

Maxplay ApS
Falkevej 5
4600 Køge

Dato: 27-03-2025
Ref.: tab
J.nr.: 02.34.02-P19-14-25

BYGGETILLADELSE

Ejendom: Egegårdsvej 24D
Matrikel nr.: 6FG Lundtofte By, Lundtofte

Lyngby-Taarbæk Kommune meddeler hermed byggetilladelse til at:

Opføre naturlegeplads bestående af gyngestativ med to gynger,
legehus, fairy's carousel, balancestubbe og balanceklodser

Der er foretaget helhedsvurdering

Der er ikke søgt eller meddelt dispensationer.

Byggetilladelsen meddeles i henhold til Byggelovens § 16, på baggrund af ansøgning modtaget den 9.1.2025.

Denne tilladelse bortfalder, hvis arbejdet ikke er påbegyndt inden 1 år fra tilladelsens dato.

Det udførte arbejde må ikke tages i brug uden der er udstedt ibrugtagningstilladelse, jf. BR 18 § 43.

Påbegyndelse og færdigmelding af byggearbejdet skal indsendes til sagen.

Byggesagsgebyr jf. BR 18, § 39, stk. 6.

1. rate: 2,05 timer x 950,00(2025) kr./t. = **1947,50 kr.**

Der henvises til, at 2. rate forfalder, når bygningen færdigmeldes/tages i brug.

Du bedes sørge for, at ejendommens ejer får en kopi af denne byggetilladelse.

Ejer vil modtage regning særskilt.

Til byggetilladelsen er knyttet de følgende vilkår, se næste side.

**Center for
Byudvikling og Byggesag**

Lyngby Rådhus
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby
Tlf. 45 97 30 00

tab@ltk.dk
byggesag@ltk.dk
www.ltk.dk

Sagens videre forløb i Byggesagsafdelingen

- *Alt materiale skal indsendes via din sag i Byg og Miljø*

Inden opstart af byggearbejdet skal der fremsendes følgende:

1. Dato for påbegyndelse af byggearbejdet.

I forbindelse med færdigmelding skal der fremsendes følgende:

2. Dato for fuldførelse af byggearbejdet.
3. Erklæring om, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet, jf. BR18 §40, stk. 2, pkt. 2.
4. Erklæring om, at der er fremsendt fyldestgørende dokumentation, der viser, at bygningsreglementets bestemmelser er opfyldt, samt at der er fremsendt drifts- og vedligeholdelsesmanual for bebyggelsens installationer, jf. BR18 § 40, stk. 2, pkt. 3.
5. Dokumentation for overholdelse af bygningsreglementets bestemmelser i den færdige bygning, samt drift- og vedligeholdelsesmanual for bebyggelsens installationer, jf. BR18 §40, stk. 2, pkt. 4 og 5.

Husk at der er øvrig lovgivning dit projekt kan være omfattet af, og at det kan kræve forudgående tilladelse, inden I påbegynder arbejdet f.eks. i forbindelse med faskiner, nedsivning. Se afsnit herom under [Øvrig lovgivning](#) i denne afgørelse.

Forudsætninger for byggetilladelsen

Administrative forhold

Denne sag er behandlet efter Bygningsreglement 2018 (BR 18).

Der er foretaget kommunal sagsbehandling af det ansøgte i forhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR 18, kap. 8 og 20, i det omfang de ikke er reguleret i en lokalplan.

Der er ligeledes foretaget sagsbehandling i forhold til fastlæggelse af brandklasse og konstruktionsklasse, jf. BR 18 § 10, stk. 2.

