



LANGELAND
KOMMUNE



GÅR DU MED BYGGEDRØMME?

Guide til dit byggeprojekt

Kom i gang med dit

NYE BYGGEPROJEKT

Du har taget beslutningen om at gøre dine byggedrømme til virkelighed. Derfor vil vi i Langeland Kommune hjælpe dig med at føre disse drømme ud i livet. Denne brochure er din guide til hele byggeprocessen med gode råd og vigtige huskelister.

Inden du søger

Undersøg, hvad der gælder for din ejendom, og tjek, om du skal have flere tilladelser. Ofte kræves andre tilladelser end bare en bygge tilladelse, f.eks. til spildevand og jordhåndtering.

Book en sagsbehandler

Tal med vores byggesagsafdeling, inden du går i gang med processen.

Ansøg om tilladelse

Ansøgninger skal fremsendes gennem Byg og Miljø. Byg og Miljø guider dig igennem, hvad vi skal bruge for at behandle din ansøgning.

Vi modtager din sag

Sagen grovscreenses for eventuelle mangler samt, om dit projekt kræver andre tilladelser.

Sagsbehandling

Vi behandler din sag, undersøger, om dit projekt kræver yderligere tilladelser, og har dialog med dig om eventuelle tilpasninger.

Tillykke - din byggetilladelse er klar

Din tilladelse er gældende i ét år. Det er derfor vigtigt, at du husker at meddele os, når du går i gang med dit byggeprojekt.

Færdigmelding

Du er nu færdig med dit byggeri. Du skal meddele os gennem Byg og Miljø, at du er færdig, samt indsende dokumentation iht. din tilladelse.

Ibrugtagningstilladelse

Du har indsendt færdigmelding og dokumentation, og du modtager din Ibrugtagningstilladelse i Byg og Miljø.

Tillykke! Din bygning står klar, og du kan tage din bygning i brug.

Undgå de

TYPISKE FEJL



TJEKLISTE



Her er en liste over de typiske ting, som du skal have styr på, inden du sender ansøgningen om dit bygge projekt.

Noget af det kan være en fordel at få en rådgiver til at hjælpe dig med.

- Varmeforsyning
- Spildevand og regnvand fra tage og overflader
- Jordbund og forurening
- Skelgrænser
- Ledninger og kabler
- Tilslutning til forsyning
- Brandmæssige forhold
- Landzonetilladelse
- Overkørselstilladelse
- Bygge- og beskyttelseslinjer
- Beregningsregler
- Krav om byggeskadeforsikring
- Fuldmagt fra ejer eller underskrift med NemID i Byg og Miljø.
- Tinglysning
- Lokalplaner



Det er en god idé at bruge en rådgiver

Der stilles store krav til de ansøgninger, kommunerne modtager.

Derfor anbefales det, at du tager kontakt til en professionel rådgiver. Det er dog ikke et krav, og du må gerne lave din ansøgning på egen hånd.

Er dit byggeri indplaceret i brandklasse 2-4 eller konstruktions klasse 2-4 (forklaring følger på de næste sider), er der krav om, at der skal bruges en certificeret rådgiver.

ORDFORKLARING

De tekniske begreber, der ikke altid er så nemme at forstå.

Byggeret

Byggeretten er en ret, du har til at opføre bygninger på din grund, såfremt bestemmelserne i bygningsreglementet om bebyggelsesprocent, størrelse, etageantal samt højde- og afstandsforhold overholdes.

Helhedsvurdering

En helhedsvurdering er en vurdering, kommunen foretager, hvis en bygning ikke kan overholde byggeretten.

Der tages højde for, hvordan bygningen i sin helhed fremstår i området, og hvad der er sædvanligt.

Der tages også hensyn til naboerne, lysforhold, og hvordan det kan påvirke opholdsarealerne omkring.

En helhedsvurdering kræver en byggetilladelse og – i nogle tilfælde – en høring hos naboerne. Dette kaldes en partshøring.

Brandklasse og konstruktionsklasse

Byggeriets konstruktionsklasse afhænger af tre ting: hvor kompleks konstruktionen er, hvor almindelig den er, og hvilke konsekvenser, svigt i konstruktionen vil medføre. Brandklasser siger noget om den brandrisiko, der er forbundet med byggeri.

Jo større risiko, des højere brandklasse.

Det skrå højdegrænseplan

Det kan være svært at huske den rigtige ordstilling, men vi ved, hvad du mener!

