

Byggetilladelse



HusCompagniet Danmark A/S
Plutovej 3
8700 Horsens

Byggeriets adresse: **Søndre Vagt 1A, 3500 Værløse**
Matr.nr.: **34B, Jonstrup Vang, Værløse**

26 rækkehuse med tilhørende udhusbygninger

I har fået tilladelse til projektet i den byggeansøgning, vi modtog 14. november 2020 på ovenstående ejendom.

Tilladelsen betyder, at I må gå i gang med at bygge, så længe I overholder loven og en række specifikke betingelser. Vi har beskrevet betingelserne på de følgende sider.

Det betyder blandt andet, at I via sagen på Byg og Miljøs hjemmeside skal meddele, når byggeriet går i gang. Og når I er færdige med at bygge, skal I færdigmelde det, før det må tages i brug.

Vi gør opmærksom på, at vores tilladelse er baseret på de oplysninger, I har sendt os. På næste side kan I læse mere om, hvad tilladelsen baserer sig på.

Byggetilladelsen er gyldig i 1 år. Hvis I ikke er begyndt på byggearbejdet inden for et år, skal I søge en ny tilladelse.

Dispensation fra lovgivningen er kun meddelt, såfremt denne er nævnt i byggetilladelsen eller på anden måde meddelt skriftligt.

Venlig hilsen

Benny Per Neumeyer
Byggesagsbehandler

Dato: 17-03-2021
Sags nr.: 20/18253
Dok.nr.: 25323/21

Furesø Kommune
Center for By og Miljø
Tlf.: 7235 4000

Telefon åbningstider:
Mandag-fredag kl. 10-14
Torsdag kl. 10-17

Skriv til os via Digital Post fra
borger.dk og virk.dk

www.furesoe.dk

Detaljer om byggetilladelsen

Byggeriet omfatter:

BOLIGER

4 boliger på 110 m²

1 boliger på 111 m²

1 boliger på 113 m²

1 boliger på 126 m²

7 boliger på 128 m²

2 boliger på 131 m²

6 boliger på 132 m²

4 boliger på 135 m²

I alt et samlet etageareal på 3.280 m².

SMÅBYGNINGER

26 udhuse á 4,4 m² på samlet 114,4 m².

Følgende tegninger og dokumentation tilhører byggetilladelsen:

1.0.G	Situationsplan
1.1.C	Terrænregulering Blok 1
1.2.C	Terrænregulering Blok 2
1.3.B	Terrænregulering Blok 3
1.4.B	Terrænregulering Blok 4
1.3	Hovedsnit Gitterspær
2.1	Plantegning Blok 1
2.2	Plantegning Blok 2
2.3	Plantegning Blok 3
2.4	Plantegning Blok 4
3.0.1	Facader Nord & Syd
3.0.2	Facader Øst & Vest
3.1	Facader Blok 1
3.2	Facader Blok 2
3.3	Facader Blok 3
3.4	Facader Blok 4
4.1.B	Plan/opstalt af udhuse
4.2.A	Varmepumper inkl. støjkurver



Byggetilladelsens lovgrundlag:

Furesø Kommune administrerer byggesager efter Bygningsreglement 2018 (BR18). BR18 er opdelt i en række kapitler, der beskriver de tekniske krav til byggeri, herunder fx krav til energiforbrug i kapitel 11.

Kommunen undersøger kun kapitel 8 og 20. Vær derfor opmærksom på, at ansvaret for, at de øvrige kapitler overholdes, ligger hos bygherre.

Furesø Kommune har ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle private servitutter på ejendommen. Ansvar for overholdelse af private servitutter påhviler bygherre. Oplysninger om private servitutter på ejendommen kan findes på tinglysning.dk.

Byggetilladelsen er gyldig i 1 år. Det vil sige, at byggetilladelsen ikke gælder mere, hvis arbejdet ikke er påbegyndt inden et år fra tilladelsens dato, jf. Byggelovens § 16, stk. 10. Der er ikke mulighed for at forlænge fristen.

- *Dispensation*

Furesø Kommune har den 28. december 2020 givet dispensation til at terrænregulere mere end +/- 0,5 m i forbindelse med etablering af regnvandsbassin, jf. dokumentnummer 157948/20. Den givne dispensation er fejlagtigt dateret 4. januar 2020.

Furesø Kommune har den 18. februar 2021 givet dispensation til at terrænregulere mere end +/- 0,5 m i forbindelse med opførelse af de enkelte boligblokke, jf. dokumentnummer 18984/21.

