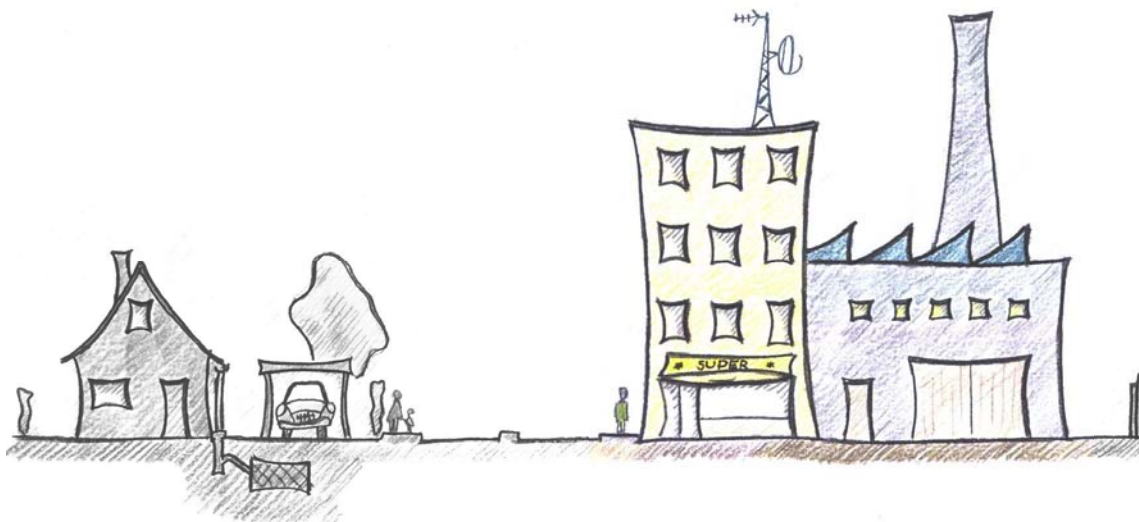




Nybygninger, til- og ombygninger



Denne folder er udarbejdet til brug ved ansøgning om byggetilladelse efter Bygningsreglementet 1995, BR95. Folderen omhandler institutionsbyggeri, erhvervsbyggeri og etageboligbyggeri.

Denne vejledning beskriver de forskellige elementer af en byggesags tre faser:

1) Forberedelsesfasen

Hvor skal du begynde, når du vil bygge?

2) Ansøgningsfasen

Hvad skal ansøgningen indeholde, og hvad koster det?

3) Behandlingsfasen

Hvad gør kommunen – og hvad betyder det for dit byggeri?

1. Forberedelsesfasen: Hvor skal du begynde?

Du kan spare dig selv for meget, hvis du er godt forberedt, inden du overhovedet går i gang med at søge om tilladelse til dit byggeri. Herunder har vi nævnt de forhold, som du bør have undersøgt eller taget højde for, inden du går i gang med at søge.

Vær opmærksom på, at denne vejledning kun er retningsgivende, hvorfor der i specielle tilfælde kan blive krævet yderligere dokumentation.

Lokalplaner

Du skal undersøge, om der på din ejendom er en lokalplan, byplanvedtægt eller deklARATION, der har bestemmelser om placering af bebyggelse, byggelinje mod vej, afstand til vejskel, bygninernes ydre fremtræden samt materialevalg og lignende. Lokalplaner og byplanvedtægter kan ses på vores hjemmeside (www.brøndby.dk). Hvis din ejendom er omfattet af særlige bestemmelser (fx deklARATIONER), kan de ses i tingbogen. Tingbogsoplysninger fås på Tinglysningskontoret, Park Alle 160, 2605 Brøndby, Telefon: 43 45 12 00.

Bestemmelser

Bygningsreglementet 1995, BR-95 med tillæg (se fig. 1) kan ses på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside (www.ebst.dk), købes i en boghandel eller lånes på biblioteket.

Miljø- og Planforvaltningen hjælper gerne med oplysninger om bestemmelserne i byggelovgivningen.

Det er også en god idé at orientere naboen om byggeriet i god tid, før arbejdet påbegyndes, samt at være i dialog med kommunen så tidligt som muligt.

Forhåndsdialog

Jo tidligere du indleder en dialog med kommunen, jo mindre er risikoen for, at der i løbet af byggeprocessen opstår forsinkelser og unødvendige udgifter pga. misforståelser eller fejlfortolknin-ger. Derfor ønsker vi, at alle byggesager indledes med en forhåndsdialog inden byggeansøgning fremsendes. Forhåndsdialogens formål er grundlæggende at udnytte mulighederne for at optimere byggeriets samlede kvalitet så tidligt som muligt - og på et tidspunkt, hvor det let lader sig gøre. Det er dog vigtigt, at du er forberedt til mødet, og medbringer relevant materiale.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

I henhold til Bygningsreglementet af 1995 - BR95, kapitel 2, skal følgende bygningsregulerende bestemmelser oplyses af kommunen:

- Grundens udnyttelse, bebyggelsesprocent.
- Højdebegrænsninger.
- Bygningshøjde.
- Opholdsarealer.
- Parkeringsforhold.



