

Vejledning om bygningsreglementets kapitel 8 - byggeret og helhedsvurdering, kapitel 20 - ubebyggede arealer ved bebyggelse og kapitel 23 - beregningsregler

Vejledningen er udarbejdet af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i juli 2020.

Indledning

Denne vejledning vedrører de bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR18.

Med BR18 blev kommunernes opgave med at foretage teknisk byggesagsbehandling ændret pr. 1. januar 2018. Ændringen betyder, at kommunalbestyrelsen ikke fremadrettet i forbindelse med byggesagsbehandlingen skal foretage en vurdering af de tekniske løsninger, der er valgt i byggeriet.

Kommunerne skal dog fortsat foretage byggesagsbehandling af de bebyggelsesregulerende bestemmelser og de tilhørende bestemmelser i BR18 kapitel 8, kapitel 20 og kapitel 23.

Derfor henvender denne vejledning sig særligt mod kommunale byggesagsbehandlere, men kan også benyttes af andre aktører herunder rådgivere og bygningsejere.

Vejledningen relaterer sig som udgangspunkt til konkrete paragraffer. I nogle tilfælde er der dog tale om vejledning af mere generel karakter.

Vejledningen er ikke juridisk bindende men udelukkende retningsgivende for forståelsen af de bestemmelser, den omhandler. Dog er der i nogle tilfælde henvist direkte til konkrete bestemmelser i bygningsreglementet, der selvfølgelig er juridisk bindende.

Vejledningen vedrører kapitel 8, men relaterer sig ligeledes til kapitel 20 om Ubebyggede arealer ved bebyggelse.

Kapitel 23 om beregningsregler betragtes i denne vejledning som en del af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Generelt for denne vejledning gælder det, at den tager udgangspunkt i BR18. I forbindelse med lovliggørelsessager kan henvises til vejledning om lovliggørelse af ulovligt byggeri.

Kapitel 8

Byggeret og helhedsvurdering

Generelt

Bestemmelserne om byggeret og helhedsvurdering i kapitel 8 beskriver byggeretten og helhedsvurderingen, der samlet benævnes de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Kommunen skal i hver enkelt sag, hvortil der søges byggetilladelse foretage en konkret vurdering af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Byggeretten skal forstås som en række minimumsregler, der sikrer, at man som bygningsejer kan agere indenfor byggeretten uden at kommunalbestyrelsen kan nægte at godkende det. Såfremt en bygningsejer vælger ikke at opføre et byggeri indenfor byggeretten skal kommunalbestyrelsen foretage en helhedsvurdering. Dette beskrives i vejledningens afsnit om helhedsvurdering, side 17. ff.

Såfremt man ønsker at opføre et byggeri, hvortil der efter byggeretten ikke kræves byggetilladelse, som eksempelvis et skur i skelbræmmen, som ikke kan overholde byggeretten, skuret skal eksempelvis være 3 m. højt (maks. højde er 2,5m), skal der foretages en helhedsvurdering uanset om opførelse af skure indenfor byggeretten ikke kræver byggetilladelse. Dette betyder, at der skal gives byggetilladelse efter helhedsvurderingen.

Tilladelse vedrørende de bebyggelsesregulerende forhold efter kapitel 8 og kapitel 20 kan meddeles som vilkår i byggetilladelsen.

§ 166 og § 167

Hvis der er en lokalplan, en byplanvedtægt eller en reguleringsplan, der fastsætter andre bestemmelser om de forhold, der er omfattet af kapitel 8 og 20, gælder disse og ikke bygningsreglementets bestemmelser.

Der kan for eksempel være udarbejdet en lokalplan for det område, hvor der søges om byggetilladelse. Lokalplanen kan fastsætte regler om eksempelvis bebyggelsesprocent, højder, afstande m.v., der er anderledes end de regler, der fremgår af bygningsreglementet. De vil i så fald være gældende fremfor bygningsreglementets bestemmelser. Dog skal de beregningsregler, der fremgår af bygningsreglementet, følges, idet beregningsreglerne i kapitel 23 ikke kan ændres i en lokalplan, byplanvedtægt eller i en reguleringsplan.

Det er de beregningsregler i bygningsreglementet, der var gældende på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse, der skal lægges til grund. Dette omfatter alle de forhold, der betegnes de bebyggelsesregulerende

bestemmelser, således eksempelvis bebyggelsesprocent, højder, afstande m.v.

Lokalplaner kan være mere eller mindre detaljerede, og i større eller mindre grad omhandle forhold, der tillige er reguleret i byggelovgivningen. Dette gælder også for en byplanvedtægt og en reguleringsplan.

I visse tilfælde kan det være krævet, at der foretages byggesagsbehandling for et område, der også er omfattet af en lokalplan, der ikke berører alle relevante bestemmelser i bygningsreglementet. Såfremt disse forhold ligger udenfor bygningsreglementets byggeret, skal der foretages en helhedsvurdering. I forbindelse med denne helhedsvurdering skal kommunen kun vurdere de forhold, der ikke allerede er behandlet i henhold til lokalplanen.

Hvis en bebyggelse for eksempel er omfattet af en lokalplan, der fastsætter en anden bebyggelsesprocent end bygningsreglementets, vil det være bebyggelsesprocenten fra lokalplanen, der er gældende. Hvis der er andre forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, der skal vurderes i forhold til det, der ansøges om, vil det for disse forhold være de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet, der skal anvendes. Såfremt bebyggelsen overskrider byggeretten, for eksempelvis afstand til skel, skal kommunen foretage en helhedsvurdering af alle forhold med undtagelse af bebyggelsesprocenten.

Et andet eksempel kan være etablering af altaner, hvor indbliksgener skal vurderes med hjemmel i bygningsreglementet, hvis det ikke er reguleret i lokalplanen for det område, hvor der etableres altaner.

Byggeri, der kræver landzonetilladelse

Byggeri, der i henhold til planloven kræver landzonetilladelse, skal foruden behandlingen af landzonetilladelsen også have byggetilladelse. Såfremt disse bygninger ikke overholder byggeretten, skal der foretages en helhedsvurdering i henhold til det gældende bygningsreglement.

Bestemmelserne om landzonetilladelse og de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet fungerer sideordnet, og de kan i visse tilfælde overlappe hinanden.

Hvis en ansøger i henhold til planloven med udgangspunkt i grundens størrelse på en konkret matrikel har mulighed for at opføre et beboelseshus på eksempelvis 500 m², kan bygningsreglementets bestemmelser indskrænke denne mulighed, så der kun kan bebygges eksempelvis en bygning på 300 m² uanset grundens størrelse.

Byggeret - §§ 168-186

Byggeretten giver grundlæggende en bygningsejer mulighed for at opføre bygninger på en grund, hvis de ovenfor nævnte bestemmelser overholdes uden, at kommunalbestyrelsen kan nægte at godkende det.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten beregnes på baggrund af etagearealets procentvise andel af grundens areal. I dette afsnit beskrives en række forhold for beregning af bebyggelsesprocenten i forhold til grundens areal og etagearealet.

Bebyggelsesprocenten beregnes efter §§ 453 – 455 i kapitel 23 om beregningsregler.

I forbindelse med fastsættelsen af bebyggelsesprocenten beregnes grundens areal efter § 454, og etagearealet beregnes efter § 455.

§ 170

Ved beregningen af en bygnings etageareal, som det fremgår af denne bestemmelse, tages der udgangspunkt i grundens størrelse og det samlede etageareal på grunden.

De procentandele, der fremgår af denne bestemmelse, er altså fastlagt som et forhold mellem grundens areal og etagearealet.

Det samlede etageareal skal i denne forbindelse forstås som det areal, der opstår ved, at arealet af samtlige etager og al anden bebyggelse på grunden sammenlægges. Det samlede etageareal er således det sammenlagte areal af samtlige etager, herunder kældre og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lignende.

Det samlede etageareal er ikke nødvendigvis det samme, som det etageareal, der indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten.

Det etageareal, der indgår i beregning af bebyggelsesprocenten, er det samlede etageareal for bygningen fratrukket de fradrag og undtagelser, der fremgår af beregningsreglerne i § 455.

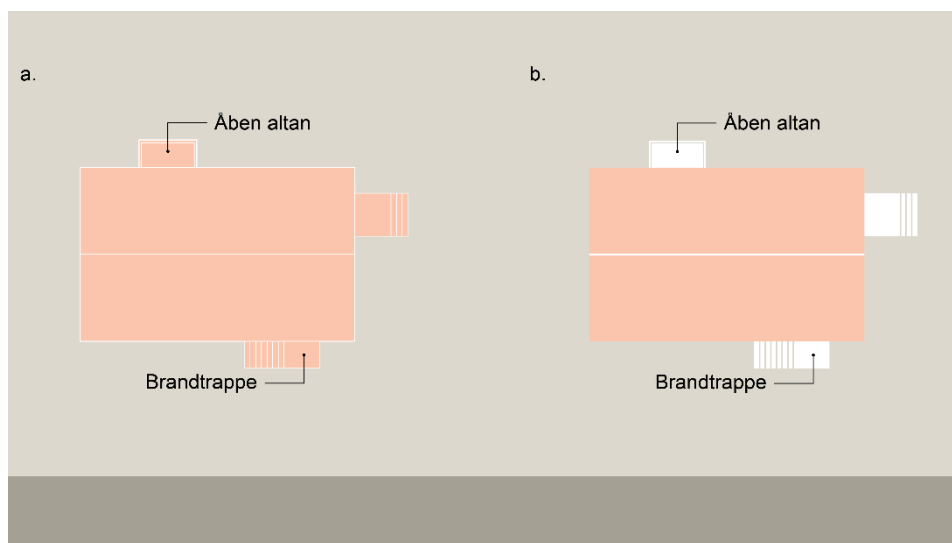
I forbindelse med beregning af energirammen i henhold til kapitel 11 vil der være variationer i det areal, der indgår i den forbindelse. I den sammenhæng kan der henvises til § 256, stk. 1, nr. 3. Der er således tale om en anden beregningsmetode, end den der skal benyttes ved udregning af bebyggelsens bebyggelsesprocent, idet det opvarmede areal, der benyttes ved beregning af energirammen, er en del af etagearealet, men det indgår ikke nødvendigvis i beregning af bebyggelsesprocenten.

