

Den 18. november 2021

Område for bygninger
Teknik- og Miljøforvaltningen

Infomøde om byggesagsbehandling i Københavns Kommune

I samarbejde med
Arkitektforeningen

Nanna Riise, Fagkoordinator
Marie Baumann, Enhedschef



KØ - er træls!



Hvad har vi gjort indtil nu?

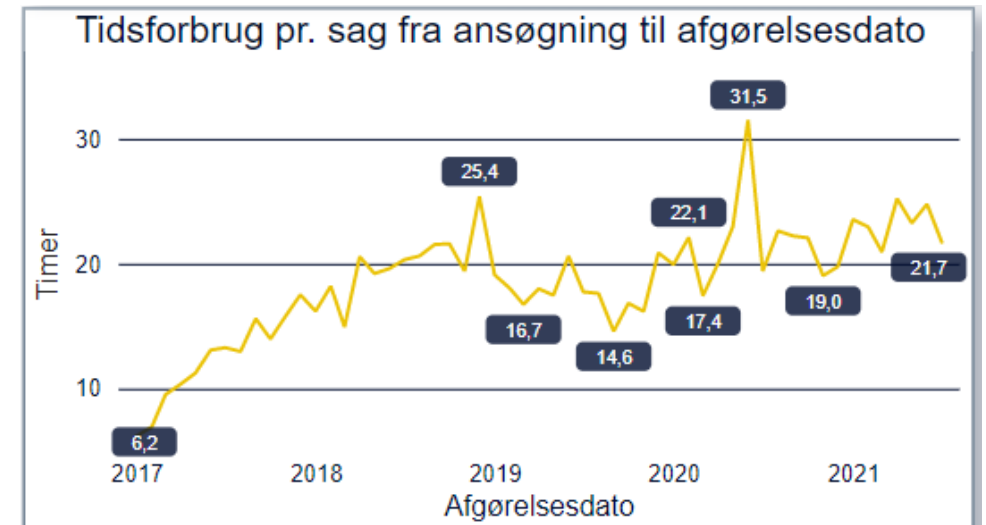
Udvalgte initiativer

- Specialisering i faglige og sagsspecifikke teams
- Kompetenceløft af alle medarbejdere
- Dataunderstøttet drift
- Digitalisering – udvikling af robotter og hjælpeværktøjer for at gøre sagsbehandlingen mere effektiv.
- Oplæring af eksternt samarbejdspartner
- Kunde-dialogmøder



Udfordringer

- Løbende regelændringer til BR18 og meget sen opfølgning med vejledninger til os og jer.
- Tidsforbrug pr. sag og sagsbehandlingstiden er øget både i København og i andre kommuner.
- Markant stigning i mangelfulde ansøgninger og færdigmeldinger.
- Vanskeligt at rekruttere erfarne byggesagsbehandlere og at opbygge og fastholde kompetencer.
- Mangel på certificerede rådgivere trods lovkrav om brug af disse i ansøgningsprocessen.
- Markant stigning i anmeldelser, lovliggørelsessager og færdigmeldinger før ibrugtagning.



Det kan I gøre for at få jeres ansøgning hurtigt igennem:

- Gør jer umage med at lave en god ansøgning, hvor materialet er entydigt!
- Find hjælp på kk.dk/byggetilladelse og kk.dk/byggetilladelse-erhverv
- Få helt styr på brandmæssige forhold og indplacering
- Send KUN det materiale ind, vi skal forholde os til!
- Send først ansøgningen, når I har samlet alt nødvendigt materiale (også ved mangel-indsendelser)

Det handler IKKE om at "få en plads i køen" – for det skaber ekstra kø på motorvejen!





Nyt KK.dk

- kk.dk/byggetilladelse
- <https://kk.dk/byggetilladelse-erhverv>

Borger / Bolig og byggeri / Byggetilladelse

8003 00 BYGGERI

Søg byggetilladelse i København

Læs om de 4 trin i en byggesøgning før du søger byggetilladelse. Du skal være forberedt på, at det er en kompliceret proces, hvor det kan være en god idé at benytte en privat byggerådgiver.

Følg du søger byggetilladelse

Find ud af, om dit byggeri kræver byggetilladelse, og hvad du skal undersøge, inden du søger.

Når du laver din byggesøgning

Her du går i gang med dit byggesøjk, skal du søge byggetilladelse hos kommunen.

Før du må starte byggeriet

Du skal anmelde til kommunen, at du påbegynder byggeriet.

Før du må tage byggeriet i brug

Du skal indsende færdigmelding og forsærlig dokumentation for, at du har overholdt reglerne.

Sagsbehandlingstid

Se hvad du selv kan gøre for at få en kortere sagsbehandlingstid for din byggesøgning.

En byggetilladelse koster ikke noget

Fra 1. januar 2019 koster en byggetilladelse ikke noget.

