

KANT ARKITEKTER A/S
Ryesgade 19 C
2200 København N

Sendt via BYG og MILJØ

Center for By Land og Vand

Byggeri
Prøvestensvej 52
3000 Helsingør

Cvr nr. 64 50 20 18
Dato 10-11-2016
Sagsnr. 16/23261

Sagsbehandler
Louise Finderup
Byggesagsbehandler
Tlf. 49 28 28 50
lfi02@helsingor.dk
www.helsingor.dk

Byggetilladelse med dispensation fra lokalplan

Adresse	Stævnen 1, 3070 Snekkersten
Matrikel	1RL, BORUPGÅRD, HELSINGØR JORDER
Ejendom	Ejendom: 214025

Kære KANT ARKITEKTER A/S

Vi giver jer hermed **tilladelse og dispensation** til at udføre følgende arbejder på bebyggelsen:

1. udskiftning af eksisterende tag med spæropretning, efterisolering og videreførsel af brandadskillelse.
2. udskiftning af eksisterende tag- og facadebeklædning til sort tagpap og teglspåns beklædning.

Bemærk

Nærværende byggetilladelse omfatter **ikke** ansøgte midlertidige pavilloner.

Vilkår

Tilladelsen (og dispensationen) giver vi på følgende vilkår:

For dispensationen

1. Tagflader skal udføres i sort tagpap og fremstå rolige og lave
2. Facadefyldningerne opsættes af typen teglspån Komproment Aarhus Silkesort med rustik overflade

Ved byggeriets start

1. Giv os besked, når I sætter byggeriet i gang, og når det er afsluttet på blv@helsingor.dk eller gennem **Byg og Miljø**

Ved byggeriets afslutning

2. Når I sender besked om, at byggearbejdet er afsluttet, skal I samtidig sende os en underskrevet erklæring om den tekniske dokumentation [BR 15, bilag 5](#). I erklæringen skriver I under på, at byggeriet er opført i overensstemmelse med byggelovens formål og bygningsreglementets bestemmelser, og at I har indsendt den nødvendige dokumentation om de tekniske forhold (BR 15, kap. 1.8, stk. 4) og byggelovens § 16, stk. 2. Eksempler på relevant dokumentation findes på www.bygningsreglement.dk under "bilag 5".

Vi kan ikke afslutte byggesagen, før vi har modtaget dokumentationen, vi har nævnt i vilkårene.

Rammerne for byggetilladelsen

Til byggetilladelsen hører tegninger og byggeandragende modtaget via Byg og Miljø d. 19. oktober 2016. Dertil hører information og visualisering af facade- og tagændringer, modtaget på mail d. 28. oktober 2016.

Byggetilladelsen bortfalder, hvis ikke I sætter byggearbejdet i gang inden 1 år fra tilladelsens dato.

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

Vi indberetter oplysninger til BBR om materialevalg og indretning ud fra de oplysninger, I har givet i ansøgningen og i tegnings- og projekt materialet.

Byggearbejder, der ikke kræver anmeldelse eller godkendelse

Derudover udføres der andre byggearbejder, der betragtes som vedligeholdelsesarbejder. Disse omfatter:

1. efterisolering af installationsgange
2. efterisolering af lette facadebeklædninger og udskiftning af vindspærre
3. reparation af omfangsdræn og udvendige og indvendige revner i ydervægge
4. etablering af mekanisk udsugning på eksisterende aftræk.

Disse er omfattet af BR15 kap. 1.6 stk. 1. nr.1. og kræver derfor ikke byggetilladelse.

Dispensation fra lokalplan

Ejendommen er underlagt lokalplan 1.20 "Stævnen. Borupgård centrale boligområde", der beskriver materialevalget for både facadefyldninger og tagbeklædning.

