beboelsesrum bidrager til god livskvalitet. Når byen udvikles og bygninger til- og ombygges, skal vi som myndighed sikre, at både nye og eksisterende boliger og erhvervslejemål, har gode dagslysforhold.

Når der indrettes nye tagboliger, sker der ofte en udvidelse af det eksisterende tag. Det kan være, at taget hæves, at taget får en stejlere hældning eller at en skrånende tagflade ændres til en lodret facade. I mange tilfælde sættes der nye kviste på taget.

Udvidelser af eksisterende tage i tætte byområder kan betyde, at dagslyset bliver reduceret i bygninger, som ligger på den modsatte side af gade- og gårdrummet. I mange boliger og erhvervslejemål i den ældre bygningsmasse er der allerede mindre dagslys end krævet i dag. Dagslysforholdene er dårligst i de nederste etager.

Dagslysforhold indgår i retningslinjerne for tagboliger, så vi kan sikre, at der ikke kommer flere boliger og erhvervslejemål med væsentligt forringet dagslys.

Der er to retningslinjer for dagslys, som benyttes i forskellige situationer:

Retningslinje 1 giver dig mulighed for at om- og tilbygge og udvide taget de steder, hvor der er så stor afstand til den omgivende bebyggelse, at udvidelse af tagetagen ikke medfører væsentligt forringede lysforhold for nabobebyggelsen. Det kan være, at bygningen ligger ud til en åben plads eller en bred gade, eller at bygningen vender mod et stort, åbent gårdrum. I nogle tilfælde kan tagetagen udvides på begge sider af bygningen, og i andre tilfælde, vil det kun være muligt på den ene side. Så kan du benytte Retningslinje 2 på modsatte side af taget.

Retningslinje 2 beskriver, hvordan du kan ombygge et eksisterende tag, når bygningen ligger ud til en smal gade og en lille gård, og afstanden til nabobygningerne er så lille, at du ikke kan udvide taget væsentligt. I de tilfælde kan du sætte kviste i taget, etablere indeliggende tagaltaner og hæve den midterste, flade del af taget, så der bliver tilstrækkelig loftshøjde.

Helhedsvurdering i Bygningsreglementet (BR18)

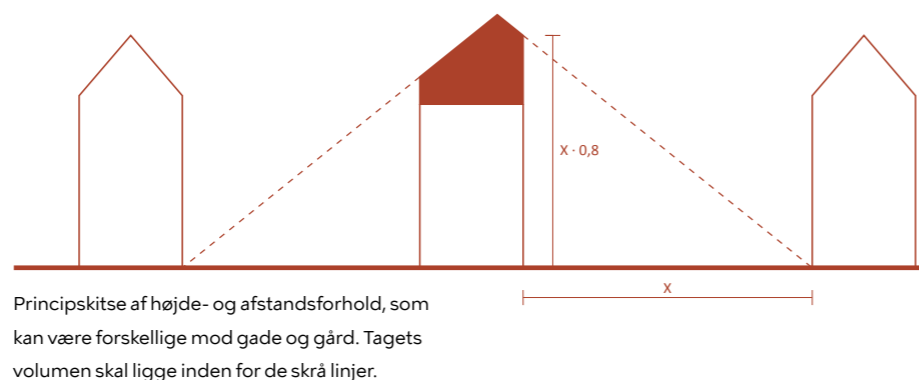
Ved opførelse af nye tagboliger, hvor tagets volumen forøges, skal vi ud fra en helhedsvurdering bl.a. fastlægge dagslysforholdene i den omgivende bebyggelse. Det sker efter bygningsreglementets § 188, stk. 1, nr. 2:



Retningslinje 1

Højden af den bygning, hvor der etableres tagboliger må ikke overstige $0,8 \times$ afstanden til modstående bygning eller bygningsdel.

Trappe- og elevatortårne er undtaget for bestemmelsen, idet de kan hæves i nødvendigt omfang for at give adgang til tagetagen.

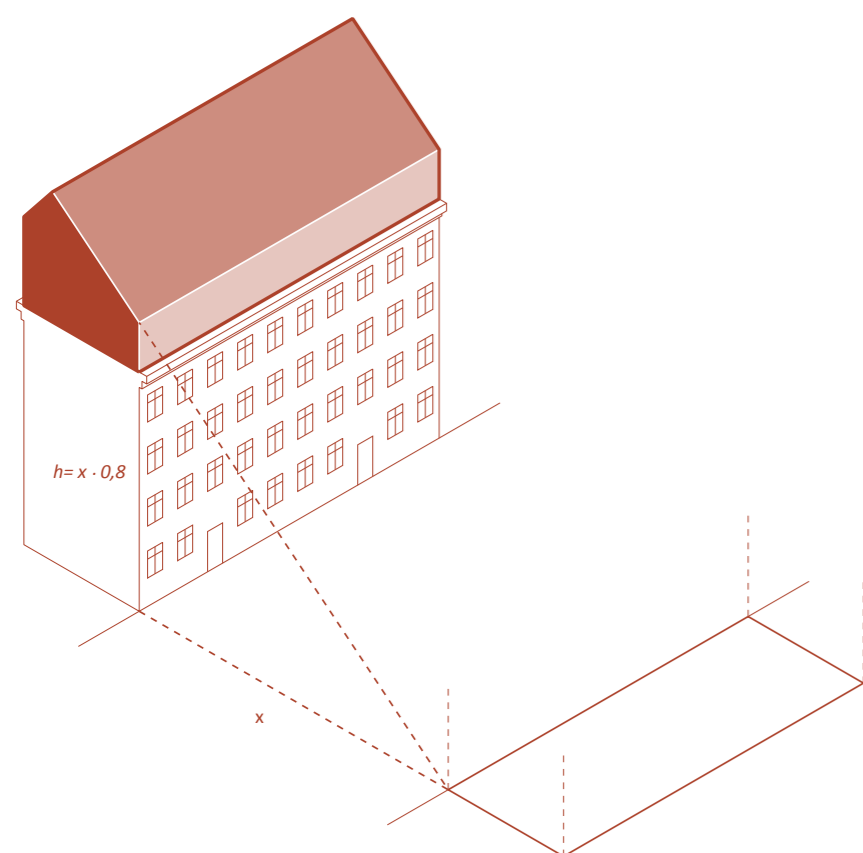


Dagslys i Bygningsreglementet

Bygningsreglementet (BR18) fastlægger følgende krav til dagslys for nybyggeri i § 379:

”Stk. 1. Arbejdsrum, opholdsrum i institutioner, undervisningslokaler, spiserum, i det følgende benævnt arbejdsrum mv., samt beboelsesrum og køkken skal have en sådan tilgang af dagslys, at rummene er tilstrækkeligt belyste.

Stk. 2. 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 Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om lys og udsyn. For beboelsesrum er det relevante gulvareal lig det indvendige gulvareal. For arbejdsrum mv. er det relevante gulvareal det areal, hvor der placeres arbejdspladser.”



Principskitse af højde og afstandsforhold, som viser det maksimale volumen af den nye tagetage



Den nye tagetage kan formes inden for det volumen højde- og afstandsforholdene muliggør.



Når der er tilstrækkelig afstand, kan tagetagen udformes med lodrette tagflader.

Retningslinje 2

I eksisterende tagetager med sadeltag eller københavertage med en hældning på mindre end 45° kan taghældningen øges med 10°, dog maksimalt til 45°.

I københavertage kan den midterste del af taget hæves, så der er tilstrækkelig loftshøjde til boliger. Herudover kan der etableres kviste og tilbagetrukne lodrette facadepartier i tagfladerne.

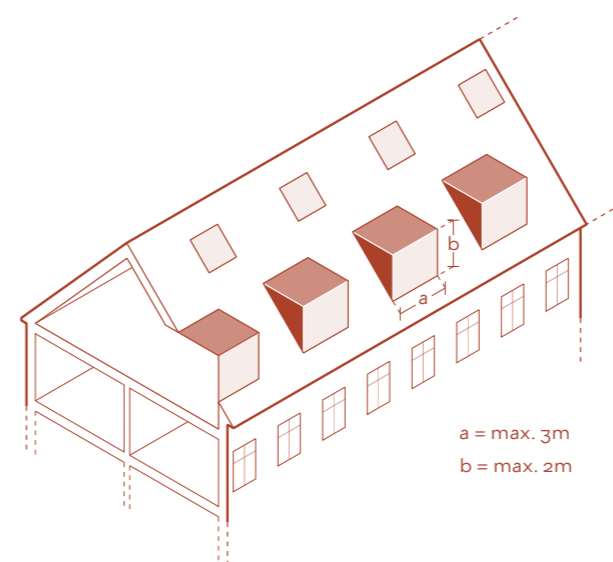
For kviste gælder følgende:

- Hver enkelt kvist må have en maksimal bredde på 3,0 m inklusiv flunker og tagudhæng.
- Kvistenes front må have en maksimal højde over tagfladen på 2,0 m. Ved kviste med skrå tagflader (saddeltag eller buet tag) beregnes højden som et gennemsnit
- Afstanden fra kvist til trappetårn, gavl, lodrette facadepartier, sidebygninger og lignende skal være mindst halvdelen af kvistens bredde.
- Afstanden mellem to kviste skal være mindst lige så stor, som bredden af kvistene. Hvis de to kviste har forskellig bredde, beregnes minimumsafstanden som et gennemsnit af de to kvistes bredde.

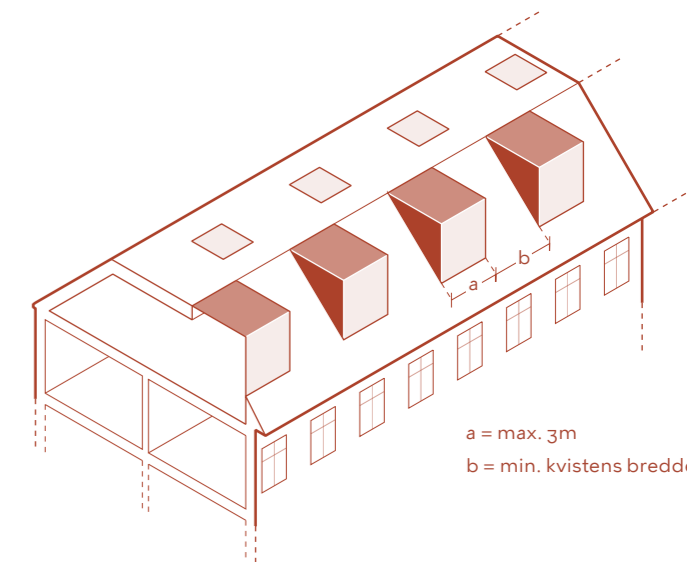
For tilbagetrukne, lodrette facadepartier gælder, at den nederste skrå del af tagfladen kan ændres til en lodret facade med en højde på maksimalt 3 m, når den nye og lodrette facade samtidig trækkes mindst 1,5 m tilbage i forhold til bygningens eksisterende underliggende facade. Højden af den lodrette facade måles fra gulv i tagboligen.

Hvis der ikke etableres kviste, kan taghældningen i københavertage alternativt øges til maksimalt 55°. Den midterste flade del af taget kan også her hæves så der er tilstrækkelig loftshøjde. I stedet for kviste kan der etableres tagvinduer i de skrå tagflader og der kan etableres lodrette vinduespartier og tagaltaner ved indskæring i taget.

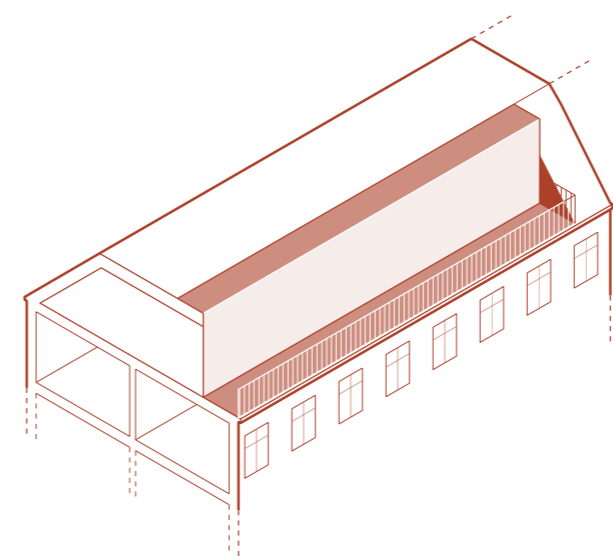
Retningslinje 2 kan fraviges, hvis du ved en dagslysberegning kan påvise, at en anden løsning ikke vil medføre ringere dagslysforhold i modstående bygninger.



