

# Vejledning om byggesager Inden du bygger



**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. Der er en del ting, man skal tage stilling til og søge tilladelse om i forbindelse med et byggeri. Vi har derfor samlet de mest nødvendige informationer og forsøgt, at skabe overblik over de regler, der gælder på området. Det er nemlig dit eget ansvar, at alle bestemmelser og lovgivninger er overholdt, når du bygger.

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

Med venlig hilsen  
Teknik & Miljø

## Indholdsfortegnelse

Forord.....	1
Indholdsfortegnelse.....	1
Generelt om byggesager .....	2
Ansøgninger om byggetilladelser .....	2
Byggeansøgninger er inddelt i 3 grupper.....	2
Gruppe 1 .....	2
Gruppe 2.....	4
Gruppe 3.....	6
Gebyr .....	8
Byggearbejde uden byggetilladelse.....	8
Yderligere information.....	9
Hjemmesider .....	9
Hjælp til "Byg og Miljø".....	9
Kontakt.....	9

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

Udgivet: 9. marts 2009

Revideret: 2. februar 2015

## Generelt om byggesager

I forbindelse med et byggeri er der en række love og regler, der skal overholdes. Først og fremmest stiller staten en række konkrete krav i Bygningsreglementet 2010, kaldet BR10. Du kan finde en elektronisk udgave af BR10 på [www.bygningsreglement.dk](http://www.bygningsreglement.dk).

Der er også andre love, der har betydning for dit byggeri. Der kan være forskellige krav, som skal opfyldes med hensyn til afstande og anvendelse af bygningerne, alt efter om din ejendom ligger i byzone, landzone eller sommerhusområde.

Derudover skal bestemmelserne i lokalplaner, byplanvedtægter eller andre tinglyste servitutter på ejendommen overholdes. På Bornholm er næsten alle byområder omfattet af en lokalplan. Hvis en ejendom ligger i nærheden af strand, skov, vandløb, sø, mose, fortidsminde eller kirke kan den være omfattet af fredninger efter naturbeskyttelsesloven. Når du søger gennem det digitale ansøgningssystem "Byg og Miljø", vil du blive oplyst om hvilke forhold der er gældende for din ejendom. Du kan læse mere om de enkelte lovgivninger på [www.brk.dk](http://www.brk.dk).

Hvis din ejendom er omfattet af en bevarende lokalplan, skal du være opmærksom på at udvendige ændringer kræver en særlig tilladelse. Du kan læse mere om dette i vejledningen "Byggeri i bevaringsområder".

Endelig kan der være private servitutter, som skal overholdes. Oplysninger om private servitutter kan ses i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)

## Ansøgninger om byggetilladelser

Du skal som udgangspunkt søge tilladelse til alt byggeri. Ændret anvendelse kræver også en tilladelse. Det gælder for eksempel, hvis du vil ændre en bolig til butik, eller indrette bolig i en tidligere staldlænge. Det kræver også en tilladelse, at opsætte transportable konstruktioner (campingvogne, containere o. lign.), hvis de bliver brugt til bygningsmæssige formål.

Nogle byggesager kan gennemføres efter en enklere procedure, kaldet anmeldelse. Du kan læse mere om anmeldelser i BR10, kap. 1.5.

Når vi modtager en ansøgning, tilstræber vi, at ansøger inden for 10 dage får en tilkendegivelse om, at sagen er modtaget, og om der evt. mangler information i sagen. Vi stræber efter, at behandle ansøgningerne så hurtigt som muligt.

Når kommunen har færdigbehandlet sagen, sender vi en byggetilladelse. Den kan indeholde krav til byggeriet, det er derfor vigtigt, at hele tilladelsen læses grundigt igennem inden du går i gang.

Når du skal søge en tilladelse eller anmelde et byggeri, kan det kun forgå via "Byg og Miljø" også kaldet "BOM". Du kan komme på "Byg og Miljø" via [www.brk.dk](http://www.brk.dk) eller direkte på [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk). Du skal benytte dit NemID eller en digital signatur til at logge på.

