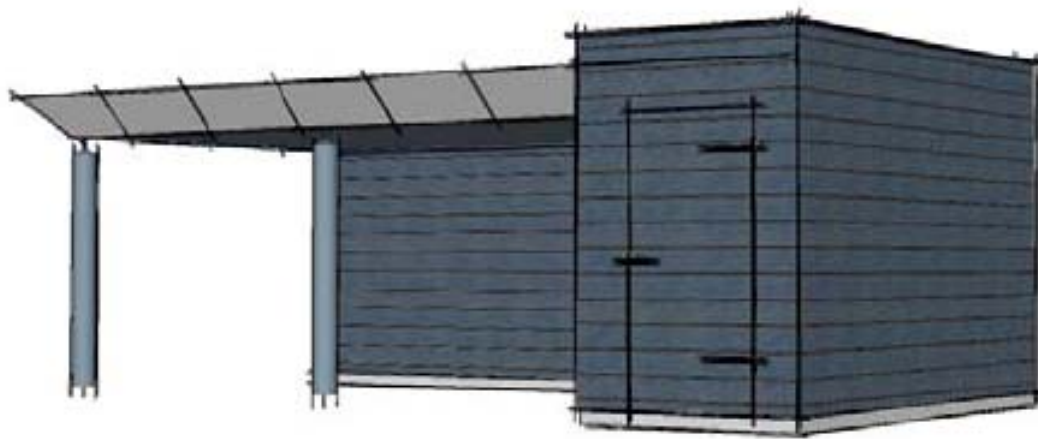




Garager, carporte, udhuse eller overdækkede terrasser



Hvis du går med tanker om at opføre garage, carport, udhus, terrasseoverdækninger eller lignende, er det vigtigt at vide, hvad du skal foretage dig over for de kommunale bygningsmyndigheder.

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.

I denne vejledning kan du læse om de gældende regler samt hvilket materiale, du skal sende til Teknisk Forvaltning.

Indledning

Det er altid spændende at bygge nyt eller bygge til. Du syntes måske det er endnu mere spændende selv at udføre byggearbejdet eller selv stå som bygherre. Det kan dog blive dyrekøbte erfaringer du kan drage, hvis kvaliteten ikke lever op til god håndværksmæssig standard og gældende lovgivning.

Byggelovgivningen er nemlig stor og omfattende. Det er derfor reelt kun fagfolk, der er inde i hele byggeloven samt de love, bekendtgørelser, reglementer, mv., som knytter sig til byggeloven. Der er også visse arbejder der kræver autorisation, herunder bl.a. kloak- og vvs-installationer.

Du skal også vide, at uanset om du selv bygger eller får andre til det, så er det i sidste ende dig – som ejer af ejendommen – der har ansvaret for, at byggeriet er udført korrekt, i god håndværksmæssig standard og i overensstemmelse med bestemmelserne i byggeloven.

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

Du skal være opmærksom på, at indholdet i denne vejledning kun er vejledende, hvorfor der i specielle tilfælde kan blive krævet yderligere dokumentation.

Held og lykke med dit projekt

Teknisk Forvaltning
Brøndby Kommune

1. Anmeldelse (BR08, kap. 1.7 & 2.7.6)

Opførelse af bygninger med et samlet areal på op til 50 m² skal der ikke søges om byggetilladelse til, men det skal anmeldes til kommunen, at de opføres.

Når du har anmeldt det byggeri du ønsker at opføre, gælder den regel at kommunen skal reagere inden to uger, regnet fra den dag anmeldelsen er modtaget (der skal tillægges tid for postbesørgelse).

Du vil altid få svar på din anmeldelse. Kræver dit byggearbejde nogen form for dispensation, må arbejdet, uanset fristen, ikke begyndes før denne er givet.

Er bygningerne større end 50 m², skal der søges en byggetilladelse, og så gælder der andre regler. Integrerede carporte, garager og udhuse kræver også en byggetilladelse.

Ansøgningen skal være underskrevet af ejeren eller ved fuldmagt fra ejer til at ansøge. Har kommunen spørgsmål eller indvendinger skal den reagere inden 2 uger.

Der er en række krav til det materiale, som du skal sende til Teknisk Forvaltning. Hvis materialet ikke lever op til disse krav, kan forvaltningen ikke behandle din ansøgning. Det er derfor en hjælp for både dig selv og forvaltningen, at du sikrer dig, at alle papirer er medsendt, og at alle de nødvendige informationer til behandling af sagen, er noteret på tegningerne eller er beskrevet i din ansøgning.