- *Byggesagsgebyr*

Furesø Kommune opkræver gebyr for byggesagsbehandling jf. BR18, § 39. Gebyret opkræves i jævnfør med Furesø Kommunes vedtagne takstblad. Byggesagsgebyret udregnes efter timeforbruget og opkræves i 2 rater. Regningen bliver sendt særskilt til ejeren.

- | | |
|---|----------------------|
| 1. rate opkræves ved udstedelse af byggetilladelse: | 12.145,67 kr. |
| 2. rate opkræves, når byggesagen afsluttes | |



Betingelser og øvrige forhold

Byggetilladelsen er betinget af en række forhold og vilkår. De er opdelt i de fire følgende afsnit.

1. *Betingelser for tilladelsen*

Her står hvad byggetilladelsen er betinget af, herunder fx hvilke dokumenter der skal sendes ind, før byggeriet går i gang og når byggeriet står færdigt.

2. *Øvrige vilkår*

Afsnittet beskriver hvilke andre lovkrav, byggetilladelsen er givet på vilkår af. Det kan være lovkrav, der ikke har med byggeloven at gøre, men fx miljøloven, museumsloven eller kommunale regler.

3. *Generelle oplysninger*

Her står blandt andet, at vi indberetter oplysninger om byggeriet, til Bygnings- og Boligregistret (BBR), når byggeriet er færdigmeldt. I afsnittet står også, hvordan du kan klage over vores afgørelse.

4. *Bilag*

Her er en oversigt over de tekniske forhold i bygningsreglementet, som der i byggeansøgningen er blevet angivet, at byggearbejdet er omfattet af. I bilagene ligger også det godkendte projektmateriale.



1. Betingelser for tilladelsen

- Bygningsreglement 2018, lokalplan 119 og betingelserne i de tilhørende dispensationer skal overholdes.
- Færdselsarealer for gående skal anlægges med fast belægning, som asfalt eller fliser, dog må naturstier udføres med anden belægning.
- Rækkehuse skal opføres som lavenergi bebyggelse.
- Tage på boligbebyggelsen skal være belagt med uglaserede tagsten i rødt tegl.
- Arbejdet skal udføres som ansøgt, og der må ikke foretages ændringer uden, der er søgt og givet tilladelse til det. Det gælder fx brand- og konstruktionsklassen. Denne tilladelse er givet efter:
 - Brandklasse 2
 - Konstruktionsklasse 1
- Erklæringen om de tekniske forhold, som byggearbejdet er omfattet af jf. BR18, § 10, stk. 1.5, skal overholdes. Se bilag 1.

Inden byggearbejdet må påbegyndes, skal I på www.bygogmiljoe.dk:

- meddele på byggesagen, at byggearbejdet igangsættes.
- Situationsplan med angivelse af repræsentative koter for grunden i forbindelse med byggeriets påbegyndelse. Dette for, at vi kan kontrollere omfanget af terrænændringerne ved byggeriets afslutning.

Inden vi kan give ibrugtagningstilladelse, skal I sende en række dokumenter til os via sagen på www.bygogmiljoe.dk:

- Færdigmelding af byggearbejdet, jf. BR18, § 40, stk. 1.
- Situationsplan med angivelse af repræsentative koter for grunden i forbindelse med byggeriets afslutning. Dette for, at vi kan kontrollere omfanget af terrænændringerne.
- Sluterkklæring, jf. § 509, stk. 1, der er udfærdiget af den certificerede brandrådgiver, jf. § 42.
- Erklæring om, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet jf. BR18, § 40, stk. 2.2. Se bilag 2.
- Dokumentation for, at der er tegnet byggeskadeforsikring – og at præmien er betalt jf. BR18, § 40, stk. 2.1.
- Dokumentation for overholdelse af bygningsreglementets bestemmelser i den færdige bygning, jf. BR18, § 40, stk. 2.3. Se bilag 1 for kapitler.
- Drift- og vedligeholdelsesmanual for bebyggelsens installationer, jf. BR18, kap. 1, § 40, stk. 2, nr. 4. Manualerne skal indeholde tegninger med oplysning om placering af installationer, der skal vedligeholdes, samt hvordan og hvor ofte vedligeholdelsen skal ske:
 - Kap. 4, § 80, stk. 2 – for afløbsinstallationer
 - Kap. 12, § 328, stk. 2 – for installationer til energiforsyning
 - Kap. 19, § 392, stk. 2 - for installationer til varme- og køleanlæg



- Kap. 21, § 419, stk. 3 – for vandinstallationer
- Kap. 22, § 452, stk. 2 – for ventilationssystemer
- Energimærkning af byggeriet i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 1027 af 29. august 2017 om energimærkning af bygninger.
- Dokumentation for funktionsprøvning i henhold til BR18.
- Dokumentation for, at der er etableret forberedelse til ladestandere for alle fælles parkeringspladser, jf. BR18, § 400, stk. 2.
- Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse er, at bestemmelse § 10.1 og § 10.2 i lokalplan 119 er opfyldt.

