



Gaihede A/S
Pernille Køj Veng

Egevangen 3B
2980 Kokkedal
Tlf 7256 5000
byggesager@fredensborg.dk
www.fredensborg.dk

Sagsnr. 2016-009

Den 29. februar 2016

BETINGET GODKENDELSE

Johannes Hages Alle 1, matr. nr. 8 bf Niverød By, Karlebo - Ansøgning om dispensation og lovliggørelse for håndtering af vejvand, Kildehusene

Fredensborg Kommune skal med dette træffe afgørelse om godkendelse af de to skitserede løsninger med henblik på lovliggørelse af byggelovsforholdene ved Kildehusene nr. 1, 2, 9, 21, 25 og 29, jf. ansøgning af 11-01-2016. Arbejdet kan udføres som ansøgt på ejendommenes nabomatrikel (grundejerforeningens vejareal).

I forhold til lovliggørelsessagen er godkendelsen er betinget af, at arbejdet udføres inden 1. marts 2017. Godkendelsen er også betinget af, at kommunen træffer (endelig) afgørelse om lovliggørelse af byggelovsforholdene når arbejdet er udført, og arbejdet er besigtiget. Der skal indsendes tegninger af det udførte arbejde inden besigtigelsen.

Godkendelsen er baseret på vedlagte tegningsmateriale. Ændringer og justeringer i projektet kan foretages forudsat der redegøres herfor, og forudsat der er tale om løsninger som er mindst er lige så gode.

Opmærksomheden henledes på byggelovens § 16, stk. 3, samt bygningsreglementet BR15, kap. 1.3.2, om byggeri af begrænset kompleksitet. Sagen behandles i relation til reglerne i BR10, kap. 3.3.1, stk. 6 (som var gældende da husene blev opført), sådan som kommunen har redegjort for i mail af 28. august 2015.

Byggelov, Bygningsreglementet BR15, Lokalplan N101 for området samt supplerende lovgivning og bestemmelser i enhver henseende skal overholdes.

Eventuelle deklarationer tinglyst på ejendommen skal overholdes. Bemærk i denne sammenhæng at Fredensborg Kommune har ikke taget stilling til, om projektet er i overensstemmelse med eventuelle privatretlige servitutter.

Arbejdet må ikke påbegyndes, forinden meddelelse om påbegyndelse er givet til Fredensborg Kommune. Meddelelsen skal indeholde oplysning om, hvem der forestår arbejdets udførelse. Når arbejdet er afsluttet, skal der ske færdigmelding til kommunen.

Inden byggepladsen etableres skal der til godkendelse indsendes en byggepladsplan med redegørelse for adgangsforhold til boligerne i byggeprocessen (herunder beredskabets indsatsmuligheder), eventuelle skurvogne, containere, materialedepoter, skiltning, mv.

Byggepladsen skal indrettes på en sådan måde, at de omkringliggende naboejendomme og omgivende vej og fortovsarealer ikke påføres unødige ulemper som følge af arbejderne.

Arbejdet udføres på en sådan måde at støj og støvgener minimeres. Arbejdet skal til en hver tid udføres i overensstemmelse med Arbejdstilsynets bekendtgørelser.

Du bedes informere beboere i området mindst 2 uger før arbejdet påbegyndes.

Vedlagte bestemmelser om miljøforhold skal overholdes.

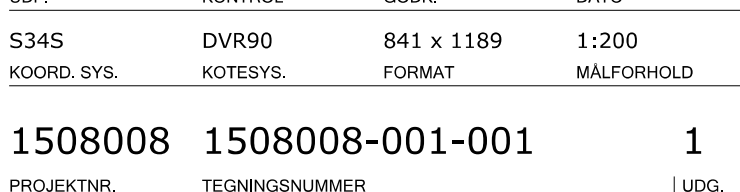
Kloak- og VVS arbejde skal udføres efter DIF's norm for afløbsinstallationer, og arbejdet skal udføres af autoriseret mester. Der skal indsendes en situationsplan med afløbsanlægget indtegnet som udført, attesteret af autoriseret mester.

