

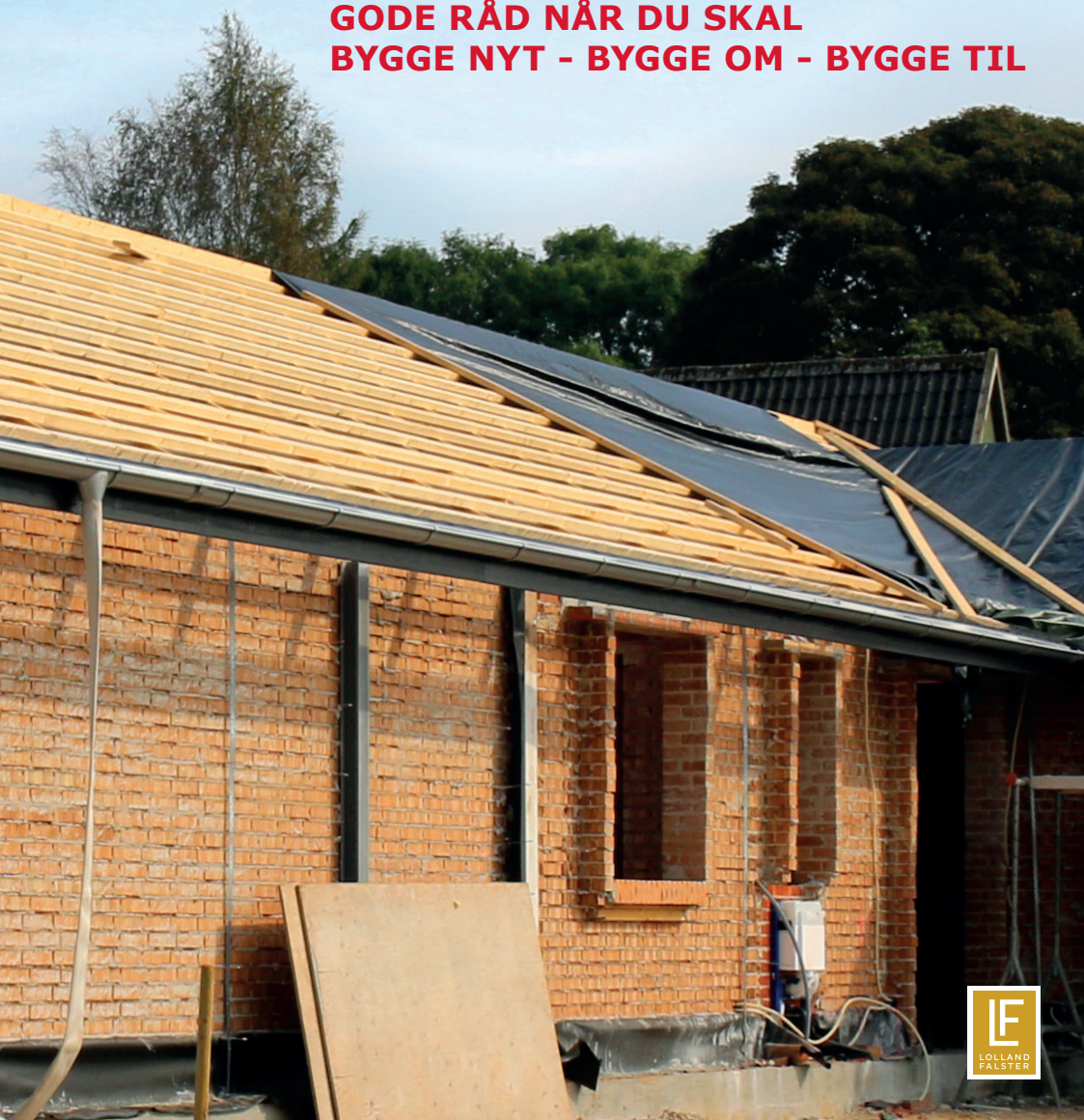


GULDBORGSUND

SKAL DU BYGGE?

- Enfamiliehus
- Sommerhus
- Tilbygning
- Ombygning

**GODE RÅD NÅR DU SKAL
BYGGE NYT - BYGGE OM - BYGGE TIL**



1 PÅ DISSE SIDER FINDER DU GUIDES TIL, HVORNÅR DU SKAL SØGE TILLADELSE TIL DIT BYGGERI, OG HVORNÅR DU IKKE SKAL

DET SKAL DU VÆRE OPMÆRKSOM PÅ, NÅR DU SKAL BYGGE NYT ENFAMILIEHUS, SOMMERHUS ELLER TIL- OG OMBYGNING

Du skal altid søge om byggetilladelse, hvis du ønsker at opføre et nyt hus, et sommerhus eller en tilbygning. Det gælder også et anneks, en udestue, en tagkvist eller lignende.

Vi anbefaler, at du hyrer en professionel rådgiver, inden du går i gang med et større byggeprojekt. Det kan for eksempel være en håndværker, arkitekt eller ingeniør. Byggeri er nemlig omfattet af mange bestemmelser inden for blandt andet bygge-, plan- og miljølovgivning.

DET SKAL DU VIDE, FØR DU SØGER

Du må ikke påbegynde byggeriet, før du har fået byggetilladelse.

En byggetilladelse er gyldig i ét år. Hvis byggeriet ikke er begyndt inden et år, bortfalder tilladelsen. Husk derfor at indsende meddelelse om påbegyndt byggearbejde når du går i gang, og færdigmelde når du afslutter dit projekt.

Dit byggeri skal overholde bygningsreglementets krav, og derudover er det vigtigt, at du undersøger, om der er bestemmelser i byplanvedtægter, lokalplaner eller deklarationer og servitutter på din ejendom, der kan have indflydelse på dit projekt.

www.bygningsreglementet.dk

Oplysninger om eventuelle byplanvedtægter og lokalplaner for dit område finder du på:

www.guldborgsund.dk/lokalplan

Oplysninger om deklarationer eller servitutter finder du på: www.tinglysning.dk

TILBYGNING

En tilbygning er en udvidelse af etagearealet og **kræver altid** en byggetilladelse. Det gælder, hvis du tilføjer en tagkvist, en udestue, et anneks, en integreret garage, eller en generel udvidelse af din bolig.

OMBYGNING

Laver du en ombygning, uden at du udvider etagearealet, og uden at der sker en væsentlig anvendelsesændring, skal du ikke søge om byggetilladelse.

Eksempler, der ikke kræver en byggetilladelse:

- Sammenlægning af to værelser
- Etablering af et nyt badeværelse
- Flytning af indvendige vægge og lignende

Eksempler, der kræver en byggetilladelse

- Inddragelse af en garage til beboelse
- Inddragelse af en tagetage til beboelse (hvis opført før 1. januar 1976)
- Ændring af en udestue til beboelse
- Anvendelse af en del af huset til erhverv

Du skal være opmærksom på, at du som ejer har ansvaret for, at alle ombygninger sker i overensstemmelse med gældende bygningsreglement, www.byggningsreglementet.dk, og at eventuel kloak- og vvs-arbejde udføres af en autoriseret mester.

Ændringerne skal registreres i Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Du skal sende en mail med informationer om din bygning til: BBRrettelse@guldborgsund.dk

BOR DU I LANDZONE ELLER BYZONE?

Danmark er delt op i zoner: byzone og landzone.

Der er forskellige regler for zonerne.

Landzone

Landzone eller "det åbne land" er særlige landbrugs- og naturområder. Her kan du være nødt til at søge om landzonetilladelse.

Vi anbefaler derfor, at du kontakter Guldborgsund Kommune på telefon 5473 1000 og beder om at tale med en landzoneadministrator for yderligere information.