Inden vi kan give ibrugtagningstilladelse, skal I sørge for at:

- Den matrikulære udstykningssag i boligmatrikler er godkendt af Geodatastyrelsen. Det byggeri, der foretages inden endelig godkendelse af udstykning, sker på eget ansvar. Hvis den ikke overholder loven, forbeholder vi os ret til at få bygningerne revet ned.

2. Øvrige vilkår

- *Byggeriets udførelse*

I skal efterkomme ”Forskrift for udførelse af bygge- og anlægsaktiviteter”. Forskriften handler om at begrænse gener i forbindelse med bygge- og anlægsaktiviteter i Furesø Kommune. De gælder for alle, der udfører arbejde af erhvervs-mæssig karakter. Læs mere på www.furesoe.dk

Vi vil gerne opfordre til, at I tager kontakt til berørte naboer og orienterer om byggeprojektet. Dette er med til at sikre det gode naboskab.

- *Museumsloven*

Hvis I graver i jorden og finder spor af fortidsminder, skal I standse den del af arbejdet, der berører fortidsmindet. I skal straks anmelde det til Museum Nordsjælland, Frederiksgade 9, 3400 Hillerød, tlf. 72 17 02 40/ 40 45 20 28 jf. Museumslovens § 27, stk. 2. I kan inden, I går i gang med jordarbejdet, indhente oplysninger om eventuelle fortidsminder hos det lokale museum, jf. Museumslovens § 25, stk. 1. Furesø Kommune har orienteret Museum Nordsjælland om, at vi har modtaget jeres ansøgning om byggetilladelse.

- *Materialer*

Byggevarer, der anvendes i byggeriet skal være CE-mærkede. Læs mere på www.byggevarerinfo.dk.

- *Individuel måling*

I skal installere individuelle målere for hver boligenhed, jf. bekendtgørelse nr. 563 af 2. juni 2014 om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling.



- *Installationer*

Afløbs-, vand-, gas- og sanitære installationer skal udføres af autoriserede mestre i henhold til Sikkerhedsstyrelsens bestemmelser.

Tilslutning til kloakforsyningen skal udføres efter aftale med Novafos tlf. 44 20 80 00, e-mail novafos@novafos.dk.

- *Brevkasse og husnummer*

Brevkasse til boligen skal placeres i henhold til PostNords bestemmelser. Læs mere om placering af brevkassen på www.postnord.dk/modtag/opsaetning-af-brevkasser.

Husnummerskilt opsættes på eller ved boligen, så nummeret tydeligt kan ses fra vejen - også i mørke.

- *Gade-, vej-, sti- og fortovsarealer*

I må kun opbevare byggematerialer eller opstille skure, affaldscontainer mm. på gade-, vej-, sti- og fortovsarealer i forbindelse med byggearbejdet, hvis I har fået en særlig tilladelse af Vej- og Parkafdelingen. I skal søge tilladelsen via Virk.dk. Hvis I har spørgsmål, kan du kontakte Vej og Park på tlf.72 35 5355.

Opgravning i gade-, vej-, sti- og fortovsarealer må kun ske efter, der er indhentet en gravetilladelse hos Vej og Park, som I søger via Virk.dk. Hvis jordkørsel til og fra byggepladsen giver anledning til jord/grus på vejen, skal vejen renholdes dagligt.

Skader på fortov og/eller vej kan ske under byggeriet. Vi anbefaler, at grundejeren tager et billede af fortov og vej inden byggearbejdet begyndes som dokumentation ved evt. tvister.

- *Overkørsel*

Overkørsel til ejendomme skal etableres i henhold til forskrifter fra Vej og Park. I skal søge om tilladelse til at etablere eller nedlægge en overkørsel via e-mailadressen: bme@furesoe.dk.

- *Byggeaffald*

Du kan læse mere på www.furesoe.dk.

- *Terrænforhold*

I henhold til lokalplan 119 må I ikke terrænregulere mere end +/- 0,5 m med mindre der er givet dispensation.