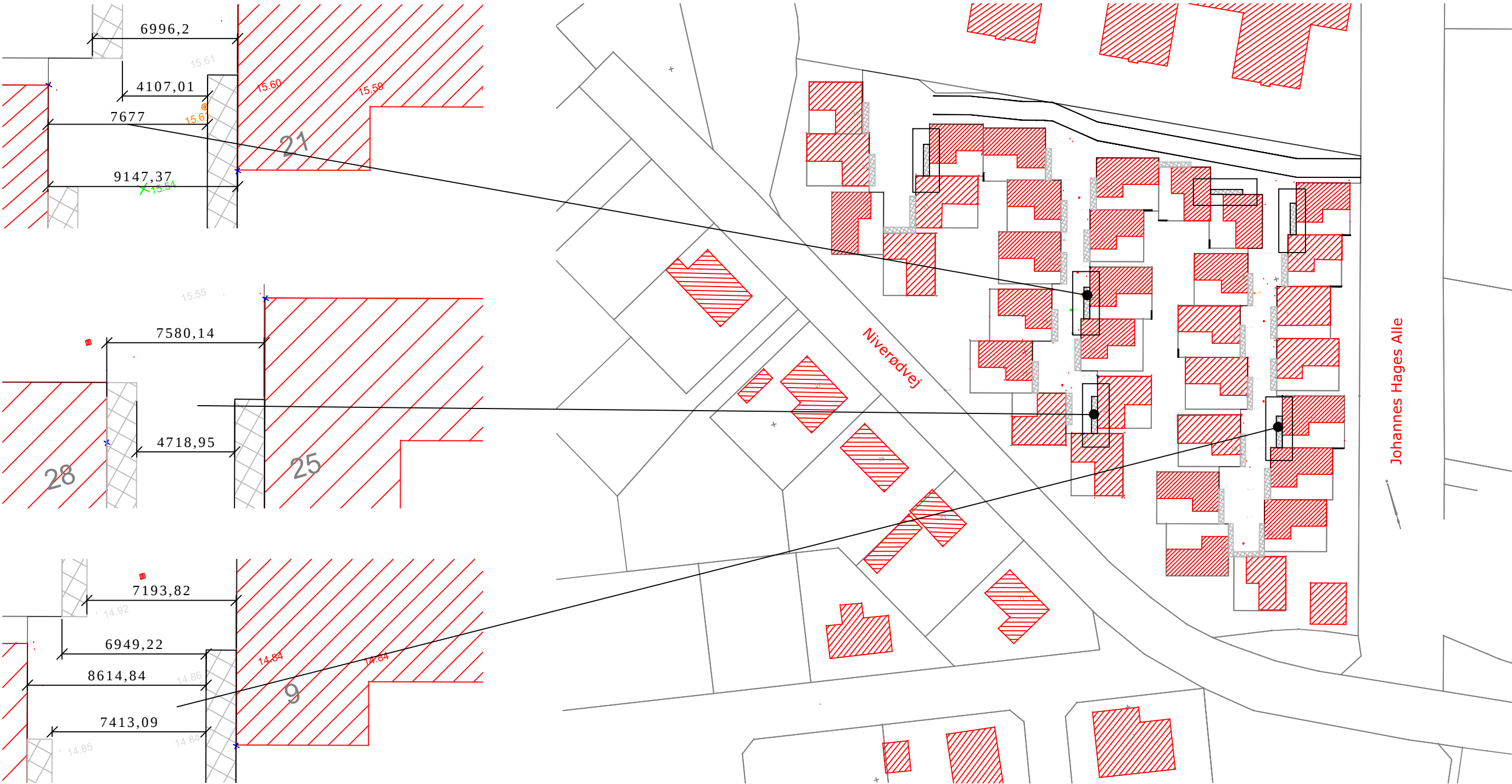
Kommunens afgørelse kan, jf. byggelovens § 23 stk. 1, påklages til Statsforvaltningen på email: post@statsforvaltningen.dk, eller pr. brev til Statsforvaltningen, Storetorv 10, 6200 Aabenraa, for så vidt angår retlige spørgsmål. Klagefristen er 4 uger, jf. samme lovs § 24. Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, fra afgørelsen er meddelt jf. byggelovens § 25.

Hvis du har spørgsmål er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Steinar Bakke
Byggesagsbehandler





Alle endelige mål tages på stedet.

