

1 Administrative bestemmelser (§ 1 - § 47)

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

Indledning

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. Overstiger sekundær bebyggelses areal 50,0 m², er der altid krav om byggetilladelse.

Den 1. juli 2017 udgik 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.

Sekundær bebyggelse skal leve op til de regler, der er gældende på tidspunktet for opførelsen.

I denne vejledning behandles en række fokuspunkter som man skal være særligt opmærksom på ved opførelse af sekundær bebyggelse.

Hverken vejledningen eller eksemplerne, der følger af denne, er udtømmende. Der kan derfor være konkrete situationer, der ikke er nævnt i hverken vejledningen eller eksemplerne.

Eksemplerne er inddraget som et forsøg på at omsætte nogle af de relevante regler for sekundær bebyggelse til mere konkrete eksempler, hvilket kan give en bedre forståelse af, hvad man skal være opmærksom på.

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 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.

Foruden bygningsreglementets regler, kan der også være regler i anden lovgivning, der begrænser mulighederne for at bygge. Læs mere herom i vejledningens afsnit 8 om anden lovgivning.

Eksempel 1:

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 byggetilladelse fra kommunen.

Ønsker ejeren af ejendommen at opføre et udhus på mere end 25 m², vil bygningernes samlede areal overstige 50 m, og der vil derfor være krav om byggetilladelse.

Det er en forudsætning, at bygningsreglementet, deklARATIONER og anden lovgivning overholdes.

Eksempel 2:

På en grund med en garage på 30 m², der er bygget sammen med en overdækning på 19 m² vil man gerne opføre et skur på 14 m².

I eksemplet er det samlede areal af sekundær bebyggelse ved opførelse af skuret 63 m², og overstiger dermed 50 m², hvorfor der er krav om byggetilladelse.

Det er en forudsætning, at bygningsreglementet, deklARATIONER og anden lovgivning overholdes.

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 omkringliggende grunde.

Ved sekundær bebyggelse skelnes der mellem byggeri, der bygges sammen med den primære bebyggelse (fx et enfamiliehus), og byggeri, der ikke er bygget sammen. 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 Boligstyrelsens vejledning om kravene til brandsikring kan findes på bygningsreglementet.dk.

Eksempel 1:

På en grund med et dobbelthus placeres et udhus 3 m fra skel. Den sekundære bebyggelses afstand fra skel er større end 2,5 m, og derfor skal der som udgangspunkt ikke tages hensyn til brandforholdene, herunder de bygningsdele, der vender mod skel.

Det er en forudsætning, at bygningsreglementet, deklARATIONER og anden lovgivning overholdes.

Eksempel 2:

Ved et enfamiliehus placeres en sammenbygget garage i skel mod nabo.

Garagens afstand til skel på mindre end 2,5 m medfører, at man skal være opmærksom på brandforholdene for de bygningsdele, der vender mod skel eller enfamiliehuset. Garagen kan som minimum udføres med væg mod naboskel som bygningsdel EI60 [BD-bygningsdel 60].

At bygningsdelen er EI60 betyder, at den kan holde varme og flammer ude i 60 minutter, og dermed er der større sandsynlighed for, at branden kan blive slukket inden den spreder sig. Sikringen kan også foretages i enfamiliehuset.

Sikringen kan konkret bestå i, at der bygges med brandhæmmende materialer i de sider, der vender mod skel.

Det er en forudsætning, at bygningsreglementet, deklarationer og anden lovgivning overholdes.

Eksempel 3:

På en sommerhusgrund placeres et udhus på 32 m² i en afstand af 2,5 m fra skel og 2,5 m fra sommerhuset. Da udhusets afstand til skel er 2,5 m skal der som udgangspunkt ikke tages særligt hensyn til brandforholdene.

Det er en forudsætning, at bygningsreglementet, deklarationer og anden lovgivning overholdes.

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.

Det vil sige, at kan en sekundær bebyggelse opføres indenfor byggeretten kræver det ikke byggetilladelse. Kan den sekundære bebyggelse ikke opføres indenfor rammerne af byggeretten vil der være krav om byggetilladelse.