"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 nedrivning), så skal du i "Byg og Miljø" oprette en aktivitet for hver, under et samlet projekt,

## Byggeansøgninger er inddelt i 3 grupper

Byggeriet er inddelt i 3 grupper, som hver stiller forskellige krav til, hvad du skal sende med ansøgningen. Når du har undersøgt, hvilken lovgivning, der er gældende på ejendommen, skal du finde ud af, hvilken gruppe byggesagen tilhører. De enkelte grupper og kravene til dem er beskrevet i BR10. Nedenfor kan du se en beskrivelse af de 3 grupper:

### Gruppe 1

Gruppe 1 omfatter mindre bygninger, fritliggende enfamilieshuse og sommerhuse mv.

- Garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende mindre bygninger samt om- og tilbygninger heraf, hvis bygningen samlede areal er over 50 m<sup>2</sup>
- Fritliggende enfamilieshuse samt om- og tilbygninger hertil.
- Sammenbyggede enfamilieshuse med højst 2 boliger ved siden af hinanden, samt om- og tilbygninger hertil
- Sommerhuse samt om- og tilbygninger hertil

Gruppen gælder også for boliger, hvor en del af boligen anvendes til et erhverv, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig (liberalt erhverv).

For byggeri i gruppe 1 skal vi kun behandle de bygningsregulerende forhold, dvs. kontrol af bebyggelsesprocenten, bygningens placering, højde m.v. Du kan læse mere om disse forhold i BR10, kap. 2.'

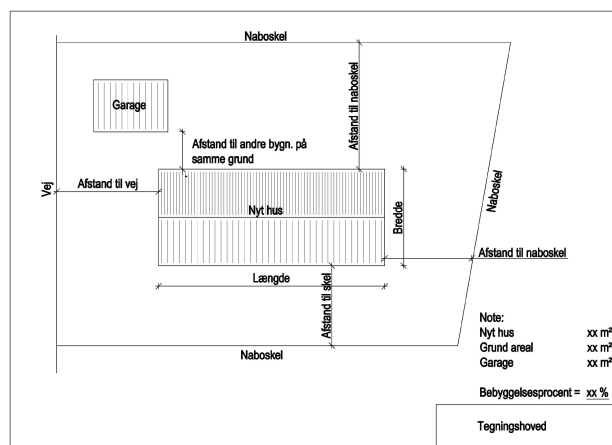
Læs mere i BR10, kap. 1.3.1. Du må ikke gå i gang med at bygge, før du har fået en tilladelse fra kommunen. Ligesom byggeriet heller ikke må tages i brug før "Erklæring vedrørende teknisk dokumentation" er indsendt sammen med dokumentation for, at bestemmelserne i BR10, kap. 3-8 er opfyldt.

### Eksempler på tegninger til ansøgning i gruppe 1

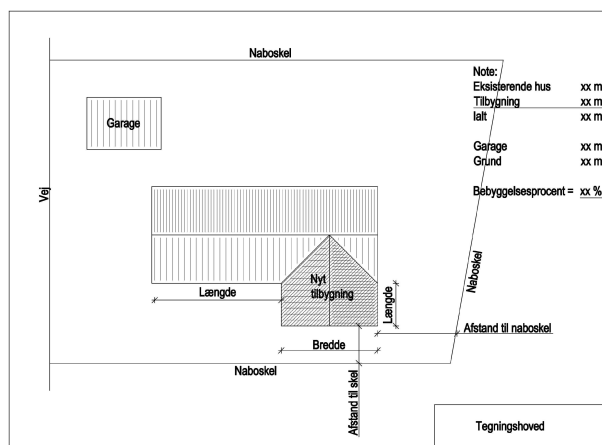
Det skal tydeligt fremgå af tegningerne, hvad der er eksisterende forhold og hvad der ønskes tilladelse til.

#### Beliggenhedsplan (situationsplan)

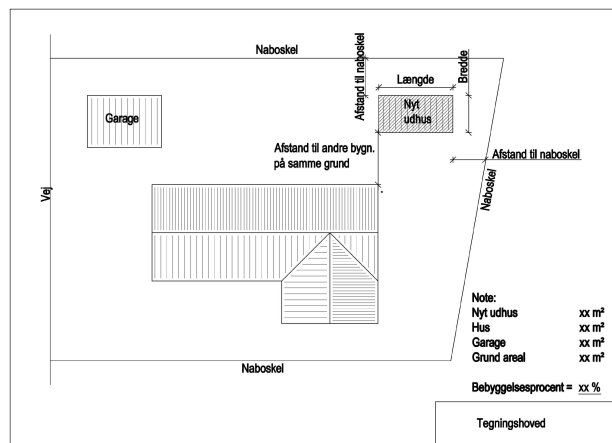
Nedenfor kan du se eksempler på en beliggenhedsplan, som angiver grundens størrelse, bebyggelsens etageareal, beliggenheden af tilstødende eller omliggende grundes bebyggelse samt beregning af bebyggelsesprocenten.



