



VISUEL A/S
Dronning Olgas Vej 41
2000 Frederiksberg
Sendt på mail til: aj@visuelbyg.dk

Miljø og Byggesag
Byggesag

Rådhusbuen 1
Postbox 100
4000 Roskilde

Tlf.: 46 31 30 00
byggesag@roskilde.dk

www.roskilde.dk

BYGGETILLADELSE

13. maj 2016

Adresse: Brovej 9, 4000 Roskilde
Matr.nr.: 3F, Veddelev By, Himmelev
Ejer af ejendommen: Finn Ole Bahn og Berit Elgaard

Byggesagsnr. 20151210
Sagsnr. 277456
Brevid. 2331325

På baggrund af ansøgning af 27. august 2015 med løbende supplerende oplysninger senest af 8. februar 2016 om tilladelse til at opføre

Ref. ELIL / 8VZ

Dir. tlf. 4631 3598
elisel@roskilde.dk

enfamiliehus på 160 m²
med uudnyttet tagetage på 120 m²
og overdækket terrasse på 8 m²

gives der hermed byggetilladelse. Tilladelse gives i henhold til Byggeloven og kap. 1.10 i Bygningsreglement 2010 (BR10).

Byggeriet er omfattet af BR10 kap. 1.3.1 om bygninger af begrænset kompleksitet, Tilladelsen vedrører derfor alene forhold omfattet af BR10 kap. 1 og 2 (de bebyggelsesregulerende bestemmelser).

Tilladelsen er givet på betingelse af, at bestemmelserne i BR10, lokalplan 179 og deklARATIONER tinglyst på ejendommen overholdes, jf. Byggeloven.

Der er givet dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplan 179:

§ 6.5 Bygningsdybden må højst være 6,5 meter.

- Det ansøgte hus har en bredde på 8,1 meter mod øst og 9,3 meter mod vest.

§ 7.5 Gavltrekanter skal udføres af sort malet eller tjærede lodrette brædder, som forinden afsluttes af et vandret bræt som vandnæse.

- Der søges om at gavltrekanter vandskures som resten af huset.

§ 7.6 Tagdækning skal enten være strå, røde teglsten eller blådæmpet eternit.

- Der søges om tagdækning i teglsten i blådæmpede farver.

Åbningstider

Mandag-torsdag	10-15
Fredag	10-14

Telefontider

Mandag-onsdag	08-15
Torsdag	10-17
Fredag	08-14



§ 8.5 Terrænregulering på mere end +/- 20 cm i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.

Side2/6

- Der søges om stedvist at regulere med op til 44 cm.

Dispensationen gives i henhold til Planlovens § 19. Dispensation er givet med den begrundelse:

- At en dispensation ikke vil være i strid med lokalplanens formål, jf. Planlovens § 19
- At bebyggelsen er indpasset i forhold til gadebilledet og landsbyens nuværende karakter på Brovej, således at det arkitektoniske udtryk styrkes.

Der er foretaget naboorientering i forbindelse med landzonetilladelsen, og der er ikke kommet indsigelser til projektet.

Byggetilladelsen bortfalder, hvis arbejdet ikke er påbegyndt inden 1 år fra tilladelsens dato, jf. § 16 stk. 1 i Byggeloven.

Der er beregnet gebyr efter kommunens gebyrvedtægt. Faktura for byggesagsbehandling eftersendes til ejer.

Tegningsmateriale, som hører til denne byggetilladelse:

Tegning nr.	Titel	Modtaget/rev. dato
01-01	Situationsplan	08-02-2016
09-01	Facader og gavle	08-02-2016

Til byggetilladelsen er stillet følgende betingelser, jf. BR10:

For bygninger omfattet af BR10 kap. 1.3.1 er ansøger selv ansvarlig for, at der ikke er forhold vedr. BR10 kap. 3-8, som er i strid med bestemmelser i anden lovgivning, jf. BR10 kap. 1.10.

