



STRUER
KOMMUNE



VEJLEDNING UDFORMNING AF TEGNINGER

Der kan opstå mange spørgsmål, når man skal søge om en byggetilladelse. Derfor har vi lavet denne vejledning, som giver et overblik over, hvilket materiale der skal sendes med.

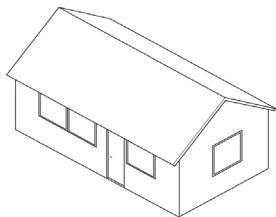
Bygningsreglementet opstiller en række bestemmelser, som du skal være opmærksom på, når du planlægger dit byggeprojekt. På bygningsreglementet.dk finder du de administrative bestemmelser, som ligger til grund for denne vejledning.

Du skal være opmærksom på, at hvis din ejendom er omfattet af en lokalplan, en byplanvedtægt eller en servitut, tilsidesætter disse bestemmelserne i bygningsreglementet.

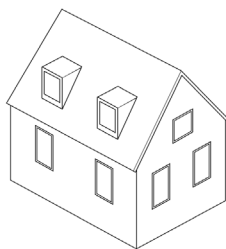
Lokalplan

En lokalplan fastlægger krav til nybyggerier, tilbygninger, ombygninger og ubebyggede arealer i et bestemt område. Lokalplanen kan omfatte en hel bydel eller blot en enkelt bygning. Derudover kan en lokalplan regulere, hvad bygninger må anvendes til, hvordan de skal se ud, hvor mange etager de må have, og hvordan hegn og beplantning skal være.

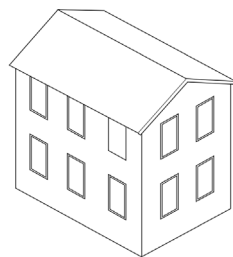
Nedenfor er det illustreret, hvordan et henholdsvis 1 plans-, 1 1/2 plans- og 2 planshus ser ud.



1 planshus



1 1/2 planshus



2 planshus

Du skal være opmærksom på, at en hems over 4,5 m² og en altan/tagterrasse over 10 m² betragtes som en ekstra etage, da m² kan inddrages som beboelses- eller opholdsrum.

Du kan se lokalplaner og byplanvedtægter på www.struer.dk.

Du kan se eventuelle servitutter din ejendom på www.tinglysning.dk.

Vigtige oplysninger til tegningsmaterialet

Det er vigtigt, at tegningerne tydeligt viser:

- hvor byggeriet tænkes opført
- hvad bygningen skal bruges til
- hvilke materialer bygningen skal opføres i
- hvor stort bygningsarealet er
- bygningens længde, bredde og højde
- bygningens placering i forhold til eksisterende bygninger på grunden

Alle disse oplysninger er nødvendige på tegningsmaterialet, da tegningerne visuelt er med til at fortælle, hvad der gives lov til i byggetilladelsen. Tegningerne skal godkendes og vedlægges i den efterfølgende byggetilladelse.