3. Generelle oplysninger

- *BBR*

I forbindelse med sagsbehandlingen, har vi taget udgangspunkt i de BBR-oplysninger, som er indberettet på ansøgningstidspunktet. Vi vil i forlængelse af tilladelsen foretage de nødvendige ændringer i Bygnings- og Boligregisteret (BBR). Det er boligejerens ansvar, at BBR-oplysningerne stemmer overens med virkeligheden jf. Bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR), kap. 3.

- *Tilladelser fra andre myndigheder*

Vær opmærksom på, at byggearbejdet, udover denne tilladelse, kan kræve tilladelse fra andre myndigheder. Fx kan Arbejdstilsynet eller fødevaremyndighederne stille krav til sikkerheds- og sundhedsmæssige forhold, som ligger udenfor bygningsreglementets rammer.

Vi gør opmærksom på, at der endnu ikke er sket udstykning af de enkelte bolig-matrikler. Vi anbefaler, at I først begynder byggeriet, når dette er sket.

- *Klagevejledning efter byggeloven*

Du kan klage over denne afgørelse til byggeklageenheden ved Nævnenes Hus for så vidt angår retlige spørgsmål vedrørende afgørelsen.

Ved retlige spørgsmål forstås, at man fx kan klage, hvis man mener, at vi ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Derimod kan man ikke klage, hvis man er af den opfattelse, at vi burde have truffet en anden afgørelse.

Du skal indgive din klage senest 4 uger efter, at du har modtaget denne afgørelse. Klageberettigede er ansøgeren og andre, der har en individuel, væsentlig interesse i sagens udfald.

En eventuel klage skal sendes til Nævnenes Hus på byg@naevneneshus.dk, og skal indeholde de synspunkter, som klagen støttes på samt den afgørelse, der klages over. Det er bedst at bruge din digitale postkasse via hjemmesiden www.borger.dk. På den måde sender du e-mails som 'sikker post', dvs. at dine e-mails er signeret og krypteret.

Du kan også klage via Nævnenes Hus på naevneneshus.dk. Klik derinde på Start din klage og klik dig frem til byggeklageenheden. Her kan du finde yderligere informationer om processen og gebyrer.

- *Klagevejledning efter planloven*

Du kan klage over denne afgørelse til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål vedrørende afgørelsen.



Ved retlige spørgsmål forstås, at man fx kan klage, hvis man mener, at vi ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Derimod kan man ikke klage, hvis man er af den opfattelse, at vi burde have truffet en anden afgørelse.

Du skal indgive din klage inden for 4 uger fra afgørelsen efter, at du har modtaget denne afgørelse.

Klageberettigede er ansøgeren og enhver med retlig interesse i sagens udfald. Herudover kan miljøministeren og landsdækkende foreninger og organisationer klage over afgørelsen.

Du kan klage efter planloven via Nævnenes Hus på naevneneshus.dk. Klik derinde på Start din klage og klik dig frem til Planklagenævnet. Her kan du finde yderligere informationer om processen og gebyrer. Det fremgår derinde, at klagen skal indgives via et system kaldet ”klageportalen”, at klage sendt via e-mail eller brev bliver afvist, men at man dog i særlige tilfælde kan blive fritaget for at bruge klageportalen.



4. Bilag

Bilag 1:

Tekniske forhold i BR18, som dit byggearbejde er omfattet af:

Du har erklæret, at byggearbejdet er omfattet af følgende tekniske forhold (kapitler) i bygningsreglement BR18 (Markeret med X).

- Kap. 2 Adgangsforhold
- Kap. 3 Affaldssystemer
- Kap. 4 Afløb
- Kap. 5 Brand
- Kap. 6 Brugerbetjente anlæg
- Kap. 7 Byggepladsen og udførelse af byggearbejder
- Kap. 9 Bygningers indretning
- Kap. 10 Elevatorer
- Kap. 11 Energiforbrug
- Kap. 12 Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger
- Kap. 13 Forureninger
- Kap. 14 Fugt og vådrum
- Kap. 15 Konstruktioner
- Kap. 16 Legepladser mv.
- Kap. 17 Lydforhold
- Kap. 18 Lys og udsyn
- Kap. 19 Termisk indeklima og installationer til varme- og køleanlæg
- Kap. 21 Vand
- Kap. 22 Ventilation

Det er korrekt, at kap. 8, Byggeret og helhedsvurdering, samt kap. 20, Ubebyggede arealer ved bebyggelse, ikke fremgår af ovenstående liste. Det skyldes at betingelser vedr. disse kapitler er afklarede inden byggetilladelse må gives.



Bilag 2:

Erklæring om at det færdige byggearbejde er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet

Jeg erklærer hermed, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet, jf. BR18, § 40, stk. 2, pkt. 2.

Dato _____

Underskrift _____