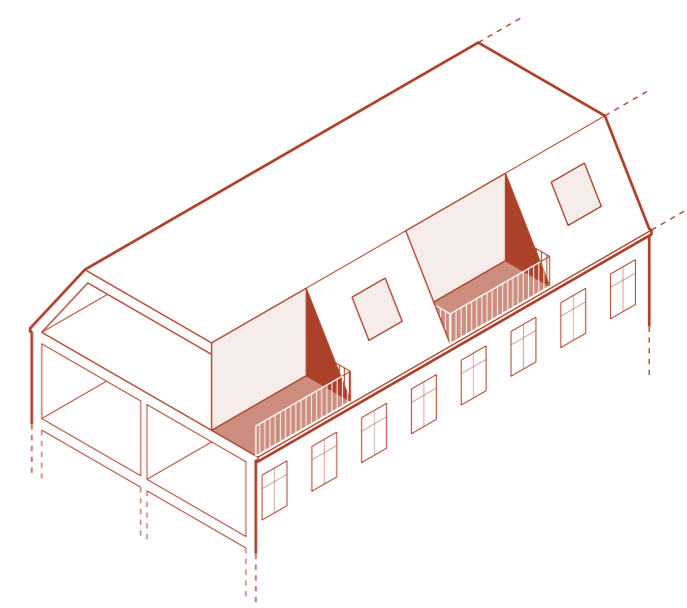
Principskitse af kviste i saddeltag.



Principskitse af kviste i københavertag.

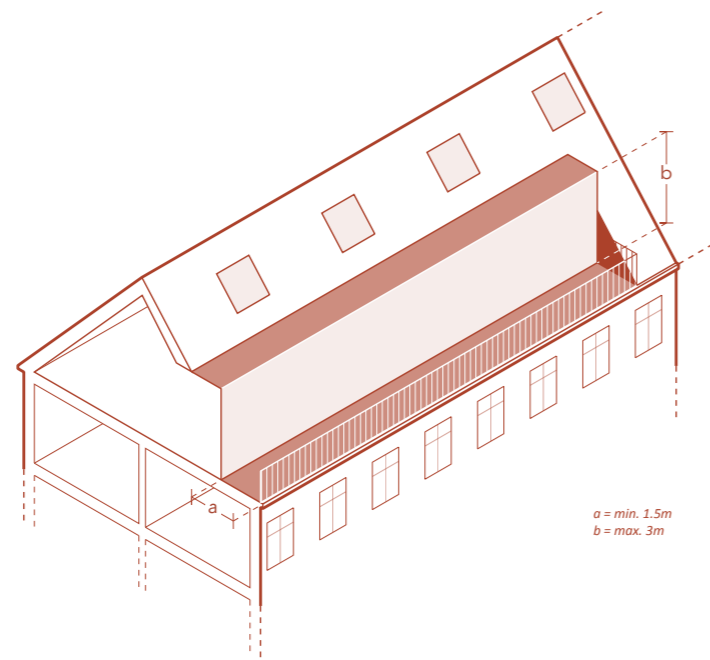


Principskitse af lodret facadeparti i københavertag.



Principskitse af københavertag med 55° hældning og indskåret altan.

Principskitse af lodret facadeparti i saddeltag.



$a = \text{min. } 1.5\text{m}$
 $b = \text{max. } 3\text{m}$



Tagbolig indrettet i eksisterende saddeltag med loft til kip.



Lodrette facadepartier i et saddeltag.



Tagbolig med loft til kip og lodret facadeparti med glas mod altan.

Fri- og opholdsarealer

Trivsel og tryghed i boligområder hænger tæt sammen med omgivelserne. Derfor er det vigtigt at du tænker disse aspekter ind i arbejdet med udearealerne, så også bynatur, byliv og fællesskaber styrkes.

Bynatur er ikke bare begrønning i byen, den er også en afgørende faktor for vores livskvalitet og sundhed.

Gennem godt planlagte udearealer kan du – også i mindre skala – forbedre ejendommens opholdsarealer. Det er således ikke udelukkende et spørgsmål om mængde, men i høj grad også om kvalitet.

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til nye boliger, skal du altid redegøre for fri- og opholdsarealer. Når du etablerer tagboliger på eksisterende ejendomme reducerer du ikke ejendommens ubebyggede arealer på terræn, men behovet for gode fri- og opholdsarealer øges som følge af ejendommens øgede udnyttelse.

Du skal udlægge opholdsarealer af en passende størrelse i overensstemmelse med bygningsreglementet. Vores vurdering af tilfredsstillende fri- og opholdsarealer tager udgangspunkt i de konkrete muligheder på ejendommen,

da de udendørs opholdsarealer i den eksisterende by ofte er begrænsede. En bebyggelse uden fri- og opholdsarealer vil som udgangspunkt ikke være tilfredsstillende. Er de ubebyggede arealer begrænsede, kan et kvalitetsløft af disse være et effektivt greb til at sikre tilfredsstillende opholdsarealer.

