

§ 166 - § 167 Byggeret og helhedsvurdering

§ 166

Bestemmelserne i kapitel 8 gælder ikke, hvis en lokalplan, en byplanvedtægt eller en reguleringsplan fastsætter andre bestemmelser om de pågældende forhold.

§ 167

Beregningsreglerne for de bebyggelsesregulerende forhold fremgår af kapitel 23. Beregningsreglerne i kapitel 23 er selvstændigt gældende og kan ikke ændres ved lokalplan, byplanvedtægt eller reguleringsplan.

§ 168 - § 186 Byggeret

§ 168

Byggeretten er retten til at opføre bygninger på en grund, såfremt bestemmelserne i §§ 170-186 om bebyggelsesprocent, grundens størrelse, etageantal, højde- og afstandsforhold overholdes. Byggeretten indebærer, at kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende bygninger, der overholder bestemmelserne om byggeretten.

§ 169

Hvis en bygning ikke kan opføres i overensstemmelse med byggeretten, skal bygningernes samlede omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges ved en helhedsvurdering efter bestemmelserne i § 187.

§ 170

Bebyggelsesprocenten forstås som etagearealets procentvise andel af grundens areal og skal sikre, at grunden bebygges i henhold til den ansøgte anvendelse.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger:

- 1) 60 pct. for etageboligbebyggelse.
- 2) 40 pct. for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse.
- 3) 30 pct. for fritliggende en- og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde.
- 4) 15 pct. for sommerhuse.
- 5) 45 pct. for anden bebyggelse, herunder bebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1-4, og etageboligbyggeri i et område, der ikke er udlagt hertil.

§ 171

For tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel, etagebebyggelse, erhvervs- og institutionsbebyggelse, kan kommunalbestyrelsen ved om- og tilbygning på grunde med særlig beliggenhed, der var bebygget før den 1. februar 1977, ikke nægte at godkende en bebyggelsesprocent på til og med 50 pct.

§ 172

Ved grunde med særlig beliggenhed forstås:

- 1) hjørnegrunde
- 2) grunde beliggende ved veje med en bredde på 15,0 m eller derover
- 3) grunde med en dybde, der ikke overstiger 25,0 m regnet fra grundens grænse mod vej.

§ 173

Ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel i forbindelse med grunde til fritliggende enfamiliehuse og sommerhuse kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende ejendomme med en grundstørrelse på:

- 1) Mindst 700 m² ved fritliggende enfamiliehuse.
- 2) Mindst 1200 m² ved sommerhuse.

§ 174

Ved fastsættelse af grundens størrelse i § 173, fratrækkes det vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggelinjepålæg til sikring af vejanlæg.

§ 175

Udstykning, matrikulering eller arealoverførsel i forbindelse med grunde til andet byggeri end fritliggende enfamiliehuse og sommerhuse skal ske efter en helhedsvurdering, jf. § 187.

§ 176

Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende etageantallet og højden af et byggeri, når det maksimalt består af 2 etager, og ingen del af bygningens ydervægge eller tag er hævet mere end 8,50 m over terræn.

§ 177

Ved fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel og dobbelthuse med lodret lejlighedsskel kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende bygningshøjde og afstandsforhold, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Maksimal højde er 1,4 x afstand til naboskel og sti.
- 2) Mindste afstand til skel på 2,50 m mod nabo og sti.
- 3) Mod vej må højden ikke være over 0,4 x afstanden til modstående vejlinje eller udlagt linje mod vej. Er der fastsat en linje for vejens udvidelse, regnes afstanden hertil.

§ 178

Ved sommerhuse kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende en bygnings etageantal, højde og afstandsforhold, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Maksimalt en etage.
- 2) Maksimal højde for tag er 5,0 m.
- 3) Maksimal højde for ydervæg langs mindst en langside er 3,0 m.
- 4) Mindste afstand til skel mod nabo og sti er 5,0 m.

5) Mod vej må højden ikke være over 1,0 x afstanden til skel på egen grund eller udlagt linje mod vej. Er der fastsat en linje for vejens udvidelse, regnes afstanden hertil.

§ 179

Opholdsarealer i det fri, der er hævet mere end 0,30 m fra terræn, udestuer, udvendige trapper, altaner, skorstene, tagterrasser, svømmebassiner samt solcelleanlæg eller solfangere og lignende skal overholde følgende højde- og afstandskrav:

1) Bygningerne må ikke placeres nærmere end 2,50 m fra skel mod nabo og sti ved fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse.

2) Mod vej ved enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse må højden ikke være over 0,4 x afstanden til modstående vejlinje eller udlagt linje mod vej. Er der fastsat en linje for vejens udvidelse, regnes afstanden hertil.

3) Bygningerne må ikke placeres nærmere end 5,0 m fra skel mod nabo og sti ved sommerhuse.

4) Mod vej ved sommerhuse må højden ikke være over 1,0 x afstanden til skel på egen grund eller udlagt linje mod vej. Er der fastsat en linje for vejens udvidelse regnes afstanden hertil.

§ 180

Følgende bygninger skal overholde §§ 176 og 177:

1) Garager og carporte.

2) Overdækkede terrasser, hvor gulvplanet maksimalt er hævet op til 0,30 m over terræn.

3) Drivhuse, skure, hønehuse, pavilloner og lignende mindre bygninger til udhusformål.

4) Lagertanke for fyringsolie og lignende installationer, som er nødvendige til bygningens drift.