Det skal bemærkes, at det i forbindelse med ombygninger, tilbygninger m.v. vil være afgørende for hvorvidt, der skal søges om byggetilladelse

i henhold til bestemmelserne i BR18 kapitel 1, om der sker en udvidelse af det samlede etageareal eller ikke. En udvidelse af det samlede etageareal vil altid medføre krav om byggetilladelse.

Der henvises til bygningsreglementets vejledning om ombygninger, der kan findes på følgende link:

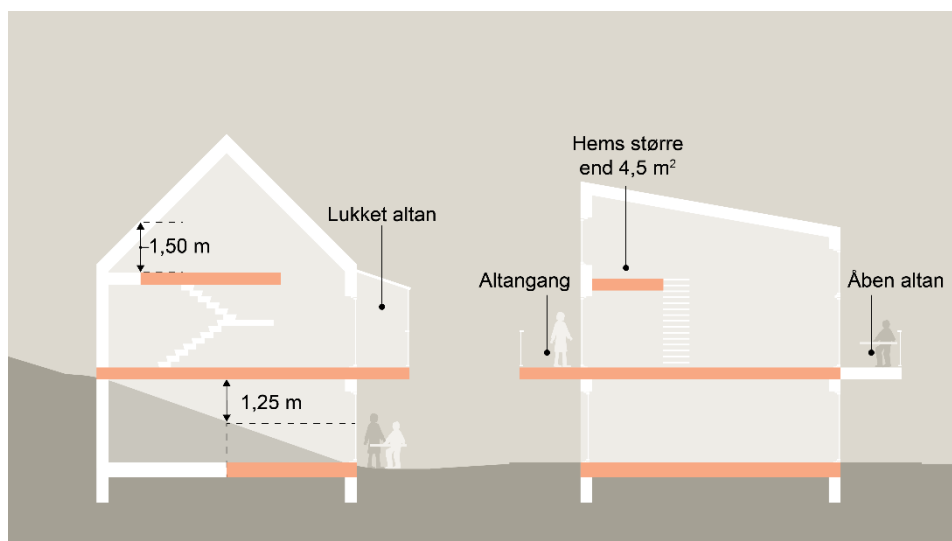
<https://bygningsreglementet.dk/Administrative-bestemmelser/BRV/Vejledning-om-ombygning-og-brug-af-certificerede-raadgi-vere>



Tegning 1: Det samlede etageareal og arealet minus fradrag.

Figur a. Viser bygningens samlede etageareal inklusive åben altan, brandtrappe, udvendige trapper m.v.

Figur b. viser det beregnede etageareal eksklusiv de fradragsberettigede arealer som eksempelvis åbne altaner, brandtrapper, udvendige trapper m.v. Vedrørende udvendige altaner, kan der i øvrigt henvises til denne vejlednings behandling af § 455, stk. 4.



Tegning 2: Figuren til venstre viser det samlede etageareal og figuren til højre viser arealet minus fradrag. Det skal understreges, at en altan, som den der her er, vist kan ændre arealet under altanen, så der er tale om et overdækket opholdsareal. Se § 455.

Der er således ofte forskel på bygningens samlede etageareal og det etageareal, der indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten.

Det skal understreges, at grundlaget for beregningen af bebyggelsesprocenten kan ændre sig over tid.

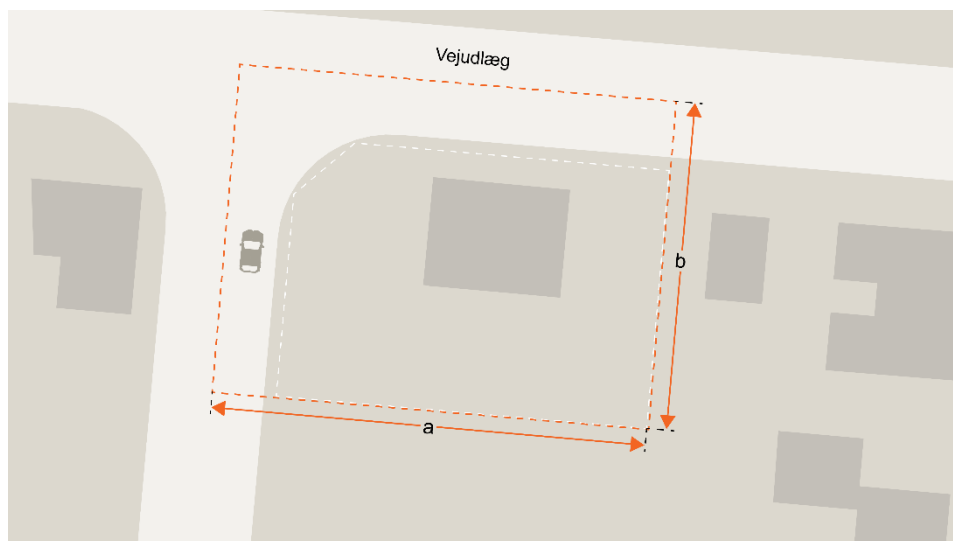
Af § 170, stk. 2, fremgår en række forskellige bebyggelsesprocenter for forskellige bygningskategorier. Disse afspejler karakteren af det konkrete byggeri.

Ved fastsættelse af bebyggelsesprocenten for sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse med lodret lejlighedsskel er den maksimale bebyggelsesprocent i henhold til § 170, stk. 2, nr. 3, 40 procent. For bebyggelse med vandret lejlighedsskel som eksempelvis tofamiliehuse er den 30 procent.

§§ 173 og 174

§§ 173 og 174 vedrører grundens størrelse for fritliggende enfamiliehuse og sommerhuse. Ved fastsættelse af grundens størrelse efter §§ 173 og 174 skal vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggelinjepålæg til sikring af vejanlæg, ikke medregnes.

Ved fastsættelse af grundens areal i forbindelse med beregningen af bebyggelsesprocenten efter § 454 indgår derimod vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggelinjepålæg til sikring af vejanlæg. Herved er der forskel i beregningen af grundens størrelse og grundens areal.



Tegning 3: Grundens areal.

Der er således forskel på det grundareal, der indgår i beregningen af grundens størrelse og det, der indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten.

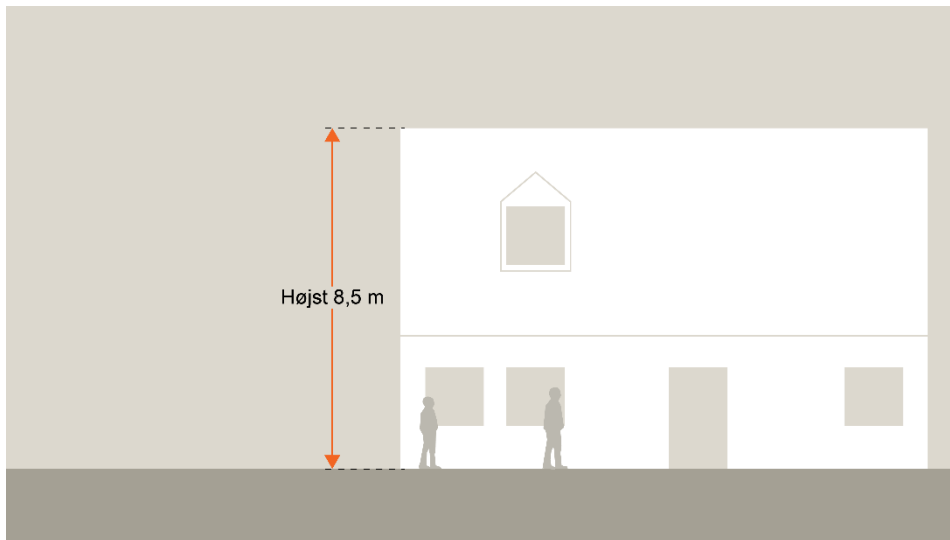
§ 175

Ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel af alt andet byggeri end fritliggende enfamiliehuse og sommerhuse, skal kommunen foretage en helhedsvurdering i henhold til § 187.

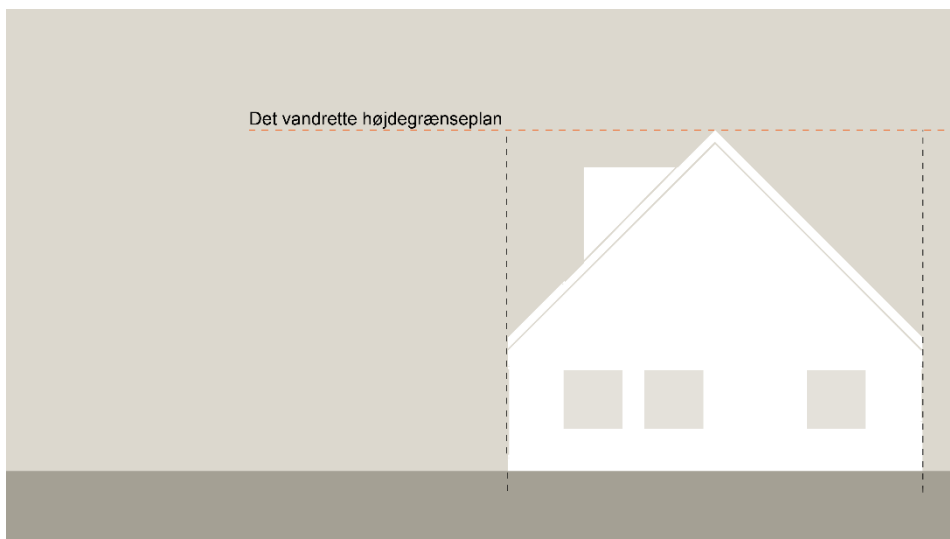
§ 176

Bestemmelsen i § 176 vedrører det vandrette højdegrænseplan. Der medfører, at en bygning indenfor byggeretten ikke må være højere end 8,5 m.

Bebyggelsens højde- og afstandsforhold beregnes efter reglerne i §§ 456 og 457.



Tegning 4: Det vandrette højdegrænseplan.

