

Fredensborg Kommune
Center for Plan og Miljø
Team Byg og Ejendomme
Egevangen 3B
2980 Kokkedal
Att.: Steinar Bakke
byggesager@fredensborg.dk

11. januar 2016

Vedr.: EF Kildehusene

Ansøgning om dispensation og lovliggørelse for håndtering af vejvand, så denne ikke løber ind i ejendommene iht. forholdet, jf. byggelovens § 17, stk. 1 og bygningsreglementet BR10, kap. 3.3.1, stk. 6.

På vegne af bygherre skal vi hermed ansøge Fredensborg Kommune om en kollektiv dispensation og lovliggørelse af eks. forhold iht. forholdet, jf. byggelovens § 17, stk. 1 og bygningsreglementet BR10, kap. 3.3.1, stk. 6.

Fredensborg Kommune har oplyst, at de allerede etableret flisebelagte arealer er beliggende på en anden matrikel – den anden matrikel er af kommune oplyst tilhørende Beneenivåa ApS. Det er af EF Kildehusene, oplyst at matriklen er overgået til EF kildehusene, se vedlagte kopi af tinglyst skøde.

Derfor anmodes der om at, Fredensborg Kommune kan godkende en eller begge af de tegnede og vedlagte principløsningsmodeller.

Følgende ejendomme beliggende på Johannes Hages Alle, tilkørselsgader skal anmode om dispensation for lovliggørelse af forhold, hvor gulvet i beboelsesrum ligger lavere end terræn og vejkode umiddelbart foran indgang til boligen.

Der skal på eks. beboelsesveje etableres sidste slidlag, hvilket vil være medvirkende til min 3 cm højere vejkode end nedenstående højder markeret med Vej. Det ekstra slidlag vil betyde at nedenstående ejendomme vil være placeret under vejkode:

Nr. 1 (Vej,15.03-Hus,15.05) – Matr.nr. 8eg
Nr. 2 (Vej,15.17- Hus,15.19) – Matr.nr. 8eh
Nr. 9 (Vej,15.86- Hus,15.82) – Matr.nr. 8ep
Nr. 21 (Vej,15.62- Hus,15.60) – Matr.nr. 8fa
Nr. 25 (Vej,15.52- Hus,15.56) – Matr.nr. 8fe
Nr. 29 (Vej,16.71- Hus,16.60) – Matr.nr. 8fi

Se yderligere landmålers kode angivelser på tegnings nr. 1508008-001-001 og eksisterende forhold tegnings nr. (50)1.01.

Ansøgningen om dispensation og lovliggørelse fremsendes i forlængelse af brev fra Fredensborg kommunen, Team Byg og Ejendomme ved Steinar Bakke. Brevet fra kommunen er fremsendt til EF kildehusene på baggrund af

ejerforeningens henvendelse og anmodning om, at oprettet en lovliggørelsessag for ejendomme hvor beboelsesrum er placeret lavere end vejkotter.

Ejerforeningen ønsker, at sikre de beboelsesrum i ejendommene som er placeret lavt iht. eks. og fremtidige vejkode samt sikre lovliggørelse vedr. forholdet, jf. byggelovens § 17, stk. 1 og bygningsreglementet BR10, kap. 3.3.1, stk. 6.

Tilkørselsgader i området har generelt afvanding mod midten, dog er der lokalt områder hvor vejen hælder mod ejendommene.

De steder sikres iht. en af nedenstående løsninger.

En sikring vil i fremtiden hindre vand fra vejene lokalt, at løbe ind i beboelsesrum og derved skabe store skader på bygningsdele og inventar.

Der er opstillet to mulige principløsningsmodeller, som bedes vurderet af kommunen iht. forholdet, jf. byggelovens § 17, stk. 1 og bygningsreglementet BR10, kap. 3.3.1, stk. 6.

Forslag 1 – løsning – stenseng langs huse:

Tegningsnumre (50)2.01, (50)2.02 og (50)2.03

Omhandler følgende:

Etablering af stenseng langs eks. sokkel og på tværs af indkørsel-/parkeringsareal med en bredde på ca. 300 mm. Stenseng placeres min 150 mm under terræn for at sikre god afvanding til denne. Ved indgang til boligen og ved boligens parkeringsplads, placeres en rist henover stensengen i niveau med indgang til boligerne. Derved kan vand løbe direkte ned i stenseng gennem riste i bygningens længde.

Mod vej etableres der en kantsten, med en opkant på min. 100 mm fra overkant vejbelægning. Opkanten kan udføres langs hele bygningen eller kun fra indgang til indkørsel. I overgangen ved indgang til boligen og ved boligens indkørsel udføres kantsten i niveau med belægning for, at sikre niveaufri afgang til boligen.

