

Sven Anders Larsen
Krogebakke 6B
3140 Ålsgårde
E-mail: sven@orbicon.dk

Center for By Land og Vand

Erhvervsbyg
Prøvestensvej 52
3000 Helsingør

Cvr nr. 64 50 20 18
Dato 16-07-2020
Sagsnr. 20/8020

Sagsbehandler
Naja Ebbe

Byggesagsbehandler
Tlf. 49 28 24 67
mobil: 25 31 24 67
neb02@helsingor.dk
www.helsingor.dk

Byggetilladelse

Kære Sven Anders Larsen

Vi giver jer hermed byggetilladelse til at opføre en sauna på 24 m² på Nordre Strandvej 148A, 3140 Ålsgårde.

Byggetilladelsen giver vi på de vilkår, som I finder på de næste sider. Det er vigtigt, at I læser dem.

- Er byggeriet ikke påbegyndt inden for et år fra byggetilladelsens dato, bortfalder den

Vi har behandlet sagen efter Bygningsreglement 2018 (BR 18). Vær opmærksom på, at I ikke må tage byggeriet i brug, før I har fået ibrugtagningstilladelse.

På de følgende sider får I desuden en oversigt over en række forhold, I også skal være opmærksomme på, når byggeriet skal i gang.

Har I spørgsmål, er I velkomne til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Naja Ebbe

Rammer

Byggetilladelsen er givet på baggrund af følgende forudsætninger:

Sagsbehandlingen er foretaget på grundlag af ansøgning dateret den 06-03-2020. Byggearbejdet skal udføres efter gældende danske normer og regler.

Til byggetilladelsen hører tegninger indsendt den 06.03.2020:

Ejendommen

- Ligger i et område med fælles delvis kloakering
- Ansøgningen er vurderet til ikke at være omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Projektet er placeret i:

Brandklasse: 1

Byggeriet er godkendt som indsatstaktisk traditionelt.

Konstruktionsklasse: 1

Vær opmærksom på, at vi ikke har taget stilling til, om projektet overholder eventuelle privatretlige servitutter på ejendommen.

Vi vil gøre opmærksom på, at denne sag kan blive udtaget til stikprøvekontrol efter at der er givet ibrugtagningstilladelse. Se mere om stikprøvekontrol i § 46 i [BR 18](#).

Ved afslutning af byggeriet skal der fremsendes dokumentation for følgende af bygningsreglementets tekniske bestemmelser:

- 4 Afløb (§69-81)
- 5 Brand (§82-158)
- 9 Bygningers indretning (§196-241)
- 11 Energiforbrug (§250-298)
- 12 Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger (§299-328)
- 13 Forureninger (§329-333)
- 15 Konstruktioner (§340-357)
- 18 Lys og udsyn (§377-384)
- 19 Termisk indeklime og installationer til varme- og køleanlæg (§385-392)
- 21 Vand (§403-419)
- 22 Ventilation (§420-452)

Vilkår ved byggeriets start

1. Send besked til Center for By, Land og Vand, når byggearbejdet går i gang. I skal sende besked via jeres sag i Byg og Miljø.

Opmærksomheden henledes på at vi kan anmode om opmåling af landinspektør, hvis der opstår tvivl om afstand til skel.

I det vedlagte bilag 1 har vi nævnt andre eksempler på bestemmelser fra anden lovgivning, der kan være relevante i jeres sag.

Hvis byggearbejdet involverer regelmæssig kørsel med entreprenørmaskiner eller lastbiler på tilstødende veje skal I tage kontakt til vejmyndigheden inden byggearbejdet starter for at drøfte de trafikale forhold under byggearbejdet. Vejmyndigheden kan kontaktes på blv@helsingor.dk eller på telefon 49 28 28 28.

Fortidsminder

Helsingør Kommune skal, jf. Museumslovens §24, stk. 2 gøre jer opmærksom på Museumslovens §§ 25-27 i forbindelse med jordarbejdet.

