

# Byggeret

## Beregninger og anvisninger

### 2. ■ Bebyggelsesregulerende bestemmelser.

- Grundens størrelse.
- Afstandsforhold.
- Etageareal og bebyggelsesprocent.
- Etageantal.
- Højdeforhold.

# Indholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Indledning .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Generel byggeret .....</b>	<b>4</b>
2.1	Bebyggelsesprocent .....	4
2.2	Etageantal og højdeforhold .....	4
2.3	Fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel .....	5
2.3.1	Grundens størrelse.....	5
2.3.2	Afstandsforhold .....	5
2.3.3	Etageareal og bebyggelsesprocent. ....	6
2.3.4	Etageantal. ....	6
2.3.5	Højdeforhold. ....	6
2.4	Avls- og driftsbygninger.....	7
2.4.1	Etageareal og bebyggelsesprocent .....	7
2.4.2	Etageantal .....	7
2.4.3	Højdeforhold .....	7
2.5	Garager, carporte, udhuse mv. v/helårsbeboelse, erhverv mm. ....	8
2.5.1	Etageareal og bebyggelsesprocent: .....	8
2.5.2	Etageantal: .....	8
2.5.3	Højdeforhold: .....	8
2.5.4	Byggeret, hvis betingelser ikke er opfyldt: .....	8
2.5.5	Byggeret, hvis betingelser er opfyldt: .....	8
2.6	Småbygninger på højst 10 m <sup>2</sup> v/helårsbeboelse, erhverv mm. ....	10
2.6.1	Etageareal og bebyggelsesprocent: .....	10
2.7	Sommerhuse i sommerhusområder.....	12
2.7.1	Grundens størrelse:.....	12
2.7.2	Afstandsforhold: .....	12
2.7.3	Etageareal og bebyggelsesprocent: .....	12
2.7.4	Etageantal: .....	12
2.7.5	Højdeforhold: .....	13
2.8	Garage, carporte, udhuse mv. v/sommerhuse i sommerhusområder .....	13
2.9	Småbygninger på højst 10m <sup>2</sup> v/sommerhuse i sommerhusområder.....	15
<b>3</b>	<b>Bygningsreglement 2010 Bilag 1 .....</b>	<b>17</b>
3.1	B.1.1.1 Beregning af bebyggelsesprocent .....	17
3.2	B.1.1.2 Beregning af grundens areal .....	17
3.3	B.1.1.3 Beregning af etageareal.....	18
3.4	B.1.1.4 Beregning af højdeforhold .....	19
3.5	B.1.1.5 Beregning af afstandsforhold .....	19
3.6	B.1.1.6 Beregning af etageantal .....	20
<b>4</b>	<b>SBi-anvisning 230.....</b>	<b>21</b>
4.1	Beregning af bebyggelsesprocent .....	21
4.2	Beregning af grundens areal .....	21
4.3	Beregning af etagearealet .....	22
4.4	Beregning af højdeforhold .....	23
4.5	Beregning af afstandsforhold .....	24
4.6	Beregning af etageantal.....	25

## 1 Indledning

Omhandler bygningsreglement 2010 kapitel 2.7 og beregningsreglerne i bilag 1.

Er der fx i en lokalplan fastsat bebyggelsesregulerende bestemmelser, er disse gældende forud for bygningsreglementets bestemmelser.

### **Bebyggelsesregulerende bestemmelser:**

De bebyggelsesregulerende bestemmelser fastsætter krav til de ydre forhold for en bygning, fx:

- Hvor stor en bygning må være i forhold til grundens størrelse.
- Hvor høj en bygning må være.
- Hvor på grunden den må placeres.

Bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne reguleres med hensyn til:

1. Grundens størrelse.
2. Afstandsforhold.
3. Etageareal og bebyggelsesprocent.
4. Etageantal.
5. Højdeforhold.
6. *De ubebyggede arealer.*

Punkt 6 er behandlet i særskilt vejledning om ubebyggede arealer.

De bebyggelsesregulerende forhold fastsættes efter bestemmelser i bygningsreglement 2010 kapitel 2.2 – 2.6 eller regler om byggeret i kapitel 2.7. Dette sammenholdt med politisk beslutning af den 04.06.2009, der danner grundlag for helhedsvurderingen i kommunen, dvs. ved afdeling Byg's skønsudøvelse efter de generelle kriterier i kapitel 2.1.1.

