

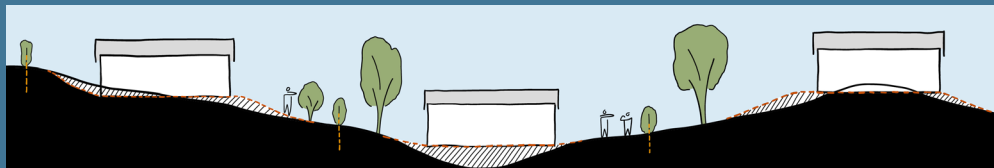
RETNINGSLINJER FOR TERRÆNREGULERING I NÆSTVED KOMMUNE

- Boligområder i byzone

Næstved Kommune er en attraktiv kommune for bosætning, og vi tilbyder rigtigt mange muligheder for at bygge det drømmehus, der danner rammen om det gode hverdagsliv for både børnefamilier, singler og seniorer.

Næstved Kommune ønsker at bevare de stedbundne kvaliteter som f.eks. skove, fjorde, enge og kyster. Der er mange vigtige ting der spiller ind, når man skal finde et nyt sted at bo. De rekreative værdier har ligeledes stor betydning for valg af bosted. For mange er det attraktivt at bo i nærheden af natur og unikke landskaber, der er en herlighedsværdi i hverdagslivet.

Disse retningslinjer for terrænregulering Næstved Kommune skal derfor hjælpe dig med at træffe det rigtige valg, inden du går i gang med et byggeprojekt.



Det kan være nødvendigt at terrænregulere når:

- 1. Grunden skråner meget i én retning, så det ikke er muligt at bygge eller fundere ordentligt.*
- 2. Grunden ligger væsentligt lavere end nabogrundene, hvilket vil betyde, at der ledes store mængder vand ned på grunden når det regner.*
- 3. Grunden ligger på en bakke, så der ikke er tilstrækkeligt terræn til at fundere.*

KOMMUNENS ROLLE I FORBINDELSE MED TERRÆNREGULERING

Næstved Kommune er optaget af at skabe meningsfulde byggerier, der respekterer natur og landskaber. Opførelse af nye byggerier skal forsøge at underordne sig landskabets topografi og skabe kontakt mellem sted og byggeri. Derfor ønsker Næstved Kommune at bevare landskabets oprindelige karakter med sit kuperede terræn.

Udgangspunktet er derfor, at det nuværende terrænniveau i videst muligt omfang skal bevares. Huset skal tilpasses terrænet, og ikke omvendt. Hvis huset er tilpasset grunden, kan et kuperet terræn blive en kvalitet, der tilføjer huset merværdi i form af en spændende arkitektur. Arkitektur er ikke kun udseendet af bygningen og dens indvendige rum, men også det omgivende landskab. Fx vil et byggeri, som er tilpasset et skrånende eller kuperet terræn, give særlige muligheder for at bygge i flere niveauer eller etager¹.

Med retningslinjer om terrænregulering er det også hensigten at sikre en fornuftig indbyrdes placering af bebyggelserne i området, herunder at varetage hensynet til naboforhold, idet terrænregulering kan have en række ulemper:

- Indbliksgener, dvs. at man uhindret kan se ind til naboen
- Risiko for jordskred – jordvolde skal sikres
- Regnvand løber ind på naboens grund
- Høje støttemure, som skal renoveres ofte pga. jordskred og jordtryk. Ved opførelse af høje støttemur udvisker du terrænets naturlige forløb.

¹ Hvis dette vel at mærke er muligt efter lokalplanen eller kommuneplanen.

INDEN DU GÅR I GANG

Undersøg om der er en lokalplan for området – også selvom du har allieret dig med et bygge- eller rådgivningsfirma.

En lokalplan er et juridisk bindende grundlag, som fastlægger bestemmelser for områdets anvendelse. Der er ofte fastsat særlige bestemmelser om terrænregulering i en lokalplan.

Hvis der ikke er en lokalplan for området, skal du være opmærksom på Byggelovens §§ 12, 12A og 13 samt Bygningsreglementet.

Husk at bestemmelser om terrænregulering gælder for hele din grund.

Du vil kunne foretage terrænregulering efter de bestemmelser, der er fastsat i en lokalplan. Det kræver ikke i sig selv tilladelse, men udgangspunktet er, at huset skal passe til grunden og ikke omvendt.

Selvom en eventuel terrænregulering overholder lokalplanen, må den ikke medføre gener for de omkringliggende ejendomme. Det er altid ejendommens ejer som har ansvaret for at sikre det.