Byggesagsarkiv

Find tegninger i vores digitale byggesagsarkiv

Kontakt en rådgiver

En privat byggerådgiver kan hjælpe med dokumentation

Bevaringsværdige bygninger

Følg anbefalingerne når du bygger om

Kontakt Københavns Kommune

Tlf. 33 66 33 66

→ Find andre kontakter her

CVR-nummer 64942212

GENVEJ

→ Corona-Info

→ Digital Post

→ Job

→ Om hjemmestiden

OMRÅDE FOR BYGNINGER

→ Hvis du vil klage

→ På læst hjert

→ Tilgængelighedsaerklæring

→ Cookipolitik



Byggetilladelse til større byggeprojekter trin-for-trin

Få styr på processen, og hvilket materiale I skal indsende, når I søger om, udfører og færdigmelder større byggeri i Københavns Kommune

Tilmeld dig nyhedsbrevet Nyt om byggesager

I nyhedsbrevet kan du blandt andet:

- Læs nyt om regler for byggetilladelse.
- Bliv guidet til vejledninger om byggesøgninger og
- få invitation til arrangementer, hvor du kan få svar på spørgsmål om byggesager.

- Tilmeld til nyhedsbrevet Nyt om byggesager
- Se seneste udgave af Nyt om byggesager

Større og komplekse byggerier kræver ofte tidlig opmærksomhed, for at sikre en smidig sagsbehandling. Her kan I finde information om krav og regler for myndighedsbehandling af større byggeprojekter.

Større byggerier omfatter:

- Nyopførelse af etageboliger, institutioner, kontor- og erhvervsbygninger
- Tilbygninger til etagebygninger, med væsentlige udvidelser af etagearealer
- Ændret anvendelse af ejendomme, fx konvertering af erhvervsbygninger til boliger

Se de 4 trin i byggeprocessen

Vi har inddelt processen fra byggetilladelse til færdigmelding i 4 trin. Under hvert trin kan I læse mere om hvilket materiale, I forventes at levere, og hvilke godkendelser I skal indhente.

Gå til Trin 1: Før I søger byggetilladelse

Nye krav til ansøger og rådgiver

Med bygningsreglement 2018 foreslår kommunen ikke teknisk sagsbehandling. Det betyder, at I kan få en byggetilladelse tidligere i byggeprocessen. Det stiller samtidig nye krav til jeres ansøgningmateriale og dokumentation ved færdigmelding af byggeriet.

Se krav til ansøgning og færdigmelding på bygningsreglementet.dk

I kan bede om forhåndsdialog ved større byggesager

Inden I søger byggetilladelse til et større byggeri, kan I anmode om forhåndsdialog. Ved forhåndsdialogen kan I få drøfte rammerne for byggeprojektet og ansøgningprocessen, hvilket kan bidrage til en hurtigere og mere smidig sagsbehandling.

Sådan anmoder I om forhåndsdialog i byggesager

Vi afholder kundemøder om regler og procedurer

På kundemøderne kan I som professionelle ansøgere, blandt andet blive klædt på til at forstå de regler og procedurer, der gælder inden bygningsreglement 2018 træder i kraft.

Læs mere om vores kundemøder til organisationer og foreninger

OMRÅDE FOR BYGNINGER

Område for Bygninger
Njalsgade 13
2300 København S

- 📞 33 66 52 00
- 📍 Kontakt
- 📧 Skriv sikkert til os

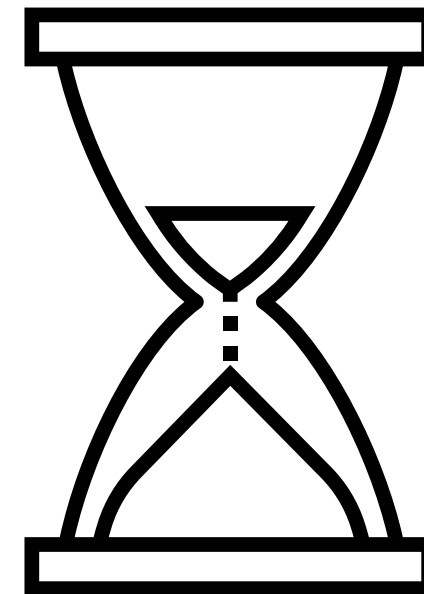
Telefontider

Mandag 09:00 - 16:00

Mangler koster tid!

- Mangler i en ansøgning betyder:
 - at vi skal igennem sagen flere gange
 - at I skal bruge tid på at finde mere materiale og sende det til os
- Sagsbehandlingen går i stå, mens vi venter på materiale fra jer
- og ansøgningen kommer bag i bunken, når manglerne kommer ind!

De ansøgere, der har det hele med fra starten, kommer hurtigst i mål!



Hvor ser vi forkerte krydser i de tekniske kapitler?

