



Lejre
Kommune
Vores sted



Fra ansøgning til færdigt byggeri

En guide til en god byggeproces

Se vores film her 

Skal du bygge til, bygge om eller bygge nyt?

Planlægger du et større udendørs arrangement?

Kom godt i gang med dit byggeprojekt

Velkommen til vores guide til en god byggeproces. I denne brochure giver vi dig vejledning til de forskellige trin, du skal igennem for at få et vellykket projekt. Fra ansøgning til byggetilladelse.

Først og fremmest er det vigtigt, at du sikrer dig, at din ansøgning er korrekt udfyldt for at undgå unødige forsinkelser i dit projekt. Derfor har vi listet nogle tips og en trin-for-trin-guide til, hvad du skal huske, når du udfylder din ansøgning.

Forløbet for en typisk byggesag



Vigtige tips



➔ Begynd i god tid

Ansøgningsprocessen kan være tidskrævende, så start forberedelserne i god tid.

➔ Vær nøjagtig

Fejl i ansøgningen kan forsinke processen betydeligt.

➔ Brug professionel hjælp

Overvej at bruge en arkitekt eller byggerådgiver til at sikre, at alt materiale er korrekt og optimeret.

➔ Tal med din nabo

Et nyt byggeri kan virke voldsomt på omgivelserne. Derfor er det en god idé at inddrage dine naboer i dine byggeplaner. Som med alt andet fremmer en god dialog det gode naboskab.

Ved at følge disse tips og trinene på siden her kan du øge chancerne for en hurtig og problemfri behandling af din byggesagsansøgning.

Held og lykke med dit byggeprojekt!

Sådan søger du

Trin 1: Forberedelse

En byggeansøgning og et offentligt arrangement bør altid indledes med, at man undersøger, hvad der gælder for ens matrikel. Vi anbefaler, at du indsamler alle nødvendige dokumenter og oplysninger om dette, som oftest omfatter:

➔ Kommuneplan

I kommuneplanen findes de overordnede rammer for kommunens arealer. Kommuneplanens rammer regulerer, hvordan områder er udlagt – det kan f.eks. være til bolig-, sommerhus- eller erhvervs-områder. Kommuneplanen kan også sige noget om områdebebyggelsers omfang i form af bebyggelsesprocent, bebyggeshøjder eller antal etager – det vil dog typisk være lokalplaner, der er styrende i forhold til dette.

➔ Lokalplaner

Lokalplaner er specifikke rammer, der er med til at regulere områder med ofte mere bestemte regelsæt end kommuneplanen. Hensigten med lokalplaner kan være at ensarte bebyggelser, bevare kulturmiljøer eller på anden måde regulere områder ud fra en fælles vision. I Lejre findes mange nye som gamle lokalplaner, der alle er lavet for at skabe gode rammer for bygningskulturen, bylivet eller nærområdet.

➔ Tinglysningen

På tinglysningen kan du finde juridiske registrerede forhold, der har betydning for din matrikel. Det kan f.eks. være oversigts- eller udvidelseslinjer i forbindelse med kommunale veje, kabelføringer eller en brugsret, som kan begrænse, hvad du må på din matrikel.

➔ Lejrekortet

Gennem vores digitale kortløsning kan du fremsøge alt fra matrikel, zone-inddelinger, spildevandskort, fredede og bevaringsværdige bygninger, højdekurver m.m. Kortet egner sig specielt godt til at få oplysninger om beskyttelseslinjer og fredninger, som Lejre Kommune har særdeles mange af.

Kontakt en rådgiver!

For at få en gnidningsfri proces anbefaler vi, at du tager en rådgiver med på sidelinjen.

➔ Bygningsreglementet

I bygningsreglementet finder du de mere generelle og gældende bestemmelser, som din bygning skal overholde. Bygningsreglementet specificerer byggelovens krav til opførelse, renovering og indretningen af bygninger. Bygningsreglementet er inddelt i kapitler, der skal overskueliggøre indholdet. Under mange af kapitlerne findes vejledninger, der uddyber og forklarer lovteksten. Bygningsreglementet kan være teknisk svært at finde rundt i, derfor kan det være en god idé at rådgive sig med en professionel.