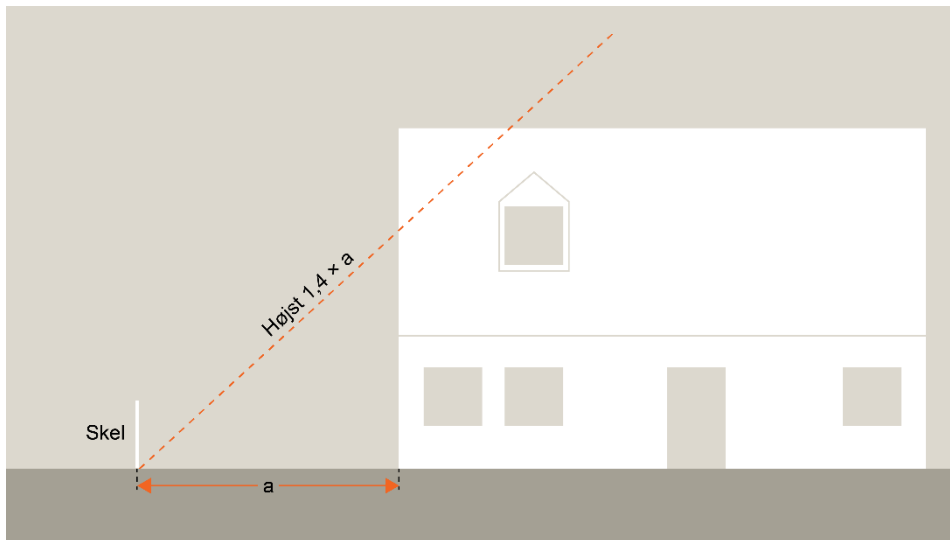


Tegning 5: Det vandrette højdegrænseplan.

Det vandrette højdegrænseplan på 8,5 m udgør den maksimale bygningshøjde indenfor byggeretten. Den må derfor ikke overskrides, når det skråhøjdegrænseplan udlægges.

§ 177

Bestemmelsen i § 177, stk. 1, nr. 1, omfatter det skrå højdegrænseplan.

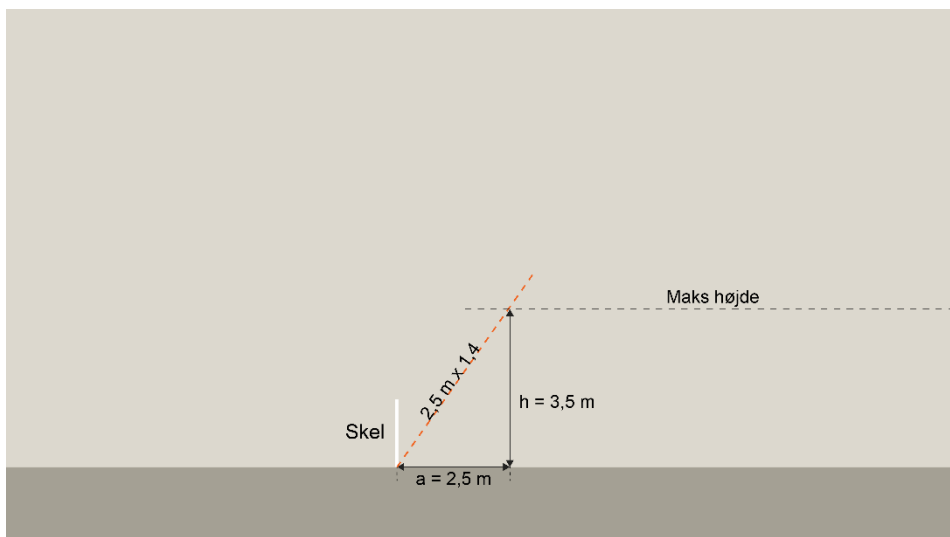


Tegning 6: Det skrå højdegrænseplan (gavltrekanter af sædvanligt omfang medregnes ikke).

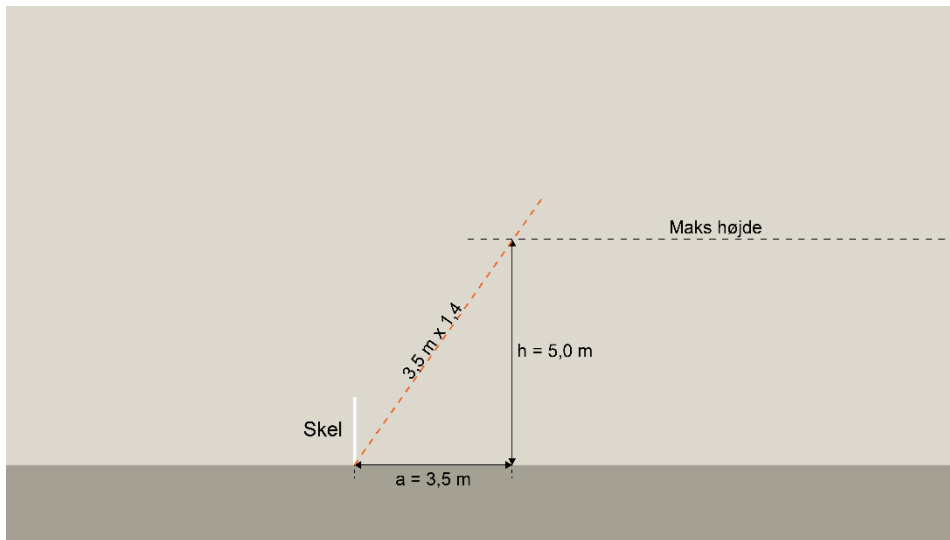
Beregning af bygningens højder og afstanden til skel sker efter det skrå højdegrænseplan. Det skrå højdegrænseplan udgør forholdet mellem bygningens højde, og hvor den må placeres på matriklen i forhold til skel.

Det skal understreges, at bestemmelsen kun gælder for skel mod nabo og sti, og ikke mod vej.

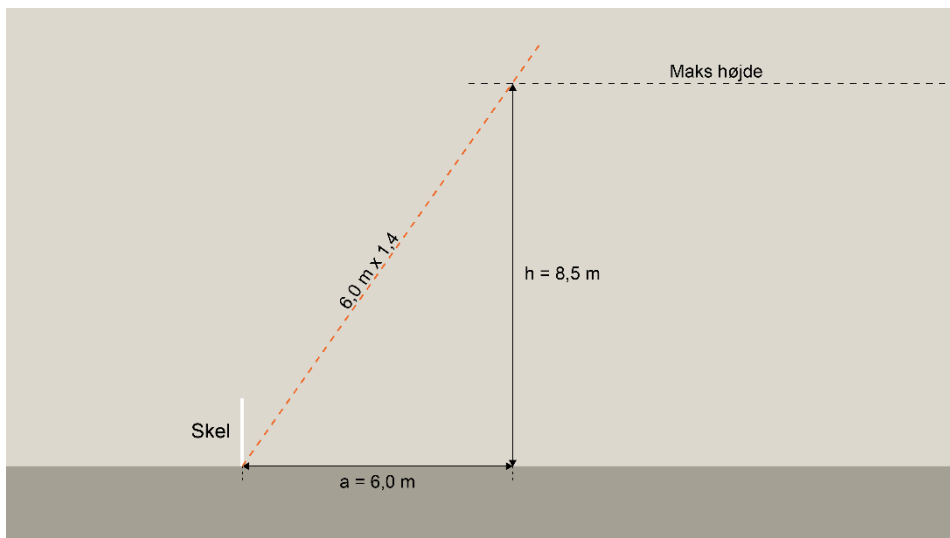
Nedenfor skitseres en række eksempler på, hvordan det skrå højdegrænseplan påvirker afstands- og højdeforhold for en bygning, der er omfattet af byggeretten.



Tegning 7: Beregning af det skrå højdegrænseplan ved en afstand til skel på 2,5 m.



Tegning 8: Beregning af det skrå højdegrænseplan ved en afstand til skel på 3,5 m.



Tegning 9: Beregning af det skrå højdegrænseplan ved en afstand til skel på 6,0 m.

Formålet med det skrå højdegrænseplan er at varetage nabohensyn, idet forholdet mellem højden på bygningen og afstand til skel vurderes i forhold til at sikre passende påvirkninger fra eksempelvis indblik, lys, skygge m.v.

Ved beregningen af det skrå højdegrænseplan er der en række forhold (visse antenner, tagkviste, skorstenspiber, ventilationshætter, gavltrekanter og tagudhæng), der ikke indgår i beregningen af bygningens højde. Disse forhold fremgår af beregningsreglerne i § 456, stk. 4.

For illustrationer se tegning 21 til 24 om gavltrekanter.

Historisk er bestemmelsen blevet ændret i 2008-2010, og der har tidligere været et afstandskrav om, at mod vej må højden ikke være over 0,4 x afstanden til modstående vejside. Hertil kommer, at hvis der var fastsat en linje for vejens udvidelse, blev afstanden målt hertil.

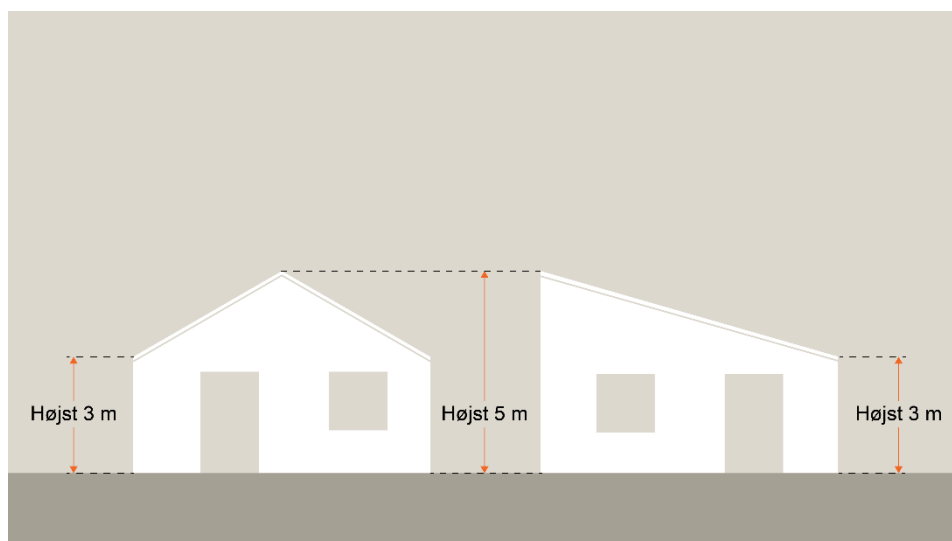
De gældende regler er, at afstandskravet på 2,5 m i BR18 § 177, nr. 2, til vej skal måles til det nærmeste, der kan identificeres som vej, herunder vejudlæg, udlagt fællesvej, udlagt privat fællessti m.v.