1. Før byggearbejdet påbegyndes, skal det anmeldes til os. Dette skal ske gennem den digitale ansøgningsportal Byg og Miljø på www.bygogmiljo.dk, eller på mail til Byggesag@roskilde.dk, jf. BR10 kap. 1.4, stk. 1.
2. Når byggearbejdet er afsluttet, skal det færdigmeldes til os. Dette skal ske gennem den digitale ansøgningsportal Byg og Miljø på www.bygogmiljo.dk, eller på mail til Byggesag@roskilde.dk, jf. BR10 kap. 1.8, stk. 1.
3. Ved færdigmelding af byggeriet, skal den vedhæftede erklæring om teknisk dokumentation udfyldes og sendes til os på byggesag@roskilde.dk. Samtidig skal der, til opbevaring i kommunen, indsendes dokumentation for, at bestemmelserne i BR10 kap. 3-8 er opfyldt, jf. BR10 kap. 1.8, stk. 4.



4. Ændringer i forhold til det godkendte projekt, må ikke foretages uden tilladelse, jf. BR10 kap. 1.15, stk. 1.
5. Landinspektør skal afsætte bebyggelsen, og afsætningsplan skal fremsendes inden grundudgravning påbegyndes, jf. BR10 kap. 1.3.1, stk. 4.
6. Byggepladsen skal indrettes, så der ikke opstår gener for nabogrunde, fortovs- og vejarealer, jf. BR10 kap. 4.7. Der henvises i øvrigt til Bekendtgørelse nr. 1516 af 16.12.2010 om at bygge- og anlægsarbejde.
7. Tilladelse til etablering eller ændring af overkørslen skal indhentes hos Veje og Grønne områder, Roskilde Kommune, telefon 46 31 37 11, jf. BR10 kap. 1.10.
8. Der skal foretages vejsyn, inden byggearbejdet påbegyndes. Aftale træffes med tilsynsførende, Henrik Pedersen, Veje og Grønne områder, Roskilde Kommune, telefon 46 31 37 52.
9. Hvis der konstateres eller opstår forurenede jord, skal arbejdet standses, og Miljø i Roskilde Kommune skal straks kontaktes på telefon 46 31 36 03, jf. BR10 kap. 1.10.
10. Al opgravning og flytning af jord skal ske efter reglerne vedr. jordhåndtering. Se nærmere herom på kommunens hjemmeside www.roskilde.dk.
11. Bygge- og anlægsaffaldet skal sorteres og bortskaffes i overensstemmelse med kommunens regulativ for erhvervsaffald, jf. BR10 kap. 1.10. Regulativet findes på kommunens hjemmeside www.roskilde.dk. Vi gør desuden opmærksom på, at der er særlige regler for håndtering og bortskaffelse af forurenede jord, asbestholdigt og farligt affald.
12. Hvis der forventes eller træffes fortidsminder, skal Roskilde Museum straks kontaktes, jf. Museumslov § 25-27. Museet kan træffes på telefon 46 31 65 00.
13. Alle facader i nybygninger skal opføres i vandskuret eller pudset murværk som må kalkes røde, hvide eller gule, jf. lokalplan 179, § 7.2..
14. Sokler skal males sorte, jf. lokalplan 179, § 7.4.
15. Der må kun anvendes malede trædøre og trævinduer, men imprægneringsfarve er dog tilladt såfremt det er en dækfarve, jf. lokalplan 179, § 7.11.
16. Kloak og vvs-arbejdet skal udføres af autoriseret kloakmester / vvs-installatør, der også skal udføre arbejdet efter Lov om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet, jf. LOV nr. 401 af 28/04/2014.