Figur 1 Du kan finde de enkelte bestemmelser i bygningsreglement BR-95

Ovennævnte oplysninger kan normalt ses i lokalplaner og byplanvedtægter eller kan fås ved henvendelse til Teknisk Forvaltning. Til brug for vurderingen af ansøgningen, skal der fremsendes en redegørelse for det ønskede byggeri. Redegørelsen skal indeholde tegningsmateriale i et omfang der gør det muligt at vurdere overholdelsen af disse bestemmelser.

Naboorientering

Der er et lovkrav om, at naboerne skal høres, inden en ansøgning om dispensation kan behandles. Høringen skal udføres af Teknisk Forvaltning. Eventuelle reaktioner fra naboer vil indgå i vurderingen af, om du kan få en dispensation. Dog kan nabohøringen udelades hvis kommunen skønner, at dispensationen er uden betydning for de pågældende naboer.

Dispensation?

Hvis byggeriet ikke kan overholde gældende bestemmelser, kan der søges en dispensation. Der skal angives, hvilken regel, der søger dispensation fra, og det skal begrundes, hvorfor dispensationen ønskes.

Husk Det er ejers pligt at søge de nødvendige dispensationer, og byggearbejdet må ikke begynde, før den nødvendige dispensation og/eller byggetilladelse er givet.

Kontakt til andre myndigheder

Jordforurening

Hvis ejendommen tidligere har været anvendt af en virksomhed, der kan have forurennet, er/kan ejendommen være kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 jf. jordforureningsloven. Der skal derfor indhentes tilladelse fra Københavns Amt til alt grave- og byggearbejde, før arbejdet kan påbegyndes.

Vær altid opmærksom på, om tidligere aktiviteter på ejendommen kan have medført forurening, og søg oplysning om dette i forvaltningens Miljøafdeling.

Jordbundsforhold

Du skal være opmærksom på, at eventuelle dårlige jordbundsforhold kan betyde, at der skal ske ekstra fundering. Det anbefales, at man undersøger jordbundens bæreevne inden byggeriet påbegyndes. Dette kan ske via en geoteknisk undersøgelse udført af en sagkyndig person.

2. Ansøgningsfasen: Hvad skal ansøgningen indeholde?

Byggetilladelse

Denne folder handler om byggearbejder, der kræver byggetilladelser efter Bygningsreglementet 1995, BR95. Der skal byggetilladelse til følgende:

- Nybygninger
- Tilbygninger
- Konstruktive ændringer / ombygninger
- Ændret anvendelse

Garage, carport, udhus, drivhus, overdækket terrasse eller lignende på over 50 m².

Nogle byggearbejder kræver ikke en byggetilladelse, men skal derimod anmeldes. Det gælder følgende typer af byggearbejde:

- Carporte, garager med videre på op til 50 m².
- Ombygninger i en enkelt boligenhed eller erhvervsenhed under 150 m². Ændringen må ikke medføre en udvidelse af arealet.
- Avls- og driftsbygninger samt vindmøller.

Selve ansøgningen

Inden man går i gang med et byggeprojekt, skal der søges om byggetilladelse.

Ansøgningen skal være underskrevet enten af ejeren, eller - ved fuldmagt fra ejeren - af den projekterende (se fig. 2). Du kan få udleveret et ansøgningsskema i Teknisk Forvaltning eller på www.brondby.dk. Du må ikke begynde at bygge, før du har fået byggetilladelse.

Tegninger

Hvis du ikke har byggemæssig indsigt, bør du overveje, at lade en arkitekt, byggefirma eller lignende udarbejde nødvendige tegninger. I det følgende er angivet, hvilke tegninger et projekt normalt skal indeholde:

Situationsplan i målestok 1:200

Tegningen skal vise beliggenhed af eksisterende og nye bygninger, med angivelse af afstand til skel og andre bygninger. Redegørelse for det ubebyggede areal, opholdsarealer, parkeringspladser, adgangsforhold m.v. Grundstykkets nuværende og fremtidige niveau. Dette skal angives med højdekoter både på den aktuelle grund og på de tilstødende grunde. Redegørelse for beplantning, belysning mv.

Fundament- og kloakplan i målestok 1:100

Tegningen skal vise fundamenter med angivelse af koter til un-



Figur 2 Eksempel på et ansøgningsskema

derside og overside af fundamenter. Afløbsprojekt med angivelse af ledningsdimensioner, ledningsfald, koter på brønde, samt tilslutningskoter til hovedkloak.