➔ Weblager

Weblageret er kommunes digitale byggesagsarkiv. Arkivet kan bruges til at finde gamle tegninger og byggetilladelser på tidligere byggesager. Gamle tegninger kan indeholde mange gode informationer og spare dig tid i bl.a. optegningsprocessen. Gamle tegninger er oplagte at bruge som grundlag til f.eks. en tilbygning eller en kvist på din eksisterende bygning. Weblageret bliver løbende opdateret med nye sager.

➔ BBR

På BBR kan du se og rette mange informationer om din bygning. Det er altid dit ansvar, at dine BBR-oplysninger stemmer overens med de aktuelle forhold. BBR har informationer som opvarmingskilder, tag- og vægmaterialer samt tekniske anlæg såsom olietanke eller jordvarmeanlæg.

Ordforklaringer

➔ Højdegrænseplan

Et højdegrænseplan er en beregningslinje, der afgrænser, hvor højt et byggeri må være ift. skellet. Generelt kan højdegrænseplanet få indflydelse på, hvor du kan placere dit byggeri på grunden.



For at forstå om – eller hvordan – højdegrænseplanet influerer på dit byggeri, er det oftest nemmest at tegne det ind på en facadetegning.

➔ Anneks

Et anneks forveksles i byggeteknisk forstand ofte med et udhus eller et skur. Derfor er det vigtigt, at du er skarp på anvendelsen af bygningen, når du ansøger. Et anneks adskiller sig fra udhuse, ved at anvendelse er til længerevarende personophold med overnatning. Et udhus er blot til opbevaring og ikke ophold. Et anneks kan i byggeteknisk sammenhæng sammenlignes én til én med en tilbygning. Et anneks skal derfor også bl.a. overholde de høje

isoleringskrav i bygningsreglementet, mens udhuse og skure er undtaget dette. Ønsker du at opføre et anneks i landzone eller i et sommerhusområde, er det vigtigt, at annekset ikke kan forveksles med en sekundær bolig.

➔ Niveauplan/terræn

Terrænet kan ofte være en udfordring, hvis man ønsker at bygge på en kuperet grund. For at have et håndterligt udgangspunkt til beregning af højder kan der udregnes et såkaldt niveauplan. Et niveauplan er en beregningslinje, som skal beregnes ud fra koterne din grund. Niveauplanen beregnes typisk som et gennemsnit af koterne, hvor bebyggelsen ønskes placeret. Gennemsnitskoten [niveauplanen] kan indtegnes som en linje på facadetegninger og bruges som et fælles udgangspunkt til afsætningen af højder.

➔ Landzonetilladelse

Hvis dit byggeprojekt er placeret i landzone, kan byggeprojektet kræve en landzonetilladelse, før der kan gives en byggetilladelse. Du skal være særligt opmærksom, hvis du vil bygge en ny bygning, eller hvis du ønsker at ændre en eksisterende bygnings anvendelse – f.eks. hvis tidligere stald ændres til bolig, eller hvis et fritidshus ændres til helårsbolig.

**Derudover kræver større arrangementer beliggende i landzone også en landzonetilladelse, som skal være på plads, inden arrangementet kan anmeldes eller byggesagsbehandles.*

Din lokale tømrer, snedker og maler

HØRNSHERRED
TØMRER OG SNEDKER ApS
Malerafdeling

Vintapperbuen 20, 4070 Kirke Hyllinge • hh-ts.dk
Tømrer: tlf. 22 63 78 39 / Maler: tlf. 22 13 32 33

byg garanti
Energiejderen

SMILEY
DIN GARANTI
HÅNDVÆRK

Et arrangement beliggende i landzone kræver en landzonetilladelse, som skal være på plads, inden arrangementet kan anmeldes eller byggesagsbehandles.



Se de præ-accepterede løsninger

Planlægger du et større udendørs arrangement?

Udendørs aktiviteter med over 150 deltagende kræver ikke byggetilladelse, hvis de overholder de præ-accepterede løsninger i deres helhed, og skal blot anmeldes til kommunen senest fire uger, før arrangementet afholdes. Det er en forudsætning, at der ikke er bebyggelser, f.eks. telte eller scener, der i sig selv kræver byggetilladelse.