### **Helhedsvurdering:**

Helhedsvurderingen er indført for at skabe en større fleksibilitet i byggesagsbehandlingen og for at indføre et tilladelsessystem i stedet for et dispensationssystem.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser er bygget op om funktionsbaserede krav, som kommunen skal anlægge et helhedssyn på. Dette ved en skønsudøvelse af byggeprojektets samlede omfang og indvirkning på omgivelserne efter de generelle kriterier i bygningsreglement 2010 kapitel 2.1.1.

Kommunen fastsætter derved hvilke bebyggelsesregulerende forhold, der skal gælde for ansøgte, dvs. en form for lokal-”bygge”-plan. Der kan ikke ved en helhedsvurdering fastsættes krav, der er dårligere end byggeretten.

### **Byggeret:**

Byggeretten er med enkelte undtagelser ikke en fritagelse for at søge om byggetilladelse eller for anmeldelse efter byggelovens bestemmelser. Men kommunen kan som udgangspunkt ikke nægte en tilladelse, hvis byggeriet overholder kravene i bygningsreglement 2010 kapitel 2.7 og byggeriets omfang ud fra planlægningen for området er hensigtsmæssig. Dvs. man har som ansøger umiddelbart ret til at bygge, hvis:

- En række standardkrav er opfyldt.
- Byggeriets omfang antager ”normale” dimensioner.

Byggeretten kan opdeles i:

- Generel byggeret.
- Byggeret for konkret bebyggelse.

Hvor der i kapitel 2.7 er angivet en byggeret, er dette gengivet på efterfølgende sider. Bemærk:

- Der fx ikke en byggeret for de ubebyggede arealer.
- Der ikke er angivet evt. brandkrav til konstruktioner og adskillelser.

### **Beregningsregler og anvisninger:**

Bagerst i denne vejledning er gengivet bygningsreglement 2010 bilag 1, samt bilag 1 fra SBI-anvisning 230, Anvisninger om Bygningsreglement 2010.

### **Kommunens hjemmeside:**

Yderligere oplysninger, herunder om helhedsvurdering, partshøring, politisk grundlag, ansøgning mv. fremgår af kommunens hjemmeside: [www.sonderborgkommune.dk](http://www.sonderborgkommune.dk).

## **2 Generel byggeret**

### **2.1 Bebyggelsesprocent**

Bygningsreglement 2010 kapitel 2.7.1 og 2.7.9.

Stk. 1. Ejendommens etageareal må ikke ved opførelse af bebyggelsesprocenten ikke overstige:

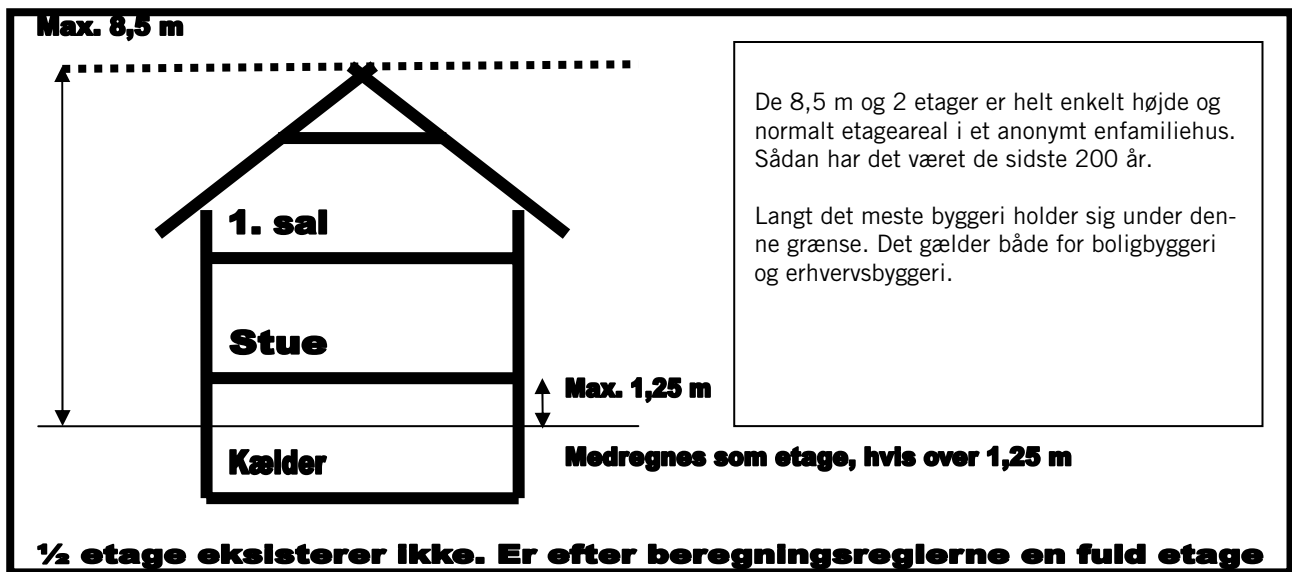
1. 60 for etagebebyggelse i et område, der i kommuneplanen er udlagt hertil.
2. 40 for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse.
3. 30 for fritliggende enfamiliehuse og 2-familiehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i parcelhusområde.
4. 15 for sommerhuse i sommerhusområder.
5. 45 for anden bebyggelse.
6. 50 for anden bebyggelse, grunde med særlige beliggenhed, der var bebygget før den 01.02.1977.