17. Såfremt der etableres nedsivning af tagvand og andet overfladevand til faskine skal dette ansøges hos miljo@roskilde.dk / Roskilde Kommunes miljøafdeling. Dette jf. BR10, kap. 1.10, stk. 1.
18. Før byggearbejdet påbegyndes skal Roskilde Forsyning kontaktes på tlf. 46 34 78 00, for at fastlægge tilslutningsforhold til ledninger i offentlig vej, jf. BR10, kapitel 1.10.
19. Der skal betales kloaktilslutningsbidrag efter aftale med Roskilde Forsyning, telefon 46 34 78 00.
20. Alle vandinstallationer skal anmeldes til det vandværk, der leverer vand til ejendommen, jf. BR10 kap. 1.10. Se nærmere herom på kommunens hjemmeside www.roskilde.dk.
21. Senest sammen med færdigmelding af byggeriet skal der indsendes energimærkning, jf. § 18 i bekendtgørelse om energimærkning af bygninger nr. 1701 af 15. december 2015.
22. Ved færdigmelding af byggeriet, skal det dokumenteres, at der er tegnet en byggeskadeforsikring, ved at fremsende en kopi af forsikringspolice og kvittering for indbetaling af forsikringspræmie, jf. bekendtgørelse nr. 1292 af 24. oktober 2007 om byggeskadeforsikring, § 30, stk. 1. Forsikringstilbud af 7. juli 2015 foreligger.
23. Bygge- og anlægsaktiviteter skal tilrettelægges og udføres efter bestemmelserne i Kommunens "Forskrift for miljøhensyn ved bygge- og anlægsaktiviteter". Forskriften findes på kommunens hjemmeside WWW.Roskilde.dk

Tilladelser efter anden lovgivning

Roskilde Kommune har den 8. april 2016 givet landzonetilladelse til det ansøgte byggeri.

Klagevejledning

Byggeloven

Efter byggelovens §§ 23, 24 og 25 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at man kan klage, hvis man mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Man kan derimod ikke klage over, at kommunen efter ens opfattelse burde have truffet en anden afgørelse. Klager skal sendes til Statsforvaltningen, Storetorv 10, 6200 Aabenraa.



Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt.

Side5/6

Planloven

Efter planlovens § 58, stk. 1 nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at man kan klage, hvis man mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Man kan derimod ikke klage over, at kommunen efter ens opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klager skal indgives via Klageportalen, som er en digital selvbetjeningsløsning. Klageportalen finder du f.eks. på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Vejledning om hvordan du logger på Klageportalen, og hvordan du klager kan du finde på www.virk.dk og www.nmkn.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til Roskilde Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Roskilde Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Roskilde Kommune. Roskilde Kommune videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagefristen er 4 uger fra det tidspunkt, afgørelsen er meddelt.

Søgsmål

Hvis man vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske senest 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Spørgsmål til sagen kan rettes til Byggesag på mail byggesag@roskilde.dk eller telefon 4631 3598.

Venlig hilsen

Elise Laustsen
Byggesagsbehandler

Bilag

Tegninger
Erklæring vedrørende teknisk dokumentation



**Erklæring vedrørende teknisk dokumentation,
jf. BR10 kap. 1.8 stk. 4 og BR10 bilag 8:**

Side6/6

Byggesagsnr.: 20151210

Undertegnede ansøger erklærer hermed:

- At bygningen er opført i overensstemmelse med byggelovens formål og bygningsreglementets bestemmelser
- At den fornødne dokumentation vedrørende tekniske forhold er vedlagt denne erklæring

Dato:

Sted:

Navn og underskrift

Eksempler på dokumentation vedr. tekniske forhold:

- Tegningsmateriale, som viser niveaufri adgang
- Tegningsmateriale der viser eventuel lydisolering mod nabo
- Tegningsmateriale der viser bygningens tæthed mod jord
- Dokumentation for, at bygningens bærende konstruktioner opfylder bestemmelserne i bygningsreglementets kap. 4, jf. bilag 4 om statisk dokumentation, og at konstruktioner er udført i overensstemmelse med god byggeskik, f.eks. efter SBianvisning 230 etc.
- 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 brandkravene er opfyldt, således at der haves et tilstrækkeligt sikkerhedsniveau, eksempelvis efter eksempelsamlingen for brandsikring af byggeri 2010.
- Energirammeberegning
- Varmetabsberegning (ved ombygning)
- Dokumentation vedrørende kloakforhold
- Dokumentation vedrørende ventilation