



Til ejendommens ejer  
v/ Thomas Smedegaard  
Sankt Markus Allé 6, 2. th.  
1922 Frederiksberg C

Dato: 23. juni 2003

B-j.nr.: 199151-01  
HCW/JHN/MA

## BYGGETILLADELSE

Ejendommen matr.nr.: 1386 Udenbys Vester Kvarter, København

Beliggenhed: Krusågade 35

Ansøger: Thomas Smedegaard

Bygherre: Ejerforeningen Krusågade 35 & Ingerslevsgade 108

Ejer: -"-

Byggeservitut er pålagt ved deklaration, lyst 6. juni 1898

--oOo--

I brev modtaget 16. april 2003 med supplerende oplysninger modtaget 14. maj 2003 samt supplerende oplysninger modtaget i Plan & Arkitektur den 20. maj og 26. maj 2003 har De søgt om tilladelse til at indrette 2 beboelseslejligheder i tagetagen (5. sal) på henholdsvis 3 værelser med et areal på 75 m<sup>2</sup> og 2 værelser med et areal på 71 m<sup>2</sup> i tidligere beboelsesrum samt eksisterende pulterrum.

Ejendommens bruttoetageareal vil øges med 103 til i alt 2771 m<sup>2</sup>, og bebyggelsesprocenten vil øges med ca. 16 til ca. 424.

### Planmæssig forhold

Ejendommen er i henhold til Kommuneplan 2001 beliggende i et område fastlagt til boliger (B5- område). Bebyggelsen må opføres i max. 6 etager, eksklusive tagetagen. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 og friarealprocenten skal være mindst 40% af etagearealet.

Byggesagsafdelingen  
1. kontor

Ottiliavej 1  
2500 Valby

Telefon  
33 66 33 66

Direkte telefon  
33 66 52 00

Telefax  
33 66 70 83

E-mail  
byggesagsafd@btf.kk.dk

Bebyggelsesstrukturen skal normalt udføres som sluttet etagebebyggelse og parkeringsdækningen skal normalt være 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup>.

Rammerne er vejledende, og der kan derfor tillades opført bebyggelse, som overskrider rammerne, når de almindelige kriterier for fastlæggelse af de bebyggelsesregulerende bestemmelser er opfyldt.

Ejendommen er omfattet af byggeservitut ved deklaration, lyst 6. juni 1898.

### **Bebyggelsesregulerende bestemmelser**

I henhold til bygningsreglement 1995 med tillæg (BR 95), kap. 2, skal bebyggelsens omfang samt dens indvirkning på omgivelserne fastlægges.

I den konkrete sag skal kriterierne i BR 95, kap. 2.1.2, stk. 1, nr. 1, 2, 4 og 5 indgå i afgørelsen, da de er relevante for det ansøgte forhold.

### **Områdets bebyggelsesstruktur**

Karreer er omkranset af Ingerslevsgade, Krusågade og Dybbølsgade. Der er i karreer boligbebyggelse i 5 etager (med udnyttede tagetager).

### **Godkendelse af bebyggelsens omfang.**

Da den ansøgte bebyggelse i princippet er i overensstemmelse med kommuneplanen, kan den for så vidt angår etageareal og friareal godkendes. Der er herved taget hensyn til, at bebyggelsens omfang svarer til det (tilstræbt) sædvanlige i området. Friarealdækningen kan godkendes, idet der bliver stillet krav om fælles gårdanlæg, jf. det nedenfor i stk. 1 anførte. Der stilles ikke krav om etablering af parkeringspladser, idet de nye lejligheder ikke væsentligt vil øge området behov, og idet opholdsarealernes størrelse vægtes højere end antallet af parkeringspladser.

Bestemmelserne i ovennævnte byggeservitut giver ikke anledning til bemærkninger.

