



MANGOR & NAGEL A/S
Christian Frost Rudebeck
Knudsvej 44
4000 Roskilde

Bastionsparken - Etape 1 - Blok A1 og A2 - Matr.nr. 98 n, Farum By - Garnisonsvej 62-68

Furesø Kommune har den 09-11-2016 modtaget jeres ansøgning med supplerende oplysninger den 14-11-2016, 17-11-2016, 06-12-2016 og den 07-12-2016, og vi giver hermed byggetilladelse til:

Opførsel af to etageejendomme i 4 etager, med delvis kælder under blok A1. Bygningerne indeholder 28 boliger, og har et samlet boligareal på 3088,8 m², og et kælderareal på 35 m².

Endvidere opføres der 60 m² cykelskur, og 35 m² affaldsskur.

Bygningsafsnittet henføres til anvendelseskategori 4.

Byggetilladelsen giver vi blandt andet på betingelse af, at I:

- overholder Byggeloven, Bygningsreglement BR15 og lokalplan nr. 70.4 og lokalplan nr. 70.4.1.
- generelt er det forudsat, at forhold der ikke er beskrevet i ansøgning svarer til det beskrevne i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri"
- byggeriet må ikke påbegyndes før miljøforhold er endeligt godkendt af Furesø Kommune. Dette vedrører nedsivningstilladelse og tilslutningstilladelse.
- at der til byggeriet etableres 42 parkeringspladser, heraf 2 handicapppladser til hver enkelt blok.
- at der inden byggeriet af disse bygninger påbegyndes, fremsendes plan- og facadetegninger af cykelskur, og affaldsskur til godkendelse.
- at der inden arbejdet med etablering af udearealer påbegyndes, fremsendes en revideret situationsplan til godkendelse. Der skal etableres fællesadgangsvej fra fortov, til de to hovedindgange til bygningen.
- overholder betingelserne i den tilhørende dispensation fra lokalplan nr. 70.4 af den 30-12-2013 og den 08-12-2016.
- fremsender oplysninger om størrelser på altaner, og tagterrasser til indberetning i Bygnings- og Boligregistret, BBR.

Dato: 21. december 2016

Sagsnr.: 2016-750

Journalnr. 190-2016-32966

Matr.nr. 98 n, Farum By

Ejendomsnr.: 11688

Furesø Kommune

Center for By og Miljø

Plan- og Bygafdelingen

Tlf.: 7235 4000

Afd. tlf. nr.: 7235 5420

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



- at der inden byggearbejdet afsluttes fremsendes en beregning for energirammen, jf. BR15, kap. 7.2.2.
- at der inden byggearbejdet afsluttes fremsendes et fyldestgørende projekt vedr. etablering af ventilation for bygningen.
- udfører arbejdet som ansøgt, og ikke foretager ændringer uden at søge tilladelse til det.
- ”Forskrift for udførelse af bygge- og anlægsaktiviteter” efterkommes. Læs mere på www.furesoe.dk/byggeoganlaeg.

Forudsætninger

Før byggeriet starter, skal I:

- meddele os hvornår byggeriet bliver påbegyndt
- sende en plan med afsætning af bebyggelsen udført af en landinspektør, så vi kan kontrollere, at de bebyggelsesregulerende forhold er overholdt.

Inden de enkelte delarbejder starter, skal I:

- sende detailtegninger af bærende konstruktioner (tag, søjler, dragere, forankring m.m.).
- sende en tegning af ventilationsanlæg samt en redegørelse for kapacitet, varmegenvinding m.m.
- dokumentere at bygningens energiramme er opfyldt. Ved anvendelsesændringer og tilbygninger kan I benytte de særlige bestemmelser. Husk at oplyse om u-værdier, linietaf, eventuel lavenergistatus, vinduesarealets procentvise andel af det opvarmede etageareal m.m.