§ 178

§ 178 vedrører etageantal, højde og afstandsforhold for sommerhuse.

Af § 178, stk. 1, nr. 1-4, fremgår en række forhold, der grundlæggende udgør byggeretten for sommerhuse.

Såfremt den eksisterende bebyggelse i området overvejende er opført på anden måde end angivet i § 178, stk. 1, nr. 1-4, i henseende til bygningshøjde og udnyttelse af tagetage, kan ny bebyggelse opføres efter helhedsvurderingen i §§ 187-195 med henblik på at tilpasse ny bebyggelse efter områdets karakter.



Tegning 10: Højden på sommerhuse.

Højdeforhold for sommerhuse tækket med stråtag

I forbindelse med fastsættelse af højden på sommerhuse, der er tækket med stråtag, er der en række særlige udfordringer med hensyn til at sikre holdbarheden for taget.

Det vandrette højdegrænseplan for sommerhuse i sommerhusområder afgrænser den samlede højde for et sommerhus. Det eksisterende krav er et vandret højdegrænseplan på 5 m. For sommerhuse tækket med stråtag betyder det ofte, at de ikke kan opnå tilstrækkelig højde til at

sikre en taghældning, der kan give en optimal holdbarhed på taget. Et stråtag bør erfaringsmæssigt have en hældning på minimum 45 grader for, at regnvand kan løbe af taget på en forsvarlig måde.

Såfremt et sommerhus opføres med stråtag, og det af hensyn til holdbarhed, sikkerhed m.v. kan være nødvendigt at overskride det vandrette højdegrænseplan, der fremgår af byggeretten i § 178, kan kommunen vælge at foretage en helhedsvurdering i henhold til bestemmelserne.

Kommunen har endvidere i henhold til planloven mulighed for at udarbejde en lokalplan for et konkret område, hvor det vandrette højdegrænseplan hæves.

Det skal understreges, at bestemmelserne i en lokalplan i henhold til § 166 fastsat i medfør af planloven gælder forud for de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Det betyder, at kommunen kan vælge i en lokalplan at fastlægge andre højder, der eksempelvis er højere end bygningsreglementets bestemmelser.

Disse højder skal dog beregnes efter bygningsreglementets beregningsregler.

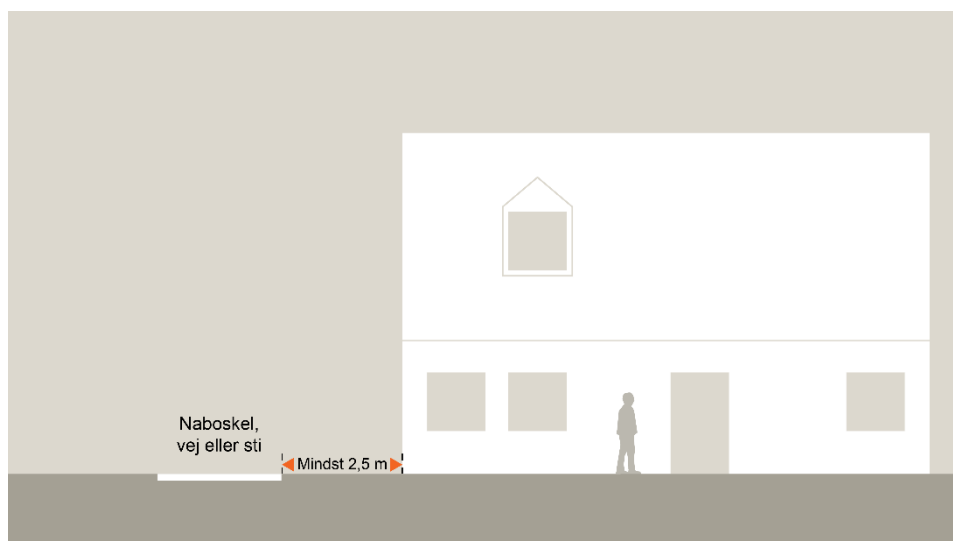
Der skal i den sammenhæng henvises til bygningsreglementets bestemmelser om brandsikring med medfølgende vejledninger.

§ 179

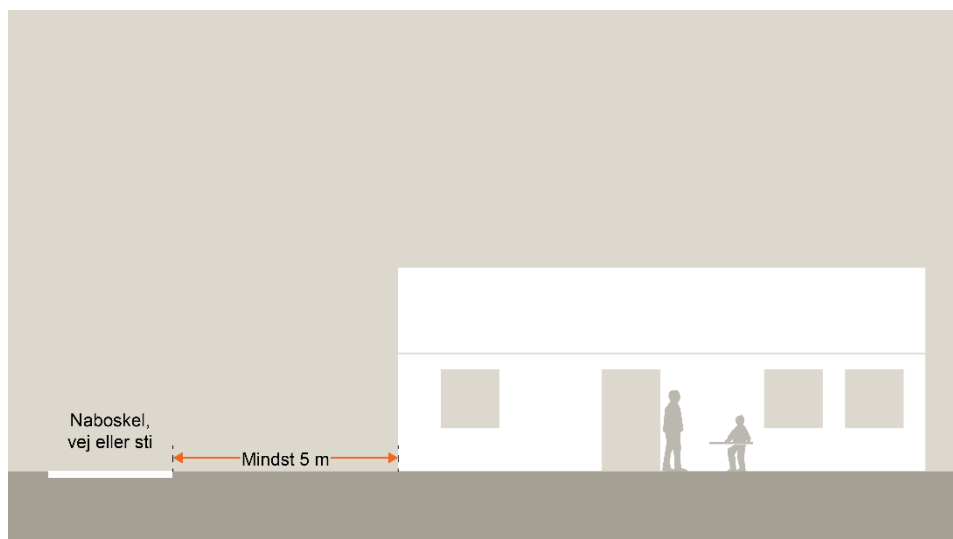
§ 179 omhandler afstandskrav til øvrig bebyggelse, herunder hævede opholdsarealer, udestuer, svømmebassiner m.v.

Afstandskravet mod skel, der fremgår af § 179, gælder for hævede opholdsarealer, udestuer, udvendige trapper, altaner, skorstene, tagterrasser, solcelleanlæg eller solfangere og lignende samt for svømmebassiner.

Afstandskravet er for fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse på 2,50 m fra skel, mens det for sommerhuse er 5,0 m.



Tegning 11: Afstand til skel ved fritliggende enfamiliehuse.



Tegning 12: Afstand til skel ved sommerhuse.

Denne bestemmelse omfatter både fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse, dobbelthuse og sommerhuse.

Hævede opholdsarealer, der ikke er højere end 30 cm over naturligt terræn eller det fastsatte niveauplan, er ikke omfattet af bygningsreglementets bestemmelser og kræver derfor ikke byggetilladelse.

Hvis et opholdsareal er hævet mere end 30 cm over naturligt terræn eller det fastlagte niveauplan, og har en bygningsmæssig karakter, skal det have byggetilladelse uanset, om det overholder de ovenstående afstandskrav.

Opholdsarealer defineres almindeligvis som terrasser og tilsvarende arealer, der benyttes til ophold.

For terrænreguleringer henvises til Byggelovens § 13.

§§ 180- 183

I §§ 180-183 findes en række bestemmelser om småbygningers afstand- og højdeforhold for henholdsvis fritliggende enfamiliehuse og sommerhuse. Tegningerne nedenfor skal ses som et supplement til kravteksten i BR18.

Bygninger, der beskrives i § 180, stk. 1, nr. 4, forstås som lagertanke for fyringsolie og lignende installationer, der er nødvendige for selve bygningens drift og andre udhusbygninger, der normalt vil kunne opføres som fritliggende bygninger. Bestemmelsen omfatter ikke bygninger, der anvendes til beboelse, køkken, WC eller bad.

§ 181, nr. 1



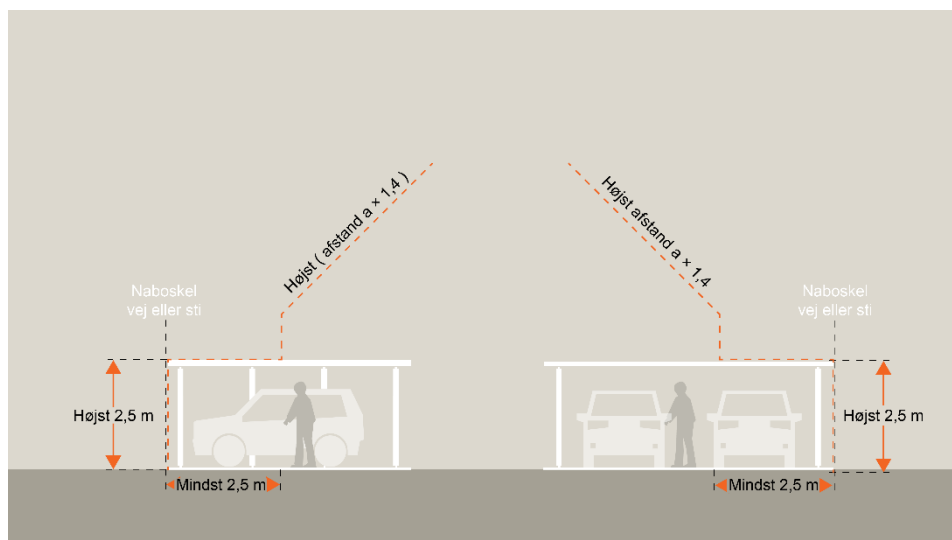
Tegning 13: Længder ved småbygninger i skel.

