

Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Telefon 7221 8800
Fax 7262 6790
info@trafikstyrelsen.dk
www.trafikstyrelsen.dk

Notat

11. august 2017

Vejledning om opførelse af sekundær bebyggelse med et samlet areal på højst 50 m²

Ved sekundær bebyggelse forstås garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger. Denne vejledning omfatter sekundær bebyggelse med et samlet areal på højst 50 m², der kan opføres uden ansøgning om byggetilladelse, hvis bygningsreglementet, herunder byggeretten og anden lovgivning er overholdt. Ved højst 50 m² i vejledningen forstås et areal, der ikke er større end 50,0 m². Overstiger sekundær bebyggelses areal 50 m², er der altid krav om byggetilladelse.

Fra den 1. juli 2017 udgår anmeldelsesbegrebet i bygningsreglementets kapitel 1.5. Det betyder, at det ikke længere kræver ansøgning om byggetilladelse eller anmeldelse til kommunen at opføre sekundær bebyggelse, når bygningerne har et samlet areal på højst 50 m², og hvor disse samtidig overholder byggeretten og anden lovgivning.

Ændringen træder i kraft den 1. juli 2017, og nedenstående er således gældende for opførelse af sekundær bebyggelse, der opføres efter denne dato.

Sekundær bebyggelse skal leve op til de regler, der er gældende på tidspunktet for opførelsen. Opførelse af sekundær bebyggelse, der påbegyndes før den 1. juli 2017, er derfor fortsat omfattet af reglerne om anmeldelse.

Hvor meget må man bygge?

Det er vigtigt at være opmærksom på, at det er det samlede areal af den sekundære bebyggelse på grunden, der er afgørende for, om bygningen kan opføres uden ansøgning om byggetilladelse til kommunen. Det er derfor ikke den enkelte bygning, der højst må have et samlet areal på 50 m², men derimod

11. august 2017

det samlede areal af den sekundære bebyggelse, der er opført på grunden.

Det er ikke afgørende, hvilket byggeri sekundær bebyggelse opføres i forbindelse med. Det gælder for alle former for bebyggelse, herunder enfamiliehuse, rækkehuse, etageboligbyggeri, industri- og lagerbebyggelse, at der samlet må bygges 50 m² på hver grund uden ansøgning om byggetilladelse.

Eksempel:

På en grund er der opført en garage på 25 m². Ejeren af ejendommen ønsker efterfølgende at opføre et udhus. Det samlede areal af sekundær bebyggelse på grunden må maksimalt være 50 m². Ejeren af ejendommen kan derfor opføre et udhus på maksimalt 25 m², uden at det kræver tilladelse fra kommune. Ønsker ejeren af ejendommen at opføre et udhus på mere end 25 m², vil bygningernes samlede areal overstige 50 m², og der vil derfor være krav om byggetilladelse.

Brandforhold

Det er vigtigt, at bygningsreglementets bestemmelser om brandforhold overholdes ved opførelse af sekundær bebyggelse på grunden. Dette er afgørende for, at der opnås og opretholdes tilfredsstillende sikkerhed mod brand og brandspredning til andre bygninger på egen, og på omkringliggende grunde.

Ved sekundær bebyggelse skelnes der mellem byggeri, der bygges sammen med den primære bebyggelse (fx et enfamiliehus), og byggeri, der opføres adskilt fra denne bebyggelse. Det kan på samme måde have betydning for brandsikringen, hvis man bygger tæt på skel. Konkret kan det eksempelvis have betydning for, hvilke materialer, som du skal bygge med, og om du skal lave en brandvæg mod skel for at forhindre brandspredning.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har udgivet vejledningen "*Eksempelsamling om brandsikring af byggeri*" [<http://bygningsreglementet.dk/file/632981/Eksempelsamling.pdf>], hvori det er præciseret, hvordan kravene til brandsikring kan opfyldes for sekundær bebyggelse.

Ved tvivl om, hvilke brandkrav byggeriet skal leve op til, kan man orientere sig i "*Eksempelsamling om brandsikring af byggeri*" eller kontakte kommunen for vejledning.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser for sekundær bebyggelse

I bygningsreglementet findes bl.a. bestemmelser om, hvilken afstand bygninger skal have til skel, hvilken højde bygninger må have, samt hvilken størrelse bygninger må have.

Bebyggelsesprocenten angiver etagearealets procentvise andel af grundens areal. Man skal derfor være opmærksom på, om grunden er stor nok til, at man må opføre sekundær bebyggelse.

Hvis bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsesregulerende forhold ikke kan overholdes, skal der, uanset størrelsen på den sekundære bebyggelse, søges om byggetilladelse. Herefter skal kommunalbestyrelsen ved en helhedsvurdering træffe afgørelse om, hvorvidt der kan meddeles byggetilladelse til den sekundære bebyggelse.

