

Vejledning om byggesager

Byggeri i bevaringsværdige bymiljøer



BORNHOLMS
R E G I O N S K O M M U N E

● Teknik & Miljø



Forord

Denne vejledning er lavet for at hjælpe dig til at komme godt igennem dit byggeprojekt og omhandler byggeri i bevaringsområder. De bevaringsværdige områder, er omfattet af en bevarende lokalplan. Det fremgår af lokalplanerne, hvilke bestemmelser der gælder i netop dit lokalområde.

Formålet er, at bevare karakteristiske gadeforløb, byrum, friarealer og byens samspil med landskaber samt sikre stiltræk, bygningsdetaljer og andre særpræg på bevaringsværdige huse.

En bevarende lokalplan betyder ikke, at du ikke kan lave forandringer. Så længe formgivning og materialevalg bliver tilpasset det bevaringsværdige miljø.

Når du søger gennem det digitale ansøgningssystem "Byg og Miljø", vil du blive oplyst om hvorvidt din ejendom er omfattet af en bevarende lokalplan. Lokalplanerne stiller forskellige krav, som bl.a. afhænger af, hvor ejendommen ligger. Du er derfor nødt til at finde den konkrete lokalplan for det pågældende område.

Vi ønsker dig held og lykke med dit byggeri og håber, at du bliver glad for resultatet.

Venlig hilsen
Teknik & Miljø

Indholdsfortegnelse

Forord.....	1
Indholdsfortegnelse.....	1
Tilladelse efter den bevarende lokalplan	2
Byggetilladelse og tilladelse efter den bevarende lokalplan	2
Ansøgningsprocedure	2
Eksempler på skitser.....	3
Når byggeriet er færdigt.....	4
Yderligere information	5
Hjemmesider	5
Hjælp til "Byg og Miljø"	5
Kontakt.....	5

Udgivet af: Bornholms Regionskommune, Teknik & Miljø, BYG
Skovløkken 4, Tejn
3770 Allinge

Udgivet: 9. marts 2009

Revideret: 16. marts 2015

Tilladelse efter den bevarende lokalplan

Har du et byggeprojekt i ejendom der er omfattet af en bevarende lokalplan, skal du altid have en tilladelse. Generelt gælder, at den eksisterende bebyggelses udvendige facader og bygningsdele ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, herunder udskiftning af vinduer og døre, uden kommunens forudgående tilladelse.

Bornholms Regionskommune gør en stor indsats for at sikre byernes historiske og arkitektoniske kvaliteter.

I den forbindelse er der udarbejdet vejledningsblade, som kan ses på kommunens hjemmeside på

<http://www.brk.dk/borger/bolig/sider/bygningsbevaring.aspx>

Du kan i Retningslinjer for administration af de bevarende lokalplaner se hvilke forhold omkring bygningsdele og detaljer der lægges særlig vægt på når sager om bygningsbevaring behandles.

Formålet med retningslinjerne er, at sikre at borgerne på Bornholm får en sagsbehandling, så ejendomme, der er underlagt sammenlignelige områdebestemmelser, også behandles ens. Alle ansøgninger vil dog stadig blive behandlet efter en konkret og individuel vurdering. Retningslinjerne danner grundlag for de skøn der udøves med hjemmel i Planloven. Du kan se retningslinjerne med tilhørende skema om bygningsdele på

<http://www.brk.dk/Borger/Bolig/Retningslinjer%20%20bevaring/Retningslinjer%20for%20administration.pdf> og på

<http://www.brk.dk/Borger/Bolig/Retningslinjer%20%20bevaring/Godkendt%20ABCD-skema.pdf>

For nedrivning af en bevaringsværdig bygning gælder ganske særlige forhold.

Følgende byggeprojekter kræver **kun** en tilladelse efter den bevarende lokalplan og ikke en byggetilladelse oveni:

- Hvis du vil udskifte taget
- Hvis du vil udskifte vinduer og døre
- Hvis du vil ændre, opføre eller nedrive et hegn eller skorsten
- Hvis du vil opføre eller nedrive småbygninger, f.eks. udhuse på højst 10 m². Se BR10, kap. 2.2.7. (Det skal dog meddeles BBR)
- Hvis du vil bygge ved åbne svømmebassiner, havepejse og terrasser (højst 30 cm over terræn) i tilknytning til enfamiliehuse og sommerhuse
- Hvis du vil etablere konstruktioner og anlæg, der indeholder brugerbetjente funktioner, såsom IT-standere, betalings- og selvbetjeningsautomater og lignende

Byggetilladelse og tilladelse efter den bevarende lokalplan

Nogle byggeprojekter kræver både en byggetilladelse og en tilladelse efter den bevarende lokalplan. Hvis du bor i et bevaringsværdigt område, skal du både have byggetilladelse og tilladelse efter den bevarende lokalplan.

