



# Guide til ansøgning om enfamiliehus og tilbygninger



Hvis du skal bygge et nyt enfamiliehus, et rækkehus, en tilbygning eller en udestue, er det vigtigt af få overblik over, hvordan du laver en ansøgning om byggetilladelse.

Læs i denne folder:

- hvilke regler der gælder for det, du ønsker at lave;
- hvilket materiale, der skal sendes til kommunen, for at din ansøgning kan få en behandling, så hurtigt som muligt;
- hvornår og hvordan der skal ansøges om dispensation.

## Byggetilladelse

Denne folder handler om enfamiliehuse og tilbygninger, der kræver byggetilladelser. Der skal byggetilladelse til følgende:

- fritliggende enfamiliehuse, dobbelt-, række-, kæde- eller gruppehuse med lodret adskillelse til nabohus,
- tilbygninger til ovennævnte bygninger,
- udestuer
- tilbygninger til udestuer
- garage, carport, udhus, drivhus, overdækket terrasse eller lignende på over 50 m<sup>2</sup>,
- tilbygning til garage, carport, udhus, drivhus, overdækket terrasse eller lignende, hvor det samlede areal overstiger 50 m<sup>2</sup>.

## Garager, carporte, udhuse og lignende bygninger under 50m<sup>2</sup>

Disse kræver ikke byggetilladelse – men skal anmeldes (se seperat vejledning vedrørende carport, garager, udhuse og overdækkede terrasser).

Udestuer er normalt uopvarmede på grund af det store glasareal. Hvis de opvarmes, skal de opfylde kravene til varmeisolering for beboelsesrum.

## Ansøgning om byggetilladelse

Inden du går i gang med et byggeprojekt, skal du søge byggetilladelse.

Ansøgningskema fås i Servicecenteret på Rådhuset eller på [www.greve.dk](http://www.greve.dk). Du må ikke begynde at bygge, før du har fået byggetilladelse.

Det skal fremgå af ansøgningen, hvis der ansøges om dispensation.

Ansøgningen skal underskrives af ejer.

I denne guide kan du finde information om, hvilke oplysninger der skal vedlægges ansøgningen.

**Husk** – at det altid er ejerens ansvar, at oplysninger, der gives til kommunen, er rigtige, og at arbejdet udføres lovligt og håndværksmæssigt korrekt.

## Dispensation/ byggeret

Hvis byggeriet ikke udføres inden for bestemmelserne i en lokalplan, partiel byplanvedtægt eller deklARATION, kan der søges dispensation.

Hvis der skal søges en dispensation for byggearbejdet, skal du begrunde, hvorfor du ønsker dispensation.

Hvis byggearbejdet går ud over den byggeret, som er angivet i bygningsreglementet, skal dette oplyses i ansøgningen. Du skal begrunde, hvorfor du vurderer, at det er rimeligt, at projektet overstiger byggeretten.

Byggearbejdet må ikke påbegyndes, før nødvendig dispensation og/ eller byggetilladelse er givet. Det er ejerens pligt at søge de nødvendige dispensationer.

## Gældende bestemmelser

Undersøg, om der på din ejendom er tinglyst lokalplan, byplanvedtægt eller deklaration, der har bestemmelser om placering af bebyggelse, byggelinie mod vej, bygningernes ydre fremtræden samt materialevalg.

Bestemmelser i lokalplaner, byplanvedtægter eller deklarationer går forud for bestemmelserne i Bygningsreglement 2010.

## Areal

I de fleste parcelhusområder må etagearealet højst være 25 eller 30 % af grundens areal. Ved enfamiliehuse og dobbelthuse regnes de første 35 m<sup>2</sup> af carporte, garager og udhuse ikke med til beregningen af etagearealet. Ved kædehuse og rækkehuse regnes de første 20 m<sup>2</sup> ikke med. Terrasseoverdækninger medregnes i etagearealet.

## Højde og længde iht. BR 10

Enfamiliehuse/ beboelsesrum må ikke være nærmere naboskel og vejskel end 2,5 m. Afstanden til udhæng kan nedsættes til 2 m. Disse afstande gælder også udestuer.

Enfamiliehuse skal opføres bag eventuelle byggelinjer mod vej.

