



Teknik- og Miljøforvaltningen

Til ansøger  
c/o Rönby.DK ApS  
att.: Leif Rönby Pedersen

19. marts 2019

**Sagsnummer:**  
711978

**eDoc:**  
2018-0132440

**Matrikelnummer:**  
430 ØS, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Lille Kongensgade 32

**Ejendomsnummer:**  
342603

## AFSLAG OG BYGGETILLADELSE

Vi giver hermed **byggetilladelse** til dit byggeri på baggrund af din ansøgning fra den 29. juni 2018 med supplerende materiale senest fra den 10. oktober 2018 på adressen Lille Kongensgade 32.

Tilladelsen omfatter nedrivning af den eksisterende 7. etage samt etablering af ny 7. og 8. etage. Der vil blive etablering to erhvervslejemål i de nye 7. og 8. etage.

Afslaget omfatter dispensation til at anvende vinduer i aluminium både til de 2 nye etager, og også til udskiftning af vinduer på 1. – 5. sal.

De følgende sider i tilladelsen indeholder **vigtige** vilkår og oplysninger om din byggesag samt en nærmere begrundelse for afslaget. Du kan læse mere under følgende punkter:

- Tidsfrister og byggesagsgebyr
- Afslag
- Beskrivelse af det godkendte projekt og vilkår for byggetilladelsen.
- Baggrund for byggetilladelsen
- Klagevejledning

Bilag:

- Godkendt ansøgningsmateriale for dit byggeri

### Kontakt

Hvis du har generelle spørgsmål til tilladelsen eller behov for vejledning, så er du velkommen til at kontakte arkitekt Katja Risager på tlf. 24 62 71 01.

Hvis du har spørgsmål til arbejdets udførelse eller har spørgsmål i forbindelse med færdigmelding af byggeriet, er du velkommen til at kontakte tilsynsførende Signe Bech Nielsen på tlf. 24 40 42 51.

**Byens Udvikling  
Center for  
Byplanlægning  
Byggesagsbehandling**

Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

**Kundecenter**  
Njalsgade 13  
2300 København S

Telefon  
33 66 33 66

Direkte telefon  
33 66 33 66

E-mail  
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

Har du konkrete spørgsmål til følgende forhold, kan du kontakte:

Vejforhold: Lærke Cecilie Bjerre, tlf. 20 36 60 82.

Renovation: Annette Lennartz, tlf. 21 84 83 03.

Vi skal gøre opmærksom på, at al indsendelse af yderligere materiale i sagen skal ske via det digitale ansøgningssystem Byg og Miljø (<http://www.bygogmiljoe.dk>).

Med venlig hilsen

Center for Byplanlægning

Side 2 af 13

**Sagsnummer:**  
711978

**Matrikelnummer:**  
430 ØS, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Lille Kongensgade 32

**Ejendomsnummer:**  
342603

## Tidsfrister

Denne byggetilladelse **gælder 1 år**, jf. byggelovens § 16, stk. 10. Arbejdet skal derfor være påbegyndt inden 1 år fra denne byggetilladelses dato. Er byggearbejdet ikke påbegyndt indenfor 1 år, gælder denne tilladelse ikke længere, og du skal ansøge om en ny.

**Før arbejdet** igangsættes, skal du anmelde påbegyndelse af byggeriet via Byg og Miljø (<http://www.bygogmiljoe.dk>).

Når **arbejdet er færdiggjort**, skal du færdigmelde byggeriet via Byg og Miljø. Byggeriet må ikke tages i brug, før du har modtaget en ibrugtagningstilladelse.

**Sagsnummer:**  
711978

**Matrikelnummer:**  
430 ØS, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Lille Kongensgade 32

**Ejendomsnummer:**  
342603

## Byggesagsgebyr

Gebyret for byggesagsbehandlingen beregnes efter timeforbrug. Gebyret vil blive opkrævet hos ejendommens ejer to gange i sagsforløbet. Første gang i forbindelse med afgørelsen og derefter ved sagens afslutning.

Gebyret opkræves med hjemmel i takstbilag for 2018 vedrørende byggesagsbehandlingen i Københavns Kommune. Takstbilaget er fastsat af Københavns Borgerrepræsentation med hjemmel i § 28, stk. 1 i lovebekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 af byggeloven og bekendtgørelse nr. 1028 af 30. juni 2016 af Bygningsreglement 2015, kap. 1.12, med ændringer i bekendtgørelse nr. 1514 af 30. november 2016 § 1, nr. 6 og 7.