Inden vi kan udstede ibrugtagningstilladelse, skal I:

- få udført en trykprøvning som dokumentation for, at byggeriet er lufttæt.
- sende dokumentation for, at byggeskadeforsikringen er tegnet og præmien er betalt.
- sende en energimærkning af byggeriet i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 61 og nr. 1332 om energimærkning af bygninger.
- dokumentere ved måling i den færdige bygning, at krav til det akustiske indeklima er nøje overholdt
- færdigmelde byggearbejdet
- træffe aftale om tilsyn med sagsbehandleren.

Retningslinjer for byggepladsindretning

Inden byggepladsen indrettes skal der til godkendelse fremsendes en revideret byggeindretningsplan.

Der skal endvidere afholdes et opstartsmøde med kommunens Vej og Park afdeling, ved Benedicte Isabella Pedersen, inden arbejdet på pladsen påbegyndes.

En byggeindretningsplan skal indeholde en målfast tegning, der angiver hvor de forskellige elementer i forhold til byggeriet bliver opstillet. Indretningsplanen skal angive hvor følgende placeres:

- materialeoplagsplads
- skurby
- byggepladshegn
- evt. støjende materiel såsom generatorer og lignende.
- ind-og udkørsel
- kørevej og gangareal
- område, hvor håndværkerbiler kan parkeres. Er det ikke muligt at holde al parkering på egen grund, skal Vej og Park i Furesø Kommune kontaktes for anvisning af alternativer.

Der skal redegøres for hvordan spildevand fra skurbyen bliver håndteret. Hvor tilkoblingen til spildevandsledningen skal foregå, henvises af Furesø Egedal Forsyning. Se kontaktoplysninger nederst. Efterfølgende skal tilkoblingen godkendes af Natur og Miljø i Furesø Kommune.

Er der beskyttet natur eller træer, skal det angives hvor og hvordan denne beplantning vil blive beskyttet i byggeperioden.

Angiv hvilke foranstaltninger der udføres, hvis der er særligt beskyttede dyrearter i området. Tjek den gældende lokalplan for dette.

Kontakt for spildevandshåndtering:

Furesø Egedal Forsyning

Knud Bro Allé 1

3660 Stenløse

Tlf. 47178766

e-mail: forsyning@fefors.dk



Dispensation

Furesø Kommune har den 30-12-2013 givet dispensation vedr. etablering af friarealer, veje, parkeringspladser, cykelparkering og byggefelt, samt materialer, jf. journalnr. 190-2013-33577.

Furesø Kommune har den 08-12-2016 givet dispensation vedr. størrelsen på penthouselejligheder, bygningernes højde, bygningsfremspring, placering af altaner, og udformning og placering af vinduer, jf. journalnr. 190-2016-33048.

Furesø Kommune har den 21-12-2016 givet dispensation fra Bygningsreglement af 2015, kap. 8.7, stk. 6. til ikke at etablere affaldsskakte i bygningerne.

I den nationale Ressourcestrategi fra 2013 stilles der krav om 50 % genanvendelse af madaffald, plast, papir, metal, glas, pap og træaffald fra husholdninger senest i år 2022.

Derfor har Furesø Kommune igangsat implementering af kildesortering i hele kommunen – i første omgang hos villaboliger. Ordninger for rækkehuse og etageboliger er i planlægningsstadiet, og det forventes at ordningerne implementeres indenfor de næste år.

Kildesortering er ikke foreneligt med affaldsskakte, medmindre der er en skakt til hver affaldsfraktion. Derfor anbefales det at der i stedet for skakte i nybyggeri opføres affaldsskure med plads til containere til madaffald, restaffald, plast, papir, metal, glas og pap.

Niveauplan

Furesø Kommune har ikke fastlagt et niveauplan. Det er oplyst, at de enkelte bygninger overholder bygningshøjden i forhold til naturligt terræn jf. lokalplan nr. 70.4 (se dog dispensation vedr. højde på mindre dele af bygningerne).

Fremhævede bestemmelser

Afstande og højder

Bygningshøjden må ikke overstige 14 m målt fra terræn, jf., lokalplan nr. 70.4, § 7.3.(se dog dispensation vedr. højde på mindre dele af bygningerne).

