

Terrænregulering

Vejledning til bygherrer og rådgivere i Ikast-Brande Kommune.



Enfamiliehus under opførelse i Ganløse.
Tegnet af KSARK.

***Hvis du køber en
skrånende grund,
må du forvente en
skrånende have.***

Hvad vil det sige at terrænregulere?

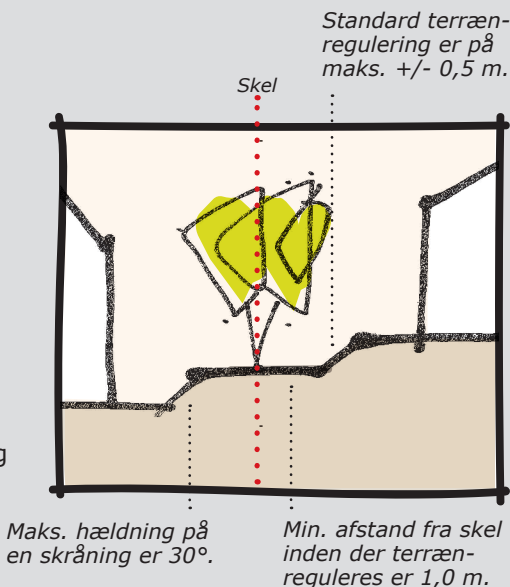
Terrænregulering betyder at ændre på landskabet ved at fjerne, tilføje eller flytte jord. Det kan være nødvendigt, f.eks. i forbindelse med etablering af et byggeri. Hvis der ændres for meget, kan det skabe problemer.

Terrænet reguleres for at sikre, at regnvand og grundvand ledes rigtigt væk, og det bør reguleres mindst muligt for blandt andet at passe på naturen og dyrene i området.

Hvad siger kommunen?

Ikast-Brande Kommune vil gerne bevare landskabets oprindelige karaktertræk og sikre, at et byggeri placeres fornuftigt på grunden.

Derfor er hovedreglen, at der ikke må terrænreguleres mere end $\pm 0,5$ m i forhold til det oprindelige terræn og ikke tættere på skel end 1,0 m. En skråning må ikke have en hældning på mere end 30° .



Hvad siger lovgivningen?

Ifølge Byggeloven må en udført terrænregulering ikke være til ulempe for de omkringliggende naboer.

Der kan være en lokalplan for området. En lokalplan er et juridisk bindende dokument, der regulerer, hvad du må og ikke må inden for et givent område. Der er ofte nævnt særlige regler for, hvordan terrænet må ændres.



Du skal altid følge det gældende Bygningsreglement, medmindre lokalplanen for området tillader noget andet.

Kvaliteten af naturligt terræn

Hvis huset er tilpasset grunden, kan et skrånende terræn blive en kvalitet, der kan give huset en mere spændende arkitektur. Arkitektur er ikke kun, hvordan huset ser ud, valg af materialer og indretning, men også, hvordan det placeres i landskabet.

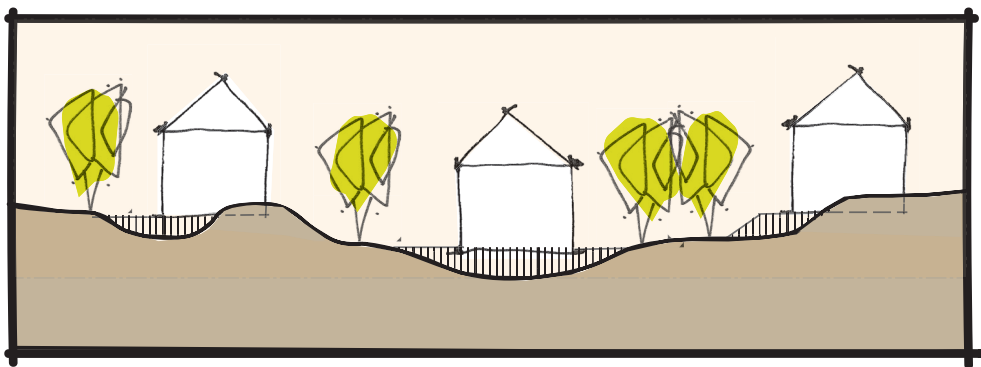
// ***Ikke alle huse passer til alle grunde.***

Tilpasning af et byggeri i skrånende eller kuperet terræn giver særlige muligheder for at bygge i flere niveauer og etager.

Det er vigtigt at samtænke husets udformning med grundens vilkår. Derved er der stor mulighed for et vellykket projekt, hvor din drømmebolig bliver til virkelighed.

Det kan være nødvendigt at terrænregulere, hvis:

- Grunden hælder meget, så det er svært at bygge.
- Grunden ligger lavere end naboens, så der ledes vand ind på din grund.
- Grunden ligger på en bakke, og der mangler areal at bygge på.
- Bundforholdene gør, at der skal tilføres eller fjernes jord.



Ulemper ved terrænregulering

- Regnvand løber ind på naboens grund.
- Indbliksgener til din nabo – og omvendt.
- Modarbejder det oprindelige landskab.
- Risiko for jordskred.
- Kan kræve støttemure, som skal vedligeholdes.
- Ressourcekrævende.

**// Overfladevand
skal holdes på
egen grund.**

Vær opmærksom på

Reglerne omkring regulering af terrænet gælder for hele grunden. Ulovligt udført terrænregulering kan medføre krav om tilbageføring til det oprindelige terræn.

Selvom terrænreguleringen er godkendt af kommunen, er det altid grundejers eget ansvar at sikre, at reguleringen ikke er til gene for naboerne. Det er altid en god idé at tage en snak med naboer og kommunen om planerne for terrænregulering.



Sådan gør du

Når der skal indsendes en byggeansøgning, skal den indeholde tegningsmateriale med præcise koteangivelser, der tydeligt viser den terrænregulering, der ønskes foretaget. Det kan gøres ved at indsende en koteplan for grunden, som viser det oprindelige terræn og det ønskede fremtidige terræn.



Det indsendte materiale skal dokumentere, at den til enhver tid gældende lovgivning overholdes.



**Ikast-Brande
Kommune**

Teknik og Miljø

Administration Vest

Sjællandsgade 6

7430 Ikast

E-mail: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk