



Dato: 07-06-2017  
Sagsnr.: 2017 - 488

Tilladelsen er sendt ind på sagen på Byg og Miljø portalen

# BYGGETILLADELSE

**Ejendomsnr.:** 157 - 7807  
**Matrikelnr.:** 11b, Gentofte  
**Adresse:** Baunegårdsvej 73  
**Ejer:** C.W. Obel Ejendomme A/S  
**Ansøger:** COPI Group ApS  
**Modtaget dato:** 23-03-2017, 04-04-2017, 30-05-2017

**Arbejdet omfatter:** Ombygning af eksisterende erhvervsbygninger til rækkehuse med 19 boliger.

## Grundlag:

Sagen er behandlet iht. BR15, kap. 1.3.2, kap. 2 og kap. 5, samt lokalplan 375, en projektlokalplan for ejendommen, der giver mulighed for at omdanne eksisterende bebyggelse i form af fem kontorbygninger til rækkehuse.

## Vurdering:

Byggeriet skal helhedsvurderes ud fra BR15, kap. 2.3.

Det er plan og bygs vurdering at omfanget af bebyggelsen er hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen til rækkehuse, og at omfanget svarer til det tilstræbte for området, med henvisning til lokalplan 375.

Der ses at være tilfredsstillende lysforhold for bygningerne på ejendommen og naboejendomme. Der er lagt vægt på at forholdene ikke forringes da udelukkende en del af taget på bygning 12 hæves, og dette i væsentlig afstand fra naboskel. Der skabes ikke væsentlige indbliksgener mellem bygningerne eller til naboejendomme.

Friarealerne på grunden ses at være tilfredsstillende og omfanget overstiger det i lokalplanen fastsatte minimum.

Der ansøges om dispensation fra kap. 3.2.1, stk. 2 om at alle yerdøre skal have niveaufri adgang. Det er Plan og Bygs vurdering at dette kan tillades. Der er lagt vægt på at



adgangsforholdene for ejendommen forbedres og at der etableres niveaufri adgang til alle enheder. Der er endvidere lagt vægt på at det er eksisterende bygningsmasse, hvor bl.a. facader og døråbninger principielt skal opretholdes med deres nuværende placering jf. lokalplanen. Ejendommen ligger i et randområde mod et villakvarter. Det er Plan og Bygs vurdering at anvendelsen fra erhverv til beboelse i form af rækkehuse kommer nærmere områdets samlede karakter.

Samlet set er det Plan og Bygs vurdering at byggeriets samlede omfang og indvirkning på omgivelserne er tilfredsstillende og indenfor det tilstræbte for området.

**Tilladelse:**

I henhold til Byggelovens § 16, stk. 1, meddeles herved på Gentofte Kommunalbestyrelses vegne, tilladelse til udførelse af ovennævnte byggearbejder på betingelse af, at arbejdet udføres i overensstemmelse med de oplysninger, der er angivet i ansøgningen.

Byggetilladelsen er gyldig til påbegyndelse af byggearbejdet indenfor 1 år efter tilladelsens meddelelse. Inden byggearbejdet påbegyndes og efter det er fuldført skal der, til sagen på Byg og Miljø portalen, indsendes hhv. oplysninger om datoer for påbegyndelse og fuldførelse af byggearbejdet, samt hvem der står for arbejdets udførelse. Der skal ligeledes indsendes vedlagte erklæring vedrørende teknisk dokumentation.

Der er til byggetilladelsen knyttet betingelser og vilkår.

Denne tilladelse er alene gyldig sammen med behørig dokumentation for, at gebyret for tilladelsen er betalt. Regningen fremsendes særskilt til ejer af ejendommen. Det ansøgte arbejde kan således ikke påbegyndes før nævnte dokumentation foreligger.

Opmærksomheden henledes særligt på, at der opkræves gebyr efter tidsforbrug i forbindelse med sagsbehandlingen, og det kan forventes, at der sendes endnu en regning i forbindelse med afslutning af byggesagen.

Vær opmærksom på, at udnyttelse af tilladelsen kan forudsætte samtykke fra tredjemand, herunder fra evt. medejere af ejendommen. Eventuel uenighed mellem ejerne herom må afgøres ved domstolene. Plan og Byg har ikke taget stilling til privatretlige spørgsmål, herunder hvorvidt udnyttelsen af tilladelsen eventuelt er i strid med privatretlige aftaler eller servitutter, dette gælder også hvor Gentofte Kommune er part eller påtaleberettiget. Det er ansøgers eget ansvar at afklare sådanne forhold, herunder ved en gennemgang af tingbogen.