Indvendig kloakplan i målestok 1:100

Fundamentstegning med angivelse af indvendig kloak.

Plantegninger i målestok 1:100 eller 1:150

Målsatte tegninger med angivelse af indretning.

Brandplan i målestok 1:100 eller 1:50

Planer med angivelse af brandsektioner, brandceller, branddøre, slangevinder mv.

Facadetegninger i målestok 1:50

Facadetegninger med angivelse af terrænkoter og højder.

Snittegninger i målestok 1:20 eller 1:50

Snittegninger med oplysninger om dimensioner og materialer.

Konstruktionstegninger i målestok 1:100

Plan- og snittegninger med oplysning om bærende konstruktioner, tegning af tagkonstruktion med angivelse af forankringer og vindafstivning.

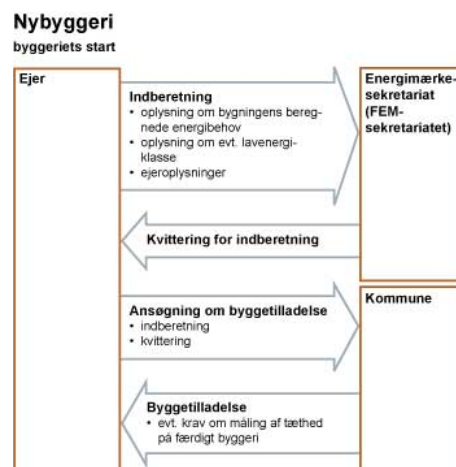
Detailtegninger målestok 1:20

Detaljer af fundamenter, forankringer mv.

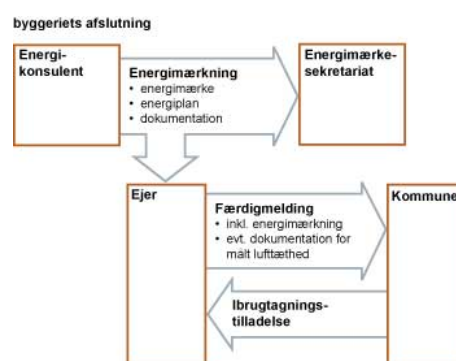
Beregninger og beskrivelser

I det følgende er angivet, hvilke beregninger og beskrivelser et projekt normalt skal indeholde:

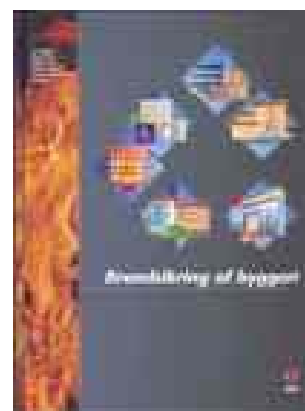
- Beregning af bebyggelsesprocent. Oplysninger om grundstørrelse, og bebyggelsens etageareal.
- Redegørelse for overholdelse af byggelinier, samt højde og afstandsforhold.
- Beskrivelse af anvendte materialer og dokumentation for CE-mærkning af disse.
- Statiske beregninger. Attesteret af anerkendt statiker, såfremt der stilles krav herom.
- Oplysning om bygningens energibehov, dokumentation for at energirammen er opfyldt samt kvittering for at oplysningerne er indberettet til Energimærknings-ordningen. (se fig. 3 og 4).
- Beskrivelse af ventilationsforhold.
- Redegørelse for handicapforhold, herunder tilgængelighed for handicappede.
- Beskrivelse af hvordan de brandmæssige krav opfyldes, f.eks. ved brandteknisk dokumentation, såfremt der stilles krav her-



Figur 3 Energimærkning • byggeriets start



Figur 4 Energimærkning • byggeriets afslutning.



Figur 5 Brandsikring af byggeri, DBI

om. Herunder oplysning om anvendelseskategori(er).

- Oplysninger om bygningens anvendelse, f.eks. butik, institution for børn eller kontor.
- Oplysning om hvor mange personer bygningen skal bruges til, f.eks. en institution, hvor mange ansatte og børn bygningen skal bruges til.



Figur 6 Pjecer vedr. brand, Erhvervs- og byggestyrelsen

Statistiske beregninger

Du skal vedlægge beregninger af konstruktioner i din ansøgning.

Brand

I bygningsreglementet stilles der krav til, at bygninger skal opføres og indrettes, så der opnås tilfredsstillende tryghed mod brand og mod brandspredning til andre bygninger på egen og omliggende grunde. Der skal være forsvarlig mulighed for redning af personer og for slukningsarbejdet. (se fig. 5 og 6).

Brandfarlige virksomheder

Brandfarlige virksomheder skal ud over en byggetilladelse have en tilladelse fra beredskabsmyndighederne, og her skal der søges separat direkte hos dem.