Spørgsmål kunne være:

- Må jeg bygge i landzone?
- Må jeg nedrive et gammelt hus og genopføre et nyt hus?
- Hvad skal jeg søge landzonetilladelse til?

Byzone

I en byzone er der bymæssig bebyggelse, og der kan som udgangspunkt opføres enfamiliehuse uden større problemer.

Der kan dog være lokalplaner, som bestemmer noget andet for et område.

Du finder oplysninger om eventuelle lokalplaner for dit område på:

www.guldborgsund.dk/lokalplan

FÅ HJÆLP

FØR DU INDSENDER DIT PROJEKT TIL GODKENDELSE, ER DU ALTID VELKOMMEN TIL AT KONTAKTE BYGGERI-AFDELINGEN FOR AT AFTALE ET MØDE MED EN BYGGE-SAGSBEHANDLER

Her kan du blandt andet:

- få afklaret eventuelle tvivlsspørgsmål
- få svar på, om dine byggetanker overholder gældende lovgivning
- finde ud af, hvad der eventuelt skal til, for at du kan gennemføre dit byggeprojekt.

Husk altid at medbringe en skitse af dit byggeprojekt.

HVORDAN SKAL JEG SØGE / ANMELDE MIT BYGGEPROJEKT?

Alle byggerelaterede ansøgninger, anmeldelser, dispensationer, færdigmeldinger med flere sendes digitalt via Byg og Miljø på www.bygogmiljoe.dk

Byg og Miljø er en selvbetjeningsløsning, som guider dig gennem hele ansøgningsforløbet og lader dig vide, hvilke oplysninger vi skal bruge for at behandle netop dit byggeprojekt. Det er også her du vedhæfter dine tegninger.

Følgende tegninger skal vedlægges din ansøgning:

- Situationsplan
- Plantegning
- Facadetegninger
- Snittegning

Se tegningseksempler og hvilke oplysninger du skal indtegne på:

www.guldborgsund.dk/byggeri

2 PÅ DE NÆSTE SIDER FINDER DU REGLER FOR DIT BYGGERI

REGLER FOR ENFAMILIEHUSE, TOFAMILIEHUSE OG DOBBELTHUSE

For fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel og dobbelthuse med lodret lejlighedsskel gælder følgende betingelser:

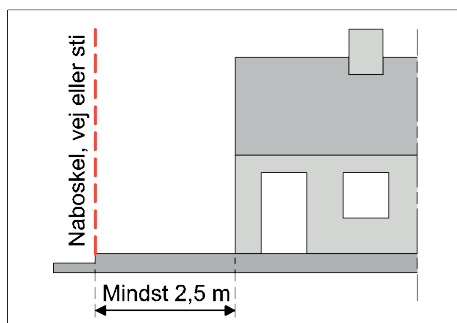
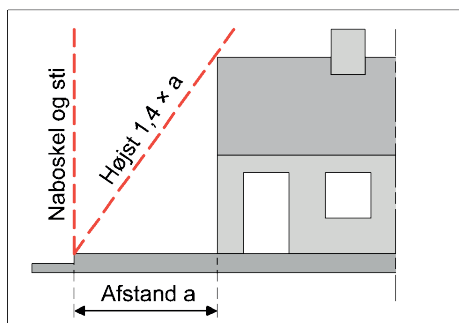
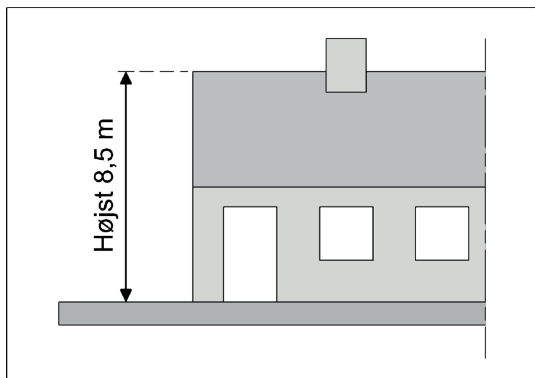
1. Bebyggelsens højde må ikke overstige 2 etager, og ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 8,5 m over terræn.
2. Maksimal højde: $1,4 \times$ afstanden til skel mod nabo og sti.
3. Mod vej, sti og skel mod nabo kræves en afstand på mindst 2,5 m. Det gælder også tilbygninger, såsom udestuer.

