

Vejledning til sommerhuse

Indhold

Bestemmelser, der kan have betydning for dit byggeri	2
Byggeretten iht. BR18.....	2
Hvis byggeretten ikke kan overholdes.....	2
Sådan søger du om byggetilladelse.....	2
Oversigt over dokumentationspunkter i forbindelse med nybyggeri.....	3
Situationsplan	4
Facadetegninger	5
Plantegning.....	5
Påbegyndelse – inden påbegyndelse af byggearbejdet	6
Færdigmelding – når arbejdet er afsluttet	6
Anneks/Gæstehus	6
Gebyrer	6
Klage	6
Yderligere information.....	7

Denne vejledning vedrører følgende byggerier:

- Opførelse af nyt sommerhus
- Tilbygning til eksisterende sommerhus
- Gæstehus/anneks

Ovennævnte byggearbejder kræver byggetilladelse. Byggeriet skal overholde gældende krav i henhold til gældende bygningsreglement - BR18.

Bestemmelser, der kan have betydning for dit byggeri

Derudover kan der være andre bestemmelser som skal overholdes. Er der lokalplan, byplanvedtægt, tinglyste deklARATIONER eller private servitutter? Er sommerhuset omfattet af strandbeskyttelseslinjer, skovbyggelinjer m.v.?

[Der henvises i øvrigt til BR18 og gældende SBI-anvisninger, hvori der gives eksempler på, hvordan bestemmelserne i overnævnte kan overholdes \(https://bygningsreglementet.dk\).](https://bygningsreglementet.dk)

Hvis en lokalplan, byplanvedtægt eller deklARATIONER er gældende for det område, hvori din ejendom er beliggende, er det disse bestemmelser, der er gældende forud for bestemmelserne i bygningsreglementet. Du skal være opmærksom på, at du selv har pligt til at undersøge, om byggeriet overholder bygningsreglementet, lokalplaner eller byplanvedtægter samt deklARATIONER.

[Oplysninger om evt. deklARATIONER kan findes på tinglysningsrettens hjemmeside \(www.tinglysning.dk\)](http://www.tinglysning.dk)

[Oplysninger om lokalplaner findes på kommunens hjemmeside \(https://www.lolland.dk/politik/planer/lokalplaner\).](https://www.lolland.dk/politik/planer/lokalplaner)

Byggeretten iht. BR18

- Afstand fra bygning anvendt til beboelse til skel mod nabo og sti samt vejskel skal være mindst 5,0 m
- Højden må maksimalt være 5,0 m til kip (husets tagryg) og have en ydervægshøjde langs mindst én langside på 3,0 m.
- Ydervægshøjden måles ved ydervæggens skæring med udvendig tagside.
- Sommerhuse må kun opføres i 1 etage.
- Bebyggelsesprocenten, for byggeri i sommerhusområder, må ikke overstige 15 % - se kapitel 23 om beregningsregler i BR18

Hvis byggeretten overholdes, jf. BR18, § 168-186, kan kommunen ikke nægte dig en byggetilladelse, med mindre der fx er en deklARATIONER eller en lokalplan, der er mere restriktiv.

Hvis byggeretten ikke kan overholdes

Hvis projektet ikke er i overensstemmelse med byggeretten iht. BR18, skal bygningsmyndigheden helhedsvurdere iht. BR18, § 187-195 og eventuelt partshøre naboer om mulighed for opførelse af byggeriet.

En helhedsvurdering er en vurdering, hvor vi vurderer på 6 forskellige hensyn jf. BR18, §188.

Sådan søger du om byggetilladelse

Inden du går i gang med et byggeprojekt, skal du søge byggetilladelse. [Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes via den digitale selvbetjeningsløsning Byg og Miljø \(www.byggogmiljoe.dk\).](http://www.byggogmiljoe.dk) Byg og Miljø er en landsdækkende digital ansøgningsportal. Det blev ved lov besluttet, at det er obligatorisk for borgere og virksomheder at søge byggetilladelse

digitalt. Ansøgninger, der sendes som papirpost eller mail, anses for ugyldige og vil blive afvist af kommunen.

Hvis der søges en byggetilladelse på vegne af en anden person, skal der vedlægges en fuldmagt. Du må ikke begynde at bygge, før du har fået byggetilladelse. Husk at det altid er ejerens ansvar, at oplysninger, der gives til kommunen, er rigtige, og at arbejdet udføres lovligt og håndværksmæssigt korrekt.

Sagsbehandlingstiden for byggesager ligger i gennemsnit på 4-6 uger. Sagsbehandlingstiden beregnes fra det tidspunkt, hvor kommunen har modtaget et fuldt oplyst materiale.