Ved grunde med særlig beliggenhed forstås:

1. Hjørnegrunde
2. Grunde beliggende ved veje med en bredde på 15 m eller derover.
3. Grunde med en dybde, der ikke overstiger 25 m regnet fra grundens grænse mod vej.

### **2.2 Etageantal og højdeforhold**

- Etageantal, generel byggeret, max. 2.
- Vandret højdegrænseplan, generel byggeret: Højde max. 8,5m.



## 2.3 Fritliggende enfamiliehus og tofamiliehus med vandret lejlighedsskel

### 2.3.1 Grundens størrelse

- Fritliggende enfamiliehus, min. 700 m<sup>2</sup>.
- 2-familiehus med vandret lejlighedsskel, byggeret ej fastsat.

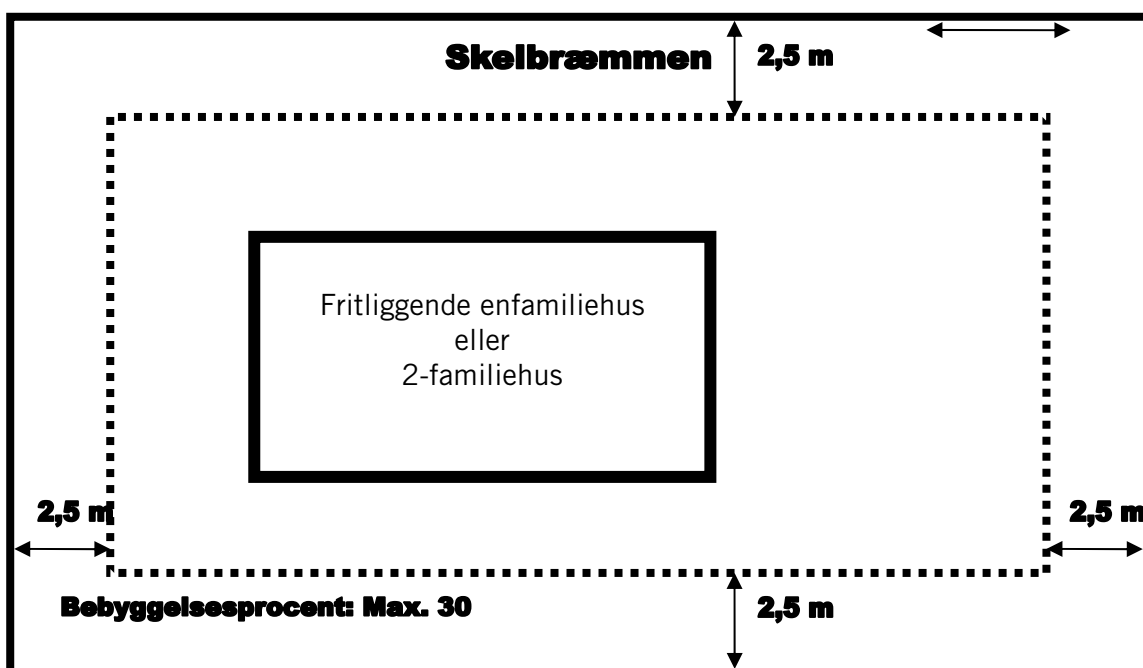
### 2.3.2 Afstandsforhold

- Mindste afstand til vej, sti og skel, min. 2,5m.