Huset skal tilpasses grunden

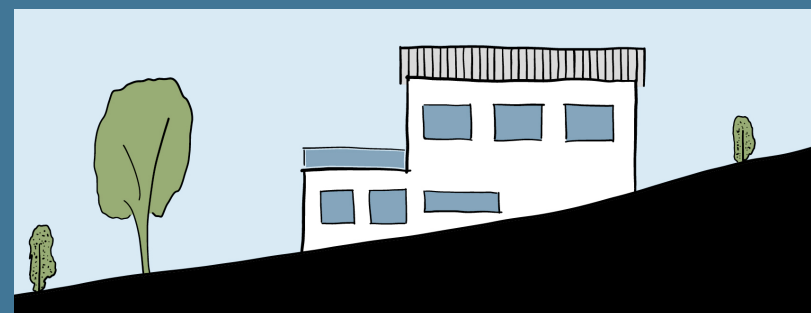
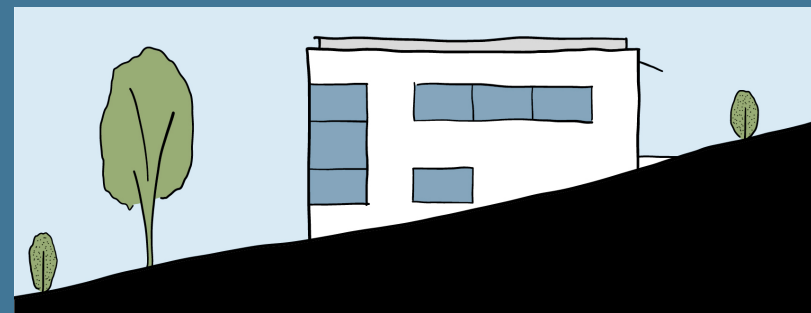
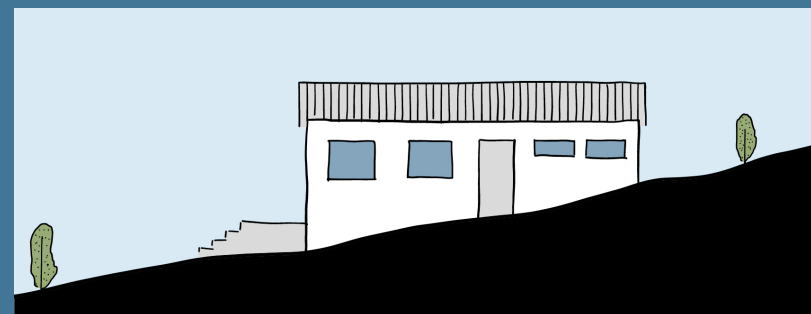
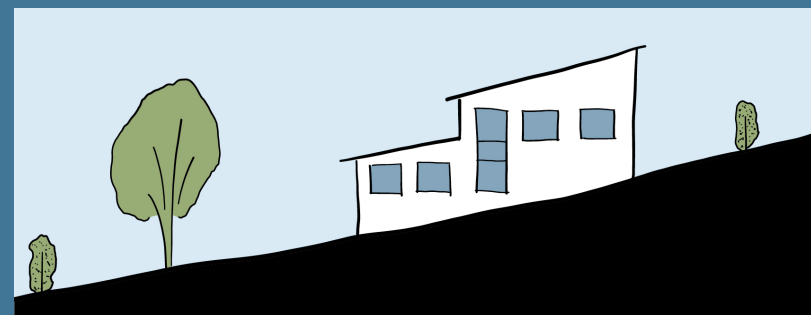
Når du skal vælge udformningen og placeringen af dit hus, er det vigtigt at du tager hensyn til lige præcis den grund, du har købt, da det kan have stor betydning for din mulighed for at få realiseret dit drømmeprojekt. Vær opmærksom på, at de fleste huse leveres uden hensynstagen til resten af grunden.

Huset kan tilpasses grunden ved f.eks. at:

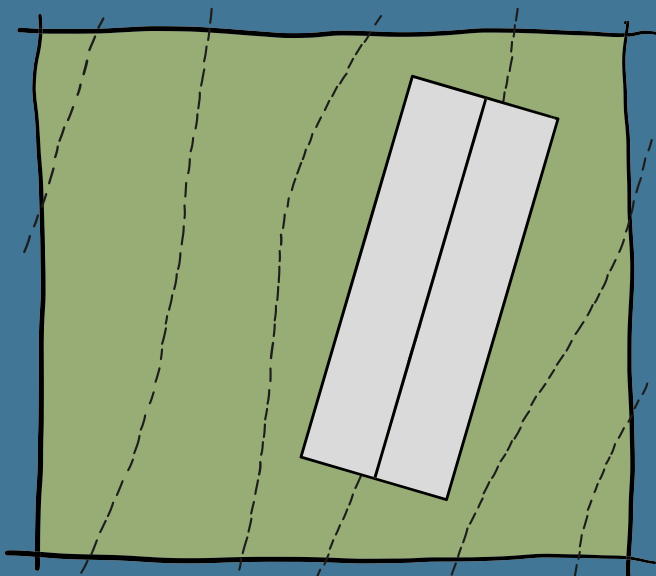
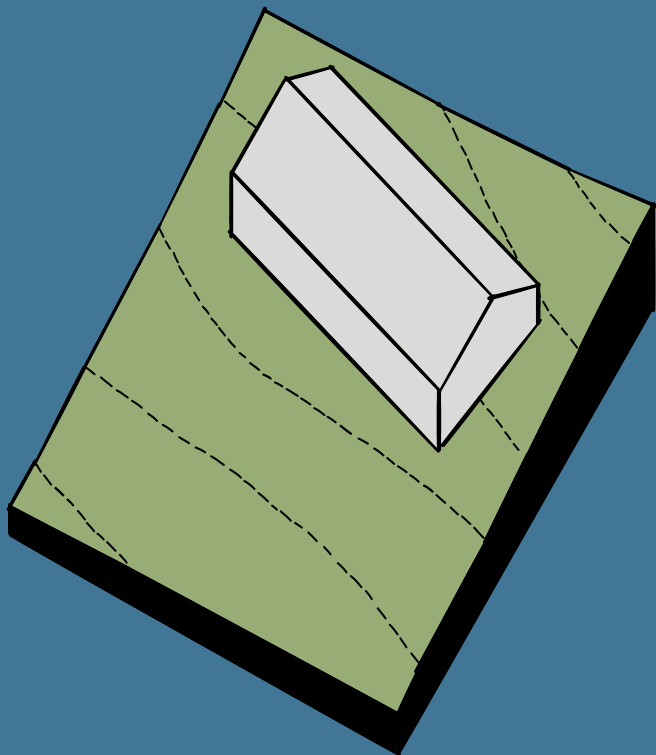
- Placere huset på langs af højdekurverne
- Placere huset på det sted på grunden hvor terrænforskellen er mindst
- Bygge huset i forskudte planer
- Bygge huset med delvist fritlagt kælder, eller med en høj sokkel²

² Vær dog opmærksom at det ikke medfører to etager, hvis dette ikke er muligt ifølge lokalplanen eller kommuneplanen.

Eksempler på tilpasning af huset til grunden



Eksempel på placering af huset ift. højdekurverne



Byggeansøgning

Hvis du i forbindelse med et byggeri foretager terrænregulering, skal du i din ansøgning om byggetilladelse redegøre for, at en eventuel terrænregulering holder sig inden for bestemmelserne i lokalplanen.

Redegørelsen skal indeholde:

- koteplan
- situationsplan og facadetegninger, der viser:
 - husets placering på grunden
 - det nuværende terræn
 - den fremtidige terrænregulering
 - eventuel støttemur e.lign. foranstaltninger

Hvis din byggeansøgning mangler oplysninger, vil du blive kontaktet med afklarende spørgsmål og måske krav om yderligere dokumentation. Desto bedre din byggeansøgning er oplyst, desto hurtigere kan kommunen færdigbehandle den. Det betyder som regel forlænget sagsbehandlingstid, hvis vi har brug for at indhente yderligere oplysninger.

Vær opmærksom på at der kan være regler om bortskaffelse og tilkørsel af jord.

LOVGIVNING

Der kan i henhold til planloven § 15, stk. 6 og 9 fastsættes bestemmelser om henholdsvis terrænhøjde og terrænregulering i en lokalplan.

Kommunen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan efter Planlovens § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Desuden er der en række bestemmelser i byggelovgivningen vedr. terrænregulering, som du skal være opmærksom på i forbindelse med din byggeansøgning - §12, §12A, §13. Se i øvrigt:

- Bygningsreglementet 2015, kap. 2.2.3.2, stk. 1, afsnit 2 vedr. hævede opholdsarealer tæt ved skel (gælder indtil 1. juni 2018)
- Bygningsreglement 2018, § 179 vedr. opholdsarealer i det fri (gælder fra 1. januar 2018)

HVIS LOKALPLANEN IKKE KAN OVERHOLDES

Hvis der er helt særlige forhold, der gør terrænregulering nødvendig - ud over det, som er tilladt efter lokalplanen - kan du søge kommunen om dispensation i forbindelse med byggeansøgningen. Det er ikke et særligt forhold, at du ønsker en flad grund, eller at det er for dyrt at tilpasse huset til grunden. Hvis du køber en skrånende grund, må du forvente at få en skrånende have.