I parcelhusområder må bygninger normalt ikke være højere end 8,5 m over grundens naturlige terræn.

Mod naboskel og sti må højden ikke være over 1,4 x afstanden til naboskel og sti.

## Landzone og beskyttelseslinier

Hvis din ejendom ligger i landzonen eller i nærheden af sø, å, strand eller skov, kan der gælde andre regler, så spørg derfor kommunen, hvis du er usikker.

## Tekniske forhold

Byggeloven er blevet ændret, så kommuner ikke fremover skal kontrollere tekniske forhold.

I forbindelse med en byggetilladelse bliver det ikke længere kontrolleret, om bestemmelser vedrørende konstruktioner, brand, afløbsforhold m.v. er overholdt. Det er således bygherren, som er ansvarlig for, at disse forhold er overholdt. Inden en bygning tages i brug, skal bygherren indsende en erklæring om, at de tekniske bestemmelser er overholdt.

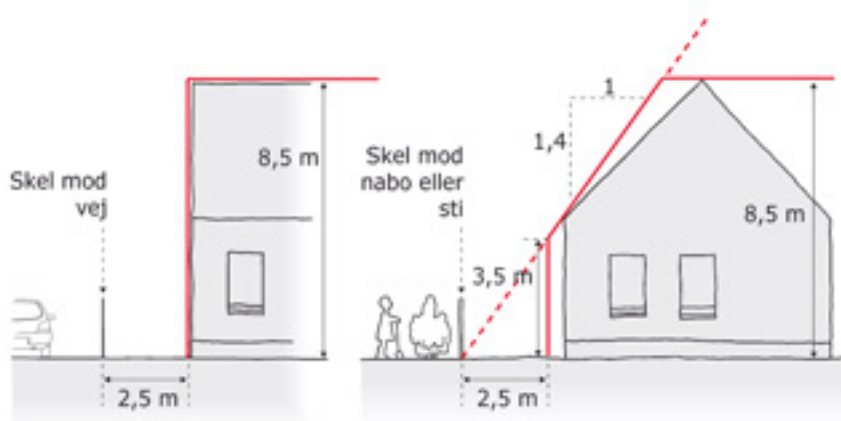
Der skal fortsat indsendes materiale vedrørende tekniske forhold til opbevaring i kommunens arkiv. Der skal således indsendes afløbstegetninger, ingeniørberegninger m.v. Det fremsendte materiale bliver ikke kontrolleret af kommunen.

## Bygningsreglement 2010 (BR 10)

Der er flere krav og muligheder end her er beskrevet, og det er derfor en god idé at læse hele bygningsreglementet.

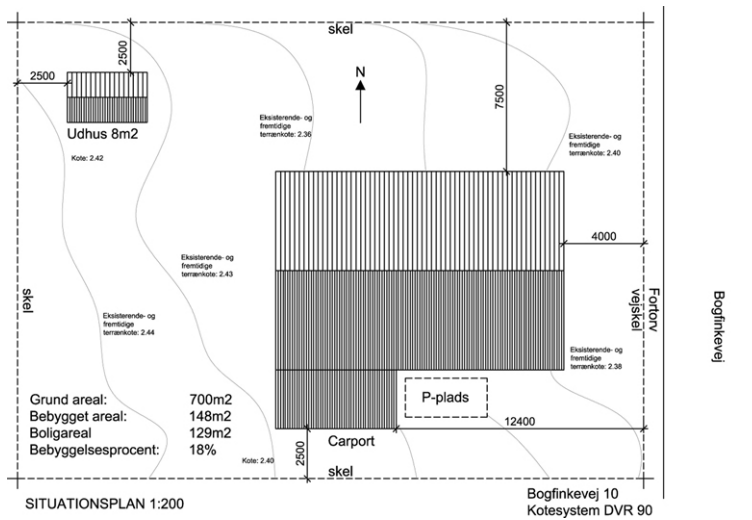
Du kan finde BR 10 på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside, <http://www.ebst.dk>.

Link til bygningsreglementet findes også på adressen <http://www.Greve.dk/Byg>.