Gælder også for hævede opholdsarealer over 30 cm i det fri, udestuer, udvendige trapper, altaner, skorstene, tagterrasser og lignende, samt svømmebassiner.

Vej Skel

Overkørsel



Skel

### 2.3.3 Etageareal og bebyggelsesprocent.

- Fritliggende enfamiliehuse, max. 30.
- 2-familiehus med vandret lejlighedsskel, max. 30.

Bebyggelsesprocent = (Etageareal/Grundens areal) x 100

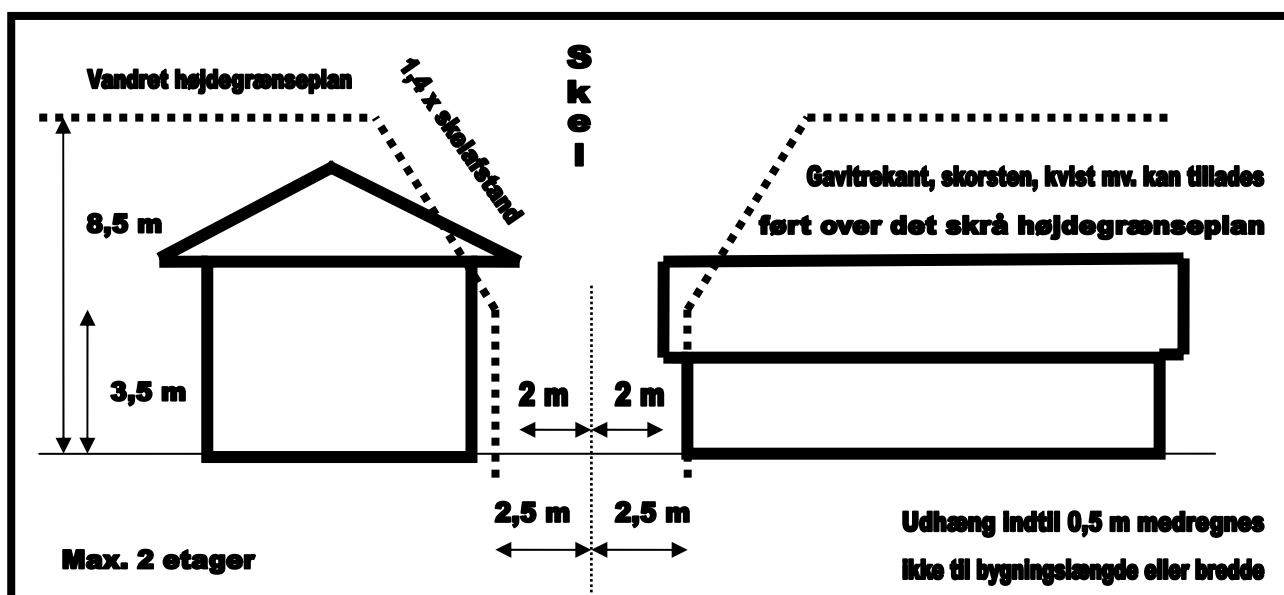
### 2.3.4 Etageantal.

- Generel byggeret, max. 2.