### **Æstetiske forhold**

Ejendommen indgår i Ingerslevsgades facadebebyggelse, en homogen og samtidig markant bebyggelse, der danner Vesterbros afslutning mod syd. Da der er tale om en ejendom, der ligger ud til åbne arealer, Ingerslevsgade, og det flade baneterræn, vil tagfladerne være synlige selv på store afstande. En klar og ubrudt tagflade har betydning for bebyggelsens arkitektoniske og homogene karakter, og det er derfor vigtigt at bevare tagets rolige fladevirkning.

Sagen har herfra været forelagt Plan & Arkitektur, som kommunens æstetiske rådgiver, der hertil har udtalt:

"Ejendommen, der er opført i år 1908, har i bydelsregistreringen for Vesterbro en middel bevaringsværdi (skalatrin 4). Den har ydervægge i mursten, og tagdækningen er i tegl.

Det reviderede tegningsmateriale dateret 20. maj og 26. maj 2003 kan godkendes under forudsætning af, at følgende, som aftalt, iagttages,

at de 4 loftsvinduer, der placeres mod gården, placeres således, at vinduernes over- og underkant flugter,

at ovenlysvinduer med mål 78 x 140 cm placeres således, at vinduernes over- og underkant flugter,

at ovenlysvinduer i den trekantede tagflade mod gadesiden placeres symmetrisk omkring trekantens midterlinie, samt at vinduernes over- og underkant flugter,

at vinduer monteres med klart planglas,

at de to kviste mod Krusågade samt den ene kvist mod Ingerslevsgade udføres således, at de med hensyn til dimensioner, materialer, form og farver fremstår ens,

at tagfod og hovedgesims ikke gennemskæres ved placering af kviste / kvistaltaner, og

at der ikke placeres ovenlysvinduer i den trekantede tagflade mod gadesiden. "

Vi giver herefter tilladelse - under henvisning til bestemmelserne i bygningsreglement 1995 (BR 95) med tillæg - på betingelse af,

stk. 1

at ejendommen indgår i en ordning med fællesgård med naboejendommen i det omfang og på de tidspunkter, Bygge- og Teknikforvaltningen måtte forlange det, hvorom der i medfør af byggelovens § 27, vil blive tinglyst en meddelelse for Deres regning,

stk. 2

at ingen bærende bygningsdele fjernes eller svækkes i forbindelse med udførelse af de ansøgte bygningsændringer,

stk. 3

at der vedrørende etageadskillelsen i badeværelset fremsendes konstruktionstegning og beregning til godkendelse, idet bemærkes, at jernbetonpladen skal udføres som en selvbærende konstruktion, idet arealet overstiger 6 m<sup>2</sup>, jf. By og Byg Anvisning 200,

## stk. 4

X at beboelsesrum og køkken, som aftalt, forsynes med redningsåbning, jf. bestemmelserne i BR 95, kap. 6.8.3, stk. 1,

## stk. 5

X at ny skillevæg, der omgiver hovedtrappe til tagetagen, udføres som mindst BS-bygningsdel 60, jf. BR 95, kap. 6.5.4, stk. 1,

## stk. 6

at forlængelse af trappe til tagetage udføres med trapperepose, grund og stigning samt højde på værn som mindst svarer til den øvrige trappe efter bygningsinspektørens nærmere godkendelse,

## stk. 7

X at lodrette lejlighedsskel udføres som mindst BD-bygningsdel 60,

## stk. 8

X at døre til trapper udføres som mindst BD-døre 30-M, med lydisolering på mindst 32 dB,

## stk. 9

X at indvendige loftsoverflader udføres mindst som klasse 1 beklædning, jf. bestemmelserne i BR 95, kap. 6.7.4, stk. 5,

## stk. 10

at nye lejlighedsskel, herunder etageadskillelsen, mellem ny beboelseslejlighed og underliggende beboelseslejlighed udføres med en luftlydisolation på mindst 53 dB og trinlydniveau på højst 58 dB, jf. bestemmelserne i BR 95, kap. 9.2.1, stk. 1 og 9.2.2, stk. 1, idet dispensation ikke kan meddeles af hensyn til gener i forhold til underliggende beboelseslejligheder,

