



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Byggeri

Til ejendommens ejer  
c/o Spacefab ApS  
Att.: Line Lange  
Lindegårdsvej 41, Baghuset  
2920 Charlottenlund

2. november 2010

**Sagsnummer:**  
439358~001

**eDoc:**  
2010-83470

**Matrikelnummer:**  
Umatrikuleret Søterritorium, ØS, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

**Ejendomsnummer:**

## **BYGGETILLADELSE**

Vi har modtaget jeres brev fra den 20. maj 2010 med supplerende oplysninger modtaget den 29. juni og 9. september 2010. I søger om tilladelse til placering af husbåd i Nyhavns inderhavn, i umatrikuleret søterritorium ved Nyhavnsbroen ud for Sømmandshjemmet og Nyhavn 22, indrettet med cafeteater (Café Liva) på nedre dæk, og faciliteter for menneskerettighedsorganisationen 'Human Right in Action' v. Thorkild Høyer på øvre dæk. Adgang til båden sker fra kaj via ramper og landgangsbroer, samt lift mellem øvre og nedre dæk. I oplyser, at husbåden i alt er på 329 m<sup>2</sup>, med en længde på 30,9 m og maks. højde på 6,4 m.

Ansøgningen er bl.a. vedlagt:

- Fuldmagter fra 'Partsrederiet Liva' og Københavns kommune Center for Veje
- Dispensation fra Københavns Fredningsnævn, fra den 31. juli 2009
- Energirammeberegning

Ansøgningen er behandlet i henhold til bestemmelserne i Bygningsreglement 2008 (BR08), deklARATION fra den 3. marts 1966 (fredning af Nyhavn) og naturbeskyttelsesloven.

Vi giver tilladelse på nedenstående betingelser.

### **Før arbejdet sættes i gang**

Med denne byggetilladelse følger et påbegyndelseskort, som I skal udfylde, underskrive og dernæst sende til Center for Byggeri, Tilsyn, Njalsgade 13, Postboks 416, 1504 København V, inden byggeriet sættes i gang.

**Center for Byggeri  
Lov og Koordinering**

Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

**Kundecenter**  
Njalsgade 13  
2300 København S

Telefon  
33 66 33 66

Direkte telefon  
33 66 52 00

Telefax  
33 66 70 83

E-mail  
byggeri@tmf.kk.dk

www.kk.dk

## Når arbejdet afsluttes

side 2 af 12

Byggetilladelsen er også vedlagt et færdigmeldingskort, som I skal udfylde, underskrive og sende til Center for Byggeri, Tilsyn, inden eventuelle ændringer tages i brug. Center for Byggeri vil herefter kontakte jer for at aftale et afsluttende eftersyn.

**Sagsnummer:**  
439358~001

**Matrikelnummer:**  
Umatrikuleret Søterritorium, ØS, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

**Ejendomsnummer:**

## Vilkår for byggetilladelsen er,

stk. 1

at båden i hele anvendelsesperioden er godkendt af Søfartsstyrelsen og vedligeholdes i henhold til lov om sikkerhed til søs,

stk. 2

at der inden ibrugtagning kan gives, skal fremsendes Søfartsstyrelsens skriftlige endelige godkendelse af fartøjets flydeevne og stabilitet,

## *Tilgængelighed*

stk. 3

at landgangsbroer udformes med størst muligt hensyn til personer der er bevægelsehæmmede, som vist på tegning T\_A\_X\_8\_1 og T\_A\_X\_8\_2 dateret den 9. juni 2010, og **ikke** med trin som vist på supplerende tegning,

stk. 4

at mindst et wc-rum, på hver etage hvor der indrettes wc-rum (som ansøgt), indrettes så det kan anvendes af personer i kørestol, jf. BR 08, kap. 3.4.1, stk. 5 og stk. 6 og BR 08, kap. 3.4.4, stk. 4,