§ 181, nr. 2



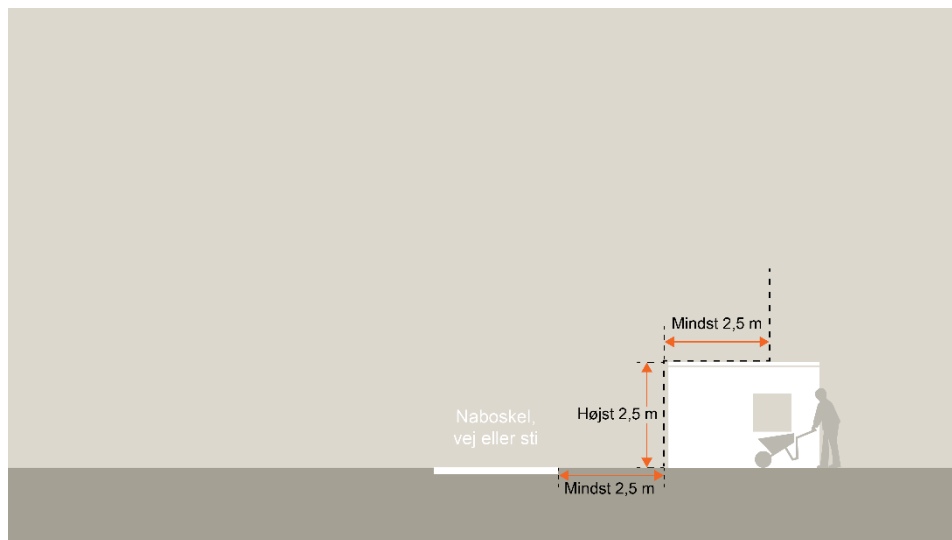
Tegning 14: Samlet længde af småbygninger i skel.

§ 182, stk. 1, nr. 1



Tegning 15: Højder og afstande for carporte i skel og skelbræmme.

§ 183, nr. 1



Tegning 16: Højder ved småhuse i skel ved sommerhuse.

Opfylder et byggearbejde ikke alle bestemmelsens betingelser i § 181, nr. 1-3, skal kommunen foretage en helhedsvurdering efter §§ 187-195.

§ 185

Højder af siloer måles efter beregningsreglerne i § 456.

Tværsnit på siloer måles som det vandrette plan på dens bredeste sted.

Det skal understreges, at der ikke eksisterer en egentlig byggeret for siloer i relation til afstande til skel. Det indebærer, at siloer altid skal helhedsvurderes og dermed også skal have byggetilladelse.

Helhedsvurdering - §§ 187-195

§ 187

Kommunen skal foretage en helhedsvurdering, når der ikke helt eller delvist er byggeret til det, der ansøges om.

Ved en helhedsvurdering forstås kommunens konkrete vurdering i henhold til en række konkrete kriterier, der fremgår af bestemmelserne i §§ 188-195. Vurderingen omfatter bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne med hensyn til grundstørrelse, bebyggelsesprocent, afstands- og højdeforhold, etageantal samt de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

Når der foretages en helhedsvurdering, er der ikke tale om en dispensation, men derimod om at byggearbejdet godkendes eller nægtes af kommunen ud fra en helhedsvurdering. En godkendelse af byggeri ved helhedsvurdering skal altid ske ved udstedelse af en byggetilladelse.

I helhedsvurderingen skal indgå samtlige relevante forhold i §§ 188-195 i forhold til det konkrete byggearbejde.

Kommunen skal således med udgangspunkt i alle forholdene i §§ 188-195 vurdere, hvilke der er relevante for den konkrete sag.

Såfremt et forhold af kommunen vurderes ikke at være relevant for den konkrete sag kan dette angives i byggetilladelsen som "ikke relevant", dog suppleret af en kort forklaring som begrundelse for, at forholdet ikke er relevant. Kommunen skal således ikke afgive en detaljeret begrundelse for denne vurdering.

I forbindelse med helhedsvurderingen skal der indgå en række hensyn, der relaterer sig til bygningsreglementets bestemmelser i kapitel 2 til 22, der betegnes som de tekniske kapitler.

De tekniske kapitler i bygningsreglementet er ikke omfattet af den kommunale byggesagsbehandling. Den kommunale bygningsmyndighed er derfor ikke nødvendigvis i besiddelse af dokumentation for disse bestemmelser på tidspunktet, hvor helhedsvurderingen foretages.

Som grundlag for en helhedsvurdering skal en bygherre, der søger om byggetilladelse, overfor kommunen kunne gøre rede for, at også de forhold i de tekniske kapitler i bygningsreglementet, der indgår i vurderingen af det ansøgte byggearbejde, kan opfyldes.

Det drejer sig eksempelvis om adgangsforhold, adgang for beredskabet o.a.

Det er altid bygherrens ansvar at sikre, at der som grundlag for helhedsvurderingen er gjort rede for alle de forhold, der er relevante for kommunens vurdering.

Antennesystemer

Det fremgår af § 5, stk. 1, nr. 11, at antennesystemer, der anvendes til radiokommunikation i elektroniske kommunikationsnet, jf. § 2, nr. 4 og 5, i lov om elektroniske kommunikationsnet og tjenester, herunder radiofrekvens- eller kabelbaseret teleinfrastruktur skal overholde bygningsreglementet, men kan opføres uden ansøgning om byggetilladelse. Bestemmelsen regulerer alene de antennesystemer, hvis størrelse gør, at de er omfattet af byggelovens bebyggelsesbegreb. jf. byggelovens § 2, stk. 2.

Af § 5, stk. 2, fremgår det, at såfremt der skal foretages en helhedsvurdering efter kapitel 8 for byggearbejder omfattet af stk. 1, skal der søges om byggetilladelse efter § 10.

Det følger desuden af § 187, at der skal foretages en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186. Byggeretten regulerer ikke antennesystemer.

Bestemmelserne vedrørende byggeretten er som udgangspunkt ikke relevante for antennesystemer, så længe disse er af sædvanlig karakter.

Såfremt de får en størrelse, som er meget omfangsrig, kan det dog være relevant at foretage en helhedsvurdering i forhold til nabohensyn. Der kan i den sammenhæng henvises til BR18, § 5, stk. 1, nr. 11.

Bærerør er ofte en nødvendig forudsætning for at en antenne kan monteres på en bygning. Det er derfor styrelsens vurdering, at bærerør som en del af antennen er omfattet af bestemmelsen i § 5, stk. 1, nr. 11. Bestemmelsen omfatter ikke master eller andre typer af bærende konstruktioner, hvorpå antennen monteres. Radomer og andet tilbehør, som ikke i sig selv er en nødvendig forudsætning for antennens funktion, er heller ikke omfattet.

§ 188

Denne bestemmelse omhandler de generelle kriterier, som skal indgå i helhedsvurderingen.

Helhedsvurderingen baseres på de generelle kriterier i § 188, stk. 1, nr. 1-6, under hensyn til hensigtsmæssigheden af bebyggelsens omfang i forhold til anvendelsen. Det skal indgå i vurderingen, om bebyggelsen svarer til det sædvanlige for området, eller det der tilstræbes for området, og at bebyggelsen og dens omgivelser sikres tilfredsstillende lysforhold og sikres mod væsentlige indbliksgener.

Det skal understreges, at efterfølgende ændringer ved en bebyggelse, kan ændre forudsætningerne for den oprindelige helhedsvurdering, og det kræver derfor en ny helhedsvurdering.

De generelle kriterier for helhedsvurderingen, der danner rammen for kommunens vurdering af de bebyggelsesregulerende bestemmelser og bygningens udtryk, er bindende forhold kommunen kan og skal inddrage i vurderingen. Der kan således ikke indgå andre kriterier i helhedsvurderingen. Ved afvejningen af de generelle kriterier, om hvorvidt bebyggelsens omfang er hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen, skal indgå de hensyn, der ligger bag bestemmelserne i §§ 189-195, samt kapitel 20 om de ubebyggede arealers indretning.

De enkelte hensyn vil ikke nødvendigvis have samme væsentlighed for alle typer byggerier. For eksempel vil hensynet til opholdsarealer veje tungere ved beregning af bebyggelsesprocenten for en beboelsesbygning end for en erhvervsbygning, der herved vil kunne tillades opført med et større etageareal.

Bebyggelsen skal sikres tilfredsstillende lysforhold og sikres mod væsentlige indbliksgener. Dette indebærer, at det skal indgå i helhedsvurderingen, om en bygning placeres for tæt på omkringliggende bebyggelser, der derved får påvirket deres lysforhold. Tilsvarende skal det sikres, at bebyggelsen ikke placeres og planlægges, så det medfører, at man fra bygningen skaber væsentlige indbliksgener for de omkringliggende bebyggelser.

Dette gælder både for påvirkninger på anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt nabobebyggelsen og dennes friarealer.

Det skal understreges, at der kan være stor forskel på de hensyn, der skal tages i forhold til den enkelte bebyggelses karakter.

Indbliksgener som følge af den pågældende bygningsfunktion kan også i forbindelse med helhedsvurderingen vægtes i forhold til området, hvor byggeriet er placeret. Der må fx i mange tilfælde forventes en større tolerance overfor indbliksgener i højere, tættere og mere bynær bebyggelse end i lavere og mere fritliggende parcelhusbebyggelser. Dette betyder, at i mange tilfælde vil der eksempelvis være forskel på at sikre tilstrækkelige lysforhold og mod indblik i en etagebebyggelse i tæt bymæssig sammenhæng, hvor der ofte vil være en vis tolerance overfor særlige lysforhold og indblik. Modsat vil det ofte være noget andet at sikre de samme forhold i en bebyggelse af fritliggende enfamiliehuse, hvor privathed spiller en væsentlig rolle, og dermed sænker tolerancen.

Dette gælder desuden kun, for bebyggelser, der ikke er omfattet af en lokalplan eller hvor en lokalplan ikke tager stilling til disse hensyn.

Lys og indbliksgener på egen bygning indgår ikke i disse overvejelser.

Det sædvanlige for området vil indebære overvejelser om, hvorvidt et specifikt område ved den ansøgte matrikel eksempelvis er præget af tæt/lav bebyggelse, fritliggende enfamiliehuse eller etagehusbebyggelse. Såfremt det vurderes, at den overvejende del af området består af eksempelvis fritliggende enfamiliehuse, bør dette være udgangspunktet for helhedsvurderingen. Tilsvarende vil det være af betydning, om området er en sammenblanding af forskellige typer byggerier af forskelligt omfang, højder, tæthed m.v.