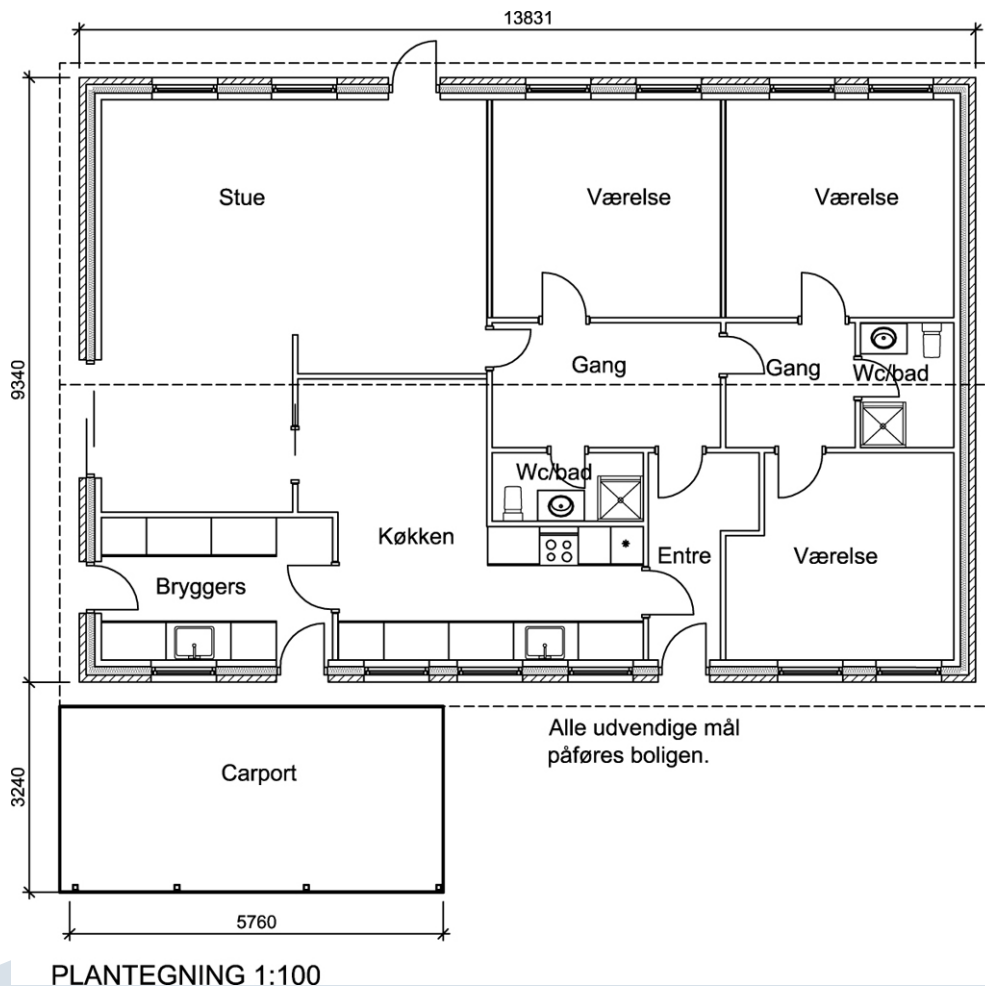
Figur: Mindsteafstand mod vej, sti og skel og skråt højdegrænseplan ved skel mod naboskel og sti (kilde: Figur 6 fra SBI-Anvisning 230: Anvisning om Bygningsreglement 2010 - [www.anvisninger.dk/Publikationer/Sider/Anvisning\\_om\\_Bygningsreglement\\_2010.aspx](http://www.anvisninger.dk/Publikationer/Sider/Anvisning_om_Bygningsreglement_2010.aspx))