## *Brandforhold*

stk. 5

at det ansøgte udføres som bygningsafsnit i anvendelseskategori 1 for øvre dæk og 3 for nedre dæk, jf. BR08, kap. 5.1.1, stk. 1, om forsamlingslokaler og i overensstemmelse med "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", herunder de nedenfor stillede betingelser,

stk. 6

at der på båden maksimal gives adgang til 150 personer samtidig, hvilket skal angives på et skilt, udformet efter nærmere aftale med Københavns Brandvæsen, og som skal opsættes på et for publikum synligt sted i lokalet,

stk. 7

at samtlige døre i og til flugtveje udformes således, at en hurtig evakuering kan ske på betryggende måde uden brug af nøgle, låsekort eller særligt værktøj, jf. BR08, kap. 5.2, stk. 1 og 3, og ”Eksempelsamling om brandsikring af byggeri”, afsnit 2.4,

**Sagsnummer:**  
439358~001

**Matrikelnummer:**  
Umatrikuleret Søterritorium, ØS, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

**Ejendomsnummer:**

stk. 8

at der fra nedre dæk (teatersal) og fra øvre dæk, som vist, er adgang til to flugtveje der fører til dæk og derfra til kaj via landgangsbro, og placeret i hver ende af lokalet,

stk. 9

at rum, der anvendes til garderobe, teknik/depot, køkkener, kopirum og lignende adskilles fra flugtvejsgange med døre mindst som klasse EI<sub>2</sub> 30-C (BD-dør 30), jf. BR08, kap. 5.2, stk. 4, og ”Eksempelsamling om brandsikring af byggeri”, afsnit 2.5,

stk. 10

at døre mellem teatersal og gang ’01’ der er flugtvejsgang som ansøgt forsynes med døre mindst som klasse EI<sub>2</sub> 30-C (BD-dør 30),

stk. 11

at døre mellem flugtvej og elevatorskakt udføres som mindst E 30-C (F-dør 30), jf. BR08, kap. 5.2, stk. 4, og ”Eksempelsamling om brandsikring af byggeri”, afsnit 2.5,

stk. 12

at døre til wc-rum *kan* udføres uden brandklassifikation,

stk. 13

at selvlukkende døre, der fastholdes i åben stilling, forsynes med automatisk branddørlukningsanlæg (ABDL), jf. BR08, kap. 5.4 og kap. 5.2, stk. 4, samt ”Eksempelsamling om brandsikring af byggeri”, afsnit 1.6 og 2.5,

stk. 14

at alle birum ud til trappe og flugtvej udføres med ABDL-døre. Køkken udføres med ABDL-døre/lemme mod flugtvej og teatersal,

stk. 15

at to-fløjede døre forsynes med enten et paskvilbeslag, et trykgreb eller vandrette stænger, placeret i bekvem højde over gulv (0,80-1,10 m), jf. BR08, kap. 5.2, stk. 1 og 3, og ”Eksempelsamling om brandsikring af byggeri”, afsnit 2.4,

stk. 16

at der som vist på planer, etableres to 1,3 m brede landgangsbroer til kaj fra stævn og agter,

**Sagsnummer:**  
439358~001

stk. 17

at der af hensyn til udformning af flugtvejstrapper fra underste dæk og de manglende redningsåbninger fra øvre dæk; på begge dæk installeres et varslingsanlæg, jf. BR08 kap. 5.4, som aktiveres af røgmeldere. Varsling skal ske ved talende besked i øvrigt udføres efter et til Københavns Brandvæsen indsendt og nærmere godkendt forslag,

**Matrikelnummer:**  
Umatrikuleret Søterritorium, ØS, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

**Ejendomsnummer:**

stk. 18

at der etableres flugtvejs- og panikbelysning, jf. BR08 kap. 5.4, udført i overensstemmelse med det i ES06 anførte, idet dog anlægget og placering af flugtvejs- og panikbelysningen i øvrigt skal udføres efter et til Københavns Brandvæsen indsendt og nærmere godkendt forslag,

stk. 19

at bestemmelserne i Forsvarsministeriets bekendtgørelse nr. 174 af 25. februar 2008, om brandværnsforanstaltninger i hoteller m.v., plejehospitaler, forsamlingslokaler, undervisningslokaler, daginstitutioner og butikker, iagttages.

