



*Der kan først ansøges om
byggetilladelse, når lokalplan
nr. 1108 er endeligt vedtaget.*

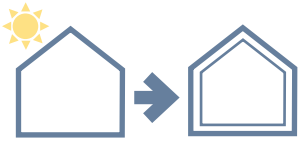
SKÆRING STRAND

FRA SOMMERHUS TIL HELÅRSBOLIG

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



FRA SOMMERHUS TIL HELÅRSBOLIG



Skæring Strand skifter nu status fra sommerhusområde til byzone. Du har derfor mulighed for at ændre status på din bolig – fra sommerhus til helårsbolig.

Du skal dog være opmærksom på, at en statusændring er en væsentlig ændring i forhold til byggeloven, og det kræver derfor en byggetilladelse fra kommunen.

Hvis du vil ændre status på din bolig, skal du altså søge byggetilladelse. Din bygning skal som udgangspunkt overholde de krav, der stilles til helårsboliger i det gældende bygningsreglement. Det er BR18. Kommunen har ikke mulighed for at vedtage et særligt regelsæt for Skæring Strand, og vi kan heller ikke tage udgangspunkt i ældre bygningsreglementer.

Hvis der er krav i BR18, din bygning ikke overholder, skal du enten ændre bygningen, eller du kan søge dispensation fra kravene.

Få hjælp af en rådgiver

Hvis du beslutter dig for at ændre status på din bolig, skal du sende en ansøgning om byggetilladelse via Byg og Miljø på bygogmiljoe.dk. Byggeri gennemgår din ansøgning og vurderer muligheden for de eventuelle dispensationer, du har søgt om.

Du skal dog være opmærksom på, at Byggeri ikke kommer ud og kontrollerer din bygning. Du har altså selv ansvaret for, at din bolig lever op til gældende krav. Det kan for eksempel have væsentlig betydning, den dag du sælger din bolig.

Vi anbefaler derfor, at du søger hjælp fra

en rådgiver, hvis du ønsker at ændre status på din bolig.

Når vi skal vurdere, om der kan dispenseres fra kravene, foretager vi en individuel vurdering. Her vil det blandt andet have betydning, hvor mange forhold du søger dispensation fra.

Vi har forsøgt at beskrive de vigtigste forhold, som du skal være opmærksom på ved en ansøgning.

De tre hovedemner er

1

Brandsikkerhed

2

Indretning

3

Kravene til energiforhold

Brandsikkerhed

Brandsikkerheden er naturligvis særdeles vigtig, og du kan ikke forvente, at du får dispensationer fra gældende krav. I ansøgningen skal du angive din ejendoms brandklasse. Brandklasserne er beskrevet i BR18. De væsentligste forhold, som der skal være sikkerhed for, er tilstrækkelige redningsåbninger og røgalarmer.

Indretning

Kravene til indretning af en bolig har ændret sig igennem tidens forskellige bygningsreglementer. I de seneste reglementer har der været stor fokus på tilgængelighed – også for kørestolsbrugere. Hvis du

ønsker dispensationer fra disse krav, har det betydning, hvor mange eller hvor store dispensationer der er tale om.

■ Adgangsforhold

Yderdøre skal have en fri passage på mindst 0,77 meter. Både ind- og udvendigt skal der være mindst 0,5 meter fri plads ved siden af yderdøren modsat hængselsiden.

■ Bygningsindretning

Indvendige døre skal have en fri passagebredde på 0,77 meter. Gange og lignende skal have en fri bredde på mindst 1,0 meter.

Foran håndvasken og toilettet skal der være en fri afstand på mindst 1,10 meter. Her kan du forvente at få godkendt en mindsteafstand på ned til 0,8 meter efter BR18s ombygningsregler.

■ Ventilation

Der skal være emhætte i køkkenet. Emhætten skal være med aftræk over taget. Der skal også være ventilator på badeværelser og toiletter.

Energiforhold

Når du skal redegøre for energiforholdene, kan du enten anvende kravene til mindste U-værdier for anvendelsesændring eller bruge varmetabsrammen.

U-værdi viser, hvor godt de enkelte bygningsdele er isolerede, mens varmetabsrammen viser det samlede varmetab for hele bygningen.

Er der problemer med at leve op til de nødvendige U-værdier, kan det ofte være en fordel at benytte varmetabsrammen i stedet. Her har du mulighed for at få kompensation ved at vælge løsninger, som tilfører vedvarende energi som for eksempel solceller, jordvarme eller luft-til-luft varmepumpe.

Vi kompenserer varmetabsrammen med et tillæg på 25 procent.

Kan du fortsat ikke overholde varmetabsrammen efter tillægget, må du supplere med eksempelvis efterisolering eller energiruder, der kan være med til at sikre, at varmetabsrammen overholdes.

Du finder bygningsreglementet BR18 på bygningsreglementet.dk.

Du skal søge byggetilladelse via Byg og Miljø på bygogmiljoe.dk

Eksempel på varmetabsramme, der ikke overholdes

- Krav til samlet varmetab efter Bygningsreglement 2018 (BR18): 2000w
- Faktisk varmetab for bygning: 2650w
- Tillæg til varmetabsramme på 25 procent ved etablering af et anlæg, der supplerer med vedvarende energi, mindst som det varmetab, tillægget lyder på: $0,25 \times 2000w = 500w$
- Korrigeret varmetabsramme for bygningen: $(2000 + 500) w = 2500w$

Konklusion: Efter et tillæg på 25 procent til den beregnede varmetabsramme, mangler der stadig at findes 150w, før det samlede varmetab kan godkendes. Disse 150w kan f.eks. findes ved efterisolering af tag, udskiftning af vinduer etc.



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