## stk. 11

at der, som oplyst, til samtlige lejligheder i ejendommen er et mindst 3 m<sup>2</sup> og 6 m<sup>3</sup> stort pulterrum med rumhøjde på mindst 2,0 m samt mulighed for vask og tørring af tøj,

## stk. 12

at hems på hanebånd højst er 4,5 m<sup>2</sup> (til gulvarealet medregnes kun den del hvor den fri højde er over 1m), jf. bestemmelserne i BR 95, kap. 4.3.2, stk. 7, hvorom nærmere redegørelse må fremsendes til godkendelse,

## stk. 13

at værn foran franske altaner udføres med en højde på mindst 1,0 m, jf. bestemmelserne i BR 95, kap. 4.3.6, stk. 1,

## stk. 14

X at tagetagen varmeisoleres i overensstemmelse med BR 95, kap. 8,

## stk. 15

at køkkener og wc- baderum ventileres mekanisk med lodret afkast, efter bygningsinspektørens nærmere godkendelse,

## stk. 16

at gulv og vægge i rum med gulv afløb udføres i overensstemmelse med BR 95, kap. 7.4, med henvisning til By og byg anvisning 200,

## stk. 17

at der i overensstemmelse med det foran nævnte om æstetiske forhold fremsendes forskriftsmæssig forslag med facadetegninger, der nærmere redegør for placering og udformning af kviste / kvistaltaner, samt snittegninger der redegør for placering af ovenlysvinduer, til Byggeri & Boligs godkendelse, evt. efter nærmere aftale med Plan & Arkitektur, Laila Echammari, tlf. 33 66 13 67,

## stk. 18

at arbejdets udførelse i enkeltheder godkendes af bygningsinspektøren, og

## stk. 19

at der inden sagens afslutning fremsendes rettede tegninger til bygningsinspektøren.

## Stk. 20

Opmærksomheden skal henledes på, at afløbsarbejdet kan udføres uden forud indhentet særskilt tilladelse og uden tilsyn under forudsætning af, at det udføres af autoriserede VVS-installatører og i overensstemmelse med bestemmelserne i "Norm" for afløbsinstallationer (DS 432).

Det forudsættes, at arbejdet ikke medfører kloakarbejde.

## Stk. 21

Opmærksomheden henledes endvidere på, at såfremt der foretages tilslutning til faldstammer med ventilationsstamme, skal det nedadvendende grenrør for ventilationsstammen udtages af faldstammen. Er der stadig installationsgenstande med ventileret vandlås, skal ventilationsstammen føres op og tilsluttes over øverste tilløb.

## Stk. 22

Der er ved nærværende tilladelse ikke taget stilling til udførelsen af vandinstallationen. Herom må tilladelse og godkendelse indhentes hos Københavns Energi, Sektionen for vandinstallationer, Vognmagergade 8, 1149 København K, tlf. 33 95 33 95.

## Stk. 23

Opmærksomheden henledes på, at arbejdets udførelse kan forudsætte samtykke fra ejerforeningen og/eller enkelte medlemmer af denne.

## Stk. 24

Afgørelser vedrørende forhold, der er omfattet af byggeloven, kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Københavns Overpræsidium, Hammerensgade 1, 1267 København K, jf. lovens § 23.

I henhold til lovens § 24 er klagefristen 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt.

## Stk. 25

Arbejdet må ikke påbegyndes, forinden vedlagte påbegyndelseskort er fremsendt i udfyldt og underskrevet stand til bygningsinspektoratet, jf. BR 95, kap. 1.4, stk. 2.

Færdigsyn skal rekvireres ved fremsendelse af vedlagte færdigmeldingskort i udfyldt og underskrevet stand til bygningsinspektoratet, jf. BR 95, kap. 1.5, stk. 1.

## Stk. 26

Vi skal gøre opmærksom på, at denne byggetilladelse gælder 1 år, jf. byggelovens § 16, stk. 1.

Med venlig hilsen

Ole Safft

23 bilag