Den gode ansøgning

En guide til din byggeansøgning



norddjurs kommune

Processen for en typisk byggesag

Denne folder giver dig et overblik over processen for en typisk byggeansøgning samt vejledning til udformning af tegningsmateriale. Du kan i folderen også finde vejledning og hjælp til måleregler og udregning af bebyggelsesprocent.

Inden du går i gang med at bygge, er det vigtigt at huske følgende:

1. **Søg byggetilladelse, før du bygger**
   Du skal undersøge, om du skal have en byggetilladelse, inden du går i gang. Et nyt hus eller en tilbygning kræver altid byggetilladelse, men f.eks. en carport kan i nogle tilfælde opføres uden.

2. **Forbered dig grundigt og spar tid**
   Lav en grundig research og gennemgå reglerne for byggetilladelser, før du sender din ansøgning. Her kan denne folder hjælpe dig på vej.

3. **Hjælp os med at hjælpe dig hurtigt**
   Vi kan behandle din sag bedre og hurtigere, når vi modtager alt nødvendigt materiale fra starten. Hvis din ansøgning er fuldt oplyst og ikke kræver dispensationer, helhedsvurderinger eller behandling efter anden lovgivning, kan vi behandle den inden for 15 arbejdsdage.



Det skal du vide inden du ansøger

Forarbejde

Uanset om du overvejer at bygge nyt, bygge om eller rive ned, er det en god idé at sætte sig ind i tingene på forhånd.

Det kan tage lidt tid at lave et grundigt forarbejde, men det gør det meget lettere at få dit byggeprojekt til at forløbe godt og uden overraskelser. Det kan også være en stor hjælp at få en rådgiver med på sidelinjen – især én, der har erfaring med, hvad der skal til for at gøre drømme til virkelighed.

Tjek om dit byggeri er omfattet af nedstående punkter, og om der er redegjort for følgende relevante forhold i byggeansøgningen.

Du kan sidst i denne folder finde oplysninger om hjemmesider, som du kan bruge i dit forarbejde.

Huskeliste

- ◯ Bestemmelser i bygningsreglementet, herunder kapitel 8. om byggeretten
- ◯ Lokalplaner
- ◯ Tinglysning (servitutter / deklarationer)
- ◯ Zonestatus (landzone, byzone og sommerhuszone)
- ◯ Landzonetilladelse
- ◯ Matrikulære forhold
- ◯ Bygge- og beskyttelseslinjer mv.
- ◯ Grundareal, etageareal og bebyggelsesprocent (beregningsregler)
- ◯ Brandklasse og Konstruktionsklasse
- ◯ Beskrivelse af byggeri, herunder anvendelse og materialevalg
- ◯ Fuldmagt fra ejer / digital signatur i Byg & Miljø
- ◯ Eventuel overkørselstilladelse
- ◯ Varmeforsyning
- ◯ Regn- og spildevandsforhold
- ◯ Byggeskadeforsikring

Byggeret

Bygningsreglementet fastsætter bestemmelser om højde, afstand til skel og bebyggelsesprocent – den såkaldte byggeret.

Overskrides byggeretten, skal kommunen foretage en helhedsvurdering for at afgøre, om der kan gives tilladelse til byggeriet.

Byggerettens bestemmelser findes på bygningsreglementets hjemmeside.

Tegningsmateriale

Når du søger byggetilladelse, skal du medsende tegninger, der viser byggeriets placering og udseende. Det drejer sig typisk om en situationsplan, plantegning og facadetegninger. I visse tilfælde kan det være nødvendigt med en snittegning.

Tegningerne skal være i korrekt målestok, med tydelige mål, være digitale eller indscannede, og indeholde adresse på sagen. De skal desuden tydeligt vise både de nuværende forhold, og det nye du ønsker at bygge.

Situationsplan

Situationsplanen skal vise hele matriklen. Her skal du tegne, hvor byggeriet placeres, angive afstande til skel og andre bygninger samt oplyse bebyggelsesprocenten.

Plantegning

Plantegningen skal vise byggeriets omfang for hver etage, der ændres eller opføres. Du skal angive rumbetegnelser, fast inventar, døre, vinduer og udvendige mål målt fra ydersiden af ydervæg.

Facadetegning

Facadetegningen skal vise bygningen udefra fra alle sider. Du skal angive byggeriets højde, skrå højdegrænseplan, eksisterende og fremtidigt terræn, koter samt hvilke materialer, der bruges til tag og ydervægge.