Facadefyldninger: vurdering og begrundelse

I lokalplanen § 8 stk. 1 står der at; *"udvendige bygningsider skal fremtræde som "skuret" murværk, suppleret med facadefyldninger i træ eller eternitplader."*

I § 8 stk. 5 står der at *"farver for træværk må kun fremtræde i jordfarver og som trykimprægnerede."*

Der ansøges om at bruge teglspån i sort farve med gyldent farvespil, som facadefyldning. Der er modtaget visualisering af materialevalget i forbindelse med ansøgningen. Eksisterende facadefyldninger består af malet træværk, rockplanet i tre forskellige farver samt grå eternit beklædning.

Lokalplanen beskriver at der skal bruges træ eller eternitplader, som facadebeklædning. Det er Helsingør Kommunes vurdering, at plader af tegl og plader af fibercement er indenfor samme kategori af materiale type. Hvis der i lokalplanen kun havde stået træmateriale, havde valget af materiale været mere konsekvent og en dispensation svære.

Murværk fremstår stadig skuret, og ud fra medsendte visualisering af ønskede teglspåns type, vurderes det, at den nye facadeudfyldning vil give en tydeligere adskillelse imellem de to facadetyper, vil løfte områdets karakter og derudover ikke have betydning for omkringliggende bebyggelse, idet, det er i facaderne ændringen sker og ikke i tag.

Tagmateriale: vurdering og begrundelse

I lokalplanen § 8 stk. 2 står der *"at tagene skal fremstå som grå tagflader (grå bølgeeternit eller lign. materialer.)"*

Der søges om at udskifte eksisterende tagmateriale til sort tagpap med listedækning. Nuværende tagbeklædning er grå eternitbølgeplade . I lokalplanen står der at tagene skal fremstå lave og rolige, således at udsigten fra bagvedliggende bebyggelse sikres. Sort tagpap er et gængs valgt tagmateriale, der giver ens og rolige tagoverflader. Sort er ikke en skæmmende farve, og tagpap kan give et roligere udtryk end bølgeeternit.

Samlet vurdering

Idet ansøgte facade- og tagændringer mht. materialevalg og farve ikke er i modstrid med lokalplanens bestemmelser, og vil medvirke til at højne kvaliteten af bebyggelsen, er det Helsingør Kommunes vurdering, at der kan gives dispensation til at benytte de ønskede materialer.

Vi giver derfor dispensation til

- 1. at udskifte eksisterende tagbeklædning til sort tagpap**
- 2. at udskifte eksisterede facadefyldninger til ny teglspåns beklædning**

Høring om dispensationen

Ansøgningen har ikke været sendt i nabohøring, idet vi vurderer, at projektet har underordnet betydning for naboerne, samt at beboerne for bebyggelsen på et beboermøde har valgt facadematerialet.

Byggeret

Det ansøgte byggeri er inden for byggeretten - det vil sige, I har en umiddelbar ret til at opføre byggeriet, i og med, at det overholder minimumsbestemmelserne i bygningsreglementet om bebyggelsesprocent, grundstørrelse, etageareal, etageantal, højde og afstandsforhold.

Bemærk

Det er ejers ansvar at sørge for, at:

- anmelde jordflytningen til os, udtage jordprøver og analysere dem, hvis I fjerner jord fra ejendommen – brug blanketten, [jordanmeldelse - hvis I har spørgsmål, så kontakt team](#) Erhverv og Miljø på blv@helsingor.dk eller tlf. 49 28 28 28
- byggeaffald bliver sorteret og anmeldt til kommunen, mindst 14 dage før affaldet køres bort. Husk også at sortere affald fra, der kan indeholde asbest og PCB. Anmeldelse af alle typer af affald skal gøres via [Byg og Miljø](#)
- indrette byggepladsen, så der ikke opstår gener overfor de nærmeste naboer eller på offentlig og privat vej og fortovsarealer, og at indkørslen til byggepladsen er forsvarligt etableret og indrettet
- el-, VVS- og kloakarbejder udføres af autoriserede firmaer jf. Lov om autorisation af virksomheder på el-, VVS- og kloakinstallationsområdet (Lov nr. 401 af 28/04/2014) – find oplysninger om, hvilke firmaer, der har autorisation til at udføre disse arbejder i autorisationsregisteret, på www.sik.dk.