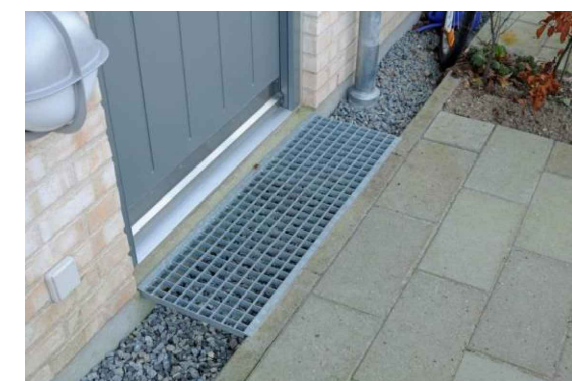
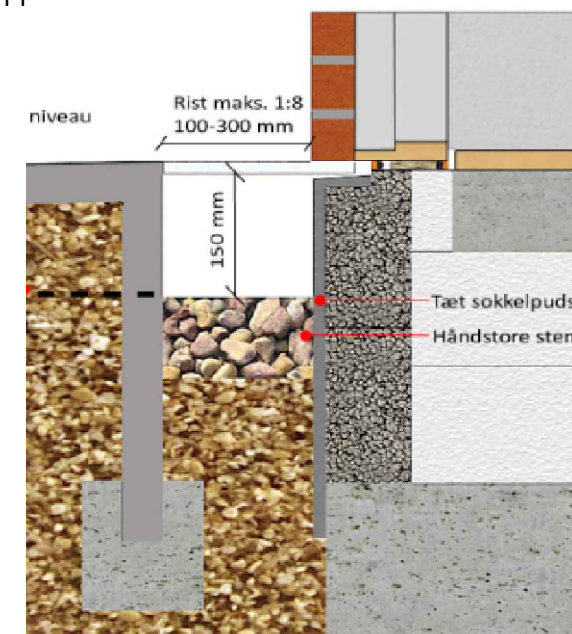
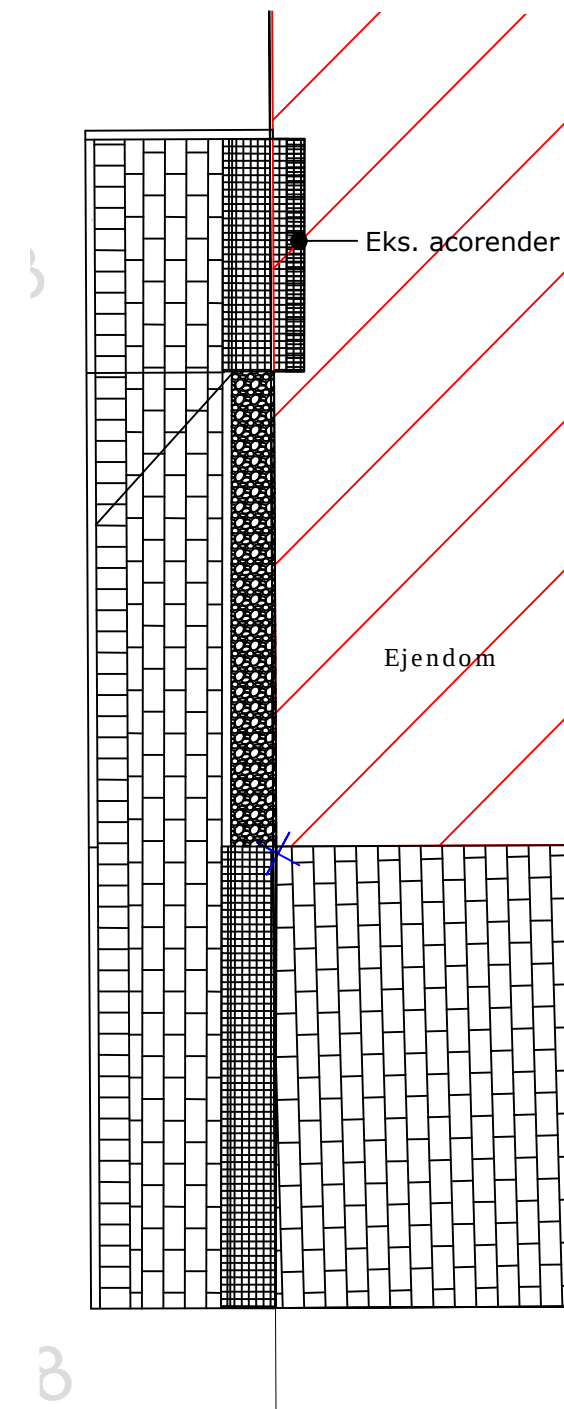
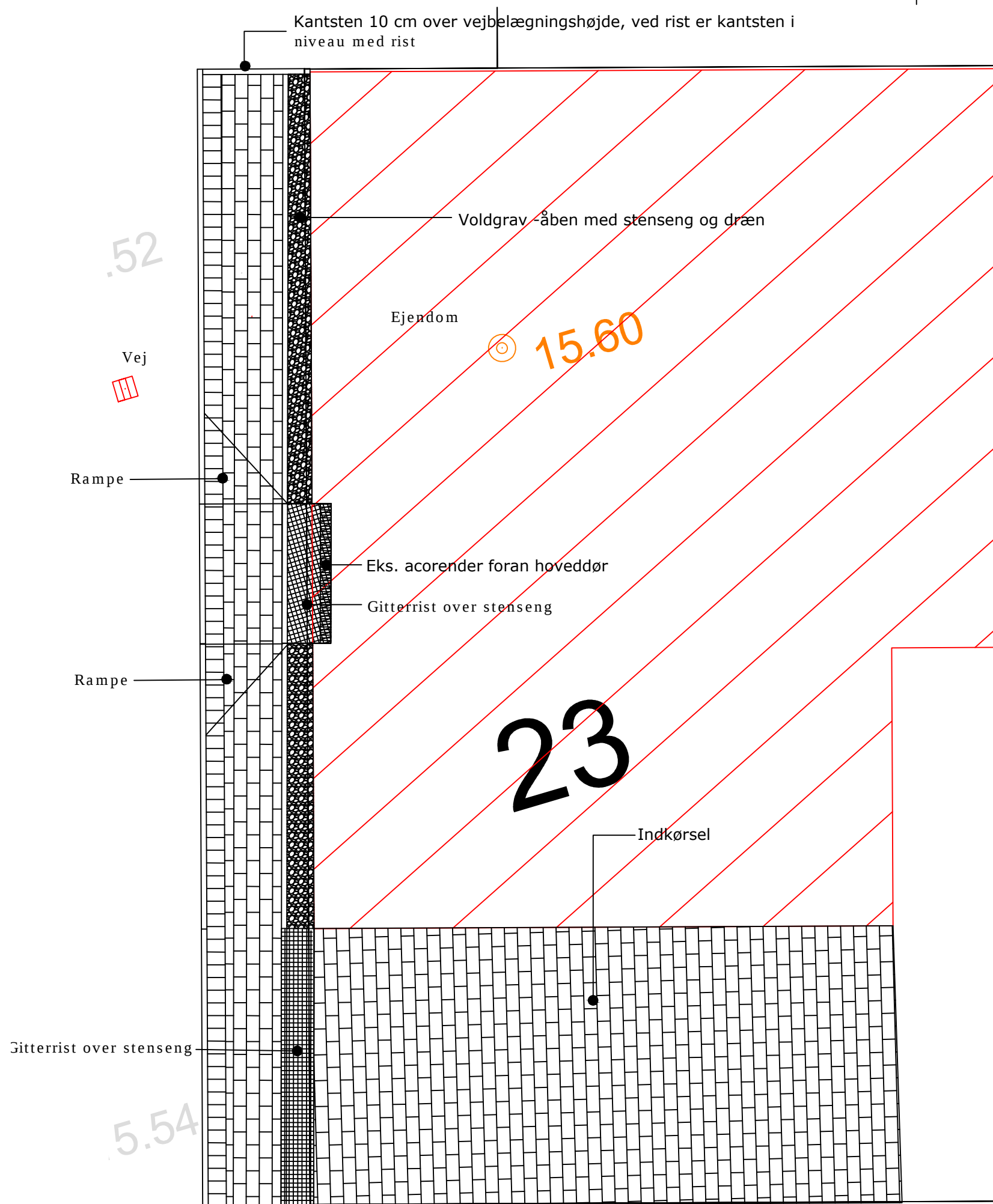
Bygherre: EF Kildehusene Dato: 18-12-2015, REVA 05-02-2016

Mål: 1:1000 Format: A3

Projekt: Kildehusene Nivå Projekt nr:

Init: PV Tegn: DAA

Titel: Situationsplan Tegn. nr:



Eks. på voldgrav med stenseng, dog er stenseng placeret udmod vej i denne løsning.

Alle endelige mål tages på stedet.