I kan således, før I sætter jordarbejde i gang, anmode kulturhistorisk museum om en udtalelse vedrørende risikoen for at ødelægge væsentlige fortidsminder i forbindelse med jordarbejdet, og om det i givet fald er nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse inden I starter jordarbejdet. Hvis I under jordarbejdet finder spor af fortidsminder, skal arbejdet standses. I skal straks oplyse om fund til Kulturministeriet eller til det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum. Det nærmeste museum er:

Gilleleje Museum
Vesterbrogade 56
3250 Gilleleje
museum@hhkc.dk

Projektet har været sendt i høring hos 2 ejere og beboere af de omkringliggende ejendomme og en beboer har haft følgende indsigelse imod byggeriet.:

Byggeriet er i omfang og højde til gene for naboejendommen, idet byggeriet vil spærre for udsigten. Ligeledes gøres det gældende at eventuel udendørs belysning vil være til gene for udsigten. Vindue i gavlen af byggeriet mod Strandvejen vil medføre indbliksgener mod nabogrunden.

Vejledning vedrørende ibrugtagningstilladelse

Ved ibrugtagningen skal vi foretage en gennemgang af dokumentationen og konstatere, at der foreligger dokumentation for de tekniske bestemmelser, som byggearbejdet er omfattet af, inden der kan gives tilladelse til ibrugtagning. Vi skal ikke efterprøve dokumentationen eller foretage en behandling af det, men derimod gennemgå dokumentationen med henblik på at konstatere, om I har indsendt dokumentation for

overholdelse af de tekniske krav i bygningsreglementet, som byggearbejdet er omfattet af. Se afsnittet "Rammer" for byggetilladelsen og bilag 2.

I skal være opmærksomme på, at I ikke må tage byggeriet i brug før der er meddelt ibrugtagningstilladelse fra Helsingør Kommune. Nedenfor er nævnt en række forhold I skal være opmærksomme på i forbindelse med afslutning af byggeriet.

1. Send besked til Center for By, Land og Vand, når byggearbejdet er afsluttet, jf. BR 18, §40, stk. 1. I skal sende besked via jeres sag i Byg og Miljø.
2. Erklæring om, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet skal fremsendes igennem Byg og Miljø, jf. BR 18, § 40, stk. 2, nr. 2).
3. Der skal fremsendes dokumentation for overholdelse af byggetilladelsen og BR18 i den færdige bygning.

Klagevejledning byggeloven

Hvis du vil klage over afgørelsen, skal du sende klagen til [Nævnenes Hus](#). Klagefristen er 4 uger fra den dato, du har modtaget afgørelsen.

Klagen sender du til Nævnenes Hus via e-boks eller e-mail til Byg@naevneneshus.dk.

Du kan klage over kommunens afgørelser om forhold, der er omfattet af byggeloven og bygningsreglementet. Vær opmærksom på, at du ikke kan klage over kommunens skøn i sagen. Se mere om dine klagemuligheder på hjemmesiden, [Nævnenes Hus](#).

Hvis du vil bringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra den dato, du har modtaget afgørelsen.

Bilag 1 Anden lovgivning

I forbindelse med byggeriet skal I være opmærksomme på, at anden lovgivning skal overholdes. Vi vil i den forbindelse henvise til følgende områder, men vær opmærksom på, at listen ikke er udtømmende samt at det er ejers ansvar at overholde relevant lovgivning.

Affald

Byggeaffald fra nedrivningen skal anmeldes i [Byg og Miljø](#) senest 14 dage før nedrivningen eller reovering ønskes påbegyndt. Affaldet skal sorteres og bortskaffes efter kommunens anvisninger. Nedrivningen kan påbegyndes når anvisning af brændbart, deponeringseget og farligt affald foreligger.

På ejendommen skal der indrettes mindst en plads til renovationsbeholder efter aftale med Forsyning Helsingør, som kan kontaktes på fh@fh.dk eller på telefon 48 40 50 50.