Nedenfor beskrives en række af de forhold, der konkret skal indgå i helhedsvurderingen. Dette beskrives som en generel vejledning og relaterer sig generelt til de forskellige paragraffer i afsnittet.

Rammebestemmelser i en kommuneplan vedrørende grundstørrelse, etageareal, etageantal og højde- og afstandsforhold kan være vejledende for, hvad der er sædvanligt eller tilstræbes i området.

§ 190

§ 190 omhandler fastsættelse af grundstørrelsen

I denne bestemmelse fastsættes rammerne for en vurdering af en grundstørrelse i forhold til helhedsvurderingen. Der kan således ved fastsættelse af grundstørrelsen lovligt lægges vægt på samtlige af de hensyn, der indgår i helhedsvurderingen, herunder ved opdeling af grunden således, at en fortsat lovlig udnyttelse af ejendommen muliggøres. Der skal i denne sammenhæng tages udgangspunkt i de relevante bestemmelser om beregning af grundens størrelse.

Kommunen kan tilsvarende nægte at godkende en grundstørrelse, hvis den vil betyde, at den på opdelingstidspunktet ikke muliggør bebyggelse, der overholder de bebyggelsesregulerende krav i kapitel 8 samt de ubebyggede arealer i kapitel 20, herunder vejadgang til ejendommen, og afstandsbestemmelserne i forbindelse med forholdet mellem en bebyggelses højde og afstand til nabobebyggelse.

§ 195

I § 195 fastlægges de kriterier, der skal indgå i fastsættelse af en bygningsetageantal og højder i relation til afstandsforholdene. Ved fastlæggelse af højder og afstande skal de beregningsregler, der fremgår af §§ 456-458 inddrages. Dette gælder også, når der i en lokalplan er fastsat andre højder og afstande end bygningsreglementets.

Disse beregningsregler skal benyttes i kommunens vurdering af det konkrete projekt, når det er relevant. Det vil sige, at reglerne for det vandrette og det skrå højdegrænseplan m.v. skal indgå i vurderingen.

Det er dog til enhver tid de generelle kriterier i § 188, der udgør udgangspunktet for helhedsvurderingen.

Ved fastlæggelse af afstande efter § 191 skal det sikres, at der er tilfredsstillende forhold med hensyn til sammenhængen mellem bebyggelsens højde og dens afstand til skel mod nabo, vej og sti i overensstemmelse med §§ 194 og 195. I den sammenhæng skal også forhold som vinduers, altaners og lignende påvirkning på anden bebyggelse på samme grund og nabogrunde i forbindelse med indbliksgener indgå.

Kapitel 20

De ubebyggede arealer ved bebyggelse

De ubebyggede arealer omfatter opholdsarealer og parkeringsarealer.

Når de ubebyggede arealer skal udlægges, er det muligt indenfor bestemmelsens rammer, at beboerne kan inddrages i indretningen af opholdsarealer og legeområder. Dette vil sjældent kunne ske ved færdiggørelsen, da der ikke nødvendigvis er beboere i ejendommen på dette tidspunkt. Derfor kan beboerne inddrages i den efterfølgende planlægning af de udlagte arealer på et senere tidspunkt.

For så vidt angår parkeringsarealer har styrelsen udarbejdet en selvstændig vejledning om parkering, der kan ses her: <http://bygningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/20/Vejledninger/Parkering>

Kapitel 23

Beregningsreglerne - §§ 453-458

I dette kapitel konkretiseres de beregningsregler, der har til formål at uddybe de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kapitel 8. De skal således benyttes ved overholdes af bestemmelserne.

§ 454

§ 454 vedrører beregningen af grundens størrelse. Ved beregningen af størrelsen på flere matrikler, der udgør en samlet fast ejendom, skal der tages udgangspunkt i udstykningsloven i forhold til, hvad der forstås ved en samlet fast ejendom.

For arealer, der før 1. februar 1977 var afgivet til vej, sikrer bestemmelsen i § 454, stk. 2, nr. 2, at tidligere givne rettigheder til at medregne vejareal til grundens areal opretholdes, uanset at arealet er afgivet til vejformål.

De indgåede aftaler mellem kommune og grundejer kan foreligge både som tinglyste deklARATIONER på de enkelte ejendomme og som noter i matrikelprotokollen, og antages mest at være anvendt i København og på Frederiksberg, typisk når der er tale om veje, der har en bredde over 20 m.

§ 455

§ 455 vedrører beregningen af etagearealet, der beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne.

Af § 455, stk. 2, nr. 1 -3, fremgår det, hvad der regnes med i etagearealet.

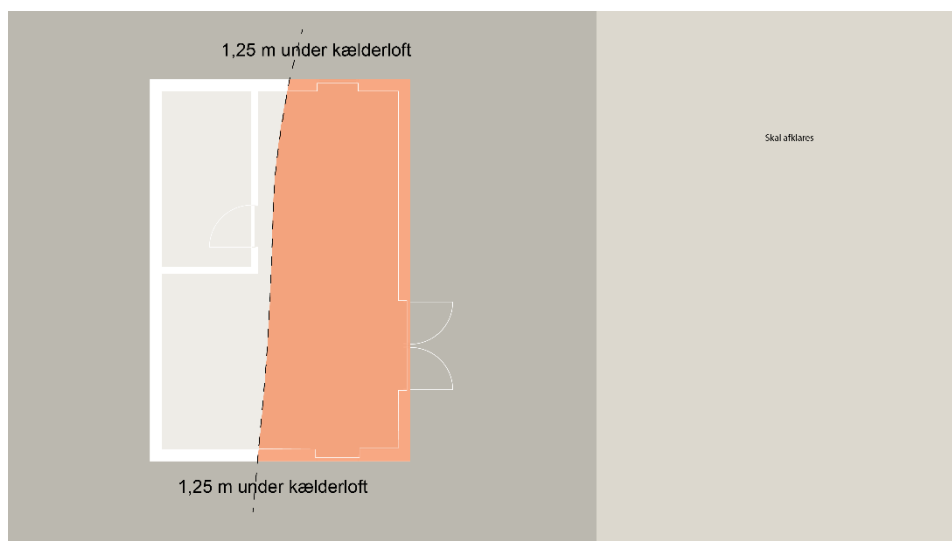
Af § 455, stk. 3, nr. 1-9, fremgår det, hvad der ikke medregnes i etagearealet.

I det følgende uddybes bestemmelsens nr. 1, 3 og 6 nærmere.

§ 455, stk. 3, nr. 1

Ved beregning af kælderarealer, der indgår i etagearealet, skal der tages udgangspunkt i det omgivende terræn, hvilket betyder terrænet ved mødet mellem bygningens sokkel og det naturlige terræn udenfor bygningen. Det naturlige terræn beskrives under § 456.

I visse tilfælde kan det være påkrævet, at det naturlige terræn afsættes af en landinspektør.



Tegning 17: Beregning af boligareal i kælder.

§ 455, stk. 3, nr. 3

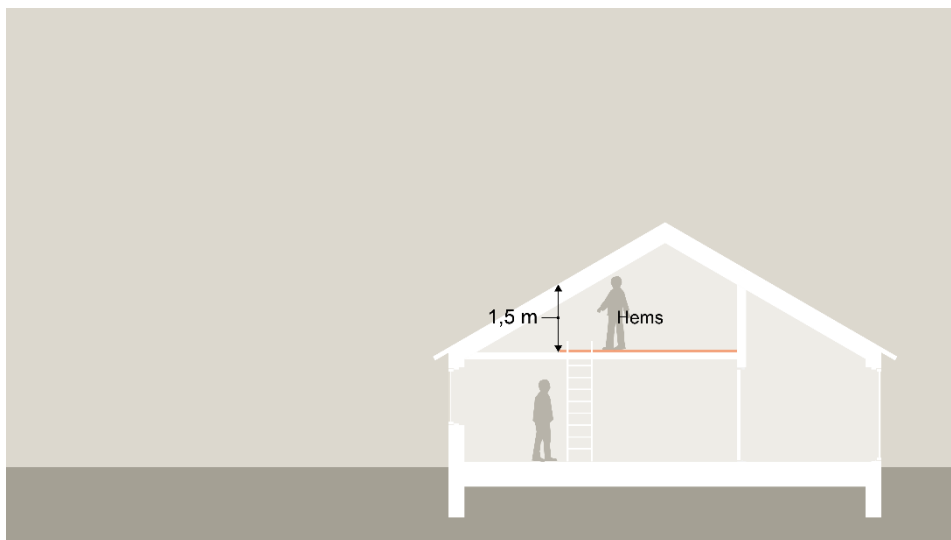
Det fremgår af BR18, § 455, stk. 3, nr. 2, at åbne altaner ikke medregnes til etagearealet.

I den sammenhæng betragtes åbne altaner som altaner, der er inddækket på op til tre sider. Vindafskærmninger, der ikke forbinder altaner, der ligger over hinanden, betragtes i denne sammenhæng ikke som inddækninger.

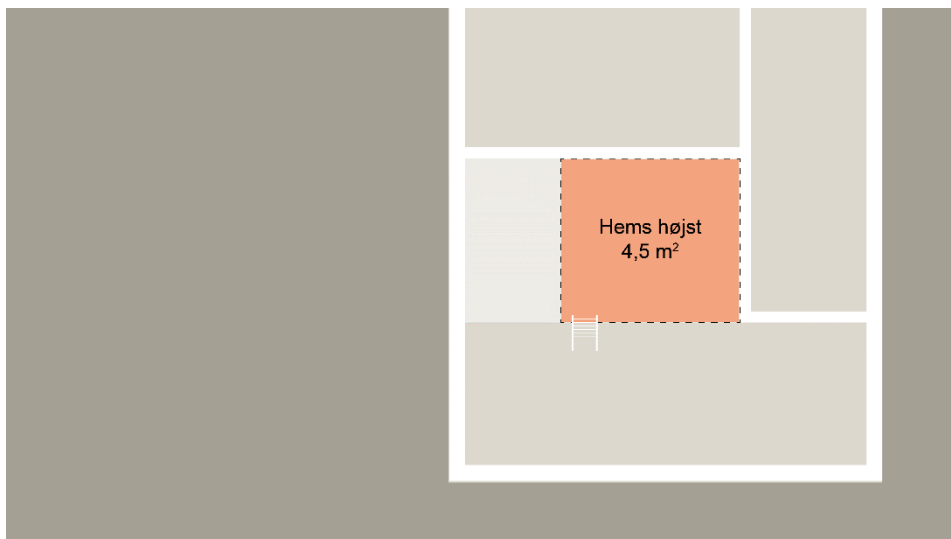
Såfremt altaner, der er placeret over hinanden, kan betragtes som åbne, skal de enkelte altaner således ikke indgå i beregningen af etagearealet.