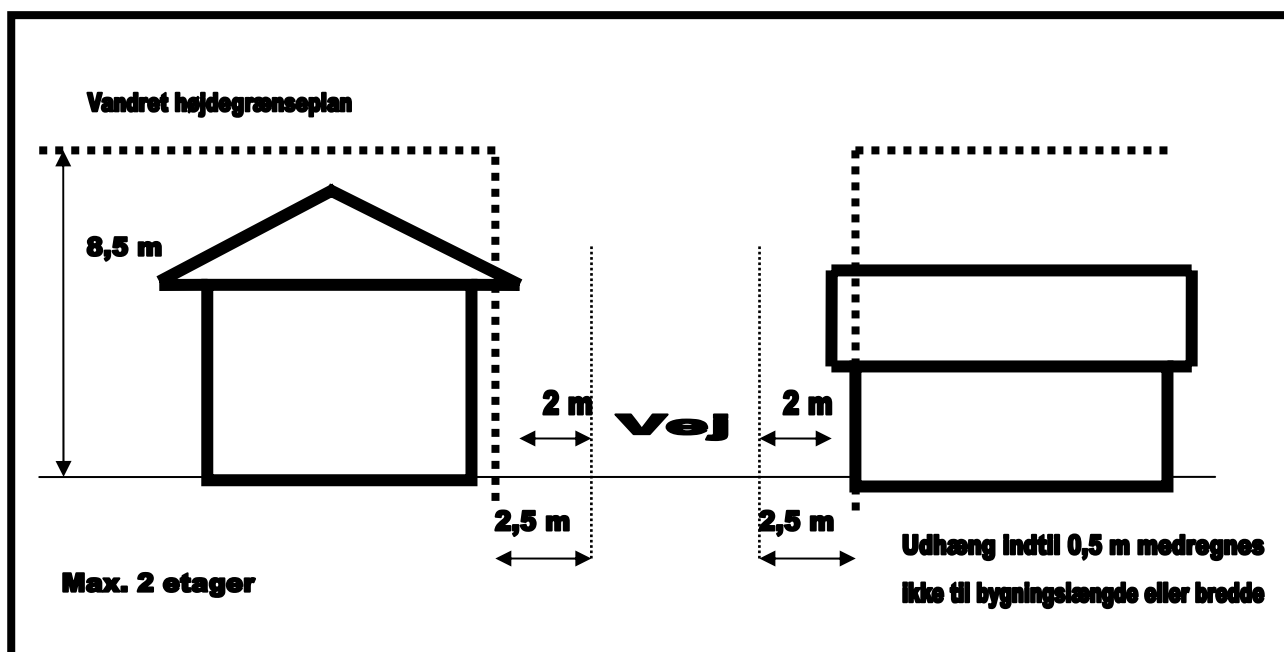
### 2.3.5 Højdeforhold.

- Vandret højdegrænseplan, generel byggeret: Højde max. 8,5m.
- Skrå højdegrænseplan: Højde max. 1,4 x afstanden til naboskel og sti.

Mod nabo- eller stiskel:



Mod vejskel:



## 2.4 Avls- og driftsbygninger

### 2.4.1 Etageareal og bebyggelsesprocent

- Anden bebyggelse, max. 45.

Bebyggelsesprocent = (Etageareal / Grundens areal) x 100

### 2.4.2 Etageantal

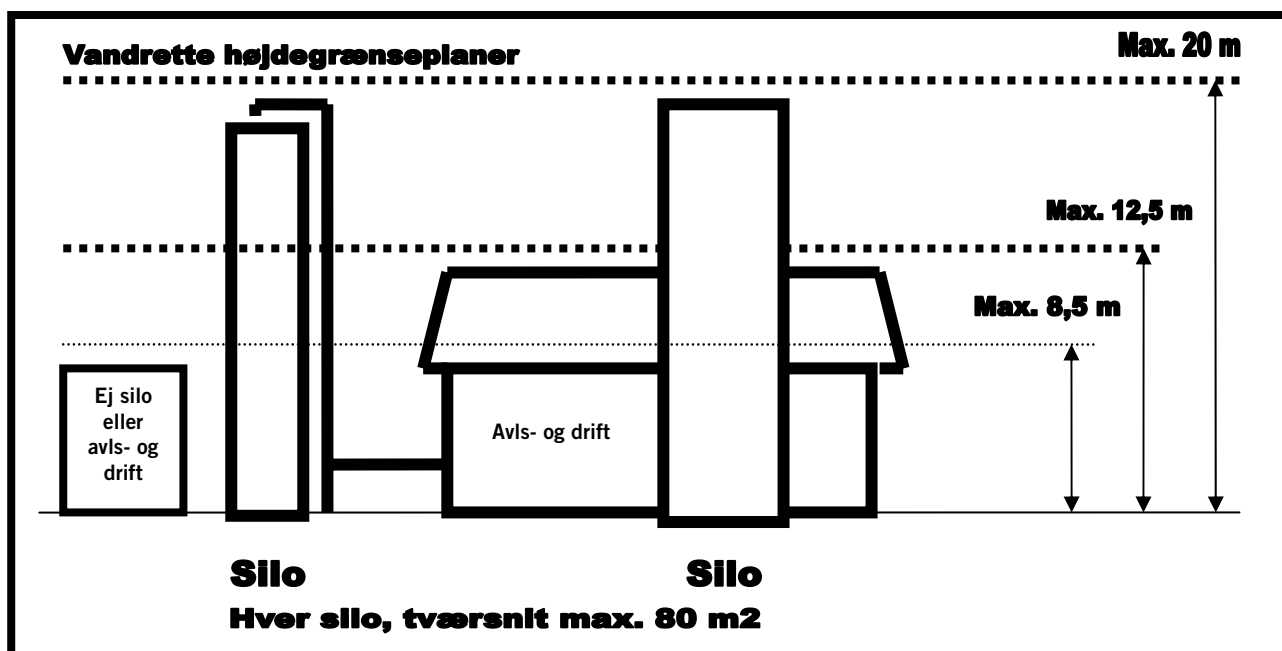
- Generel byggeret, max. 2.

