

Til

Inga Rix Andersen, Kildehusene 9

Viveca Svendsen og Per Emil Ulrik Svendsen, Kildehusene 21

Beneenivåa ApS

Jeg skal henvise til samtalerne med Inga Rix Andersen Per Emil Ulrik Svendsen og ved jeres huse den 25. august 2015.

Ved begge boliger viste I mig hvordan gulvet i bygningernes beboelsesrum ligger lavere end vejen umiddelbart udenfor huset. Ved begge huse er der et areal med fliser mellem bygningerne og vejen. Fliserne indgår visuelt som en del af vejen, sammen med asfalten på resten af vejarealet, som således strækker sig helt hen til husene på vejen. Den matrikulære grænse går langs med huskanten.

Jeg kan vejledende oplyse, at bygningerne ikke er i overensstemmelse med intentionerne i bygningsreglementets bestemmelser om, at gulvet i beboelsesrum ikke må ligge lavere end terrænet udenfor, jf. bygningsreglementet BR10, kap. 3.3.1, stk. 6. Jeg kan ikke se, at der i forbindelse med byggesagen blev søgt om dispensation fra bestemmelsen, og kommunen har ikke godkendt forholdet.

Jeg kan derfor vejledende oplyse, at I hver især, som ejere af hvert sit hus, er forpligtiget til at berigtige forholdet, jf. byggelovens § 17, stk. 1. En sådan lovliggørelse kan opnås ved at bringe forholdet i orden rent fysisk (at terrænet ikke ligger lavere), eller ved at der opnås en tilladelse/dispensation til en løsning, som sikrer at formålet med bestemmelsen i bygningsreglementet varetages på en acceptabel måde. Jeres tanker om en kantsten mellem flisearealet og asfalten samt den allerede etablerede regnvandsrende langs med huset kan indgå i en sådan løsning.

Kommunen har på baggrund af jeres henvendelse og anmodning oprettet en lovliggørelsessag på hver af de to ejendomme. Jeg skal anmode jer om inden 3 måneder at redegøre for hvordan I vil søge forholdet løst.

For en god ordens skyld skal jeg påpege, at vejen inklusive det flisebelagte areal og en eventuel kantsten, ifølge kommunens oplysninger er beliggende på en anden matrikel, en anden ejendom. Kopi af denne mail sendes derfor til ejeren af vejen, Beneenivåa ApS.

Endelig kan jeg vejledende oplyse, at håndtering af regnvand som lander på vejarealet ikke er omfattet af byggelovens bestemmelser, men af vejlovgivningen og miljøbeskyttelsesregler. I udgangspunktet har ejeren og brugerne af vejen ansvar for at håndtere vejafvandingen, så den ikke løber ind på jeres ejendomme. I kan rette henvendelse til kommunens vejmyndighed på trafik@fredensborg.dk hvis I har behov for nærmere oplysninger herom.

Venlige hilsner Steinar Bakke

Specialkonsulent Arkitekt Maa

byggesager@fredensborg.dk | dir. tlf. 7256 5000

EAN 5798008359095

Center for Plan og Miljø

Team Byg og Ejendomme

Fredensborg Kommune

Egevangen 3B | 2980 Kokkedal

www.fredensborg.dk