

Spørgsmål og svar om byggeret og helhedsvurdering

? Etageareal - Erhverv - arealberegning

?

Er der særlige regler om beregning af etageareal for erhverv, jf. Planlovens § 5t.?

Planlovens § 5t, stk. 1 bestemmer, at beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes.

Stk. 2, bestemmer, at ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m².

? Beregning af etageareal

?

Skal et stort ventilationsder opføres på terræn eller på taget af en bygning, og som inddækkes med sin egen klimaskærm medregnes til etageareal

Det fremgår af (BR15) B.1.13, stk. 1, at samtlige etager medregnes til etagearealet, herunder kældre og udnyttelige tagetager, samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lignende.

Bestemmelsen omfatter således også teknikhuse, uanset om de opføres på terræn eller på et tag. Et ventilationsanlæg, der er inddækkes med egen klimaskærm betragtes som et teknikhus.

Teknikhuse er ikke omfattet af undtagelsesbestemmelserne i (BR15) B.1.1.3, stk. 3 eller af fradragsreglen i (BR15) B.11.3, stk. 4 og skal således medregnes i bygningens etageareal.

?

Hvordan beregnes etageareal for carporte og andre åbne overdækninger

Carporte og andre åbne overdækninger, herunder overdækkede terrasser og skurbebyggelse beregnes, mod åbne sider, ved tagfladens areal.

Åbne overdækninger kan defineres som et overdækket areal, hvor mindst en side er åben. Der er alene tale om et overdækket areal såfremt arealet benyttes eller kan benyttes som åben overdækning.

Det skal bemærkes, at carporte og andre åbne overdækninger kan "fradrages" ved beregning af bebyggelsens etageareal, se nærmere BR10, B.1.1.3, stk. 4.

?

Hvordan beregnes integrerede bygningers etageareal

Integrerede bygninger er omfattet af BR10, B.1.1.3, stk. 4, hvorefter den integrerede bygningsfunktion, f.eks. garagen eller carporten, kan "fradrages" ved beregning af bebyggelsens etageareal.

?

Medregnes
tagudhæng
til
etageareal

Tagudhæng medregnes ikke til etagearealet. Hvor et tagudhæng imidlertid anvendes, eller kan anvendes som en åben overdækning, medregnes arealet som åben overdækning.

Det skal bemærkes, at åbne overdækninger kan "fradrages" ved beregning af bebyggelsens etageareal, se nærmere BR10, B.1.1.3, stk. 4.

? Bebyggelsesprocent

?

Hvordan
beregnes
bebyggelse

Bebyggelsesprocenten udtrykker etagearealets procentvise andel af grundens areal.

Ved beregning af bebyggelsesprocent medregnes hele grundens areal, herunder vejareal, eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæringer eller byggeliniepålæg til sikring af vejanlæg til grundens areal.

? Beregning af etageantal

?

Hvordan
beregner
man
bygningens
etageantal

Til etageantallet medregnes hver af bygningens etager, udnyttelige tagetager og kældre hvor loftet ligger mere end 125 cm over naturligt terræn.

Hvor der er tale om forskudte eller indskudte etager, skal kommunalbestyrelsen efter et konkret skøn fastlægge bygningens etageantal.

Ved etablering af opholdsarealer i bygningens tagetage eller på bygningens tag, kan kommunalbestyrelsen efter en konkret skøn, under hensyn til størrelse, anvendelse og bebyggelsens ydre fremtoning, beslutte at et opholdsareal skal medregnes som en etage.

? Integrerede bygninger

?

Hvad
er
en
integreret
bygning?

Der er tale om en integreret bygning, såfremt en garage, carport eller lignende, ligger under samme tag som f.eks. beboelsesbygningen.

? Beregning af afstandsforhold ved tagudhæng, m.v.

?

En
bygnings
mindste
afstand
til
skel
mod
nabo,
vej
og
sti
skal
være
2,5
m.
Dog
kan
man
se
bort
fra
tagudhæng
vindskeder,
lætage
over
døre
samt
gesimser
og
lignende
mindre
bygningsde
med
et
fremspring
på
højst
0,5
m.
Må
et
tagudhæng
være
mere
end
0,5
m,
og
placeres
indenfor
mindste
afstand
til
skel?

Bestemmelsen i BR10, kapitel 2.2.3, stk. 2 samt Bilag 1, B.1.15, stk. 2, nr. 2 betyder, at en bygning ikke må placeres nærmere skel mod nabo, vej og sti end 2,5 m. Dog må tagudhæng, vindskeder, lætage over døre samt gesimser og lignende mindre bygningsdele gerne ligge i skelbræmmen, såfremt de ikke har et fremspring på højst 0,5 m. Med dette menes et samlet fremspring (inklusive nedløbsrør, tagrender m.v.) på 0,5 m.