På side 5-7 i denne folder finder du eksempler og vejledning til, hvad tegningerne skal indeholde.

Målsætning af tegninger

Det er vigtigt, at alle mål står tydeligt på tegningerne, da de indgår i sagsbehandlingen.

Du kan se eksempler på, hvordan tegninger skal målsættes på tegningseksemplerne på side 5-7.

Her har vi samlet de vigtigste måleregler, som kan hjælpe dig videre.

Højder

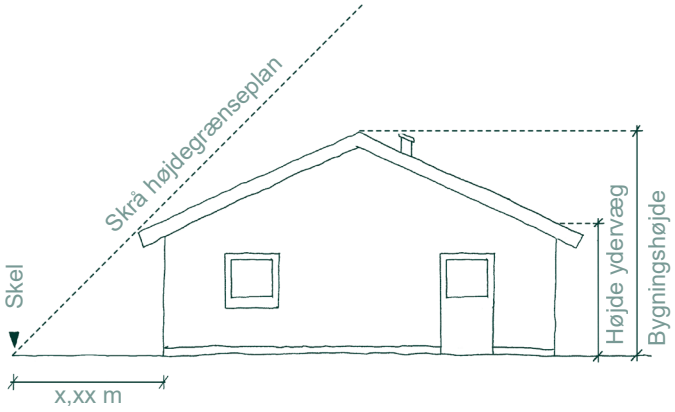
Alle højder måles lodret fra naturligt terræn. På tegningerne skal alle højder fremgå, f.eks. højde på ydervæg (facadehøjde), kiphøjde og det skrå højdegrænseplan.

Højde på ydervæg (facadehøjde)

Bygningsreglementet har bestemmelser for, hvor høj en ydervæg må være, fx ved sommerhuse. Der kan også være bestemmelser om det i lokalplanen. Højde på ydervæg måles fra det naturlige terræn til punktet, hvor facaden møder tagfladens overside.

Det skrå højdegrænseplan

Det skrå højdegrænseplan skal tage hensyn til naboerne, så bygningen ikke bliver for høj. Jo længere du bygger fra skel, jo højere må bygningen være.

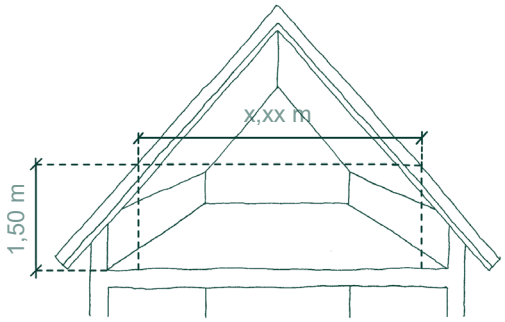


Eksempel på beregning af det skrå højdegrænseplan: **afstanden til skel i meter x 1,4 = Maks bygningshøjde.**

Elementer som gavltrekanter, tagudhæng og tagkviste indgår typisk ikke i beregningen af det skrå højdegrænseplan.

Tagetager

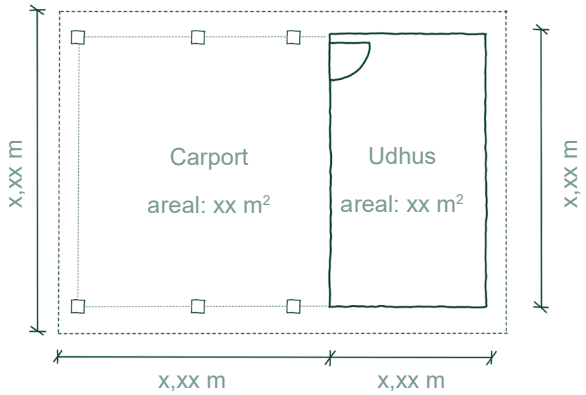
Arealet af en tagetage udregnes i et vandret plan 1,50 meter over færdigt gulv, hvor man måler til ydersiden af tagbeklædningen. Arealet af en hems måles på samme måde som en tagetage.
Eksempel på beregning af areal af en tagetage:
x,xx * udvendig længde = areal.



Carporte og overdækkede arealer

Carporte opmåles efter tagfladen på de sider, hvor der ikke er begrænsende ydervægge, dvs. ydervægge der afgrænser og lukker konstruktionen. Overdækkede arealer måles ligeledes efter tagfladen.

Eksempel på målsætning af carport med indbygget udhus:



Terræn

Terræn skal fremgå på tegningsmateriale, både med naturligt og fremtidigt terræn. Naturligt terræn er den oprindelige terrænhøjde, inden der bliver gravet eller fyldt jord på. Terrænkoter, som viser terrænets højder, skal også fremgå af tegningerne.