- Vi har lavet en analyse af 2.880 sager modtaget og afgjort fra 1/1-2020 til 20/8-2021

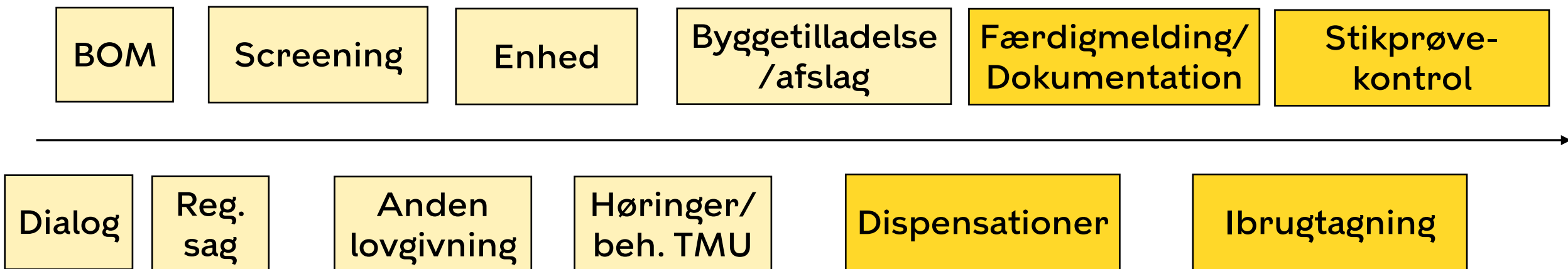
- Mange har problemer med at sætte kryds i de rigtige tekniske kapitler

Konklusion:

- Hvis man ser på alle sagstyper så er det specielt kapitlerne 7, 9, 13, og 17 og 19 volder store problemer

	Etagebyggeri boliger	Etagebyggeri erhverv	Enfamiliehus	Industri og lagerbygninger	Simpelt byggeri	Nedrivninger kræver tilladelse	Camping-, festival- og salgsområder mm.	Uden servicemål	
	95 %	96 %	94 %	100 %	100 %	100 %	94 %	91 %	Kapitel 2 - Adgangsforhold
	90 %	88 %	84 %	100 %	100 %	100 %	0 %	100 %	Kapitel 3 - Affaldssystemer
	90 %	92 %	86 %	100 %	52 %	100 %	75 %	75 %	Kapitel 4 - Afløb
	78 %	90 %	92 %	100 %	69 %	60 %	94 %	84 %	Kapitel 5 - Brand
	100 %	97 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	Kapitel 6 - Brugerbetjente anlæg
	76 %	81 %	87 %	100 %	69 %	43 %	60 %	80 %	Kapitel 7 - Byggepladsen og udførelse af byggearbejde
	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	Kapitel 8 - Byggeret og helhedsvurdering
	83 %	92 %	91 %	100 %	75 %	25 %	93 %	100 %	Kapitel 9 - Bygningers indretning
	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	Kapitel 10 - Elevatorer
	90 %	86 %	91 %	100 %	75 %	100 %	100 %	50 %	Kapitel 11 - Energiforbrug
	96 %	100 %	89 %	100 %	100 %	100 %	100 %	75 %	Kapitel 12 - Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger
	68 %	68 %	81 %	100 %	75 %	29 %	88 %	70 %	Kapitel 13 - Forureninger
	88 %	83 %	88 %	50 %	64 %	100 %	100 %	40 %	Kapitel 14 - Fugt og vådrum
	95 %	91 %	91 %	100 %	77 %	100 %	88 %	84 %	Kapitel 15 - Konstruktioner
	100 %	95 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	95 %	Kapitel 16 - Legepladser mv.
	71 %	84 %	71 %	100 %	100 %	0 %	100 %	80 %	Kapitel 17 - Lydforhold
	93 %	78 %	85 %	100 %	80 %	100 %	67 %	100 %	Kapitel 18 - Lys og udsyn
	69 %	94 %	80 %	100 %	100 %	100 %	100 %	50 %	Kapitel 19 - Termisk indeklima og installationer til varme- og køleanlæg
	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	Kapitel 20 - Udebyggede arealer ved bebyggelse
	90 %	92 %	94 %	100 %	100 %	0 %	100 %	100 %	Kapitel 21 - Vand
	88 %	92 %	81 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	Kapitel 22 - Ventilation

Byggesagsprocessen



Processen

- Vi screener jeres indsendte materiale, bl.a. om det indeholder:
 - Fuldmagt, andre relevante dokumenter såsom frivillig fraflytning mm.
 - Korrekt indplacering i brand- og konstruktionsklasse
 - Starterklæring og dokumentation fra anerkendt statiker/certificeret statiker og/eller brandrådgiver
 - Redegjort for ITT – OG erklæret sig ITT
 - Sat krydser ud fra de rigtige tekniske kapitler i BR18
 - ansøgning om dispensation fra de tekniske kapitler i BR18
 - Obs** der kan **ikke** søges dispensation fra indplacering i en bestemt KK eller BK -(to vidt forskellige ting)
 - Relevant tegningsmateriale ift. ansøgning
 - Bør indeholde dispensationsbegrundelse fra lokalplan, såfremt projektet påkræver det
- Vi kan derefter enten afvise sagen eller sende mangelbrev – og sidstnævnte betyder en ny startdato hos os!



