



Vejledning

Sådan bygger du hus i en landsby



Haderslev

Haderslev Kommune har et ønske om at styrke udviklingen og øge bosætningen i vores landsbyer. I den forbindelse har vi udarbejdet denne vejledning, som henvender sig til dig, der ønsker at bygge hus i en landsby.

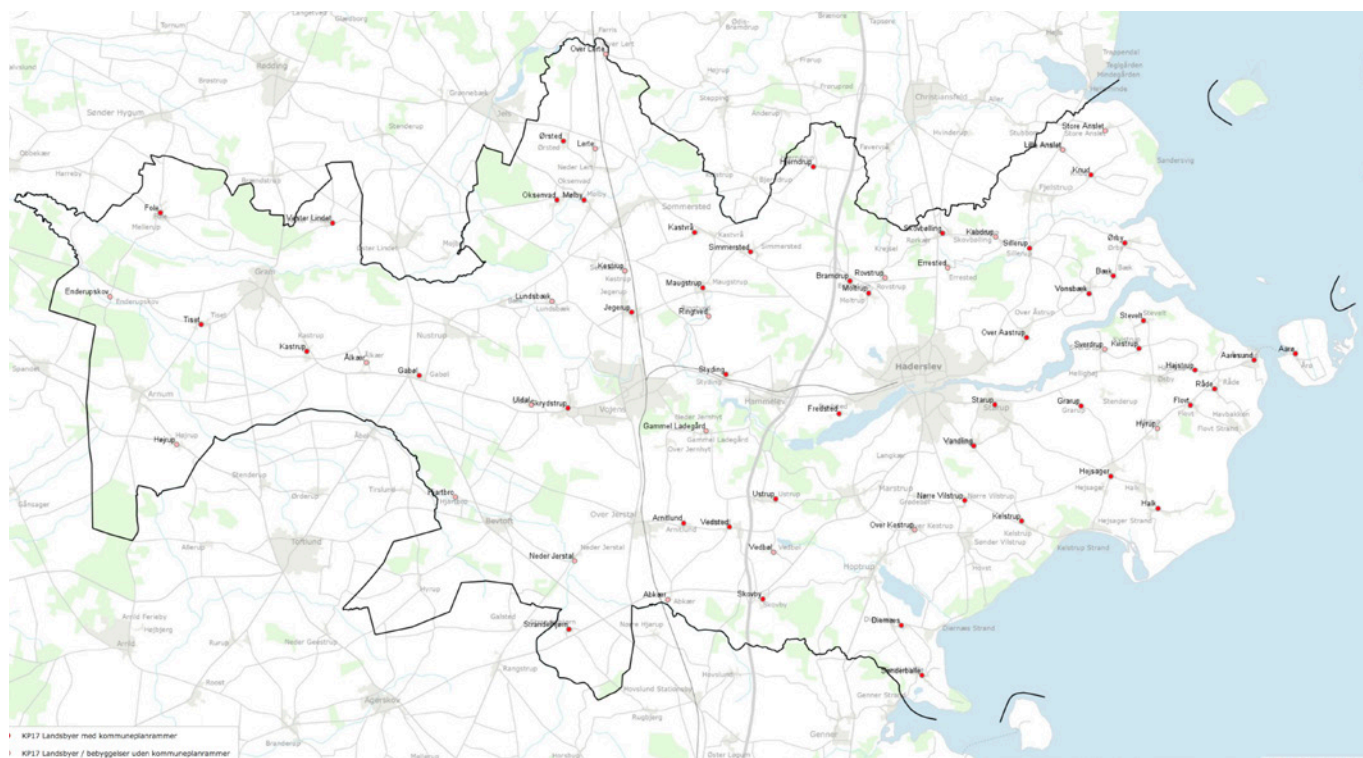
Vejledningen indeholder:

- Særlige regler for byggeri i landzoner
- Find den rigtige grund
- Søg om landzonetilladelse
- Byggemodning
- Søg om byggetilladelse
- Eksempel: Fra drøm til virkelighed
- Forslag til Link

At bygge i landsbyerne, hvor hverken byggemodning eller planer er på plads, er en mere besværlig byggeproces, men det giver mulighed for meget attraktive grunde i varierende størrelser og til attraktive priser, såfremt jordejeren vil sælge.