Hvad er en bebyggelsesprocent?

Bebyggelsesprocenten viser, hvor stor en del af grunden, der må bebygges med bygninger. Den skal fremgå af din ansøgning.

Bebyggelsesprocenten er normalt fastsat i Bygningsreglementet, men hvis der gælder en lokalplan for området, er det lokalplanens regler, der gælder. Der kan også være privatretslige deklarationer, som har egne krav.

Beregningsreglerne for en bebyggelsesprocent finder du i gældende bygningsreglement. Hvis der gælder en lokalplan, skal du finde beregningsreglerne i det bygningsreglement, der var gældende, da lokalplanen blev vedtaget.

Beregning af bebyggelsesprocent
Bygningsreglement 2018 (BR18)

En grund på **1.000 m²** :
Bolig inkl. udestue..... **120 m**
Overdækket terrasse..... **20 m²**
Garage..... **35 m²**
Udhus.....**10 m²**

Udregning:

$$\frac{120 + (20 + 35 + 10 - 50)}{1000} \times 100 = \mathbf{13{,}5\ \%}$$

Fradrag: 50 m² (for sekundær bebyggelse)
Arealet af garage, udhus og overdækket terrasse udgør sekundære bebyggelse.
Kun det samlede areal over 50 m² af sekundære bebyggelse medregnes.

Hvornår skal du ansøge?

Opførelse af enfamiliehuse, sommerhuse, tilbygninger, anneks, sauna, vildmarksbad, hævede terrasser/altaner og udestuer kræver altid en ansøgning om byggetilladelse.

Garage, carporte, overdækninger og udhuse der er integrerede i boligen, kræver også altid en ansøgning om byggetilladelse.

Du kan opføre sekundær bebyggelse uden byggetilladelse, hvis:

- Det samlede areal af alle de sekundære bygninger på din grund ikke overstiger 50 m², inklusiv det du ønsker at bygge.
- Byggeretten ikke overskrides, dvs. at bygningens højde, afstand til skel og bebyggelsesprocent er i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser om byggeret.
- Andre gældende love og regler overholdes. Det kan f.eks. være krav fra en lokalplan eller en tinglyst servitut, der bestemmer anvendelse, placering, materialevalg eller lignende.

Sekundær bebyggelse er bygninger såsom garage, carporte, udhuse, overdækninger og drivhuse.

Bygningerne må ikke anvendes til beboelse eller længerevarende ophold.

Klar til ansøgning

Du indsender din byggeansøgning via ansøgningsportalen Byg & Miljø **www.bygogmiljoe.dk**. Her kan du finde yderligere hjælp og vejledning.

Valg af ansøgningstype i Byg & Miljø
Det er vigtigt, at du vælger den korrekte ansøgningstype – det har betydning for både ansøgningens indhold, brand- og konstruktionsklasse osv. Systemet guider dig automatisk til den sandsynlige brand- og konstruktionsklasse, når du vælger den korrekte ansøgningstype.