Eksempel på beliggenhedsplan til nyt hus



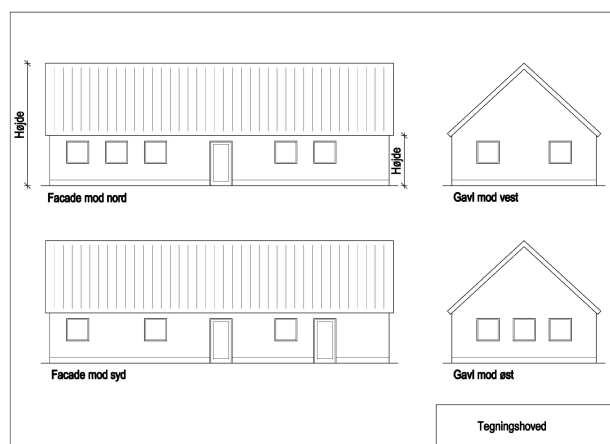
Eksempel på beliggenhedsplan til tilbygning



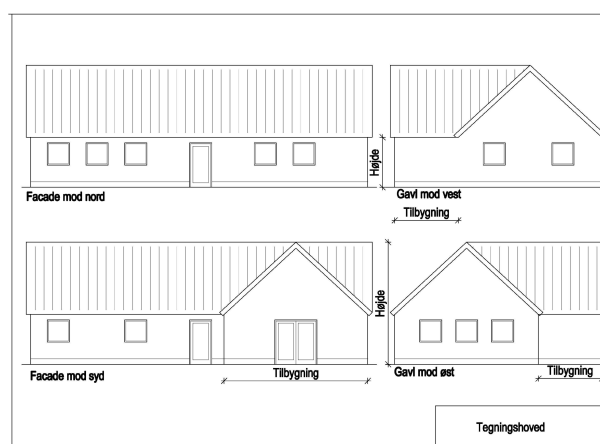
Eksempel på beliggenhedsplan til udhus

## Facade- og gavltegninger (opstalter)

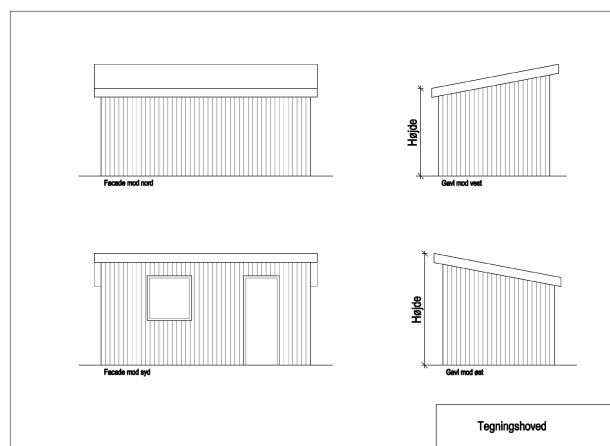
Nedenfor kan du se eksempler på facade- og gavltegninger, der viser bebyggelsens højde- og afstandsforhold, grundstykkets nuværende og fremtidige højdekoter samt højdekoter på tilstødende eller omliggende grunde, placering af vinduer mv.



Eksempel på facadetegning til nyt hus



Eksempel på facadetegning til tilbygning



Eksempel på facadetegning til udhus

## Gruppe 2

Sammenbyggede enfamiliehuse, avls- og driftsbygninger og visse industri og lagerbygninger.

- Sammenbyggede enfamiliehuse med mere end 2 boliger.
- Avls- og driftsbygninger i 1 etage.
- Industri- og lagerbygninger i 1 etage, hvor installationerne har et begrænset omfang.

For byggeri i gruppe 2 skal vi kun behandle de bygningsregulerende forhold og de brandtekniske forhold, dvs. kontrol af bebyggelsesprocenten, bygningens placering, udseende, opbygning af brandadskillelser, flugtveje mv. Du kan læse mere om disse forhold i BR10, kap. 2 og 5.