Landsbyerne har f.eks. mulighed for forlods at lave aftaler med jordejere, landmålere, entreprenører og få grunden screenet for muligheder og begrænsninger ved kommunen, således at den kan udbydes til en fast pris og spare køberen tid.

Kommunen vil understøtte denne proces og har i den forbindelse prioriteret en hurtig og fleksibel sagsbehandling med hensyn til landzonetilladelser og byggetilladelser, hvor man kan forvente en samlet sagsbehandlingstid på mellem 16 til 28 uger (inkl. 4 ugers klagefrist).



Kort 1 Kortet viser landsbyer/bebyggelser i Haderslev Kommune jfr. Kommuneplan 2017 (KP17)

Særlige regler for byggeri i landzoner

Danmark er ifølge planloven opdelt i tre zoner: Byzone, sommerhusområde og landzone. Formålet med zoneinddelingen er at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og samtidig sikre, at egentlig byudvikling sker, hvor der er åbnet mulighed for det gennem kommune- og lokalplanlægningen.

Alle bestemmelser omkring landzoner findes i §§ 34 – 38 i planloven. Ifølge loven må der i landzonen som udgangspunkt kun opføres byggeri, som er nødvendigt for landbrugsdrift, skovbrug eller fiskerierhverv. Derfor kræver det en særlig tilladelse – en såkaldt landzonetilladelse - hvis du vil:

- foretage udstykning
- opføre nyt byggeri
- ændre anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer



Eksempel på huludfyldning. Grund 1 er allerede udstykket, grund 2 vil kunne få tilladelse.

Er du usikker på, om dit kommende hus ligger i en byzone eller i en landzone, kan du enten kontakte Planlægning på mail plan@haderslev.dk eller tjekke det digitalt: <https://ois.dk/> (Indtast din adresse og se under planer) eller <http://kort.haderslev.dk/spatialmap?>

Find den rigtige grund

I landsbyerne findes der ofte flere attraktive grunde end de byggegrunde, som Haderslev Kommune eller private udbydere til salg. Det skyldes, at du i landsbyerne har mulighed for at få en landzonetilladelse, hvis du ved opkøb af et stykke jord udfylder et 'tomt hul'.

Ønsker du at bygge et hus i en landzone, skal du som det første finde en jordejer (fx en landmand), der vil sælge dig et stykke af sin jord. Det er vigtigt, at jorden ligger i en landsby og ikke i det 'åbne land', da der ifølge planloven normalt ikke gives tilladelse til at bygge uden for landsbyerne. Ud over planloven, kan fx naturbeskyttelsesloven, museumsloven og servitutter ligeledes have indflydelse på, hvad du må og ikke må på det ønskede stykke jord. Du kan finde servitutter i Tingbogen: www.tinglysningensretten.dk/tinglysning/Pages/default.aspx

Når du har fundet en jordejer, som vil sælge dig et stykke jord, anbefaler vi, at du kontakter Planlægning i Teknik og Miljø på mail plan@haderslev.dk, før du indgår en købsaftale med jordejeren. Vores planlæggere kan forud for indgåelsen af købsaftale hjælpe med at afklare, om dét, du ønsker, er realistisk på det stykke jord, du har fundet.

Indgå en købsaftale

Når du har været i kontakt med Planlægning i Teknik og Miljø, og de har givet dig en positiv tilbagemelding om, at dine ønsker kan realiseres på den pågældende jord, kan du indgå en købsaftale med jordejeren.

For din egen skyld er det vigtigt, at der i købsaftalen tilføjes, at handlen (skødet) betinges af, at det er muligt at få jorden udstykket, og at der senere kan meddeles en byggetilladelse. Der findes standardkontrakter på nettet, som kan bruges i forbindelse med indgåelsen af købsaftaler, men vi anbefaler, at du får en boligadvokat til at hjælpe dig. Det koster naturligvis et advokatsalær, men de penge er ofte givet godt ud.

Ansøg om landzonetilladelse

Alene ansøgning om udstykning:

Når købsaftalen er på plads, skal jordejeren og du ansøge om en landzonetilladelse, så jorden kan blive udstykket. I skal ansøge om en landzonetilladelse digitalt via Borger.dk

I kan også overlade det til landinspektøren, der skal lave udstykningen, at ansøge.