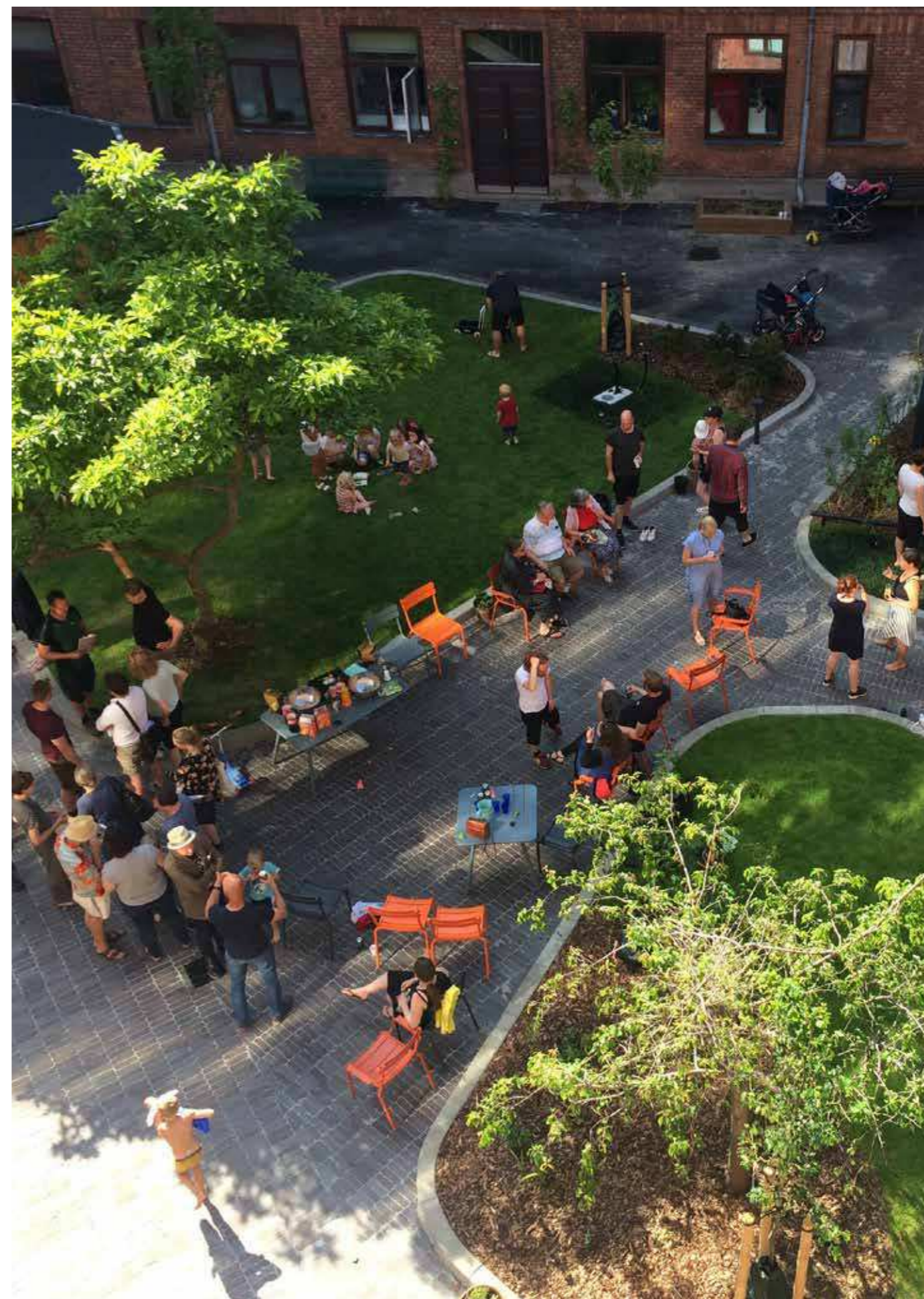
Vi kan også lade andre forhold indgå i vores vurdering, udover velplanlagte opholdsarealer på terræn af en god kvalitet, f.eks., at ejendommen indgår i en tinglyst fællesgård, at ejendommen har fælles velindrettede havede opholdsarealer og/eller, at du indretter tagboligerne med egne udendørs opholdsarealer, f.eks. kvistaltaner og lignende.

Mange ejendomme er omfattet af en lokalplan, som fastlægger et friareal på en vis procentdel af etagearealet. Kommuneplanen angiver, hvilke arealer der indgår i friarealet.

Hvis du udvider etagearealet i forbindelse med etablering af tagboliger, skal du etablere friareal til det nye etageareal i overensstemmelse med lokalplanen.

Der er en meget begrænset mulighed for at dispensere fra friareal-

kravet i lokalplaner, da fordelingen mellem friareal og bebyggede arealer er en del af planens principper. Vi kan i begrænset omfang dispensere til, at der som erstatning for friareal på terræn, etableres havede opholdsarealer.



Anbefalinger i forhold til fri- og opholdsarealer

Vi anbefaler:

- At der arbejdes med et kvalitetsløft af de fælles ubebyggede arealer, specielt hvis de allerede er begrænsede i omfang.

Kvaliteten af de ubebyggede arealer kan indgå i vores helheds-vurdering af, om der er tilfredsstillende fri- og opholdsarealer. Det er ikke kun omfanget af de ubebyggede arealer, der er afgørende for, om der er tilfredsstillende fri- og opholdsarealer i forhold til anvendelsen. Hvis der er begrænsede friarealer, kan et bevidst og velplanlagt kvalitetsløft af de ubebyggede arealer være væsentligt: Find frem til de bedste placeringer for anvendelige og velbelyste opholdsarealer, og find ud af, hvordan du kan fremme bynatur og fællesskaber. Vær kreativ og arbejd både med vandrette og lodrette grønne flader, hvor det er muligt, og med en variation i farver, lys og stemninger, der fremmer en sanselig dimension hele året.

- At der arbejdes med fælles hævede opholdsarealer, hvis de ubebyggede arealer allerede er begrænsede.

Hævede opholdsarealer kan indgå i vores helheds-vurdering af, om der er tilfredsstillende fri- og opholdsarealer. Hvis du etablerer større hævede opholdsarealer, skal du indtænke nogle af de kvaliteter og muligheder, der findes på terræn. Du bør indrette opholdsarealet med vækstlag for beplantning, adgang til vand, varierede opholdsmuligheder og eventuelt et udekøkken. Du skal sørge for, at det hævede opholdsareal er tilgængeligt for alle.

- At der tilstræbes udvendige opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, f.eks. tagterrasser og/eller kvistaltaner.

Udvendige opholdsarealer, som f.eks. tagterrasser og kvistaltaner, kan indgå i vores helheds-vurdering af, om der er tilfredsstillende fri- og opholdsarealer.

Ved at etablere udendørs opholdsarealer til tagboligen øger du boligkvaliteten væsentligt, og det kan være med til at forbinde livet i bygningen med livet i byrummet. Kommuneplanen tilskynder, at der i direkte tilknytning til boliger etableres udendørs opholdsarealer.