Hvis alt er med fra starten, går ansøgningen direkte videre til sagsbehandling i enheden

Vores opgaver

- En byggetilladelse indeholder afgørelser om bl.a.:
 - Brandklasser
 - Konstruktionsklasser

OBS hvis vi er uenige i indplacering i KK og BK, sender vi et mangelbrev med begrundelse. Hvis I fastholder og I ikke kommer med et projekt, der kan rummes i den pågældende klasse, vil vi træffe en afgørelse om forkert indplacering - dette vil ikke kunne påklages til anden myndighed efter afgørelse af byggeklageenheden.

- ITT (indsatstaktisk traditionel/utraditionel)

OBS det er ansøgers ansvar at redegøre for ITT og tage ansvar for det. Vi samarbejder med Hovedstadens Beredskab men i mindre grad end før BR18

- Teknisk erklæring - hvilke tekniske kapitler der skal dokumenteres
- Byggeret/helhedsvurdering og ubebyggede arealer
- Anden lovgivning
- Dispensationer fx fra tekniske forhold eller lokalplaner (ansøger skal selv ansøge - og gør jer gerne umage med at beskrive hvorfor)





Krav om byggetilladelse

- Nybyggeri/udvidelse af etageareal + altaner
- Væsentlig anvendelsesændring
- Helhedsvurdering
- Ombygninger og andre forandringer
 - Påvirker konstruktionens virkemåde
 - Påvirker de brandmæssige forudsætninger

OBS ift. midlertidigibrugtagningstilladelse – pt. er der ikke hjemmel i det nye bygningsreglement.

Ansøger får først IBT når der er indsendt start- og sluterklæring på projektet fra den certificerede rådgiver

OBS del byggeriet op i faser på forskellige sager med selvstændig start- og sluterklæring på de enkelte delprojekter. I hvert fald indtil udfaldet af den igangværende høring kendes

Retningslinjer for vurdering af byggetilladelseskravet

Konstruktioner: MED byggetilladelse:

- Fjerne bærende/stabiliserende bygningsdele, fx væg, skorsten eller etablere nyt dørhul i bærende væg
- Støbe gulv, etablere skillevægge o. lign., der udgør merbelastning af konstruktionen med mere end 5% af den samlede oprindelige belastning
- Etablere nye bærende/stabiliserende konstruktioner
- Etablere udvekslingsbjælker eller altan

Konstruktioner: UDEN byggetilladelse:

- Merbelaste konstruktion med under 5% af den samlede oprindelige belastning ved fx støbt gulv og skillevægge
- Inventar uanset vægt (ikke omfattet af byggeloven)
- Etablering, flytning eller fjernelse af ikke-bærende vægge, etablering af mindre huller eller udskiftning af sekundære bjælker i træbjælkelag

Retningslinjer for vurdering af byggetilladelseskravet

Brand: MED byggetilladelse:

- Ændring af flugtvejsforhold, fx storrums kontor til cellekontorer og nedlæggelse af bagtrappe
- Væsentlig forøgelse af personbelastning
- Ikke i overensstemmelse med godkendt brandstrategi for bygningen
- Ændre brandsektionering/brandstrategi for ejendom, fx sammenlægge enheder på tværs af opgange (ryg mod ryg)
- Ændre bredde på flugtveje, fx opsætning af lift i opgang
- Ændre brugergruppen (selvhjulpne/ikke selvhjulpne - anvendelseskategori)

Brand: UDEN byggetilladelse:

- Nedrive gennemgående installationsskakte, fx affaldsskakt
- Sammenlægning af to lejligheder i samme opgang på samme etage, hvor væggen ikke har en vigtig funktion ift. Brandstrategien (Kræver tilladelse efter boligreguleringsloven) og opdeling af cellekontorer, mødelokaler o. lign.
- Benytte ubrugt skorsten til ventilation
- I overensstemmelse med brandstrategi (kræver, at forholdet er beskrevet i brandstrategien)



Eksempelsamling om ombygninger (TBST)

<https://bygningsreglementet.dk/Administrative-bestemmelser/BRV/Eksempelsamling-om-ombygninger-og-andre-forandringer/Forord>

TIP: De har et nyhedsbrev!