Bygherre: EF Kildehusene

Dato: 18-12-2015

Projekt: Kildehusene Nivå
Forslag 1 langs huse - stenseng

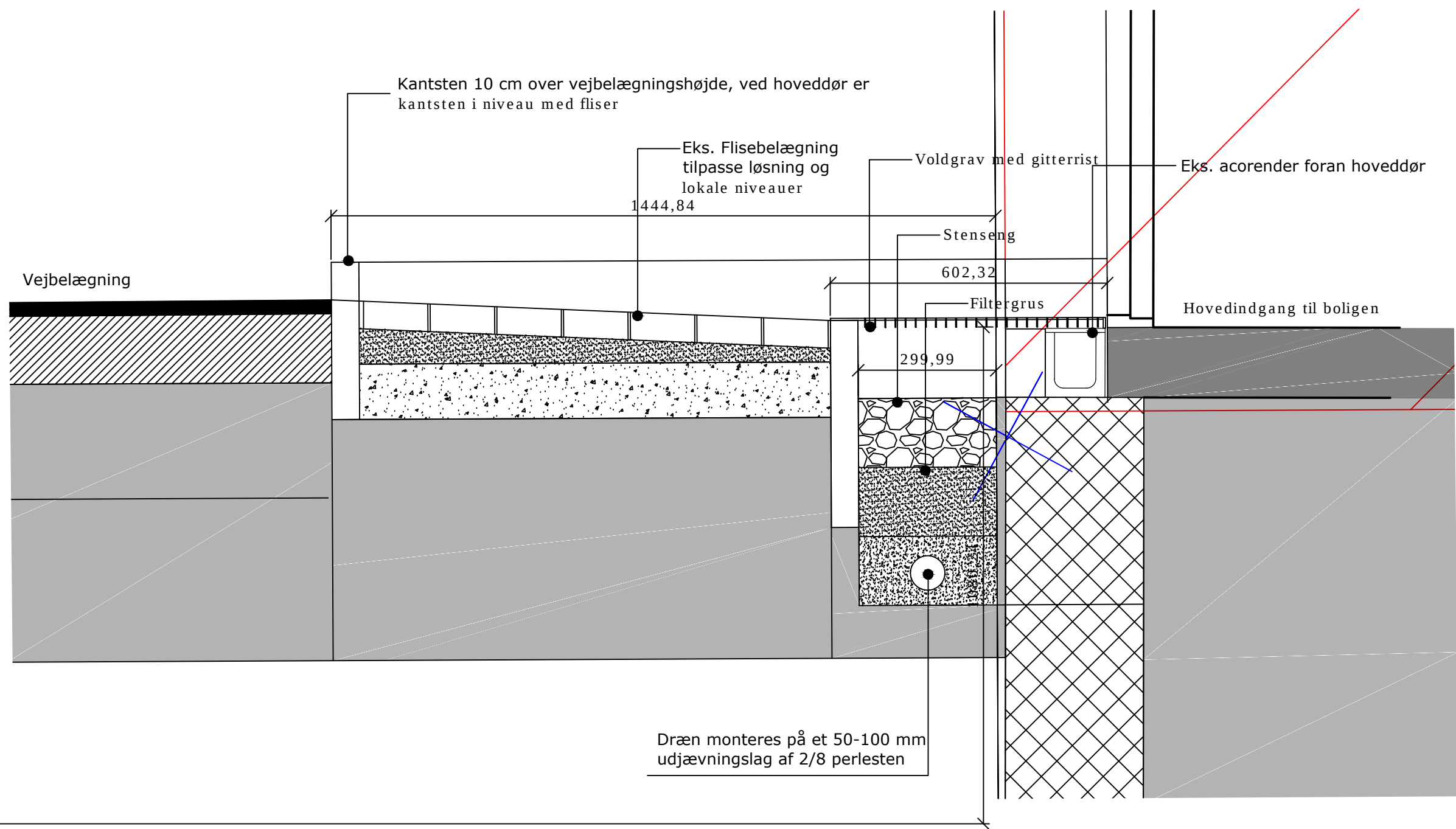
Mål: 1:50 Format: A3

Projekt nr:

Init: PV Tegn: DAA

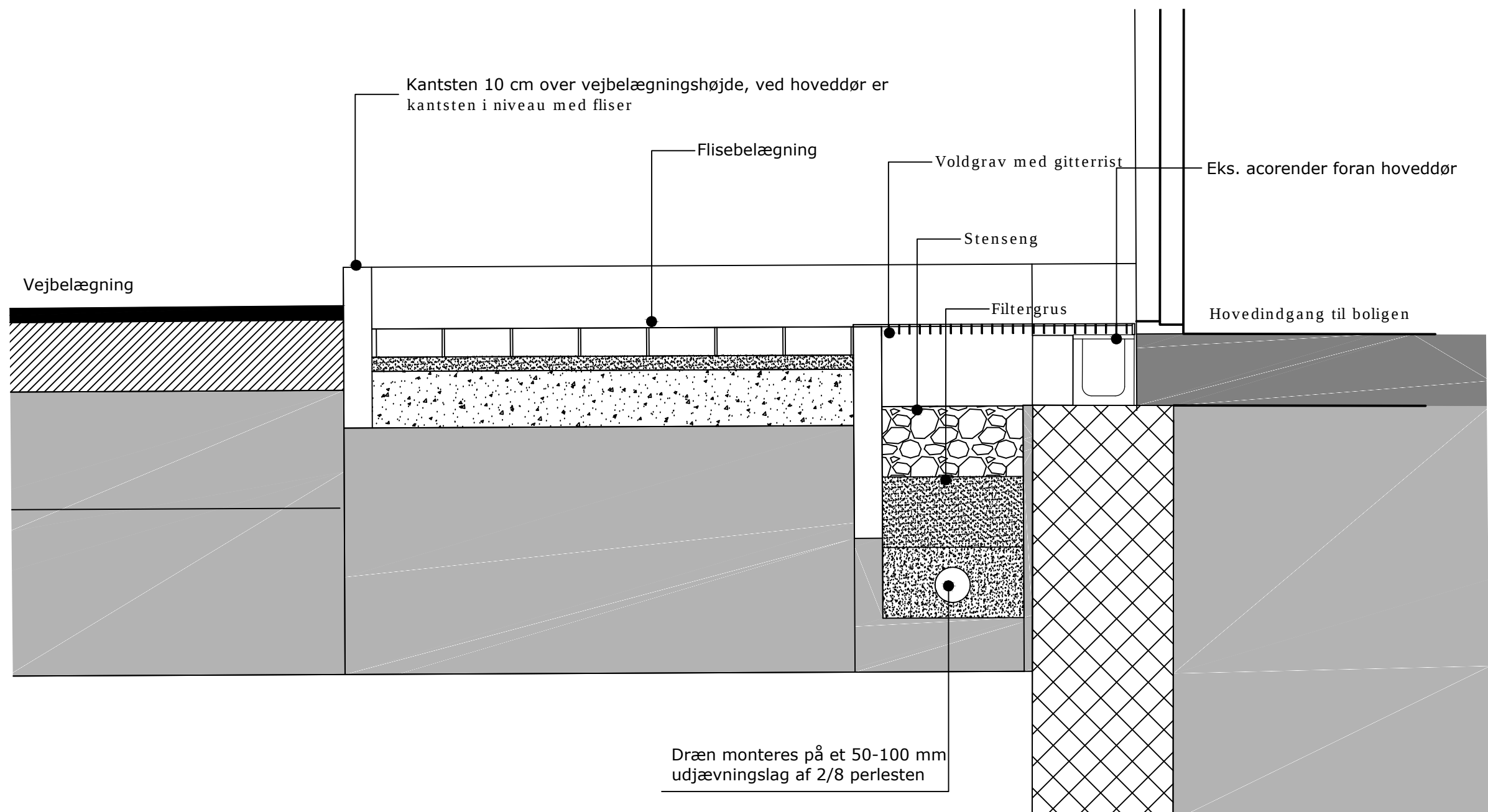
Titel: Princip for plan foran ejendom lang/kort model
Håndtering af vejafvandingen langs ejendom