Det kræver vejmyndighedens tilladelse at opbevare materialer, containere og lignende genstande på fortov, rabat og kørebane. Kontakt Park og Vej på blv@helsingor.dk eller telefon 49 28 28 28.

Lovgrundlaget i sagen (fjern de ikke relevante)

- Bygningsreglement 2015 (BR 15) og byggeloven
- Projektet er behandlet efter BR 15 kap. 1.3.2 - vær opmærksom på, at vi derfor ikke skal foretage en vurdering af de tekniske forhold
- Ejers pligt til at anmelde start og afslutning af byggearbejdet er i BR 15, kap. 1.4, stk. 1 og 1.8, stk. 1
- Byggeretten findes i BR 15, kap. 2.2

- Lokalplan nr. 1.20 for *Stævnen. Borupgård centrale boligområde*. Bestemmelser, vi har dispenseret fra, er §8 stk. 1, stk. 2 og stk. 5
- Vores mulighed for at dispensere fra en lokalplan findes i planlovens § 19
- Erklæringen om de tekniske forhold fremgår af BR 15, kap. 1.4, stk. 2, nr. 2 og byggelovens § 16, stk. 2
- Byggetilladelsens gyldighedsperiode fremgår af byggelovens § 16, stk. 13
- Dispensationens gyldighedsperiode fremgår af planlovens § 56
- Vores pligt til at foretage høring findes i planlovens § 20 og i forvaltningslovens § 19
- Bestemmelserne om jordflytning er i jordflytningsbekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015
- Klagemulighed findes i planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 og i byggelovens § 23, stk. 1.

Klagevejledning

Planloven

Hvis du vil klage over de planmæssige forhold i afgørelsen, skal du henvende dig til Natur- og Miljøklagenævnet via [Klageportalen](#). Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt.

Hvis Natur- og Miljøklagenævnet modtager en klage, kvitterer nævnet for ansøgningen, og klager og ansøger får besked. Nævnet videresender også klagen til kommunen.

Kommunen har herefter 3 uger til at kommentere klagepunkterne og fremsende alle sagens dokumenter, så de kan indgå i nævnets behandling af klagen. Klager og ansøger får kopi af kommunens bemærkninger til klagen.

Klagegebyret er 500 kr. Natur- og Miljøklagenævnet sender selv en opkrævning, når klagen er modtaget - men påbegynder ikke behandlingen, før gebyret er modtaget rettidigt. Oplysninger om klageadgang og gebyr finder du på nævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Du får det indbetalte gebyr tilbage, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen.

En eventuel retssag på baggrund af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder fra datoen for afgørelsen.

Byggeloven

Hvis du vil klage over retlige forhold i afgørelsen, der vedrører byggeloven, skal du henvende dig til Statsforvaltningen. Klagefristen er 4 uger fra den dato, du har modtaget afgørelsen. Vær opmærksom på, at du ikke kan klage over Helsingør Kommunes skøn i sagen. Se mere om dine klagemuligheder på [Statsforvaltningens hjemmeside](#).

Du kan sende post til Statsforvaltningen via din Digitale Postkasse i e-boks.dk, her er dine mails krypteret og signeret. Hvis du ikke har mulighed for at sende Digital Post til Statsforvaltningen, kan du skrive en e-mail på post@statsforvaltningen.dk. Fysiske breve skal sendes til Statsforvaltningens postadresse, Statsforvaltningen, Storetorv 10, 6200 Aabenraa.

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

Kontakt

Har I spørgsmål til tilladelsen, sagen eller lovgivningen, er I velkomne til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Louise Finderup
Byggesagsbehandler