Sikringsrum

Det skal i hvert enkelt tilfælde aftales med kommunen om der skal etableres sikringsrum.

Gebyrer

Brøndby Kommune har fastlagt gebyrer for blandt andet udstedelse af byggetilladelser. Gebyrerne kan ses på kommunens hjemmeside (www.brondby.dk).

Facadeudformning

Du skal være opmærksom på, at der i visse af kommunens erhvervsområder er særlige krav, se eventuelt på hjemmesiden www.brondby.dk, under regler om skiltning.

Andet

Opgravning i gade-, vej- eller stiarealer herunder etablering af ny overkørsel til ejendommen eller ændring af eksisterende overkørsel må ikke ske, før skriftlig tilladelse er indhentet fra Teknisk Forvaltning.

3. Behandlingsfasen: Hvad er kommunens rolle?

Kommunens rolle

Kommunens opgave er at kontrollere, om byggeriet er lovligt.

Husk Det er dit/ejers ansvar, at de oplysninger, der gives til kommunen, er rigtige, og at arbejdet bliver udført lovligt og håndværksmæssigt korrekt.

Byggetilladelsens betingelser og gyldighed

Byggetilladelsen kan indeholde særlige betingelser, som skal overholdes, og i forbindelse med afslutning af byggesagen, vil det blive kontrolleret, at byggeriet opfylder betingelserne.

Hvis arbejdet ikke er påbegyndt inden ét år fra udstedelsesdatoen, bortfalder byggetilladelsen og der skal søges på ny

Færdigmelding og ibrugtagning

Inden byggeriet må tages i brug, skal der foreligge en ibrugtagningstilladelse.

Byggeriet skal derfor færdigmeldes til kommunen.

Før byggeriet færdigmeldes, skal du kontrollere om de betingelser, der blev stillet i byggetilladelsen, er overholdt.

Når kommunen modtager færdigmeldingen, kan der blive foretaget et færdigsyn - eventuelt sammen med brandmyndigheden.

Huskeliste og kontaktoplysninger

Ud fra denne liste kan du kontrollere om du har alle relevante oplysninger med i dit projekt:

- Adresse og matrikel nummer
- Ejers underskrift eller en fuldmagt
- Beskrivelse af anvendelse
- Eventuel ansøgning om zonetilladelse
- Eventuel dispensationsansøgning
- Deklarationer og byggelinier
- Afstande til nabo- og vejskel
- Bygningshøjde, højdegrænseplan, gulv- og terrænkote før og efter terrænregulering
- Placering af P-plads
- Alle bygningers indbyrdes placering på grunden
- Grundareal, etageareal og bebyggelsesprocent
- Beplantning på grunden
- Rumhøjder
- Oplysninger om brandforhold
- Bade- og wc-rum (afstande foran wc, bruser og håndvask)
- Dør- og gangbredder
- Køkkener (afstande foran arbejdspladser)
- Statiske beregninger attesteret af anerkendt statiker (hvis dette kræves)
- Fugtforhold (fx dampspærre, ventilation af tag)
- Varmeisolering (fx isoleringstykkelser, type)
- Varmetabsberegning og energimærkning
- CE-mærkning
- Ventilation (fx friskluftsventiler, mekanisk udsugning), redegørelse vedr. luftskifte
- Ind- og udvendig kloak
- Opvarmningsform (fjernvarme, naturgas, oliefyr m.m.)
- Placering af gas- og vandstikledning
- Redegørelse vedrørende handicapforhold
- Beskrivelse af materialer, farver m.v. på facader
- Renovationsforhold
- Redegørelse vedrørende sikringsrum, hvis det er påkrævet

Denne folder nævner kun de mest almindelige ting. Du skal derfor altid sørge for, at der foreligger en byggetilladelse, inden du går i gang. Det er ikke nok, at du blot følger denne folder, eller bygger på baggrund af en mundtlig drøftelse af dit projekt.

Yderligere information

Adresse:

Brøndby Kommune
Teknisk Forvaltning
Planafdelingen
Rådhuset
2605 Brøndby
Tlf. 43 28 28 28
E-mail: teknik@brondby.dk
Eller på vores hjemmeside www.brondby.dk

Åbningstid:

mandag – onsdag: 10.00 – 14.00
torsdag: 10.00 - 14.00 samt 15.30 – 18.00
fredag: 10.00 - 12.00

Telefontid:

Mandag – onsdag: 8.00 - 15.00
Torsdag: 8.00 – 18.00
Fredag: 8.00 – 13.30

Anmeldelser mv. kan fremsendes pr. post eller som sikker e-mail med digital signatur eller pinkode. Du kan læse mere om sikker e-mail på www.brondby.dk