

Københavns Kommune Bygge- og Teknikforvaltningen
Byggeri & Bolig



Til ejendommens ejer
v/ Arkitema K/S
v/ Arkitekt Lars Kirkeby
Forbindelsesvej 12
2100 København Ø

ETAPE I

Dato: 12. juli 2004

B-j.nr.: 207213-1
FLOK/EC

BYGGETILLADELSE

Ejendommen matr.nr.: 183 Eksercerpladsen, København.

Beliggenhed: Edvard Thomsens Vej 91, 93 og 95, og Ørestads Boulevard 70 og 74.

Ansøger: Arkitema K/S v/ Arkitekt Lars Kirkeby.

Bygherre: Aktiv Gruppen Holding A/S.

Ejer: Ørestadsselskabet I/S.

Byggeservitut er pålagt ved lokalplan nr. 309, lyst 3. december 2001, "Ørestad City Nord".

--oOo--

I brev af 1. februar 2004, LK/lki – Sag 059 03551, med reviderede projekter af 5. april og 25. maj 2004 samt supplerende oplysninger af 13. maj 2004, har De søgt om tilladelse til at opføre en 11-etagers boligbebyggelse, etape I, på byggefelt 5 D, Parkhusene, indeholdende 60 boliger, dagligvarebutik og café.

I den anledning skal vi meddele følgende:

Bygningens indretning:

Butiksdelen

Der indrettes i stueetagens nordlige del en 468 m² stor dagligvarebutik med lager i kælder. Butikken indeholder kontor, spiserum og toilet.

I stueetagens sydlige del indrettes der en mindre café på 94 m².

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@bif.kk.dk

BBD 2

B-j.nr.: 207213-1

2

Boligdelen

Der indrettes boliger fra 1. til 10. sal. Den primære adgangsvej til bebyggelsen sker fra gårdrummet, og der indrettes 60 boliger.

Kælderen

Der indrettes 29 pulterrum. De manglende pulterrum for etape I etableres i næste etape.

Det er aftalt, at der midlertidigt kan etableres pulterrum på terræn. Kælderen indeholder desuden diverse teknikrum/affaldsrum, samt cykel- og barnevognsrum. Placering af affaldsrum i kælder forudsætter dispensation fra bygningsreglement 1995 (BR 95) med tillæg, kap. 12.6, stk.4, om dør fra affaldsrum skal være til det fri, jf. stk. 74 nedenfor.

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

stk. 1

at der vedrørende samtlige bærende konstruktioner, herunder funderingen, fremsendes tegninger, bilagt nødvendige beregninger og detailtegninger, til godkendelse, og at disse arbejder ikke påbegyndes, før tilladelse hertil foreligger,

stk. 2

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. BR 95, Bilag I, § 7,

stk. 3

at de matrikulære forhold bringes i lovlig orden ved fremsendelse af skriftlig rekvisition til Stadsinspektørembedet, Ottiliavej 1, 2500 Valby,

stk. 4

at koter og byggelinie afsættes af Stadsinspektørembedet for ejerens regning, inden arbejdet påbegyndes - skriftlig rekvisition sendes til Stadsinspektørembedet, Ottiliavej 1, 2500 Valby,

stk. 5

at der forinden ibrugtagningstilladelse udstedes, af Stadsinspektørembedet på grundlag af arbejdets færdigmelding for ejerens regning udstedes fornøden attestation for overholdelse af byggelinien,

stk. 6

at den fremtidige skellinie mod Ørestads Boulevard afsættes af Stadsinspektørembedet,

stk. 7

at byggeriet tilpasses fremtidige koter mod Ørestads Boulevard og Edvard Thomsens Vej, efter nærmere aftale med Ørestadsselskabet I/S, som koordinerer anlæg og ibrugtagning af omhandlede vejarealer,

stk. 8

at byggeriet (inklusive fundament) i sin helhed holdes bag den fremtidige skellinie mod Ørestads Boulevard. Fundamenter i en dybde på

