



Svendborg  
Kommune

# **Erhvervsbyggeri**

Vejledning om formøde og ansøgningsmateriale ved  
ansøgning om tilladelse til erhvervsbyggeri

## Kære Rådgiver

I denne vejledning kan du læse, hvorfor det er en god ide at afholde et formøde om byggeprojekter, ligesom du finder en oversigt over de emner, der oftest giver anledning til spørgsmål, når der ansøges om større byggeprojekter.

Det er vores erfaring, at en tidlig dialog om projektets indhold, skaber en hurtigere, nemmere og bedre ansøgningsproces. Derfor har vi lavet denne vejledning, som beskriver, hvad du som rådgiver særligt skal være opmærksom på, når du skal ansøge om byggetilladelse i Svendborg Kommune.

Du er altid velkommen i Byg og BBR, hvor vi gerne hjælper dig med vejledning om de gældende regler.

Med venlig hilsen

Team Byggesag

Efter BR18 relementet er der nu større fokus på de forudsætninger som et byggeprojekt skal overholde, og der er sket en del lempelser i ansøgningsmaterialet, hvor de tekniske bestemmelser for byggearbejdet ikke længere skal byggesagsbehandles. Vi gør opmærksom på, at det betyder, at de forudsætninger I har anvist på ansøgningstidspunktet og som godkendes af os indledningsvis, svare til de tekniske dokumentationer der skal fremsendes ved færdigmelding af byggearbejder.

Angående brand og konstruktioner vil der i en overgangsperiode stadig foretages byggesagsbehandling af os.

## Hvad er et formøde?

Et formøde er et vejledende møde mellem bygherre/rådgiver og kommunen, som finder sted inden byggeansøgningen udformes og byggeprojektet igangsættes.

Her afklares rammerne for et byggeprojekt, samt hvilken dokumentation den endelige byggeansøgning skal indeholde.

## Sammen undgår vi faldgruber

Formødet er en hjælp til, tidligt i et projektforsløb, at afdække og belyse så mange aspekter som muligt inden indsendelse af den endelige ansøgning.

Mødet kan bruges til at afstemme projektet med byggelov, planlov og eventuelt gældende lokalplaner. Her kan det også afklares om projektet skal lokalplanlægges, eller om der eventuelt er andre myndigheder, som projektet er reguleret af.

Vi kan hjælpe med at rette opmærksomhed mod områder, hvor der erfaringsmæssigt hyppigt forekommer fejl. På den måde er formødet med til at give bygherren de bedste forudsætninger for et godt ansøgningsmateriale.

Formødet kan afholdes enten hos os i Byg og BBR, men vi kommer også gerne ud på stedet for projektet, hvis det er et bedre udgangspunkt.

## En forbedret byggeansøgning

Formålet med et formøde er grundlæggende at forbedre byggeansøgningsmaterialet. Det vil lette sagsbehandlingen og afkorte sagsbehandlingstiden til bygherrens fordel.

Et fuldt oplyst ansøgningsmateriale har en væsentligt kortere sagsbehandlingstid, end projekter hvor vi er nødt til at bede om supplerende materiale. Byggesagsbehandling takseres tillige efter takseres efter medgået tid, hvilket generelt set betyder, at en fuldt oplyst ansøgning medvirker til at byggetilladelsen bliver billigere.

For bygherren kan et formøde også være en afklaring af projektets kompleksitet, som viser om det eventuelt vil være klogt at overdrage opgaven til en rådgiver.

Der kan også være tale om, at der i gennemførelsen af selve sagsbehandlingen, skal tænkes "ud af boksen", og at der derfor med fordel kan inddrages et bredere panel af sagsbehandlere eller planmedarbejdere fra kommunen.

Vær opmærksom på at der i de tilfælde, hvor et projekter består af både primære og sekundære bygninger, skal der indsendes flere ansøgninger med den korrekte ansøgningstype!

## **Dialog og forventningsafstemning**

I Svendborg Kommune vil vi styrke samarbejdet mellem borger/rådgivere og myndighed, og vi stræber derfor efter en mere dialogbaseret sagsbehandling. Dialogen kan starte med formødet og fortsætte gennem hele sagsforløbet.