Tegn. nr:
(50)2.01



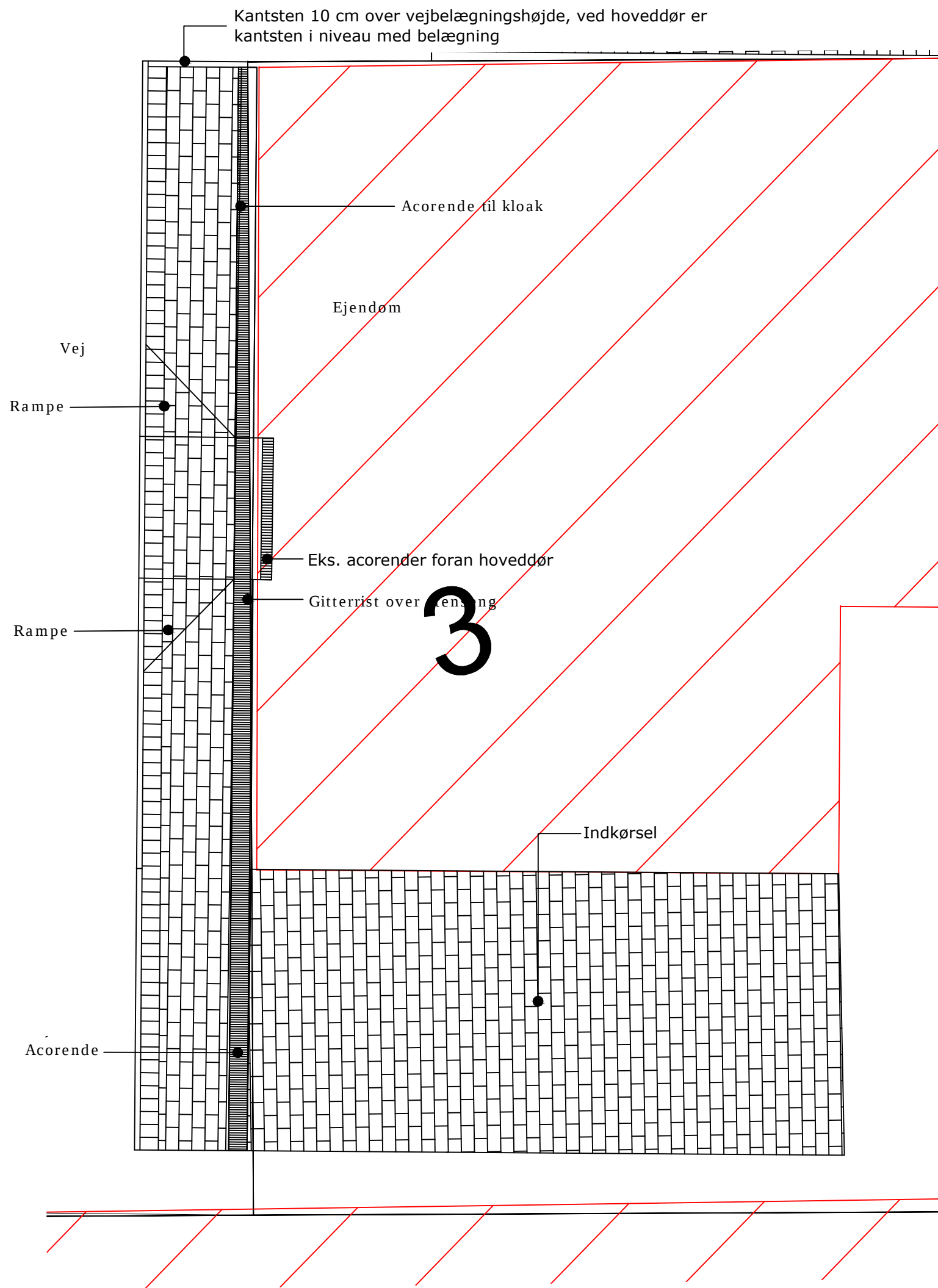
Alle endelige mål tages på stedet.

Bygherre:	EF Kildehusene	Dato: 18-12-2015	
		Mål: 1:10	Format: A3
Projekt:	Kildehusene Nivå Forslag 1 langs huse - stenseng	Projekt nr:	
		Init: PV	Tegn: DAA
Titel:	Principløsning - snit ved hoveddør Håndtering af vejafvandingen langs ejendom	Tegn. nr:	
		(50)2.02	



Alle endelige mål tages på stedet.