B-j.nr.: 207213-1

3

mindst 1,5 m samt tagedløb og omfangsdræn accepteres - inden for 0,5 m nærmest bygningen,

stk. 9

at der udføres overkørsel over fortovet i henhold til en af Bygge- og Teknikforvaltningen, Vej & Park, Njalsgade 13, 2300 København S, forud godkendt plan,

stk. 10

at ejendommens interne grundarealer ikke afvander ud over vejareal,

stk. 11

at døre (bortset fra nødudgange) ikke åbner ud over vejareal (Ørestads Boulevard), men udføres indadgående,

stk. 12

at der etableres afgrænsning i grundgrænsen, f.eks. et belægningsskift,

stk. 13

at frit tilgængelige arealer anlægges i tilslutning til vejarealer (inklusive fremtidige vejarealer), efter forudgående aftale med Vej & Park, Driftskontoret, på tlf. 33 66 35 27,

stk. 14

at der rettes henvendelse til Vej & Park, Driftskontoret, på tlf. 33 66 35 27, når byggeriet igangsættes,

stk. 15

at adgangs- og tilkørselsarealer udformes i overensstemmelse med BR 95, kap. 2.1, stk. 2, således at bebyggelsen kan benyttes af personer, hvis bevægelses- og orienteringsevne er nedsat,

stk. 16

at adgangs- og opholdsarealer, pladser m.m. udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne,

stk. 17

at stueetagens facader og indretning efter nærmere aftale med Plan & Arkitektur, Jan Kendzior, tlf. 33 66 12 26, og Rita Justesen, tlf. 33 66 13 77, ændres således, at stueetagen fremstår med den visuelle åbenhed og de udadvendte funktioner, der er foreskrevet i lokalplanen,

stk. 18

at nordfacadens arkitektoniske udtryk bearbejdes således, at facaden efter Plan & Arkitekturs skøn fremstår med samme høje kvalitet som de øvrige facader,

stk. 19

at bebyggelsens ydre udformning som helhed - bortset fra stueetagen og nordfacaden - ikke ændres i detailprojekteringen, medmindre der træffes nærmere aftale derom med Plan & Arkitektur,

stk. 20

at detailudformning, materialer og farver på alle udvendige bygninger og bygningsdele, herunder facader, vinduer, dørpartier og altaner generelt, og stueetagen mod Ørestads Boulevard i særdeleshed, godkendes af plan & Arkitektur, inden arbejderne igangsættes, bl.a. på baggrund af en mock-up opført på stedet visende et repræsentativt facadeparti,

stk. 21

at eventuelt udvendigt placerede tekniske komponenter og lignende minimeres mest muligt og i øvrigt udføres som integrerede dele af

B-j.nr.: 207213-1

4

bebyggelsens arkitektur og godkendes af Plan & Arkitektur, inden arbejderne igangsættes, idet synlige teknikopbygninger ikke anses for forenelige med intentionen om en markant skyline for den meget synlige bebyggelse omkring den store bypark,

stk. 22

at forslag til eventuel skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af andet facadeudstyr forelægges Plan & Arkitektur til godkendelse inden opsætning,

stk. 23

at der redegøres for opfyldelse af parkeringskravet på 1 plads pr. 200 m² etageareal, jf. lokalplanens § 10, stk. 8,

stk. 24

at der redegøres for overholdelse af kravet til friareal, jf. lokalplanens § 10, stk. 1,

stk. 25

at der vedrørende ejendommens ubebyggede arealers udformning, herunder især opholdsarealer i forbindelse med café og fælleslokale m.v., samt belægning, belysning, beplantning og inventar i øvrigt fremsendes forslag til godkendelse i Plan & Arkitektur, forinden arbejderne igangsættes,

stk. 26

at der udføres niveaufri adgang til stueetagens enheder og til elevatore, jf. BR 95, kap. 4.2.1, stk. 2, fra såvel gade- og gårdside, som aftalt ved montering af trappelifte i gennemgangene,