Såfremt bygningens fremspring er mere end 0,5 m fra facadens ydre begrænsning skal bygningen således placeres længere væk fra skel mod nabo, vej og sti end 2,5 m. Dette indebærer, at der fortsat må ligge højst 0,5 m af fremspringet nærmere skel end 2,5 m.

? Grundens størrelse

?

Hvordan beregnes grundens størrelse ved udstykning, matrikulering eller arealoverfø

Ved udstykning, matrikulering og arealoverførsel, kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende en grundstørrelse der er mindst 700 m² for enfamiliehuse og 1200 m² for sommerhuse.

Ved fastsættelse af grundens størrelse skal der imidlertid ses bort fra vejareal (offentlig og privat fællesvej), eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæringer eller byggeliniepålæg til sikring af vejanlæg.

? Helhedsvurdering

?

Hvad er en helhedsvur

Ansøges der om opførelse af bebyggelse der ikke er i overensstemmelse med eller ikke er reguleret af byggerettens bestemmelser, skal kommunen foretage en helhedsvurdering.

Ved helhedsvurderingen vurderer kommunen bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, i forhold til grundstørrelse, bebyggelsesprocent, afstandsforhold, etageantal, bebyggelsens højde, samt de ubebyggede arealers indretning, under inddragelse af de generelle kriterier.

De generelle kriterier udtrykker de hensyn som kommunalbestyrelsen skal inddrage i vurderingen, hvorefter bebyggelsens omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen, og bebyggelsen skal sikres tilfredsstillende lysforhold, friarealer, adgangs- og tilkørselsforhold, samt svare til det sædvanlige eller det der til stræbes i et område.

? Bebyggelsesregulerende bestemmelser ctr. lokalplaner

?

Hvilket bygningsreglement gælder ved fortolkning af bebyggelse i lokalplaner

Det fremgår af bygelovens § 8, stk. 4 samt BR10 kap. 2.1, stk. 2, at bestemmelserne i kap. 2.1 - 2.7 ikke finder anvendelse, hvis en lokalplan, byplanvedtægt eller reguleringsplan efter de tidligere gældende byggelove fastsætter andre bestemmelser om de pågældende forhold. Det er således muligt i en lokalplan at fastsætte en anden bebyggelsesprocent, end den der fremgår af kap. 2.7.

Beregningsreglerne i bygningsreglementets bilag 1.1.3 er selvstændigt gældende regler, der ikke kan ændres ved en lokalplan. Dette fremgår også af vejledningsteksten til kap. 2.1, stk. 2.

Det betyder, at de beregningsregler, der var gældende på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse, fortsat skal lægges til grund for beregningen af bebyggelsesprocenten i et område, uanset at beregningsreglerne efter senere bygningsreglementer måtte være ændret.

? Byggeretten

?

Hvad er byggeretten

Byggeretten kan beskrives som retten til at opføre bebyggelse på en grund, såfremt bestemmelserne i BR10, kap. 2.2, om bebyggelsesprocent, etageantal, højde- og afstandsforhold overholdes.

Byggeretten indebærer, at kommunen ikke kan nægte at godkende en ansøgning, om opførelse af bebyggelse der holder sig inden for byggerettens bestemmelser.

Ansøges der om opførelse af bebyggelse der ikke er i overensstemmelse med eller ikke er reguleret af byggerettens bestemmelser, skal kommunen foretage en helhedsvurdering efter reglerne i kap. 2.3.

Bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt om bebyggelsesprocent, etageantal, højde og afstandsforhold, gælder forud for bygningsreglementets bestemmelser, jf. kap. 2.1, stk. 3.

? Tæt/lav bebyggelse

?

Hvad forstås ved tæt/lav bebyggelse

I bygningsreglement 2010 (BR 10), kapitel 2.2.1, stk. 1, nr. 2 defineres tæt/lav byggeri som helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse. Kommunalbestyrelsen skal i den forbindelse foretage en konkret vurdering af om en bebyggelse falder ind under kategorien lignende tæt/lav bebyggelse.

? Hævede opholdsarealer

?

Hvor tæt på skel må man etablere hævede opholdsarealer

Der må ikke etableres hævede opholdsarealer i en afstand af 2.5 m til skel i parcelhusområder og 5 m i sommerhusområder. Etablering af opholdsarealer op til 30 cm over naturligt terræn, vil almindeligvis ikke anses som et hævet opholdsareal.

? Afstandskrav for garager, carporte og lignende mindre bygninger

?

Hvilke afstandskrav gælder for garager, carporte og lignende mindre bygninger i forhold til skel?

