



Lejre Kommune
Center for Teknik & Miljø
Møllebjergvej 4
4330 Hvalsø

OBS! Personlig henvendelse
til Lejrevej 15, 4320 Lejre

Tlf. 4646 4646
www.lejre.dk

Sagsbehandler: abzw

Tlf. direkte: 4646 4919
E-mail: abzw@lejre.dk

Dato: 19. september 2017
J.nr.: 17/6662

WOHLERT Arkitekter AS
Thorben Schmidt
Amagertorv 33
1160 København K.

Byggetilladelse

Bygningsreglement 2015 (BR15)

Adresse: Slangealleen 2, 4320 Lejre
Matrikelnr.: 9c, Lejre By, Allerslev
Ejendomsnr.: 11640

På baggrund af din ansøgning på ovennævnte ejendom, meddeler Lejre Kommune hermed byggetilladelse til:

Opførelse af Hallen og Huset

- **Hallen er i stueplan 657 m² og 1. salen er 90 m² - i alt 747 m².**
- **Huset er 147 m².**

Hallen er det store vikingehus (Kongehallen) i det samlede projekt kaldet Sagnkongernes Verden.

Hallen indrettes med et stort salsrum og med et tilhørende forum, og i hver ende af dette to mindre ankomstrum.

Ude i gavlene indrette i den ene ende et anretterkøkken og depot, og i den anden ende indrettes toiletter og teknikrum.

Oven på disse rum indrettes en 1. sal, hvor rummet oven på køkkenafdelingen er depot, og rummet oven på toiletterne er teknikrum.

Huset skal benyttes som overnatningsbygning for familier og skoleklasser. Huset er opdelt i tre sektioner med to tværgående vægge således, at de tre sektioner kan benyttes uafhængig af hinanden.

Huset indrettes med alkoveopbygninger langs facaderne med en langsgående gang. Oven på alkoverne opbygges en mindre hems med plads til en enkelmandsmadrass – dog undtaget en alkove i hver ende af huset.

Sagen er behandlet efter Bygningsreglement 2015 kap. 1.3.3, jf. Byggelovens § 16 stk. 3. Byggetilladelsen er gebyrfri.





Forudsætninger for tilladelsen:

- at arbejdet udføres i overensstemmelse med de oplysninger, der er givet i ansøgningen
- at de vilkår, som fremgår på de næste sider, overholdes
- at supplerende materiale, som fremgår af de næste sider, indsendes

Der er ikke taget stilling til om projektet overholder eventuelle private servitutter, der påhviler ejendommen.

Med venlig hilsen

Ann-Britt Zwergius
Byggesagsbehandler

Byggetilladelsen er givet på baggrund af:

Seneste indsendelse i bygogmiljø.dk af den

29-06-2017 18:30 (Indsendelse nr.: 2) og 30-06-2017 10:25 (Indsendelse nr.: 3).

Brandteknisk dokumentation af 6. februar 2017.

samt mails af den:

- 27-06-2017 17:56
- 04-07-2017 15:59
- 24-08-2017 13:53
- 08-09-2017 16:49

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

GENERELT

1. Kravene i de på ejendommen tinglyste deklARATIONER og lokalplan nr. 41 skal overholdes – der er dog meddelt flere dispensationer fra lokalplanen. Disse fremgår af landzonetilladelsen af 10. marts 2017.
2. Bestemmelserne i Bygningsreglement 2015 skal overholdes.
3. Ændringer i forhold til det godkendte projekt må ikke foretages uden tilladelse. Der skal fremsendes nye tegninger og beskrivelse til godkendelse, hvis der ønskes ændringer i projektet.
4. Byggearbejdet skal anmeldes påbegyndt via www.bygogmiljø.dk
5. Byggearbejdet skal færdigmeldes når byggearbejdet er afsluttet, jf. BR15, kap. 1.8, stk. 1. Færdigmeldingen skal ske via www.bygogmiljø.dk
6. Byggetilladelsen bortfalder, hvis arbejdet ikke er påbegyndt inden et år, jf. byggelovens § 16, stk. 7. Det skal oplyses til Center for Teknik & Miljø hvis arbejdet ikke udføres.