I kan ansøge om en landzonetilladelse sammen med byggetilladelse digitalt via Byg og miljø: www.bygogmiljoe.dk

Proceduren for ansøgning om landzonetilladelse:

Ansøgning

- Ansøgningen om landzonetilladelse indsendes til Haderslev Kommune
- Haderslev Kommune sender en kvittering

Screening

- Haderslev Kommune gennemgår materialet for at klarlægge sagen
- Ved manglende materiale vil du blive kontaktet

Behandling af sagen

- Sagen gennemgås
- Eventuel nabohøring
- Eventuelle indsigelser sendes til Haderslev Kommune inden 14 dage

Vurdering af sagen

- Sagen behandles inkl. eventuelle bemærkninger, indsigelser eller nyt materiale.

Tilladelse eller afslag

- Der gives tilladelse (med eller uden vilkår) eller afslag
- Sendes til ansøger og eventuelle indsigere
- Kan påklages inden for 4 uger og en eventuel tilladelse må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis der kommer klager, må landzonetilladelsen ikke udnyttes, før Klagenævnet har truffet en afgørelse, eller Haderslev Kommune har truffet en ny afgørelse i sagen.

Endelig landzonetilladelse

- Tilladelsen skal udnyttes inden for 5 år.

Omkostninger

Det koster ikke noget at ansøge om en landzonetilladelse, men der vil være omkostninger forbundet med at udstykke jorden.

Du skal derfor forvente omkostninger til:

- Landmåler (landinspektør) og matrikeludstyknings inklusiv gebyr
- Evt. advokat
- Tinglysningsafgift og - gebyr

Forventet sagsbehandlingstid for landzonetilladelsen

Sagsbehandlingstiden afhænger af forskellige faktorer. Vi bestræber os på en hurtig og smidig procedure, men du skal forvente, at det tager mellem 10 til 16 uger (inkl. 4 ugers klagefrist) at få en landzonetilladelse.

Har du spørgsmål til landzonetilladelsen, er du meget velkommen til at kontakte Planlægning i Teknik og Miljø.

Byggemodning

Når landzonetilladelsen er på plads, kan du begynde at klargøre din nye grund til byggeri. Et almindeligt stykke jord er ikke klar til at blive bebygget, og grunden skal derfor byggemodnes, før du bygger på den. Der kan være mange udgifter forbundet med byggemodningen, og udgifterne varierer fra grund til grund.

Nedenfor har vi beskrevet forskellige discipliner inden for byggemodning. Sidst i vejledningen har vi sat et priseksempel op, hvor du kan se, hvad du skal forvente, at de forskellige discipliner i en byggeproces koster. Priserne er naturligvis vejledende og vil altid variere fra projekt til projekt.

Byggemodning af et stykke jord omfatter ofte følgende:

• **Jordregulering og pilotering**

Hvis terrænet skal reguleres, vil der være en omkostning ved at flytte jorden. Det gælder ligeledes, hvis der skal piloteres. Større terrænreguleringer kræver landzonetilladelse og bør derfor søges i forbindelse med ansøgningen om landzonetilladelse.

• **Kloakanlæg**

Der vil være omkostninger til kloakering og tilslutningsafgifter. Det er ikke alle landsbyer, der er kloakeret. Udgifterne til egen løsning skal du selv betale, hvis ejendommen ikke er omfattet af den offentlige kloakering. Du finder et kort over offentlige kloakledninger på Provas' hjemmeside: www.provas.dk.

• **Belysning og el:**

Der vil være omkostninger til tilslutning af el. Du finder priserne på Sydenergis hjemmeside: www.se.dk

