

TJEKLISTE TIL ANSØGNING OM BYGGETILLADELSE

Når du skal søge om byggetilladelse, er det helt afgørende for sagsbehandlingen og sagens forløb, at du har gjort et godt forarbejde. Du har dermed selv stor indflydelse på sagsbehandlingstiden.

En ansøgning om byggetilladelse skal indeholde mange oplysninger. Det går hurtigst, når vi får alle oplysninger fra start.

Brug tjeklisten til at komme godt i gang med din byggeansøgning og kontakt os gerne, hvis der opstår spørgsmål undervejs.

Vi er klar til at hjælpe dig i mål med dit byggeprojekt!

Venlig hilsen

Team Byg

73767347

byg@aabenraa.dk

LOKALPLAN OG SERVITUTTER



Noget af det første du skal have styr på er plangrundlaget. Det er helt afgørende for, at dit projekt overhovedet kan realiseres.

Lokalplaner og byplanvedtægter omfatter krav og bindinger der påvirker mulighederne for udnyttelsen af din ejendom.

Du har mulighed for, at søge dispensation fra en lokalplan. Det er dog ikke sikkert at en dispensation kan opnås. Søger du dispensation, skal din ansøgning altid begrundes.

Vær også opmærksom på tinglyste servitutter og deklARATIONER.

- Tjek [kommuneplanramme](#)
- Tjek [gældende lokalplan](#). Læs den grundigt og forhold dig til bestemmelserne
- Tjek [tinglyste servitutter og deklARATIONER](#)
- Begrund en eventuel dispensationsansøgning

ANDEN LOVGIVNING



Et byggeri kræver ikke nødvendigvis kun byggetilladelse. En lang række af andre lovgivninger kan være i spil. Byggetilladelsen må ikke meddeles før tilladelser, der er nødvendig efter anden lovgivning er meddelt.

Vær opmærksom på om dit projekt kræver:

- Landzonetilladelse
- Overkørselstilladelse (ny vejadgang)
- Tilslutningstilladelse, nedsivningstilladelse eller udledningstilladelse
- Dispensationer fra naturbeskyttelsesloven (fx skovbyggelinje, strandbeskyttelseslinje)
- Miljøscreening/miljøvurdering
- Tilladelse efter jordforureningsloven
- Tilladelse efter andre lovgivninger

BYGGERETTEN OG BEBYGGELSESREGULERENDE FORHOLD



Bygningsreglementets kapitel 8 beskriver din byggeret til at opføre byggeri på din ejendom.

Byggeretten defineres af bestemmelser om bebyggelsesprocent, grundens størrelse, etageantal samt højde- og afstandsforhold.

Ikke alle typer af byggeri har en byggeret.

Afviger dit byggeri fra byggeretten eller er det slet ikke reguleret af byggeretten, skal kommunen foretage en helhedsvurdering.

Ønsker du at afvige fra byggeretten, skal du begrunde behovet for afvigelserne.

Er de bebyggelsesregulerende forhold reguleret i en lokalplan tilsidesætter denne bygningsreglementet.

- Undersøg byggeretten for dit byggeri og tilpas dit projekt hertil
- Begrund hvorfor eventuelle afvigelser er nødvendige
- Oplys grundstørrelse og etageareal for byggeri (sæt dig ind i [beregningsreglerne](#))
- Oplys bebyggelsesprocent og vis beregningen i din ansøgning
- Oplys højder og indtegn det skrå højdegrænseplan mod naboskel og modstående vejlinje

INDRETNING AF GRUNDEN OG OMFANG AF BEBYGGELSE



Hvordan udnytter du din grund og hvor placeres bebyggelsen på grunden? Hvilke afstande er der til skel/nabogrunde, til vej og til andre bygninger? Vær også opmærksom på ledninger. Tjek altid ledningsoplysninger på www.ler.dk

Det er vigtigt at du tydelig viser de aktuelle forhold og hvilke ændringer der ønskes foretaget.

Du kan angive disse oplysninger på situationsplanen og eventuelt snittegninger.

- Angiv afstand til naboskel, vejskel og andre bygninger – og til evt. ledninger på grunden
- Angiv placering af adgangsvej/indkørsel
- Angiv placering af opholdsarealer (m²) og parkeringspladser (antal)
- Angiv udstykningsmulig (udstykningsplan) når mere end et enfamiliehus på samme grund

ANVENDELSE AF BYGNINGEN/RUM



Det er vigtigt, at du beskriver dit projekt og redegør for, hvordan bygningen og de enkelte rum anvendes. Det er den reelle anvendelse af bygningen/rummene der er vigtige – fremfor hvad du kalder det.

- Beskriv anvendelsen af bygningen og de enkelte rum.
- Oplys om bygningen/rummet er til personophold
- Oplys om bygningen/rummet er opvarmet

TERRÆNREGULERING



Det er vigtigt, at du forholder dig til terrænet på din grund – særligt hvis der er store niveauforskelle. Udform dit byggeri så det passer til terrænet ellers kan det give problemer i forhold til terrænregulering, overholdelse af højdegrænseplaner og indbliksgener for din nabo.

- Angiv eksisterende og fremtidigt terræn på snit- og facadetegninger
- Angiv eksisterende terrænkoter ved bygningshjørner på situationsplanen
- Udarbejd terrænreguleringsplan med angivelse af koter samt skråningsanlæg

BYGGESKADEFORSIKRING



Byggeskadeforsikring er en forsikring, der skal tegnes for at forsikre et byggeri mod byggeskader, som skyldes forhold, der er opstået i forbindelse med opførelsen af byggeriet.