stk. 27

at flugtvejstrapper udføres som sikkerhedstrapper, og at disse forsynes med stigrør til brandslukning jf. bestemmelserne i BR 95, kap. 6.5.4, stk. 5,

stk. 28

at flugtvejstrapper udføres med sidelysåbninger for hver etage eller med en mindst 1 m² stor røglem, som anført i BR 95, kap. 6.5.4, stk. 10,

stk. 29

at stigrørsinstallationer udføres efter nærmere af brandvæsenet godkendt forslag,

stk. 30

at der på grunden etableres brandhaner i et sådant omfang, at der maksimalt er en afstand på 120 m til en vilkårlig indgangsdør, hvorom nærmere forslag skal indsendes til godkendelse hos Københavns Energi, Sektionen for vandinstallationer, Vognmagergade 8, 1149 København K, samt Københavns Brandvæsen,

stk. 31

at der til Københavns Brandvæsen indsendes en orienteringsplan med angivelse af husnummereringen, antallet af etager, brandvæsenets tilkørselsveje, bredder og drejeradier på disse samt placering af brandhaner for nærmere godkendelse,

stk. 32

at dør fra trapperum til luftsluse, som ansøgt, udføres mindst som EI₂ 30-C (BD-dør 30) som skal være uafslæselig jf. bestemmelserne i BR 95, kap. 6.5.4, stk. 6,

B-i.nr.: 207213-1

5

stk. 33

at døre fra fælles forrum til boligerne udføres mindst som EI₂ 60-C (BD-dør 60), jf. BR 95, kap. 6.8.2, stk. 4,

stk. 34

at flugtvejstrapper udføres som mindst R 30 A2-sl, d0 (BS-bygningsdel 30), jf. bestemmelserne i BR 95, kap. 6.5.4, stk. 2,

stk. 35

at der i den enkelte boligenhed (værelse) udføres et røgalarmanlæg, som er tilsluttet strømforsyningen og med batteribackup, jf. stk. 10 i kap. 6.4, i tillæg 8 til BR 95 samt med henvisning til afsnit 4.1.3, i eksempelsamling om brandsikring af byggeri,

stk. 36

at kælderen, som vist, forsynes med røgventilationsåbninger til det fri mindst svarende til 0,5 % af kælderarealet,

stk. 37

at installationsskakte udføres som REI 60 A2-sl,d0 (BS-bygningsdel 60),

stk. 38

at affaldsrum og affaldsskakt udføres i overensstemmelse med BR95 kap. 12.6,

stk. 39

at flugtvejstrapper og trapper i fælles adgangsveje udføres med grund på mindst 250 mm og stigning på højst 180 mm,

stk. 40

at altaner forsynes med et mindst 1,0 m højt børnesikret værn,

stk. 41

at fælleslokalet i stueetagen højst benyttes af 50 personer samtidigt,

stk. 42

at der til caféen maksimalt gives adgang til 50 personer samtidig, hvilket skal angives på et skilt, udformet efter nærmere aftale med Københavns Brandvæsen, som skal opsættes på et for publikum synligt sted i lokalet,

stk. 43

at kontor og personalerum for butikken forsynes med en forskriftsmæssig redningsåbning til det fri, jf. BR 95, kap. 6.6.1,

stk. 44

at butikken udføres som en selvstændig brandsektion, ved isætning af en EI₂ 60-C (BD-dør 60) i fra lagerkælder til vedliggende teknikrum,

stk. 45

at passage i butikken til udgange skal ske ad frie gangarealer med en bredde på mindst 1,3 m,

stk. 46

at den automatiske skydedør indrettes således, at den ved vilkårlig fejl, svigt af energikilde, afbrydelse af strøm- eller trykluftforsyning automatisk går i åben stilling og forbliver åben, idet bemærkes at døren ikke må kunne aflåses,

stk. 47

at der umiddelbart ved den automatiske skydedør, i passende højde, indrettes manuelt kontrolgreb (kontakt), som udløser samme funktioner som angivet overfor, og hvor grebets funktion tydeligt afmærkes,