• **Fællesudgifter og andet:**

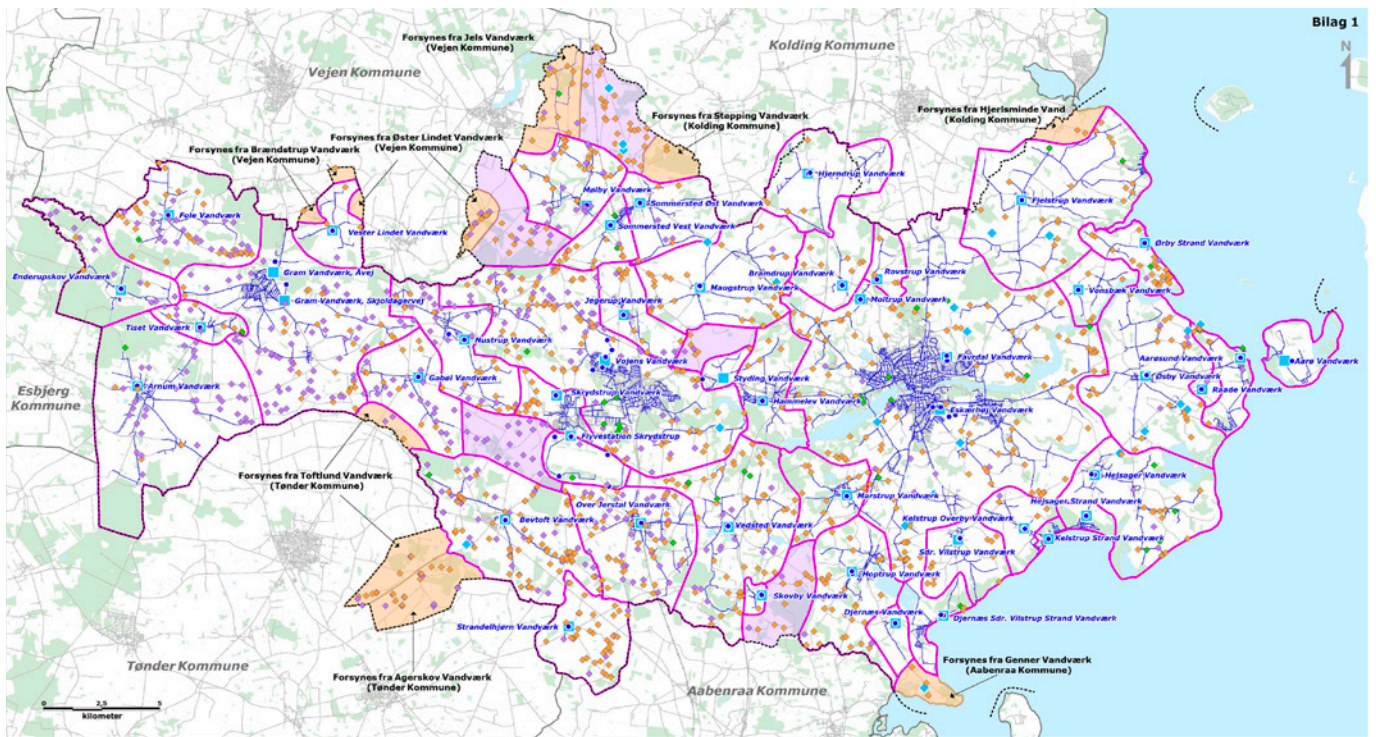
Der kan være fællesudgifter til fortov, fællesanlæg, fællesan-
tenne, gas, vand, varme- eller rensnings- og ledningsanlæg.
Forhør dig hos grundejer og forsyningselskaberne.

• **Vejanlæg og adgang:**

Du skal have tilladelse (efter Vejloven) til at etablere en udkør-
sel fra grunden. Derudover kan der være omkostninger til
etablering af vej, alt efter hvor og hvordan tilkørslen skal
være. Er du i tvivl, kontakt afdeling Teknik og Miljø.

• **Vandtilslutning:**

Der vil være omkostninger forbundet med etablering af vand-
ledning og tilslutningsafgifter. Det er ikke alle grunde, der er
tilsluttet Provas' vandforsyning. Mange er omfattet af private
vandværker eller har egen boring. I Haderslev Kommunes
vandforsyningsplan (se kort herunder) kan du se, om og på
hvilken måde din grund (område) er omfattet. Forhør dig ved
dit lokale vandværk eller en brøndborer om omkostningerne
ved etablering af en vandledning.



SIGNATURFORKLARING:

- | | |
|--|--|
| ■ Alment vandværk | — Ledningsnet |
| ◆ Ikke alment vandværk (3-9 husstande) | — Fremtidigt forsyningsområde |
| ◆ Mindre enkeltanlæg (1-2 husstande) | — Anden forsyning |
| ◆ Andre enkeltanlæg | — Forsyning udenfor forsyningsområde |
| ◆ Vanding | - - - - Kommunegrænse |
| ● Aktive indvindingsboringer | |

**Haderslev Kommune
Vandforsyningsplan 2012 - 2022**

Byggetilladelse

Inden du påbegynder byggeriet af dit nye hus, skal du ansøge om en byggetilladelse. Du kan sagtens indsende ansøgningen om byggetilladelse samtidig med ansøgningen om landzonetilladelse. Det har den fordel, at begge ansøgninger kan behandles relativt hurtigt.

