



DanaForm aps
Søhøj 11
2690 Karlslunde

Teknik- og Miljøforvaltningen

Plan

Dato Sags nummer

9. maj 2016 2015-019976

Byggetilladelse

Boholtevej 95, 4600 Køge
Ejendomsnummer: 124115, bygningsnummer: 001

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67
Fax 56 65 54 46

Kontakt: Brian Christiansen
Direkte tlf. 56 67 24 56
Mail:
brian.christiansen@koege.dk

Vi giver hermed byggetilladelse til opførelse af 80 boliger på i alt 8.106m². Bygningerne opvarmes med fjernvarme. Boligerne opføres med blødstrøgen teglstensmur og tage dækkes med tagpap og opføres som følgende:

32. stk. boliger opføres som rækkehuse fordelt på 5 stokke jf. oversigtsplan R1, R2, R3, R4 og R5 i 2 fulde etager med udhuse og miljøstationer. Rækkehusene er sagsbehandlet efter bygningsreglement BR10 kap. 1.3.2 Særlige bestemmelser vedr. sammenbyggede enfamiliehuse og rækkehuse som ikke kræver en ibrugtagningstilladelse jf. BR10 kap. 1.8 stk. 3.

48 stk. boliger opføres som lejligheder (etageboliger) fordelt på 3 stokke jf. oversigtsplan L4, L5 og L6 med 3 fulde etager med depotrum i stueplan og miljøstationer. Etageboligerne er sagsbehandlet efter BR10 kap. 1.3.3 Øvrige bebyggelser som kræver en ibrugtagningstilladelse jf. BR10 kap. 1.8 stk. 3.

Byggetilladelsen gives i henhold til DBI notat af 18. april 2016 vedr. Boholte – Anvendelsen af Kingspan Kooltherm K12 i hulmur.

Vindueselementer:

Hulrummet mellem tætningsfugerne stoppes med u brandbar glasuld jf. FSO's anvisninger. Der anvendes ikke brandklassificeret fugemasse

Karmen går ca. 30mm ud over henholdsvis betonbagvæg og murstenforvæg. Karmdybden er 114mm. Falsisoleringen er 60mm.

Vindueselementer monteres efter fixmål iforhold til bagvægselementet forud for skalmuringen.

9. maj 2016

2015-019976

Tilladelsen er givet under forudsætning af

- at betingelserne, som fremgår af næste side overholdes.
- at supplerende materiale, som fremgår af næste side indsendes.
- Byggetilladelsen omfatter ikke udledningstilladelse. Kloakprojekt godkendes særskilt af Natur og Miljø afdeling ved Torben Jul

Tilladelsen er meddelt efter Bygningsreglement 2010, kap. 1.3.2 og 1.3.3.

Opkrævning af byggesagsgebyr:

I forbindelse med en ændring af byggelovgivningen, der trådte i kraft pr. 1. januar 2015, skal ansøgere af byggegodkendelser betale efter medgået tid til sagsbehandlingen af ansøgningen.

2. rate vil blive opkrævet, når bygningen endeligt kan tages i brug og byggesagen afsluttes.

En regning på 11571,00 kr. som er et gebyr efter bygningsreglementet eftersendes.

FØLGENDE SKAL FREMSENDES:

1. Der skal tinglyses et dokument som sikrer at ved udskiftning af vinduer skal de nye vinduer mindst have samme brandmæssige egenskaber som nuværende i hele bygningens levetid. Køge Kommune skal være påtaleberrettiget.
2. Dokumentation for bæredygtig bund, evt. geoteknisk rapport.
3. I henhold til Byggelovens kap 4. A skal der tegnes en byggeskadeforsikring. Kopi af endelig forsikringsaftale skal indsendes som dokumentation
4. Statiske og stabilitetsberegninger
5. Der skal fremsendes redegørelse for ventilation
6. Afsætningsplan fra landinspektør
7. Meddelelse om påbegyndelse og fuldført byggearbejde
8. Dokumentation for brandtekniske installationers funktion fra aut. Elinstallatør
9. Dokumentation for de lyd-mæssige krav jf. punkt 25
10. Dokumentation for lufttæthed er overholdt jf. punkt 26
11. Der skal fremsendes en arealberegning af boligerne, udhuse og miljøstationer fra en landinspektør for indberetning til BBR