B-j.nr.: 207213-1

6

stk. 48

at den automatiske skydedør vedligeholdes og tilses med faste mellemrum, f.eks. hver tredje måned, af sagkyndige personer (f.eks. levedørfirmaet),

stk. 49

at der foreligger en tilfredsstillende vedligeholdelses- og afprøvningsinstruks for den automatiske skydedør,

stk. 50

at motor-, pumpeaggregat m.v. for den automatiske skydedør er placeret umiddelbart ved den enkelte dør, eller der er truffet særlige foranstaltninger til brandsikring af drivmediets fremføring til døren,

stk. 51

at impuls giver og åbnehastighed af den automatiske skydedør skal være indbyrdes afstemt, således at døren med sikkerhed er åbnet for passage for gående i normalt tempo samt bevægelseshæmmede, f.eks. i kørestol,

stk. 52

at eventuelle kontaktmåtter i forbindelse med den automatiske skydedør skal være følsomme over hele trædeflader for enhver person, der passerer døren,

stk. 53

at lukketrykket for den automatiske skydedør skal afpasses således, at farlig klemning ikke kan opstå, og døren skal reversere, hvis personer kommer i klemme,

stk. 54

at der etableres en ekstra flugtvej fra butikken,

stk. 55

at der til butikken maksimalt gives adgang til 150 personer samtidigt,

stk. 56

at bestemmelserne i Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 196 af 21. marts 1990 om brandværnsforanstaltninger i bl.a. butikker samt Statens Brandinspektions "Driftsmæssige forskrifter for Butikker" iagttages. Butikken skal anmeldes til Københavns Brandvæsen vedlagt opdateret inventaropstillingsplan i 2 eksemplarer, gerne suppleret med inventaropstillingsplan på digital format dwg (AutoCad), udført efter nærmere aftale med Københavns Brandvæsen,

stk. 57

at der som vist udføres handicaptoilet i forbindelse med café og fælleslokale,

stk. 58

at elevatorer udføres i overensstemmelse med BR 95, kap. 4.2.1, stk. 4, og kap. 6.5.4, stk. 8, samt kap. 12.7,

stk. 59

at adgang fra elevator til kælder ændres til at ske gennem forrum med døre mindst som EI₂ 30-C (BD-dør 30),

stk. 60

at teknikrum adskilles fra den øvrige del af kælderen med mindst vægge som EI A2-s1, d0 (BD-vægge 60), isat mindst EI₂ 30-C (BD-døre 30),

B-i.nr.: 207213-1

7

stk. 61

at der for hver bolig indrettes et mindst 3m² og 6m³ stort pulterrum i ejendommen, og at der som aftalt, etableres midlertidige pulterromsforhold på terræn for de manglende 31 pulterrum, hvorom forslag må fremsendes til godkendelse,

stk. 62

at gulv og vægge i wc-baderum og eventuelle andre rum med gulvafløb, udføres i overensstemmelse med BR 95, kap. 7.4,

stk. 63

at der vedrørende varme- og ventilationsanlæg fremsendes redegørelse til godkendelse,

stk. 64

at der vedrørende varmeisolering fremsendes forslag til godkendelse,

stk. 65

at bestemmelserne i BR 95, kap. 9, om lydisolation iagttages,

stk. 66

at etageadskillelsen mellem butik, café samt fælleslokale og overliggende beboelse, udføres med en luftlydisolation på mindst er 60 dB, jf. bestemmelserne i BR 95, kap. 9.2.1, stk. 3,

stk. 67

at glaspartier og glasflader udføres og dimensioneres, så der opnås sikkerhedsmæssigt tilfredsstillende forhold mod personskader, jf. bestemmelserne i BR 95, med tillæg 2, kap. 5.2,

stk. 68

at der fremsendes rettede tegninger til bygningsinspektøren inden sagens afslutning,