Et skrå højdegrænseplan er en udregning, der angiver den maksimale højde, et enfamiliehus må have alt efter afstanden til skel.

En gravltrekant medregnes ikke i det skrå højdegrænseplan.

Eksempel nedenfor:



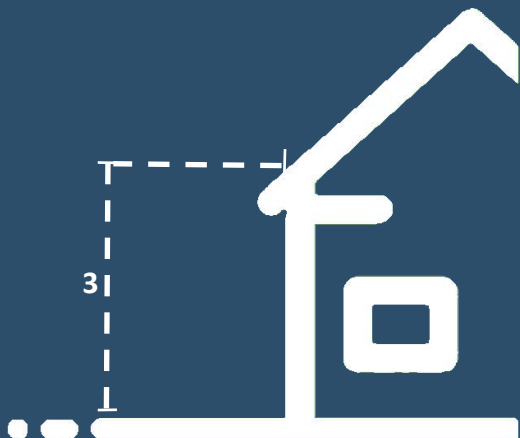
ORDFORKLARING

De tekniske begreber, der ikke altid er så nemme at forstå.

Sammenskæringshøjde

I en lokalplan støder man ofte på en bestemmelse om en maksimal sammenskæringshøjde typisk på 3 meter. Det betyder, at højden fra terræn til overkant af tagbeklædningen maksimalt må være 3 meter – målt i en lige linje langs ydervæggen.

Eksempel på, hvordan det måles:

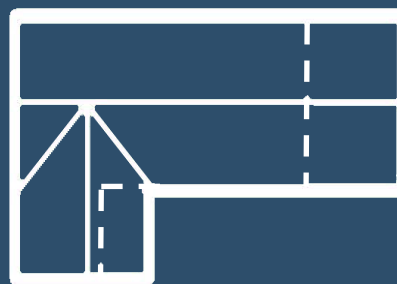


Byggeskadeforsikring eller selvbyggererklæring

En byggeskadeforsikring er en forsikring, der gælder i 10 år, og som skal tegnes, hvis du får et professionelt firma til at bygge dit hus. Den dækker alvorlige byggeskader, som kan have betydning for bygningens levetid. Ønsker du selv at stå for hele byggeprocessen, hvor du selv indgår aftaler med forskellige håndværkere, kan du undgå at tegne byggeskadeforsikringen ved at underskrive en selvbyggererklæring, hvor du i tilfælde af byggeskader selv kan risikere at skulle dække og udbedre disse.

Bebyggelsesprocent og udnyttelsesgrad

Hvis der i en lokalplan er bestemmelser om en maksimal bebyggelsesprocent eller en udnyttelsesgrad, bruges de beregningsregler fra det bygningsreglement, der var gældende på tidspunktet, da lokalplanen blev vedtaget. Følgende er et eksempel på en beregning af bebyggelsesprocenten efter nugældende reglement samt en udnyttelsesgrad efter reglementet fra 1972:



Grund: 875 m²
Bolig: 170 m²
Carport: 40 m²
Udhus: 15 m²
Overdækket
terrasse:..... 12 m²



Eksempel på udregning:

Bebyggelsesprocent

Arealet af carport + udhus + overdækket terrasse. Samlet over 50 m² medregnes.

$$170 \text{ m}^2 + (40 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2 + 12 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2) \\ = 187 \text{ m}^2 \times 100 / 875 \text{ m}^2 = 21,37 \%$$

Udnyttelsesgrad

Grundens areal + tillægsareal:
875 m² + 45 m² = 920 m²

Tillægsareal: Grundens længde mod vej x ½ vejbredde (15 m x 3 m = 45 m²).
Dog maksimalt 25 % af grundens areal.

Udhus medregnes

Arealet af carport over 35 m² medregnes. Overdækket terrasse medregnes ikke.

$$170 \text{ m}^2 + (40 \text{ m}^2 - 35 \text{ m}^2) + 15 \text{ m}^2 \\ = 190 \text{ m}^2 / 920 \text{ m}^2 = 0,21$$

SÅDAN SØGER DU

Ansøgninger om byggetilladelser og nedrivninger skal fremsendes gennem Byg og Miljø. Når du opretter en ansøgning, får du overblik over, hvilken dokumentation, der skal udfyldes og indsendes, og hvilke informationer vi skal bruge for netop at behandle din sag. Efter du har indsendt, får du besked, når der er nyt i din sag.