Det gælder i følgende tilfælde:

- Hvis du vil bygge nyt
- Hvis du vil lave en tilbygning
- Hvis du vil ændre anvendelsen af en bygning, f.eks. indrette en forretning og samtidig ændre på det ydre
- Hvis du vil bygge en kvist
- Hvis du vil opføre en carport eller et udhus
- Hvis du vil nedrive en bygning eller en del af en bygning

Ansøgningsprocedure

Når du skal søge en tilladelse efter den bevarende lokalplan, kan det kun forgå via "Byg og Miljø" også kaldet "BOM". Du kan komme på "Byg og Miljø" via www.brk.dk eller direkte på www.byggomiljoe.dk. Du skal benytte dit NemID eller en digital signatur til at logge på.

I "Byg og Miljø" skal du vælge "planmæssig forespørgsel", når du skal søge om tilladelse efter en bevarende lokalplan.

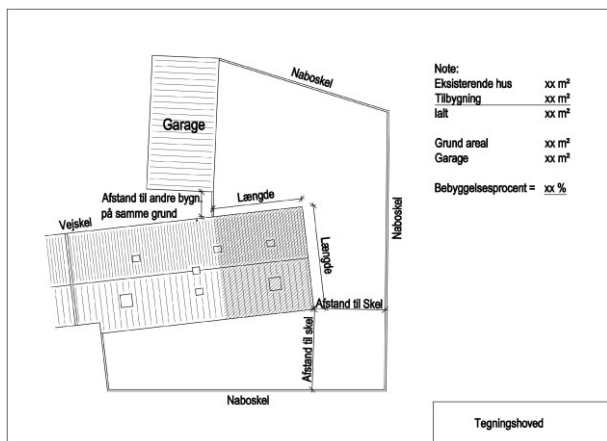
"Byg og Miljø" hjælper dig med, at finde oplysninger og indsende ansøgninger i bygge- og miljøsager. "Byg og Miljø" giver dig et overblik over, hvilken information og dokumentation kommunen skal bruge for at behandle din sag.

Undervejs får du en målrettet hjælp til de mest almindelige aktiviteter inden for byggeri og miljø, du som borger vil have brug for at søge tilladelse til. Du bliver guidet igennem ansøgningsprocessen, trin for trin, indtil du til sidst med et enkelt klik kan sende din ansøgning, som automatisk går til den rette myndighed. Herefter kan du løbende følge med i, hvor langt behandlingen af din sag er kommet.

Som professionel rådgiver kan du bruge Byg og Miljø til at håndtere ansøgninger til meget store og komplekse projekter, og du kan administrere og holde styr på ansøgninger til mange projekter samtidig.

Du skal være opmærksom på, at hvis dit byggeri kræver flere tilladelser (f.eks. byggetilladelse og tilladelse efter bevarende lokalplan), så skal du i "Byg og Miljø" oprette en aktivitet for hver, under et samlet projekt,

Eksempler på skitser



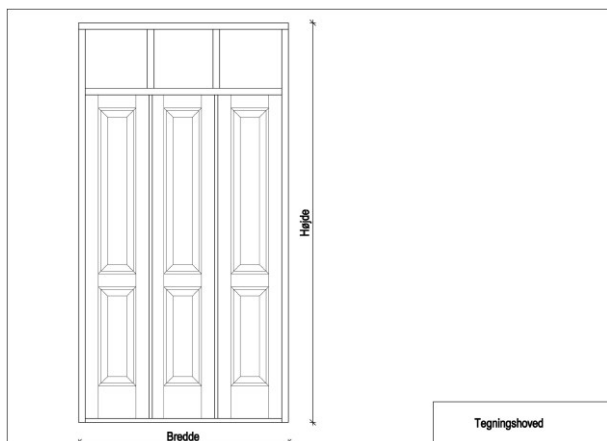
Eksempel på beliggenhedsplan



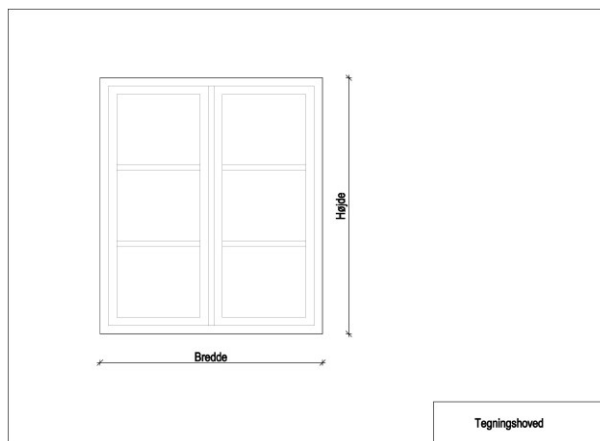
Eksempel på foto, der viser eksisterende gavl og facade mod vej