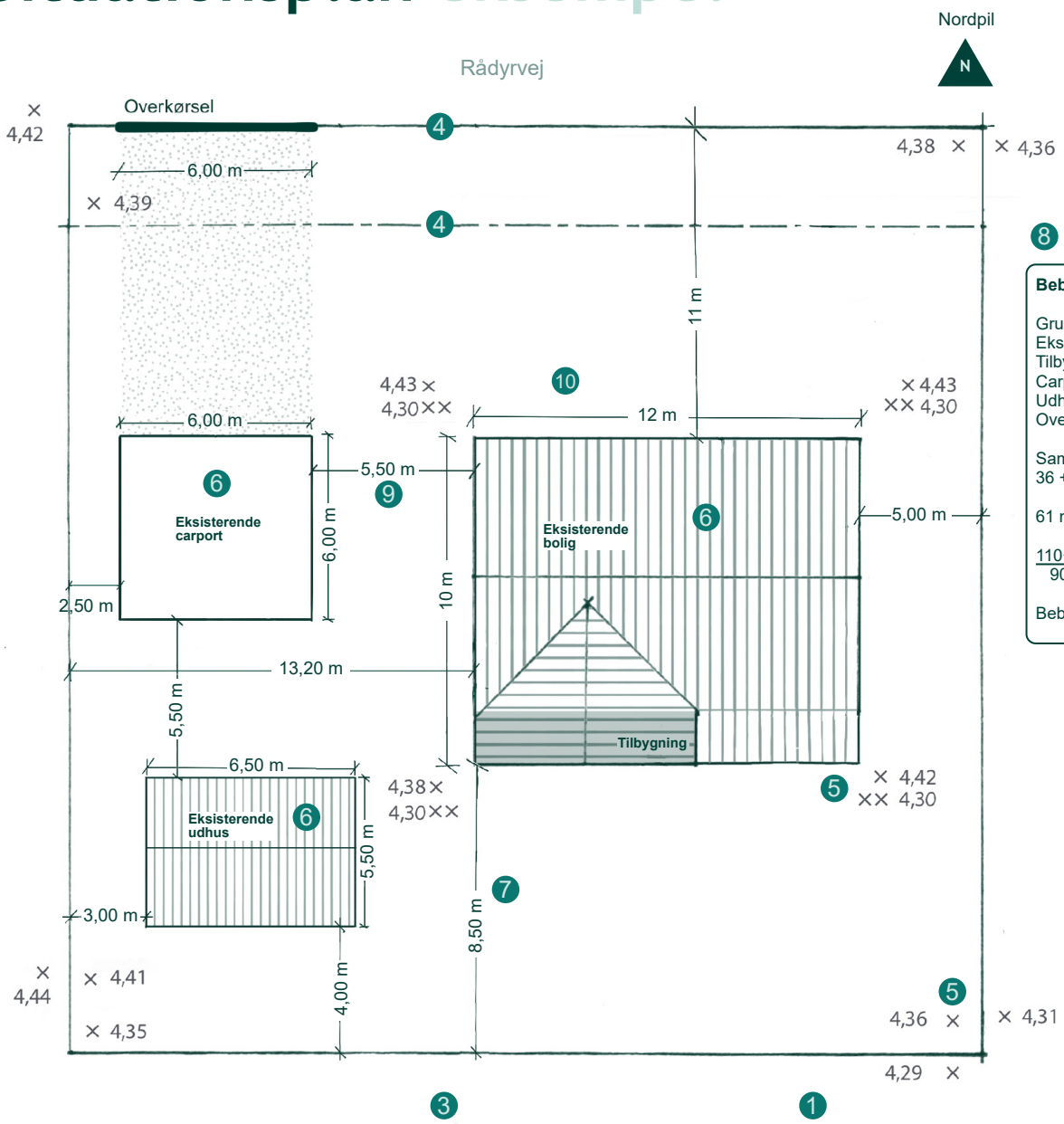
Gebyr
I Norddjurs Kommune skal du betale for den tid, vi bruger på din byggetilladelse. Se mere om gebyr på kommunens hjemmeside.

Du kan forkorte din sagsbehandlingstid hvis...

Ansøgningen er **fuldt oplyst** og **ukompliceret**. Dermed kan sagen straksbehandles inden for 15 arbejdsdage.

At en sag er ukompliceret betyder, at den ikke kræver dispensationer, helhedsvurderinger eller behandling efter anden lovgivning.

Situationsplan eksempel



Bebyggelsesprocent

Grundstørrelse: .....900 m²
Eksist. bolig.....104 m²
Tilbygning..... 6 m²
Carport..... 36 m²
Udhus.....15 m²
Overdækning..... 10 m²

Samlet sekundær bebyggelse:
36 + 15 + 10 = 61 m²

61 m² – 50 m² = 11 m² medregnes.

