

Uddrag af Bygningsreglementet 2018.

Specielt om sommerhuse

Bestyrelsen har her samlet de paragraffer, som den mener er relevante for sommerhusområder. Men fraskriver sig ansvar for at alt er med. Det er grundejerens eget ansvar, at følge de regler der fremgår af Bygningsreglementet, som kan findes på www.bygningsreglementet.dk

Kapitel 8. Byggeret og helhedsvurdering

§ 166

Bestemmelserne i kapitel 8 gælder ikke, hvis en lokalplan, eller 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. (se nederst i dette uddrag)

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 og
- 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 for eksempel 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 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 1,40 m x afstanden til naboskel og sti.
- 2) Mindste afstand til skel på 2,50 m mod nabo, vej og sti.

§ 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, vej og sti er 5,0 m.

§ 179

For 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 gælder følgende afstandskrav:

- 1) 2,50 m fra skel for fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse.
- 2) 5,0 m fra skel for **sommerhuse**.

§ 180

Følgende bygninger i tilknytning til **primær bebyggelse** skal overholde bestemmelserne i §§ 176 og 177, men kan opføres nærmere skel mod nabo, vej og sti end 2,50 m:

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

§ 181

Opføres en bygning, der er omfattet af § 180, nærmere skel mod nabo, vej eller sti end 2,50 m, skal følgende betingelser være opfyldt:

- 1) Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må inden for en afstand af 2,50 m fra skel være højere end 2,50 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.
- 2) De sider, der vender mod skel, må ikke udgøre en større samlet længde end 12 m. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes.
- 3) Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger imod skel.

§ 182

I tilknytning til **sommerhuse** kan følgende bygninger opføres, når de er placeret mindst 2,50 m fra skel mod nabo, vej eller sti, og når de overholder § 183:

- 1) Garager og carporte.
- 2) Overdækkede terrasser, som ikke er hævet over terræn.
- 3) Drivhuse, skure, hønsehuse, pavilloner og lignende mindre bygninger til udhusformål.
- 4) Lagertanke for fyringsolie og lignende installationer, som er nødvendige til selve bygningens drift.

§ 183

Opføres en bygning, der er omfattet af § 182, i tilknytning til **sommerhuse** inden for en afstand af 2,50 m og 5,0 m fra skel mod nabo, vej eller sti, skal følgende betingelser opfyldes:

- 1) Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må være højere end 2,50 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.
- 2) De sider, der vender mod skel, 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 imod skel.

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.

Kapitel 23. Beregningsregler

§ 453

Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundens areal.

§ 454

Grundens areal omfatter det areal, der er angivet for det pågældende matrikelnummer. Vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget, som følge af hjørneafskæring eller byggelinjepålæg til sikring af vejanlæg, skal indgå i grundens areal ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Stk. 2. Til grundens størrelse medregnes:

- 1) Grundens andel i et selvstændigt matrikuleret areal sikret som fælles friareal for flere ejendomme. Andelene i det selvstændigt matrikulerede friareal fordeles ligefremt proportionalt efter de enkelte grundes størrelse, medmindre kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde bestemmer andet, herunder en anden delingsnorm, eller at andele i det fælles friareal ikke kan medregnes.
- 2) Arealer, der før den 1. februar 1977 er afgivet til vej, men uanset dette er tilladt medregnet til grundarealet. Sådanne arealer medregnes i overensstemmelse med de vilkår, der er fastsat for tilladelsen.
- 3) Det samlede areal for flere matrikelnumre, når de udgør en samlet fast ejendom og grænser op til hinanden.

Stk. 3. Til grundens størrelse medregnes ikke:

- 1) Arealer af grunden, der er beliggende i en anden zone end den, hvori der bygges.
- 2) Matrikelnumre, der er en del af en samlet fast ejendom, men som ikke grænser op til hinanden.

§ 455

Etageareal beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder kældre og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lignende.

Stk. 2. Rum, der går gennem flere etager, medregnes kun til den etage, i hvilken gulvet er beliggende. Både udvendige og indvendige trapper, trapperum, altangange, installationsskakte og elevatorskakte medregnes dog for hver etage.

Stk. 3. Til etageareal medregnes ikke:

- 1) Den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen.
- 2) Åbne altaner.
- 3) Åbne tagterrasser.
- 4) Affaldsrum i terrænniveau.
- 5) Sikringsrum til sikringsrumspligtige bygninger med forskriftsmæssig størrelse samt offentlige beskyttelsesrum, der er myndighedsgodkendte.
- 6) Hemse med et areal på indtil 4,5 m².
- 7) Udvendige trappers og altanganges projektion på terræn.
- 8) Udvendige brandtrapper (flugtvejstrapper).