7. Det færdige byggeri må ikke tages i brug, før der er udstedt en ibrugtagningstilladelse fra Center for Teknik & Miljø jf. BR15, kap. 1.8.
8. De anvendte byggevarer skal være CE-mærket jf. bekendtgørelse nr. 118 af 13. marts 2002 om CE-mærkning og markedskontrol af byggevarer.



BYGGEPLADS

9. Byggematerialer må ikke oplagres på offentlig vej og fortov jf. lov om offentlige veje § 102 eller på private vejarealer jf. lov om private fællesveje §§ 49 og 50.
10. Omkringliggende fortove, veje mv. skal beskyttes mod skader, og skader forårsaget af byggeriet skal genoprettes på bygherres regning.
11. Der skal fremsendes byggepladsprojekt til godkendelse før påbegyndelse.

TERRÆN

12. Grundens naturlige terræn må ikke ændres ved afgravning, påfyldning eller på anden måde, således at det efter kommunalbestyrelsens skøn bliver til ulempe for de omliggende grunde, jf. byggelovens § 13.
13. Nødvendige begrænsede terrænreguleringer er tilladt efter lokalplan nr. 41, § 8.1.
14. Der er ikke ved byggetilladelsen fastsat niveauplan. Måling af bygningshøjden skal derfor ske jf. BR15, kap. B.1.1.4, stk. 1.

OPHOLDS- OG PARKERINGSAREALER

15. Der skal fremsendes redegørelse for antallet af parkeringspladser der er udformet, så de kan anvendes af bevægelseshæmmede. Parkeringspladserne skal placeres tæt ved indgangen, jf. BR 15, kap. 2.4.2 stk. 3. Dette skal godkendes af Lejre Kommune.

BYGNINGSINDRETNING

16. Der skal udføres niveaufri adgang foran indgangsdøre, jf. BR15, kap. 3.2.1, stk. 2.
17. Adgangsforhold skal udformes, så bebyggelsen kan benyttes af alle, herunder personer med handicap, jf. DS 3028.
18. Arbejdsrum skal have en sådan størrelse, rumhøjde og rumindhold at arbejdet kan foregå på betryggende måde jf. BR15, kap. 3.4.2, stk. 1.
19. Vådtrum skal udføres jf. By og Byg anvisning 200.
20. §61 i Arbejdsministeriets bekendtgørelse nr. 96 af 13. februar 2001 om faste arbejdssteders indretning skal overholdes.

BRAND



21. Hallen er anvendelseskategori 3 og Huset er anvendelseskategori 5.
22. De brandmæssige forhold skal udføres i henhold til brandteknisk dokumentation af 6. februar 2017 (modtaget 21. maj 2017), jf. BR 15, kap. 1.3.3, stk. 3 og BR 15, kap. 5.1, stk. 1.
23. Senest ved færdigmelding af byggeriet skal der fremsendes dokumentation for, hvordan kontrol og vedligeholdelse af brand-sikringstiltag og bygningsdele vil blive gennemført, jf. BR15, kap. 1.3.3, stk. 3, nr. 2
24. Dør mellem anretterkøkken og depot skal udføres som Ei230-C dør (BD-30 dør), med ABDL, da det vurderes, at døren ellers vil blive holdt åben med fx kile i forbindelse med arrangementer.
25. Der skal til godkendelse fremsendes beskrivelse af olielampernes udformning.
26. Der skal til godkendelse fremsendes en detaljeret beskrivelse af udformning af åbningsmekanismen i forbindelse med naturlig ventilation/røgudluftning.
27. ABA-anlægget skal etableres i henhold til DBI-vejledning 232. Opkobling af ABA-anlægget skal ske i samarbejde med Vestsjællands Brandvæsen, 5953 4700, vsbv@vsbv.dk, <http://www.vsbv.dk>
28. Branddør fra køkken til gemakrum forsynes med ABDL-styring, der skal jf. tidligere aftale på møde, fremsendes uddybendes beskrivelse af dørens åbningsretning mv.
29. Varslingen skal automatisk aktiveres i begge bygninger ved aktivering af ABA-anlægget. Dette gælder uanset om aktiveringen er sket via brandtryk eller detektering.
30. Der skal til godkendelse fremsendes supplerende oplysninger omkring sikkerhedsbelysningen, herunder beskrivelse af nød- og panik-belysningen.
31. Håndildslukkere, der stilles følgende supplerende krav:
 - I anretterkøkken skal der være en 5 kg CO₂ slukker og et brandtæppe
 - Ved slangevinderne i Hallen skal der placeres ét brandtæppe ved hver slangevinde
 - I Huset skal der udover én 9 liters vandtrykslukker i hvert af de tre rum, også placeres ét brandtæppe i hvert rum
32. Pladsfordelingsplaner:

Hallen, der skal fremsendes pladsfordelingsplan til godkendelse, heraf skal den aktuelle bordopstilling, flugtveje og brandmaterielets placering fremgå.

Huset, der skal fremsendes pladsfordelingsplan til godkendelse, heraf skal flugtveje og brandmaterielets placering fremgå.
33. Huset, der skal fremsendes redegørelse for, at alle døre er flugtvejsdøre og kan åbnes uden brug af værktøj/nøgle.



34. Der skal fremsendes beskrivelse af hvordan de "skjulte" døre i Hallen åbnes. De skal være lette at åbne uden brug af nøgle, låsekort eller særligt værktøj.
35. Der skal fremsendes beskrivelse af belysningen uden for bygningerne i forbindelse med en eventuel evakuering/flugt. Det skal sikres at eventuel flugt kan ske på en betryggende måde.
36. Flugtveje skal etableres og markeres i henhold til BR15, kap. 5.2.
37. Flugtveje skal udføres niveaufri, jf. BR 15, kap. 5.2 stk. 1.(EBB 2012, afsnit 2.1)
38. Flugtveje må ikke indrettes til andet formål end trafik. Gange kan dog indrettes til formål, som ikke medfører væsentlig forøget brandbelastning eller reducerer gangens funktion som flugtvej, jf. BR 15, kap. 5.2 stk. 1 (EBB 2012, afsnit 2.1).
39. Ventilationsanlægget skal udføres, så det ikke medfører brandfare, jf. BR 15, kap. 8.3, stk. 4.
40. Der skal fremsendes godkendelse af brandtekniske installationer fra akkrediteret firma / elinstallatør, inden byggearbejdet færdigmeldes.
41. Forsamlingslokaler til mere end 150 personer (mødelokale, kantine, restaurant, m.v.) skal anmeldes til Vestsjællands Beredskab, jf. bekendtgørelse om brandvænsforanstaltninger i hoteller m.v., plejehjem, forsamlingslokaler, skoler, daginstitutioner og butikker.
42. Brandtekniske installationer skal udføres i henhold til BR 15. kap. 5.4 (EBB 2012, afsnit 4).

KONSTRUKTIONER, MV.

43. Der skal senest ved færdigmelding af byggeriet fremsendes statiske beregninger af alle væsentlige konstruktioner og en redegørelse for bygningens afstivende og stabiliserende system, jf. BR 15, kap. 1.3.3, stk. 3, pkt. 4..

ENERGI og INDEKLIMA

44. Der henvises til varmetabsberegning og dispensation.
45. Bygningen skal sikres mod radon fra undergrunden, jf. BR 15 kap. 6.3.3.2.

INSTALLATIONER

46. Nedsivningstilladelsen til faskinerne er vedhæftet.
47. Afløbsarbejder skal udføres af autoriseret mester, jf. lovbekendtgørelse nr. 401 af 28. april 2014. Arbejdet skal udføres efter DS-norm for afløbsinstallationer, jf. lovbekendtgørelse nr. 547 af 30. maj 2014.