- At der indtænkes klimatilpasning ved anlæggelse af grønne arealer, hvor det er muligt. Det er en god ide at du indtænker klimaløsninger i projekteringen, f.eks. LAR (lokal afledning af regnvand), når tag og andre flader skal afvandes. Derudover kan du etablere grønne flader med plantetyper, der forsinker regnvandet og øger biodiversiteten i byen.



Mange gårde har et uudnyttet potentiale for et kvalitetsløft af de ubebyggede arealer.



Vellykket gårdrenoveringsprojekt. Gode fri- og opholdsarealer er afgørende for trivslen og fællesskabet.



Udvendige opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen øger boligkvaliteten.



Hvor opholdsarealer på terræn er begrænsede, kan der suppleres med hævede fælles opholdsarealer, indrettet med forskellige kvaliteter og anvendelser.

Kommuneplan 2015

Kommuneplanen har ingen selvstændig retsvirkning og kan ikke tilside-sætte bestemmelser om friareal i lokalplaner eller bygningsreglementet. Kommuneplanens rammer kan indgå i helhedsvurderingen som et udtryk for det tilstræbte i et område.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fastlægger følgende om friarealer:

“Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.”

“For eksisterende bebyggelse kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges ved nyindretning og udbygning af tagetager til beboelse.”

Bygningsreglementet (BR18)

For ejendomme, der ikke er omfattet af en lokalplan, der regulerer friareal, skal fri- og opholdsarealer fastlægges på baggrund af en helhedsvurdering efter bygningsreglementets kapitel 2.

Bestemmelser om helhedsvurdering fremgår af BR18, § 187 og § 188, stk. 3.

Bestemmelser om udendørs opholdsarealer fremgår af BR18 § 393 og § 394.

Parkering

I Københavns Kommunes planlægning er der taget stilling til hvor meget parkering, der skal etableres på en ejendom i forbindelse med nybyggeri samt om- og tilbygninger. Ejendommen er enten omfattet af en lokalplan med parkeringsbestemmelser eller af kommuneplanens rammebestemmelser, hvor antallet af parkeringspladser fastlægges med udgangspunkt i etagearealet.

Du skal derfor altid redegøre for parkering i forbindelse med et tagboligprojekt.

Er ejendommen omfattet af en lokalplan med parkeringsbestemmelser, forudsætter vi, at du opfylder parkeringskravet ved etablering af tagboliger. Vi kan dispensere fra lokalplanens parkeringskrav efter en konkret vurdering.

Er ejendommen ikke omfattet af en lokalplan med parkeringsbestemmelser, fastlægger vi parkeringskravet efter en helhedsvurdering. Den konkrete vurdering kan medføre, at vi ikke stiller krav om parkeringspladser.

Når vi fastlægger parkeringskravet, vil vi tage udgangspunkt i følgende hensyn:

- Bygningens anvendelse (bolig/ erhverv, herunder erhvervstyper).
- Beboersammensætningen (ungdoms- og ældreboliger har typisk mindre behov end familieboliger).
- Bygningens placering i forhold til offentlig transport (generelt har brokvartererne og Indre By god adgang til offentlig transport).
- Parkeringsdækningen i området, som er udtrykt procentvis ved optælling af optagede parkeringspladser på bestemte tidspunkter af døgnet (belægningsprocent).
- Udvidelse af eksisterende bolig eller ny bolig og omfanget heraf.
- Ejendommens faktiske fysiske forhold og muligheder for parkering på ejendommen.

I helhedsvurderingen foretager vi en samlet skønsmæssig vurdering af parkeringsbehovet i forhold til det ansøgte, hvorefter vi fastlægger parkeringskravet, ved inddragelse af ovenstående kriterier.

Hvis du søger om dispensation fra lokalplanens parkeringskrav, kan ovennævnte hensyn også inddrages ved vores vurdering af din ansøgning om dispensation.

Parkeringsbestemmelser i Bygningsreglementet (BR18)

Vi fastlægger parkeringsbehovet for ejendommen ud fra en helhedsvurdering efter bygningsreglementets § 188, stk. 1, nr. 5: "Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399-402"

Parkeringsbestemmelser i kommuneplanen

Vi inddrager kommuneplanens parkeringsnormer i skønsvurderingen som pejlemærke for, hvad vi anser for tilstrækkeligt parkeringsareal, og vi tager beregningsmæssigt udgangspunkt i størrelsen af tagboligprojektets etageareal.

Vi stiller krav om cykelparkeringspladser på ejendommen efter kommuneplanens bestemmelser om antal cykelparkeringspladser. Du kan placere cykelparkering på terræn eller i kælder.



Regelgrundlag

Ønsker du at etablere tagboliger kræver det byggetilladelse. Nedenfor beskriver vi kort regelgrundlaget for Københavns Kommunes myndighedsbehandling af ansøgninger om tagboliger.

Bygningsreglement

Bygningsreglementet (BR18) fastlægger krav til nybyggeri, herunder også til tagboliger. Når du ønsker at etablere en tagbolig, skal vi fastlægge bebyggelsens omfang efter en helhedsvurdering. Vi skal vurdere, hvilken påvirkning bebyggelsen har på omgivelserne, om bebyggelsen er hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen og området, og om der er tilfredsstillende lysforhold. Vi skal desuden vurdere, om der er tilstrækkelige fri- og opholdsarealer, og om der er tilstrækkelig parkering til ejendommens behov.

Lokalplaner og byplaner

Bestemmelserne i bygningsreglementet om helhedsvurdering gælder ikke, hvis en ejendom er omfattet af en lokalplan eller byplan, med bestemmelser om bebyggelsens omfang. Lokalplaner og byplaner har ofte bestemmelser om bebyggelsesprocent, bygningshøjde, friareal og parkering. Mange lokalplaner har desuden bestemmelser om bebyggelsens udseende, og om, at eksisterende bebyggelse ikke må ændres.

På Københavnerkortet under Byplanlægning kan du se, om din ejendom er omfattet af en lokalplan eller byplan.