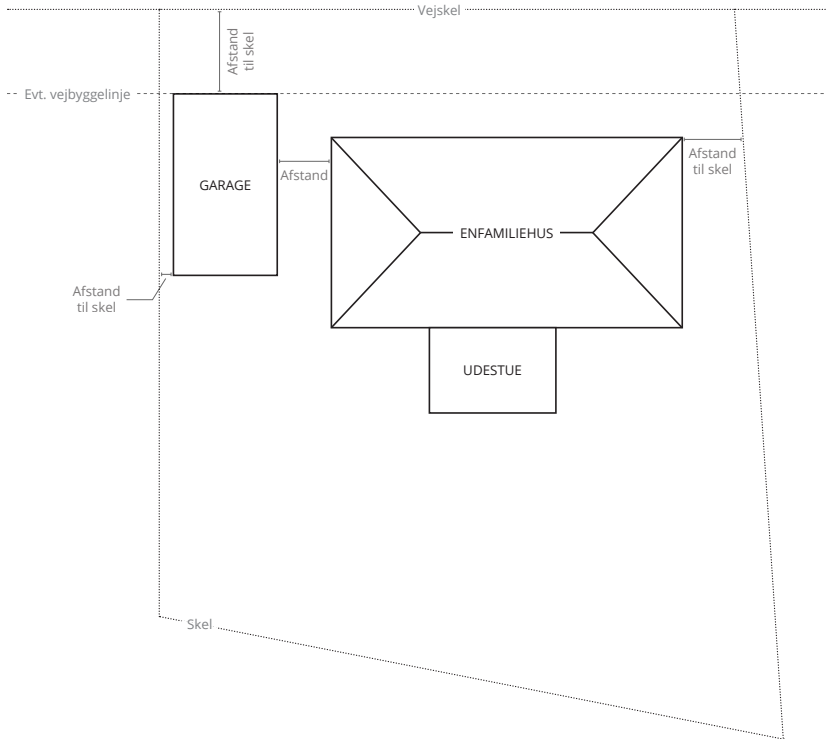
Det er ikke nødvendigt at søge hjælp hos en rådgiver for at få udarbejdet tegningsmaterialet. Så længe tegningerne er klare og tydelige, tegnet med lineal og i målestok, må du gerne lave dem selv – på computeren eller i hånden.

Har du spørgsmål, er du altid velkommen til at kontakte os.

Du har også mulighed for at booke en forhåndsdialog med os, hvor vi sammen gennemgår og kvalitetssikrer dit byggeprojekt. På den måde får vi afklaret spørgsmål og eventuelle problemstillinger inden, du sender ansøgningen. Dette skaber en bedre og hurtigere sagsbehandling.

Du kan booke en tid til forhåndsdialog ved at kontakte os på tlf.: 9684 8448 eller e-mail: byggesagsbehandler@struer.dk.

Vejnavn



Boligareal:	127 m ²
Udestue:	21 m ²
Garage:	54 m ²
Fradrag:	<u>- 50 m²</u>
	152 m ²

Grund: 756 m²

Bebyggelsesprocent:

$$\frac{150}{756} \times 100 = 20 \%$$



Situationsplan 1:200

SITUATIONSPLAN

En situationsplan viser, hvor på grunden du ønsker at opføre den nye bygning, samt hvilke bygninger der allerede er opført.

Du skal være opmærksom på, at der er forskellige bestemmelser alt efter, hvad det er for en grund (parcelhus- eller sommerhusgrund), den nye bygning skal opføres på.

En situationsplan skal indeholde:

- Ejendommens skelafgrænsning
- Bygningens placering på grunden
- Eksisterende bebyggelse på grunden
- Bygningsbeskrivelser
- Matriklen og bygningernes størrelse angivet i m²
- Bygningens afstand til nabo- og vejskel
- Bygningens afstand til anden bebyggelse på grunden
- Bebyggelsesprocent
- Målestoksforhold
- Nordpil

Afstand til skel

Enfamiliehuse skal have en afstand til vej-, sti- og naboskel på mindst 2,5 m.

Sommerhuse skal have en afstand til vej-, sti- og naboskel på mindst 5 m.

Disse afstandskrav gælder også udestuer og hævede opholdsarealer, der er hævet mere end 30 cm over naturligt terræn.

Bebyggelsesprocent

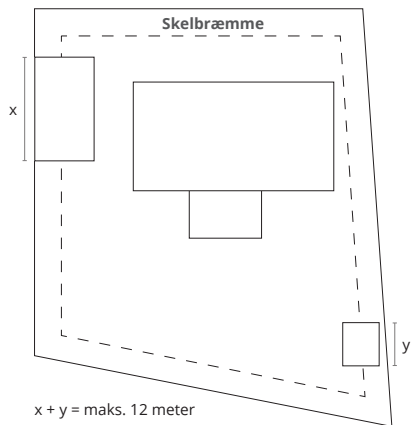
Parcelhusgrunde må højst have en bebyggelsesprocent på 30.

Sommerhusgrunde på højst have en bebyggelsesprocenten 15.