stk. 20

at forsamlingslokalet anmeldes til Københavns Brandvæsen med oplysning om ejers og den daglige leders navn, adresse og evt. telefonnummer vedlagt en opdateret etageplan, gerne suppleret med tegninger på digitalt format dwg (Auto CAD) til forbyg@okf.kk.dk, udført efter nærmere aftale med Københavns Brandvæsen,

stk. 21

at det i denne byggetilladelse til Københavns Brandvæsen krævede fremsendte materiale, sendes til Københavns Brandvæsen, Forebyggende Afdeling, H C Andersens Boulevard 23, 1553 København V, tlf. 33 66 29 45,

### ***Vand og afløbsforhold***

Vedrørende spildevandshåndtering på 'husbåde' i Københavns Kommune gør Center for Park og Natur opmærksom på følgende:

1. Almindelig sort spildevand fra husbåde skal, hvor det er muligt tilsluttes det offentlige kloaksystem. Hvor dette ikke er muligt, skal spildevandet ledes til en samletank på båden. Hvor der på

husbåde er samletank for spildevandet, skal ejer kunne forevise kvittering for tømning af tanken på kommunens forlangende.

2. Regnvand fra båden kan ledes direkte i havnen. Det betyder, at der på husbåden ikke må stå olie eller andre kemikalier, hvor det kan skylles med regnvandet i havnen, hvis der opstår en læk i opbevaringsmaterialet.
3. Der må ikke anvendes sæbe til rengøring af dækket, men udelukkende havvand.

Ved evt. etablering og tilslutning af ny stikledning forudsættes det:

#### stk. 22

at der søges om tilladelse til afløbsarbejde, idet denne tilladelse ikke omfatter afløbsanlægget. Særskilt ansøgning med tegninger i målestok 1:100 i 3 eksemplarer skal sendes hertil til godkendelse. Arbejdet må ikke påbegyndes før tilladelsen er givet.

Koter på tegninger skal angives i DVR90.

#### stk. 23

at stikledninger er projekteret frem til tilslutningspunkt, og tegningsmaterialet skal indeholde koter, fald og dimensioner på stikledning,

### ***Varmeisolering***

#### stk. 24

at der, som oplyst, udføres varmeisolering i overensstemmelse med BR08, kap. 7. Forvaltningen skal underrettes, såfremt der sker projektændringer, som har væsentlige konsekvenser for energiforbruget, inden energimærkningen finder sted. Opfyldelse af bestemmelserne i BR08, kap. 7, **skal** dokumenteres ved fremsendelse af energimærkningen, sammen med færdigmeldingen af byggeriet, til Center for Byggeri, Tilsyn, Postboks 416, 1504 København V,

### ***Andre forhold***

#### stk. 25

at dæk, soldæk samt landgangsbroer og rampe er forsynet med børnesikret værn efter Tilsyns nærmere godkendelse, idet det bemærkes,

side 5 af 12

**Sagsnummer:**  
439358~001

**Matrikelnummer:**  
Umatrikuleret Søterritorium, ØS, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

**Ejendomsnummer:**

stk. 26

at der etableres foranstaltninger så børn ikke må kunne klatre på det eller sidde fast mellem det store mellemrum mellem de vandrette tremmer,

stk. 27

at der udføres sikring med værn på dæk mod trappehul til nedre dæk, efter Tilsyns nærmere godkendelse,

stk. 28

at landgangsbroer sikres med ekstra foranstaltninger, så de er sikre under alle forhold herunder ved højvande (store åbninger), efter Tilsyns nærmere godkendelse,