stk. 69

at der inden byggearbejdet påbegyndes fremsendes redegørelse for byggepladsindretning med oversigtsplan visende arbejdspladsfelt, målsat placering af skures materialeoplag i forhold til omliggende bygninger samt redegørelse for eventuel opstilling af skure i flere etager til bygningsinspektørens bedømmelse, jf. BR 95, kap. 5.5,

stk. 70

at arbejdets udførelse i enkeltheder godkendes af bygningsinspektøren, og

stk. 71

at der udføres vandafledning på forskriftsmæssig måde efter forud godkendt plan, idet nærværende tilladelse ikke omfatter afløbsanlægget, og at ansøgning herom bilagt tegninger i 3 eksemplarer skal fremsendes hertil.

Stk. 72

Opmærksomheden henledes på, at der ikke må ske udvaskning fra tagmaterialerne, der kan være til skade for vandmiljøet. Der vil derfor, jf. Miljøbeskyttelsesloven, blive stillet krav om dokumentation af udvaskningen fra taget.

Stk. 73

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.

B-j.nr.: 207213-1

8

Stk. 74

Der er ved denne byggetilladelse dispenseret fra bestemmelserne i BR 95, kap. 12.6, stk. 4, om at dør fra affaldsrum skal være til det fri.

Stk. 75

Vej & Park har i øvrigt bemærket følgende:

"Situationsplan nr. 0.100 er ikke retvisende med hensyn til Ørestads Boulevards bredde (ca. 30 m). **Den reelle bredde er 26,25 m.**

Mellem parkeringsarealet, nord for Edvard Thomsens Vej, og omhand-
lede parcel forudsættes der udlagt et 2,5 m bredt fortovsareal.

Edvard Thomsens Vej er ikke dimensioneret for kørsel med sættevog-
ne, hvorfor der må benyttes mindre vogne".

Stk. 76

Sagen har af hensyn til bestemmelserne i lokalplanens § 7 om foran-
staltninger mod forureningsgener, været forelagt Miljøkontrollen, som
har skrevet til Byggeri & Bolig som det fremgår af vedlagte kopi af
brev af 29. marts 2004, J.nr.: 001171-426202, hvortil vi kan henvise.

Stk. 77

Pjecen "Miljømæssige forholdsregler ved bygge- og anlægsarbejder"
vedlægges.

Stk. 78

Vedrørende husnummereringen vil der fremkomme nærmere senere
herfra.

Stk. 79

Opmærksomheden henledes på, at ny bebyggelse i Københavns Kom-
mune skal tilsluttes fjernvarme, jf. i øvrigt bestemmelserne i § 8 i oven-
nævnte lokalplan.

Eventuel dispensation herfra indhentes hos Københavns Energi,
Vognmagergade 8, 1149 København K.

Stk. 80

Af hensyn til bestemmelserne i § 22, stk. 1, i Regulativ for hushold-
ningsaffald i Københavns Kommune, har sagen været forelagt R98,
som har skrevet til Byggeri & Bolig som det fremgår af vedlagte kopi
af brev af 13. februar 2004, Ref.: R98-17/2004, hvortil vi kan henvise.

Stk. 81

Det skal oplyses, at det er en betingelse for eventuel ydelse af offentlig
støtte, at arbejdet ikke iværksættes før endeligt støttetilsagn er givet.

Stk. 82

Det skal ligeledes oplyses, at støttetilsagnet kan være betinget af sup-
plerende krav til byggearbejdet.

Stk. 83

Af hensyn til byggeriets indberetning til Bygnings- og Boligregistret
vedlægges skemaerne A1, A2 og A3 til udfyldelse. Vi skal anmode
Dem om at indsende disse skemaer i udfyldt stand snarest og inden 1
måned fra dato.

B-j.nr.: 207213-1

9

Stk. 84

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

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

Stk. 85

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

Med venlig hilsen


Ole Saff

42 bilag