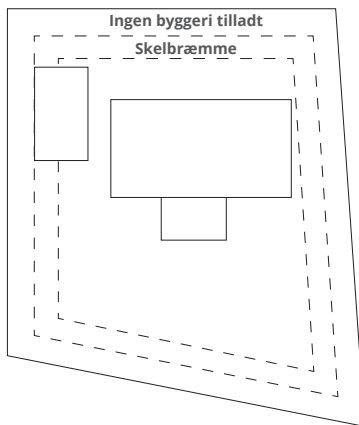
Du skal være opmærksom på, at sekundære bygninger så som garage, carporte og udhuse medregnes i bebyggelsesprocenten for den del, som samlet set overstiger 50 m².

Mulige afvigelser

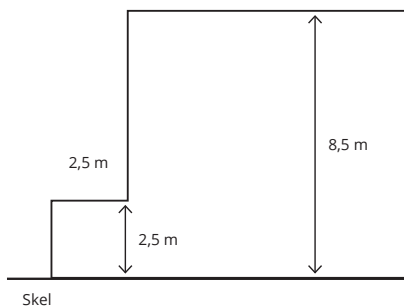
I en lokalplan, en byplanvedtægt eller en servitut kan der være fastlagt andre bestemmelser for byggeriets placering i forhold til skel samt bebyggelsesprocent. Disse bestemmelser tilsidesætter bygningsreglementets krav.



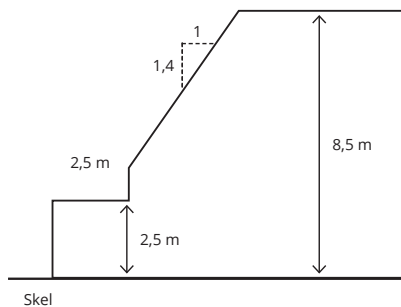
Parcelhusgrund



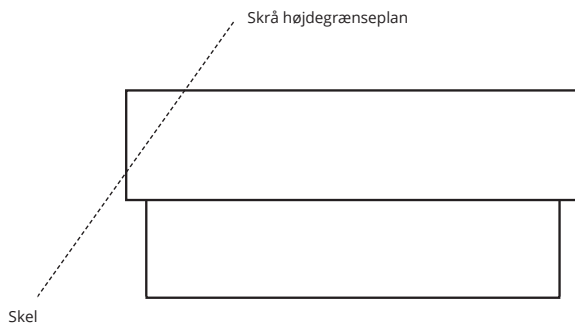
Sommerhusgrund



Skel mod vej
Snit



Skel mod nabo eller sti
Snit



Det skrå højdegrænseplan
omfatter ikke gavltrekanter

SITUATIONSPLAN

SEKUNDÆRE BYGNINGER

Sekundære bygninger er en fælles betegnelse for en række bygninger, som ikke anvendes til beboelse - eksempelvis garage, carport, udhus, drivhus og lignende mindre bygninger.

Afstand til skel

En sekundær bygning må placeres tættere på skel end enfamilie- og sommerhuse.

På parcelhusgrunde kan sekundære bygninger placeres nærmere skel end 2,5 m.

På sommerhusgrunde kan sekundære bygninger placeres mellem 2,5-5 m fra skel.

Disse områder kaldes skelbræmmen.

Følgende bestemmelser skal være hoverholdt, hvis en sekundær bygning placeres i skelbræmmen:

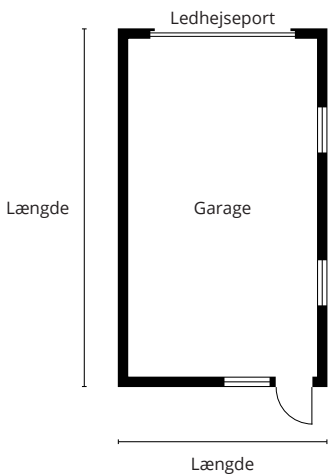
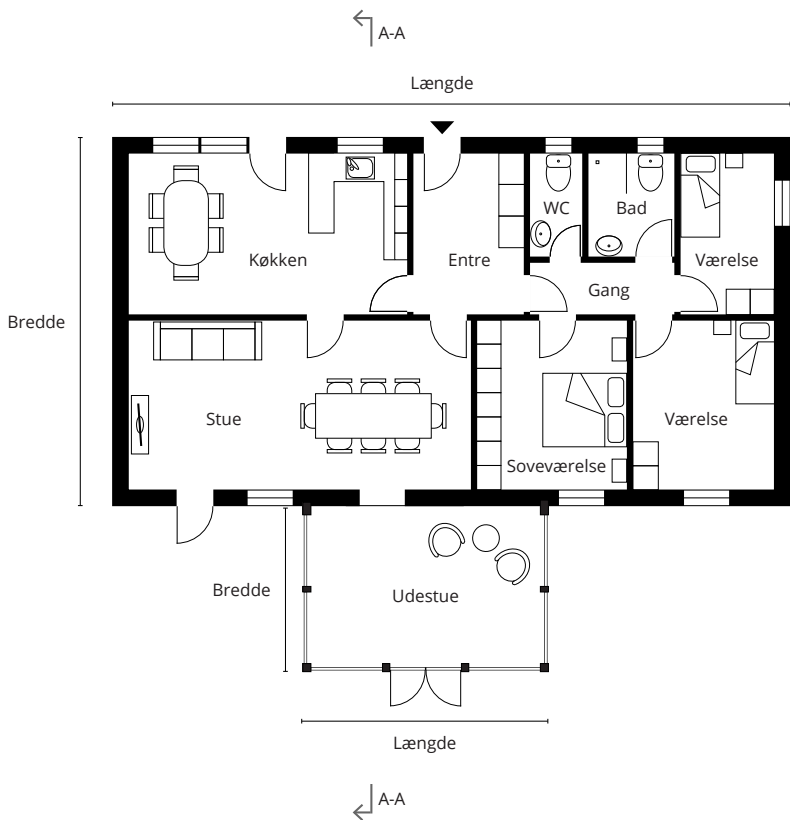
- Ingen del af bygningen må have en højde over 2,5 m.
- De sider af sekundære bebyggelse, der vender mod skel, må samlet set højst have en længde på 12 m. Det er bygningens længste side mod skel, der medregnes.
- Der må ikke etableres vinduer, døre eller lignende åbninger mod skel.

Helhedsvurdering

Kan bygningen ikke opfylde ovenstående bestemmelser, skal kommunen udarbejde en helhedsvurdering, der belyser området's karakter, friarealer, tilkørselsforhold samt skygge- og indbliksgener - både i forhold til egen grund og nabogrunde. På baggrund af helhedsvurderingen kan kommunen i nogle tilfælde tillade, at den sekundære bygning opføres alligevel.

Det skrå højdegrænseplan

På samme måde som bygningshøjden reguleres i skelbræmmen, reguleres højden fra skelbræmmen og ind på matriklen. Som udgangspunkt må bygningen ikke overstige en højde på 1,4 m x afstanden til skel mod nabo og sti. På parcelhusgrunde er den maksimale byggehøjde 8,5 m, mens den på sommerhusgrunde er på 5 m. Skel mod vej og galvtrekant er ikke omfattet af det skrå højdegrænseplan.

