



Svendborg
Kommune

Skal du bygge?

Enfamiliehus, dobbelthus med lodret
lejlighedsskel, sommerhus samt om- og
tilbygninger



TEAM

Hej!

I denne vejledning kan du læse, hvilke bestemmelser der gælder, når du skal bygge et nyt enfamiliehus, dobbelthus med lodret lejligheds- skel, sommerhus eller hvis du vil opføre en om- eller tilbygning til disse.

Bestemmelserne står i bygningsreglementet, og de er gældende, medmindre kommunen har fastsat andre bestemmelser i en lokal- plan, byplanvedtægt eller tinglyst dokument. I så fald er det dem, der gælder.

I denne folder gennemgås de **generelle** bestemmelser for enfamilie- huse, dobbelthuse, om- og tilbygninger, samt de særlige regler, du skal følge, hvis du vil bygge i et sommerhusområde

Hvis du fortsat er i tvivl, hjælper vi dig gerne med vejledning om de gældende regler.

Du skal i øvrigt være opmærksom på, at det er dig og din rådgiver eller håndværker, der har ansvaret for, at bestemmelserne bliver overholdt.

Med venlig hilsen
Byg og BBR

Skal jeg søge byggetilladelse, når jeg bygger nyt eller bygger til?

Ja – nybyggeri og tilbygninger til enfamiliehuse, dobbelthuse og sommerhuse kræver en byggetilladelse fra kommunen. Du må ikke gå i gang med at bygge, før du har fået en tilladelse.

Skal jeg søge byggetilladelse, når jeg bygger om?

Hvis du ikke udvider etagearealet eller boligarealet, skal du ikke søge byggetilladelse. Dog skal du søge en byggetilladelse, hvis du ændrer på de bærende konstruktioner. Etagearealet og boligarealet skal fremgå af din BBR-meddelelse. Eksempelvis kræver det ikke byggetilladelse, at lægge to værelser sammen eller at etablere et ekstra badeværelse i en eksisterende bolig.

Hvor meget må jeg bygge?

Det er bebyggelsesprocenten, der afgør, hvor mange m², du må bygge på din grund. Bebyggelsesprocenten angiver, hvor meget etagearealet udgør af grundens samlede areal. Hvor høj bebyggelsesprocenten for din ejendom må være, er enten fastsat via lokalplan, byplanvedtægt, tinglyst dokument eller i bygningsreglementet.

Byggeret for fritliggende enfamilie- huse, dobbelthuse og tilbygninger (1)

Du har byggeret, hvis dit byggeri overholder følgende bestemmelser i bygningsreglementet: (1)

- afstanden fra huset til skel, sti og vej skal mindst være 2,5 m.
- højden af huset må maksimalt være 1,4 x afstanden til naboskel og sti
- huset må maksimalt opføres i 2 etager
- bebyggelsesprocenten må maksimalt være 30 %
- ingen del af husets ydervægge eller tag må være højere end 8,5 m. Højden måles lodret fra det naturlige terræn på egen grund.

Hvis grunden skråner eller har et terræn med store niveau- forskelle, skal der måles fra et eller flere niveauplaner, som kommunen fastsætter

Byggeret for sommerhuse og tilbygninger ⁽¹⁾

- sommerhuset må maksimalt opføres i én etage
- afstanden fra sommerhuset til skel, sti og vej skal mindst være 5 m.
- højden af sommerhuset må maksimalt være 5 m.
- højden af sommerhusets ydervæg, langs mindst én langside, må maksimalt være 3 m.
- bebyggelsesprocenten må maksimalt være 15 %



Hvis byggeretten ikke kan overholdes

Hvis dit projekt er i strid med bestemmelserne i byggeretten skal kommunen lave en helhedsvurdering af projektet og evt. foretage en partshøring. Det er ikke sikkert, at du kan få byggetilladelse, hvis dit projekt er i strid med byggeretten.