Anmeldelsen skal ske gennem www.bygogmiljoe.dk eller til byggeri@lejre.dk og skal indeholde dokumentation for overholdelse af de præ-accepterede løsninger. Hvis der er nogen afvigelser fra de præ-accepterede løsninger, skal man ansøge om byggetilladelse.

Ansøgning om byggetilladelse til et midlertidigt udendørs arrangement skal, ud over dokumentation for overholdelse af de præ-accepterede løsninger, indeholde redegørelse for, hvilke afvigelser der er. I den forbindelse skal der redegøres for, hvordan et tilsvarende sikkerhedsniveau opretholdes. Man skal være opmærksom på, at det er usædvanligt, at afvigelser fra de præ-accepterede løsninger godkendes. Det skal i givet fald være meget tydeligt, at mindst samme sikkerhedsniveau er opretholdt.

Sunfactor
ren energi for innovativt byggeri



Solceller siden 2012

Vi tilbyder salg, rådgivning, installation og reparation af alle typer solcelleanlæg



www.sunfactor.dk · info@sunfactor.dk · Tlf.: 81 74 67 99

Sådan søger du

Trin 2: Ansøgning og indsendelse

Ansøgning om byggetilladelse kræver som oftest:

➔ Tegninger af projektet

Situationsplan, før- og efter-tegninger, plantegninger, facadetegninger og snittegninger.

➔ Beskrivelse af det ønskede byggeri

Hvad skal der bygges? Nyt enfamilieshus, tilbygning, garage m.m. Størrelse på den nye bebyggelse m.m.

➔ Eventuelle forhåndsgodkendelser fra andre myndigheder

Læs altid ansøgningsvejledningen på bygogmiljoe.dk. Tjek, at alt relevant materiale er uploadet og navngivet korrekt, angiv brandklasse og konstruktionsklasse, og vedhæft dokumentation for dine valg. Afkryds de tekniske forhold for dit byggeri, husk fuldmagt og/eller underskrift fra ejere.

Sådan søger du

Trin 3: Opfølgning og godkendelse

Efter indsendelse vil din ansøgning blive gennemgået af kommunen. Det kan være nødvendigt at:

➔ Besvare eventuelle opfølgende spørgsmål fra kommunen

➔ Indsende yderligere informationer eller mangler

➔ Justere i projektet efter kommunens anbefalinger

➔ Deltage i møder eller høringer, hvis det kræves

**JA, Vi gør det for
spændingens skyld**



Tlf. 5332 9003 | info@ja-el.dk | www.ja-el.dk

KenHansen
loakmester



Din lokale autoriserede kloakmester
fra projektering til det færdige resultat.
Jord, kloak og belægning.

Tlf.: 25 72 62 60 · ken@kenhansen.dk · www.kenhansen.dk

Tegningsmaterialet er vigtigt for, at sagsbehandleren kan vurdere din ansøgning, fordi det hjælper til at forstå det arbejde, du vil udføre.

Husk mål og koter på alle tegninger!



Se eksempel på
situationsplan



Se eksempel på
plantegning



Se eksempel på
facadetegninger



Se eksempel på
snittegning

Saabye

ARKITEKTER APS

Arkitekturrådgivning for private, virksomheder og offentlige bygherrer

Vi giver dig nærværende og personlig rådgivning og følger dig fra idé til færdigt byggeri. Vi skaber miljø- og klimabevidst design samt funktionel og æstetisk arkitektur.

Vi kan hjælpe med:

- Nybyggeri
- Renovering, transformation og tilbygning
- Energi og bæredygtighed
- Byggetilladelser og landzonetilladelser
- Ibrugtagningstilladelser og lovliggørelse
- Brand
- Lokalplansarbejde
- Bygherrerådgivning



ÅVANG

✓ Tømrer ✓ Murer ✓ Anlægsgartner ✓ Hoved- og Fagentrepriser



TØMRER, MURER OG ANLÆGSGARTNER

Vi er en bygge- og anlægsvirksomhed beliggende i Lejre. Som entreprenører kan vores dygtige og erfarne team løse alle typer af tømrer-, murer- og anlægsopgaver.

