



Vejledning 4

Sådan gør du, når du skal bygge...

- Sommerhus
- Tilbygning til sommerhus
- Gæstehus





Byggeriet kræver byggetilladelse. Det skal overholde gældende krav i henhold til gældende Bygningsreglement.

Der kan være andre bestemmelser som skal overholdes

- Ligger sommerhuset i by-eller landzone?
- Er der lokalplan, byplanvedtægt, tinglyste deklarerationer?
- Eventuelle private servitutter?
- Strandbeskyttelseslinie, skovbyggelinie m.v.

Der henvises i øvrigt til Bygningsreglementet og gældende SBI-anvisning der giver eksempler på, hvordan bestemmelserne i ovennævnte kan overholdes. Link: www.bygningsreglementet.dk

Byggeret -generelle bestemmelser

- Afstand fra bygning til skel mod nabo og sti samt vejskel skal være mindst 5,0 m.
- Højden må maksimalt være 5,0 m til kip (husets tagryg) og have en ydervægshøjde langs mindst én langside på 3,0 m. Måles ved ydervæggens skæring med udvendig tagside.
- Sommerhuse må kun opføres i 1 etage. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15 % ved beboelse og ellers er det lokalplanens bebyggelsesprocent der er gældende (typisk 10%).
- Der må ikke indrettes køkken eller kogemulighed i gæstehuse.