Tilladelsen er givet på betingelse af:**PLANMÆSSIGE FORHOLD:**

12. Byggeriet skal overholde lokalplan 1020 Boliger i Boholte herunder forudsætninger for ibrugtagning
13. Terrænarbejde må ikke udføres på en måde, som kan være til ulempe for de omliggende grunde, jf. Byggelovens § 13, og der må ikke foretages terrænregulering i en bræmme på 1m fra skel.
14. Ejendommen er omfattet af lokalplan 1020 Boliger i Boholte der søges om dispensation for følgende:
15. Højder på bygning L4 – højden på tagkanten er 930 cm over terræn. Dette er en overskridelse på 80 cm i forhold til lokalplanen, hvilket der søges om tilladelse til. Det skal nævnes at det kun gælder for ca. 1/3 del af bygningen (vist som skraveret område på situationsplanen), da den anden del ligger i et felt med tilladelse til 1050 cm.
16. Højder på bygning L5 – højden på tagkanten er 930 cm over terræn. Dette er en overskridelse på 80 cm i forhold til lokalplanen, hvilket der søges om tilladelse til. Det skal nævnes at det kun gælder for ca. 2/3 del af bygningen (vist som skraveret område på situationsplanen), da den resterende del ligger i et felt med tilladelse til 1050 cm højde iht. lokalplan.
17. Rækkehus stok R2 – er beliggende således at en marginal del af bygningen overskrider byggefeltet med ca. 2,15 m mod vest og ca. 9 m mod syd (vist med skravering på situationsplanen).
18. Bygninger sammenbygges ikke i hjørner, iht. tidligere drøftelser og aftale med forvaltningen.
19. 3 stk. haver mod nord i blok L6 overholder ikke § 7.4 i lokalplanen idet de er ca. 190cm - 290cm i dybden. 2 stk. haver mod øst i blok L5 overholder ikke § 7.4 i lokalplanen idet de er ca. 150cm i dybden.
20. Køge Kommune har foretaget en konkret vurdering og har vurderet, at overskridelsen af bygningshøjden på 80 cm samt overskridelse af byggefeltet med ca. 2,15 mod vest og ca. 9 m mod syd samt bygninger ikke sammenbygges i hjørner samt 3. stk. haver ikke overholder dybden kan godkendes. Køge Kommune meddeler administrativt dispensation til det ansøgte grundet det vurderes at være indenfor lokalplanens intentioner og principper.
21. Der søges om dispensation til § 9.1 i lokalplanen (beplantning på friarealer skal være foretaget før ibrugtagning). Dette skyldes at plantearbejder kun kan foretages i plantesæsonen, af hensyn

9. maj 2016

2015-019976

grogaranti (forår eller efterår). Dette bør derfor ikke være en hindring for indflytning, såfremt øvrige punkter er opfyldt.

22. Køge Kommune godkender at beplantningen ikke foretages før ibrugtagning, men godkendes på vilkår, at beplantningen skal være foretaget førstkommande forår/efterår efter byggeriet er ibrugtaget
23. I forbindelse med opførelsen af boliger i byggefelt 1 og 2, er der udført 2 forsinkelsesbassiner, som iflg. det oplyste, er dimensioneret til hele lokalplanområdet. Disse indgår som et rekreativt element i lokalplanområdet, og derfor anvendes tagvand ikke til toiletskyl eller tøjvask iht. § 5.7 i lokalplanen, hvorfor der søges godkendelse heraf.
24. Køge Kommune godkender, at tagvand ikke anvendes til toiletskyl eller tøjvask men føres til forsinkelsesbassiner

ADMINISTRATIVE BESTEMMELSER:

25. Der skal foretages målinger i den færdige bygning til dokumentation af, at de lydmæssige krav i kap. 6 Indeklima er opfyldt jf. BR10 kap. 1.4
26. Der skal foretages målinger i den færdige bygning til dokumentation af, at kravet om lufttæthed i kap. 7, Energiforbrug er opfyldt jf. BR10 kap. 1.4

BYGNINGERS INDRETNING:

27. Til hver bolig og anden enhed skal der være adgang direkte fra det fri eller via fælles adgangsvej fra det fri jf. BR10 kap. 3.2.1
28. Døre i beboelsesbygninger og andre bygninger end beboelsesbygninger skal have en fri passagebredde i adgangsetagen på mindst 77 cm. jf. BR10 3.3.3 og 3.4.1
29. Vinduer skal udføres som redningsåbninger jf. Eksempelsamling om brandsikring af byggeri afsnit 7.4
30. Gange, trapper, og ramper i fælles adgangsveje samt altaner, franske altandøre, altangange, luftsluser, tagterrasser og udvendige trapper skal sikres med værn og forsynes med håndlister, jf BR10 kap. 3.2.3