stk. 29

at wc-rum og køkkener forsynes med forskriftsmæssig mekanisk ventilation i overensstemmelse med BR08, kap. 6.3.1.1, stk. 1, og kap. 6.3.1.2, stk. 1, efter bygningsinspektørens nærmere godkendelse,

stk. 30

at bestemmelserne i Dansk Ingeniørforenings norm for brandtekniske foranstaltninger ved ventilationssystemer DS 428 samt Dansk Ingeniørforenings norm for ventilationsanlæg DS 447 iagttages,

stk. 31

at arbejdets udførelse i enkeltheder godkendes af Center for Byggeri, Tilsyn, Njalsgade 13, 2300 København S, tlf. 33 66 16 16.

### *Æstetiske forhold*

stk. 32

at der til Center for Bydesign fremsendes detailtegninger og materialebeskrivelse til godkendelse af inddækning af ventilation på tag,

stk. 33

at der til Center for Bydesign fremsendes detailtegninger til godkendelse for rækværk,

stk. 34

at der til Center for Bydesign fremsendes forslag til godkendelse for solafskærmning,

stk. 35

at der til Center for Bydesign fremsendes tegning for placering af udvendig belysning til godkendelse,

**Sagsnummer:**  
439358~001

**Matrikelnummer:**  
Umatrikuleret Søterritorium, ØS, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

**Ejendomsnummer:**

stk. 36

at der til Center for Bydesign udføres farveprøve på den røde farve på ”styrhuset” inden endelig godkendelse,

**Sagsnummer:**  
439358~001

**Matrikelnummer:**  
Umatrikuleret Søterritorium, ØS, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

**Ejendomsnummer:**

*Øvrige forhold*

stk. 37

at evt. alkoholbevilling søges i Bevillingsnævnet under Kultur- og Fritidsforvaltningen, Sekretariatet,

stk. 38

at der indhentes eventuel tilladelse hos Fødevareregion Øst, Kontrolafdeling Rødovre, Fjeldhammervej 15, 2610 Rødovre, tlf. 72 27 60 00,

*Vejforhold*

stk. 39

at der bliver redegjort for affaldshåndtering med henblik på eventuel supplerende ansøgning,

stk. 40

at der bliver redegjort for spildevand med henblik på eventuel supplerende ansøgning,

stk. 41

at der bliver redegjort for forsyningsledninger med henblik på eventuel supplerende ansøgning,

stk. 42

at landgangsbroerne bliver tilsluttet eksisterende kaj uden egentlig ombygning af vejen,

stk. 43

at landgangsbroernes endelige placering bliver afklaret med Center for Anlæg og Udbud, idet de foreslåede landgangsbroer inkl. tilgængelighedsramper umuliggør parkering foran landgangsbroerne. Det skal afklares, hvor mange p-pladser det er nødvendigt at nedlægge,

stk. 44

at den fulde udstrækning af landgangsbroerne bliver forsynet med rækværk,

stk. 45

at alle arbejder i tilslutning til vejarealer udføres efter aftale og under tilsyn fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Veje,

**Sagsnummer:**  
439358~001

stk. 46

at det bliver sikret, at belysning på Liva II ikke blænder trafik eller privatbeboelse,

**Matrikelnummer:**  
Umatrikuleret Søterritorium, ØS, Kbh.

stk. 47

at evt. udgifter til ændringer i gadebelysningen forsaget af byggeriet - både midlertidige og permanente - bliver afholdt af byggeriet,

**Ejendomsadresse:**

**Ejendomsnummer:**

stk. 48

at der bliver indhentet gravetilladelse hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Veje, inden et eventuelt gravearbejde på kajen bliver sat i gang. Dette kan gøres elektronisk på Københavns Kommunes hjemmeside, [www.kk.dk/tilladelser](http://www.kk.dk/tilladelser) under "Bygge og grave",

stk. 49

at der bliver indhentet tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Veje, inden en eventuel opstilling af stillads, byggeplads eller lignende på vejareal. Dette kan gøres elektronisk på Københavns Kommunes hjemmeside, [www.kk.dk/tilladelser](http://www.kk.dk/tilladelser) under "Bygge og grave",

stk. 50

at ansøger checker placering af Liva II med Nyhavnsforeningen i forhold til broens åbning og lukning,

stk. 51

at alle udgifter til retableringsarbejder på vejareal nødvendiggjort af anlægsaktiviteten bliver afholdt af byggeriet.

stk. 52

at Liva II er opmærksom på, at der i forbindelse med den vedtagne "Cykelforbindelse Nyhavn's" implementering kan komme krav om tilpasninger i forhold til skibets placering eller adgangsforhold.

## Renovation

Center for Miljø, affaldsområdet, har ingen indvendinger mod det ansøgte, under forudsætning af at:

- der indgås aftale med en privat transportør om håndtering af dagrenovationslignende affald/småt brændbart samt genanvendelige materialer som fx pap, glas, batterier og evt. madaffald.



- affaldsbeholdere ikke må stilles på kajen, men skal opbevares ombord på teaterhusbåden. Beholdere kan stilles frem på tømmedag og fjernes hurtigst muligt efter tømning. Alternativt, skal affaldet tømmes i sække, som bæres op fra teaterhusbåden.

side 9 af 12

**Sagsnummer:**  
439358~001

**Matrikelnummer:**  
Umatrikuleret Søterritorium, ØS, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

**Ejendomsnummer:**

## **Baggrund for byggetilladelsen**

### ***Planforhold***

Båden er beliggende i vandarealet ud for ejendommen matr.nr. 282 Øster Kvarter, der er i henhold til Kommuneplan 2009 er udpeget som et B-område.

I henhold til Kommuneplan 2009 kan der i Nyhavn placeres fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads. Herudover skal længden som udgangspunkt maksimalt være 30 m, og den maksimale højde som udgangspunkt 5,4 m.

Længden kan overskrides med op til 10 m for så vidt angår de oprindelige dele af fartøjet. Den maksimale højde kan overskrides med den del af en båd, der er en naturlig del af bådens konstruktion og tidligere funktion.

Den ansøgte båd er 30,9 m og overskridelsen kan godkendes.

Højden er 5,3 m for den lette overbygning, som udgør den største bygningsenhed på dække. ”Styrhuset” er 5,7 m og inklusive inddækningen af ventilationen udgør højden 6,4 m.

”Styrhuset” med ventilationsinddækningen udgør en selvstændig arkitektonisk enhed, som ved sin højde markerer sig i forhold til den øvrige lette overbygning. Dette er en markering, der er med til at fremhæve skibets maritime udtryk, og betragtes som en skulpturelt udformet enhed, som styrker det arkitektoniske greb. Overskridelsen kan således godkendes ud fra en arkitektonisk betragtning, selvom det ikke er en naturlig del af bådens konstruktion og tidligere funktion.

### ***Anvendelse***

I henhold til rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2009 fastlægges anvendelsen af husbåde til helårsboliger. Herudover kan husbåde tillades anvendt til kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige funktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan

husbåde anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, cafeer, restauranter, hoteller og vandrerhjem.

Center for Bydesign vurderer, at en anvendelse af husbåden LIVA II til cabaréteater, udstilling og bibliotek samt uddannelses- og kursusvirksomhed som ansøgt overholder rammerne i Kommuneplan 2009. En anvendelse til advokatvirksomhed kan ikke godkendes.

### **Dispensation fra bygningsreglementet**

Husbåde er omfattet af bestemmelserne i bygningsreglement 2008 (BR08). Efter en konkret vurdering og under hensyn til bådens særlige beskaffenhed som båd på vand, er der med denne byggetilladelse meddelt dispensation fra følgende bestemmelse i BR 08, forudsat at der som ansøgt og vist på tegning T\_A\_X\_8\_1 og tegning T\_A\_X\_8\_2 dateret den 9. juni 2010, tages størst muligt hensyn til personer der er bevægelsehæmmede.