### 2.4.3 Højdeforhold

- Vandret højdegrænseplan, generel byggeret: Højde max. 8,5m.

Under forudsætning af, at der ikke kræves tilladelse efter lov om planlægning:

- Vandret højdegrænseplan, avls- og driftsbygninger: Højde max. 12,5m.
- Vandret højdegrænseplan, siloer med et tværsnit på højst 80m<sup>2</sup> som del af større avls- og driftsbygning: Højde max. 20m.
- Vandret højdegrænseplan, fritstående siloer, der opføres som en del af et fodersystem, forbundet med driftsbygningen via et transportsystem: Høde max. 20m.



## 2.5 Garager, carporte, udhuse mv. v/helårsbeboelse, erhverv mm.

Garage, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan opføres nærmere vej, sti og skel end 2,5m, dvs. i skelbræmmen, under visse betingelser. Dvs. at byggeretten omfatter:

- Byggeret, hvis betingelser ikke er opfyldt.
- Byggeret, hvis betingelser er opfyldt.

Generelt er følgende gældende:

### 2.5.1 Etageareal og bebyggelsesprocent:

I tilknytning til:

- Etagebebyggelse, max. 60.
- Sammenbyggede enfamiliehuse, tæt/lav, max. 40.
- Fritliggende enfamiliehuse, max. 30.
- 2-familiehuse med vandret lejlighedsskel, max. 30.
- Anden bebyggelse, der ikke er sommerhuse, max. 45.
- Anden bebyggelse, for grunde med særlig beliggenhed, der var bebygget før den 01.02.1977, max. 50.

Bebyggelsesprocent = (Etageareal/Grundens areal) x 100

### 2.5.2 Etageantal:

- Generel byggeret, max. 2.

### 2.5.3 Højdeforhold:

- Vandret højdegrænseplan, generel byggeret: Højde max. 8,5m.
- Skrå højdegrænseplan: Højde max. 1,4 x afstanden til naboskel og sti.

### 2.5.4 Byggeret, hvis betingelser ikke er opfyldt:

Afstandsforhold:

- Afstand til vej, sti og skel, 2,5m.

Byggeretten er tilsvarende som angivet under "Fritliggende enfamiliehuse og 2-familiehuse med vandret lejlighedsskel".

Bebyggelsesprocent dog afhængig af byggeriets tilknytning.

### 2.5.5 Byggeret, hvis betingelser er opfyldt:

Afstandsforhold:

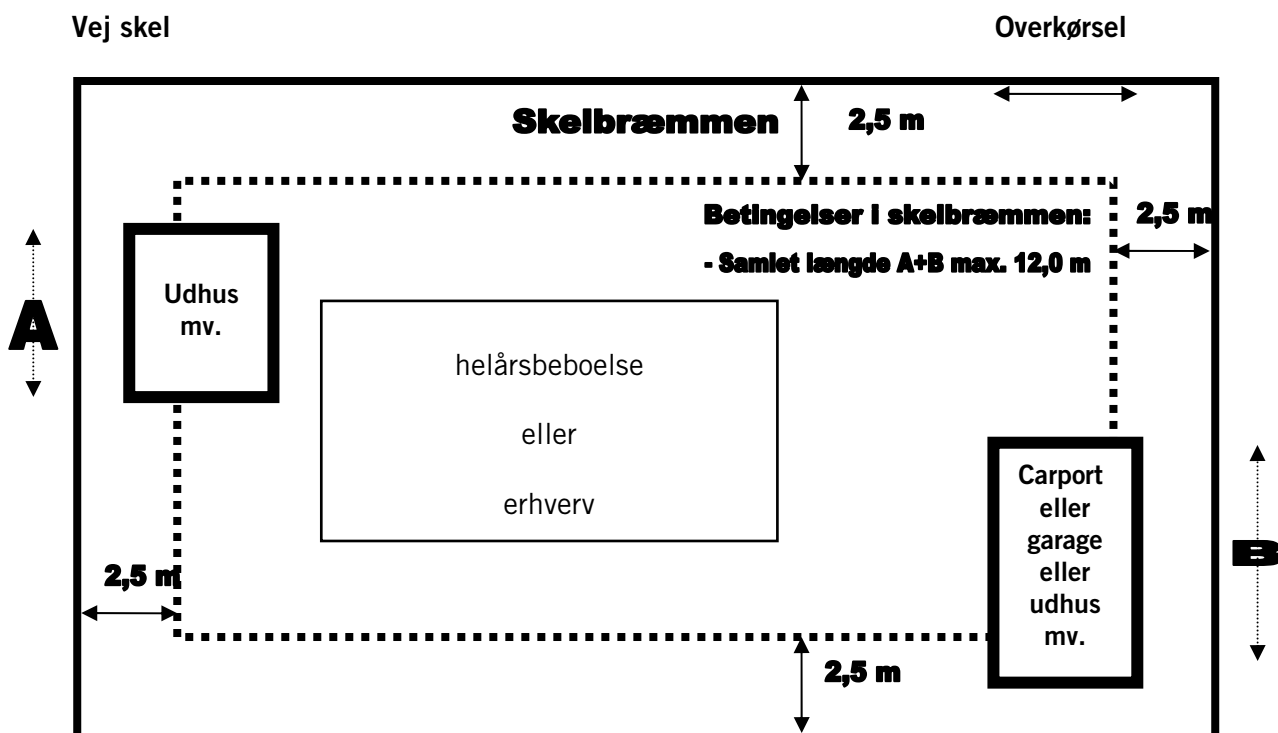
- Afstand til vej, sti og skel, indtil 0m.

#### Betingelser:

1. Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må inden for en afstand af 2,5m fra skel være højere end 2,5m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.
2. De sider, der vender mod skel, må ikke have en større samlet længde end 12,0m. Kun bygningens længst side mod skel medregnes.
3. Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger imod skel.
4. Tagvand skal holdes inde på egen grund.

### Længdeforhold:

Hvis byggeri nærmere vej, sti og skel end 2,5m, dvs. i skelbræmmen. Dette under visse betingelser.

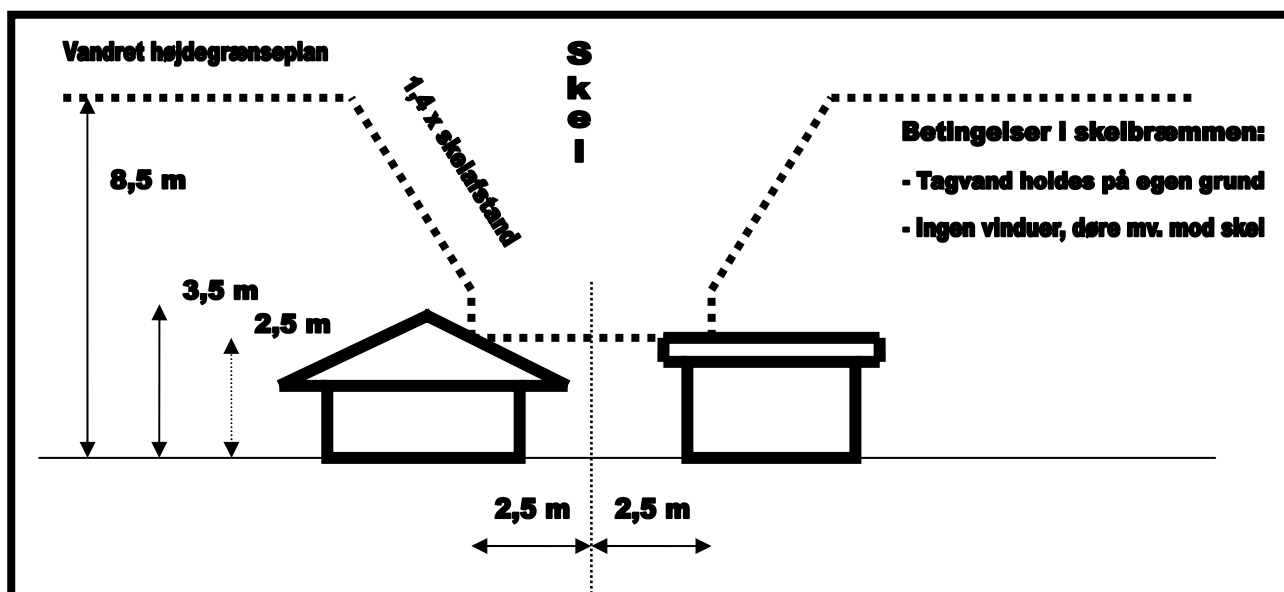


### Bemærk:

- Arealet af en garage eller et udhus er efter ydervægges afgrænsning. Udhæng over 0,5m medregnes i længde og bredde.
- Arealet af en carport er efter tagfladens areal.
- Længden af en carport måles 0,5m inden for tagfladens begrænsning.