KONSTRUKTIONER:

31. Fundering skal ske til frostsikker dybde og bæredygtig bund jf. BR10 kap.4.1.stk. 3
32. Vådrum skal udføres i overensstemmelse med bestemmelserne i BR10 kap. 4.6. stk. 5. I den forbindelse henvises til BY og BYG anvisning 200

9. maj 2016

2015-019976

BRANDFORHOLD

33. Bygningsafsnittet skal henføres til anvendelseskategori 4 jf. BR10 kap. 5.1.1
34. En bygning skal udformes, så evakuering let og betryggende kan ske via flugtveje eller direkte til det fri, jf. BR10 kap. 5.2. stk. 1
35. Brandtekniske installationer skal udføres så de er pålidelige samt kan kontrolleres og vedligeholdes i hele deres levetid, jf. BR10 kap. 5.4. stk. 1
36. Bygninger skal opføres og indrettes så en brand kan begrænses til den brandmæssige enhed, hvor branden er opstået, jf. BR10 kap. 5.5. stk. 1
37. Redningsberedskabet skal have mulighed for uhindret at komme frem til bygningen, jf. BR10 kap. 5.6.1.
38. Der skal installeres røgalarmanlæg, som er tilsluttet strømforsyningen og med batteribackup, jf. BR10 kap. 5.4. stk 13

INDEKLIMA:

39. Boligen skal sikres et sundheds- og sikkerhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima, herunder lyd, lys og ventilationsforhold jf. BR10 kap. 6

INSTALLATIONER:

40. Ventilationsanlæg skal udføres, indreguleres og afleveres som anvist i DS 447. Norm for mekanisk ventilation, jf. BR10 kap. 8.3. stk. 3
41. Ventilationsanlæg skal udføres, så de ikke medfører brandfare. Udførelse skal ske i overensstemmelse med DS 428, Dansk Ingeniørforenings norm for brandtekniske foranstaltninger ved
42. Varmeanlæg med vand som varmebærende medium skal udføres, indreguleres og afleveres, som anvist i DS 469, jf BR10 kap. 8.2 stk. 2
43. Vand og afløbsinstallationer skal udformes, så de frembyder tilfredsstillende tryghed i brand, sikkerheds, funktions og sundhedsmæssig henseende, jf. BR10 kap. 8.4. stk. 1
44. Renovationsanlæg skal udføres sikkerheds- og sundhedsmæssigt forsvarligt, og med størst mulig hensyntagen til genbrugsfremmende affaldssystemer, jf. BR10 kap. 8.7

9. maj 2016

2015-019976

ØVRIGE:

45. Byggetilladelsen bortfalder hvis byggeriet ikke er påbegyndt inden 1 år fra tilladelsens dato
46. I henhold til Erhvervs- og Byggestyrelsens bekendtgørelse 118 af 13. marts 2002, skal alle byggevarer være omfattet af CE-mærkning
47. Hvis der findes fortidsminder i forbindelse med byggeriet, skal Køge Museum straks kontaktes, jf. Museumsloven, lov nr. 473 af 7. juni 2001 §§ 25 - 27
48. Byggematerialer må ikke oplagres på offentlig vej og fortov i henhold til § 102 i lov om offentlige veje
49. Byggeriet må ikke tages i brug, før der er udstedt ibrugtagningstilladelse af Køge Kommune
50. Grunden skal ryddes for byggematerialer m.m. samt planeres forinden byggeriet færdigmeldes
51. Byggepladsen skal indrettes så der ikke opstår gener på de nærmeste grunde eller på offentlige og private vej og fortovsarealer, jf. BR10 kap. 4.7

KLAGEVEJLEDNING:

52. Klage over afgørelser der er truffet i henhold til Byggeloven, indgives til Statsforvaltningen, Storetorv 10, 6200 Aabenraa eller via e-mail: post@statsforvaltningen.dk, inden 4 uger efter, du har modtaget afgørelsen. Hvis afgørelsen ønskes prøvet ved domstolene, skal retssag anlægges inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

Venlig hilsen



Brian Christiansen
Sagsbehandler