4. 1. Bebyggelse i skelbræmmen

4.1.1. *Betingelser for opførelse af sekundær bebyggelse nær-mere skel mod nabo, vej og sti*

Hvis sekundær bebyggelse opføres nærmere skel mod nabo og sti end 2,5 meter, skal bygningen opfylde følgende betingelser¹:

- Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 2,5 meter over terræn eller det af kommunen for bygningen fastsatte niveauplan. Placeres bebyggelsen på et skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner fastsat af kommunen. I de tilfælde, hvor kommunen skal fastsætte et eller flere niveauplan, vil der være krav om byggetilladelse. Såfremt højden målt fra lodret terræn ikke overstiger de i byggeretten fastsatte grænser for højde samt af-stand til skel, kan bebyggelsen opføres uden fastsættelse af niveauplaner.
- 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 udgangs-punkt tilladt at bygge nærmere skel end 2,5 meter. Sommerhuse er selvstændigt reguleret – se afsnit 4.1.3

nedenfor. Er der tvivl om, hvorvidt byggeriet kan opfylde alle betingelserne, kan man kontakte kommunen for vejledning.

Eksempel 1:

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 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 byggeretten. Alternativt kan udhuset placeres længere fra skel end 2,5 meter.

Det er en forudsætning, at bygningsreglementet og anden lovgivning overholdes.

4.1.2. 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 betingelserne nævnt i afsnit 4.1.1. 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 man ligeledes være opmærksom på, at tagvand skal holdes på egen grund.

4.1.3. Sekundær bebyggelse i tilknytning til sommerhuse

For sekundær bebyggelse, der opføres i tilknytning til sommer-huse 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 opfyldt²:

- 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. Placeres bebyggelsen på et skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner fastsat af kommunen. I de tilfælde, hvor kommunen skal fastsætte et eller flere niveauplan, vil der være krav om byggetilladelse. Såfremt højden målt fra lodret terræn ikke overstiger de i byggeretten fastsatte grænser for højde samt afstand til skel, kan bebyggelsen opføres uden fastsættelse af niveauplaner.
- 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.

Eksempel 1:

I tilknytning til et sommerhus i et sommerhusområde opføres en overdækket terrasse på 45 m². Ejeren ønsker at placere overdækningen så tæt på skel som muligt uden at skulle søge om byggetilladelse. For sommerhuse gælder som nævnt særlige afstandskrav. Ejeren kan derfor opføre den overdækkede terrasse 2,5 meter fra skel uden byggetilladelse fra kommunen, hvis ovenstående betingelser er overholdt.

Det er en forudsætning, at bygningsreglementet, deklARATIONER og anden lovgivning

overholdes.

1. Bemærk, at bestemmelsen ikke omfatter integrerede garager og carporte.
2. Bemærk, at bestemmelsen ikke omfatter integrerede garager og carporte.

Fradragsreglen

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

For fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og sommerhuse skal der ved beregning af etagearealet kun medregnes den del af arealet, der overstiger 50 m² pr. bolig.

For etageboligboligbebyggelser, ved samlede boligbebyggelser med både lodret og vandret lejlighedsskel samt ved rækkehuse, kædehuse, gruppe huse eller lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, er det 20 m².

Dette betegnes ofte "fradragsreglen".

Fradragsreglen er blevet ændret med bygningsreglementet 2018 (BR18), og grænsen for, hvad man kan fradrage i forhold til fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og sommerhuse er blevet forhøjet i forhold til tidligere gældende bygningsreglementer.³

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

Eksempel:

På en 600 m² stor grund er der opført et fritliggende enfamiliehus på 150 m². Med en bebyggelsesprocent på 30 %, må etagearealet ikke overstige 600 m² x 0,30 = 180 m². Det samlede areal af den sekundære bebyggelse, der kan opføres uden byggetilladelse er 50 m², hvis bebyggelsesprocenten, deklARATIONER og anden lovgivning er overholdt.

I dette tilfælde vil der være 180 m² – 150 m² = 30 m² tilbage på grunden til at opføre sekundær bebyggelse inden for rammerne af bebyggelsesprocenten og anden lovgivning. Overstiger arealet af den sekundære bebyggelse 30 m² vil bebyggelsesprocenten overskrides, og der vil være krav om byggetilladelse.

Fradragsretten giver dog mulighed for at fradrage 50 m², når man skal udregne etagearealet, der har betydning for bebyggelsesprocenten.

Med en bebyggelsesprocent på 30 %, må etagearealet ikke overstige 600 m² x 0,30 + 50 (fradragsreglen) = 230 m². Enfamiliehuset udgør 150 m², og der er derfor 80 m² tilbage på grunden inden for rammerne af bebyggelsesprocenten.