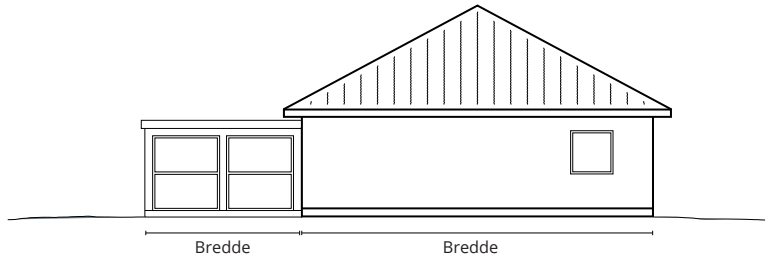


PLANTEGNING

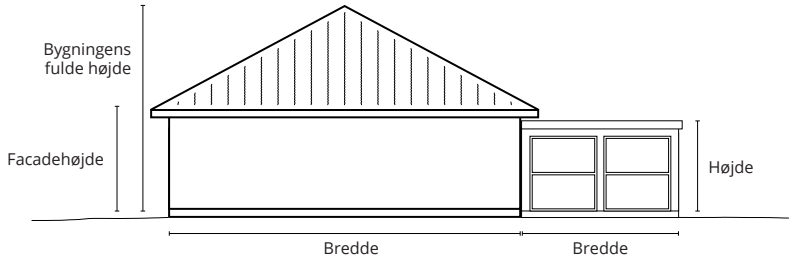
En plantegning zoomer ind på byggeriet og viser bygningens ruminddeling. Hvis der er flere etager i bygningen, skal hver etage optegnes.

En plantegning skal indeholde:

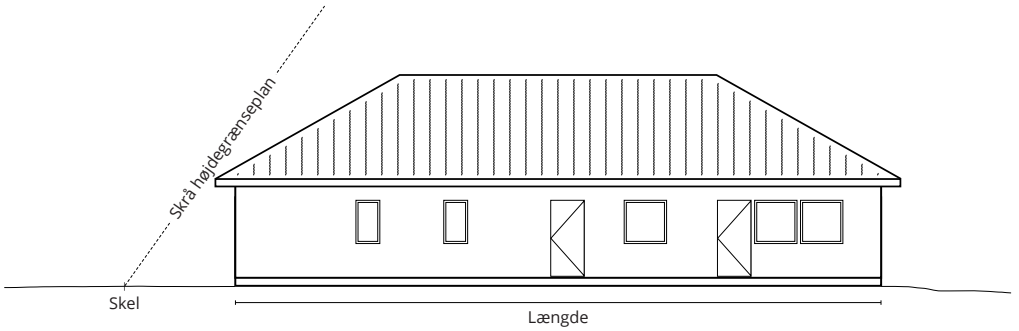
- Bygningens udvendige mål - længde og bredde
- Rumbeskrivelser
- Målestoksforhold
- Nordpil



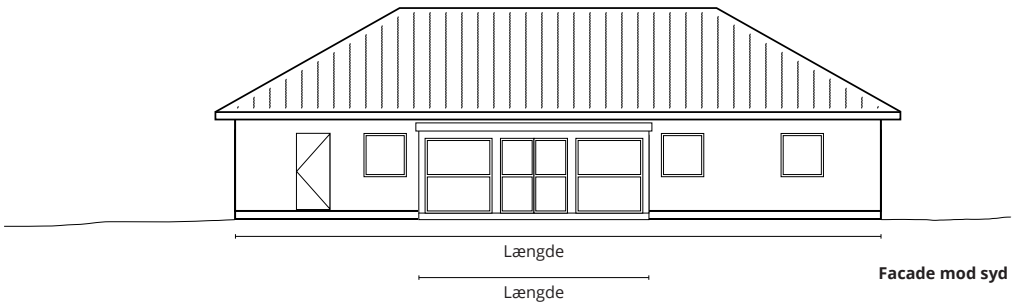
Facade mod øst



Facade mod vest



Facade mod nord



Facade mod syd

Facader 1:100

FACADETEGNINGER

En facadetegning viser bygningens sider - som regel vist fra de fire verdenshjørner.

Det er vigtigt, at tegningerne viser:

- Bygningens fulde højde
- Facadehøjden
- Højden på eventuelle tilbygninger.

Et enfamiliehus må som udgangspunkt opføres i 2 plan med underliggende kælder og en maksimal højde på 8,5 m.

Et sommerhus må som udgangspunkt kun opføres i 1 plan med en maksimal bygningshøjde på 5 m og en maksimal facadehøjde på 3 m.