Sådan søger du i Byg og Miljø:

1. Start et nyt projekt

Når du starter et nyt projekt i Byg & Miljø, bliver din klade automatisk gemt. Du kan oprette flere projekter samtidig, hvis du har behov for det.

2. Vælg projektets sted

Vælg et sted, f.eks. en specifik lejlighed eller matrikel. Når stedet er valgt, får du information om forhold, du skal være opmærksom på.

3. Tilføj ansøgere

Giv adgang til eksempelvis en rådgiver eller en ejer af ejendommen. Så kan du få hjælp til at indsende korrekt og fyldestgørende information.

4 Vælg ansøgninger

Det materiale, du skal indsende, afhænger meget af, hvilken ansøgning du vælger. Derfor er det vigtigt at vælge den eller de rigtige ansøgninger.

5. Udfyld alle punkter

Medmindre der er en væsentlig grund til, at et punkt ikke er relevant, skal al dokumentation udfyldes. Husk at beskrive hvorfor, hvis du ikke mener, det er relevant.

6. Indsend projektets ansøgninger

Sørg for at få indsendt alle tilføjede ansøgninger i projektet. Se dine ansøgningers status i projektoverblikket.



TJEKLISTE



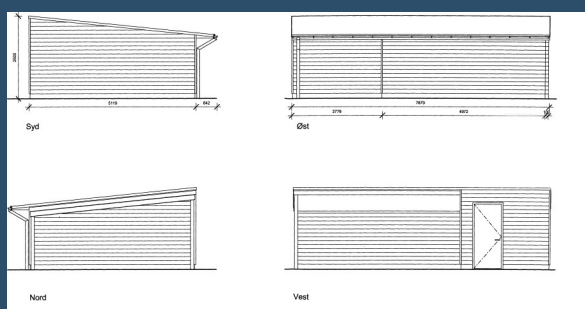
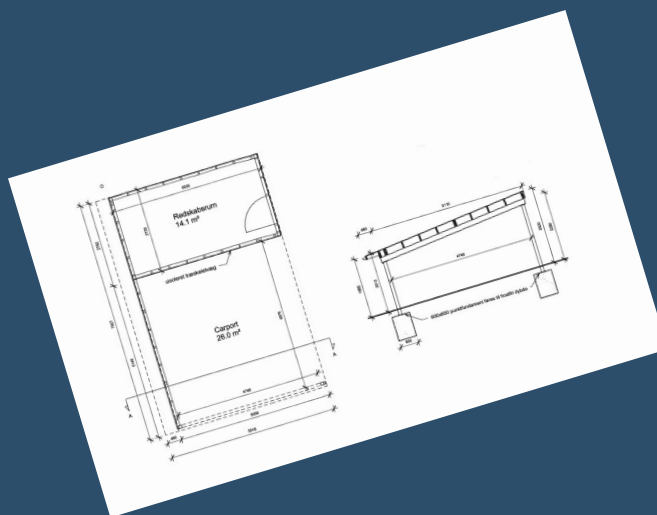
Inden du skriver din ansøgning

- Find ud af, hvad der gælder for din ejendom, herunder kommuneplan, spildevandsplaner, bygningsreglement, samt tinglyste servitutter.
- Undersøg, om der er tegninger i ejendomsarkivet af grund eller bygning.
- Identificer, om ejendommen ligger i byzone, landzone eller sommerhusområde.
- Undersøg forhold, som kan have indflydelse på dit byggeri - er der beskyttelseslinjer, som skal overholdes, jordforurening, ledninger i jorden, beskyttet natur eller andet?
- Find ud af, hvilke tilladelser dit projekt kræver, f.eks. spildevand, affald og jordhåndtering.
- Er du i tvivl, så kontakt kommunen for at booke et møde.

TEGNINGER

Tegningsmaterialet er vigtigt for, at sags behandleren kan vurdere din ansøgning, fordi det hjælper til at forstå det arbejde, du vil udføre.

Husk mål på
alle tegninger!



De fire meste almindelige tegninger er:

- **Situationsplan** – Hvordan er byggeriet placeret på matriklen, og i forhold til andre bygninger?
- **Plantegning** – Hvordan er byggeriet indrettet, og hvad er dimensionerne?
- **Facadetegning** – Hvordan ser byggeriet ud fra forskellige sider?
- **Snittegning** – Hvordan ser byggeriet ud i tværsnit på udvalgte steder?