Timeforbruget beregnes efter den timetakst, der er gældende på ansøgningstidspunktet. Pr. 1. januar 2018 udgør taksten 693 kr. Faktura med specifikation af tidsforbrug eftersendes.

Du kan læse mere om Københavns Kommunes byggesagsgebyr på <http://www.kk.dk>.

## Afslag

Vi skal hermed meddele afslag på den del af din ansøgning der omhandler dispensation til at anvende vinduer i aluminium både til de 2 nye etager, og også til udskiftning af vinduer på 1. – 5. sal.

Vi begrundet vores afslag i, at ansøgningen ikke opfylder nedenfor nævnte bestemmelser:

Lokalplanens 7, stk. 2: ” om at vinduer og døre skal udformes i materiale svarende til og tilpasset den eksisterende bygnings vinduer og døre og skal have samme mørke kontrast til det lyse facademateriale som i den eksisterende bygning. Der må ikke anvendes plastmaterialer eller aluminium. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes. Vinduer skal kun have klart glas.”

Der søges dispensation til at anvende vinduer i aluminium både til de 2 nye etager, og også til udskiftning af vinduer på 1. – 5. sal.

Der meddeles hermed afslag på den søgte dispensation idet bygningen har bevaringsværdi SAVE 3 og med henvisning til lokalplanens § 7, stk. 2.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, henviser vi til klagevejledningen.

Der er ikke taget stilling til de øvrige spørgsmål, som sagen måtte rejse.

Ansvar for punkter i byggetilladelsen:

Bygherre og bygherrerådgivere

Novaform

Ekolab

Thorup

Holmsgaard

Side 4 af 13

**Sagsnummer:**  
711978

**Matrikelnummer:**  
430 ØS, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Lille Kongensgade 32

**Ejendomsnummer:**  
342603

## **Beskrivelse af det godkendte projekt**

Den eksisterende bygning er 25,2 m høj og vil med de to nye etager blive samlet 26,25 m. Kunstværket "Pigen med Pelsdyret" er i alt 29,7 m højt, og skal fortsat være højere end bygningen. I forbindelse med byggearbejdet bliver kunstværket renoveret.

De to nye tagetager får et samlet areal på 153 m<sup>2</sup> og bygningens bruttoetageareal bliver på 2121 m<sup>2</sup> heraf 153 m<sup>2</sup> tagetage og 304 m<sup>2</sup> kælder.

De to nye tagetager beklædes med lys travertin mod gadesiden, som på den eksisterende bygning.

Der etableres terrasser på 7. og 8. etages gulvniveau, og på taget af 8. etage dækkes med sedum.

Side 5 af 13

**Sagsnummer:**  
711978

**Matrikelnummer:**  
430 ØS, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Lille Kongensgade 32

**Ejendomsnummer:**  
342603

## Vilkår for byggetilladelsen er,

Side 6 af 13

at der **inden ibrugtagning** fremsendes udfyldt BBR-skema BY210 – generelt, blanketten kan findes på dette link:  
<http://www.kk.dk/artikel/bbr-blanketter>

**Sagsnummer:**  
711978

**Matrikelnummer:**  
430 ØS, Kbh.

### *Planforhold*

**Ejendomsadresse:**  
Lille Kongensgade 32

**Ejendomsnummer:**  
342603

stk. 1  
at bygningshøjden ikke overstiger de i vedlagte dispensation tilladte 26,25 m,

stk. 2  
at der inden ibrugtagning etableres 1 bilparkeringsplads, det skal bemærkes at parkering kan etableres udenfor området, jf. lokalplan 558 ”Østergade 27”, Bekendtgjort den 2. maj 2018, § 5, stk. 1,

stk. 3  
at der inden ibrugtagning etableres 8 cykelparkeringspladser, heraf skal 2 være overdækket, jf. lokalplan 558 ”Østergade 27”, Bekendtgjort den 2. maj 2018, § 5, stk. 2,

stk. 4  
at kunstværket ”Pigen med pelsdyret”, **ikke** ombygges eller nedrives, jf. lokalplan 558 ”Østergade 27”, Bekendtgjort den 2. maj 2018, § 6, stk. 3,

stk. 5  
at facader udføres i samme materiale som den eksisterende ejendom og med facadeopdeling jf. lokalplan 558 ”Østergade 27”, Bekendtgjort den 2. maj 2018, § 7, stk. 2, om facader,

stk. 6  
at tagkanter over 7. og 8. etage afsluttes med kobberforkanter, jf. lokalplan 558 ”Østergade 27”, Bekendtgjort den 2. maj 2018, § 7, stk. 2, om tage,

