

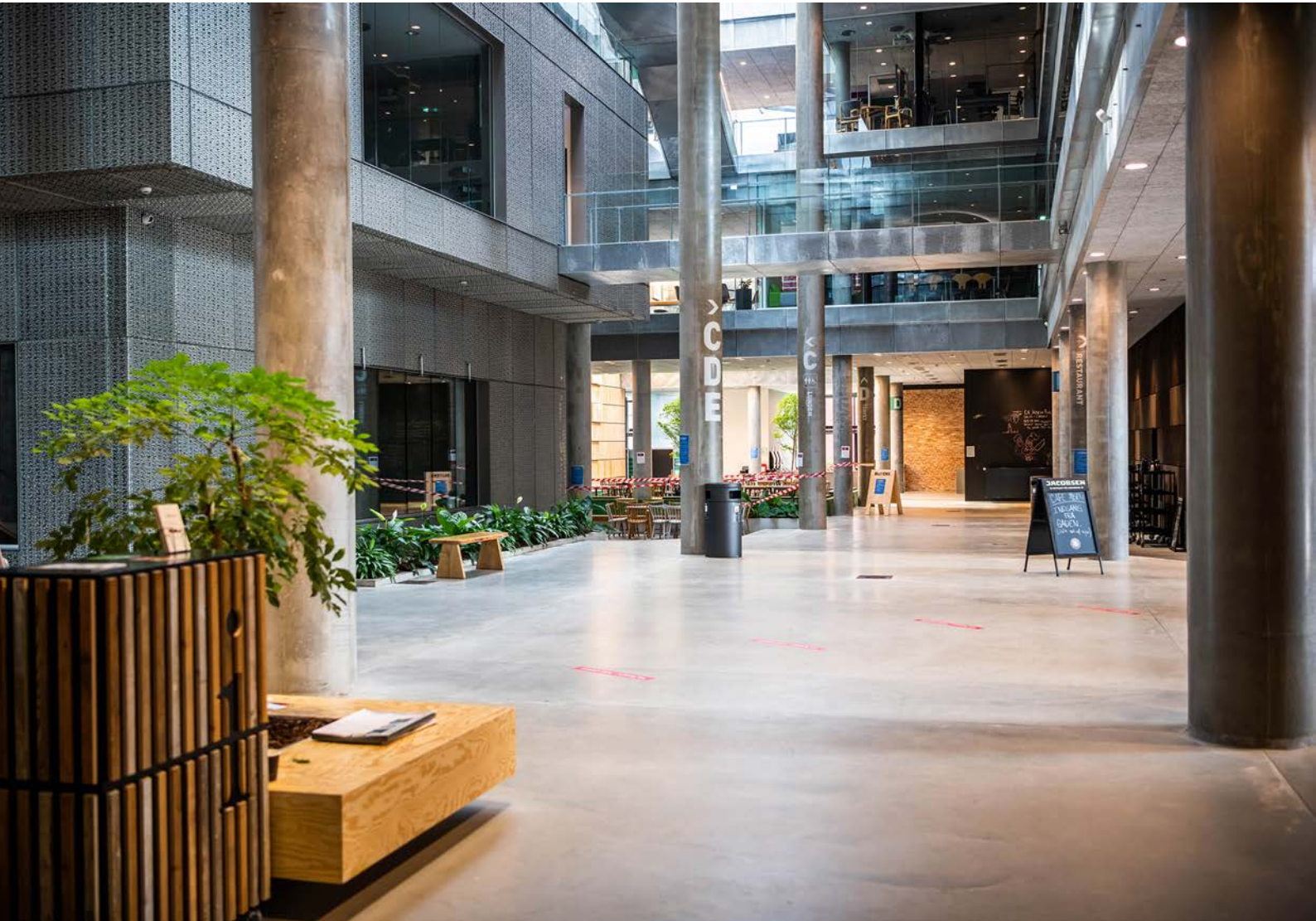


FORHÅNDSDIALOG - BYGGERI

Kom godt fra start

2023





FORHÅNDSDIALOG

I en forhåndsdialog kan du få drøftet rammerne for din byggesag.

Er du i tvivl om forhold vedrørende dit byggeprojekt, kan du komme godt fra start med en forhåndsdialog.

Det kan være en rigtig god idé at tage fat i os for at finde ud af, om dit byggeri kan realiseres i den ønskede form. Det kan eksempelvis være en ærgerlig oplevelse;

- at få gennemtegnet et nyt enfamiliehus med en bebyggelsesprocent på 30 %, hvis lokalplanen kun tillader 25 %.
- at bruge tid og penge på at få udarbejdet starterklæringer fra certificerede konstruktion- og brandrådgivere, hvis den ekstra etage på etageboligen ikke kan godkendes.