Servitutter

En del ejendomme i København er omfattet af servitutter. Mange servitutter har bestemmelser om bygningers anvendelse, etageantal, bebyggelsens placering, bebyggelsens udseende, og hvor stor en del af grunden, du kan bebygge.

Byggeloven

I nogle tilfælde kan vi efter byggelovens § 6D stille krav til den ydre udformning af en bygning for at sikre, at bygningen får en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne. Vi bruger § 6D, når området er karakteriseret ved en særlig arkitektonisk, landskabelig eller æstetisk helhedsvirkning. Læs mere i kapitlet Arkitektoniske hensyn.

Anden lovgivning

I forbindelse med byggesagsbehandlingen, skal vi sikre, at anden lovgivning er overholdt. I sager om tagboliger, er det f.eks. bygningsfredningsloven, almenboligloven og byfornyelsesloven.



Tjekliste til dig, der vil lave et tagboligprojekt

Nedenfor er en kort gennemgang af, hvad du særligt skal være opmærksom på ved ansøgning om tagboliger.

Som ejer har du ansvar for, at en ansøgning om byggetilladelse indeholder det nødvendige materiale. Det kan være nødvendigt at få en rådgiver til at udarbejde ansøgningsmaterialet.

Dagslys

Du skal undersøge, om der er mulighed for at udvide tagets volumen efter Retningslinje 1 i kapitlet Dagslys. Hvis der ikke er mulighed for at udvide og ændre tagets volumen, skal du benytte Retningslinje 2 i kapitlet Dagslys.

Arkitektoniske hensyn

Du kan både anvende Tilgang 1 (etablering af ny tagetage) og Tilgang 2 (opretholdelse af tagformen), når tagets volumen kan udvides efter Retningslinje 1 i kapitlet Dagslys. Du kan udelukkende anvende Tilgang 2 (opretholdelse af tagformen), når det af hensyn til dagslys ikke er en mulighed at udvide tagets volumen, og du derfor må benytte Retningslinje 2 i kapitlet Dagslys.

Når du ombygger tagetagen efter Tilgang 1, skal du udarbejde en analyse. Analysen skal tage udgangspunkt i en registrering og danner grundlag for den konkrete udformning af tagboligprojektet.

Uanset om du anvender Tilgang 1 eller Tilgang 2 skal du redegøre for materialevalg og udformning.

Fri- og opholdsarealer

Du skal altid redegøre for fri- og opholdsarealer, og vise hvordan de indrettes. Dit ansøgningsmateriale skal derfor indeholde en redegørelse for, om ejendommens eksisterende fri- og opholdsarealer gives et kvalitetsløft, om der etableres hævede fælles opholdsarealer, og om der etableres private opholdsarealer til de nye boliger.

Hvis en lokalplan fastlægger et friareal på en vis procentdel af etagearealet, skal du redegøre for, hvordan du tilvejebringer det nye friareal, som er krævet efter lokalplanen. I særlige tilfælde, kan der dispenseres til, at manglende friareal etableres som hævede opholdsarealer.

Parkering

Du skal redegøre for etablering af ny cykelparkering.

Hvis du ønsker at opføre tagboliger uden at etablere nye bilparkeringspladser, skal du begrunde nedjusteringen konkret ud fra de hensyn, der fremgår af kapitlet Parkering.

Bygningsreglementet

Projektet skal opfylde de tekniske bestemmelser i bygningsreglementet. Du skal indsende dokumentation for overholdelse af de tekniske bestemmelser, når byggeriet færdigmeldes. Hvis projektet ikke kan leve op til de tekniske bestemmelser i bygningsreglementet, skal du indsende en begrundet ansøgning om dispensation, når du søger byggetilladelse.

Forhåndsdialog

Ved større projekter, og særligt ved projekter, hvor der etableres en ny tagetage efter Tilgang 1 i kapitlet Arkitektoniske hensyn, tilbyder vi et forhåndsdialogmøde. Ved forhåndsdialogmødet kan det desuden afklares, om projektet forudsætter dispensationer fra en lokalplan eller byplanvedtægt. Forhåndsdialogmødet afholdes inden du indsender en fyldestgørende byggeansøgning, da mødet bl.a. har til formål, at kvalificere ansøgningsmaterialet.

Eksisterende pulterrum i tagetagen kan flyttes til kælderen. Du må ikke nedlægge eller forringe eksisterende pulterrum i forbindelse med etablering af tagboliger.

Når du nedlægger eksisterende tørrelojer, skal du tilvejebringe mulighed for vask og tørring af tøj et andet sted på ejendommen, enten fælles eller i hver enkelt bolig.



Særligt om bygninger ejet af almene boligorganisationer

Ønsker du, at etablere tagboliger i en almen boligorganisation, er du underlagt samme regler som alle andre bygningsejere. Almene tagboligprojekter er derfor også omfattet af retningslinjerne for tagboliger. Herudover er du også underlagt de særlige regler i lov om almene boliger, der blandt andet gør det muligt for os at stille særlige krav til lejlighedsplaner og facadeudformning mv.

Københavns Kommune har på baggrund af en flerårig praksis udarbejdet to programmer for henholdsvis renovering af almene boligafdelinger og for etablering af støttet boligbyggeri. Disse retningslinjer gælder også for almene boligorganisationers tagboligprojekter. Ovenstående betyder, at du skal søge om de nødvendige godkendelser i henhold til lov om almene boliger inden ansøgning om byggetilladelse.

Ved etablering af tagboliger med kommunal grundkapital og statslig ydelsesstøtte, henviser vi til vores hjemmeside, herunder pjecen om "Grundkapital til almene boliger".

Ved støttede renoveringer skal du følge Landsbyggefondens proces samt vores "Program for renoveringer".

Ved ustøttede renoveringer henviser vi til renoveringsskemaet.