Stenseng drænes til kloak via dræn med overliggende filtergrus samt enten skærver eller søsten i stenseng. Der drænes for, at sikre kapacitet iht. til lokalt afstrømmet vand fra vej ved kraftige regnhændelser. Normalt vil vejvand ledes til eks. afledning midt i vej.

Se yderligere tegninger for detaljer.

Forslag 2 - løsning - acorende langs huse:

Tegningsnumre (50)3.01, (50)3.02 og (50)3.03

Omhandler følgende:

Etablering af acorende med belastningsklasser i henhold til EN 1433 med min. størrelse på 210x260 mm langs eks. sokkel og på tværs indkørsel-/parkeringsareal. Renden placeres i niveau med beboelsesrum så der sikres niveaufri adgang. Rende skal etableres med et stort volumen for, at sikre god afvanding til denne. Rende leveres med riste på top så vand kan løbe direkte ned i denne.

Mod vej etableres der en kantsten med en opkant på min. 100 mm fra overkant vejbelægning. Opkanten kan udføres langs hele bygningen eller kun fra indgang samt tværs over indkørsel. I overgangen ved indgang til boligen og ved boligens parkeringsplads udføres kantsten i niveau med belægning for, at sikre niveaufri afgang til boligen. Acorende etableres med afløb direkte til kloak. Se yderligere tegninger for detaljer.

Samhørighed - et samlet udtryk:

EF Kildehusene ønsker, at løsningen for lovliggørelse af eksisterende forhold udføres ens i bebyggelsen. Derved bliver denne en integreret del af det eks. arkitektoniske udtryk hvor boligerne fremstår ens. Yderligere bibeholdes samhørigheden i området og de bomæssige kvaliteter bevares.

Der er i området etableret enkelte løsninger med mindre render langs boligerne, disse vurderes ikke, at sikre beboelsesrum med evt. vandindtrængning ved kraftig regn eller skybrud pga. størrelsen og det underliggende volumen.

Derfor er der et ønske fra bestyrelsen om, at der bliver udarbejdet en samlet plan på en løsning, så disse bliver ensartet i udtryk og materialer. Således vil der fremadrettet opnås et højere niveau af ens udtryk ved og omkring de fælles ude- og vejarealer.

Nedenstående er eksempler på allerede etableres render på tilkørselsveje foran ejendommene.



Materialer og udseende:

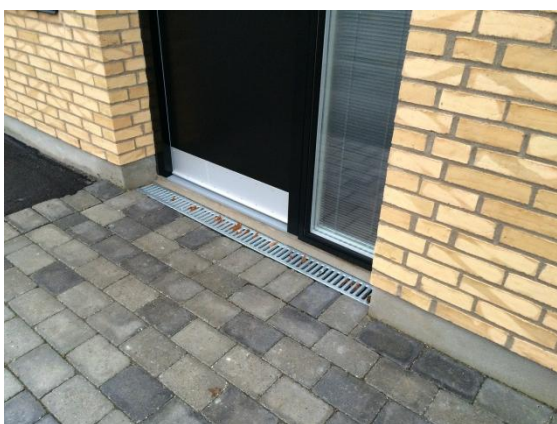
Opkanter tænkes udført i materialer lig eks. granitkantsten eller eks. opkant langs Johannes Hages Alle.



Belægninger foran boligerne bibeholdes og tilpasses ny løsning.



Acorender foran hoveddøre bibeholdes.



Løsninger tænkes tilpasset lokalt hvert sted iht. vejbelægningsniveau, dog med udgangspunkt i den af kommunen godkendte løsning.

Med baggrund i ovennævnte forslag til løsninger skal vi derfor anmode Fredensborg Kommune om dispensation og lovliggørelse for håndtering af

vejvand lokalt så denne ikke løber ind i ejendommene iht. forholdet, jf. byggelovens § 17, stk. 1 og bygningsreglementet BR10, kap. 3.3.1, stk. 6.

I bedes yderligere meddele hvilken løsnings model der kan accepteres og godkendes til videre bearbejdning i ejerforeningen Kildehusene.

Tilbage melding imødeses og eventuelle tvivlsspørgsmål bedes rettet til undertegnede.

Der anmodes om besvarelse inden den 25. februar, da EF kildehusene planlægger, at afholdes generalforsamling i marts hvor løsningerne skal præsenteres.

Med venlig hilsen
Gaihede a/s



Pernille Køj Veng

Bygherrerådgiver, Arkitekt
Direkte tlf.: 31 42 20 30
pv@gaihede.dk
www.gaihede.dk

Kopi til: EF Kildehusene

Bilag vedlagt:

Fuldmagt fra EF Kildehusene
Kopi af Tinglyst skøde
Tegningsliste inkl. tegninger