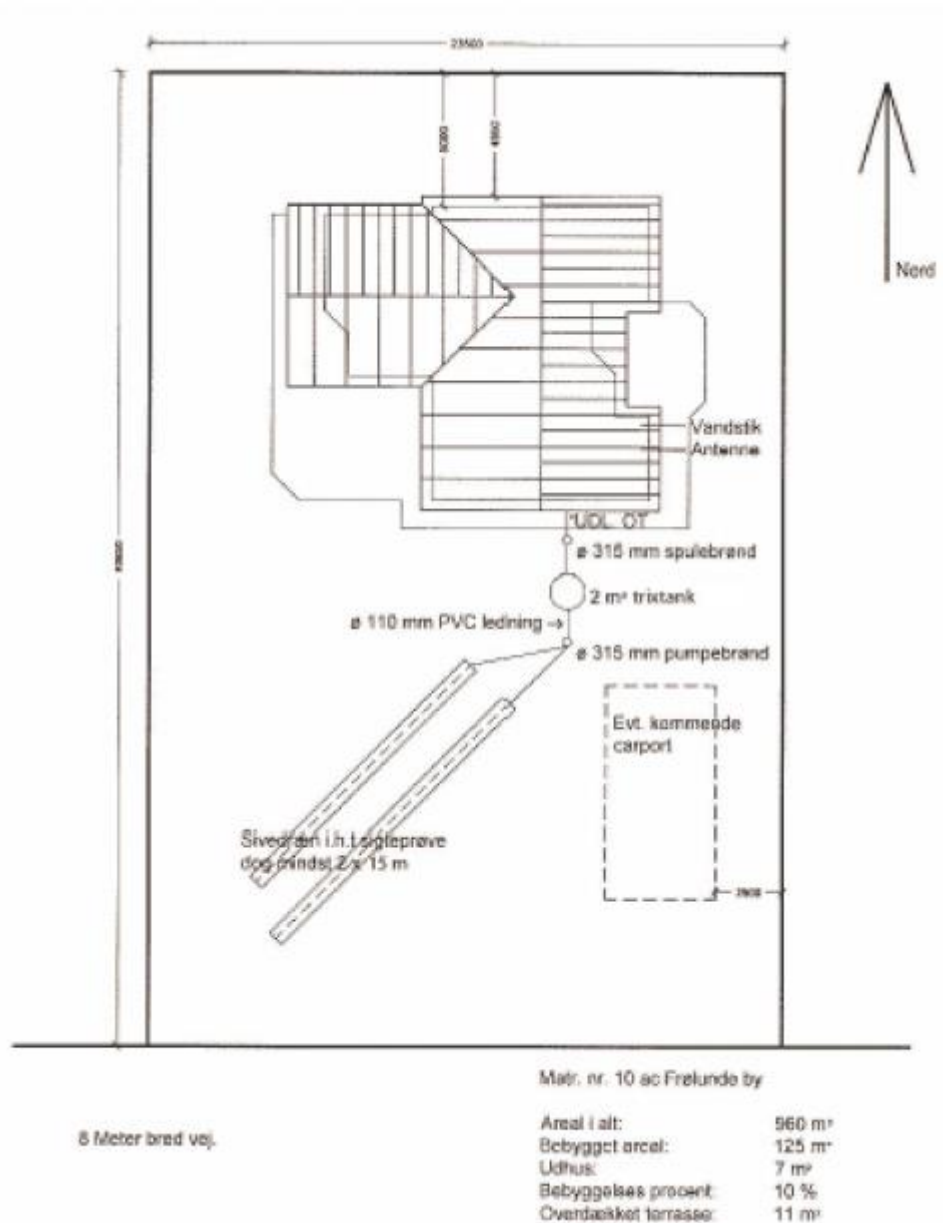
Sådan søger du om byggetilladelse

- Ansøgningen skal ske online via. <https://www.bygogmiljoe.dk>

Der skal vedlægges 1 sæt tegninger i ansøgningen

Tegningerne skal være målfaste og de skal være forsynet med afstandsmål.





Situationsplan

Størrelsesforhold minimum 1:200.

- Tegning skal vise alle bygningers placering på grunden, mål på afstand til vej og skel samt nordpil.
- Der skal også redegøres for: grundstørrelse og bebyggelsesprocent. Bemærk at der jf. Bygningsreglementet skal åbne overdækninger og udestuer nu medregnes i bebyggelsesprocenten.
- Udvendige kloak-og forsyningsledninger skal ligeledes vises.
- BBR oplysninger om samlet bygningsareal, antal beboelsesrum, køkken, bad og wc.





Facadetegninger

Tegninger vises i nødvendigt omfang i mål 1:100 eller 1:50.

- Højder skal målsættes.
- Ved niveauspring i terræn skal koter angives både på det eksisterende terræn og på det nye.
- Koten på adgangsvejen og den projekterede sokkelkote skal også angives.
- Materialebeskrivelse på facader og tag skal angives.



Færdigmelding:

Byggearbejdet skal færdigmeldes til kommunen. I forbindelse med dette skal der fremsendes den nødvendige tekniske dokumentation for overholdelse af byggearbejdet. Se **Vejledning 5** for dokumentation vedrørende tekniske forhold. Der skal fremsendes energimærkning af beboelsen. Der skal tillige fremsendes bevis for tegnet og betalt byggeskadeforsikring og blowerdoor-attest i det omfang disse er forlangt i byggetilladelsen.

Sagsbehandlingstid

Når byggesagsafdelingen modtager ansøgningen, modtager du et kvitteringsbrev med oplysning om, hvor lang sagsbehandlingstiden er i øjeblikket. Det vil normalt forlænge svartiden, hvis byggeriet ikke overholder byggeretten eller kræver tilladelse efter anden lovgivning end byggeloven. Der foretages en overordnet gennemgang af din ansøgning, og der kan derfor være forhold, der skal dokumenteres yderligere under den egentlige sagsbehandling.

Hvad koster det

Faxe Kommune tager gebyr for byggeanmeldelser. Gebyret beregnes efter medgået tid til sagsbehandlingen. Se de aktuelle gebyrer på hjemmesiden <http://www.faxekommune.dk/gebyr-sagsbehandlingstid-byggesager>

Bemærk: Der opkræves også gebyr selvom der meddeles afslag på anmeldelsen.

Hvis byggeretten ikke kan overholdes

Hvis projektet strider imod principperne med Bygningsreglementet skal bygningsmyndigheden helhedsvurdere og eventuelt partshøre, om mulighed for opførelse af byggeriet.

Klagemuligheder

Du kan klage over retlige forhold til Statsforvaltningen Sjælland, hvis det drejer sig om afgørelser i henhold til Bygningsreglementet.

Du kan klage til Naturklagenævnet, hvis det drejer sig om bestemmelser i lokalplan eller byplanvedtægt. Klageinstanserne kan opkræve et klagegebyr.

Se <http://www.statsforvaltningen.dk> og www.nmkn.dk.

Deklarationer og servitutter på ejendommen:

Eventuelle tinglysninger kan ses på:

- www.tinglysning.dk

Byggelinier:

Diverse naturbeskyttelseslinjer kan ses på kommunens hjemmeside.

- <http://gis.faxekommune.dk/EksternGIS/Apps/BorgerGIS/>

Åbnings- og telefontider:

Se de aktuelle tider på vores hjemmeside.