**Betingelser:**

Der skal indsendes følgende til sagen på Byg og Miljø portalen:

1. Anmeldelse om påbegyndelse af byggeri.
2. Færdigmelding af byggearbejde.
3. Erklæring vedrørende teknisk dokumentation skal vedhæftes sammen med den, ifølge ansøger fornødne dokumentation for, at bestemmelserne i gældende bygningsreglement kap. 3-8 er opfyldt. Blanket er vedlagt denne tilladelse.



### Øvrige vilkår:

4. Ved færdigmelding af byggeriet skal det dokumenteres, at der er tegnet byggeskadeforsikring og at præmien er indbetalt, jf. Byggelovens § 25 C, stk. 2. Kopi af henholdsvis forsikringspolice og kvittering for indbetaling af forsikringspræmien skal fremsendes. Hvis forsikringspolice ikke er udstedt, kan der fremsendes en meddelelse fra forsikringsselskabet om, at der er tegnet en byggeskadeforsikring for bebyggelsen.
5. Der skal udføres en trykprøvning af bygningen til dokumentation for at kravet til lufttæthed i BR15 kap. 7.2.1 stk.4 er opfyldt. Resultatet skal fremsendes til godkendelse.
6. Ved færdigmelding af byggeriet skal der fremsendes energimærkning af byggeriet, jf. Bekendtgørelse nr. 228 af 07/04 2008, § 16 og BR15, kap. 1.8, stk. 1.
7. Der skal i forbindelse med færdigmelding indsendes as-built tegninger til godkendelse, herunder redegørelse for brandkamme og brandkamserstatning herunder at brandmæssige adskillelser føres til ydervæg / yderside tag eller tilsvarende.
8. At alle vinduer til beboelsesrum levet op til kravene om redningsåbninger.
9. Der skal senest inden færdigmelding indsendes beplantningsplan til godkendelse, herunder redegørelse for belægninger, hegn og tiltag der tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne jf. lokalplan 375, § 8. Der henvises endvidere til lokalplan 375, § 11 om forudsætninger for ibrugtagning.

Med venlig hilsen

**Simon Alexander Heiberg**

Arkitekt

### Øvrige oplysninger:

- Miljøforhold:

Byggeri skal udføres iht. *Forskrift for udførelse af erhvervmæssige bygge- og anlægsaktiviteter*. Forskriften kan hentes på kommunens hjemmeside [www.gentofte.dk](http://www.gentofte.dk).

Nyetablering og enhver ændring af jordvarmeanlæg kræver særskilt tilladelse. Tilladelse hertil skal indhentes fra Natur og Miljø.

For yderligere information kontakt venligst Natur og Miljø, tlf. 39 98 85 75, [miljoe@gentofte.dk](mailto:miljoe@gentofte.dk)



- Vand- og afløbsledninger:

Vand- og afløbsinstallationer, samt kloak skal udføres af autoriseret mester.

Etablering af nyt vandindlæg og udlevering af vandmåler sker efter henvendelse til Nordvand A/S, Ørnegårdsvej 17, 2820 Gentofte. Tlf. 39 45 67 00, [nordvand@nordvand.dk](mailto:nordvand@nordvand.dk)

Etablering af kloakstik sker efter henvendelse til Nordvand A/S, Ørnegårdsvej 17, 2820 Gentofte. Tlf. 39 45 67 00, [nordvand@nordvand.dk](mailto:nordvand@nordvand.dk)

- Affald og Genbrug:

*Affald fra byggearbejder*

Bygge- og anlægsaffald fra bygge-, nedrivnings- og renoveringsprojekter opdeles i 4 kategorier, genanvendeligt affald, forbrændingseget affald, deponeringsaffald og farligt affald.

Bygge- og anlægsaffald skal anmeldes til Affald og Genbrug. Anmeldeskemaer findes her <http://www.gentofte.dk/da/Erhverv-og-arbejde/Erhverv-og-milj%C3%B8/Erhvervsaffald/Anmeldelseskemaer>.

Ved anmeldelse af PCB- og blyholdigt affald skal Affald og Genbrug have analyser af affaldet, til brug for anvisning af modtageanlæg.

Genanvendeligt bygge- og anlægsaffald skal sorteres på byggepladsen. Affaldet skal sorteres og håndteres, som beskrevet i den gældende affaldsbekendtgørelse. Den affaldsproducerende virksomhed har pligt til selv at sørge for at aflevere affaldet til et genanvendelsesanlæg eller en indsamlingsvirksomhed, der er opført i Miljøstyrelsens Affaldsregister <https://www.affaldsregister.mst.dk/>

Forbrændingseget bygge- og anlægsaffald anvises til I/S Vestforbrænding.