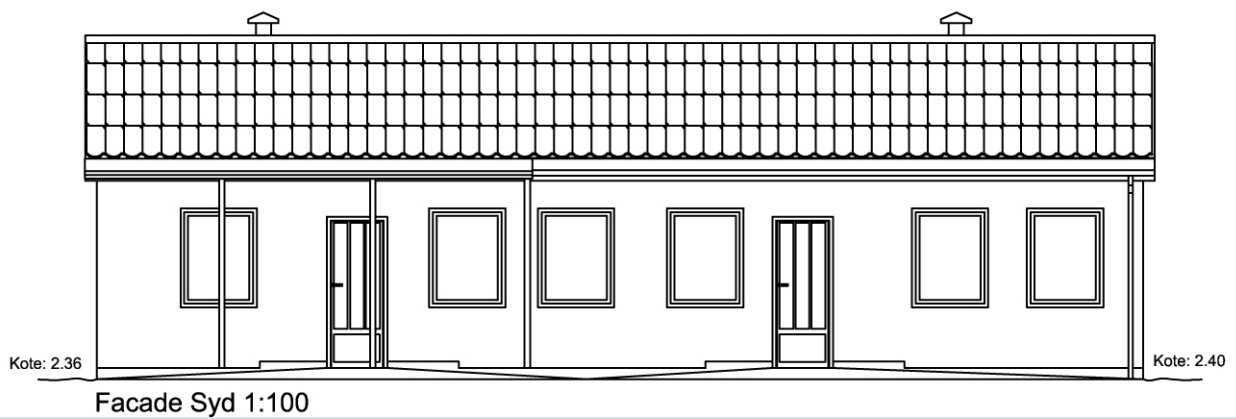
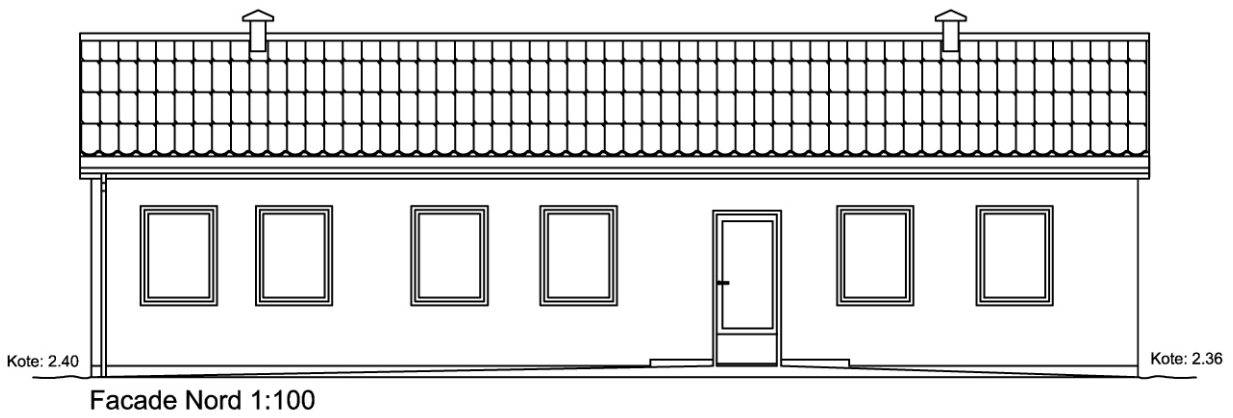
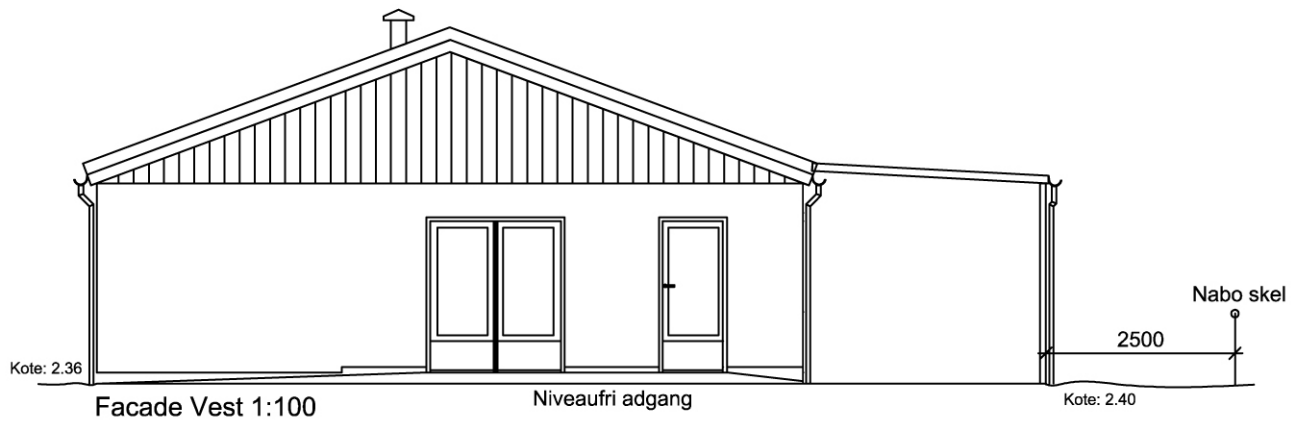
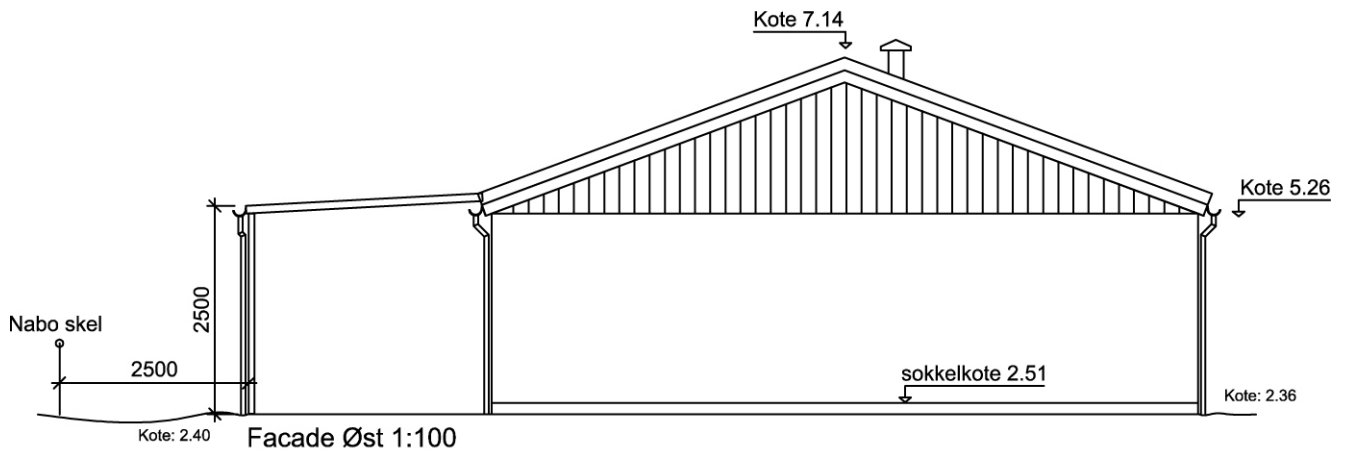
# Eksempel på tegningsmateriale