5) Teknikhuse til elektroniske kommunikationsnet og tjenester.

Stk. 2. Bygninger, som er omfattet af stk. 1, kan opføres nærmere skel mod nabo og sti end 2,50 m, hvis § 181 overholdes, dog ikke hvis bygningen er integreret i den primære bebyggelse.

Stk. 3. For bygninger, som er omfattet af stk. 1, må højden ikke være over 0,25 x afstanden til modstående vejlinje eller udlagt linje mod vej. Er der fastsat en linje for vejens udvidelse, regnes afstanden hertil.

§ 181

Opføres en bygning, der er omfattet af § 180, nærmere skel end 2,5 m, skal følgende betingelser være opfyldt:

1) Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må inden for en afstand af 2,5 m fra skel mod nabo og sti være højere end 2,5 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

2) Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må i højden være over 0,25 x afstanden til modstående vejlinje eller udlagt linje mod vej. Er der fastsat en linje for vejens udvidelse, regnes afstanden hertil.

3) De sider, der vender mod skel mod nabo og sti, må ikke udgøre en større samlet længde end 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes.

4) Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger mod skel mod nabo og sti.

§ 182

Følgende bygninger i tilknytning til sommerhuse skal overholde § 178:

- 1) Garager og carporte.
- 2) Overdækkede terrasser, hvor gulvplanet maksimalt er hævet op til 0,30 m over terræn.
- 3) Drivhuse, skure, hønehuse, pavilloner og lignende mindre bygninger til udhusformål.
- 4) Lagertanke for fyringsolie og lignende installationer, som er nødvendige til bygningens drift.

Stk. 2. Bygninger, som er omfattet af stk. 1, kan opføres i en afstand fra skel mod nabo og sti fra 2,5 m til 5,0 m, hvis § 183 overholdes, dog ikke hvis bygningen er integreret i den primære bebyggelse.

Stk. 3. For bygninger, som er omfattet af stk. 1, må højden ikke være over 0,5 x afstanden til skel på egen grund eller udlagt linje mod vej. Er der fastsat en linje for vejens udvidelse, regnes afstanden hertil.

§ 183

Opføres en bygning, der er omfattet af § 182, i en afstand af 2,5 m til 5,0 m fra skel, skal følgende betingelser være opfyldt:

- 1) Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må være højere end 2,5 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.
- 2) De sider, der vender mod skel mod nabo og sti, må ikke udgøre en større samlet længde end 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes.
- 3) Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger mod skel mod nabo og sti.
- 4) Mod vej må højden ikke være over 0,5 x afstanden til skel på egen grund eller udlagt linje mod vej. Er der fastsat en linje for vejens udvidelse, regnes afstanden hertil.

§ 184

Avls- og driftsbygninger til land- og skovbrugsejendomme beliggende i landzone, som ikke kræver tilladelse efter lov om planlægning eller anmeldelse, tilladelse eller godkendelse efter lov om miljøgodkendelse mv. af husdyrbrug, må opføres i en højde på maksimalt 12,5 m.

Stk. 2. Gartnerier er omfattet af reglerne i stk. 1, uanset at der ikke er noteret landbrugsejendomme på matriklen.

§ 185

Fritstående siloer, der opføres som en del af et fodersystem, der er forbundet med driftsbygninger via et transportsystem og siloer, der opføres som en del af en større bygning, som er omfattet af § 184, og som har et tværsnit på højst 80 m², må opføres i en højde af indtil 20,0 m.

§ 186

For fritliggende færdigproducerede sanitetsbygninger omfattet af § 5, stk. 1, nr. 15, kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende højde- og afstandsforhold når:

- 1) den maksimale højde på sanitetsbygningen målt fra terræn ikke overstiger 4,00 m,

og

2) mindsteafstand til skel mod nabo og sti ved sommerhuse er 5,00 m og ved øvrigt byggeri 2,50 m.

§ 187 - § 195 Helhedsvurdering

§ 187

Kommunalbestyrelsen skal foretage 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. Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

§ 188

De generelle kriterier, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering, er følgende:

- 1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.
- 2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.
- 3) Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.
- 4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.
- 5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.
- 6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

§ 189

Ved matrikulære ændringer fastlægges grundens størrelse efter de generelle kriterier i § 188.

§ 190

Grundstørrelsen kan kun godkendes, hvis det ud fra en samlet vurdering af forholdet mellem eventuel eksisterende bebyggelse og grundstørrelsen er muligt at bebygge og udnytte ejendommen i overensstemmelse med helhedsvurderingen i § 187 og kravene til ubebyggede arealer i kapitel 20. For at grundstørrelsen kan godkendes, skal der endvidere være mulighed for vejadgang i overensstemmelse med vejlovgivningen.

§ 191

Bebyggelsens afstand til skel mod nabo, vej eller sti skal fastlægges efter de generelle kriterier i §§ 188 og 192.

§ 192

Ved fastlæggelse af afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver

væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

§ 193

I områder med overvejende sluttet randbebyggelse kan kommunalbestyrelsen beslutte, at ny bebyggelse skal opføres i vej- eller byggelinjen og føres ud i skel mod nabogrundene.

§ 194

Bebyggelsens højde og etageantal fastlægges efter de generelle kriterier i § 188 med de udvidelser og begrænsninger, der følger af § 195.

§ 195

For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer. Herudover skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til vej og sti.

