



kommune@odsherred.dk

Nyvej 22, 4573 Højby

Den 15.07.2009

Den GODE byggeansøgning

Særlige bestemmelser vedrørende mindre bygninger, enfamiliehuse og sommerhuse

Fra den 1. januar 2009 gælder der nye regler for behandlingen af mindre komplekse byggesager.

I disse sager foretager kommunen ikke længere byggesagsbehandling af den tekniske side af byggesagen. Det vil sige, at kommunen alene ser på en byggeansøgning ud fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglement 2008 (**BR08**), brandforhold iht. samme reglement samt det gældende plangrundlag (lokalplan, byplanvedtægt mv.).

Den enkelte bygherre er forpligtiget til at indsende dokumentation for, at de tekniske forhold er i orden til opbevaring i kommunen.

Kommunen har ikke ansvar for at påse om reglerne overholdes eller om dokumentationen er tilstrækkelig.

Den enkelte bygherre er forpligtet til at oplyse om en ansøgning kræver dispensation. Ved dispensationsansøgning skal det særskilt anføres og begrundes.

Anmeldelse eller ansøgning skal være underskrevet af ejendommens ejer.

Vi foreslår at byggeansøgningen er så kompleks som muligt hvilket er med til at sikre jer at alle forhold er belyst for en god byggeansøgning og et godt og troværdigt byggeri af en bygmester i Odsherred.

Hvad er byggeri af "begrænset kompleksitet"?

Loven definerer bygninger med begrænset kompleksitet sådan her:

- Carporte, udhuse, garager og drivhuse
- Enfamiliehuse
- Sommerhuse
- Udestuer
- Tilbygninger og ombygninger til ovenstående
- Landbrugets avls og driftsbygninger
- Industri- og lagerbygninger med let tagkonstruktion i en etage og med installationer af begrænset omfang

Hvad er "tekniske bestemmelser"?

Ved byggeri af begrænset kompleksitet, er det ejers ansvar at alle de tekniske bestemmelser i bygningsreglementet overholdes.

Loven definerer de tekniske bestemmelser sådan her:

- Adgangsforhold og tilgængelighed, herunder krav til indretning
- Konstruktioner, herunder krav til fugt og holdbarhed
- Indeklima
- Energiforbrug
- Installationer
- Brandforhold – *dog* skal kommunen påse brandforhold ved sammenbyggede enfamiliehuse, avls og driftsbygninger samt industri- og lagerbygninger og ved placering af bygninger i skelbræmmen

Hvilket materiale skal vedlægges den gode byggeansøgning:

Hvilken type byggesag drejer det sig om

Carport, garage, udhus, drivhus eller overdækket terrasse, her skal vedlægges målfast tegningsmateriale af byggeprojektet som følgende:

- Situationsplan med bygningens ydre mål og placering i forhold til skel, vej og andre bygninger. (gå ikke på kompromis her) - brug om nødvendigt landinspektøren.
- Facadetegninger med højder og placering af døre og vinduer.
- Oplysning om hvilket materiale der anvendes på væg og tag.
- Terræn- og koteplan, hvis der er skrånende terræn (gå ikke på kompromis her) - find koterne.

Enfamiliehus, dobbelthus eller sommerhus, her skal vedlægges målfast tegningsmateriale af byggeprojektet, oplysninger til BBR og andet relevant dokumentation som følgende:

- Situationsplan med bygningens ydre mål og placering i forhold til skel, vej og andre bygninger. (gå ej på kompromis her) brug hvis nødvendigt landmåleren.
- Plantegning med ruminddeling, rummenes anvendelse og placering af døre og vinduer.
- Facadetegninger med højder fra naturligt terræn.
- Oplysninger om opbygning af lejlighedsskel (både vandret og lodret).
- Terræn- og koteplan, hvis der er skrånende terræn (gå ej på kompromis her) find koterne.
- Oplysninger til BBR: materialet på væg og tag (se, evt. lokalplan) opvarmning, boligareal, rum anvendelser, antal værelser, bad og wc
- Tilbud om byggeskadeforsikring. (ikke aktuelt for sommerhus og tilbygning).

Når et byggeprojektet er færdigt skal der skriftlig fremsendes færdigmelding til kommunen samt en erklæring på, at bygningen overholder byggelovgivningen og at der er fremsendt dokumentation for tekniske forhold til arkivering i kommunen.

Ved helårshuse skal der ved byggeriets afslutning fremsendes dokumentation for byggeskadeforsikring samt energimærkning (energirammeberegning).

Ved sommerhuse skal der ved byggeriets afslutning fremsendes dokumentation for energimærkning.

Den **GODE** byggeansøgning.

Hvad skal jeg være opmærksom på:

- Zonestatus
- Se altid efter om der er en lokalplan/byplanvedtægt for området
- Kommuneplan
- Kan bebyggelsesprocenten overholdes.
- Tinglyste deklarerationer, Tinglysningskontoret har åbent mandag til fredag mellem 9 og 12 - telefon 59 43 41 92
- Gennemgå TJEKSKEMA, kryds af så du ved hvad du skal have med, tag en kopi og brug denne som følgeseddel til Den **GODE** byggeansøgning.
- Offentlig myndighed må ikke hjælpe med projektering, men fortæller gerne hvor gældende regler kan findes.
- Ved projektering kan du søge på www.BR08.dk her kan du klikke dig ind på Bygningsreglement 2008 –BR08 (gældende) herefter dukker der en menu op som er kapitelinddeling af BR08 – ved tryk på ønsket kapitel som eks. 2.3 afstandsforhold vil der midt på siden vise sig en henvisning til SBi 216, her finder du generel baggrundsinfo – Uddybning af funktionskravene, vejledning og eksempler på hvordan kravene kan opfyldes og endelig kvalitative anbefalinger.
- Er du i tvivl så ring og spørg en sagsbehandler inden du fortsætter.
www.odsherred.dk/page111.aspx her finder du en medarbejder der kan hjælpe.
Du kan også ringe på telefon 59 66 60 60