



BYGGERI I AARHUS MIDTBY

Sådan søger du om byggeri i midtbyen April 2016



Foto: Thomas Mølvig

FORHÅNDSDIALOG

Før du sender et skitseprojekt – de foreløbige tegninger – for et byggeri i Midtbyen, er det en god idé, at vi mødes til et dialogmøde – det vi kalder forhåndsdialog.

For at få det bedst mulige ud af mødet, skal du i god tid inden mødet sende følgende oplysninger til os:

- Projektets indhold og omfang
- Antal etager inklusive kælder- og etageareal knyttet til hver etage
- Materiale- og farvevalg
- Facadetegninger af alle facader
- Illustrationer, der viser projektets indpasning i forhold til nabobebyggelser og det samlede gadeforløb
- Kontaktoplysninger
- Fuldmagt fra ejer/ejerforening

Derudover bør du inden mødet som minimum undersøge, om følgende har betydning for projektet:

- Tinglyste deklARATIONER på ejendommen
- Bestemmelser i lokalplaner, byplanvedtægter og kommuneplan
- Bestemmelser i bygge-loven eller bygningsreglementet.

Du skal være opmærksom på, at i forbindelse med kommunens behandling af det fremsendte materiale, kan der stillet krav om ændringer, før vi mødes til forhåndsdialogen.

I folderen "Forhåndsdialog", som du finder på vores hjemmeside: aarhus.dk/byggeri, kan du læse mere om mødet.

OPGAVE/UGE	1	2	3
Indledende vurdering - screening			
Behandling i Midtbygruppe			
Forhåndsdialog			

Typisk forløb for teknisk byggesagsbehandling

BEHANDLING AF SKITSEPROJEKT

Når vi via forhåndsdialogen er nået til enighed om projektets rammer, skal du sende et såkaldt skitseprojekt. Det vil sige tegninger og faktuelle oplysninger, der redegør for byggeriets samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, jf. Bygningsreglementets kapitel 2. Den dokumentation danner grundlag for den videre sagsbehandling.

Skitseprojektet skal som minimum indeholde:

- Situationsplan vedlagt illustrationer (i forhold til nabobebyggelser og gadeforløb), facadetegninger, samt beskrivelse af materialer og farver
- Skyggediagrammer for eksisterende og fremtidige skyggeforhold på følgende tidspunkter: 23/6, 23/9 og 23/12 kl. 09, 12, 14, 17 og 20*
- Afstand fra vinduer, altaner, bebyggelse m.m. til nabobebyggelse og naboskel
- Byggeriets udvendige højder fra terræn til kip og tagryg
- Øvrige udvendige mål på bebyggelsen – facadehøjde og længde, bygningsdybde m.m.
- Placering af depotrum – typisk i kælder eller tagetage
- BBR-beregning af det totale etageareal
- Opgørelse over egnede opholdsarealer**
- Beplantningsplan for opholdsarealer og placering af overdækket cykelparkering
- Affaldshåndtering
- Dokumentation for, at tilgængelighedskravene er opfyldt.

*) Der skal for hvert tidspunkt afleveres 2 diagrammer i pdf på A4- ark: et med nuværende og et med fremtidige forhold. Herudover kan der blive stillet krav om 3D skyggediagrammer ved tæt byggeri.

**) Kommuneplanen krav til opholdsareal er 30 og 40% af det samlede etageareal til boliger og yderligere 5 %, hvis byggeriet indeholder erhverv. Krav der ud fra en konkret vurdering og dokumentation af de anviste opholdsarealers kvalitet kan fraviges.

OPGAVE/UGE	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Modtagelse af skitseprojekt																		
Evt. indhentning af supplerende materiale og høring																		
Høring af råd m.m.																		
Partshøring og behandling af indsigelser																		
Afgørelse meddeles ansøger og indsigter																		

Typisk forløb for behandling af skitseforslag:
I de få tilfælde (10 – 20 sager på årsbasis), hvor sagen kræver politisk behandling, kan sagsbehandlingen blive 2 – 3 måneder længere.

TEKNISK BYGGESAGSBEHANDLING

Når der er givet tilladelse til skitseprojektet, skal du sende dokumentation for, at bygningsreglementets kapitel 3 – 8 er overholdt. Det vil sige oplysninger om bygningens/bygningernes indretning, herunder konstruktion, brandforhold, indeklima, energiforbrug og installationer. Det kalder vi et myndighedsprojekt. Disse oplysninger vil herefter blive behandlet og vurderet med henblik på, om vi kan give en byggetilladelse.

OPGAVE/UGE	22	23	24	25	26	27	28	29
Modtagelse af myndighedsprojekt								
Sagsbehandling og stjernehøring								
Meddelelse af byggetilladelse								

Typisk forløb for teknisk byggesagsbehandling

RÅDEN OVER VEJAREALER

Du skal sende en ansøgningen om tilladelse til råden over vejareal til Center for Byens Anvendelse via Virk.dk, hvis du skal:

- Grave ledninger, dræn, brønde, tagedløb, spuns/jordankre, isolering af kældre mv. ned uden for matriklen (gravetilladelse).
- Råde over et stykke af vejen eller fortovet, for eksempel til skurvogne, containere, stilladser, kraner eller lignende (tilladelse til råden over vejareal).

Herudover skal du være opmærksom på, at kabelskabe som udgangspunkt ikke må placeres i offentligt vejareal. Du bør derfor få dem integreret i bygningen allerede i projekteringsfasen. Dette gælder også eksisterende kabelskabe. Målet er, at skabene ikke skæmmer bygningen.

Desuden skal du sikre, at trafikken til og fra byggepladsen foregår på en måde, så den ikke generer de øvrige trafikanter. Her tænkes på jordkørsel, elementlevering, kraner m.m.

Er du i tvivl om ovenstående, så kontakt Center for Byens Anvendelse/Team Tilladelser og Arrangementer allerede under projekteringen på telefon: 89 40 44 00.

OPGAVE/UGE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
Indledende vurdering - screening																													
Behandling i Midtby-gruppe																													
Forhåndsdialog																													
Modtagelse af skitseprojekt																													
Evt. indhentning af supplerende materiale og høring																													
Høring af råd m.m.																													
Partshøring og behandling af indsigelser																													
Afgørelse meddeles ansøger og indsigter																													
Modtagelse af myndighedsprojekt																													
Sagsbehandling og stjernehøring																													
Meddelelse af byggetilladelse																													



Teknik og Miljø
Grøndalsvej 1c
8260 Viby J
Tlf. 89 40 22 13
miljoeoenergi@aarhus.dk
www.aarhus.dk