Kontakt

Københavns Kommunes
Teknik- og Miljøforvaltningen
Njalsgade 13, 2300 København S,
Tlf. 3366 5200

Dialogteam
Tlf. 3366 3710
www.kk.dk/byggeri

www.kk.dk/tagbolig

Links

**Københavns Kommunes
hjemmeside om byggeri**
<https://www.kk.dk/byggeri>

Kommuneplan 15
<https://www.kp15.kk.dk/>

Lokalplaner
<https://www.kk.dk/lokalplaner>

Københavnerkortet
<https://www.kbhkort.kk.dk>

**Arkitekturpolitik København
2017-2025**
[https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_ pub2/?mode=detalje&id=1646](https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/?mode=detalje&id=1646)

**Københavns Kommunes strategi
for Bynatur**
[https://www.kk.dk/artikel/byna- tur-i-koebenhavn-2015-2025](https://www.kk.dk/artikel/bynatur-i-koebenhavn-2015-2025)
Københavnerkortet:
<https://kbhkort.kk.dk/>

**Københavns Kommunes side om
almene boliger**
<https://www.kk.dk/artikel/alme- ne-boliger>

Bygningsreglementet
www.bygningsreglementet.dk

Fotos og illustrationer

JAJA Architects
s. 6, s. 24, s. 27, s. 28 (øverst)

JDS Architects
s. 35 (Julien Lanoo)

Krydsrum Arkitekter
s. 25 (højre)

Københavns Kommune
s. 7, s. 8, s. 9, s. 14, s. 19, s. 21,
s. 25 (venstre), s. 33, s. 37,
s. 41 (Ursula Bach),
s. 43 (Ursula Bach)

Mikkelsen Arkitekter
s. 11 (Søren Aagaard)

Over Byen Arkitekter
s. 17, s. 39

Plan 1 Cobblestone Architects
s. 5, s. 34 (nederst)

Quattro Tagkviste
s. 13 (højre)

rönby.dk
s. 28 (venstre)

Rørbæk og Møller Arkitekter
s. 10 (Adam Mørk)

Steen Palsbøll Arkitekter
Forside, s. 13 (venstre), s. 15, s. 23,
s. 28 (højre), s. 29

VEGA Landskab
s. 31 (Christian Svennevig),
s. 34 (øverst)

BILAG 5: INDBLIKSGENER

ARBEJDET FÆRDIGT: 9/12 1941

S. G. & V. *and*

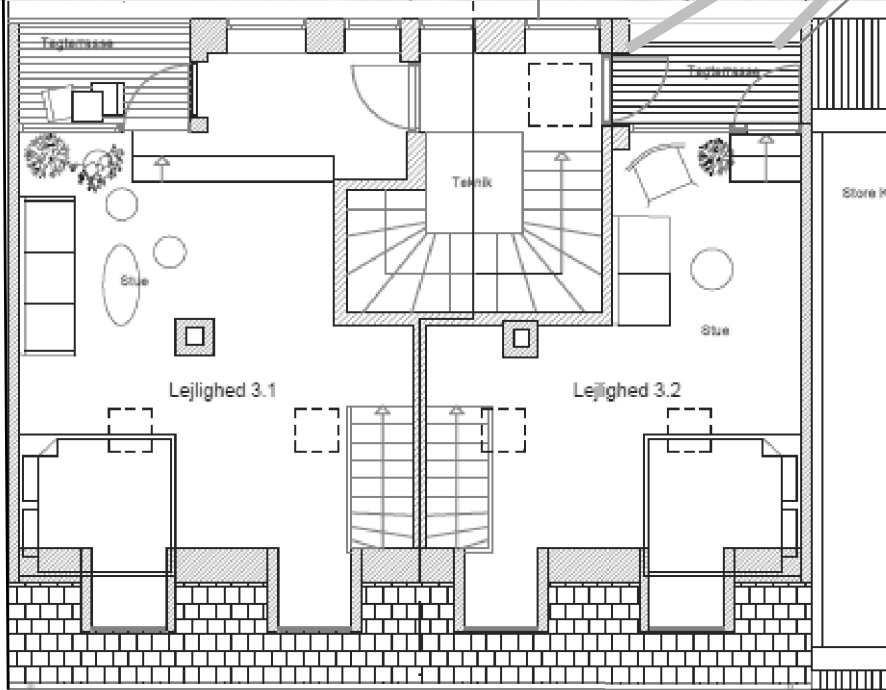
KLOAK

S. R. Viladsen

PLAN AF 1'SAL ca. 7.9m

ca. 5m

ca. 15m



Store Kongensgade

S.D.s. 13/11 1941

18 OCT 1941

*For Møb
Johan Haasrup & Søn
R. Haasrup
Calle 65.*

Matr. N^o 63, Sect. Annæ Vester Kvarter
St. Kongensgade 75.

1:100.

8/12



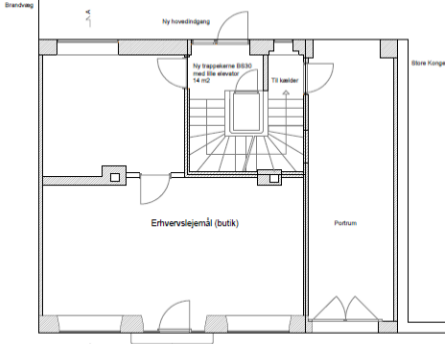
11/10. 1941.

*E. Thorsing Petersen
Arkitekt M.A.A.*

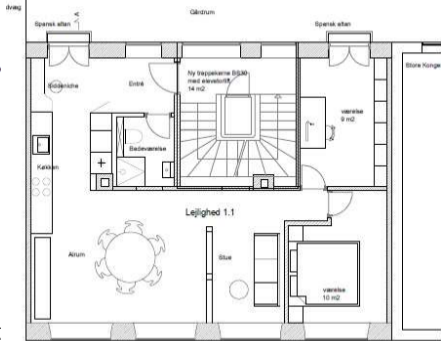


Facadeopstalt/visualisering

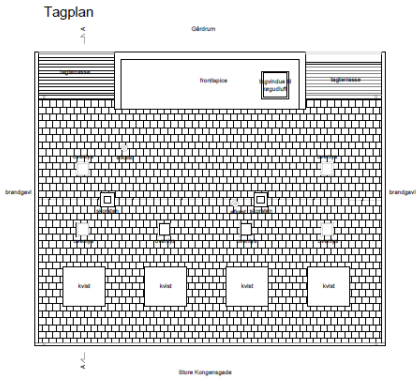
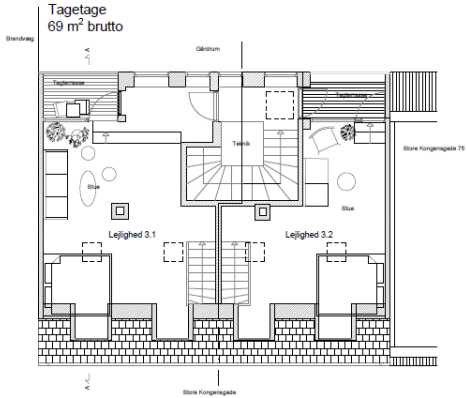
Stueetage
85 m² brutto