Du skal være opmærksom på, at der gælder særlige regler for jordbrugerhvervets avls- og driftsbygninger, de skal kun overholde bestemmelserne om:

- Højde- og afstandskrav i kap. 2.3.3 og 2.3.4
- Byggeret i kap. 2.2
- Arbejdssteders indretning i kap. 3.4.1, stk. 3
- Udførelse og dimensionering af bygningskonstruktioner i kap. 4.1 og 4.2
- Brandforhold i kap. 5.1, flugtveje i kap. 5.2, konstruktive forhold i kap. 5.3 (gælder alene for dyrestalde), brandtekniske installationer i kap. 5.4 (gælder alene for dyrestalde), brand- og røgspredning i kap. 5.5, samt 5.6 redningsberedskabets indsatsmulighed.
- Vand- og afløbsinstallationer i kap. 8.4 og fyringsanlæg og aftrækssystemer i kap. 8.5.

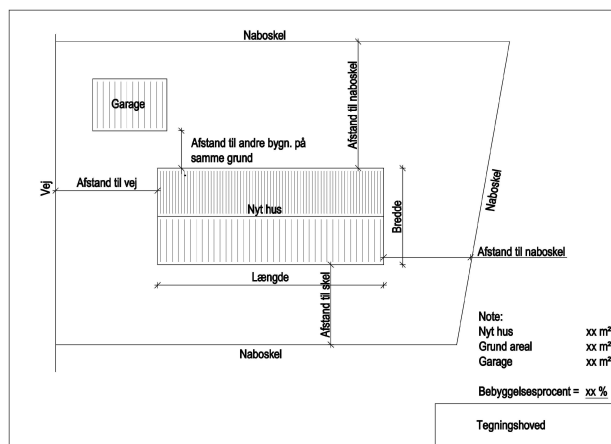
Læs mere i BR10, kap. 1.3.2. Du må ikke gå i gang med at bygge, før du har fået en tilladelse fra kommunen. Ligesom byggeriet heller ikke må tages i brug før "Erklæring vedrørende teknisk dokumentation" er indsendt sammen med dokumentation for, at bestemmelserne i BR10, kap. 3-4 og 6-8 er opfyldt.

## Eksempler på tegninger til ansøgning i gruppe 2

Det skal tydeligt fremgå af tegningerne, hvad der er eksisterende forhold og hvad der ønskes tilladelse til.

### Beliggenhedsplan (Situationsplan)

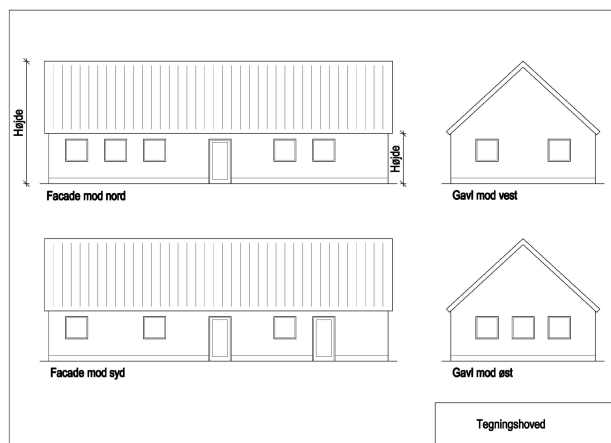
Nedenfor kan du se eksempler på en beliggenhedsplan, som angiver grundens størrelse, bebyggelsens etageareal, beliggenheden af tilstødende eller omliggende grundens bebyggelse samt beregning af bebyggelsesprocenten.