I parcelhusområder kan garager, carporte og lignende mindre bygninger opføres nærmere nabo, vej og sti end 2.5 m, hvis betingelserne i kap. 2.2.6, stk. 2, nr. 1-4 er opfyldt. Det indebærer blandt andet, at byggeri omfattet af bestemmelsen inden for en afstand på 2,5 m fra skel mod nabo og sti ikke må være højere end 2,5 m og at bebyggelsen ikke må have en større samlet længde end 12 m på de sider, der vender mod skel mod nabo.

I tilknytning til sommerhuse i sommerhusområder må garager, carporte og lignende mindre bygninger ikke opføres nærmere skel mod nabo, vej og sti end 5 m. Hvis betingelserne nævnt i kap. 2.2.6, stk. 3, nr. 1-4, kan bygningerne dog opføres mindst 2,5 m fra skel mod nabo, vej og sti.

? Hemse

?

Hvad er en hemse?

En hems kan beskrives som et indskudt etageplan med et gulvareal på højst 4.5 m², der står i åben forbindelse med det rum den er indbygget i, med egen separat adgangsvej.

Etableres der flere hemse er det en betingelse, at de ikke er internt forbundne.

Hemse medregnes ikke til etagearealet eller til etageantallet.

? Enfamiliehuse og tofamiliehuse

Ved fastsættelse af bebyggelsesprocenten indenfor byggeretten i henhold til kap. 2.2.1 gælder det, at for sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse, hermed forstås bebyggelse med lodret lejlighedsskel, er bebyggelsesprocenten 40, og for fritliggende én – og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel er den 30.

Det betyder, at opdeles et eksisterende fritliggende enfamiliehus i to selvstændige boligenheder med vandret lejlighedsskel, sker der ikke en ændring i betingelserne for beregningen af bebyggelsesprocenten. Ligesom der i henhold til kapitel 2.2.3 er tale om, at fritliggende én- og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel, der opfylder kravene til afstand og højder i denne bestemmelse, er omfattet af byggeretten.

? Maksimal højde for sommerhuse (Det vandrette højdegrænseplan)

Det vandrette højdegræn for sommerhus i sommerhus afgrænser den samlede højde for på et sommerhus. Det eksisterende krav er et vandret højdegræn på 5 m. For sommerhus 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 taget på minimum 45 grader.

Hvad er intentionen bag bestemmelsen om det vandrette højdegræn for sommerhus

Intentionen bag bestemmelsen er at sikre at sommerhuse i videst muligt omfang tilpasses det omkringliggende landskab.

Såfremt et sommerhus er opført med stråtag og det af hensyn til holdbarhed, sikkerhed m.v. kan være nødvendigt, at overskride det vandrette højdegrænseplan, der fremgår af byggeretten i kapitel 2.2.4, stk. 1, kan kommunen vælge at foretage en helhedsvurdering i henhold til bestemmelserne i kapitel 2.3.

Det skal understreges, at bestemmelserne i en lokalplan i henhold til kapitel 2.1, stk. 3 fastsat i medfør af planloven gælder forud for de bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder

det vandrette højdegrænseplan. Kommunerne udarbejder lokalplanerne og kan i den forbindelse vælge at inddrage hensyn til stråtages højde m.v.

? Naturligt terræn

?

Hvad forstås der ved naturligt terræn?

Ved naturligt terræn, i bygningsreglementets forstand, forstås det oprindelige terræn som fastsat eller forudsat af kommunen ved ansøgning om byggetilladelse.

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

? Skorstene, højde- og afstandsforhold

?

Skal skorstene overholde højde- og afstandsfor

Skorstene skal, uanset om de er fritstående eller integrerede, overholde bygningsreglementets krav til højde- og afstandsforhold, herunder afstand til skel på mindst 2,5 m. og det skrå højdegrænseplan. såfremt skorstenspiben er af sædvanligt omfang, medregnes denne ikke ved beregning af bygningens højde.

? Beregning af højde og afstand til skel

?

Det følger af vejlednings til BR10, kap. 1.6, stk. 1, nr. 1, at der med hjemmel i bestemmelse er adgang til at foretage udvendig efterisolering på maksimalt 25 cm, uden at dette betragtes som en udvidelse af etageareal

Betyder det, at efterisolering med hensyn til beregning af bygningens højde og afstand til skel også kan foretages i tillæg til de gældende beregninger for bygningens højder og afstande i BR10, kap. 2.2.2 og 2.2.3?

Nej! Det betyder udelukkende, at der ikke er tale om en udvidelse af etagearealet i forbindelse med beregningen af bebyggelsesprocenten. Bygningens skal fortsat placeres indenfor den til enhver tid gældende byggeret med hensyn til højde og afstandsforhold.