Vi vil anbefale, at du kontakter en professionel rådgiver, som kan hjælpe dig med dit byggeprojekt samt hjælpe til med udarbejdelse af dokumentation i forbindelse med afslutning af byggesagen.

Nedenstående oversigt er et **vejledende** skema over de tekniske forhold, som et byggearbejde hørende under denne vejledning, typisk er omfattet af. Der kan dog være individuelle forskelle, fx for tilbygninger. Det afhænger fx af, om der er vandinstallationer i tilbygningen, eller om der ændres på bygningens affaldssystemer og varmforsyning, om disse forhold er relevante. Lolland Kommune skal understrege, at skemaet er vejledende, og der kan derfor være flere eller færre kapitler i bygningsreglementet byggearbejdet er omfattet.

Oversigt over dokumentationspunkter i forbindelse med nybyggeri

Kapitel i BR18	Sommerhus	Tilbygning til sommerhus	Udestue til sommerhus
2. Adgangsforhold (§ 46 - § 62)			
3. Affaldssystemer (§ 63 - § 68)	X		
4. Afløb (§ 69 - § 81)	X	X	X
5. Brand (§ 82 - § 158)	X	X	X
6. Brugerbetjente anlæg (§ 159 - § 160)			
7. Byggepladsen og udførelse af Byggearbejder (§ 161 - § 165)	X	X	X
9. Bygningens indretning (§ 196 - § 241)			
10. Elevatorer (§ 242 - § 249)			
11. Energiforbrug (§ 250 - § 298)	X	X	
12. Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger (§ 299 - § 328)	X	(X)	
13. Forureninger (§ 329 - § 333)	X	X	X
14. Fugt og vådrum (§ 334 - § 339)	X	X	X
15. Konstruktioner (§ 340 - § 357)	X	X	X
16. Legepladser mv. (§ 358 - § 367)			
17. Lydforhold (§ 368 - § 376)	X	X	
18. Lys og udsyn (§ 377 - § 384)	X	X	(X)
19. Termisk indeklima og installationer til varme- og køleanlæg (§ 385 - § 392)	X	X	
21. Vand (§ 403 - § 419)	X	(X)	
22. Ventilation (§ 420 - § 452)	X	X	X

X Omfattet

(X) Kan være omfattet

I forbindelse med byggerier hørende under nærværende vejledning skal der indplaceres i hhv. brandklasse og konstruktionsklasse. I langt de fleste tilfælde vil der skulle indplaceres i brandklasse 1 og konstruktionsklasse 1. Der kan dog i sjældne tilfælde skulle indplaceres i

andet end klasse 1. Det skal derfor altid vurderes konkret i forhold til det enkelte byggearbejde, hvilken hhv. brandklasse og konstruktionsklasse.

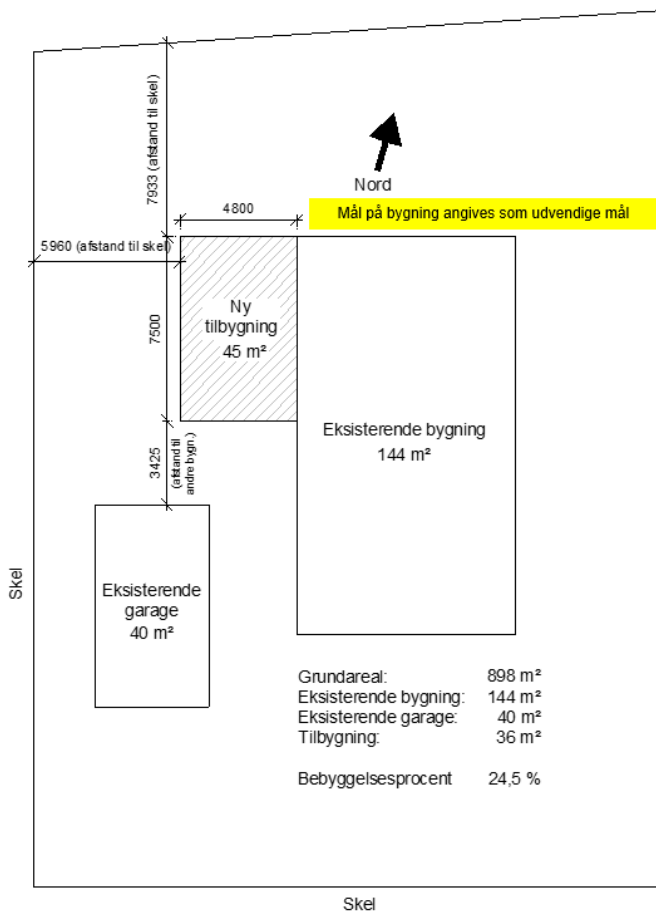
For at byggeriet kan indplaceres i brandklasse 1, skal byggeriet bl.a. opføres efter de præaccepterede løsninger iht. BR18, kap. 5 – bilag 1. Hvis ikke byggeriet kan udføres efter denne vejledning, skal der indsendes øvrig dokumentation for at fastslå at et tilsvarende brandteknisk sikkerhedsniveau er overholdt.