Hvilke tekniske forhold er dit projekt omfattet af?

Når du ansøger om byggetilladelse, skal du tage stilling til, hvilke tekniske forhold i bygningsreglementet dit byggeri er omfattet af.

Det betyder, at du skal oplyse, hvilke tekniske kapitler i bygningsreglementet, der stiller krav til dit byggeri. Det gør du ved at sætte kryds ud for de relevante kapitler i ansøgningens punkt "Erklæring om, hvilke tekniske forhold i bygningsreglementet, byggearbejdet er omfattet af".

Ved at sætte kryds sikres det, at du som ansøger er bevidst om, hvilke krav der gælder for dit byggeri. Det er ikke et udtryk for, om du mener, at du overholder kravene eller ej, men hvilke krav der skal overholdes. F.eks. hvis du skal bygge et nyt skur, så skal du afkrydse i kapitel 4 "Afløb", da du skal redegøre for, hvad du gør af regnvandet fra taget.

Det er dit ansvar at undersøge, hvilke tekniske forhold dit projekt er omfattet af, samt hvilken dokumentation du skal sende. Derfor kan det være en hjælp at få en rådgiver til at hjælpe dig med færdigmelding.



HVOR SKAL JEG SÆTTE MINE KRYDSER?



Inden du søger, skal du undersøge, hvilke kapitler din sag er omfattet af.

Disse kapitler skal krydses af i skemaet på Byg og Miljø, og hvert kapitel skal dokumenteres ved færdig -meldingen.

■ Kapitel 2 – Adgangsforhold:

Enfamiliehuse - kun yderdøre. Sommerhuse er undtaget.

■ Kapitel 3 – Affaldssystemer:

Husholdningsaffald fra ny bolig

■ Kapitel 4 – Afløbsforhold:

Afløbsinstallationer fra eksempelvis køkken og bad samt vand fra tagflader og eventuelle dræn.

■ Kapitel 5 – Brand:

Krav til brandsikring – herunder anvendelseskategori og risikoklasse, koncept for evakuering, brandsikring af bærende konstruktioner, sikring mod brand og røgspredning samt rednings-beredskabets indsatsmulighed.

■ Kapitel 6 – Brugerbetjente anlæg:

Indkast til affaldssystemer, IT-standere, betalings- og selv-betjeningsautomater, porttelefoner og tilkaldeanlæg

■ Kapitel 7 – Byggeplads:

Sikring, så der ikke sker skade på personer og bygninger på og omkring byggepladsen, sikring mod svigt af konstruktioner på anden grund og sikring af materialer mod fugt

■ Kapitel 9 – Bygningens indretning:

Beboelsesrum, bad, wc, køkken, forsamlingslokaler, arbejdspladser, normalklasserum, hoteller og glaspartier

■ Kapitel 10 – Elevator:

Gælder ikke for enfamiliehuse, række- og dobbelhuse og sommerhuse

■ Kapitel 11 – Energiforbrug:

Krav til varmeisolering, mindstekrav til klimaskærm, energi rammer, energikrav, renoveringsklasser, sommerhuse/campinghytter, midlertidige, flytbare pavilloner og bygningsopvarmning

■ Kapitel 12 – Energiforsyningsanlæg:

Opvarmningsanlæg, fyringsanlæg, brændeovne, masseovne, åbne fyringsanlæg, centravarmekedler, oliebrændere, aftrækssystemer, solvarme-, solcelle- og køleanlæg samt varmepumper

■ Kapitel 13 – Forureninger:

Forureninger fra byggematerialer og undergrunden (radon)

■ Kapitel 14 – Fugt og vådrum:

Sikring mod skimmelsvamp i hele bygningen, f.eks. sikring mod fugtophobning af byggematerialer i byggeriet.

■ Kapitel 15 – Konstruktioner:

Krav til bærende konstruktioner

■ Kapitel 16 – Legepladser:

Opstilling og udskiftning af legepladsredskaber – både enkelte legepladsredskaber og helt nye legepladser

■ Kapitel 17 – Lydforhold:

Lyd fra andre rum, boliger, erhvervsenheder, bygningens installationer, veje og jernbaner, efterklangstid, m.m.