$\frac{110+11}{900} \times 100 = 13{,}4\%$

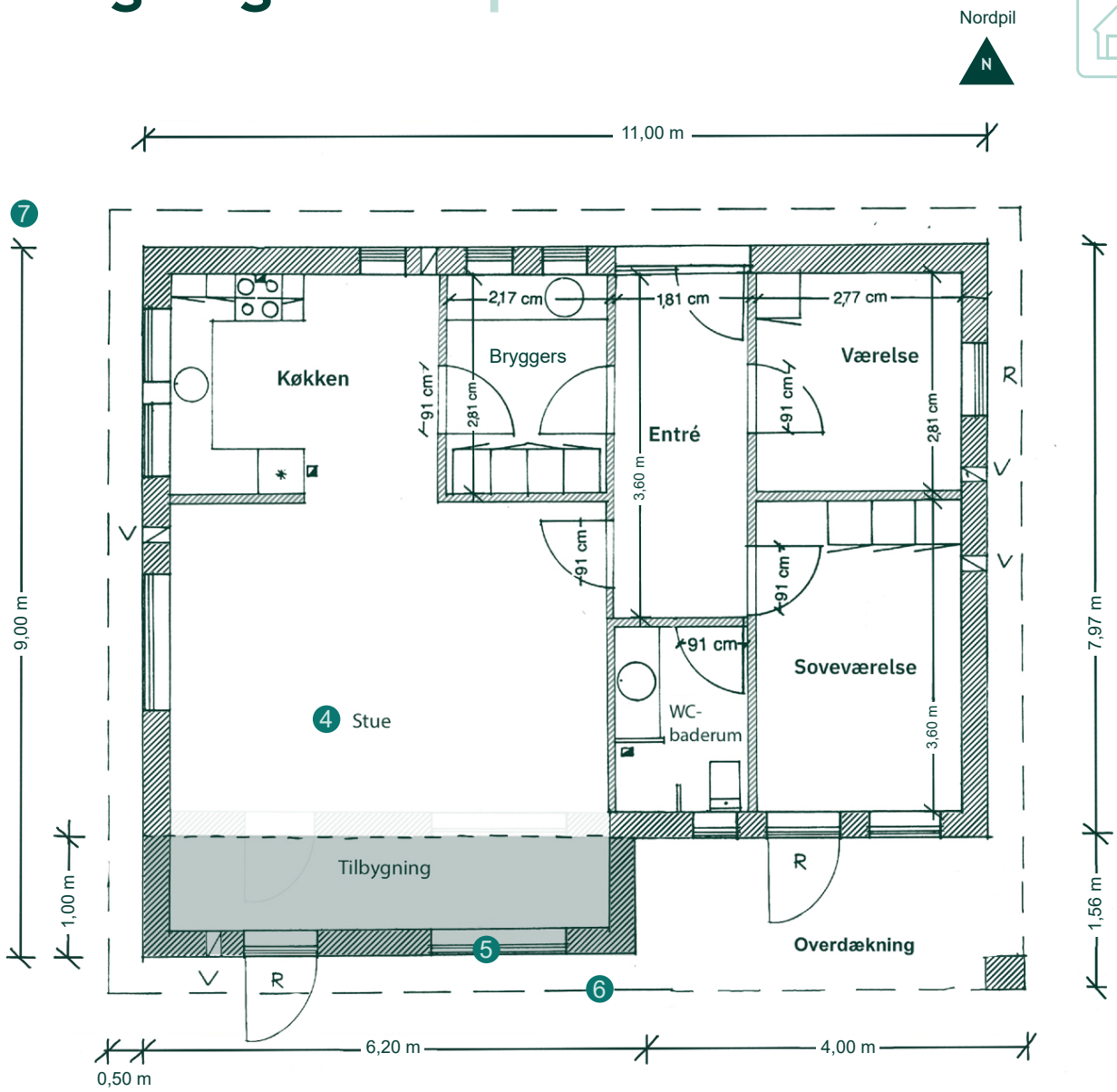
Bebyggelsesprocent = 13,4 %

Signaturforklaring: Tilbygning Eksisterende kote (DVR90) **X** Fremtidig koter **XX**	**Rådyrvej 22** Matrikel nr. xxx	Tegning: Situationsplan	Målestok: 1:200
	Dato: xx-xx-xxxx	Revision: xx-xx-xxxx	Bygherre: xxxx

Situationsplanen skal vise

1. Tegningshoved: Vejnavn, husnummer og matrikelnummer, dato og tegningstype
2. Målestoksforhold. Tegninger skal altid være målfast
3. Signaturforklaring
4. Skel og tinglyst byggelinje
5. Koter for hvert hjørne af bygningen, og hvert hjørne af grunden på begge sider af skel.
   En kote angiver terrænets højde på et bestemt punkt. Hvis du ikke kender koter for din grund, kan du få hjælp af en landmåler
6. Alle bygninger inklusive skure, drivhuse, carporte m.v.
7. Afstande til vej- og naboskel
8. Bebyggelsesprocent
9. Afstand mellem bygningerne
10. Mål på bygningen med streger, der viser hvorfra og hvortil målene er gældende

