



LANGELAND
KOMMUNE



TERRÆNREGULERING

Hvis du køber en skrånende grund
må du forvente at få en skrånende have.

Før du begynder

Undersøg om der er en lokalplan for området, eller det er kommunens retningslinjer for terrænregulering der gælder.

Retningslinjer for terrænregulering

Når der udstykkes i skrånende eller kuperet terræn bør landskabets oprindelige karakter bevares.

Derfor bør terrænet ændres så lidt som muligt og føres tilbage til det oprindelige, der hvor det under byggeriet har været nødvendigt at regulere.

Ulemper ved terrænregulering

De mest almindelige ulemper ved terrænregulering:

- Indbliksgener, dvs. at man uhindret kan se ind til naboen.
- Risiko for jordskred.
- Regnvand løber ind på naboens grund.
- Høje støttemure som ikke er kønne at se på.

Klager over en udført terrænregulering, der ikke er godkendt af kommunen, kan medføre krav om tilbage føring til det oprindelige terræn.

Det vil altid være en god ide at snakke med dine naboer og kommunen om dine planer før der påbegyndes.



Læs lokalplanen der gælder for netop dit område grundigt - også selvom du måske har allieret dig med et byggefirma, en arkitekt eller anden rådgiver.



Hvad siger lokalplanen

Lokalplanen er et tinglyst juridisk gældende dokument, som fastlægger bestemmelser, for det pågældende område. Der er ofte fastsat særlige bestemmelser om terrænregulering.

Vær opmærksom på at reglerne omkring regulering af terrænet er gældende for hele grunden.



Hvad siger byggeloven

§ 13. I bebyggede områder kan kommunalbestyrelsen påbyde ændring af en foretagen regulering af en grunds naturlige terræn ved afgravning, påfyldning eller på anden måde, såfremt terrænreguleringen efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omliggende grunde. Dette gælder, uanset om lovens bestemmelser i øvrigt kommer til anvendelse ved det pågældende arbejde.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor der om det pågældende forhold er fastsat bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt.



Derudover henviser bygningsreglementet til SBI 253, '**Småhuse – indretning og funktion**'.

Ved byggeri i kystnære områder, henvises der til vejledningen i bygningsreglementet:

Vejledning om byggeri i kystnære områder - til bygherrer vedrørende sikring mod stormflod og vandstigninger

Langeland Kommunes terrænreguleringsbestemmelser

Langeland Kommune ønsker at fastholde karakteren af det oprindelige landskab så der opnåes fornuftig indbyrdes placering af bebyggelserne i området.

Som hovedregel gælder, at der ikke må terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn og ikke tættere på skel end 0,5 m.

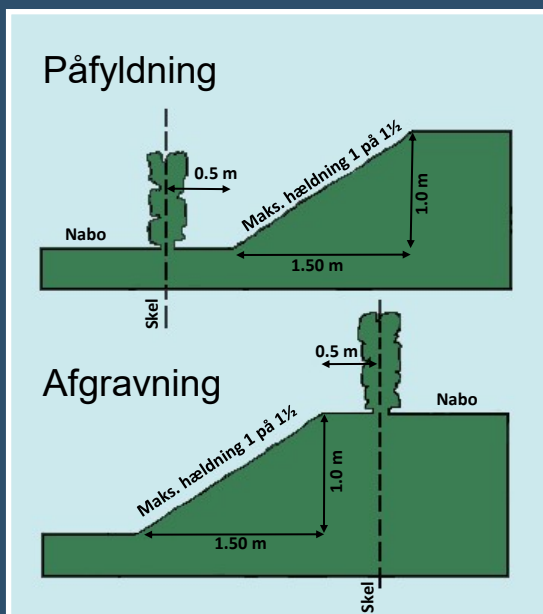
Der kan normalt opnåes tilladelse til at terrænet omkring huset ligger i husets niveau (en gangsti og en passende terrasse).

Spørg Kommunen

..... inden du påbegynder at opføre støttemure.

OBS!

Ved terrænreguleringer skal overfladevand holdes på egen grund.



Byggeri tilpasset terræn



Det er vigtigt at tilpasse huset/byggeriet til grunden, så der tages hensyn til de begrænsninger der ligger i byggeloven og lokalplaner m.v.

Nogle huse kræver et stort plant areal. Det kan betyde, at der skal laves så store terrænreguleringer, at hele grunden bliver ødelagt af skrænter, som ikke kan bruges til noget.



Hvis huset er tilpasset grunden, kan et skrånende terræn blive en kvalitet, som gør huset mere spændende og unikt.

At tilpasse et byggeri til skrånende eller kuperet terræn giver særlige muligheder for at bygge i flere niveauer/etager.