Stk. 4. For garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, hønsehuse, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger, medregnes kun den del af arealet, der overstiger:

- 1) 20 m² pr. bolig ved etageboligbebyggelser og ved samlede boligbebyggelser med både lodret og vandret lejlighedsskel samt ved rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse.
- 2) 50 m² pr. bolig ved fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og sommerhuse, og
- 3) 25 pct. af bebyggelsens øvrige etageareal ved andre bebyggelser, herunder erhverv og institutioner, dog medregnes garage- og udhusarealer i kælder eller gårdkælder ikke.

Stk. 5. Etagearealet måles i et plan bestemt af overside af færdigt gulv til ydersiden af de begrænsende ydervægge med følgende afvigelser:

- 1) I udnyttelige tagetager medregnes det areal, der i et vandret plan 1,50 m over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med tagbeklædningens udvendige side.
- 2) Ved åbne etager, porte, luftsluser og lignende medregnes til den linje, som bygningens ydervægge i øvrigt angiver.
- 3) Ved fælles vægge mellem rum, der skal medregnes til hvert sit etageareal, måles til midten af væggen, idet der dog ved fælles vægge placeret over skel måles til skellinjen.

§ 456

Højder måles lodret fra naturligt terræn. For bebyggelser på skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunalbestyrelsen. Niveauplanernes beliggenhed skal på entydig måde fremgå af

byggetilladelsen, f.eks. ved angivelse af planernes koter. Der kan efter behov fastlægges flere niveauplaner for samme grund.

Stk. 2. Ved fastlæggelse af niveauplaner skal kommunalbestyrelsen tage hensyn til:

- 1) Terrænforholdene på de tilstødende grunde og karakteren af den omliggende bebyggelse.
- 2) At der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund.
- 3) Bebyggelse i skrånende terræn kan opføres uden fastsættelse af niveauplaner, såfremt højden målt lodret fra terræn ikke overstiger de i §§ 176-186 fastsatte grænser for bebyggelsens højde samt den angivne afstand til skel.
- 4) Antenner, hvis øverste punkt ikke er mere end 5,50 m over tagfladen, tagkviste, skorstenspiber, ventilationshætter, gavltrekanter og tagudhæng, medregnes ikke ved beregningen af en bygningshøjde, såfremt de er af sædvanligt omfang. Ved fastlæggelse af bebyggelsens højde kan kommunalbestyrelsen endvidere beslutte at se bort fra trappehuse, elevatorskakker, ventilationsanlæg, skilte og lysreklamer.

§ 457

Afstande måles vandret uden hensyn til terrænforskelle. Afstanden måles vinkelret på den pågældende modstående linje (vejlíne, skel mod nabo) eller bebyggelse, men kan af hensyn til lysforholdene eller for at begrænse indbliksgener måles som den mindste fri afstand mellem bygning eller bygningsdel og modstående vejlíne, skel mod nabo eller anden bebyggelse på samme grund. Ved bygninger uden begrænsende ydervægge måles fra tagfladen.

Stk. 2. Ved bestemmelse af bebyggelsens afstand til skel mod nabo, vej og sti ses bort fra:

- 1) kælder, kældertrapper, tanke, ledninger og lignende under terræn, og
- 2) tagudhæng, vindskeder, overdækninger over indgangspartier samt gesimser og lignende mindre bygningsdele med et fremspring på højst 0,50 m.

Stk. 3. Ved beregning af bebyggelsens afstand til vejskel ses bort fra følgende bygningsfremspring, der er anbragt ud over skel mod vej, som er tilladt efter lov om offentlige veje og lov om private fællesveje:

- 1) Karnapper, åbne altaner, udbuede vinduer og lignende bygningsdele, der er hævet 2,8 m over fortov og indtil 1,5 m fra kørebanekant eller cykelsti.
- 2) Porte, døre, skodder og vinduer, der er indrettet til at åbne udad, og som målt fra underkanten anbringes i en højde af mindst 2,3 m over fortov.

§ 458

Hver af bygningens etager inklusiv stueetage medregnes i etageantallet, sådan som det fremgår af BBR- registret. Til etageantallet medregnes derudover:

- 1) Udnyttelige tagetager.
- 2) Kældre, hvor loftet ligger mere end 1,25 m over terræn.

Stk. 2. Ved bygninger med forskudte etager eller indskudte etager og lignende skal kommunalbestyrelsen efter et konkret skøn fastlægge etageantallet. Ved opholdsarealer i bygningers tagetage eller på bygningers tag kan kommunalbestyrelsen i det enkelte tilfælde beslutte, at en hems med et større areal end 4,5 m² samt altaner, udestuer, terrasser og lignende opholdsarealer skal medregnes som en etage.