§ 455, stk. 3, nr. 6.

Til gulvet i hemse, forstået som indskudte etagedæk i et rum, medregnes kun det areal, der i et vandret plan 1,5 m over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med tagbeklædningens udvendige side. Der kan indrettes 2 eller flere hemse med et areal på 4,5 m², men hvis de ikke skal medregnes i etagearealet, er det en betingelse, at de ikke er internt forbundne, herunder at adgang til hemsene foregår separat for hver hems.



Tegning 18: Beregning af areal af hems ift. højde.



Tegning 19: Tegningen viser maksimalarealet på hemse.

§ 455, stk. 4

For garager, carport, udhuse, åbne overdækninger mv. gælder der en række fradragsregler, der fremgår af § 455, stk. 4.

Overdækninger og overdækkede terrasser anses for åbne, når mindst én væg er helt eller delvist åben og ikke kan lukkes med vindue, dør, port eller lignende.

Fradragsreglerne er forskellige i forhold til en række oplyste bygningskategorier. Grunden til dette er, at der skelnes mellem fritliggende bebyggelser (herunder også dobbelthuse), hvor de fradragsberettigede bygninger må forventes at påvirke de omkringliggende bebyggelser

mindre, end det er tilfældet ved mere "tætte" bebyggelser som etagehusbebyggelser, rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende former for sammenbyggede enfamiliehuse. Desuden er der tale om forskellige bebyggelsesprocenter for disse bygningskategorier (60 og 40 for etagehusbebyggelser og sammenbyggede enfamiliehuse og 30 for fritliggende enfamiliehuse og to familiehuse med vandret lejlighedsskel.

Hvorvidt en terrasse i en bolig i stueetagen med en altan ovenover, kan defineres som et åbent overdækket areal, er en konkret vurdering, der skal foretages af kommunen i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Der kan dog tages udgangspunkt i, at såfremt den overliggende altans bundplade fungerer som en form for tag over terrassen, der eksempelvis stabiliseres med søjler, skal kommunen vurdere, om terrassen kan betragtes som et åbent overdækket areal. Taget skal i denne sammenhæng ikke nødvendigvis være tæt, men kan også bestå af åbne konstruktioner.

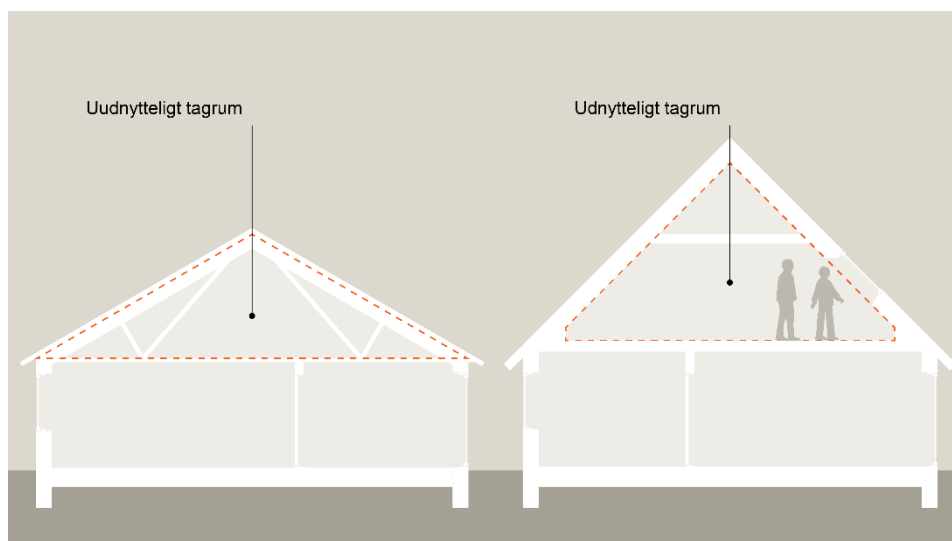
Ved fastsættelse af en bygnings højde og afstande til skel o.l. kan der med henvisning til § 5, stk. 1, nr. 3, på enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse foretages en udvendig efterisolering af facader og tag på op til 25 cm uden, at det betragtes som en udvidelse af etagearealet. Dette betyder udelukkende, at der ikke er tale om en udvidelse af etagearealet i forbindelse med beregning af bebyggelsesprocenten. Bygningen skal fortsat placeres indenfor den til en hver tid gældende byggeret med hensyn til højder og afstande.

Tagudhæng medregnes ikke til etagearealet. Hvor det imidlertid anvendes eller kan anvendes som åben overdækning, medregnes arealer som en åben overdækning. Det vil sige, at tagudhænget eller overdækningen skal have en udstrækning over det sædvanlige for eksempelvis regnly over hoveddør og lignende. Et regnly, der er understøttet af søjler og med et mindre omfang, må betragtes som en overdækning.

Teknikhuse til elektroniske kommunikationsnet eller tjenester indgår ikke i beregning af etagearealet. Øvrige teknikhuse medregnes, uanset om de opføres på terræn eller på tag. Et ventilationsanlæg, der er inddækket, betragtes som et teknikhus.

For udnyttelige og uudnyttelige tagrum, henvises til bygningsreglementets vejledning om udnyttelige tagrum, der kan ses her:

<http://bygningsreglementet.dk/Administrative-bestemmelser/BRV/Udnyttelige-tagetager>



Tegning 20: Uudnyttelige og udnyttelige tagrum.

§ 456

§ 456 vedrører beregninger af en bygnings højde. En bygnings højde måles lodret fra naturligt terræn.

Naturligt terræn

Naturligt terræn i bygningsreglementets forstand forstås som det terræn, der er fastsat eller forudsat af kommunen i forbindelse med den oprindelige ansøgning om byggetilladelse.

Ved fastlæggelsen af det naturlige terræn skal kommunen i forbindelse med byggesagsbehandlingen vurdere terrænet i forhold til de terræforhold, der er sædvanlige for grunden. Det skal vurderes, om der i forbindelse med ansøgningen er foretaget terrænændringer i form af opfyld eller afgravning, der medfører, at en bygning vil blive opført i strid med de hensyn til fastsættelse af bebyggelsens højder, indblik til naboen m.v., der ligger til grund for bestemmelsen og danner grundlaget for det tidligere terræn, der var fastlagt i byggetilladelsen.

Efterfølgende ændringer i form af udgravning, påfyld etc. i terrænet medfører derfor ikke i sig selv en ændring i fastlæggelsen af det naturlige terræn. Kommunen skal i forbindelse med fastlæggelsen af en bygnings højde udelukkende tage udgangspunkt i det naturlige terræn.

Efter § 456, stk. 3, kan en bebyggelse opføres uden, at kommunen fastsætter niveauplaner i forhold til en bebyggelse på skrånende terræn, der på et hvert punkt mål over naturligt terræn ligger inden for byggerettens vandrette højdegrænseplan efter BR18 § 176.

Kommunen skal for bebyggelse i skrånende terræn som udgangspunkt fastlægge et niveauplan. Niveauplanet skal fremgå af byggetilladelsen.

Niveauplanerne skal danne udgangspunkt for at sikre et så retvisende grundlag for fastsættelse af højdegrænseplanet som muligt.

Såfremt bygningens højder ligger indenfor byggeretten, det vil sige det vandrette højdegrænseplan, kan kommunen undlade at fastsætte et niveauplan.

Kommunen kan ved en helhedsvurdering af et byggeri, hvis højder ikke overholder byggeretten, vælge at tage udgangspunkt i et fastlagt niveauplan.

Når bygningens højde ligger indenfor byggeretten, skal kommunen, når der udelukkende er tale om forhold, der vedrører højdefastsættelsen, inddrage de hensyn, der beskrives i § 456, stk. 2.

Hvis en bebyggelse trods et fastlagt niveauplan overskrider byggeretten, skal kommunen foretage en helhedsvurdering, hvor både de i § 456, stk. 2, nævnte forhold og de generelle kriterier for helhedsvurdering i § 188 inddrages.

§ 456, stk. 4

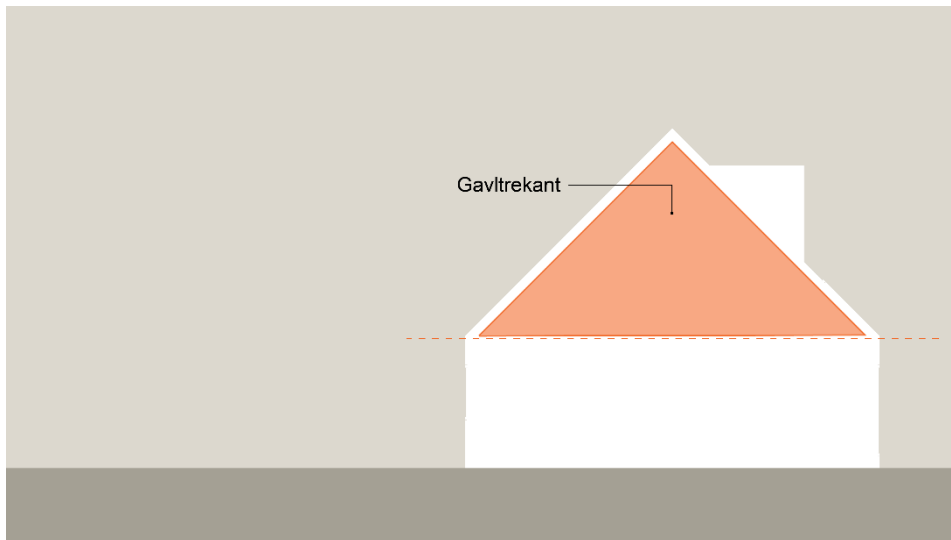
Ved beregningen af det skrå højdegrænse plan er der en række bygningsdele (visse antenner, tagkviste, skorstenspiber, ventilationshætter, gavltrekanter og tagudhæng alle af normalt omfang), der ikke indgår i beregningen af bygningens højde. Disse forhold fremgår af § 456, stk. 4.