Støj

I skal anmelde bygge- og anlægsarbejdet som beskrevet i kommunens forskrift for [Begrænsning af støj, vibrationer og støv ved bygge- og anlægsarbejde](#) samt informere de omliggende ejendomme. Spørgsmål om regulativet kan rettes til Center for By, Land og Vand - Erhverv og Miljø på telefon 49 28 28 28 eller via mail: blv@helsingor.dk

Jord

Hvis der skal flyttes jord væk fra ejendommen (byzone), er det ejers ansvar at sørge for at udtage jordprøver, analysere og anmelde jordflytning i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen nr. 1452 af 7. december 2015. Jordflytning skal anmeldes via [JordWeb](#). Eventuelle spørgsmål kan rettes til Team Erhverv og Miljø på blv@helsingor.dk eller på telefon 49 28 28 28.

Spildevand

Spildevand fra ejendommen skal bortledes i overensstemmelse med kommunens [spildevandsplan](#). Se eventuelt yderligere information på kommunens hjemmeside på følgende [link](#). Kontakt Forsyning Helsingør på telefon 48 40 50 50 for oplysninger om kloaktilslutning. Vær opmærksom på, at hvis der på ejendommen skal nedsives eller udledes til en recipient kræver det tilladelse fra Helsingør Kommune. Eventuelle spørgsmål vedrørende spildevand rettes til Team Natur og Vand på blv@helsingor.dk eller på telefon 49 28 28 28.

På grunde, bebygget eller udstykket efter 25. juni 2007 og hvor overfladevandet ledes til forsyningens ledninger, må maksimalt halvdelen af grunden være befæstet og lede regnvand til kloakken. Hvis en større del af grunden befæstes, skal grundejer for egen regning forsinke regnvandet svarende til afledning fra maksimalt 50 % af grunden.

Vej og parkering

Vær opmærksom på at overholde bestemmelserne i Lov om offentlige veje (LOV nr. 1520 af 27. december 2014) og Bekendtgørelse af lov om private fællesveje (LBK nr. 1234 af 4. november 2015).

Oplag af materialer, containere og lignende genstande på fortov, rabat og kørebane kræver vejmyndighedens tilladelse. Kontakt Parkeringservice på blv@helsingor.dk eller på telefon 49 28 28 28.

Skal I grave i offentlige veje og stier skal I søge gravetilladelse hos Helsingør Kommune. I kan søge om gravetilladelse via www.virk.dk på dette [link](#). Oplysninger om ledninger i offentlige veje kan findes på www.ler.dk. Eventuelle spørgsmål til gravetilladelser kan rettes til team Vej og Parkering på blv@helsingor.dk eller på telefon 49 28 28 28.

Ejendommens bygninger skal forsynes med udvendig belysning, tydelige husnumre og postkasser jf. lov om private fællesvej § 63 a og lov om bygnings- og boligregistrering § 3c.

Øvrigt

En autoriseret mester skal udføre kloak-, vand- og sanitetsarbejdet jf. lov om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet (Lov nr. 402 af 28/04/2014). Det er ejers eget ansvar at kontrollere virksomhedens autorisation. I kan på www.sik.dk/Tjek-din-haandvaerker se om kloak-, vvs-, gas- og el-firmaet er autoriseret til at udføre arbejdet.

Bilag 2 - Teknisk dokumentation ved afslutning:

Helsingør kommune vil gennemgå den nødvendige tekniske dokumentation ved afslutning af byggeriet, som I fremsender før ibrugtagning af byggeriet. Se eventuelt mere i denne [vejledning](#). Dette bilag indeholder en vejledende oversigt over den normalt forventede dokumentation (beskrivelser og tegninger), som skal fremsendes:

2 Adgangsforhold

- Hvordan brugerne ved egen hjælp kan komme frem til bygninger, opholdsarealer og parkeringsarealer
- Niveauforskelle på grunden
- Adgangshold ved bygningen
- Fælles adgangsveje i bygningen herunder trapper
- Værn og håndliste ved og i bygningen
- Opsat Information i offentligt tilgængelige bygninger

3 Affaldssystemer

- Etableret affaldssystem aftalt med Forsyning Helsingør
- Kildesortering
- Energiforbrug
- Ventilationen af affaldssystemet