Tegningerne skal forsynes med alle oplysninger, der er nødvendige for en sikker forståelse af dimensioner og den enkelte konstruktion.

Husk at angive navn, adresse, matrikelnummer og målforhold på tegningerne.





# Gode råd

## Råd og vejledning

Bygningsreglement 2010 (BR 10) med tillæg kan ses på nettet. Link hertil findes på adressen <http://www.Greve.dk/Byg>.

Greve Kommune hjælper gerne med vejledning om bestemmelserne i byggelovgivningen.

Det er også en god ide at orientere naboen om byggeriet i god tid, før arbejdet påbegyndes.

## Lav en målfast tegning

Hvis du ikke har byggemæssig indsigt, bør du overveje at lade en arkitekt, et byggefirma eller lignende udarbejde de nødvendige tegninger.

Statens Byggeforsningsinstitut (SBI) har udgivet en række anvisninger vedrørende byggeri. SBI-anvisningerne giver gode råd til, hvordan byggeriet kan udføres, så det overholder reglerne. Links til anvisningerne findes på adressen <http://www.Greve.dk/Byg>.

På side 4 og 5 i denne vejledning er der eksempler på, hvordan tegninger kan udformes.

## Bygnings- og Boligregisteret (BBR)

Alle husejere har fået en BBR-ejermeddelelse. Du skal selv holde øje med, om oplysningerne på din BBR-ejermeddelelse svarer til de faktiske forhold.

Du skal huske at meddele kommunen, hvis du foretager ændringer på din ejendom. Det er vigtigt af hensyn til vurdering, forsikring, belåning og eventuelt salg af ejendommen, at BBR-registret er ajourført korrekt.

Ved færdigmelding og afslutning af en byggesag sender kommunen automatisk en ny BBR-ejermeddelelse til ejeren.