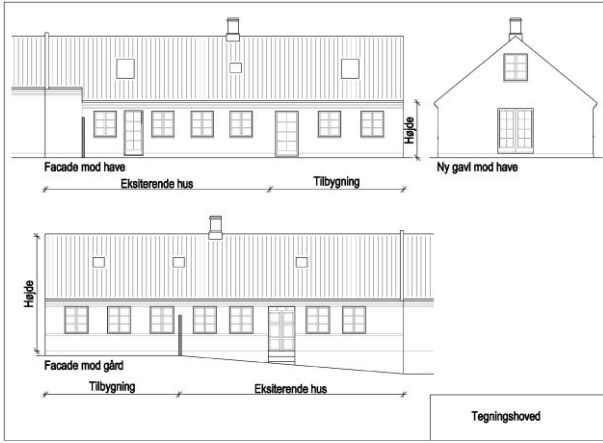
Eksempel på foto af eksisterende dør og vindue



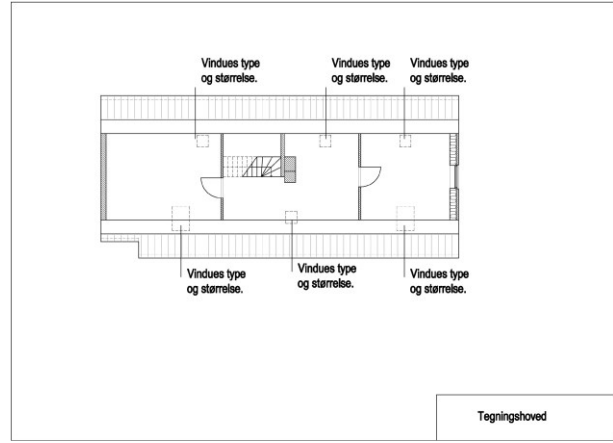
Eksempel på tegning af ny dør



Eksempel på tegning af nyt vindue



Eksempel på facade- og gavltegninger



Eksempel på plan af tagetagen med ovenlysvinduer

Når byggeriet er færdigt

Når byggeriet er færdigt, skal du meddele det til kommunen ved hjælp af blanketten til færdigmelding, som du har modtaget i forbindelse med din tilladelse. Derefter vil vi komme og besigtige byggeriet.

Yderligere information

Øvrige foldere i serien "Vejledning om byggesager", som kan være relevante for dit byggeprojekt:

- Inden du bygger
- Opførelse af husstandsvindmølle
- Opførelse af legepladser
- Midlertidig opsætning af scener, tribuner og telte

Du kan finde alle folderne på www.brk.dk.

Hjemmesider

www.bygogmiljoe.dk

www.bygningsreglementet.dk

www.brk.dk

www.ens.dk

www.boligejer.dk

www.tinglysning.dk

www.ois.dk

www.plansystem.dk

Hjælp til "Byg og Miljø"

Har du brug for hjælp til at søge gennem "Byg og miljø" kan du møde op i borgercentrene på øen eller BYG kundecenter, som kan guide dig igennem ved en borgercomputer.

Du er også velkommen til at ringe, både til borgercenteret eller BYG Kundecenter, hvis du har spørgsmål til "Byg og miljø".

Du kan se borgercentrenes placering og åbningstider via dette [link](#).

Kontakt

Du er velkommen til at kontakte BYG Kundecenter, hvis du er i tvivl om noget.

BYG Kundecenter har åbent for telefonisk og personlig betjening:

Mandag	Kl. 9 – 16
Tirsdag	Kl. 9 – 16
Onsdag	Kl. 9 – 12
Torsdag	Kl. 9 – 17
Fredag	Kl. 9 – 13

BYG Kundecenter

Skovløkken 4

3770 Allinge

E-mail: teknikogmiljoe@brk.dk

Telefon: 56 92 21 16