1 Administrative bestemmelser (§ 1 - § 47)

Se reglementet i en **BR18 (Aktuel)**

Krav **Vejledning**

Se alle vejledninger om Administrative bestemmelser (§ 1 - § 47)

Spørgsmål og svar

Krav om byggetilladelse

Ja:

- Nyt dørhul i bærende væg
- Betongulv i nyt bad

Nej:

- *Nedrivning af ikke-bærende vægge*
- *Udskiftning af køkken i bolig (men er stadig omfattet af de tekniske bestemmelser i BR)*



Fremtidige forhold

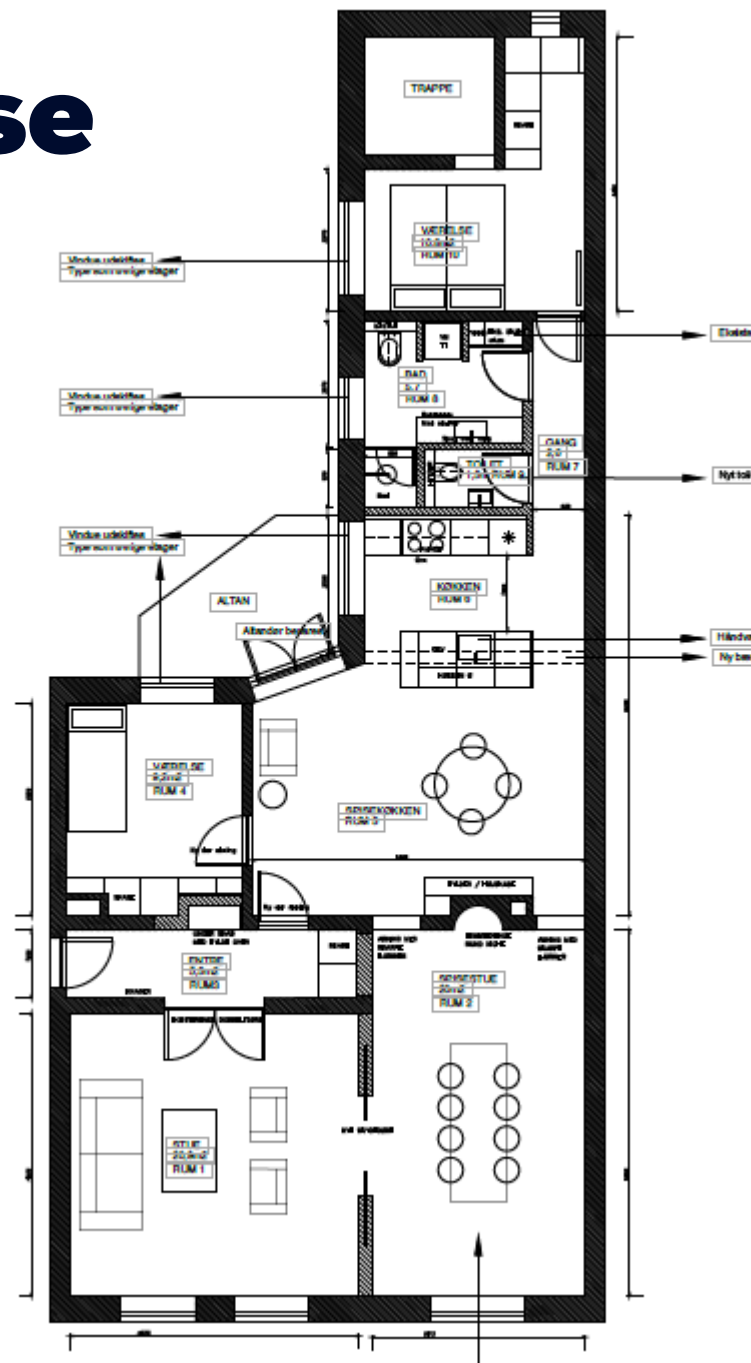
Krav om byggetilladelse

Ja:

- Nedrivning af bærende væg for at etablere nyt køkken
- Nyt dørhul i bærende væg

Nej:

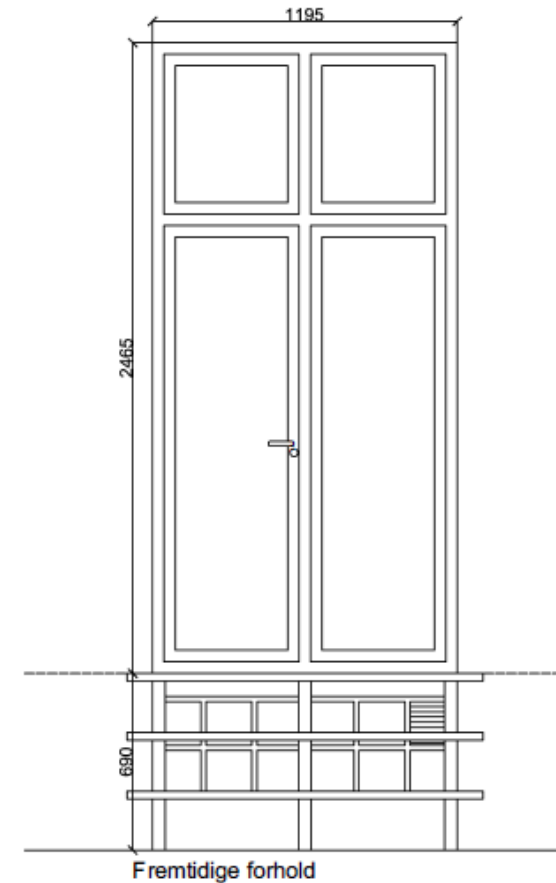
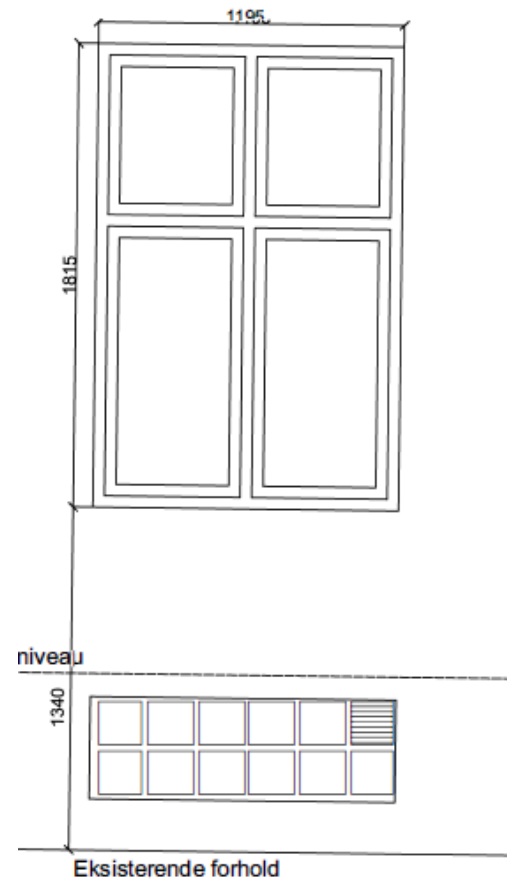
- *Nedrivning af ikke-bærende vægge*
- *Flytning af døre i ikke-bærende vægge*
- *Renovering af wc-bad*
- *Udskiftning af vinduer (måske planmæssig tilladelse + energikrav)*



Krav om byggetilladelse

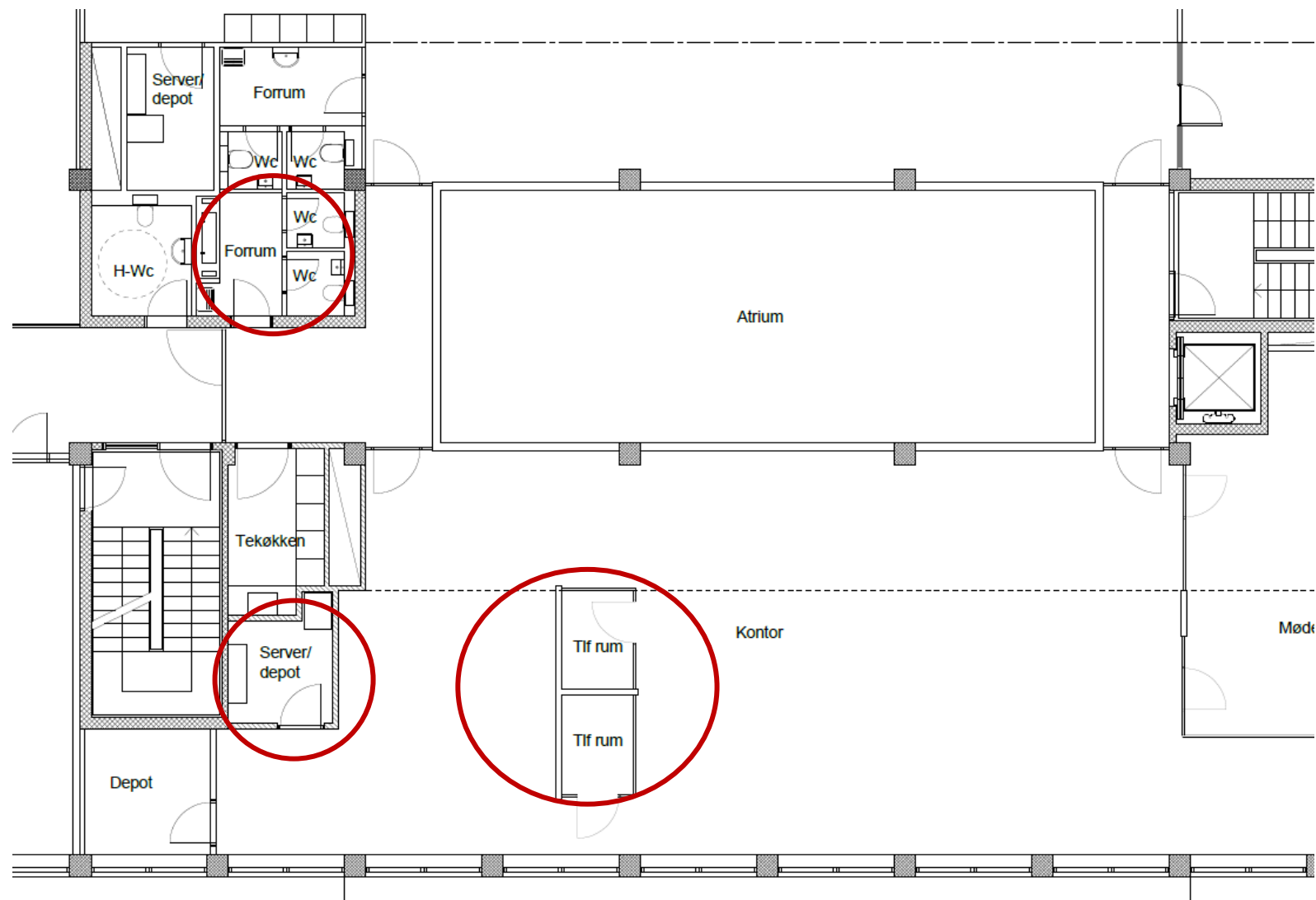
Ja:

- Trappe fra lejlighed i stueetage til terræn – udvidelse af etageareal/andre forandringer
- Udvide vindueshul til dørhul
- Helhedsvurdering
- OBS røgudluftning fra kældervindue



Kræver ikke byggetilladelse

- *Ombygning af wc-rum*
- *Ændring af møderum til depot*
- *Etablering af telefonrum*



Den gode ansøgning

- Korrekt ansøgningskategori i Byg og Miljø – korrekte rubrikker + navngiv.
- Fuldmagt
- Kort projektbeskrivelse, der beskriver de arbejder, som kræver byggetilladelse
- Oplysning om evt. lokalplan/byplan og begrundet dispensation fra denne
- Oplysning om projektet påvirker friarealerne – bl.a. aktuelt ved tagboliger eller stuealtaner



Den gode ansøgning

- Indplacering i konstruktions- og brandklasse (oplysning om og dokumentation for indplacering, starterklæring, certifikat, m.m.)
- Redegøre for "Ikke relevant"/"påvirker ikke" - og ikke indplacere i klasse 1, når det er etagebyggeri.
- Redegøre for ITT - Det er ITT fordi... - det skal ikke bare "give sig selv"
- Ingen teknisk dokumentation for adgangsforhold, indretning, installationer, indeklima, energi mv. - kun krydser og overordnede tegninger
- Begrundet dispensation fra BR18
- Husk læs BR18+vejl. før ny ansøgning



Sagsbehandlingstid

- Sager behandles i den rækkefølge de kommer ind / ift. hvornår de er fyldestgørende
- Komplekse sager kan tage længere tid end ikke-komplekse sager
- Dårligt belyste sager tager længere tid.

- Sager med fast-track:
- Skoler, daginstitutioner og lægepraksisser til almen gavn
- Arrangementsansøgninger (sæsonbestemte)
- Corona-sager



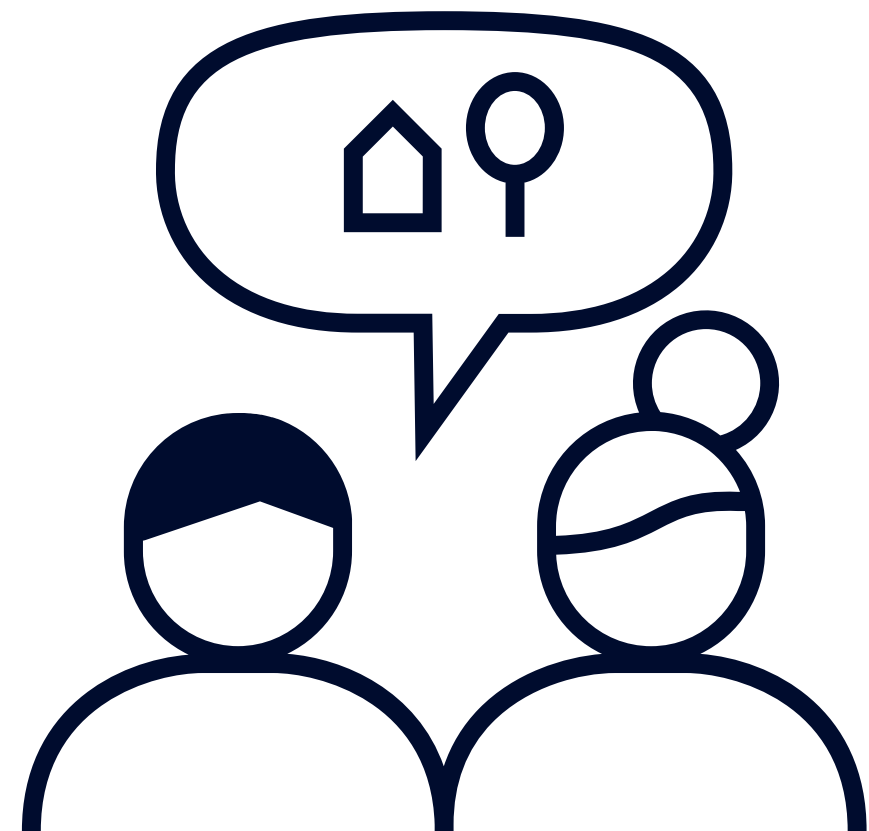
Forhåndsdialog

SØRG FOR AT FORBEREDE JER GODT!