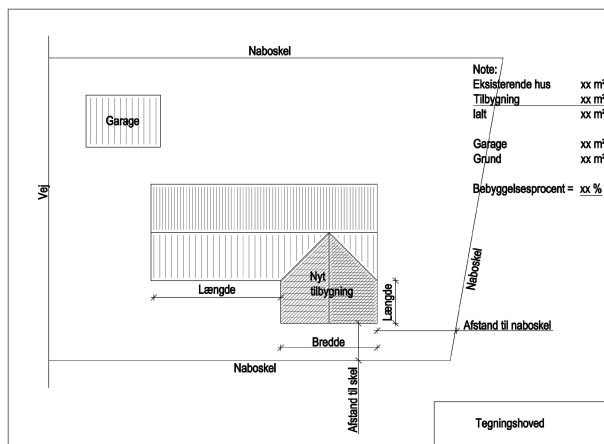
Eksempel på beliggenhedsplan til nyt hus

### Facade- og gavltegninger (opstalter)

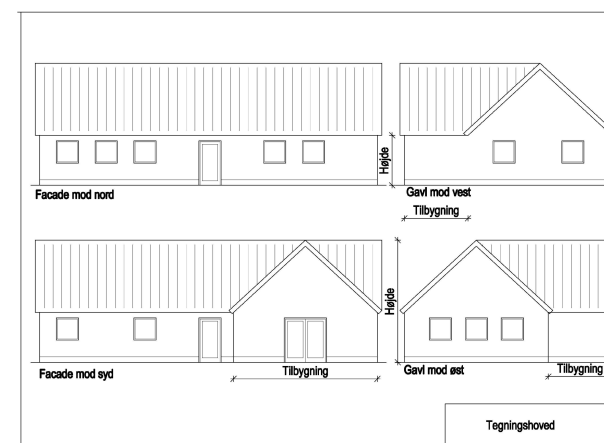
Facade- og gavltegninger, der viser bebyggelsens højde- og afstandsforhold, grundstykkets nuværende og fremtidige højdekoter samt højdekoter på tilstødende eller omliggende grunde, placering af vinduer mv.



Eksempel på facadetegning til nyt hus



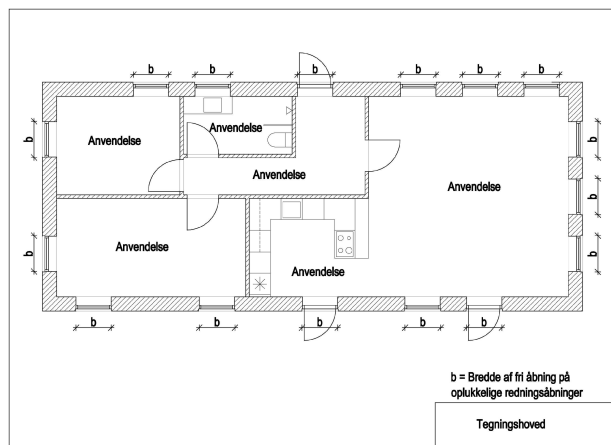
Eksempel på beliggenhedsplan til tilbygning



Eksempel på facadetegning til tilbygning

### Plantegning

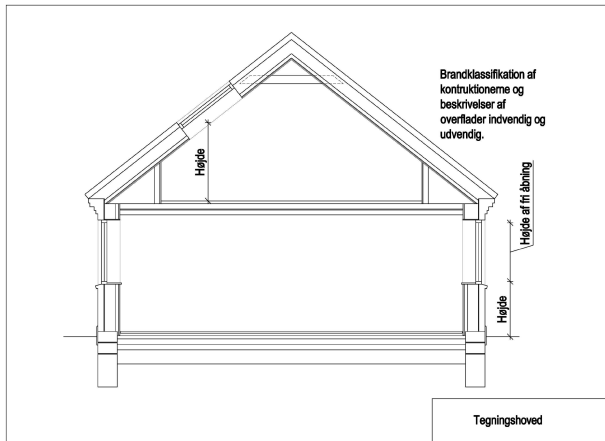
Nedenfor kan du se et eksempel på en plantegning, som viser ruminddelinger, døre, vinduer, rummenes anvendelse samt flugtveje/redningsåbninger. Målforhold 1:50 eller 1:100.



Eksempel på plantegning

## Snit

Nedenfor kan du se et eksempel på et snit, der skal vise opbygningen af bygningens konstruktioner samt beskrivelse af overflader både inde og ude. Derudover skal det fremgå, hvilken brandklassifikation alle konstruktionerne tilhører.



Eksempel på snit

## Gruppe 3

Byggeri i gruppe 3 gælder alle øvrige bebyggelser, der ikke hører under gruppe 1 og gruppe 2. Gruppe 1 består af mindre bygninger, fritliggende familiehuse og sommerhuse, mens gruppe 2 består af sammenbyggede enfamiliehuse, avls- og driftsbygninger og visse industri- og lagerbygninger.