Bebyggelse i skelbræmmen

Hvis sekundær bebyggelse opføres nærmere skel mod nabo og sti end 2,5 meter, skal bygningen opfylde følgende betingelser:

- Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 2,5 meter over terræn eller det af kommunen for bygningen fastsatte niveauplan.
- De sider, der vender mod skel, må ikke have en samlet længde på mere end 12 meter. Det er alene bygningens længste side, der medregnes. Også i dette tilfælde er det den samlede længde af al sekundær bebyggelse på grunden, der er afgørende for, om kravet er overholdt.
- Der må ikke udføres vinduer, døre eller andre åbninger i den side, der vender mod skel mod nabo og sti.
- Tagvand skal holdes på egen grund. Man skal altså sørge for, at tagvandet ikke løber ind på naboens grund.

Hvis ovenstående betingelser overholdes, er det som udgangspunkt tilladt at bygge nærmere skel end 2,5 meter. Er der tvivl om, hvorvidt byggeriet kan opfylde alle betingelserne, kan man orientere sig på kommunens hjemmeside eller kontakte kommunen for vejledning.

Bygger du nærmere mod skel end 2,5 meter, skal du være opmærksom på, at ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 2,5 meter over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

11. august 2017

Eksempel:

På en grund er der opført en garage 1,5 meter fra skel. Garagens længste side mod skel er 6 meter. Ejeren af ejendommen ønsker efterfølgende at opføre et udhus, der placeres 2 meter fra skel. Da den samlede længde af samtlige bygninger på grunden maksimalt må udgøre 12 meter i skel, må udhusets længste side mod skel maksimalt være 6 meter. Hvis den samlede længde af garagen og udhuset mod skel overstiger 12 meter, vil betingelserne ikke være opfyldt, og der vil derfor skulle ansøges om byggetilladelse, og det vil være op til kommunen, om der kan gives en byggetilladelse til opførelse af bebyggelse, der ikke overholder betingelserne. Alternativ kan udhuset placeres længere fra skel end 2,5 meter.

Sekundær bebyggelse, der placeres længere fra skel end 2,5 meter

Placeres bygningen i en afstand på mere end 2,5 meter fra skel, er bygningen ikke omfattet af disse betingelser. Placeres bygningen længere fra skel mod nabo, vej og sti end 2,5 meter, skal du dog være opmærksom på, hvor højt du må bygge, og om du overskrider bebyggelsesprocenten. I disse tilfælde skal du ligeledes være opmærksom på, at tagvand skal holdes på egen grund.

Sekundær bebyggelse i tilknytning til sommerhuse

For sekundær bebyggelse, der opføres i tilknytning til sommerhuse gælder særlige afstandskrav.

Sekundær bebyggelse i tilknytning til sommerhuse skal opføres mindst 2,5 meter fra skel mod nabo, vej og sti.

Opføres sekundær bebyggelse inden for en afstand af 2,5 og 5,0 meter fra skel mod nabo og sti, skal følgende betingelser være opfyldt:

- Ingen del af bygningens ydervægge eller tag inklusiv eventuel brandkam må inden for en afstand af 2,5 meter til 5,0 meter fra skel mod nabo, vej og sti være højere end 2,5 meter over terræn eller det niveauplan som kommunen har fastsat for bygningen.
- De sider, der vender mod skel, må ikke have en samlet længde på mere end 12 meter. Det er alene bygningens længste side, der medregnes. Også i dette tilfælde er det den samlede længde af al sekundær bebyggelse på grunden, der er afgørende for, om kravet er overholdt.

11. august 2017

- Der må ikke udføres vinduer, døre eller andre åbninger i den side, der vender mod skel mod nabo og sti. Tagvand skal holdes på egen grund. Man skal altså sørge for, at tagvandet ikke løber ind på naboens grund.

Fradragsreglen

Bebyggelsesprocenten angiver etagearealets procentvise andel af grundens areal. Det er derfor vigtigt at være opmærksom på, at bebyggelsesprocenten overholdes ved opførelse af sekundær bebyggelse.

For fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og sommerhuse gælder ved beregningen af etagearealet, at de første 35 m² sekundær bebyggelse ikke medregnes.

For etageboligbebyggelse med både lodret og vandret lejlighedsskel, rækkehuse, kædehuse, gruppehuse eller lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, er det de første 20 m², der ikke medregnes til etagearealet.

Dette betegnes ofte "fradragsreglen", fordi man kan fradrage henholdsvis 35 m² og 20 m² i beregningen af etagearealet.

Ved tvivl om beregning af bebyggelsesprocenten eller mulighed for fradrag kan kommunen kontaktes.