Deponeringseget bygge- og anlægsaffald anvises til AV Miljø.

Farligt affald anvises til NORD.

Til transport af affald skal der anvendes en transportør eller indsamler, som er registreret i Miljøstyrelsens Affaldsregister <https://www.affaldsregister.mst.dk/>

*Affald fra husholdning:*

Indretning af standplads og adgangsvej skal udføres iht. Gentofte Kommunes til enhver tid gældende ”Regulativ for Husholdningsaffald” og de tilhørende bilag. Regulativet kan hentes på kommunens hjemmeside [www.gentofte.dk](http://www.gentofte.dk).

Placering af affaldsbeholdere og containere for etageejendomme og erhvervsjendomme skal desuden godkendes af Plan og Byg, idet placeringen skal vurderes med hensyn til brandrisiko og tilgængelighed, jævnfør gældende Bygningsreglement.

Affaldet skal kunne afhentes niveaufrit. Dog kan restaffald afhentes på andre niveauer, såfremt der etableres hjælpemidler efter de respektive myndigheders forskrifter.



Byggeriet skal udformes sådan, at der tilvejebringes muligheder for beboerne på ejendommen for at kildesortere affaldet efter bestemmelserne i Gentofte Kommunes ”Regulativ for Husholdningsaffald”.

Ansøger skal gøre sig bekendt med nuværende og evt. kommende affaldssortering og evt. øvrige forhold, der gør sig gældende på ansøgningstidspunktet.

Affald og Genbrug, Tlf. 3998 8100, [renovation@gentofte.dk](mailto:renovation@gentofte.dk)

- Vejforhold:

*Opgravning eller benyttelse af vejarealer:*

Ved opgravning i eller aktiviteter som omfatter benyttelse af offentlige vejarealer og private fælles veje skal der inden arbejdet påbegyndes foreligge en tilladelse fra Park og Vej. Opmærksomheden henledes særligt på, at eksempelvis oplagring af materialer, containere og udlægning af kørerplader på offentligt vejareal er indeholdt i ovenstående.

Ansøgning om tilladelse skal søges på <https://rov.vd.dk>

Ansøgning om midlertidige overkørsler ansøges på mail til [park-vej@gentofte.dk](mailto:park-vej@gentofte.dk). Såfremt der opstår skader på vejanlægget som følge af byggeaktivitet på ejendommen, skal disse udbedres uden udgift for Gentofte Kommune. Aftale om forudgående vejsyn eller reetablering skal aftales med Park og Vej, Vej Tilsyn (jernplader er ingen garanti mod evt. skader på vejanlægget).

Park og Vej kan kontaktes på tlf. 39 98 00 00, for tilsyn før påbegyndelse af arbejdet.

*Overkørselsforhold og adgang for gående:*

Ved etablering af en ny overkørsel og en ny adgang for gående til en ejendom, samt ved enhver ændring af disse, og ved etablering af en midlertidig overkørsel ved eksempelvis byggeaktiviteter skal der ansøges om en særskilt tilladelse efter Vejloven.

Tilladelse skal indhentes hos Park og Vej iht. ”Regulativ for overkørsel og gående adgang til privat grund”. Regulativet kan findes på [www.gentofte.dk](http://www.gentofte.dk)

Det anbefales, at der foreligger en skriftlig forhåndsgodkendelse fra Park og Vej inden den endelige projektering.

Park og Vej. Tlf. 39 98 00 00, [park-vej@gentofte.dk](mailto:park-vej@gentofte.dk)

- Postkasser:

Vedrørende regler for opstilling af brevkasseanlæg og enkeltbrevkasser samt etablering af brevindkast, henvises til bilag 1 i Bekendtgørelse nr. 1313 af 14/12/2004, om postvirksomhed og postbefordring. <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=22362&exp=1>

Klagevejledning:



### Byggeloven:

Denne afgørelse kan i henhold til byggelovens § 23, stk. 1, påklages til Statsforvaltningen Hovedstaden.

Afgørelsen kan kun påklages for så vidt angår retlige spørgsmål, hvilket vil sige, at de af Kommunalbestyrelsen foretagne skøn ikke kan gøres til genstand for prøvelse. Jf. byggelovens § 24, skal klage indgives skriftligt inden 4 uger efter, at De har modtaget afgørelsen til:

Statsforvaltningen  
Storetorv 10  
DK – 6200 Aabenraa

[www.statsforvaltning.dk](http://www.statsforvaltning.dk)

Søgsmål til prøvelse af afgørelsen skal indbringes for domstolene senest 6 måneder efter at De har modtaget afgørelsen, jf. byggelovens § 25.