stk. 7  
at terrasseværn er transparente og tilbagetrukket fra facaden, jf. lokalplan 558 ”Østergade 27”, Bekendtgjort den 2. maj 2018, § 7, stk. 2, om tagterrasser,

stk. 8  
at fritstående gavle har karakter af facader og beklædes med lyse facadeelementer, i keramisk materiale, svarende til den eksisterende bygnings facadematerialer, og med facadeopdeling jf. lokalplan 558 ”Østergade 27”, Bekendtgjort den 2. maj 2018, § 7, stk. 2, om gavle,

stk. 9

at belysning af kunstværket ”Pigen med pelsdyret” udføres så tæt på den oprindelige belysning som muligt, jf. lokalplan 558 ”Østergade 27”, Bekendtgjort den 2. maj 2018, § 6, stk. 6, **hvorom redegørelse skal fremsendes til godkendelse,**

**Sagsnummer:**  
711978

**Matrikelnummer:**  
430 ØS, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Lille Kongensgade 32

**Ejendomsnummer:**  
342603

### ***Tilgængelighed og indretning***

stk. 10

at toilet i det nordligt beliggende lejemål indrettes så det kan anvendes af personer i kørestol, jf. BR15, kap. 3.4.1, stk. 4, herunder at der skal være et frit manøvreareal med en diameter på 1,5 m foran WC’et og fri af døren åbningsareal, hvorom der skal fremsendes redegørelse i ord og tegninger til godkendelse inden ibrugtagning,

stk. 11

at elevator udføres med en størrelse som en type 2 elevator i overensstemmelse med DS/EN 81-70, jf. BR15, kap. 3.2.2, stk. 6,

stk. 12

at der etableres en niveaufri adgang til bygningens nye 7. og 8. etage/2 nye tagetager, jf. BR15, kap. 3.2.1, stk. 2,

### ***Konstruktioner***

stk. 13

at der vedrørende samtlige bærende konstruktioner fremsendes tegninger, bilagt nødvendige beregninger og detailtegninger, til godkendelse, således at der udføres ”Dokumentation af bærende konstruktioner” i overensstemmelse med BR15, Bilag 4, jf. BR15, kap. 1.3.3, stk. 3, nr. 4, og at arbejdet hermed ikke påbegyndes, før tilladelse hertil foreligger,

stk. 14

at samtlige tegninger og beregninger vedrørende bærende konstruktioner fremsendes i henhold til anerkendelsesordningen for statikere, og at den anerkendte statiker koordinerer og kontrollerer alle delprojekter, jf. BR15, kap. 1.3.3, stk. 4, og Bilag 3, § 10,

### ***Brandforhold***

stk. 15

at det ansøgte udføres som bygningsafsnit i anvendelseskategori 1, jf. BR15, kap. 5.1.1, stk. 1, om kontorer, samt i overensstemmelse med ”Eksempelsamling om brandsikring af byggeri 2012”, (ES12), herunder de nedenfor stillede betingelser,

stk. 16

at **brandteknisk redegørelse med komparativ analyse, Østergade 27, af den 11. september 2018, iagttages,**

stk. 17

at **tegning A1-04 – 6. sals brandplan**, af den 5. september 2018, iagttages,

stk. 18

at **tegning A1-05 – 7. sals brandplan**, af den 5. september 2018, iagttages,

stk. 19

at der **inden ibrugtagning** fremsendes en drifts-, kontrol- og vedligeholdelsesplan, hvoraf det fremgår hvorledes udendørs trapper mellem tagterrasser på 6. og 7. sal sikres passable til enhver tid disse skal anvendes af personer,

stk. 20

at der til hvert enkelt kontorlejemål maksimalt gives adgang til 50 personer samtidig, hvilket skal angives på et skilt, som skal opsættes indrammet i holdbar udførelse på et for publikum synligt sted i lokalet efter nærmere aftale med den tilsynsførende,

stk. 21

at bestemmelserne i Dansk Ingeniørforenings norm for brandtekniske foranstaltninger ved ventilationssystemer DS 428 iagttages,

stk. 22

at samtlige døre i flugtveje let kan betjenes med et enkelt greb, som f.eks. beskrevet i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", afsnit 2.4,

stk. 23

at eventuelt selvlukkende døre, der ønskes fastholdes i åben stilling, forsynes med automatisk branddørlukningsanlæg (ABDL), jf. BR15, kap. 5.4 og kap. 5.2, stk. 4, som f.eks. beskrevet i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", afsnit 1.6 og 2.5,

stk. 24

at flugtvejstrapper udføres med en bredde på ikke under 1 m, jf. BR15, kap. 3.2.2, stk. 3,

stk. 25

at flugtvejstrapper udføres med en stigning på højst 18 cm og en grund på mindst 28 cm, dog mindst 25 cm i beboelsesbygninger, jf. BR15, kap. 3.2.2, stk. 4,

stk. 26

at flugtvejstrapper forsynes med værn og håndlister i overensstemmelse med BR15, kap. 3.2.3,