Du kan finde reglerne for enfamiliehuse og sommerhuse på:

www.bygningsreglementet.dk

Se eksemplerne på næste side ...

Eksempler :



Afstandskravet gælder også for alle hævede opholdsarealer i det fri (hævet mere end 30 cm over naturligt terræn), som for eksempel udvendige trapper, altaner, skorstene, tagterrasser, solcelleanlæg eller solfangere og svømmebassiner.

REGLER FOR SOMMERHUSE I SOMMERHUSOMRÅDER

For sommerhuse i sommerhusområder gælder følgende betingelser:

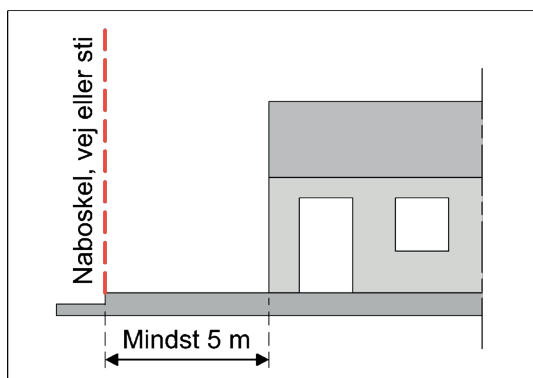
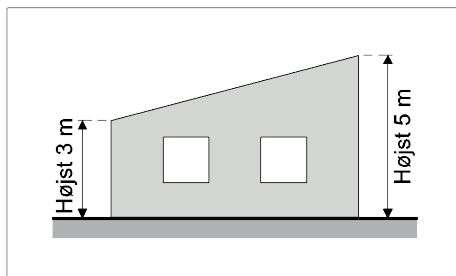
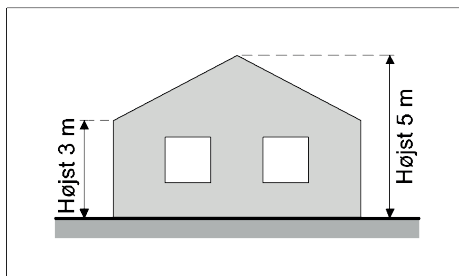
1. Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 etage.
2. Højden på taget må ikke overstige 5 m og 3 m for ydervæg mod mindst en langside mod skel.
3. Sommerhuse, annekser og tilbygninger som udestuer må ikke opføres nærmere skel mod nabo, vej og sti end 5 m.

Du kan finde reglerne for enfamiliehuse og sommerhuse på:

www.bygningsreglementet.dk

Se eksemplerne på næste side ...

Eksempler :



Afstandskravet gælder også for alle hævede opholdsarealer i det fri (hævet mere end 30 cm over naturligt terræn), som for eksempel udvendige trapper, altaner, skorstene, tagterrasser, solcelleanlæg eller solfangere og svømmebassiner.

KONTAKT OS

Du er altid velkommen til at kontakte en af vores byggesagsbehandlere på telefon **5473 2500** eller mail **byggeri@guldborgsund.dk**

Find alle kontaktinformationer på vores hjemmeside **www.guldborgsund.dk/byggeri**



GULDBORGSUND

GULDBORGSUND KOMMUNE
CENTER FOR TEKNIK & MILJØ
GULDBORGSUND EJENDOMSCENTER
PARKVEJ 37
4800 NYKØBING FALSTER
TLF. 5473 2500
WWW.GULDBORGSUND.DK/BYGGERI