Terrænforhold



Terrænregulering må kun udføres i henhold til lokalplan nr. 70.4, § 9.6.

Terrænnændringer må generelt ikke påføre naboer ulemper i form af for eksempel ødelagt hegn eller afvandingsgener.

Det ubebyggede areal skal indrettes/udføres i henhold til BR15, kap. 2.4.

Til alle yderdøre og døre til altaner/tagterrasser skal der være niveaufri adgang, jf. BR15, kap. 3.2.1.

Fundering

Fundering skal ske til frostsikker dybde og bæredygtig bund eller på anden måde, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden.

Funderingsarbejdet skal udføres i henhold til BR15, kap. 4.

Bygningskonstruktioner mod undergrunden skal udføres lufttætte i henhold til BR15, kap. 6.3.3.2 om radonforebyggelse.

Konstruktioner

Bærende konstruktioner og bygningskonstruktioner skal dimensioneres efter Eurocodes med tilhørende danske annekser i henhold til BR15, kap. 4.2.

Glasflader og glaskonstruktioner skal udføres og dimensioneres, så der opnås sikkerhedsmæssigt tilfredsstillende forhold mod personskade i henhold til BR15, kap. 4.3 og SBI-anvisning 230 og til DS/INF 119.

Vådrumsgulve og -vægge m.m. skal udføres i henhold til BR15, kap. 4.5, stk. 5. I By- og Byg Anvisning 200 beskrives, hvordan gulve og vægge kan udføres.

Lydisolering mellem sammenbyggede boliger skal udføres i henhold til BR15, kap. 6.4.

Legepladsredskaber og lignende på legepladser, der er offentligt tilgængelige, skal udformes og dimensioneres, så der opnås sikkerheds- og sundhedsmæssigt tilfredsstillende forhold mod personskader i henhold til BR15, kapitel 4.4. Der henvises til DS/EN 1176, del 1-7 og DS/EN 1177 Stødabsorberende legepladsunderlag - Sikkerhedskrav og prøvningsmetoder, samt DS/EN 12572 Kunstige klatrevægge – sikringspunkter, stabilitetskrav og prøvningsmetoder.

Individuel måling

Der gøres opmærksom på, at der skal installeres målere for hver bolig- og erhvervsenhed, jf. bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand og varme (Boligministeriets bekendtgørelse nr. 891 af 9. oktober 1996) samt

Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 565 af 1. juli 1997 om ændring af bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand og varme.

Materialer

En række produkter skal CE-mærkes, før de må markedsføres, sælges og anvendes i EU-landene. Det drejer sig bl.a. om alle byggevarer, der er omfattet af en harmoniseret standard eller en europæisk teknisk godkendelse.

Læs mere på byggevaereinfo.dk.

Varmeisolering

Bygninger skal opføres så unødvendigt energiforbrug til opvarmning, varmt vand, køling og ventilation undgås, samtidig med, at der opnås tilfredsstillende sundhedsmæssige forhold.

Boliger skal isoleres, så energirammen i henhold til BR15, kapitel 7 er opfyldt.

Luftskiftet gennem utætheder i klimaskærmen må ikke overstige 1,0 l/s pr. m² opvarmet etageareal ved trykprøvning med 50 Pa i henhold til BR15, kapitel 7.2.1, stk. 4.

Installationer

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

Alle installationer skal udføres i henhold til BR15, kapitel 8.

Afløbsinstallationer skal udføres i henhold til DS 432. Afløbsledninger og brønde, som anbringes langs og/eller føres under fundamenter skal placeres og udføres, så der ikke kan ske skader på installations- eller bygningsdele.

Tilslutning til kloakforsyningen skal udføres efter aftale med Furesø Egedal Forsyning A/S, tlf. 47 17 87 66.

Ventilation og ventilationsanlæg skal dimensioneres og udføres i henhold til DS 447 Norm for mekanisk ventilation og DS 428 Norm for brandtekniske foranstaltninger ved ventilationsanlæg.