4 Afløb

- Valg af afløbsinstallationer for spildevand, regnvand og drænvand
- Overholdelse af Dansk Standard (DS 432)
- Beskrivelse af valgte speciel komponenter som pumper, udskillere og udluftning
- Drift og vedligeholdelsesmanual for afløbsinstallationerne på ejendommen

6 Brugerbetjente anlæg

- Selvbetjenings- og brugerbetjente anlæg
- Porttelefoner og tilkaldeanlæg
- Adgangsareal og højde

7 Byggepladsen og udførelse af byggearbejder

- Byggepladsens indretning
- Byggepladsen i forhold til naboer

8 Byggeret og helhedsvurdering

Dokumentation for byggeret og helhedsvurdering er indsendt og sagsbehandlet før byggetilladelsen

9 Bygningers indretning

- Bygningens indretning herunder redegørelse lofthøjder, dørbredder, køkken, bade- og wc-rum, forrum, handicap toiletter, spiserum, areal, rumindhold m.v.

10 Elevatorer

- Elevatorkrav påkrævet ved 3 etager eller derover
- Elevatorernes dimensioner og type
- Funktionsafprøvning af elevatorers energiforbrug

11 Energiforbrug

- Beregning af energiforbrug
- Resultaterne af trykprøvning og termografering af det færdige byggeri til dokumentation at krav til lufttæthed er opfyldt.
- Bygningens opvarmning
- Funktionsafprøvning af de tekniske anlæg

12 Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger

- Etableringen af energiforsyningsanlæg
- Drift og vedligeholdelsesmanual for energiforsyningsanlægget

13 Forureninger

- Radonsikring
- Dokumentation for at formaldehydafgivende materialer, der er omfattet af DS/EN 13986, opfylder klasse E1

14 Fugt og vådrum

- Dokumentation fra en fugtsagkyndig eventuelt med målinger fra byggeprocessen, der efterviser at konstruktioner og materialerne ikke indeholder et kritisk fugtindhold som kan medfører skimmelvækst
- Beskrivelse af fugtsikring, herunder beskrivelse af sikring mod fugt fra indeklima, jord, grundvand, overfladevand og fugtskader fra byggefasen
- Vådrumssikring

16 Legepladser mv. (offentligt tilgængelig)

- Situationsplan med placeringen af legepladsen eller - pladserne
- Overholdelse af Dansk Standard for de enkelte legeredskaber (DS/EN 1176 – serien)
- Godkendt rapport fra legeplads inspektør

17 Lydforhold

- Overholdelse af lydkrav (DS490 for boliger)
- Beskrivelse af luftlydisolation, trinlyd, støj indendørs fra trafik, støj fra tekniske installationer og rumakustik
- Resultaterne af lydprøverne ved bygninger med flere enheder

18 Lys og udsyn

- Beregninger/simuleringer ved dokumentation ud fra den indvendige belysningsstyrke fra dagslys
- Redegørelse for lys og udsyn i og fra bygningen
- Redegørelse for overholdelse af Dansk Standard (DS/EN 12464-1)
- Funktionsafprøvning af belysningsanlægget herunder belysningsstyrke

19 Termisk indeklima og installationer til varme- og køleanlæg

- Beskrivelse af varme- og køleanlæg
- Overholdelse af Dansk Standarder (DS452 og DS469)
- Funktionsafprøvning af varme- og køleanlæg herunder indregulering og styring
- Drift og vedligeholdelsesmanual for varme- og køleanlæg

21 Vand

- Beskrivelse af vandinstallationerne herunder vandmængder/vandstrøm, vandtemperaturer, sikring mod legionella og sikkerhed for udsivning, udstrømning og tilbagestrømning
- Overholdelse af Dansk Standard (DS439)
- Drift og vedligeholdelsesmanual for vandinstallationerne

22 Ventilation

- Beskrivelse af ventilationssystemet herunder koncept, placering af luftindtag og afkast, træk i opholdszoner, energikrav, målere og ventilationsmængder
- Funktionsafprøvning af ventilationsanlægget herunder luftmængder og elforbrug
- Drift og vedligeholdelsesmanual for ventilationsanlægget