Sagsbehandling er foretaget på grundlag af:

Registreret dato	Navn
25-03-2025	Indsendelse 2, Oversigt på matrikelkort.PNG
25-03-2025	Indsendelse 2, Ansoegning.pdf
09-01-2025	Indsendelse 1, Plantegning.jpg
09-01-2025	Indsendelse 1, Placering naturlegeplads.jpg
09-01-2025	Indsendelse 1, Legehus.pdf
09-01-2025	Indsendelse 1, Gynges.pdf
09-01-2025	Indsendelse 1, Gummi græsmåtter.pdf
09-01-2025	Indsendelse 1, Fairy Carousel.pdf
09-01-2025	Indsendelse 1, Balancestubbe.pdf
09-01-2025	Indsendelse 1, Ansoegning.pdf

Bygningsreglementets tekniske forudsætninger

Ansøger har den 9.1.2025 fremsendt erklæring om, at byggearbejdet er omfattet af følgende tekniske forhold i bygningsreglementet:

- Kapitel 7 – Byggepladsen og udførelsen af byggearbejder
- Kapitel 16 – Legepladser mv.

Ansøger har det fulde ansvar for, at byggeriet overholder de tekniske bestemmelser i de relevante paragraffer i BR18, jf. listen ovenfor.

Sagen er omfattet af krav om stikprøvekontrol, hvor den samlede dokumentation, som dokumenterer overholdelse af bygningsreglementets krav i det færdige byggeri vil blive gennemset, jf. BR 18 § 46.

Konstruktioner

- Byggeriet er ikke indplaceret i konstruktionsklasse, idet mindre legepladsredskaber er undtaget for indplacering, jf. BR 18 § 489, stk. 5.
- Det er en forudsætning for denne byggetilladelse at der ikke laves ændringer som kræver indplacering i konstruktionsklasse jf. BR 18 § 10 stk. 2 nr. 2-3. Hvis det er tilfældet, skal der fremsendes supplerende materiale til godkendelse.
- Det er bygningsejeren som skal sikre, at en ombygning er indplaceret i den rette konstruktionsklasse samt har ansvaret for, at byggeriet er sikkert.

Brand

- Byggeriet er ikke indplaceret i brandklasse, idet mindre legepladsredskaber er undtaget indplacering, jf. BR 18 § 493, stk. 4.
- Det er bygningsejerens ansvar at sikre, at alle relevante brandkrav, herunder indplacering i brandklasse er overholdt.

Planmæssige forhold der er gældende

- Lokalplan 272 for Ørholm nord.
- Der kan være tinglyste deklARATIONER på ejendommen. På din ejendom kan der være servitutter, som kommunen ikke er bekendt med og ikke påser, og som begrænser eller forhindrer det påtænkte byggeri.

Helhedsvurdering

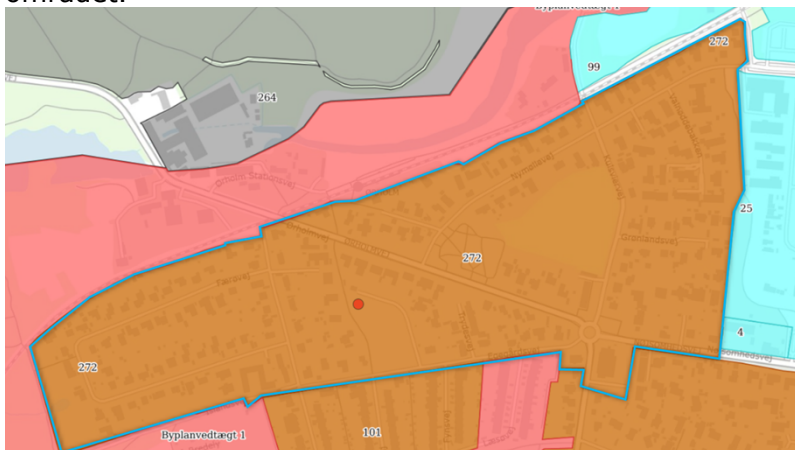
Matriklen benyttes til rekreativt areal og er ubebygget. Det matrikulære areal er 4931 m². Der er søgt om etablering af naturlegeplads bestående af gyngestativ med to gynger, legehus, fairy's carousel, balancestubbe og balanceklodser.