Gavltrekanter

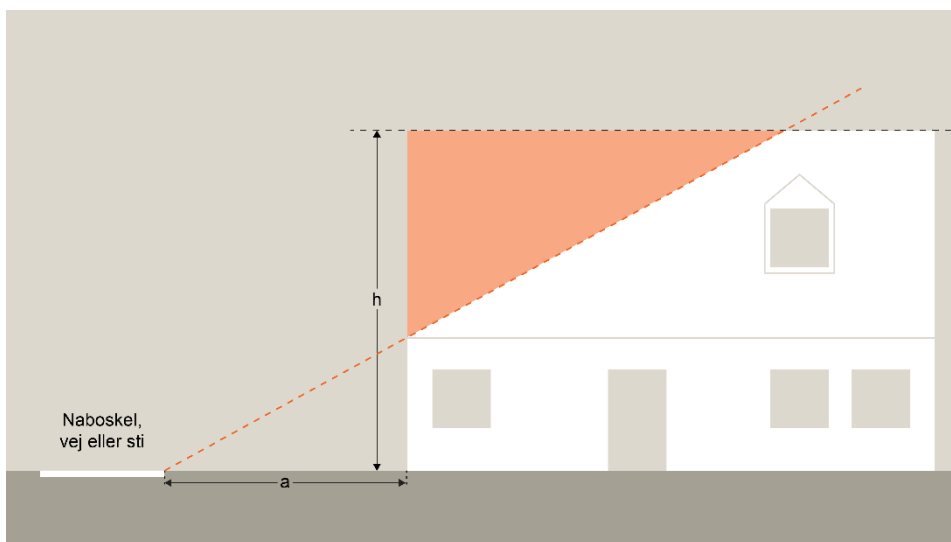
Gavltrekanter defineres som den del af gavlen, der ligger over skæringspunktet mellem bygningens facader og tagkonstruktionens udvendige underside. Ved gavltrekanter af sædvanligt omfang forstås gavltrekanter, der er en del af en gængs tagopbygning, og som ikke belaster lys- og indblikforholdene på egen grund og nabogrunden unødigt.

Det betyder, at en gavltrekanter af sædvanligt omfang kan overskride det skrå højdegrænseplan, hvis den ikke er til gene, jf. det ovennævnte.

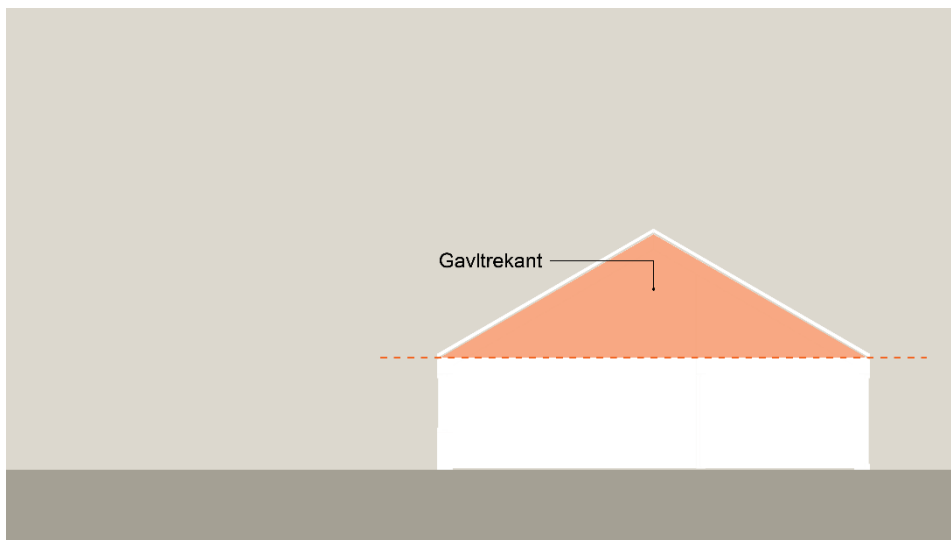
Nedenfor vises en række tegninger, der giver eksempler på gavltrekanter af sædvanligt omfang.



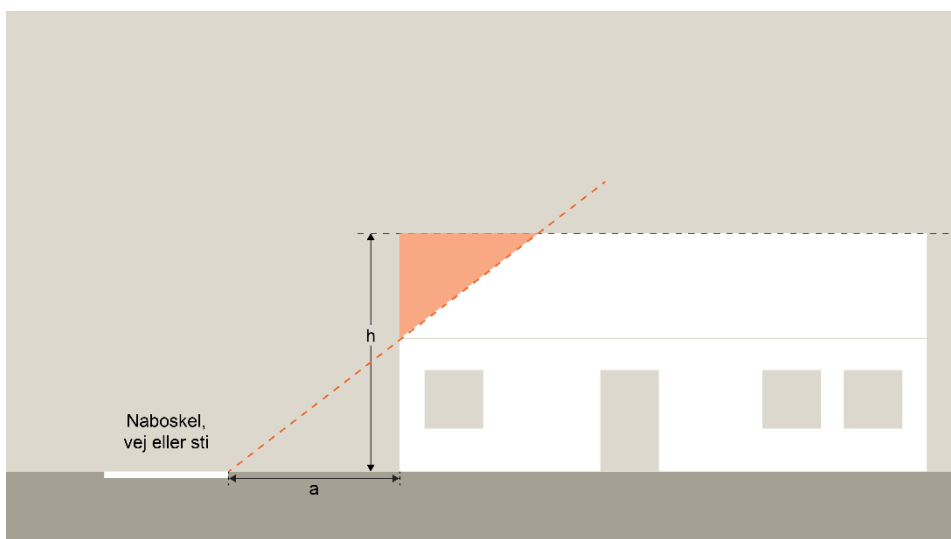
Tegning 21: Gavltrekan ved tag på 45 grader set ved gavlfacade.



Tegning 22: Gavltrekan ved taghældning på 45 grader set ved længdefacade.



Tegning 23: Gavltrekant ved mindre end 45 graders taghældning set ved gavlfacade.



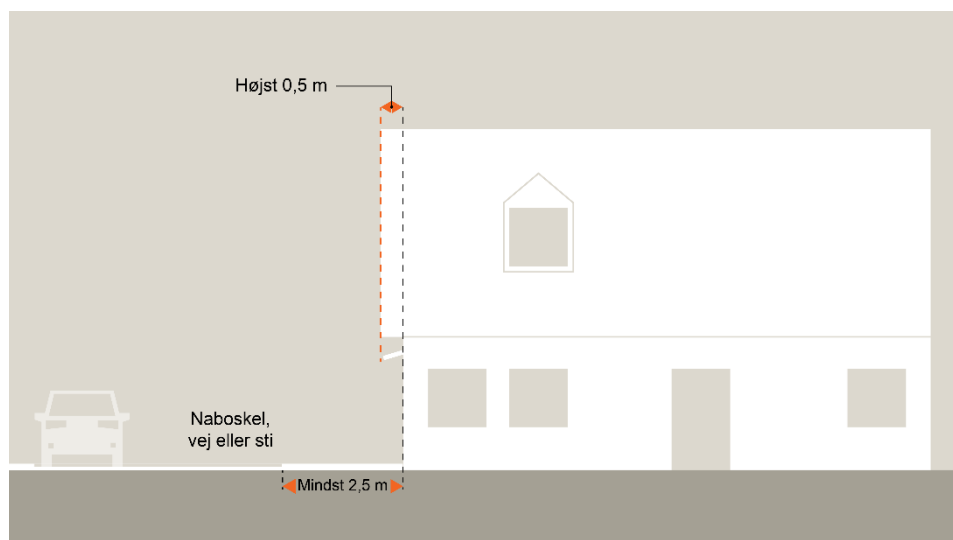
Tegning 24: Gavltrekant ved mindre end 45 graders taghældning set langs længdefacade.

Denne vejledning tager udgangspunkt i gængse tagkonstruktioner i form af saddeltag med 45° taghældning.

Imidlertid bygges der i dag med stor variation i tagformen. Derfor skal kommunen i hver enkelt sag foretage en konkret vurdering af om og i hvilket omfang, der er tale om en gavltrekant, der kan leve op til hensynene til lysforhold, indblik m.v.

§ 457

457, stk. 2, nr. 2, omhandler tagudhæng, vindskeder, regnly over døre samt gesimser og lignende bygningsdele, der stikker mere end 0,5 m ud fra facadens ydre begrænsning, må ikke være beliggende i skelbræmmen. Er disse bygningsfremspring på mere end 0,5 m fra facadens ydre begrænsning, placeres bygningen tilsvarende længere væk fra skel mod nabo, vej og sti end 2,5 m.



Tegning 25: Afstand til skel ved tagudhæng.

Det betyder eksempelvis, at et fritliggende enfamiliehus med et tagudhæng på 50 cm kan placeres mod skel således, at ydervæggen ligger 2,5 m fra skellet.

Er tagudhænget mere end 0,50 m eksempelvis 0,70 m skal ydervæggen 0,2 m flyttes ind, så det ligger 2,70 m fra skel. Det er således kun den del af tagudhænget, der udgør 0,50 m, der må ligge i skelbræmmen.

§ 458

§ 458 vedrører beregningen af etageantallet.

Stk. 1 fastsætter, at der, når etageantallet bestemmes, tages der udgangspunkt i BBR – registeret.

Stk. 2. Ligeledes kan lægges vægt på bebyggelsens ydre fremtræden. Dette vil udelukkende gælde for fastsættelse af etageantallet og ikke indgå i eksempelvis beregningen af bebyggelsesprocenten.

Ved opgørelse af etageantallet kan bl.a. lægges vægt på de omtalte bygningsfunktioners størrelse og anvendelsesmulighed i forhold til byggeriets samlede størrelse og anvendelse.