Som udgangspunkt er sommerhuse indplaceret i konstruktionsklasse 1, hvis ikke at bygningen har utraditionelle store spænd i de bærende konstruktioner.

Til din ansøgning skal der altid vedhæftes 1 sæt tegninger. Tegningerne skal være målfaste og de skal være forsynet med afstandsmål. Bemærk, at nedenstående tegninger ikke er målfaste.

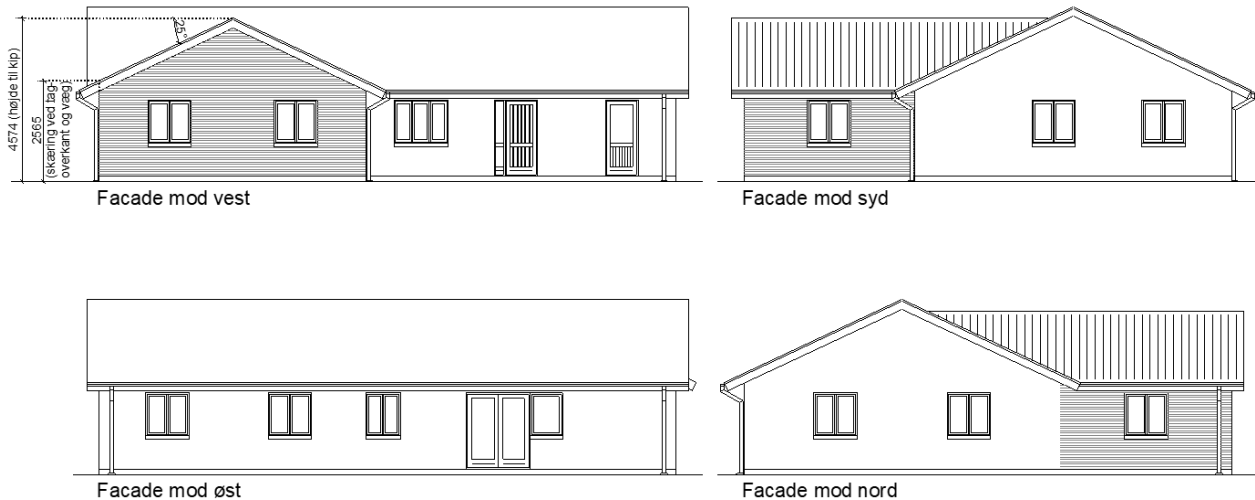
Situationsplan

- Tegning skal vise alle bygningers placering på grunden, afstand til skel samt nordpil.
- Der skal redegøres for grundstørrelse og bebyggelsesprocent. Bemærk, at udestuer jf. Bygningsreglementet medregnes i bebyggelsesprocenten.
- BBR-oplysninger - heraf arealer, højde, årstal samt materialer i tag og ydervægge.



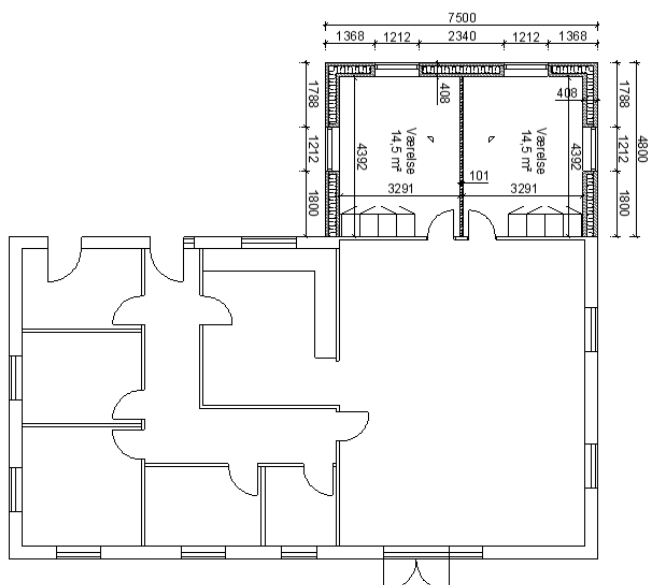
Facadetegninger

- Totalhøjde på den planlagte bygning (målt fra naturligt terræn)
- Højde til tagfoden (målt fra naturligt terræn)
- Taghældning
- Eksisterende og fremtidigt terræn, hvis der sker terrænreguleringer, eller hvis grunden har væsentlige niveauforskelle