Gyngestativ har en udstrækning på ca. 7,6 x 3,0 m, legehus har et areal på 1,34 x 1,52 m og en maksimal højde på 1,61 m, fairy's carousel har en diameter på ca. 0,6 m og en højde på ca. 1,12 m over terræn, balancestubbe/klodser har varierende højder på op til 50 cm over terræn.

Legepladsens samlede udstrækning har et areal på ca. 82,5 m² og placeres med korteste afstand til matrikel skel mod vej på ca. 5 m. Matrikelstel mod nærmeste nabo er ca. 15 m.

I den konkrete sag indgår kriterierne i BR 18, kap. 8 § 188 (helhedsvurdering) i afgørelsen, da det ansøgte, ikke er omfattet af byggeretten i henhold til BR 18 kap. 8.

- 1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssigt i forhold til dens anvendelse og svarende til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.



Figur 1. Blå linje afgrænser lokalplan 272. Rød prik viser ca. placering af naturlegeplads

Området er afgrænset til lokalplan 138, som vist med blå linje. Lokalplanen fastsætter, at delområdet hvor naturlegeplads placeres kan benyttes til rekreativt område, fritidsformål og park.

Det vurderes, at ved etablering af naturlegeplads vil områdets karakter forblive uændret.

- 2) Der skal under hensyntagen til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelsen samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og nabogrunde.

Naturlegepladsen består af mindre legeredskaber og etableres på en ubebygget grund men stor afstand til nærmeste naboer. Det er på den baggrund vurderet, at der ikke vil være væsentlige ændringer af lysforhold eller indbliksgener til bygninger på anden grund.

- 3) *Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.*

Forholdet skønnes ikke relevant, idet der er tale om legeredskaber på ubebygget grund, hvor lokalplanen fastsætter anvendelse for arealet.

- 4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

Eksisterende forhold ændres ikke.

- 5) *Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399-402.*

Eksisterende forhold ændres ikke.

- 6) *Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområde, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.*

Ejendommen er omfattet af lokalplan 272 der fastsætter bestemmelser for området, hvorfor anvendelsen af området ikke vurderes nærmere.

Konklusion:

Det ansøgte har ikke været i partshøring hos naboer, idet det er vurderet at naboer ikke er parter i den aktuelle sag. Der er lagt vægt på at der med det ansøgte, ikke vil være naboer der har en særlig individuel interesse. Der er ligeledes lagt vægt, på at anvendelsen for ejendommen ikke ændres og leg på ejendommen er hvad der må være forventeligt. Det ansøgte kan godkendes, da det vedrørende placering og anvendelse i princippet er i overensstemmelse med lokalplanen, Kommuneplanen og de ovennævnte kriterier. Der er taget hensyn til, at bebyggelsens omfang fortsat svarer til det sædvanlige i området, at lysforholdene for den aktuelle ejendom og naboejendom er tilfredsstillende.

Terræn

- Med denne tilladelse er der ikke taget stilling til eventuel terrænregulering. Kommunalbestyrelsen kan påbyde ændring af en foretaget terrænregulering. Ved terrænregulering skal Byggelovens § 13 overholdes og det skal bl.a. sikres, at regnvand og jord holdes på egen grund.

Dispensationer

- Der er ikke søgt eller meddelt dispensationer.

Venlig hilsen

Tanja Heegaard
Byggesag
Direkte tlf. 45 97 35 25

Se klagevejledning på sidste side.