## Betaling for tilladelserne

Greve Byråd har fastlagt gebyrer for udstedelse af byggetilladelser, tilladelse til byggearbejde og nedrivningstilladelse.

Se de aktuelle gebyrer på adressen <http://www.Greve.dk/Byg>.

# Her finder du nødvendige oplysninger

## Besøg Greve.dk/Byg

For yderligere oplysninger henvises til Internet-adressen <http://www.Greve.dk/Byg>.

Greve.dk/Byg samler al byggerelateret information, og her kan du bl.a. finde svar på dine spørgsmål om følgende emner:

- Aktuel byggesagsbehandlingstid
- Anmeldelse af byggearbejder
- Anmeldelse af ændringer til BBR
- Ansøgning om byggetilladelse
- Ansøgningsblanketter
- Bortskaffelse af jord
- Bygge- og anlægsaffald
- Byggesagsarkivet
- Bygningsreglementer
- Byplanvedtægter og lokalplaner
- Elektroniske kort (GIS)
- Energimærkning
- Gebyrer og takster
- Love, bekendtgørelser mv.
- Oplysninger om ejendomme
- Overkørsler
- SBI-anvisninger
- Tegninger af eksisterende byggeri
- Tinglysninger
- Udstykning

## Byggeskadeforsikring

Der findes en vejledning om byggeskadeforsikring på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside, <http://www.ebst.dk>.

# Tjekliste til byggeansøgningen

## Følgende materiale skal vedlægges en ansøgning:

- Tydelig beskrivelse af det arbejde, der skal udføres, med angivelse af enhver oplysning af betydning for kommunens behandling af bestemmelserne i BR 10
- Tilbud på byggeskadeforsikring (nye boliger, som ikke udføres som selvbyggeri)
- Ejendommens adresse og matrikelnummer
- Oplysning om, hvorvidt projektet kræver dispensation. Hvis projektet kræver dispensation, skal der vedlægges begrundet dispensationsansøgning.
- Hvis projektet kræver godkendelse efter anden lovgivning end Byggeloven, skal dette oplyses.
- Oplysninger, der er nødvendige for en registrering i BBR - herunder antal badeværelser, værelser m.v.
- Oplysninger om grundens størrelse, bebyggelsens etage-areal og bebyggelsesprocent
- Situationsplan med angivelse af bygningens placering i forhold til skel, nuværende og fremtidige højdekoter samt placering af parkeringspladser
- Facadetegninger med oplysninger om højde- og afstandsforhold samt sokkelkoter
- Principiel plantegning af etager med angivelse af anvendelsen af de enkelte rum
- Principiel snittegning, som ikke viser isolering eller andre tekniske forhold
- Hvis der udføres nedsvivningsanlæg (faskiner), skal der vedlægges en tegning, som viser placeringen af faskiner

Tegninger skal være med angivelse af målestoksforhold.

## Følgende materiale skal indsendes, inden bygningen tages i brug:

- Erklæring vedrørende ukompliceret byggeri
- Tegningsmateriale, som viser niveaufri adgang
- Snitlægning med angivelse af lofthøjde, fugt- og varmeisolering og tæthedsmembraner
- Dokumentation for, at konstruktioner er udført i overensstemmelse med BR 10, kapitel 4
- Dokumentation for, at spær er leveret fra spærfabrik
- Stabilitetsberegning
- Dokumentation for, at konstruktioner og materialer ikke er fugtige
- Dokumentation for, at brandkrav er overholdt
- Energiramme-/ varmetabsberegning
- Redegørelse for jordbundsforhold (eventuelt geoteknisk rapport)
- Afløbstegetning med angivelse af indvendige og udvendige afløbsledninger
- Dokumentation vedrørende ventilation
- Dokumentation for, at der er tegnet byggeskadeforsikring (nye boliger, som ikke udføres som selvbyggeri)
- Energimærkning udført af energikonsulent (ikke ved tilbygninger)
- Eventuelt andet materiale, som fremgår af byggetilladelsen

Denne folder nævner kun de mest almindelige ting. **Vigtigst er**, at der er givet byggetilladelse, inden du går i gang med byggeriet. Det er ikke nok, at du følger denne folder eller bygger på baggrund af en mundtlig drøftelse af dit projekt.