Hvordan søger jeg

Når du vil bygge et nyt enfamiliehus, dobbelthus, sommerhus eller tilbygning, skal du indsende en ansøgning via www.bygogmiljoe.dk

Ansøgningen skal som udgangspunkt indeholde følgende:

- En kort beskrivelse af projektet
- Opgørelse af bygningens etagearealer
- En fuldmagt fra ejendommens ejer (hvis ejer ikke er ansøger)
- Erklæring om, hvilke bestemmelser i bygningsreglementet, der skal overholdes.

(1) OBS: Husk at kommuneplan, byplanvedtægt, lokalplan eller tinglyst deklARATION kan have andre bestemmelser om etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent m. m.

- Beliggenhedsplan



Beliggenhedsplanen skal være målfast eks. 1:200 og vise bygningens placering på grunden, samt afstand til skel og øvrige bygninger.

Tegningen skal forsynes med nordpil og vejad gang. På tegningen skal terrænkoter og højdekurver, så vidt muligt tegnes ind.

- Principsnit



Principsnit skal være målfast og målsat eks. 1:50.

- Facade- og gavltegninger
 - som skal vise bygningens højde og afstandsforhold, grundens nuværende og fremtidige højdekoter, samt højdekoter på tilstødende grunde, placering af vinduer, døre m. m.



- oplysning om antal værelser, bad, wc og køkken
- oplysning om materialevalg for tag og ydervægge
- oplysning om, hvordan tagvand afledes
- oplysning om de bestemmelser i byggeloven, bygningsreglementet eller tinglyste deklARATIONER, som projektet evt. er i strid med. Ansøgningen skal i så fald indeholde en begrundet ansøgning om de nødvendige dispensationer/fravigelser
- evt. oplysning om byggeskadeforsikring

I nogle tilfælde kan det være nødvendigt med yderligere oplysninger eller materiale. Hvis det er tilfældet, giver vi dig besked.

OBS: Du behøver ikke på ansøgningstidspunktet indsende teknisk dokumentation om dit byggeprojekt – altså dokumentation for at bygningsreglementets kapitel 3 - 8 er overholdt. Du skal først sende disse oplysninger umiddelbart efter, du er færdig med dit byggeri. Se mere i afsnittet ”Hvad gør jeg, når jeg er færdig med at bygge?”

Hvad gør vi ved din ansøgning?

Vi behandler din ansøgning i forhold til bygningsreglementets kapitel 8 og 20. Derudover ser vi efter, at anden relevant lovgivning er overholdt – for eksempel lokalplaner, fredninger og beskyttelseslinjer, som fx søbeskyttelseslinjer.

OBS: Sagsbehandlingstiden vil normalt blive forlænget, hvis dit byggeri ikke overholder byggeretten, ikke er fuldt oplyst når du ansøger, eller kræver tilladelse efter anden lovgivning end Byggeloven.

Hvor lang tid tager det at få byggetilladelse?

Du finder den aktuelle sagsbehandlingstid på vores hjemmeside, www.svendborg.dk/byggeri

Hvad gør jeg, når jeg er færdig med at bygge?

Når du er færdig med at bygge, skal du meddele kommunen, at byggeriet er afsluttet. Sammen med færdigmeldingen skal du sende al relevant teknisk dokumentation samt erklæring om, at bestemmelserne i bygningsreglementet er overholdt. Du eller din rådgiver vurderer selv, hvilket materiale, der er relevant at sende til kommunen.

Betjen dig selv

På www.bygogmiljoe.dk ansøger du digitalt om tilladelse til dit byggearbejde, og på www.weblager.dk finder du det digitale byggesagsarkiv.

Nyttige links:

Bygningsreglementet
www.bygningsreglementet.dk

Lokalplaner
www.plansystem.dk

BBR (bygnings- og boligregister) www.ois.dk

Kort/luftfotos
www.grundkortfyn.dk

Kontaktoplysninger

Svendborg Kommune
Erhvervskontakten
Ramsherred 5, 2.sal
indgang C 5700 Svendborg

Telefon: 62 23 33 33
www.svendborg.dk/borger/byg-og-bo

E-mail: byg@svendborg.dk

Åbningstider:

Mandag - onsdag	9.00 - 15.00
Torsdag	10.00 - 16.30
Fredag	9.00 - 14.00