48. VVS-arbejder skal udføres af autoriseret mester. Arbejdet skal udføres efter DS-norm for afløbsinstallationer, jf. lovbekendtgørelse nr. 401 af 28. april 2014.



ANDRE BETINGELSER

49. Der skal ske henvendelse til Roskilde Museum hvis der er arkæologiske fund ved anlægsarbejdet. Ejer eller bygherre kan forud for igangsætning af arbejdet anmode Museet om en udtalelse.
50. Hvis byggeprojektet skaber mere end ét ton affald, skal du anmelde byggeaffaldet til Center for Teknik & Miljø, senest 14 dage før du begynder arbejdet.
51. Der skal indhentes en separat tilladelse til jordvarmeanlægget. Ansøgningen indsendes gennem Byg og Miljø selvbetjeningssystemet til Teknik & Miljø, Natur & Miljøgruppen.

DISPENSATION

Der meddeles dispensation fra lokalplan nr. 41. Dispensationerne fremgår af landzonetilladelsen af 10. marts 2017.

I forbindelse med opførelsen af bygningerne dispenseres fra følgende bestemmelse i BR15:

BR15, 7.2.1 stk. 2, Overholdelse af energiramme
BR15, 7.2.1 stk. 4, Tæthed af klimaskærm
BR15, 7.2.1 stk. 8, Dimensionerede transmissionstab
BR15, 7.6 stk. 1, Højeste u-værdi for døre.
BR15, 8.3 stk. 3, Varmegenvinding af ventilation.

Der dispenseres fra ovenstående bestemmelser, da der er tale om en rekonstruktion af vikingehuse. Der er lagt vægt på, at det vurderes, at der er fundet en balance, hvor varmetabet minimeres samtidig med, at bygningerne stadig fremstår med autenticitet. Fx overholder gulvkonstruktionen kravene til varmetab, ligesom toiletter, rengøringsrum og køkken ventileres med luftmængder iht. BR15.

Der er således i vurderingen lagt vægt på, at give mulighed for, at bygningerne opføres tro mod datidens byggeskik, og uden at gå på kompromis med bygningernes udgangspunkt, mens der stadig er taget højde for nutidens krav. Det vurderes, at der er fundet en god balance mellem rekonstruktion og BR15.

ANDRE TILLADELSER

Der er den 10. marts meddelt landzonetilladelse.

Fredningsnævnet for Østsjælland har den 22. februar 2017 meddelt tilladelse til det ansøgte.

Fors har med mails af 16. november 2016 og 28. november 2016 godkendt, at der bygges over deres eksisterende trykledning. Vilkår skal overholdes.

Tilladelse til etablering af faskiner til vand fra omfangsdræn af 23. august 2017.



I byggetilladelsen er der taget højde for bygningernes særlige anvendelse og at de opføres som rekonstruktion placeret i Sagnlandet Lejre. Sagnlandets formål er blandt andet, at drive et forskningscenter for udførelse af etnologiske, historiske og arkæologiske eksperimenter. Disse bygninger er også en del af dette arbejde med at forstå fortiden. Som det også fremgår af Sagnlandets hjemmeside: *"Dét er Levende Fortid i Sagnlandet Lejre."*

Dette er baggrunden for at der fx er dispenseret fra isoleringskravene. Samtidig er der lagt vægt på, at der ikke er gået på kompromis med personsikkerheden, der er indsendt brandteknisk dokumentation og bygningerne indrettes så brandforholdene i BR15, kapitel 5.1 overholdes.

Vejledning til Byggetilladelse meddelt efter bygningsreglement 2015 (BR15):



Byggetilladelse

En byggetilladelse bortfalder, hvis arbejdet ikke er påbegyndt inden et år fra tilladelsens dato. I byggetilladelsen kan der stilles krav om, at Kommunen skal have besked, når forskellige stadier af byggearbejdet udføres.