For legepladser, husstandsvindmøller, midlertidig opsætning af scener, tribuner, telte og olietanke er der lavet særlige vejledninger, som kan ses på vores hjemmeside [www.brk.dk](http://www.brk.dk).

For byggeri i gruppe 3 skal vi behandle alle forhold i Bygningsreglementet 2010. Du kan læse mere om disse forhold i BR10, kap. 1.3.3.

Det kan bl.a. være ombygning i:

- en boligenhed i en etageejendom og dette medfører ændringer i bærende konstruktioner, skal du søge om byggetilladelse.
- erhvervsbebyggelser, som er over 150 m<sup>2</sup> eller ombygningen medfører ændringer i bærende konstruktioner eller flugtvejsforholdene, skal du søge om byggetilladelse.
- traditionelt kontorbyggeri og ombygningen påvirker flugtveje, bærende konstruktioner eller vedrører ændringer i den brandmæssige opdeling, skal du søge om byggetilladelse.

Hvis etagearealet udvides eller ændres skal der altid søges om byggetilladelse.

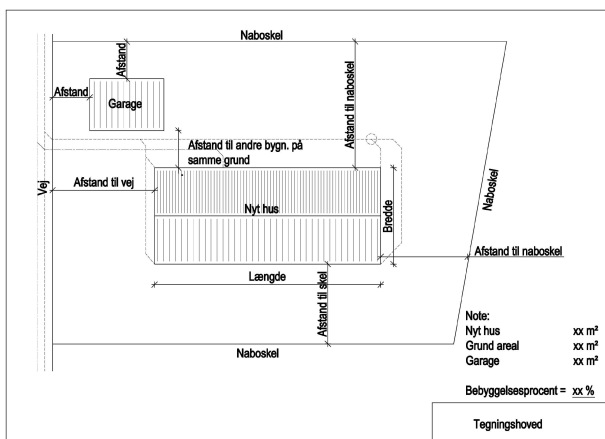
Læs mere i BR10, kap. 1.3.3. Du må ikke gå i gang med at bygge, før du har fået en tilladelse fra kommunen. Ligesom byggeriet heller ikke må tages i brug før der er givet byggetilladelse.

## Eksempler på tegninger til ansøgning i gruppe 3

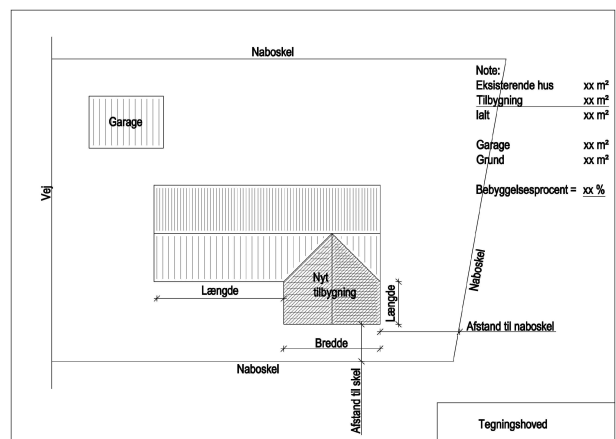
Det skal tydeligt fremgå af tegningerne, hvad der er eksisterende forhold og hvad der ønskes tilladelse til.

### Beliggenhedsplan (situationsplan)

Nedenfor kan du se eksempler på en beliggenhedsplan, som angiver grundens størrelse, bebyggelsens etageareal, beliggenheden af tilstødende eller omliggende grundes bebyggelse samt beregning af bebyggelsesprocenten.