Bygherre:	EF Kildehusene	Dato:		18-12-2015	
		Mål:		1:10	Format: A3
Projekt:	Kildehusene Nivå Forslag 1 langs huse - stenseng	Projekt nr:			
		Init:	PV	Tegn:	DAA
Titel:	Principløsning - snit ved ejendom Håndtering af vejafvandingen langs ejendom	Tegn. nr:			
				(50)2.03	



Tegn. nr:
(50)3.01



Eks. acorende kan etableres langs sokkel som i nr. 21 dog med stort volumen min. bredde og højde på 200 mm. Høj kantsten mod vej mangler.

Alle endelige mål tages på stedet.

Bygherre: EF Kildehusene

Dato: 18-12-2015

Projekt: Kildehusene Nivå
Forslag 2 langs huse - acorende

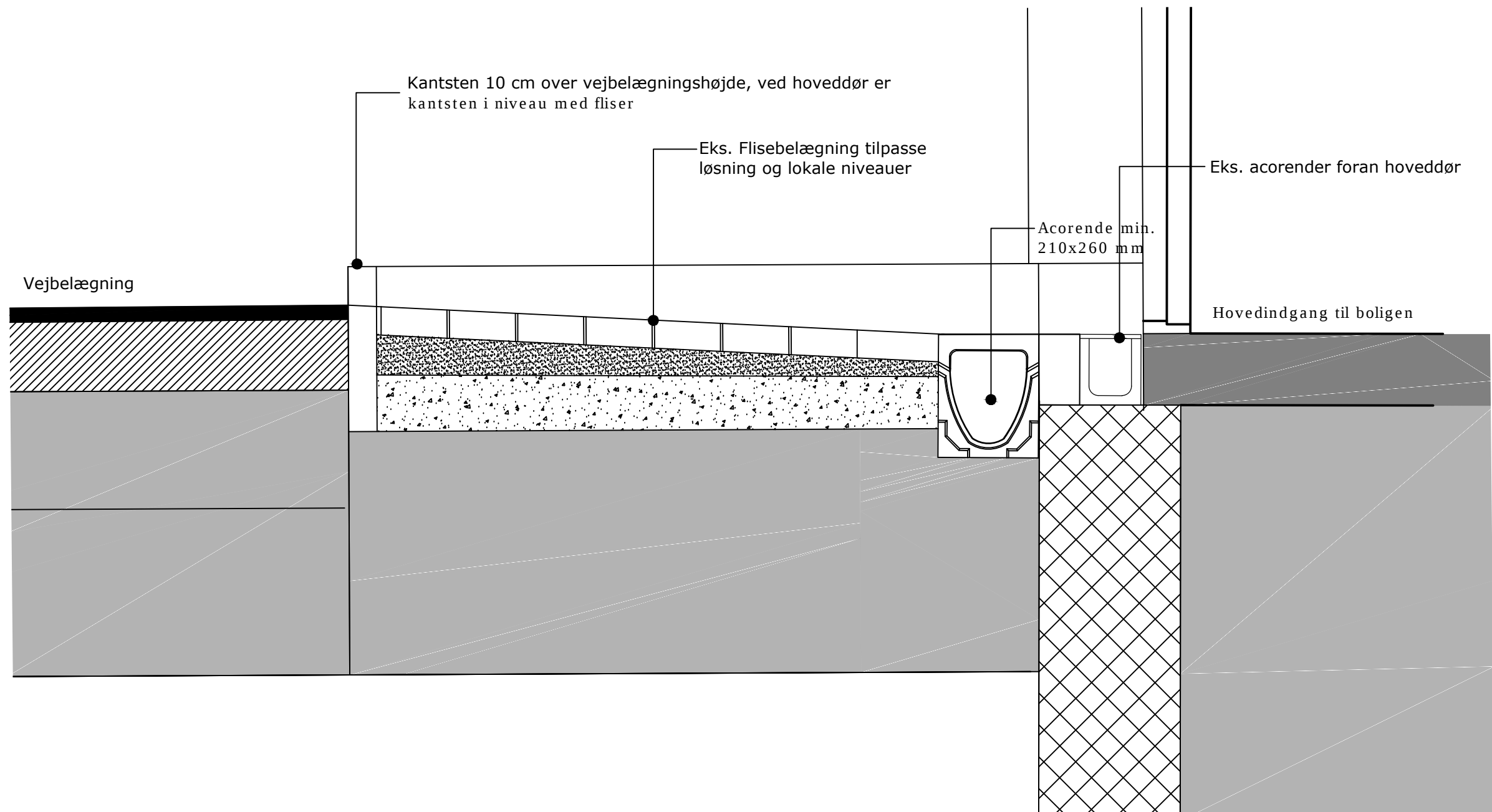
Mål: 1:50 Format: A3

Projekt nr:

Init: PV Tegn: DAA

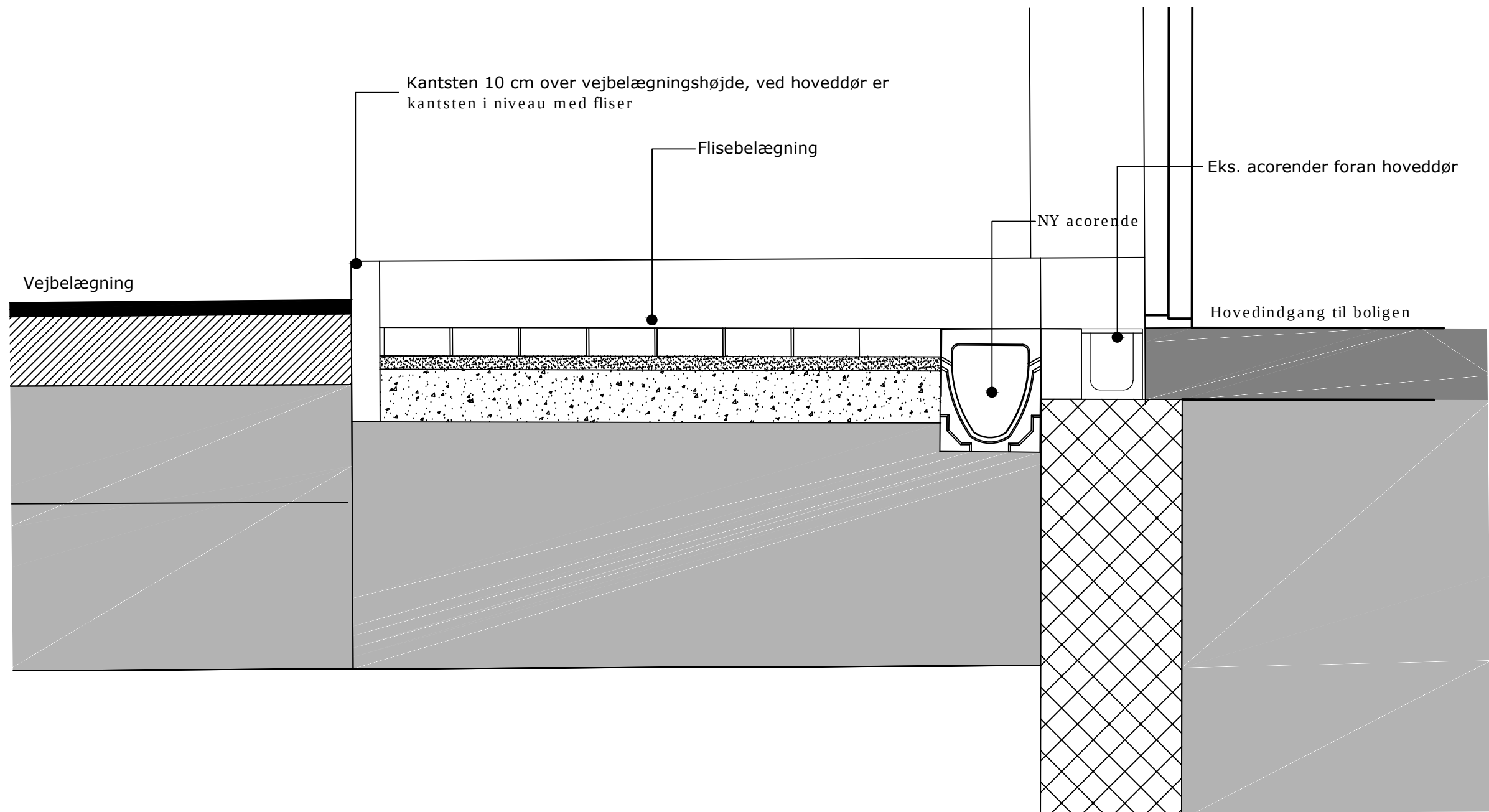
Titel: Princip for plan foran ejendom med acorende
Håndtering af vejafvandingen langs ejendom

Tegn. nr:
(50)3.01



Alle endelige mål tages på stedet.

Bygherre:	EF Kildehusene	Dato:	18-12-2015	
		Mål:	1:10	Format: A3
Projekt:	Kildehusene Nivå Forslag 2 langs huse - acorende	Projekt nr:		
		Init:	PV	Tegn: DAA
Titel:	Principløsning - snit ved hoveddør Håndtering af vejafvandingen langs ejendom	Tegn. nr:		
		(50)3.02		



Alle endelige mål tages på stedet.

Bygherre:	EF Kildehusene	Dato:	18-12-2015	
		Mål:	1:10	Format: A3
Projekt:	Kildehusene Nivå Forslag 2 langs huse - acrende	Projekt nr:		
		Init:	PV	Tegn: DAA
Titel:	Principløsning - snit ved ejendom Håndtering af vejafvandingen langs ejendom	Tegn. nr:		
		(50)3.03		



Generelle bestemmelser om miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivningsarbejder

Hvis du skal udføre bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivningsarbejder på din ejendom, er der en række regler, der skal overholdes ved håndtering, bortskaffelse og genanvendelse af byggeaffald, ved konstatering af forurenede jord, ved håndtering og bortskaffelse af jord samt ved sløjfning af gamle olietanke og etablering af ny olietank. Reglerne er kort beskrevet nedenfor.

Hvis du er i tvivl, kan du kontakte Team Miljø på mail: miljoe@fredensborg.dk eller tlf. 72 56 50 00 for en nærmere drøftelse af miljøbestemmelserne i forhold til sagen på din ejendom.

Bygge- og anlægsaffald

Sortering og bortskaffelse

Når du udfører nedrivningsarbejder, skal du sortere bygge- og anlægsaffaldet til genanvendelse samt bortskaffe affaldet i henhold til Affaldsbekendtgørelsen og kommunens affaldsregulativer. Blandet bygge- og anlægsaffald under 1 ton kan dog mod betaling leveres til sortering på et godkendt anlæg. Affaldet skal da anvises af Team Miljø.

Bygge- og anlægsaffald skal sorteres i følgende fraktioner:

1) natursten (f.eks. granit og flint), 2) uglaseret tegl (herunder mur- og tagsten), 3) beton, 4) blandinger af natursten, uglaseret tegl og beton, 5) jern og metal, 6) termoruder, 7) gips, 8) mineraluld (herunder stenuld og glasuld), 9) asfalt og 10) blandinger af beton og asfalt.

Sorteret affald skal håndteres således:

- Affaldsmængder mindre end 1 ton kan afleveres på kommunens genbrugspladser uden anmeldelse, dog max. 2 tons pr. husstand pr. år.
- Affaldsmængder større end 1 ton skal senest 14 dage inden arbejdet sættes i gang anmeldes til kommunens Team Miljø på skemaet "Anmeldelse af bygge- og anlægsaffald", som findes på kommunens hjemmeside, www.fredensborg.dk under "Borger" – "Bolig og byggeri" – "Affald og genbrug" – "Bygge- og anlægsaffald".

Miljøfarligt bygge- og anlægsaffald

En række af de bygningsmaterialer, der gennem tiden har været anvendt, indeholder forskellige miljø- og sundhedsskadelige stoffer, der skal bortskaffes som farligt affald. Eksempelvis har en række malingstyper anvendt i byggeriet, været tilsat miljøskadelige stoffer som bly (Pb), cadmium (Cd), PCB og klorparafiner.