Det nye hus skal overholde det gældende bygningsreglement. Det drejer sig blandt andet om bebyggelses procent, placering på grunden med afstand til skel, højde på byggeriet osv. Reglementet gælder også for byggeriets konstruktioner, isolering, materialer mv.

Som udgangspunkt skal ansøgningen indeholde:

- En situationsplan
- En afløbsplan
- En plantegning
- Facadetegninger
- Tværsnit, hvor du har indtegnet bygningens højder og dimensioner
- Eventuelle detailtegninger af specielle konstruktioner
- Overordnede oplysninger om konstruktioner, materialer og installationer
- Tilbud på byggeskadeforsikring (eller erklæring om fravalg)
- Brandklasse

Derudover vil der være krav om, at der efter byggeriets færdiggørelse indsendes teknisk dokumentation som f.eks.: varme- og kølberegning, statiske beregninger og eventuel terrænregulering. Dokumentationen får du fra det byggefirma, som opfører dit nye hus.

Omkostninger

En byggetilladelse koster p.t. ikke noget i Haderslev Kommune. Hvis ikke du opfører et standard typehus, vil der ofte være omkostninger til arkitekt, ingeniør og andre rådgivere.

Proceduren for ansøgning om byggetilladelse

Ansøgning

- Ansøgningen med bilag sendes elektronisk til Haderslev Kommune på <https://www.bygogmiljoe.dk/>
- Haderslev Kommune kvitterer for modtagelse af ansøgningen

Screening

- Haderslev Kommune gennemgår materialet for at klarlægge sagen
- Ved manglende materiale vil du blive kontaktet

Behandling og vurdering

- Sagen gennemgås
- Evt. naboorientering/høring
- Eventuelle indsigelser sendes til Haderslev Kommune inden 14 dage
- Sagen behandles inklusive eventuelle bemærkninger, indsigelser eller nyt materiale

Afgørelse (Tilladelse eller afslag)

- Der gives tilladelse eller afslag
- Det sendes til ansøger, ejer og eventuelle indsigere
- Kan påklages inden for 4 uger

Endelig byggetilladelse

- Byggetilladelsen skal udnyttes inden for 1 år

Forventet sagsbehandlingstid

Sagsbehandlingstiden afhænger af, hvor kompliceret byggeriet er, og om der er særlige forhold omkring fx dispensation. Vi bestræber os på en hurtig og smidig procedure, men du skal forvente, at det tager mellem 14 dage og 2 måneder at få en byggetilladelse.

Priseksempel: Fra drøm til virkelighed



Køb af grund

- Betinget købsaftale (advokatsalær)
- Landmåler og matrikeludstyknig
- Tinglysningsafgift og stempel

Ovenstående opgaver vil i gennemsnit koste mellem 30.000 - 40.000 kroner. Dertil kommer prisen for køb af jord, som varierer fra projekt til projekt.

Byggemodning

Prisen for byggemodning afhænger mange ting. Fx har grundens placering og individuelle forhold indflydelse på behovet for jordregulering og pilotering, ligesom prisen for vejanlæg og adgang samt fællesudgifter og andet vil variere fra projekt til projekt.

- Jordregulering og pilotering: Variabel
- Kloakanlæg: 60.000 kroner inkl. moms
- Vandtilslutning: 35.000 kroner inkl. moms (Såfremt der er mindre end 50 meter til forsyningsledningen. Hvis der er mere end 50 meter, koster det mere)
- Vejanlæg og adgang: Variabel
- Belysning og el: 17.500 kroner inkl. moms (Parcelhus til og med 25 amp)
- Fællesudgifter og andet: Variabel

Linkforslag:

- **Planloven:**
<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=200614>
- **Bygningsreglement:** <http://byggningsreglementet.dk/>
- **Kommuneplanen for Haderslev Kommune:**
<http://kommuneplan2017.haderslev.dk/>
- **Haderslev Kommunes hjemmeside vedr. byggeri:**
<https://www.haderslev.dk/borger/flytning,-bolig-og-byggeri>
- **Bolius:**
<https://www.bolius.dk/>
(privat side med oplysninger om byggeri og meget mere)



Haderslev

Kultur og Fritid
Haderslev Kommune
Gåskærgade 26-28
6100 Haderslev
Tlf. 74 34 17 41