Det er vores erfaring, at det kan være vanskeligt at fastlægge grænsen mellem **afklarende dialog** og **egentlig rådgivning**. Vi vil derfor gerne understrege, at vi i kommunen ikke erstatter professionelle rådgivere. Vores rolle er grundlæggende at sikre at lovgivningen bliver overholdt. Men vi forsøger hele tiden at bringe vores faglige kompetencer og erfaringer i spil, for på den måde at kvalificere ansøgningsmaterialet.

Et formøde ændrer ikke på, at det er ansøgeren/bygherren der har det fulde ansvar for projektet, og at relevant lovgivning er overholdt. Desuden indebærer tilbuddet om forhåndsdialog ikke automatisk, at byggesagsbehandlingen sker på stedet.

Vi anbefaler at bygherre eller dennes rådgiver skriver referat af formødet, og at referatet efterfølgende sendes til vores godkendelse. På den måde sikres vi enighed om de aftaler, der er indgået.

Endeligt skal det nævnes, at vi prioriterer vores ressourcer internt i forhold til aktuelle byggesager. Det gør vi for at være så fleksible som muligt i forhold til det enkelte byggeprojekt, og for at opretholde en høj kvalitet i sagsbehandlingen. Derfor kan vi ikke garantere, at medarbejderen der har forestået formødet, også er sagsbehandler på selve byggesagen.

## Materiale tilsendt på forhånd

Det kan være hensigtsmæssigt at sende projektmateriale og/eller projektbeskrivelse til os på forhånd, og gerne tidligt, så vi kan sætte os ind i sagen inden formødet.

Derudover kan I med fordel, inden mødet, overveje forhold som:

1. **Grundens beliggenhed**
  - Lokalplan, zonestatus, naturbeskyttelse, byggelinjer og byggefelter.
2. **Er der servitutter eller deklARATIONER på matriklen?**
3. **Overholder projektet relevante brandkrav?**
  - Præ-accepteret løsninger eller følger projektet eksempelsamlingen?
4. **Skal byggeriet godkendes af anden afdeling eller myndighed?**
5. **Indeholder projektet forhold omkring handicapbestemmelser?**
6. **Har kommunens spildevandsplan indflydelse på projektet?**
  - Befæstelsesgrad og vandafledning
7. **Er der konstateret jordforurening på matriklen?**
8. **Arealopgørelse og bebyggelsesprocenter før og efter.**
9. **Afviger byggeriet på områder hvortil der skal søges om dispensation?**
  - Fra byggeloven?
  - Fra planloven?

## Hjælp til projektering og udarbejdelse af ansøgningsmateriale

Vi opfordrer til, at der i forbindelse med udarbejdelse af ansøgningsmateriale, hentes hjælp og søges oplysninger ved at benytte de værktøjer og kilder for information, som vi selv anvender ved vores byggesagsbehandling.

Vi anbefaler at bruge den digitale søgefunktion **Kortinfo**. Her kan man, udover at få vist kort med matrikler og bebyggelse, få oplysninger om de væsentligste forhold for et givent område. Vi benytter bl.a. en funktion som ”konfliktsøgning”, der oplister de forhold der er gældende for den aktuelle matrikel.

Kortinfo kan findes ved at søge på [www.svendborg.dk/kort](http://www.svendborg.dk/kort)

- Bagerst i vejledning finder du en tjekliste for at sikre en fuldstændig byggesagsbehandling.
- Og et eksempel på et notat der med fordel kan udfyldes og vedlægges byggeansøgningen

## Nyttige Links

Herunder finder du en liste over nyttige adresser for relevante myndigheder, forsyningsvirksomheder m.m., der kan indgå i byggesagen:

### Svendborg Kommunes Hjemmeside

[www.svendborg.dk/byggeri](http://www.svendborg.dk/byggeri)

### Byg og Miljø

Digital ansøgningsportal **Byg og Miljø**: [www.svendborg.dk/byggeri](http://www.svendborg.dk/byggeri) eller <https://www.bygogmiljoe.dk/>

Alle byggeansøgninger og planmæssige forespørgsler skal sendes til os gennem Byg og Miljø.

Anmodning om formøde sendes til os på E-mail til [byg@svendborg.dk](mailto:byg@svendborg.dk). Eller ring til forkontoret på tlf. 62233333.

### Weblager.dk

[www.Weblager.dk](http://www.Weblager.dk)

Alle byggesager i Svendborg Kommune er nu offentligt tilgængelige

### Bygningsreglementet

[www.bygningsreglement.dk](http://www.bygningsreglement.dk)

### Digital Tinglysning

[www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)

### Jordforurening

<http://regionsyddanmark.dk/wm282374>.

