



Halsnæs
Kommune



FORHÅNDSIALOG



**Plan og Byg inviterer til forhåndsdialog for at sikre,
at du kan komme godt fra start med byggeri**



Forhåndsdialog

Plan og Byg vil invitere dig til en forhåndsdialog, hvis du skal i gang med at planlægge for eller opføre et større eller komplekst byggeri.

Formål

Formålet med forhåndsdialogen er at afklare rammerne for projektet, undgå typiske fejl og mangler i opstartsfasen og give dig et godt overblik over

- Hvilke krav vi som myndighed stiller til projektet
- Hvilke tilladelser du har brug for, før byggeriet kan gå i gang
- Hvilke lovkrav og regler, der er i spil

Sådan kommer du i gang

For at sikre at dialogen bliver konstruktiv og værdifuld for begge parter, kræver det grundig forberedelse. Kontakt os derfor allerede, når du har et skitseprojekt. Så planlægger vi forløbet i fællesskab. For at vi i Plan og Byg kan være velforberejdede til mødet, skal du derfor i god tid inden mødet sende os:

- oplysninger om projektets indhold og omfang og et foreløbigt skitseprojekt
- tidsplanen for byggeriet
- en dagsorden med dine ønsker og spørgsmål.

Forløbet af forhåndsdialogen

Vi vil bestræbe os på at invitere repræsentanter fra kommunens andre afdelinger i det omfang, det vil kunne fremme sagen, f.eks. fra vejmyndigheden eller miljøafdelingen.

Noget af det, som erfaringsmæssigt kan give anledning til usikkerhed om tidsplanen er, hvis projektet forudsætter høringer. Det er derfor en vigtig del af forhåndsdialogen sammen at få afklaret, om projektet kræver dispensationer fx fra lokalplanbestemmelser.

Under dialogmødet kan vi ikke afgive bindende forhåndstilkendegivelser eller udstede byggetilladelser. Det er først i den efterfølgende sagsbehandling af det konkrete projekt, at kommunen tager stilling til om byggeriet overholder fx byggeloven, planloven og andre lovgivninger. Vi vil under dialogmødet kunne fastlægge en forventet tidsplan for, hvornår der kan forventes udstedt byggetilladelse.

Det er vigtigt for dialogens succes, at parterne på begge sider af bordet er forberedt og anstrenger sig for at overholde de aftaler, som bliver indgået.

Undgå typiske fejl og mangler

Ved at undersøge forhold som nævnt nedenfor foregriber du typiske fejl og mangler i skitseprojektet, inden du sender byggesagen ind via www.byggomiljoe.dk.

- Tinglyste deklARATIONER på ejendommen via www.tinglysning.dk
- Lokalplaner, byplanvedtægter og kommuneplaner ved at søge på ejendommen via www.ois.dk
- Bygningsreglementet, som findes via www.bygningsreglement.dk

Gebyr for sagsbehandlingstiden

Vi gør opmærksom på, at kommunen opkræver byggesagsgebyr efter forbrugt sagsbehandlingstid. En forhåndsdialog tæller med i sagsbehandlingstiden og vil derfor blive pålagt byggesagsgebyr. Læs mere om byggesagsgebyrer på vores hjemmeside www.halsnaes.dk, hvor der også er eksempler på tegningsmateriale m.m.