- BR08, kapitel 3.2, om niveaufri adgang

Dispensationen er givet under hensyn til at der er væsentlige udsving i vandstanden i Københavns Havn, og det skønnes ikke muligt at etablere en landgangsbro/rampe, der til enhver tid kan opfylde bestemmelserne for niveaufri adgang som de er beskrevet i BR08.

### **Dispensation vedrørende tilslutning til fjernvarmenettet**

Husbåden ønskes opvarmet ved el/varmepumper, der forsyner båden med varme og varmt brugsvand. Af hensyn til tilslutningspligten til fjernvarme har sagen været forelagt Center for Miljø.

Center for Miljø har den 12. august 2010 efter at have vurderet problematikken omkring husbådens omstilling til fjernvarme, der vil være uforholdsvist bekosteligt, meddelt dispensation fra tilslutningspligten til fjernvarmenettet.

Dispensationen er givet i henhold til Bekendtgørelse nr. 31, af 29. januar 2008, om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, § 17.

side 10 af 12

**Sagsnummer:**  
439358~001

**Matrikelnummer:**  
Umatrikuleret Søterritorium, ØS, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

**Ejendomsnummer:**

## **Forhold til anden lovgivning**

Det forudsættes, som ovenfor i stk. 1 anført, at husbåden er godkendt af Søfartsstyrelsen og at båden vedligeholdes i henhold til lov om sikkerhed til søs.

## ***Museumsloven***

Vær opmærksom på § 25, § 26 og § 27 i museumsloven, om sikring af kultur- og naturarven i forbindelse med jord- og byggearbejder.

## ***Fredning og naturbeskyttelsesloven***

Opmærksomheden henledes på forhold til anden lovgivning, herunder naturbeskyttelsesloven. Der er bl.a. i brev fra Fredningsnævnet for København fra den 31. juli 2009 stillet supplerende krav om

- at opsætning af skilte og herunder skiltenes placering, størrelse og udseende skal godkendes af Center for Park og Natur. Skiltene må kun indeholde oplysninger om forestillinger, åbnings-tider og lignende,
- at cabaretskibet efter Center for Park og Natur som frednings-tilsyns vurdering altid skal være i en god vedligeholdelsesstand og,
- at der ikke må ske ændringer og herunder skift af farver af cabaretskibet uden, at der foreligger en godkendelse fra Center for Park og Natur.

## **Adresse**

For så vidt angår husbådens fremtidige adresse er sagen videregivet til Center for Byggeri, Stadskonduktørembedet, Njalsgade 13, 2300 København S, tlf. 33 66 56 99, hvorfra I vil høre nærmere.

## **Byggetilladelsens gyldighed**

Denne byggetilladelse gælder 1 år (jf. byggelovens § 16, stk. 1).

side 11 af 12

**Sagsnummer:**  
439358~001

**Matrikelnummer:**  
Umatrikuleret Søterritorium, ØS, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

**Ejendomsnummer:**

**Evt. kontakt i denne sag**

side 12 af 12

Har I spørgsmål til byggetilladelsen, er I velkommen til at kontakte følgende:

**Sagsnummer:**  
439358~001

Brandforhold, tilgængelighed og indretning:  
Center for Byggeri, Bebyggelse, arkitekt Anders Grimm, tlf. 33 66 52 66.

**Matrikelnummer:**  
Umatrikuleret Søterritorium, ØS, Kbh.

Æstetiske forhold:  
Center for Bydesign, arkitekt Karen Probst, tlf. 33 66 12 22.

**Ejendomsadresse:**

Vejforhold:  
Center for Anlæg og Udbud, projektleder Susanne Mørck Voigt, tlf. 33 66 39 27.

**Ejendomsnummer:**

Administrative forhold:  
Center for Byggeri, Lov og Koordinering, administrativ byggesagsbehandler Kirsten Søie, tlf. 33 66 52 48.

Med venlig hilsen

Henning Christensen

25 bilag