Når sagen er oprettet, kan du drøfte dine spørgsmål, idéer og byggemuligheder med en byggesagsbehandler – enten via et onlinemøde, et fysisk møde, en telefonsamtale eller på e-mail. Du sætter dagsordenen.

Vi kan bl.a. hjælpe med at skabe trykthed omkring:

- hvilke tilladelser du har brug for
- mulighed for nedrivningstilladelse
- byggemuligheder - eksempelvis lokalplaner, servitutter, kommuneplan eller bygningsreglementets byggeret og helhedsvurdering
- forventede høringer/orienteringer af naboer, fællesråd mm.
- forhold vedr. indplacering i konstruktionsklasse, brandklasse og indsatsforhold
- dispensationsmuligheder vedrørende tekniske forhold
- ny lovgivning – eksempelvis vedrørende klimapåvirkning (livscyklus)
- andre lovkrav – eksempelvis vedrørende miljølovgivning
- politiske dagsordener – eksempelvis arkitekturpolitikken
- erfaringer vedrørende sagsbehandlingstid og samarbejde for et smidigt sagsforløb.

Under forhåndsdialogen kan vi ikke give bindende forhåndstilkendegivelser eller udstede byggetilladelser, men vi kan give dit projekt en mere sikker start.

De fleste forhåndsdialoger opstartes inden for 1-3 uger efter modtagelse. Størstedelen af forhåndsdialoger afsluttes efter en telefonsamtale, opfølgende e-mails eller et møde. Enkelte udfordrede sager kan have et længerevarende forløb.

Telefonisk kontakt

Er du meget i tvivl om nødvendigheden af en forhåndsdialog, kan du kontakte Byggeri mandag til fredag mellem 09:30-11:30. Vi vil ikke kunne sagsbehandle din problemstilling telefonisk men kan vejlede dig om relevansen af en forhåndsdialog og den bedste ansøgningsproces.

Hvordan?

Forhåndsdialoger kan indledes på et tidligt projektstadium, inden den første streg tegnes - eller når der forligger et skitseforslag.

Du anmoder om en forhåndsdialogsag ved at sende en e-mail til byggesag@mtm.aarhus.dk

Du skal som minimum sende:

- dine kontaktoplysninger
- projektets adresse og ejendommens matrikelnummer
- forslag til kort sagstitel
(eksempelvis: forhåndsdialog om byggemuligheder i tagetagen på etageejendom)
- underskrevet fuldmagt fra ejendommens ejer aarhus.dk/naar-vi-skal-bruge-en-fuldmagt
- konkrete spørgsmål til byggeprojektet.

Du kan også sende:

- forslag til mødetidspunkter i de kommende 3 uger
- foreløbige tegninger og beskrivelser
- ønske om en fuld sagsgennemgang (så der ikke opstår overraskelser senere).

Vigtig overvejelse:

Hvis du stiller et konkret spørgsmål til dit projekt, vil vi forsøge kun at besvare dit spørgsmål og undlade at forholde os til øvrige forhold relateret til byggeprojektet.

Hvis du eksempelvis spørger mere generelt, om "Aarhus Kommune har bemærkninger til byggeprojektet", vil vi sædvanligvis gennemgå alle de forhold, som kan have indflydelse på projektet – altså en fuld gennemgang af din sag. Overvej derfor hvilken form for spørgsmål og tilbagemelding, du ønsker.

Hvis vi har brug for supplerende materiale i forbindelse med en forhåndsdialog, vil dette blive efterspurgt.

Gebyr for sagsbehandlingstiden?

Vi opkræver et gebyr for den tid, vi bruger på at sagsbehandle byggesager. Gebyret er fastsat af byrådet. En forhåndsdialog er en del af sagsbehandlingen af din sag, og den anvendte tid vil derfor blive pålagt byggesagsgebyr.

Læs mere om byggesagsgebyrer på vores hjemmeside: aarhus.dk/skal-du-betale-byggesagsgebyr



Spørgsmål til bykvalitet og arkitektur

Byggeri i Aarhus har stor bevågenhed. Aarhus Kommune har derfor bl.a. en "Politik for Bykvalitet og Arkitektur".

Vi skal bygge en bedre og smukkere kommune og vil derfor ofte stille spørgsmål til netop jeres byggeprojekt.

Eksempler på spørgsmål kunne være:

- Hvordan er din nye landejendom tilpasset landskabet og sædvanlig byggestil i området?
- Hvordan sikres kvaliteten af de udendørs opholdsarealer – og hvad giver projektet tilbage til omgivelserne?
- Hvordan kan dit firmadomicil ved indfaldsvejen udformes med en spændende arkitektur og facadevirkning?
- Hvordan er din dagligvarebutik med til at skabe et godt bylivsknudepunkt for lokalsamfundet?
- Hvordan bidrager din bevaringsværdige ejendom til at fastholde og styrke den særlige egenart, der kendetegner området?
- Hvordan fremmer dit nye boligprojekt stedets kvaliteter samtidig med, at det bidrager med en nytænkende arkitektur?