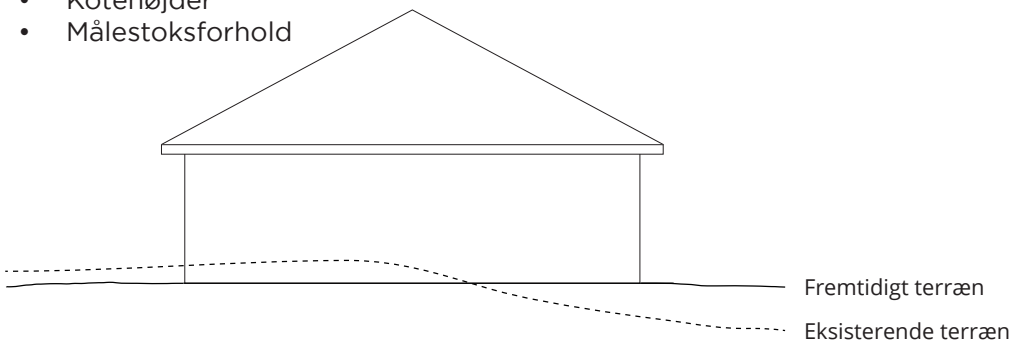
Højden måles lodret fra det naturlige terræn på matriklen. Dette betyder, at man ved hjælp af terrænregulering, ikke kan tilegne sig en højere bygning.

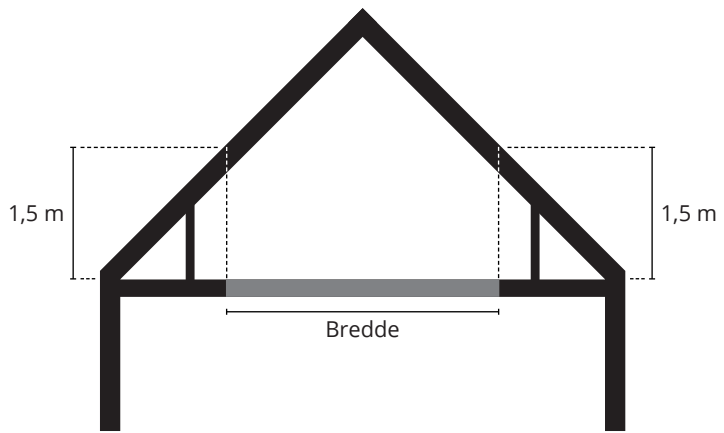
Mulige afvigelser

I en lokalplan, en byplanvedtægt eller en servitut kan der være fastlagt andre bestemmelser for byggeriets højde, taghældning, materialer og etageantal. Disse bestemmelser tilsidesætter bygningsreglementets krav, som er skitseret ovenfor.

En facadetegning skal indeholde:

- Bygningens fulde højde, facadehøjde og højde på eventuelle tilbygninger
- Bygningens længde og bredde
- Skrå højdegrænseplan - hvis bygningen er placeret tæt ved skel
- En stiplede linje for eksisterende terræn og en fuld linje for fremtidigt terræn - hvis der er ændret på terrænhøjden.
- Kotehøjder
- Målestoksforhold





SNITTEGNING

En snittegning angiver opbygningen af en bygning. Er der forskellige rumhøjder eller gulvniveauer i bygningen, kan dette illustreres via flere snittegninger.

Opmåling af tagetage

Ved opmåling af tagetagen, måles bredden mellem to punkter, hvorfra der i en lodret linje er 1,5 m fra overkant af gulv til udvendig side af tagbeklædningen. Bredden ganges herefter med bygningens udvendige længde. Skunkvæggenes placering har således ingen indflydelse på udregningen af tagetagens bredde.

Hemse opmåles efter samme metode.

Bygningsdele, der skærer sig op gennem taget fx kviste, måles langs bygningsdelenes ydersider.

Opmålingen kan foretages på en snittegning.

En snittegning skal indeholde:

- Bygningens taghældning
- Rumhøjder
- Materialebeskrivelse

Tagkonstruktion:

Beskrivelse af tagets opbygning, med angivelse af materialer og dimensioner angivet udefra og ind.

Vær opmærksom på, hvis matriklen er omfattet af en lokalplan eller lignende, kan der være særlige bestemmelser ift. materialer og farver.