Integrerede bygninger

Der er tale om en integreret bygning, hvis en garage eller lignende ligger under samme tag som den primære bebyggelse.

Integrerede bygninger betragtes ikke som sekundær bebyggelse, der kan opføres uden byggetilladelse.

Idet integrerede bygninger ikke betragtes som sekundær bebyggelse, der kan opføres uden byggetilladelse, skal de heller ikke tælles med i det samlede areal på højst 50 m², der kan opføres uden byggetilladelse, hvis bygningsreglementet og anden lovgivning er overholdt.

Opførelse af en integreret bygning vil derfor kræve byggetilladelse.

Nedrivning

Det kræver tilladelse fra kommune at nedrive bebyggelse, hvor der har været krav om tilladelse ved opførelsen. En ansøgning

11. august 2017

om tilladelse til nedrivning af bebyggelse skal indeholde oplysninger om ejendommens adresse, matrikelbetegnelse og identifikation af bygningen. Derudover skal ansøgningen indeholde information om bygningens højde og grundflade. Kommunen kan i konkrete sager fastsætte retningslinjer for nedrivningen.

Bebyggelse, der kan opføres uden ansøgning om byggetilladelse kan også nedrives uden tilladelse fra kommunen.

Nedrivning af bebyggelse skal meddeles til Bygnings- og Boligregistret (BBR). Bemærk, at der kan være andre regler end dem, der følger af byggeloven og bygningsreglementet, der kan begrænse muligheden for nedrivning af bebyggelse, f.eks. begrænsninger i en lokalplan eller regler om håndtering af byggeaffald.

Anden lovgivning

Før man bygger, skal man altid være opmærksom på, at der foruden de nævnte krav i bygningsreglementet, også kan være regler i anden lovgivning, som har betydning for, hvad og hvor meget, man må bygge på sin grund.

Der kan være lokalplaner for området, der indeholder regler om opførelse af sekundær bebyggelse. Lokalplaner gælder for bestemte områder i kommunen, og kan indeholde krav, der afviger fra bygningsreglementet. Lokalplanen gælder i disse tilfælde forud for bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplaner kan for eksempel indeholde regler om krav til placering af bebyggelse, hvor meget man må bygge på grunden, at der skal bygges i en bestemt stilart, eller at der skal anvendes særlige materialer eller farver, der passer med den bebyggelse, der i øvrigt er i området.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet ikke gælder, hvis en lokalplan, eller et andet plangrundlag, fastsætter andre bestemmelser end dem, der fremgår af bygningsreglementet.

Det betyder for eksempel, at den maksimale bebyggelsesprocent, der er fastsat i bygningsreglementet, kan være fastsat anderledes i en lokalplan. I disse tilfælde gælder lokalplanen forud for bygningsreglementet.

Man kan søge efter lokalplaner i www.erhvervsstyrelsen.dk/plansystemdk, eller man kan orientere sig på kommunens hjemmeside.

11. august 2017

Ved tvivl om, hvorvidt der er fastsat lokalplan(er) i et område, kan man kontakte kommunen for vejledning.

Der kan ligeledes være fastsat begrænsninger i form af servitutter på ejendommen. Servitutter kan være forskellige begrænsende rettigheder på en ejendom. Servitutter kan både være offentligretlige, hvor det er en myndighed, der har fået tinglyst en ret over en ejendom, og de kan være privatretlige, hvis servitутten er tinglyst af en privatperson.

Der kan læses mere om servitutter på www.tinglysning.dk.

Hvad skal man huske?

Foruden ovenstående, er der også andre forhold, som man skal være opmærksom på, før man påbegynder et byggeri. Sekundær bebyggelse må ikke anvendes til beboelse.

Såfremt bebyggelse skal anvendes til beboelse eller personophold i længere tid, skal de opfylde en række skærpede krav. En ændring i anvendelse, fx fra udhus til bolig eller terrasseoverdækning til udestue, kræver byggetilladelse.

Når man har opført sekundær bebyggelse, der ikke kræver byggetilladelse, skal man også huske at meddele oplysninger om byggeriet til Bygnings- og Boligregistret (BBR). Det er kommunen, der opdaterer oplysninger i BBR, men det er boligejerens ansvar, at oplysningerne er korrekte. Alle bygninger på grunden skal være registreret i BBR.

Hvis man er i tvivl om, hvorvidt der må bygges uden tilladelse, er det altid en god idé at kontakte kommunen, inden byggeriet påbegyndes, da man kan risikere at skulle rive en ulovligt opført bygning ned.

Læs mere i styrelsens vejledende udtalelse om lovliggørelse af ulovligt byggeri [<http://byggningsreglementet.dk/file/632484/Lovliggørelse.pdf>]