Hos Åvang beskæftiger vi os med alt fra renoveringer hos privatkunder til større byggeprojekter for virksomheder og det offentlige. Fælles for alle disse opgaver er vores fokus på kvalitet og det solide håndværk.

Vores virksomhed bygger på godt håndværk og tilfredse kunder. Vi satser på kvalitet hele vejen.



40 års erfaring

Hvordan kan vi hjælpe?

Tillykke med byggetilladelsen. Hvad er næste trin?

Trin 4: Modtagelse af byggetilladelse

Når din ansøgning er godkendt, modtager du en byggetilladelse. Det er vigtigt at:

- ➔ Gennemlæse tilladelsen for at sikre, at alle oplysninger er korrekte og fuldstændige
- ➔ Overholde alle betingelser og krav specificeret i tilladelsen
- ➔ Informere kommunen, hvis du finder en fejl, eller hvis der foretages ændringer i projektet efter godkendelsen

Ofte kræves det, at bygningen afsættes af en landinspektør. En byggetilladelse er gældende i et år fra udstedelsesdatoen. Det er derfor vigtigt at påbegynde dit byggeri inden for et år. Når byggeriet er påbegyndt, må selve byggeriet gerne stå på i længere tid.

Du meddeler din påbegyndelse, når du begynder byggeriet. Dette gøres på bygogmiljoe.dk

Når du går i gang med at bygge, så vær opmærksom på:

- ➔ Håndtering af bygge- og anlægsaffald – hvis du er i tvivl om håndteringen, kan Lejre Kommunes affaldsafdeling kontaktes på tlf. 4646 4435
- ➔ Jordflytning – kan kræve en anmeldelse til kommunen. Hvorvidt du er omfattet af dette, kan du læse mere om på www.lejre.dk/byggeri
- ➔ Indretningen af byggepladsen



Gå til Byg og Miljø



Færdigmeld dit byggeri

Trin 5: Færdigmeld, så du kan tage det i brug

Når dit byggeprojekt er udført, skal du færdigmelde dit byggeri på bygogmiljoe.dk, så byggesagen kan blive registeret som afsluttet, og vi kan sende dig en ibrugtagningstilladelse. Færdigmeldingen af en byggesag kræver dokumentation af samtlige tekniske forhold, som byggeriet er omfattet af. En færdigmelding kan være teknisk tung, derfor anbefaler vi at benytte en rådgiver.

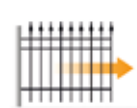
De emner, som færdigmeldingen forholder sig til, er:

- ➔ Om vilkår i tilladelsen er opfyldt. Tjek, at du har alt materiale klar
- ➔ Lav beskrivelser og vedlæg dokumentation på hvert af de tekniske kapitler, som du erklærede, da du ansøgte
- ➔ Underskrift på de tekniske erklæringer – dokumentation for det færdige byggeri
- ➔ Andre typer dokumentation kan være energimærke, trykprøve, police påtegnet byggeskadeforsikring samt dokumentation for, at denne er betalt
- ➔ Spildevand



Gå til Byg og Miljø

Smith & Co.



Produktion og montage af:

- smedejern
- gelænder
- balkon
- porte
- ..med mere

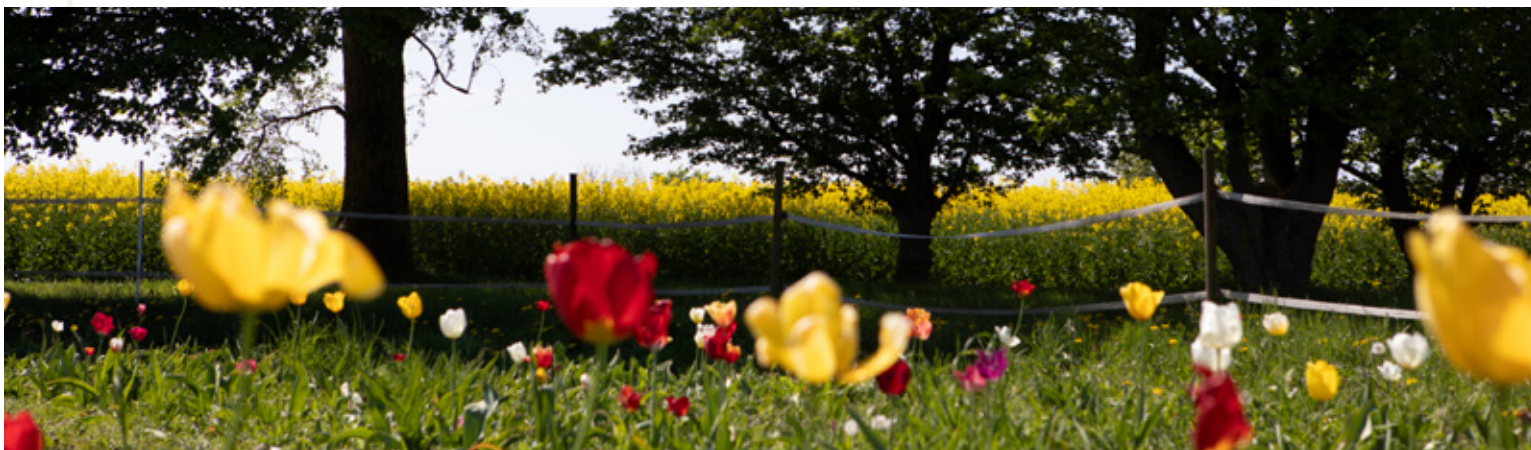
Salg og service af port-automatik

I mere end 40 år...

...har Smith & Co. beskæftiget sig med salg og montage

Kontakt os og hør mere!

Tlf.: 40142099 • info@smith-co.dk • www.smith-co.dk • @ smith_co_dk



Kabo Indeklima tilbyder professionel hjælp til – og afhjælpning inden for:

- Bygningsrenovering
- Skimmelsvamp
- Affugtning
- Gulv og vægmembraner
- Isolering
- Overfladeteknik

**ERFARING, PROFESSIONALISME
OG CERTIFICERING**

www.kaboindeklima.dk



Forhåndsdialog

Hos Lejre Kommune har du mulighed for at booke en byggesagsbehandler til en forhåndsdialog. Til en forhåndsdialog kan du f.eks. blive vejledt ud fra din matrikels gældende forhold eller få en indikation af kommunens umiddelbare holdning til dispensationer i dit område. Generelt er forhåndsdialogen til for at imødekomme tvivlsspørgsmål, begrænsninger samt anskueliggøre dine næste skridt mod at ansøge om byggetilladelse.

Vi har indført byggesagsgebyr. Den første halve times forhåndsdialog er gratis, herefter opkræver vi gebyr, uanset om du får en byggetilladelse eller ej.

Det er vigtigt at være så velforberedt som muligt, og ofte er det godt givet ud at søge professionel rådgivning – jo bedre ansøgning og materiale, jo hurtigere sagsbehandling.

De vigtigste ting, som en forhåndsdialog bør afklare, er:

- ➔ Eksisterende forhold ved grunden/bebyggelsen
- ➔ Dialog om indsatstaktisk utraditionelle løsninger med beredskaberne, som er grundlæggende for den videre proces
- ➔ Gældende kommune- og lokalplaner, herunder et eventuelt behov for dispensationer
- ➔ Vurdering af dokumentationsbehov
- ➔ Gældende byggetilladelser og dispensationer (ved ombygninger og renoveringer)
- ➔ Forventningsafstemning om tidsplan og frister ift. høringer og kommunens sagsbehandlingstid
- ➔ Om der skal tilknyttes certificerede statikere og/eller brandrådgivere?

Som udgangspunkt anbefales det, at du eller din rådgiver fremsender følgende inden forhåndsdialogen:

Relevant tegningsmateriale, f.eks. retningsgivende skitser eller udkast til:

- ➔ Projektets adresse og matrikelnummer
- ➔ Situationsplan af eksisterende og fremtidige forhold samt skelafgrænsning
- ➔ Fuldmagt fra tinglyst ejer
- ➔ Plantegninger af eksisterende og fremtidige forhold
- ➔ Kort projektbeskrivelse med oplysninger, der beskriver projektets indhold og omfang med fokus på de arbejder, der kræver byggetilladelse
- ➔ Facadetegninger af eksisterende og fremtidige forhold
- ➔ Snittegninger med angivelse af eksisterende og fremtidigt terræn



Lejre
Kommune