Øvrig lovgivning

Byggeplads

- Byggeplads og byggearbejdet skal planlægges og udføres i henhold til BR 18, kap. 7, § 161-165.
- Arbejder, der på nogen måde kan give gener for omkringboende, skal i henhold til Byggelovens § 12 varsles i området mindst 14 dage før arbejdet finder sted.
- Arbejdstilsynets bekendtgørelse nr. 1516 af 16.12.2010 om indretning af byggepladser og lignende arbejdssteder er gældende.
- Byggepladslys skal afskærmes således, at omkringboende ikke generes af lysindkast.
- Vilkår for "Benyttelse af vejareal ved bygge- og anlægsarbejde" kan findes på <https://www.ltk.dk/anvendelse-af-veje-og-pladser>
- Regler for midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter skal påses, læs mere <https://www.ltk.dk/borger/bolig-og-byggeri/byggeri/stoej-og-stoev-fra-byggepladser>

Miljø

- Nedsivning af regnvand – der skal ansøges og opnås særskilt om nedsivningstilladelse via www.byggomiljoe.dk/ inden forholdet etableres. Ansøgningen behandles af Team Klima og Forsyning i Center for Trafik, Miljø og Bæredygtighed. Henvendelser herom rettes til denne afdeling.
- Offentlig kloak – inden tilslutning til offentlig kloak, skal der ansøges herom via mail trafikmiljoebaeredygtighed@ltk.dk. Ansøgningen behandles af Team Klima og Forsyning i Center for Trafik, Miljø og Bæredygtighed. Henvendelser herom rettes til denne afdeling. Læs mere på kommunens hjemmeside: <https://www.ltk.dk/borger/bolig-og-byggeri/dit-hus-og-grund/regnvand>.
- Bygge- og anlægsaffald – Byggeaffald skal anmeldes 14 dage før påbegyndelse via www.bygningsaffald.dk. Anmeldelsen behandles af Team Affald i Center for Trafik, Miljø og Bæredygtighed. Henvendelser herom rettes til denne afdeling via mail affald@ltk.dk.
- De gældende regler for håndtering af affald skal følges ved håndtering af affald fra bygge- og anlægsaktiviteter. Læs mere på kommunens hjemmeside: <https://www.ltk.dk/erhverv/miljoe-og-affald/affald-fra-renovering-og-nedrivning>.

Jord og gravearbejde

- Jordforurening – ejendommen er omfattet af områdeklassificeringen jf. § 50 i Lov om Forurennet jord. Ved bortskaffelse af jord skal der anmeldes herom via www.jordweb.dk. Ansøgningen behandles af Team Jord og Grundvand i Center for Trafik, Miljø og Bæredygtighed. Henvendelser om jordvarme rettes til denne afdeling. Læs mere på kommunens hjemmeside: <https://www.ltk.dk/borger/miljoe-og-natur/jord-og-forurening>.
- Jordforurening – hvis der i forbindelse med gravearbejde findes uventet forurening, skal arbejdet straks standses og der skal tages kontakt til Team Jord og Grundvand i Center for Trafik, Miljø og Bæredygtighed via mail: trafikmiljoebaeredygtighed@ltk.dk.



Klagevejledning:

Byggelov:

Du kan klage over denne afgørelse efter reglerne i byggelovens § 23, stk. 1.

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 sendes til Nævnenes Hus, Byggeklageenheden gennem klageportalen, som du finder på borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med Mit-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Lyngby-Taarbæk kommune via klageportalen.

Du kan også klage pr. e-mail til byg@naevneneshus.dk, via e-Boks eller som brev til Nævnenes Hus

Att. Byggeklageenheden
Toldboden 2, 8800 Viborg

Klagen skal være indgivet til Nævnenes Hus, Byggeklageenheden inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. byggelovens §24, stk. 1.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse, jf. byggelovens § 25, stk. 1.

Planlov:

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. § 60.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder på www.borger.dk og www.virk.dk, hvor du logger på, som du plejer, typisk med Mit-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen, jf. § 3 i Bekendtgørelse nr. 130 af 28.01.2017 (om regler for klage til Planklagenævnet).

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 videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Rettidig klage har ikke opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet, jf. § 60a, stk. 3.

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.