Som bygherre har du ansvaret for, at farligt affald fra renoverings- og nedrivningsopgaver identificeres og anmeldes til kommunens Team Miljø, der anviser affaldet til en godkendt modtager. I nogle tilfælde kan indholdet af farlige stoffer i delmaterialer være så højt, at det kan være en fordel, at du frasorterer delmaterialer for at minimere mængden af farligt affald til specialbehandling.

Asbestholdigt affald og sodsværtede materialer fra skorsten o. lign.

Asbestholdigt affald og sodsværtede materialer betragtes også som farligt affald, som skal bortskaffes til godkendt deponeringsanlæg. Det er særligt støvet fra disse affaldstyper, der er farligt, hvorfor affaldet ikke må nedknyttes. Desuden gælder der særlige regler for emballering af affaldet.

Hvis du skal bortskaffe miljøfarligt bygge- og anlægsaffald, herunder asbestholdigt affald, skal du anmelde det til kommunens Team Miljø på særlige skemaer for "Farligt affald" og "Asbestaffald", som findes på kommunens hjemmeside, www.fredensborg.dk under "Borger" – "Bolig og byggeri" – "Affald og genbrug" – "Bygge- og anlægsaffald".

Lovgrundlag vedr. bygge- og anlægsaffald

- Bekendtgørelse nr. 1415 af 12. december 2011 om affald (Affaldsbekendtgørelsen).
- Fredensborg Kommunes regulativer for hhv. husholdningsaffald og erhvervsaffald.

Anvendelse af sorteret, uforurenet bygge- og anlægsaffald

Uforurenet natursten, uglaseret tegl, beton, blandinger af stenmateriale, jern og metal, gips og mineraluld må du uden tilladelse genanvende til samme eller beslægtede formål.

Uforurenet natursten, uglaseret tegl, beton og blanding af de nævnte stenmaterialer må du uden tilladelse og efter forarbejdning genanvende som erstatning for primære råstoffer. Arbejdet skal senest 14 dage forinden anmeldes til kommunens Team Miljø på skemaet "Anmeldelse af anvendelse af sorteret, uforurenet bygge- og anlægsaffald", som findes på kommunens hjemmeside, www.fredensborg.dk under "Borger" – "Bolig og byggeri" – "Affald og genbrug" – "Bygge- og anlægsaffald".

Uforurenet bygge- og anlægsaffald omfatter affald, som med høj grad af sikkerhed er frit for forurenende stoffer, som kan have skadelig virkning på miljøet eller menneskers sundhed. Affaldet må således ikke indeholde f.eks. imprægneret træ, PCB-fugemasse, tjære, sod, rester af maling og lak.

Lovgrundlag for anvendelse af sorteret, uforurenet bygge- og anlægsaffald

- Bek. nr. 1662 af 21. dec. 2010 om anvendelse af restprodukter og jord til bygge- og anlægsarbejder og om anvendelse af sorteret, uforurenet bygge- og anlægsaffald (Restproduktbekendtgørelsen).

Forurenet jord

Som grundejer har du ansvaret for, at regler for flytning af jord følges. Du skal desuden sikre dig, at reglerne følges, hvis du modtager jord til terrænændringer.

Hvis du konstaterer forurening

Hvis du ved bygge- og anlægsarbejder konstaterer tegn på jordforurening, skal du straks standse arbejdet og kontakte kommunens Team Miljø. Tegn på jordforurening kan være misfarvning, lugt eller indhold af slagger eller asfalt. Arbejdet kan først genoptages, når der er truffet aftale herom med Team Miljø.

Ved flytning af forurenet jord gælder reglerne beskrevet under "Anmeldelse af jordflytning".

Anmeldelse af jordflytning

Hvis du skal flytte jord fra et areal, som er forurenet eller områdeklassificeret, skal du anmelde jordflytningen til kommunens Team Miljø på skemaet "Anmeldelse af jordflytning", som findes på kommunens hjemmeside, www.fredensborg.dk under "Borger" – "Bolig og byggeri" – "Jordforurening".

Områdeklassificerede arealer forventes som udgangspunkt at være lettere forurenede. Overordnet kan det oplyses, at størstedelen af byzonen i Fredensborg Kommune samt landsbyerne Veksebo, Lønholt, Vejenbrød, Karlebo, Kirkelte og Gunderød er områdeklassificerede. Du kan se, om din ejendom er områdeklassificeret på kommunens hjemmeside, www.fredensborg.dk under "Borger" – "Bolig og byggeri" – "Jordforurening".

I forbindelse med anmeldelse af jordflytning, skal jorden analyseres. Regler herom kan du finde i kommunens jordstyringsregulativ på kommunens hjemmeside, www.fredensborg.dk under "Borger" – "Bolig og byggeri" – "Jordforurening".

Hvis du bor på en grund, der er områdeklassificeret eller konstateret lettere forurenet, kan du finde gode råd og forholdsregler i pjecen "En hverdag med jord i byen", som findes på kommunens hjemmeside, www.fredensborg.dk under "Borger" – "Bolig og byggeri" – "Jordforurening".

Lovgrundlag vedr. forurenet jord

- Lovbekendtgørelse nr. 1427 af 4. december 2009 om forurenet jord.
- Bek. nr. 1479 af 12. dec. 2007 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.
- Fredensborg Kommunes jordstyringsregulativ.

Olietanke

Hvis du skal etablere en ny olietank, skal du fremsende en anmeldelse til kommunen med beskrivelse af anlægget samt tankattest og skitse over anlæggets placering på ejendommen.

Som grundejer har du desuden ansvaret for at alle nedgravede olietanke, der er taget ud af brug, er sløjfet forskriftsmæssigt. Ved sløjfning eller opgravning af en tank, ønsker Team Miljø at se arbejdet.

Lovgrundlag vedr. olietanke

- Bekendtgørelse nr. 1321 af 21. december 2011 om indretning, etablering og drift af olietanke, rørsystemer og pipelines.