Plantegning eksempel



3 1

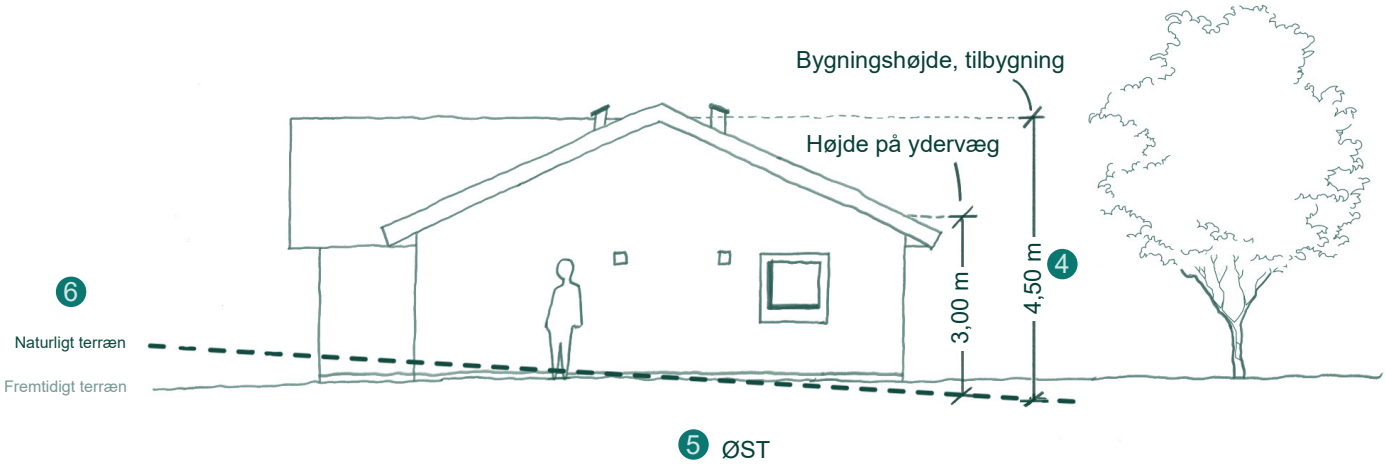
Signaturforklaring: Tagudhæng — — — Tilbygning ■	**Rådyrvej 22** Matrikel nr. xxx	Tegning: Plantegning	Målestok: 2 1:100
	Dato: xx-xx-xxxx	Revision: xx-xx-xxxx	Bygherre: xxxx

Plantegningen skal vise

1. Tegningshoved: Vejnavn, husnummer og matrikelnummer, dato og tegningstype
2. Målestoksforhold. Tegninger skal altid være målfast
3. Signaturforklaring
4. Rumbetegnelser på alle rum
5. Alle vinduer og udgange
6. Tagudhænget på bygningen
7. Mål på bygningen med streger, der viser hvorfra og hvortil målene er gældende

Facader eksempel





3

	1		
Signaturforklaring: Naturligt terræn Fremtidigt terræn Koter	**Rådyrvej 22** Matrikel nr. xxx	Tegning: Facadetegning	Målestok: 2 1:200
	Dato: xx-xx-xxxx	Revision: xx-xx-xxxx	Bygherre: xxxx

Facadetegningerne skal vise

1. Tegningshoved: Vejnavn, husnummer og matrikelnummer, dato og tegningstype
2. Målestoksforhold. Tegninger skal altid være målfaste, dvs. at alt skal være efter samme målestoksforhold
3. Signaturforklaring
4. Mål på bygningen med streger, der viser hvorfra og hvortil målene er gældende
5. Hvilken facade, der vises på tegningen
6. Linjer der tydeligt viser naturligt terræn og fremtidig terræn
7. Terrænkoter på naturligt terræn og fremtidigt terræn
8. Bygningshøjde og facadehøjde angivet med koter og/eller mål

Har du brug for mere hjælp?



Se hvilke tegninger vi har på netop din ejendom på **public.filarkiv.dk**



Læs om byggeri og nedrivning på Norddjurs Kommunes hjemmeside **norddjurs.dk**



Få svar på de mest almindelige spørgsmål på **bygogmiljoe.dk/hjaelp/forside**



Se hvilke oplysninger, der gælder for din ejendom på **webkort.norddjurs.dk**



Hvilke krav er der til dit byggeri? Få overblik og find vejledninger på **bygningsreglementet.dk**



Se hvilke servitutter, der er tinglyst på din ejendom på **tinglysning.dk**

Administrationsbygningen Allingåbro
Kirkestien 1, 8961 Allingåbro

Mail
byggesag@norddjurs.dk

Telefon
+45 89 59 11 68

Telefonen er åben man – fre. kl. 10.00 - 12.00

Du er altid velkommen til at ringe og aftale et evt. møde.

norddjurs kommune

Udarbejdet 2026