Her skal man dog være opmærksom på, at når den sekundære bebyggelses samlede areal overstiger 50 m², er der krav om byggetilladelse, uanset at det kan lade sig gøre at bygge større end 50 m² inden for rammerne af bebyggelsesprocenten.

Det er en forudsætning, at bygningsreglementet, deklARATIONER og anden lovgivning overholdes.

3. For fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og sommerhuse skulle der ved beregning af etagearealet tidligere kun medregnes den del af arealet, der oversteg 35 m² pr. bolig. For etageboligboligbebyggelser, ved samlede boligbebyggelser med både lodret og vandret lejlighedsskel samt ved rækkehuse, kædehuse, gruppehuse eller lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, er det 20 m².

Integrerede bygninger

En integreret bygning kan eksempelvis være en garage, carport eller lignende, der ligger under samme tag- og/eller facadekonstruktion. En bygning kan også være integreret, hvis opførelse, ændring eller nedrivning af den integrerede bygning, kan påvirke den samlede bebyggelses konstruktive forhold.

Integrerede bygninger betragtes ikke, i relation til de administrative bestemmelser, 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, deklARATIONER og anden lovgivning er overholdt.

Det er dog væsentligt at bemærke, at integrerede bygninger fortsat bliver betragtet som sekundær bebyggelse i relation til beregningsreglerne. Derfor finder fradragsreglen fortsat anvendelse på integreret sekundær bebyggelse.

Opførelse af en integreret bygning vil derfor kræve byggetilladelse, og er omfattet fradragsreglen.

Eksempel 1:

På en grund med et enfamiliehus med integreret garage på 40 m² vil man gerne opføre et drivhus på 12 m². Integrerede garager er ikke omfattet af reglerne, der gør det muligt at opføre sekundær bebyggelse uden byggetilladelse, og de skal derfor ikke medregnes i de 50 m². Da den integrerede garage ikke skal medregnes i de 50 m², kan drivhuset på 12 m² opføres uden ansøgning om byggetilladelse.

Det er en forudsætning, at bygningsreglementet, deklARATIONER og anden lovgivning overholdes.

Nedrivning

Det kræver som udgangspunkt tilladelse fra kommunen at ned-rive bebyggelse, hvor der har været krav om byggetilladelse ved opførelsen.

Sekundær bebyggelse, der ikke er integreret i den primære bebyggelse, men som er opført i tilknytning til enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse, kan nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen uanset at den sekundære bebyggelse er større end 50 m².

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.

Eksempel 1:

I tilknytning til et enfamiliehus ønsker man at nedrive en garage på 30 m². Dette kan ske uden tilladelse, da sekundær bebyggelse, der ikke er integreret, ikke kræver tilladelse ved nedrivning uanset størrelsen af det samlede areal af den sekundære bebyggelse.

Det er dog en forudsætning, at bygningsreglementet, deklARATIONER og anden lovgivning overholdes.

Eksempel 2:

I tilknytning til et enfamiliehus ønsker man at nedrive en integreret garage på 30 m². Dette kan ikke ske uden tilladelse. Ned-rivning af integreret sekundær bebyggelse kræver altid tilladelse at opføre, og kræver ligeledes altid tilladelse at nedrive.

Det er dog en forudsætning, at bygningsreglementet, deklARATIONER og anden lovgivning overholdes.

Anden lovgivning

Før man bygger, skal man altid være opmærksom på, at der for-uden 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 eller byplanvedtægter for området, der indeholder regler om opførelse af sekundær bebyggelse. Lokalplaner gælder for afgrænsede områder i kommunen, og kan indeholde krav, der afviger fra bygningsreglementet. Såfremt der i lokalplanen er fastlagt bebyggelsesregulerende bestemmelser gælder disse i stedet for bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser om de pågældende forhold.

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.

Bygningsreglementets beregningsregler kan dog ikke fraviges ved lokalplaner. Man skal derfor være opmærksom på, at man skal anvende beregningsreglerne fra det bygningsreglement, der var gældende på tidspunktet for lokalplanens ikrafttræden.

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

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 deklARATIONER og servitutter på ejendommen. DeklARATIONER og servitutter kan være forskellige begrænsende rettigheder på en ejendom. DeklARATIONER og 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 servitutten eller deklARATIONEN er tinglyst af en privatperson.

Kommunen kan med hjemmel i planloven håndhæve privatretlige deklARATIONER og servitutter med fx bebyggelsesregulerende bestemmelser.

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.

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 som udgangspunkt 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, der kan findes på byggningsreglementet.dk.