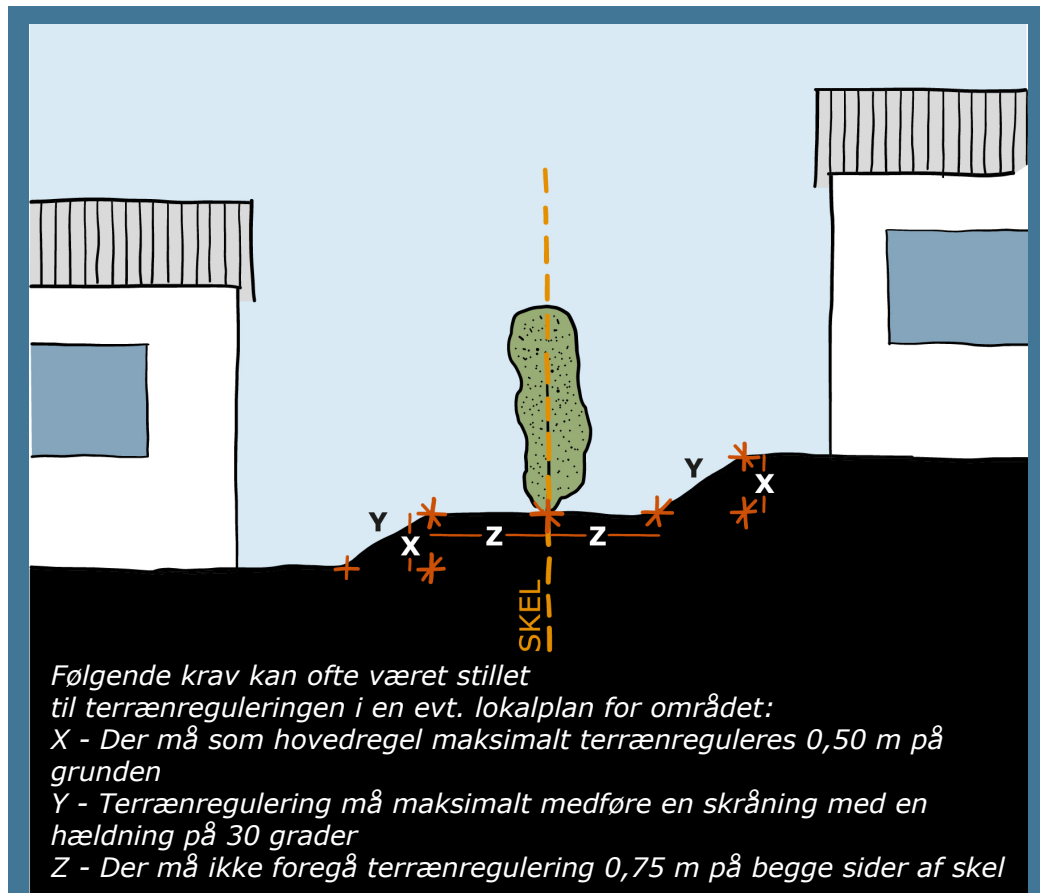
Ved en dispensationsansøgning lægger vi vægt på, at terrænreguleringen sker så nænsomt som muligt.

Det betyder bl.a:

- at der afgraves eller påfyldes mindst muligt jord på grunden (der findes computerprogrammer, som kan hjælpe med disse beregninger – hvis du er i tvivl, kan du tale med en landmåler)
- at terrænregulering søges udglattet længst muligt fra skel og udjævnes med bløde kurver (se billede)
- at der som udgangspunkt ikke reguleres nærmere skel end 0,75 m, medmindre reguleringen foretages i fællesskab med naboen
- at støttemure bør undgås, men ellers ikke er højere end 0,5 m, medmindre de er placeret meget langt fra skel
- at der normalt kan tillades terrænregulering til en gangsti og en terrasse af passende størrelse, i umiddelbar forbindelse med huset
- at der normalt kan tillades terrænregulering i forbindelse med anlæg til håndtering af regnvand

Terrænregulering, der ikke er godkendt af kommunen, kan medføre krav om tilbageføring til det oprindelige terræn. Det kan være på baggrund af en klage eller, at kommunen selv opdager det. Det er derfor altid en god idé at kontakte kommunen, inden du går i gang.

Selvom terrænreguleringen er godkendt af kommunen, er det altid ejers eget ansvar at sikre, at den ikke er til gene for naboen.



IKRAFTTRÆDELSE

Retningslinjerne træder i kraft 1. marts 2018. Ansøgninger om byggetilladelse og dispensation fra lokalplanbestemmelser om terrænregulering, der er indkommet hos kommunen før ikrafttrædelse af retningslinjerne og ikke færdigbehandlet, behandles så vidt muligt efter de nye retningslinjer men på baggrund af en konkret vurdering. Kommunen vil orientere alle ansøgere med uafsluttede sager om de nye retningslinjer og om, at ansøgerne kan vælge at trække deres ansøgninger tilbage og indsende nye projektforslag.

Terrænregulering foretaget i strid med lokalplanen inden disse retningslinjers ikrafttrædelsestidspunkt, vil blive behandlet efter hidtil gældende praksis.