Ydervægge:

Beskrivelse af ydermurens opbygning, med angivelse af materialer og dimensioner angivet udefra og ind.

Vær opmærksom på, hvis matriklen er omfattet af en lokalplan eller lignende, kan der være særlige bestemmelser ift. materialer og farver.

Vinduer / Døre:

Beskrivelse af materialer og farver.

Vær opmærksom på, hvis matriklen er omfattet af en lokalplan eller lignende, kan der være særlige bestemmelser ift. materialer og farver.

Skillevægge:

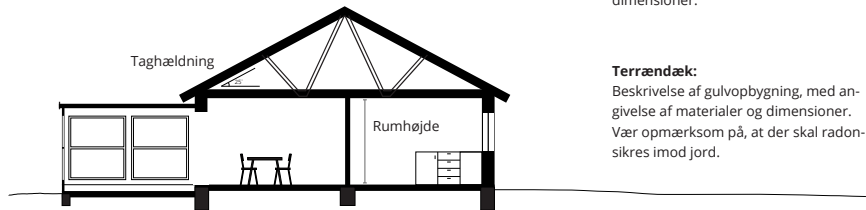
Beskrivelse af indervæggens opbygning, med angivelse af materialer og dimensioner.

Terrændæk:

Beskrivelse af gulvopbygning, med angivelse af materialer og dimensioner. Vær opmærksom på, at der skal radon-sikres imod jord.

Fundament:

Beskrivelse af fundamentets opbygning, med angivelse af materialer og dimensioner.



TJEKLISTE

Her kan du afkrydse og se, om dit byggeprojekt indeholder de nødvendige oplysninger, inden du sender byggeansøgningen via www.bygogmiljoe.dk.

- Beskrivelse af byggeprojektet.
- Angivelse af afstande til skel og andre bygninger på grunden.
- Angivelse af længde, bredde og højde på byggeriet.
- Angivelse af areal på grund og bygninger.
- Udregning af bebyggelsesprocenten på grunden.
- Angivelse af rumhøjder og rumbeskrivelser.
- Eventuel redegørelse for terrænregulering.
- Eventuel dispensationsansøgning, hvis lovgivningen ikke kan overholdes.
- Eventuel fuldmagt, hvis en anden end dig selv skal søge om byggetilladelse.
- Valg af brand- og konstruktionsklasse.
- Udfyldelse af tekniskerklæring.
- Valg/fravalg af byggeskadeforsikring - hvis du bygger et enfamiliehus.
- Angivelse af udvendige mål - bruttoarealer.
- Beskrivelse af materialer og farvevalg - tag og ydervæg.
- Eventuel angivelse af opførelsesår, hvis en bygning søges lovliggjort.
- Angivelse af varmeinstallation samt opvarmningsmiddel.
- Eventuel angivelse af supplerende varme.

KONTAKT

Kontaktinformation

Plan og Miljø
Østergade 13
7600 Struer

Telefon: 9684 8401
E-mail: teknisk@struer.dk

Hjælp

Den Digitale Hotline

Den Digitale Hotline (DDH) kan hjælpe med digitale selvbetjeningsløsninger – herunder udfyldelse af ansøgnings- og registreringskemaet på www.bygogmiljoe.dk.

Ring på telefon: 7020 0000

Åbningstid

- Mandag kl. 8.00-20.00
- Tirsdag kl. 8.00-20.00
- Onsdag kl. 8.00-20.00
- Torsdag kl. 8.00-20.00
- Fredag kl. 8.00-16.00
- Lørdag lukket
- Søndag kl. 16.00-20.00

Borgerservice

Borgerservice kan også hjælpe med digitale selvbetjeningsløsninger. Det er en god ide, at du bestiller tid. Det gør du på struer.dk, hvorefter du vælger 'Selvbetjeningsløsninger'.

Åbningstid

- Mandag kl. 10.00-15.00
- Tirsdag kl. 10.00-15.00
- Onsdag kl. 10.00-15.00
- Torsdag kl. 10.00-17.00
- Fredag kl. 10.00-12.00