■ Kapitel 18 – Lys og udsyn:

Sikring af dagslys, udsyn og elektrisk belysning

■ Kapitel 19 – termisk indeklima og installationer til varme- og køleanlæg:

Varmeinstallationer og køleinstallationer

■ Kapitel 21 – Vand:

Vandinstallationer

■ Kapitel 22 – Ventilation:

Ventilationsanlæg, krav til ventilation i enfamiliehuse, andre boliger, daginstitutioner, undervisningsrum, m.m.

Færdigmeld

DIT BYGGERI

Når dit drømmehus eller tilbygning står klar, er det vigtigt, at du færdigmelder dit byggeri på Byg og Miljø, så byggesagen kan registreres som afsluttet, og der kan foretages ændringer i BBR om nødvendigt.

Vi anbefaler, at du gør brug af en bygge rådgiver, så du er helt sikker på, at færdigmeldingen bliver dokumenteret, som den skal.



TJEKLISTE



Inden du skriver din ansøgning

- Find ud af, hvad der gælder for din ejendom, herunder kommuneplan, spildevandsplaner, bygningsreglement, samt tinglyste servitutter.
- Undersøg, om der er tegninger i ejendomsarkivet af grund eller bygning.
- Identificer, om ejendommen ligger i byzone, landzone eller sommerhusområde.
- Undersøg forhold, som kan have indflydelse på dit byggeri - er der beskyttelseslinjer, som skal overholdes, jordforurening, ledninger i jorden, beskyttet natur eller andet?
- Find ud af, hvilke tilladelser dit projekt kræver, f.eks. spildevand, affald og jordhåndtering.
- Er du i tvivl, så kontakt kommunen for at booke et møde.



Andre forhold, der kan påvirke

DIT BYGGEPROJEKT.

Spildevand:

Spildevand er oftest vand fra toilet, køkken og bad, og regnvand er vand fra f.eks. tage og belagte overflader, som skal afvandes. Vær opmærksom på, at der ved ombygning kan være nye krav til afledning af dit spildevand, hvis der sker en væsentlig ændring i ekstra bad eller toilet.

I kloakerede områder:

Du skal have en autoriseret kloakmester til at lave tilslutningen til Langeland Forsynings spildevandsledning. Din kloakmester skal færdigmelde tilslutningen, når det er gjort. Hvis tilslutningen ikke er færdigmeldt, kan du ikke få en ibrugtagningstilladelse.

I det åbne land:

Du skal have en spildevandstilladelse, inden du går i gang. Der er mange løsningsmuligheder, det kan være et dyrt anlæg, og der kan være strenge renskrav uden for de kloakerede områder. Kontakt derfor kommunen i god tid, så du kan finde den rigtige løsning og få økonomien på plads.

Du må ikke tilslutte regnvand til en spildevandsledning.

Du kan læse mere om spildevand og tilladelser på vores hjemmeside.

Lokalplan:

En lokalplan fastsætter bestemmelser om anvendelse, bebyggelse, materialer, veje, m.m. og er juridisk bindende. Den gælder for alle grundejere, lejere og brugere i det område, som dækkes af lokalplanen.

Når du skal bygge nyt, bygge om eller på anden måde ændre på din ejendom, er det en god idé at undersøge, om en lokalplan rummer særlige bestemmelser for din ejendom. En lokalplan kan også regulere, om dit hus er bevaringsværdigt, og om der skal søges dispensation til udvendige ændringer. Du kan læse om bevaringsværdige bygninger og stilperioder på vores hjemmeside.

Du kan læse mere om lokalplaner på vores hjemmeside.

Landzonetilladelse:

I landzone må der som udgangspunkt ikke opføres andet byggeri end det, der er nødvendigt for landbrugsdriften, skovbruget og fiskeri-erhvervet. Hvis du vil bygge, foretage udstykning, ændre anvendelse af eksisterende bygninger eller ubebyggede arealer, skal du have en landzonetilladelse.

Affald:

Hvis du bygger nyt, skal du have en plan for, hvordan du kommer af med dit affald – både dit byggeaffald og erhvervsaffald eller almindelig dagrenovation fra beboelse. Du kan læse om erhvervs- og byggeaffald samt renovation på vores hjemmeside.

Jord og forurening:

Du skal selv undersøge forureningsforhold, og om der er forurenede, da det kan koste mange penge at skulle flytte jord og få forurenede jord kørt væk. Du kan læse mere om forurening på vores hjemmeside.



LANGELAND
KOMMUNE