Eksempel på beliggenhedsplan til nyt hus

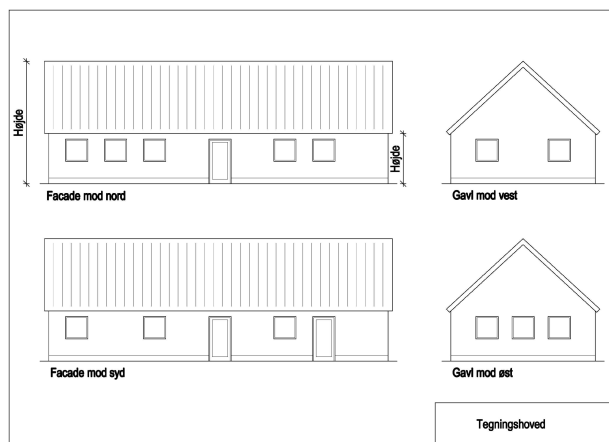


Eksempel på beliggenhedsplan til tilbygning

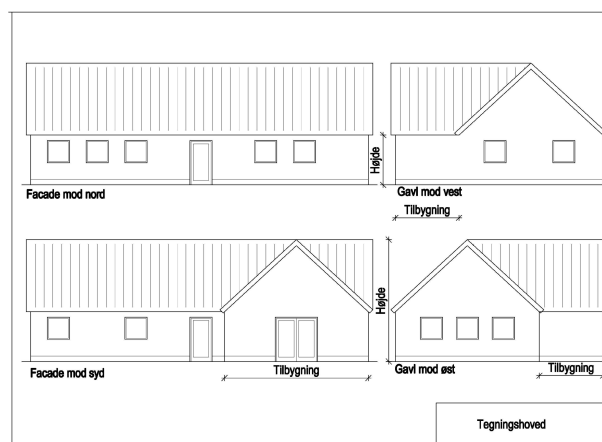


## Facade- og gavltegninger (opstalter)

Nedenfor kan du se eksempler på facade- og gavltegninger, der viser bebyggelsens højde- og afstandsforhold, grundstykkets nuværende og fremtidige højdekoter samt højdekoter på tilstødende eller omliggende grunde, placering af vinduer mv.



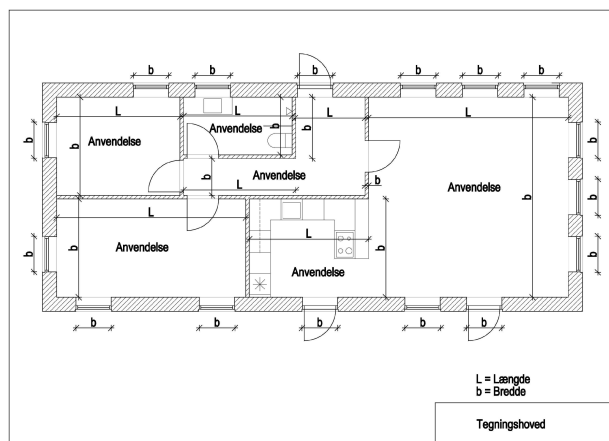
Eksempel på facadetegning til nyt hus



Eksempel på facadetegning til tilbygning

## Plantegning

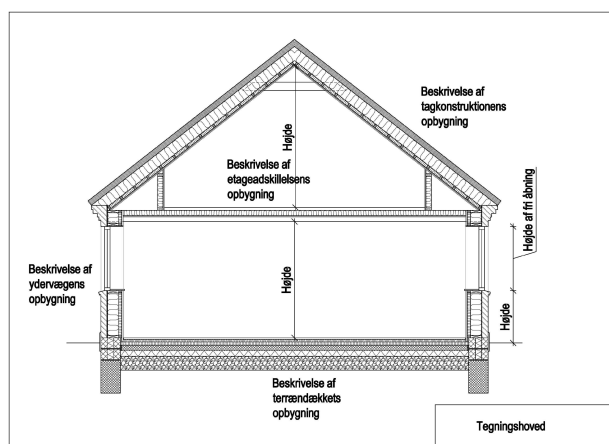
Nedenfor kan du se et eksempel på en plantegning, som viser ruminddelinger, døre, vinduer, rummenes anvendelse samt flugtveje/redningsåbninger. Målforhold 1:50 eller 1:100.



Eksempel på plantegning

## Snit

Nedenfor kan du se et eksempel på et snit, der skal vise opbygningen af bygningens konstruktioner samt beskrivelse af overflader både inde og ude. Derudover skal det fremgå, hvilken brandklassifikation alle konstruktionerne tilhører.



Eksempel på snit



## Gebyr

Der skal betales gebyr for anmeldelser, nedrivningstilladelser og byggetilladelser. Du kan se gældende takster på [www.brk.dk/borger/bolig/byggeri/sider/byggesagsgebyrer](http://www.brk.dk/borger/bolig/byggeri/sider/byggesagsgebyrer).