Plantegning

- Plantegningen skal vise udvendige mål, arealer og rumbetegnelser (fx beboelse, indbygget udhus osv.).
- Oplysning om materialevalg til ydervægge, samt tagbeklædningen. Til samme materialer, skal desuden oplyses farve (evt. som RAL-kode) og blankhed (glanstal)
- Oplysning om de opvarmede arealers primære opvarmingskilde, samt oplysning om metode til afledning af tag- og overfladevand.



Påbegyndelse – inden påbegyndelse af byggearbejdet

Når byggearbejdet går i gang, skal du give besked til os via Byg og Miljø. Byggearbejdet skal være påbegyndt inden 1 år efter udstedelse af byggetilladelsen.

Færdigmelding – når arbejdet er afsluttet

Når byggeriet er færdigt og færdigmeldt af ansøger, skal kommunen kontrollere, at den dokumentation, som ansøger skal indsende i forbindelse med færdigmeldingen af byggeriet foreligger, herunder kontrollere at dokumentationen er i overensstemmelse med den erklæring, som kommunen har godkendt i forbindelse med ansøgningen. Hvis der er stillet supplerende krav/vilkår i byggetilladelsen, skal kommunen også kontrollere, at disse er dokumenteret eller er opfyldt. Først når foranstående dokumentation foreligger/er opfyldt, kan kommunen udarbejde ibrugtagningstilladelse for det pågældende byggeri og afslutte byggesagen.

Anneks/Gæstehus

Bemærk at et anneks/gæstehus betragtes som beboelse og byggeriet skal derfor opfylde bygningsreglementets krav hertil og der skal søges byggetilladelse.

Lolland Kommune har politisk besluttet, at der opkræves gebyrer efter timeforbrug for alle typer byggesager med hjemmel i byggelovgivningen/bygningsreglementet, herunder gebyrer for tilladelser, midlertidige tilladelser, anmeldelser og dispensationsager såsom lovliggørelsessager efter byggeloven/bygningsreglementet.

Gebyrer

Gebyrer i Lolland Kommune godkendes politisk efter reglerne om offentlige ydelser, hvor omkostninger dækker kommunens faktiske udgifter. I 2024 udgør kommunens timebetaling for byggesagsbehandling 600 kr.

Størrelsen af byggesagsgebyret er derfor blandt andet afhængig af ansøgningsmaterialets kvalitet. Lolland Kommune henstiller derfor ansøger til at aflevere fuldt oplyst ansøgningsmateriale, når det sendes frem til kommunen med henblik på byggesagsbehandling.

Trækker ansøger sin ansøgning tilbage i løbet af sagsbehandlingen, vil ansøger blive opkrævet gebyr for forbrugt tid.

Klage

Du kan klage over retlige forhold, hvis du berøres væsentligt og individuelt jf. §§ 23 og 24 i byggeloven. En klage skal være skriftlig. Den skal sendes til Nævnenes Hus via e-boks eller e-mail byg@naevneneshus.dk og skal være modtaget inden 4 uger fra datoen for modtagelsen af den pågældende afgørelse. Du kan klage til Planklagenævnet, hvis det drejer sig om bestemmelser i lokalplan eller byplanvedtægt. [Klagen skal indsendes via Klageportalen \(naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/\)](https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/). Fristen er 4 uger efter modtagelsen af den pågældende afgørelse. Det er en forudsætning for at få behandlet klagen, at der indbetales et gebyr på 900 kr. til Planklagenævnet via Klageportalen. For virksomheder og

organisationer er beløbet 1.800 kr. Hvis klageren får helt eller delvist medhold, refunderer Natur- og Miljøklagenævnet gebyret.

Hvis du mener, du er berettiget til at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du kontakte Lolland Kommune. Om du fritages, er Planklagenævnets afgørelse.

Yderligere information

Byggeri og ejendomme - Fruegade 7, 4970 Rødby – 54 67 67 67 – byggeri@lolland.dk.
Telefontid: man.-ons. Kl. 12.00-15.30, tors. Kl. 12.00-17.00, fre. kl. 12.00-13.30.