- En forhåndsdialog er ét møde og efterfølgende et referat

Pejling af:

- Rammerne for et kommende byggeri, og relevant ansøgningsmateriale i den konkrete byggesag
- Krav i BR18, indplacering i konstruktions- og brandklasse, anden lovgivning, nødvendige dispensationer
- Evt. deltagelse fra andre enheder i forvaltning
- Altid afsæt i en konkret byggesag
-> projektmateriale forud for dialog
- [Forhåndsdialog i byggesager \(kk.dk\)](#)

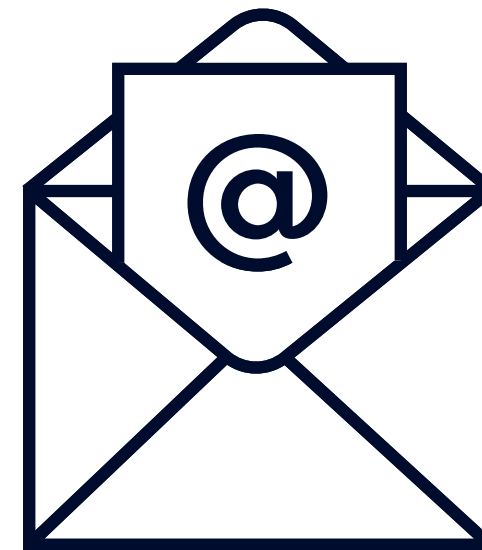
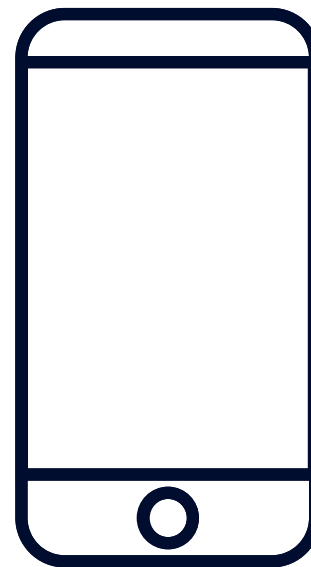


Kontakt os..

- Kundecenteret i Njalsgade 13 er åbent fra 9-16:30, fredag 9-14:30.
- Kontaktcentret er åbent på 3366 5600 hverdage fra 9-16.
- Ring til kontaktcentret, hvis du skal have fat i en sagsbehandler eller høre på status i sagen

TIP:

- Brug IKKE Byg og Miljø til at spørge ind til mangelbrev (så ender det nemlig i sagsbunkene)- ring til kontaktcentret og bed om at blive ringet op!



Spørgsmål og dialog



Nyt nyhedsbrev

- Som abonnent på nyhedsbrevet vil du få nyheder om fx nye regler og regelændringer for byggeri.
- Du vil også få tips og vejledning til byggeansøgninger samt invitationer til arrangementer.
- Du kan forvente at modtage nyhedsbrevet 3-4 gange om året.

Link til tilmelding:

[Nyhedsbrevet for Nyt om byggesager](#)



Videre dialog..

- Invitation til særskilt digitalt dialogmøde omkring "afsluttende byggesagsbehandling". Dvs. færdigmeldinger, ibrugtagningstilladelser og afslutning af byggesager generelt
- Andre kundemøder om bl.a. gavlisoleringer og reklamer – og der kommer løbende nye til se på kk.dk/kundemoeder-byggeri



Det kan I gøre for at få jeres ansøgning hurtigt igennem:

- Gør jer umage med at lave en god ansøgning, hvor materialet er entydigt!
- Find hjælp på kk.dk/byggetilladelse
- Få helt styr på brandmæssige forhold og indplacering
- Send KUN det materiale ind, vi skal forholde os til!
- Send først ansøgningen, når I har samlet alt nødvendigt materiale (også ved mangel-indsendelser)
- Brug ikke Byg og Miljø til spørgsmål – ring eller mail i stedet

Det handler IKKE om at "få en plads i køen" – for det skaber ekstra kø på motorvejen!



Tak for i dag!

Husk:

- I kan finde hjælp og vejledning på kk.dk/byggetilladelse
- Kundecenteret i Njalsgade 13 er åbent fra 9-16:30, fredag 9-14:30.
- Kontaktcentret er åbent på 3366 5600 hverdage fra 9-16.
- Se flere kundemøder og slides på kk.dk/kundemoeder-byggeri