Inden du sender din anmeldelse skal du undersøge, om der er tinglyst en lokalplan, byplanvedtægt eller deklARATION, der vedrører din ejendom. Det kan dreje sig om bestemmelser for bygningers placering, byggelinje mod vej, afstand til skel og lignende.

Lokalplaner

Du skal altid undersøge, om der på din ejendom er en lokalplan, byplanvedtægt eller en deklARATION, der har betydning for placering af bebyggelsen, byggelinie mod vej, afstand til vejskel, bygningens ydre fremtræden samt materialevalg og lignende. Lokalplaner og byplanvedtægter kan ses på kommunens hjemmeside (www.brondby.dk). Hvis din ejendom er omfattet af særlige bestemmelser kan de ses i tingbogen. Tingbogsoplysninger fås på Retten i Glostrup, Stationsparken 27, 2600 Glostrup, Telefon: 43 23 14 00.

Bestemmelser

De enkelte bestemmelser om længde, højde, størrelse m.v. findes i afsnit 2.7.6 stk. 2 i Bygningsreglementet 2008 (se fig. 1). Bygningsreglementet kan ses på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside (www.ebst.dk). Der kan også hentes gode råd til byggeriet i SBI-anvisning 216 (se fig. 2).

Forhåndsdialog

Har du problemer med ansøgningen eller er du i tvivl om noget, er du velkommen til at kontakte Teknisk Forvaltning på telefon 43 28 28 28, så et evt. møde kan arrangeres.

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 Materielgården, vejplads@brondby.dk

2. Arealer på småbygninger

På grunde med enfamiliehus og dobbelthuse med lodret lejlighedsskel regnes de første 35 m² ikke med til bebyggelsesprocenten (= det samlede etageareal i forhold til grundstørrelsen). Kommer du over 35 m² regnes den overskydende del med i bebyggelsesprocenten. Bemærk at arealet af en carport regnes på tagets areal.

I Bygningsreglement 2008 bilag 1 gennemgås reglerne for, hvordan arealerne beregnes.

Højde og længde på byggeri nærmere skel eller sti, end 2,5 m

Bygninger nærmere skel eller sti end 2,5 m, må ikke være højere end 2,5 m over terræn (eller for det fastsatte niveauplan for bygningen). Det gælder i en afstand på 2,5 m, målt vinkelret fra skel eller sti.

Den samlede længde af alle bygninger nærmere skel end 2,5 m må højst være 12 m. Anbringes en bygning i et hjørne af grunden, medregnes kun den længste side. Udhæng udover 0,5 m medregnes til bygningens længde. Længden af en carport måles 0,5 m inden for tagfladens begrænsning.

Tagvand fra bygninger

Regnvand fra taget skal holdes på egen grund!

Regnvandet skal føres til en faskine evt. med overløb til eksisterende kloak. Såfremt det føres til afløbssystemet skal det udføres af en autoriseret kloakmester.

Brandforhold

Generelt skal småbygninger - nærmere skel eller sti end de 2,5 m - holdes i afstand på 2,5 m til andre bygninger på grunden, eller udføres med væg mod skel som BD-bygningsdel 60. Væggen skal slutte tæt til den øverste tagdækning.

Dog må en bygning i forbindelse med et af skellene ligge nærmere enfamiliehuset end 2,5 m (evt. sammenbygges) uden særlige brandmæssige foranstaltninger mod skel eller sti. - Er bygningen en garage eller et udhus, og ligger det nærmere huset end 1m, skal det dog udføres med adskillelse mod huset som BD-30 konstruktion ført op til øverste tagdækning.

Udhuse og drivhuse på maks. 10 m²

Der kan opføres maks. to småbygninger på grunden, uden at de skal anmeldes til kommunen. Men det kræver at de opfylder følgende betingelser:
Arealet af den enkelte bygning må højst være 10 m².
Afstanden til andre bygninger på grunden skal være mindst 2,5 m.
Højden af bygningen må ikke overstige 2,5 m (dette gælder både for vægge og tag).

Dispensation

Hvis byggeriet ikke kan overholde bestemmelserne, kan der søges en dispensation. Du skal angive, hvilken regel, du søger dispensation fra, og hvorfor du ønsker dispensation.

Det er ejers pligt at søge de nødvendige dispensationer, og byggearbejdet må ikke begynde, før den nødvendige dispensation er givet. Du har ikke krav på at få en dispensation. Om du kan få en dispensation er en vurdering fra sag til sag.