### Planloven:

Du kan klage over denne afgørelse efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Efter denne bestemmelse kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over denne afgørelse, hvis du mener, at kommunen ikke har haft ret til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klagen skal være indgivet skriftligt inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. § 2 i Bekendtgørelse nr. 130 af 28.01.2017 (om regler for klage til Planklagenævnet).

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk), hvor du logger på, som du plejer, typisk med NemID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen, jf. bekendtgørelsens § 3.

Kommunen sender via Klageportalen kommunens bemærkninger til sagen og de anførte klagepunkter til Planklagenævnet vedhæftet den påklagede afgørelse og de dokumenter, der er indgået i sagens bedømmelse.

Samtidig med at kommunen sender klagesagen til Planklagenævnet sendes en kopi af udtalelsen til dig og eventuelle andre involverede i klagesagen med en frist for at afgive bemærkninger til Planklagenævnet på 3 uger fra modtagelsen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det, jf. bekendtgørelsens § 4. 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 Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Rettidig klage har ikke opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet, jf. bekendtgørelsens § 6.

Gebyret for at klage udgør for privatpersoner 900 kr. og for virksomheder og organisationer 1.800 kr. jf. § 8, stk. 1, i Lov nr. 1658 af 20.12.2016 om Planklagenævnet.

De nærmere regler om gebyrbetaling fremgår af Bekendtgørelse nr. 108 af 28.01.2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet. Det fremgår bl.a. af denne bekendtgørelse, at betaling af gebyr skal ske ved elektronisk overførsel til Planklagenævnet inden en af Planklagenævnet fastsat frist. Betales gebyret ikke inden udløbet af fristen, afvises klagen.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse, jf. planlovens § 62.



## **Vejledning til ansøger vedr. byggeri omfattet af kap. 1.3.1, kap. 1.3.2 og kap. 1.5, stk. 5**

Ansøger er ansvarlig for, at bygningen opføres i overensstemmelse med byggelovens formål og bygningsreglementets bestemmelser.

Ansøger skal i ansøgningen om byggetilladelse oplyse, at bygningen er omfattet af byggelovens § 16, stk. 3.

Ansøger skal inden ibrugtagning af bygningen indsende den fornødne dokumentation vedrørende tekniske forhold til kommunen. Ansøger er ansvarlig for, at alt relevant materiale er indsendt til kommunen. Kommunen har pligt til at opbevare dokumentationen, men foretager ingen kvalitetssikring eller byggesagsbehandling af materialet.

Ansøger opfordres til i samarbejde med privat rådgiver at klarlægge hvilken dokumentation, der er relevant for den pågældende byggesag. Ansøger kan ligeledes gå i forhåndsdialog med kommunen i tvivlsspørgsmål.

Ansøger skal ved ibrugtagning af bygningen vedlægge en erklæring, hvor der skrives under på, at bygningen er opført i overensstemmelse med byggelovens og bygningsreglementets bestemmelser, samt at den fornødne dokumentation vedr. tekniske forhold er vedlagt erklæringen.

På erklæringen er der en liste med eksempler på dokumentation vedr. tekniske forhold, som kan være relevant at indsende til kommunen.

### **Eksempler på dokumentation vedr. tekniske forhold:**

- Tegningsmateriale der viser isolering mod nabo
- Tegningsmateriale der viser bygningens tæthed mod jord
- Dokumentation for, at bestemmelserne i kap. 4 er opfyldt, f.eks. at konstruktioner er udført i overensstemmelse med SBI 186 og 189
- Dokumentation for, at spær er leveret fra spærfabrik
- Stabilitetsberegning
- Dokumentation for, at konstruktioner og materialer ikke har et fugtindhold, der ved indflytning medfører risiko for skimmelsvamp (målingsrapport)
- Dokumentation for, at bygningen er opført efter bilag 5, alternativt anden dokumentation for, at brand-kravene er opfyldt (gælder kun enfamiliehuse)
- Energirammeberegning
- Varmetabsberegning (ved ombygning)
- Dokumentation vedrørende kloakforhold
- Dokumentation vedrørende ventilation
- Dokumentation vedrørende faskine





## **Erklæring vedrørende teknisk dokumentation**

Undertegnede ansøger erklærer hermed:

At bygningen er opført i overensstemmelse med byggelovens formål og bygningsreglementets bestemmelser

At den fornødne dokumentation vedr. tekniske forhold er vedlagt denne erklæring.

Dato: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_