Der skal tegnes byggeskadeforsikring når:

- der opføres ny bebyggelse der anvendes til helårsbeboelse
- der etableres ny helårsbeboelse ved om- eller tilbygning af eksisterende bebyggelse, der ikke hidtil har anvendt til helårsbeboelse. F.eks. ændret anvendelse fra erhvervsenhed til boligenhed.

I nogle tilfælde kan en bygherre fritages for at tegne byggeskadeforsikring, f.eks. når en forbruger selv står for arbejdet med at opføre sin egen bolig, dvs. selv udfører håndværkerydelser eller indgår aftaler med entreprenører om at opføre byggeriet. Udlejningsboliger er undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring.

- Undersøg reglerne om byggeskadeforsikring. Læs [Vejledning om byggeskadeforsikring](#)
- Vedlæg tilbud om byggeskadeforsikring
- Vedlæg fritagelseserklæring, hvis du opfylder betingelserne for at være selvbygger
- Vedlæg tro- og loveerklæring, hvis der er tale om udlejningsboliger

TEKNISKE KAPITLER - AFKRYDSNING



Når du udfylder din ansøgning i Byg & Miljø skal du i *Erklæring om tekniske forhold* afkrydse hvilke tekniske kapitler der er relevant for byggearbejdet.

Et teknisk kapitel eller bestemmelser i et teknisk kapitel er relevant, når byggearbejdet er omfattet af krav i det pågældende kapitel.

Ofte bliver ansøger overrasket over, hvor mange tekniske kapitler der er relevante.

De kapitler du afkrydser i *Erklæring om tekniske forhold* er også dem, der skal indsendes dokumentation for ved færdigmelding.

- Afkryds de relevante kapitler i *Erklæring om tekniske forhold* i Byg & Miljø

BRAND- OG KONSTRUKTIONSKLASSE



Langt de fleste byggerier skal indplaceres i en brandklasse og en konstruktionsklasse - også mindre byggeri som udestuer og garager/carporte.

Indplaceringen skal altid dokumenteres – det gælder også for byggeri i brandklasse 1 og konstruktionsklasse 1.

Reglerne er komplekse, så sæt dig grundigt ind i dem og overvej at gøre brug af en rådgiver med særlige kompetencer indenfor fagområdet.

Byggeri indplaceret i brandklasse og/eller konstruktionsklasse 2-4 kræver altid tilknytning af certificeret rådgiver.

- Indplacér byggeriet i en konstruktionsklasse i Byg & Miljø
- Redegør for konsekvensklasse og kompleksitet samt erfaring med konstruktionstypen
- Vedlæg statisk dokumentation – som minimum A1. Konstruktionsgrundlag
- Indplacér byggeriet i en brandklasse i Byg & Miljø
- Redegør for om byggeriet er indsatstaktisk traditionelt (ITT) eller utraditionelt (ITUT)
- Vedlæg situationsplan brand, brandplan og brandstrategirapport/brandteknisk notat
- Hvis byggeriet følger de præ-accepterede løsninger, så angiv hvilket bilag der benyttes
- Beskriv eventuelle afvigelser fra de præ-accepterede løsninger
- Vedlæg materiale fra certificeret rådgiver i henhold til BR18 §19 og §23 ved klasse 2-4
- Vedlæg notat der belyser at byggeriet er undtaget for indplacering, hvis dette er relevant

DIALOGMØDE



Benyt dig gerne af muligheden for et dialogmøde inden du indsender din byggeansøgning. På dialogmødet kan vi drøfte eventuelle problemstillinger og afstemme forventninger til ansøgningsmateriale og tidsplan.

Der kan deltage medarbejdere fra flere fagområder, så dialogen bliver tværgående og omfatter de relevante myndighedsområder. På den måde kommer vi rundt om det hele på én gang. Vores erfaring er, at dialogmødet i langt de fleste tilfælde baner vejen for et bedre og hurtigere forløb, når vi efterfølgende modtager din ansøgning.

Inden et dialogmøde har vi brug for et skitseprojekt og oplysninger om særlige problemstillinger, der ønskes drøftet. Det giver os mulighed for forberedelse og dig et bedre udbytte af mødet. Kontakt os i god tid – gerne 1½-2 uger før – så vi kan aftale mødetidspunkt og de nærmere detaljer og forventninger for mødet.

- Book tid til dialogmøde
- Indsend skitseprojekt og spørgsmål ca. 1 uge før mødet

ANSØGNING I BYG & MILJØ



Din ansøgning om byggetilladelse skal oprettes og indsendes via [Byg & Miljø](#).

Du skal logge ind med NemID/MitID. Det er nemmest at udfylde ansøgningen, hvis du på forhånd har undersøgt de forskellige forhold og har tegningsmateriale mv. klar.

Hvis dit projekt omfatter flere typer af byggeri med forskellige ansøgningstyper, skal du oprette flere ansøgninger. F.eks. skal et projekt omfattende et enfamiliehus og en carport (ikke integreret) oprettes som to ansøgninger.

Dette skyldes, at de to typer af byggeri ikke er omfattet af de samme regler og processer.

Det er vigtigt, at du vælger den rigtige ansøgningstype.

Når du har logget ind i Byg & Miljø gør du følgende:

1

Start et nyt projekt

Når du starter et nyt projekt i Byg & Miljø, bliver din kladde 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

Med mindre 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.

Du kan finde hjælp til brug af Byg & Miljø [HER](#)

- Indhent fuldmagt fra ejer, hvis du søger på vegne af en anden
- Opret ansøgning i Byg & Miljø
- Vælg korrekt ansøgningstype. Spørg os, hvis du er i tvivl
- Udfyld alle punkter i ansøgningen. Spørg os, hvis du er i tvivl
- Upload relevant ansøgningsmateriale