Der kan søges oplysninger om forurenede grunde i forbindelse med byggesager hos Region Syddanmark

### LER (ledningsejerregistret)

[www.ler.dk/](http://www.ler.dk/)

LER giver entreprenører, der skal i gang med et gravearbejde, let kontakt med alle ejere af ledninger i et område. Benyttes registret ses en markant mindskelse i antal skader.

### BBR ejermeddelelse

[www.ois.dk/](http://www.ois.dk/)

### Sydfyns EL forsyning

[www.sef.dk](http://www.sef.dk)

### Svendborg Vand og Affald

[www.vandogaffald.dk](http://www.vandogaffald.dk)

### Nature Energy tidligere Naturgas Fyn

[www.natureenergy.dk/](http://www.natureenergy.dk/)

<b>Formøde</b>		Formødedato		Sagsbehandlingsdato	
Adresse				Sagsnummer	
Emne for ansøgning				Sagsart	
				Sagstype, <small>intern</small>	
Kompleksitet					
Objekt	Etageareal	Bebygget areal	Rumfang	<b>BRANDFORHOLD</b>	
				Anvendelseskategori	
				Risikoklasse	
				ILK- klasse	
				Brandklasse	
				Brandstrategi	
Ændring				Personbelastning	
Ny total				Eksempelsamling	
<b>BR18 KAPITEL 8</b>		<b>KONSTRUKTIVE FORHOLD</b>		Præ-accepterede løsninger	
Afstandsforhold		Statiske beregninger		Beredskabsloven	
Højdeforhold		Konsekvensklasse		Tekniske forskrifter	
Beb.-procent		Konstruktionsklasse		Flugtveje	
<b>PLANFORHOLD</b>		Bygværksprojekterende		Panikbelysning	
Zonestatus				Skiltning	
Lokalplan		<b>ANDRE FORHOLD</b>		Vrider/nødtryk	
Kommuneplan		Konfliktsøgning		Redningsåbninger	
Deklaration		Parkeringsareal		Indtrængningsveje	
<b>MILJØFORHOLD</b>		Adgang til vej		Celler-/sektioner	
Spildevand		Byggeskadeforsikring eller		Brandventilation	
Fedtudskiller		Erklæring om udlejning		ABA	
Olieudskiller		Energimærkning		Varslingsanlæg	
Miljøhøring?		Trykprøvning		Sprinkling	
Befæstelse grad		Spildevandsplan		Røgalarmering	
Jordforurening		Byggelovens §10A		ABDL	
<b>HANDICAPFORHOLD</b> Kun hvis der søges dispensationer		<b>ARBEJDSFORHOLD</b>		Slangevinder	
Niveaufri adgang		BEK 1250	BR18 stk. 2 e		Røgudluftning
Parkering		BEK 1250	BEK nr. 96 (FAI)		Nøgleskab
Handicaptolet		BEK 1250			Tilkørselsforhold
Elevator		BEK 1250			Stigrør
<b>Søges der om dispensation for planlov, byggelov?</b>					
<b>Fuldmagt:</b> skal vedlægges byggeansøgningen					
<b>Alternative varmekilder:</b> jordvarme, solceller og varmepumper skal søges særskilt.					
<b>Stemmer BBR overens med de faktiske forhold?</b>					
<b>Ved landbrugsejendomme:</b> er der dyrehold?					
<b>Bilag til byggeansøgning:</b> tegninger og beskrivelse af projektet					
<b>Ledninger i jord</b>					
<b>Nedrivning:</b> søges særskilt gennem Byg og Miljø					
<b>Primære og sekundære bygninger:</b> søges særskilt gennem Byg og Miljø, vælg korrekt ansøgningskategori					

## **Kontaktoplysninger**

Svendborg Kommune  
Byg og BBR  
Svendborgvej 135, st.  
5762 Vester Skerninge

Telefon: 62 23 33 33

[www.svendborg.dk/byggeri](http://www.svendborg.dk/byggeri)  
E-mail: [byg@svendborg.dk](mailto:byg@svendborg.dk)

Åbningstider:

Mandag - Tirsdag 10.00 - 14.00

Onsdag lukket

Torsdag 10.00 - 16.30

Fredag 10.00 - 14.00