Side 8 af 13

**Sagsnummer:**  
711978

**Matrikelnummer:**  
430 ØS, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Lille Kongensgade 32

**Ejendomsnummer:**  
342603



stk. 27

at trapper udføres som mindst som klasse R 30 A2-s1,d0 (BS-30), jf. BR15, kap. 5.3, stk. 1, og som f.eks. beskrevet i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", afsnit 3.3, tabel 3.3,

**Sagsnummer:**  
711978

stk. 28

at væg- og loftbeklædning samt gulvbelægning udføres mindst svarende til henholdsvis klasse K1 10 B-s1,d0 (klasse 1) og DFL-s1, (klasse G), som f.eks. beskrevet i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", afsnit 5.1.1,

**Matrikelnummer:**  
430 ØS, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Lille Kongensgade 32

**Ejendomsnummer:**  
342603

stk. 29

at gulvbeklædning på tagterrasser udføres som klasse DFL-s1, (klasse G),

### ***Indeklima***

stk. 30

at de to nye enheder forsynes med forskriftsmæssig mekanisk ventilation i overensstemmelse med BR15, kap. 6.3.1.1, stk. 1, og kap. 6.3.1.2, stk. 4, efter nærmere godkendelse herfra.

Det bemærkes at mekanisk aftræk ikke må tilsluttes ejendommens fælles aftrækskanal, (ved køkkener betyder det at køkkenet skal ventileres med emhætte jf. kap. 6.3.1.2 stk. 2,)

### ***Energi***

stk. 31

at der i medfør af BR15, kap. 1.4, stk. 2, pkt. 2, i forbindelse med afslutning af sagen skal foretages målinger af den færdige bygnings lufttæthed, jf. BR15, kap. 7.2.1, stk. 4. Dokumentation for bygnings lufttæthed skal fremsendes hertil, sammen med færdigmeldingen af byggeriet,

### ***Trafikstøj***

stk. 32

at det ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ( $0,35 \text{ m}^2$ ) ikke overstiger  $L_{den}$  46 dB fra vejtrafik i boligers sove- og opholdsrum.

stk. 33

at det udendørs på boligers friarealer sikres, at støjniveauet ikke overstiger  $L_{den}$  58 dB fra vejtrafik.

stk. 34

at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer ikke overstiger  $L_{den}$  33 dB.

Der er udarbejdet et støjnotat af DELTA – a part of FORCE Technology den 14. juni 2017. Støjnotatet iagttages. Af notatet fremgår det, at området ikke er støjbelastet over grænseværdien, hvorfor der ikke af støjensyn skal indarbejdes særlige løsninger.

### ***Vand- og afløbsforhold***

stk. 35

at installationsarbejdet ikke påbegyndes, før den indsendte dokumentation for vand og afløb er godkendt af tilladelse hertil foreligger.

### ***Renovation***

Byens Anvendelse, Jord & Affald, har ingen indvendinger mod det ansøgte på baggrund af den indsendte tegning: K08\_H1\_N23 med placering og plan tegning af affaldsrum og beholder

- restaffald 1 x 600 literbeholder
- bioaffald 1 x 240 literbeholder
- papaffald 1 x 600 literbeholder
- hårdplastaffald 1 x 240 literbeholder
- emballagefolie 1 x 240 literbeholder
- metal 1 x 240 liter
- stativ til eller 240 liter til emballagefolie
- stativ eller lign til elektronikaffald
- at der er udluftning og mulighed for rengøring i affaldsrummet

Arbejdstilsynet har udarbejdet en vejledning, D.2.24 om indretning og brug af dagrenovationssystemer, hvori bl.a. kravene til stigninger i adgangsveje beskrives. Vejledningen findes på [www.at.dk](http://www.at.dk)

Side 10 af 13

**Sagsnummer:**  
711978

**Matrikelnummer:**  
430 ØS, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Lille Kongensgade 32

**Ejendomsnummer:**  
342603