Bliv inspireret og læs mere i "Politik for Bykvalitet og Arkitektur".

aarhus.dk/politik-for-bykvalitet-og-arkitektur



Materialegrundlag for særligt udfordrende sager

Forhåndsdialoger kan indledes på et tidligt projektstadium, inden den første streg tegnes - eller når der foreligger et skitseforslag.

Nogle sager er særligt udfordrende. Det handler ofte om situationer, hvor man ønsker at bygge i et tætbebygget område eller et bevaringsværdigt kulturmiljø.

I løbet af en forhåndsdialog i sådanne (særligt) udfordrende sager, vil man kunne komme ud for, at byggesagsbehandleren beder om stillingtagen til flere af nedenstående emner.



Nedenstående materiale kan blive efterspurgt ved udfordrende sager:

- Redegørelse for projektets tilpasning til området og ”Politik for Bykvalitet og Arkitektur”
- Redegørelse for eventuelle ønsker om nedrivningstilladelse
- Tegninger og visualiseringer af projektet i forhold til nabobebyggelser og gadeforløb
- Beskrivelse af materialer og farver
- Landinspektøropmåling med koter samt afstande til nabobebyggelser
- BBR-beregning af det totale etageareal
- Redegørelse for kvalitet og kvantitet af egnede opholdsarealer og kantzoner
- Redegørelse for ændringer i lysforhold
- Skyggediagrammer for eksisterende og fremtidige skyggeforhold¹
- Placering af depotrum – typisk i kælder eller tagetage
- Redegørelse for boligkvalitet, indretningsplaner og mulighed for etablering af familieegnedede boliger
- Redegørelse for bilparkering og cykelparkering
- Dokumentation for at tilgængelighedskravene er opfyldt
- Dokumentation for brandvæsnetts indsatforhold
- Affaldshåndtering for erhverv
- Redegørelse for udførelse af byggeprojekt og eventuelt ønske om råden over vejareal, til eksempelvis elementlevering, kraner m.m. Læs mere om råden over vejareal på aarhus.dk/srov
- Redegørelse for at byggeriet kan opføres på egen matrikel, så bl.a. tagnedløb, regnvandsledninger, dræn, spuns, jordankre, fundamenter og lignende placeres på egen matrikel. Læs mere om gravetilladelser på aarhus.dk/skal-du-bruge-en-gravetilladelse

¹ Byrådet har udvalgt følgende datoer 23/6, 23/9 og 23/12 kl. 09, 12, 14, 17 og 20. Der skal for hvert tidspunkt vises skyggeforhold for hhv. nuværende forhold og et med fremtidige forhold. Der kan blive stillet krav om 3D skyggediagrammer ved tæt byggeri for at afklare skyggeeffekter på omkringliggende byggeris facader.

Tidsramme for særligt udfordrende sager

De fleste forhåndsdialoger opstartes inden for 1-3 uger efter modtagelse. Størstedelen af forhåndsdialoger afsluttes efter en telefonsamtale, opfølgende e-mails eller et møde.

Tilpasning af et særligt udfordrende byggeprojekt kan tage måneder og i nogle tilfælde år. Det er sædvanligt, at der skal foretages interne høringer af andre afdelinger i kommunen, orienteringer og høringer af omkringboende, fællesråd og eksempelvis Lokalt Kulturmiljøråd. I få tilfælde kræver sagerne politisk behandling. En byrådsbehandling kan tage 3-6 måneder yderligere.

Som afslutning på en forhåndsdialog eller en byrådsbehandling vil du modtage en tilbagemelding, der enten anbefaler eller ikke anbefaler, at der ansøges om byggetilladelse til det konkrete byggeri.

Såfremt der ansøges om byggetilladelse umiddelbart efter den afsluttende anbefaling, kan det forventes, at forhåndsdialogen ikke skal genoptages på ny med dertilhørende tilpasninger, høringer mm.

Det er først ved ansøgning om byggetilladelse til det konkrete projekt, at vi endeligt tager stilling til, om byggeriet overholder byggeloven, planloven og andre lovgivninger og dermed kan godkendes.

Nyttig viden

Aarhus kommune –
Byggeri – Virksomheder
aarhus.dk/virksomhed

Aarhus kommune –
Byggeri – Borger
aarhus.dk/borger

Byggesagsarkiv
public.filarkiv.dk/751

Tinglyste dokumenter
(servitutter, deklarationer, m.m.)
tinglysning.dk

Lokalplaner
aarhus.viewer.dk

Kommuneplaner
aarhus.viewer.dk

Bygningsreglementet
byggningsreglementet.dk

Ansøgningsportalen Byg og Miljø
bygogmiljoe.dk



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