85 m² brutto



Plantegning st., 1., 2. og 3. sal



Plantegning tagetage og tagplan

Fra: [Amalie Frijs-Djurhuus](#)
Til: [TMEKP BPM OBV Bygninger](#)
Emne: Vedr. Sagsnummer 972865/ partshøring om byggeprojekt på St. Kongensgade 73
Dato: 25. april 2023 12:29:46

Til Københavns Kommune

I det der henvises til København Kommunes partshøring efter forvaltningsloven af 4. april 2023 vedr. byggeprojekt i Store Kongensgade 73, vil undertegnede hermed gerne gøre indsigelse imod projektet med følgende begrundelser:

- 1) projektet vurderes at ville mindske lysindfaldet meget væsentligt i gården til Store Kongensgade 75. Navnlige morgenlyset risikerer at blive blokeret nærmest fuldt ud.
- 2) projektet vil skabe et mere lukket rum i gårdarealet med en forventelig væsentlig forøgelse af larm, da lyden ikke kan slippe ud fra oven over den lavere bygning (Store Kongensgade 73).
- 3) projektet vurderes at mindske det samlede areal i gården pga. altaner.
- 4) projektet risikerer at mindske værdien af lejlighederne i Store Kongensgade 75 A (og generelt) som følge af ovenstående.

Samlet er min konklusion derfor, at projektet IKKE bør gennemføres, da det vil medføre en væsentlig ændring af denne del af Store Kongensgade omkring Marmorkirken og en væsentlig forringelse af ejendommene i Store Kongensgade 75, og dermed en værdiforringelse.

Kommunen bør således ikke give tilladelse til en ændring, som tager så meget lys, og ændrer et historisk område på denne måde.

Med venlig hilsen
Amalie Frijs-Djurhuus
Beboer af Store Kongensgade 75 A 2. Sal

Fra: [Thomas Petersen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: SagsNr 972865 - Store Kongensgade 73
Dato: 23. april 2023 11:30:37

Københavns Kommune,

I forbindelse med byggeplaner SagsNr 972865 - Store Kongensgade 73 har vi følgende indvendinger.

Vi overvejer ligeledes at tage kontakt til en byggesagkyndig med indblik i saadanne sager, da vi ikke mener, at planerne er iht gældende regler. Tegninger er ligeledes mangelfulde.

1. Vi kan ikke vurdere omfanget af altaner. Der foreligger forskellige tegninger, saa vi har brug for de præcise planer. Indtil de foreligger, bedes I udsatte planerne og give beboerne mulighed for yderligere indvendinger.

2. at udvide arealet med 1,5 etage (op) vil tage sol- og lysindfaldet indtil vores stuelejlighed, som ligger overfor ejendommen. Det er en væsentlig forringelse af mulighederne for at opretholde et normal liv pga manglende sol og lys.

2a. Saavidt jeg er orienteret, kan bygningen IKKE forhøjes i forhold til gældende regler ift lejlighederne ind mod gaarden. Det er måske ikke et problem ud mod Store Kongensgade, men at bygge yderligere 1,5 etage paa ejendommen vil ikke være muligt, (ind mod gaarden i Store Kongensgade 75).

3. Gården er i forvejen meget lille. Hvis nr 73 forhøjes, saa vil alle lejlighederne blive berørt af støj og lyd problemer. Lyden vil cirkulere mellem ejendommens mure og bygninger. Førhen fandt lyden ud gennem hullet over Store Kongensgade 73. Der maa skulle tage lydprover ?

4. Med evt etablering af yderligere altaner i gaarden, saa begrænset privatlivets fred. Ikke et problem hvis arealet er stort, men gaarden er lille, hvorfor altaner kommer til at ligge for tæt og udsyn til nabo lejligheder vil være et problem.

Jeg ser frem til at høre fra jer.

mvh
Thomas Petersen
Store Kongensgade 75F

Fra: [areastore](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Torben Kjærgaard Høj](#)
Emne: Sag: 972865 Vedr. Partshøring efter forvaltningsloven
Dato: 25. april 2023 15:06:29

Hej

Som udlejer af Stuen i ejendom på Store Kongensgade 73, er jeg imod ansøgningen.

Jeg har lejet lokalet i stuen samt kælderen i 20 år,

hvor jeg har skabt en forretning og etableret en kundekreds.

Projektet vil halvere mit udstillingsareal og fjerne adgang til mit lager i kælderen, som vil blive depotrum for beboerne.

Det vil skade min forretning betragteligt at få formindsket min areal og jeg vil i opbygningsperioden heller ikke kunne bruge mit lejemål. Selv ved en evt. relocation vil jeg miste en del af min omsætning, som er baseret på mine stamkunder, jeg har etableret over de sidste 20 år.

Jeg ved, at der under istandsættelse af ejendom på Store Kongensgade 75, blev tilbudt ejeren af nr.73, at få

pudse facaden mod gård op uden omkostninger, men ejeren af 73 har afvist dette. De skulle sikkert tage det billede, jeg kan se på byggesagen, som jeg har modtaget.

Jeg er meget bekymret for, hvordan en evt. ombygning vil påvirke min virksomhed - både i opbygningsperioden og efterfølgende.

I øvrigt, synes jeg, at det er forkert at ændre udseende på gamle historiske bygningen i en by som København, det gamle skal bevares og passes på.

Mvh

Daniele Tortoli
Store Kongensgade 73 stuen

--

med venlig hilsen // best regards

AREASTORE

daniele tortoli // bruno peppino
store kongensgade 73
1264 copenhagen k
denmark

phone # 0045 33323877

mail@areastore.dk

www.areastore.dk