Forhold til anden lovgivning

Kommunen har konstateret, at byggeriet ikke er i strid med anden lovgivning, blandt andet lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse, lov om bygningsfredning, lov om skove, lov om miljøbeskyttelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om varmforsyning, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, beredskabsloven, museumsloven og lov om stormflodserstatning.

Sikkerhedsstillelse

Er de i byggelovens § 4, stk. 1 nævnte byggemodningsarbejder ikke udført, inden byggearbejdet agtes påbegyndt, kan der i forbindelse med byggetilladelsen stilles krav om sikkerhed for, at arbejdet udføres, inden det tillades at bebyggelsen tages i brug. Bestemmelsen om sikkerhedsstillelse finder tilsvarende anvendelse, når lokalplan indeholder bestemmelser om foretagelse af afskærpningsforanstaltninger som betingelse for at tage en ny bebyggelse i anvendelse.

Dispensation

For dispensation til at fravige i reglementet gælder byggelovens § 22. Dispensation søges ved Kommunen. Dispensationsreglerne findes i BR 15, afsnit 1.13. For dispensation til at fravige bestemmelserne i anden lovgivning gælder dispensations-bestemmelserne i den pågældende lov. Ansøgning indsendes til den myndighed, der har dispensationskompetencen efter den pågældende lovgivning.

Klagevejledning til Planloven (lokalplan og byplanvedtægt)

Hvad kan påklages?

Kommunalbestyrelsens afgørelser kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål, jævnfør § 58, stk.1, nr.4. Det betyder, at hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, har Planklagenævnet ikke mulighed for at behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Hvem kan klage?

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klageberettiget efter Planlovens § 58 er erhvervs- og vækstministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker.

Klageberettiget efter § 58, stk. 1, nr. 4 er endvidere landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer, jf. § 59, stk. 2, nr. 2.

Klagefrist

I henhold til § 60, stk. 1 skal en eventuel klage være indgivet skriftligt inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges klagefristen til den efterfølgende hverdag. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen, hvilket vil sige, at klager har godkendt og indbetalt gebyr/bestilt en faktura i Klageportalen senest kl.23.59 på den dag hvor klagefristen udløber. Efterfølgende kommunikation om klagesagen skal ske ved anvendelse af digital selvbetjening.



Hvordan klager jeg?

Du klager via Klageportalen, der ligger 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. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Klagen skal være indgivet senest 4 uger efter du har modtaget afgørelsen.

Når du klager, skal du betale et gebyr til Planklagenævnet. Gebyret reguleres årligt, og er for 2017 på 900 kr. for privatpersoner, og 1.800 kr. for virksomheder, myndigheder eller organisationer. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Planklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen.

Planklagenævnet 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 den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Planklagenævnet har oprettet en supportfunktion, som klager kan kontakte efter behov. Supportfunktionen kan kontaktes på e-mail; nmkn@naevneneshus.dk eller på telefon 7240 5600.

Eventuelt sagsanlæg mod Lejre Kommune skal i henhold til Planlovens § 62 stk. 1, være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er modtaget, eller – hvis sagen påklages til Planklagenævnet – inden 6 måneder efter, at endelig afgørelse foreligger fra Planklagenævnet.

Klagevejledning til Byggeloven (Bygningsreglement 2015)

I henhold til byggelovens § 23, 24 og 25 kan afgørelser efter byggeloven påklages til Statsforvaltning Sjælland, for så vidt angår retlige spørgsmål. 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.

Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er modtaget. Klage skal sendes til Statsforvaltning Sjælland, Dronningensgade 30, 4800 Nykøbing Falster.

Eventuelt sagsanlæg skal i henhold til Byggelovens § 25 stk. 1 være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er modtaget, eller – hvis sagen påklages til statsforvaltningen – inden 6 måneder efter, at endelig afgørelse foreligger.