Varme- og varmtvandsinstallationer skal udføres i henhold til BR15, kapitel 8.2 og DS 469.

I skal søge Farum Fjernvarme om fjernvarmetilslutning.

Der er tilslutningspligt til fjernvarme, jf. lokalplan nr. 70.4, § 11.

Vandinstallationer skal udføres i henhold til BR15, kapitel 8.4 samt DS 439.

Vvs-mesteren skal søge om ny vandinstallation hos Furesø Vandforsyning, Fredtoftevej 9, 3520 Farum, tlf. 44 95 26 15.

Indeklima

Bygninger skal opføres, så der under den tilsigtede brug af bygningerne i de rum, hvor personer opholder sig i længere tid, kan opretholdes et sundheds- og sikkerhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima. BR15, kapitel 6 stiller krav til termisk indeklima, luftkvalitet, akustisk indeklima og lysforhold.

I beboelsesrum såvel som i boligen totalt skal der være en udelufttilførsel på mindst 0,3 l/s pr. m² opvarmet etageareal. Køkkener skal forsynes med emhætte med udsugning over komfur i henhold til BR15, kapitel 6.3.1.2.

Brandforhold

Bygningsafsnittet er henført til en anvendelseskategori, jf. BR15, kapitel 5.1.1.

Beboelsesrum, køkkener og arbejdsrum skal indrettes med redningsåbninger i henhold til BR15, kap. 5.2, stk. 6. Redningsåbningens fri højde og bredde skal tilsammen være mindst 1,5 m. Hverken højden eller bredden må være mindre end 0,5 m. **Er underkant af redningsåbningen mere end 2 m over terræn, skal højden være mindst 0,6 m.** Højden fra gulv til underkanten af redningsåbningen må ikke være mere end 1,2 m.

Konstruktioner og overflader skal udføres i henhold til BR15, kap. 5.3 og bilag 5.

Hver bolig skal udføres med røgalarmanlæg, som er tilsluttet strømforsyningen og med batteribackup i henhold til BR15, kap. 5.4.

Øvrige oplysninger

Deklarationer

Det er ejerens pligt at sørge for, at samtlige deklarerationer, der er tinglyst på ejendommen, bliver nøje overholdt. I denne byggetilladelse har vi kun taget højde for de deklarerationer hvor Furesø Kommune er påtaleberettiget. Vi gør opmærksom på, at der kan være tinglyst andre deklarerationer, hvor vi ikke er påtaleberettigede.

Jord- og anlægsarbejde

Hvis I under jordarbejdet finder spor af fortidsminder, skal I standse arbejdet i det omfang det berører fortidsmindet i henhold til Museumslovens § 27, stk. 2. Fortidsminder skal I straks anmelde til Hørsholm Egns Museum, Sdr. Jagtvej 2, 2970 Hørsholm, tlf. 45 86 07 11. I henhold til Museumslovens § 25, stk. 1 kan I, inden jordarbejdet sættes i gang, indhente oplysning om eventuelle fortidsminder hos det lokale museum.

Råden over vej og areal

I må ikke anvende gade-, vej-, sti- og fortovsarealer til oplag eller lignende i forbindelse med byggearbejdet, medmindre I har fået en særlig tilladelse af Vej- og Parkafdelingen, tlf. 72 35 53 64. Tilladelse er påkrævet, hvis I får behov for at opbevare byggematerialer, opstille skure, affaldscontainer m.m. på gade, vej, sti eller fortov for eksempel i forbindelse med byggearbejdet.

Opgravning i gade-, vej-, sti- og fortovsarealer må kun ske, efter der er indhentet en særlig gravetilladelse hos Vej- og Parkafdelingen, som kan træffes på tlf. 72 35 53 66.