I sagsbehandlingen vil blandt andet indgå en vurdering af konsekvenserne i forhold til naboer, overordnede hensyn eller byggetekniske konsekvenser. Dispensationer bliver ofte forelagt Teknik- og Miljøudvalget, der træffer den endelige beslutning.

Husk det er ejers pligt at søge de nødvendige dispensationer. Ved ansøgning om dispensation bortfalder 2 ugers fristen fra kommunen.

Naboorientering

Det er et lovkrav, at naboerne skal høres, inden en ansøgning om dispensation kan behandles. Høringen skal udføres af Teknisk Forvaltning. Eventuelle reaktioner fra naboer eller grundejerforening 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.

3. Fremsendelse af materiale

For at behandle din anmeldelse skal du fremsende ansøgning og tegningsmateriale, som fuldt ud beskriver det planlagte byggeri.

Af hensyn til BBR (Bygnings- og boligregister) skal nedenstående oplyses til kommunens BBR register.

Materialet skal bestå af:

1. Skriftlig anmeldelse med oplysning om byggeriets art, grundens matrikelnummer og adresse, samt underskrift af ejer. (Er det en anden, f.eks. et arkitektfirma, der ansøger for dig, skal ansøger have fuldmagt fra dig.)
2. Målfast plantegning af grunden med indtegning af **alle** bygninger, som måtte være på grunden, inklusive målangivelser og anvendelse. Tydelig markering af det nye byggeri samt angivelse af mål på længde og bredde, samt afstande til andre bygninger og til skel, vej eller sti.
3. Målfast snit og facadetegning med angivelse af højder, samt med angivelse af bygningsmaterialer på ydervægge og tag.
4. Redegørelse for tagets afvanding (faskine, opsamlingsbeholder eller offentlig kloak).
5. Redegørelse for eventuel overkørsel fra vej til grund. (Bemærk at ny overkørsel eller ændring af eksisterende skal anmeldes særskilt til Kommunens afdeling Anlæg og Drift).

4. Yderligere oplysninger

Du skal anmelde byggeriet inden du går i gang.

Det er dit / ejerens ansvar at give kommunen de korrekte oplysninger samt at sørge for, at arbejdet bliver udført lovligt og håndværksmæssigt korrekt.

Kontakt Teknisk Forvaltning eller søg professionel byggerådgivning, hvis der er noget du er i tvivl om.

Gebyrer

Teknisk Forvaltning har fastlagt et gebyr anmeldelse af garager, carporte, overdækkede terrasser, udhuse, drivhuse, og lignende bygninger. Gebyrerne kan ses på kommunens hjemmeside (www.brondby.dk).

Råd og vejledning

Bygningsreglement 2008 kan købes i en boghandel eller lånes på biblioteket.

Bygningsreglementet kan også ses på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside (www.ebst.dk).

Teknisk Forvaltning hjælper også gerne med vejledning om bestemmelserne i byggelovgivningen.

Henvisninger

Brøndby Kommune – www.brondby.dk

Erhvervs- og Byggestyrelsen – ebst.dk

Bygningsreglement 2008, BR08 – br08.dk

Retsinformation – retsinformation.dk

Den Offentlige Informationsserver, OIS'en - ois.dk

5. Tjekliste

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

- Er der servitutter, deklarationer, byggelinier eller andet, der skal respekteres?
- Skal der ændres på indkørsel eller skal der etableres en ny?
- Der skal normalt være plads til 2 parkerede biler på grunden
- Kontrol af bebyggelsesprocent
- Maks. 50 m² småbygning nærmere skel og sti end 2,5 m
- Maks. Samlet længde på 12 m for småbygninger nærmere skel eller sti end 2,5 m
- Maks. Højde på 2,5 m for småbygninger nærmere skel eller sti end 2,5 m
- Oplysning om afledning af tagvand
- Højde i skelbræmmen ikke over 2,5 m

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.

6. Kontaktoplysninger

Adresse:

Brøndby Kommune
Teknisk Forvaltning
Planafdelingen
Park Allé 160
2605 Brøndby
Tlf. 43 28 28 28
E-mail: teknik@brondby.dk

Åbningstid:

mandag – onsdag: 10.00 – 14.00
torsdag: 10.00 – 14.00 samt 15.30 – 17.30
fredag: 10 – 13.00

Telefontid:

Mandag – onsdag: 8.30 – 14.30
Torsdag: 8.30 – 17.30
Fredag: 8.30 – 12.00

Eller på vores hjemmeside www.brondby.dk