## Byggearbejde uden byggetilladelse

Du kan udføre følgende byggearbejde uden byggetilladelse eller anmeldelse, såfremt de heller ikke kræver tilladelse efter lokalplaner, fredninger, landzoner eller lignende:

Indvendige ombygninger og andre forandringer af bebyggelser i gruppe 1 og 2. Ombygningen eller forandringen må ikke medføre en udvidelse af etagearealet eller en væsentlig ændring af anvendelsen.

- Ombygninger og andre forandringer i bebyggelser som nævnt i kap.1.3.1, stk. 1, kap. 1.3.2, stk. 1, nr. 1 og kap. 1.5, stk. 5. Ombygningen eller forandringen må ikke medføre en udvidelse af etagearealet eller en væsentlig anvendelsesændring.
- Garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger med et samlet areal på højst 35 m<sup>2</sup>, som opføres i forbindelse med byggeri omfattet af kap. 1.3.1, stk. 1, nr. 3-5.
- Garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger, som opføres i forbindelse med byggeri omfattet af kap. 1.3.2, stk. 1, nr. 1, med et samlet areal på højst 20 m<sup>2</sup> pr. bolig.
- Byggearbejder ved småbygninger på højst 10 m<sup>2</sup>, omfattet af kap. 2.2.7.
- Byggearbejder ved åbne svømmebassiner, havepejse og terrasser i tilknytning til enfamiliehuse og sommerhuse.
- Byggearbejder ved campinghytter og kolonihavehuse.
- Tørringsanlæg for korn, frø og andre afgrøder.
- Anlæg med en lagerkapacitet af F-gas i tanke på indtil 1.200 gasoplagsenheder (GOE).
- Satellitantenner med en diameter på højst 1,0 m og CE-mærkede tagantener.
- Konstruktioner og anlæg, som indeholder brugerbetjente funktioner, såsom IT-standere, betalings- og selvbetjeningsautomater og lignende publikumsrettede servicefunktioner.
- Ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse, som har betydning for energiforbruget i bygningen, og som er omfattet af byggelovens § 2, stk. 1, litra e.
- Ombygninger og andre forandringer i boligenheder i etageejendomme, der alene vedrører ændringer inden for den enkelte enhed, og som ikke medfører ændringer i bærende konstruktioner. Den enkelte ombygning eller forandring må ikke medføre en udvidelse af etagearealet.
- Enkeltstående ombygninger og andre forandringer i erhvervsbebyggelser, der alene vedrører en enkelt erhvervsenhed på højst 150 m<sup>2</sup>, og som ikke medfører ændringer i bærende konstruktioner samt flugtvejsforholdene. Den enkelte ombygning eller forandring må ikke medføre en udvidelse af etagearealet.
- Enkeltstående ombygninger og andre forandringer i traditionelt kontorbyggeri, som alene vedrører ændringer inden for en eller flere kontorenheder, som hver især udgør selvstændige brandmæssige enheder. Den enkelte ombygning eller forandring må ikke påvirke flugtveje, som anvendes af flere brandmæssige enheder, og må ikke medføre ændringer i bærende konstruktioner. Den enkelte ombygning eller forandring må ikke medføre en udvidelse af etagearealet.

Dit byggeprojekt skal overholde de relevante krav for byggearbejdet i BR10, i lokalplaner mv. Hvis dette ikke kan lade sig gøre, skal du søge om dispensation hos Teknik & Miljø og kan ikke begynde byggeriet, før dispensationen er givet.

Du skal være opmærksom på, at ovennævnte ændringer skal meddeles til BBR, når de er udført.

## Yderligere information

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

- Byggeri i bevaringsområder
- Opførelse af husstandsvindmølle
- Opførelse af legepladser
- Midlertidig opsætning af scener, tribuner og telte

Du kan finde alle folderne på [www.brk.dk](http://www.brk.dk).

## Hjemmesider

[www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk)

[www.bygningsreglementet.dk](http://www.bygningsreglementet.dk)

[www.brk.dk](http://www.brk.dk)

[www.ens.dk](http://www.ens.dk)

[www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

[www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)

[www.ois.dk](http://www.ois.dk)

[www.plansystem.dk](http://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](mailto:teknikogmiljoe@brk.dk)

Telefon: 56 92 21 16