Byggeaffald

Byggeaffald i henhold til "Regulativ for erhvervsaffald i Furesø Kommune" skal anmeldes til Vej- og Parkafdelingen inden affaldet bortskaffes. I kan finde de nærmere bestemmelser for hvilke typer affald og mængder, der skal anmeldes samt anmeldelsesblanketter på www.furesoe.dk

Det ubebyggede areal

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

Brevkasse til boligen skal I placere i henhold til Post Danmarks bestemmelser. Læs mere om placering af brevkassen på www.postdanmark.dk.

Dagrenovation bliver indsamlet efter to forskellige principper i Furesø Kommune. Vi henviser til www.furesoe.dk/affald .

Overkørsel til ejendommen skal I etablere i henhold til regler fra Vej- og Parkafdelingen, tlf. 72 35 53 66.

Skader på fortov og/eller vej kan ske under byggeriet. Vi anbefaler at lave en fotoregistrering inden byggearbejdet begyndes.

Opgravning i gade-, vej-, sti- og fortovsarealer må kun ske efter, at I har indhentet en særlig gravetilladelse hos Vej- og Parkafdelingen, som kan træffes på tlf. 72 35 53 66.

Hvis jordkørsel til og fra byggepladsen giver anledning til jord / grus på vejen, skal vejen fejes / renholdes dagligt.

Teknik

El-varme er ikke tilladt i områder med kollektiv varmforsyning, i henhold til Bekendtgørelse nr. 31 af 29. januar 2008 om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg.

Klagevejledning efter byggeloven

Afgørelsen kan påklages vedrørende *retlige* spørgsmål.

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

Klageberettigede i spørgsmål i henhold til byggeloven er ansøgeren og andre, der har en individuel, væsentlig interesse i sagens udfald. Det fremgår af byggelovens § 23.

En eventuel klage efter byggeloven skal sendes til Statsforvaltningen

E-mail: post@statsforvaltningen.dk

Postadresse: Statsforvaltningen Afdeling Aabenraa

Storetorv 10, 6200 Aabenraa

Klagen skal være modtaget af Statsforvaltningen inden fire uger, fra den dag man har modtaget denne afgørelse.

Hvis du ønsker at skrive til Statsforvaltningen via e-mail, kan du gøre det på to måder. Husk altid at skrive dit telefonnummer, når du skriver til Statsforvaltningen.

Enten via www.borger.dk eller post@statsforvaltningen.dk

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.

Klagevejledning efter planloven

Afgørelsen kan påklages vedrørende *retlige* spørgsmål. Klageberettigede er ansøgeren, miljøministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald, landsdækkende foreninger og organisationer. Det fremgår af planlovens § 58, stk. 1 nr. 4 og § 59, stk. 1 og 2.

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

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Hvis du/I ønsker at indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden seks måneder fra den dag, du/I har modtaget afgørelsen.

Diverse henvisninger

I kan finde link til Bygningsreglement BR15 på Furesø Kommunes hjemmeside. **Under menuen Selvbetjening øverst på hjemmesiden, finder I anmeldelsesblanketter.**

De steder i byggetilladelsen, hvor vi har henvist til DS, efterfulgt af en nummer, er dette en henvisning til en norm fra Dansk Standard.

De steder i byggetilladelsen, hvor vi har henvist til en SBI-anvisning, er dette en byggeanvisning fra Statens Byggeforskningsinstitut.

Gyldighed

Byggetilladelsen er gyldig i 1 år. Det vil sige, at byggetilladelsen bortfalder, hvis arbejdet ikke er begyndt inden et år fra tilladelsens dato, jf. Byggelovens § 16, stk. 7.

Gebyr

Vi opkræver gebyrer for byggetilladelser, jf. BR15, kap. 1.12 og Furesø Kommunes vedtagne takstblad. Gebyropkrævning bliver eftersendt til **ejer**.

Byggesagsgebyret udregnes efter medgået timeforbrug og opkræves i 2 rater:

1. rate opkræves ved udstedelse af byggetilladelse: 21.059,25 kr.
2. rate opkræves, når byggesagen afsluttes.

Venlig hilsen

Mikkel Lund