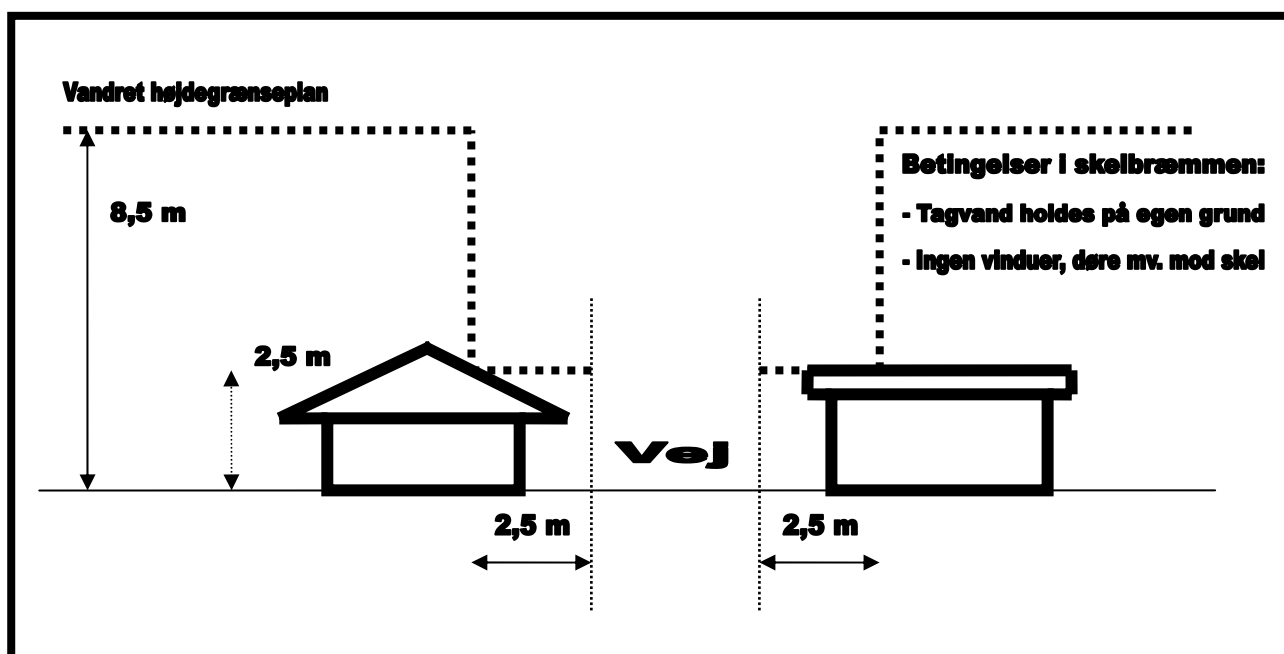
### Højdeforhold, nabo- eller stiskel:

Hvis byggeri nærmere sti og skel end 2,5m, dcs. I skelbræmmen. Dette under visse betingelser.



### Højdeforhold, vejskel:

Hvis byggeri nærmere sti og skel end 2,5m, dvs. i skelbræmmen. Dette under visse betingelser.



## 2.6 Småbygninger på højst 10 m<sup>2</sup> v/helårsbeboelse, erhverv mm.

Småbygninger kan opføres indtil 0 m fra nabo-, sti- og vejskel under visse betingelser. Dvs. byggeretten omfatter:

- Byggeret, hvis betingelser ikke er opfyldt.
- Byggeret, hvis betingelser er opfyldt.

Generelt er følgende gældende:

### 2.6.1 Etageareal og bebyggelsesprocent:

- Småbygninger med en grundflade på indtil 10m<sup>2</sup> medregnes ikke i etagearealet og dermed ikke i bebyggelsesprocenten.

#### Byggeret, hvis betingelser ikke er opfyldt:

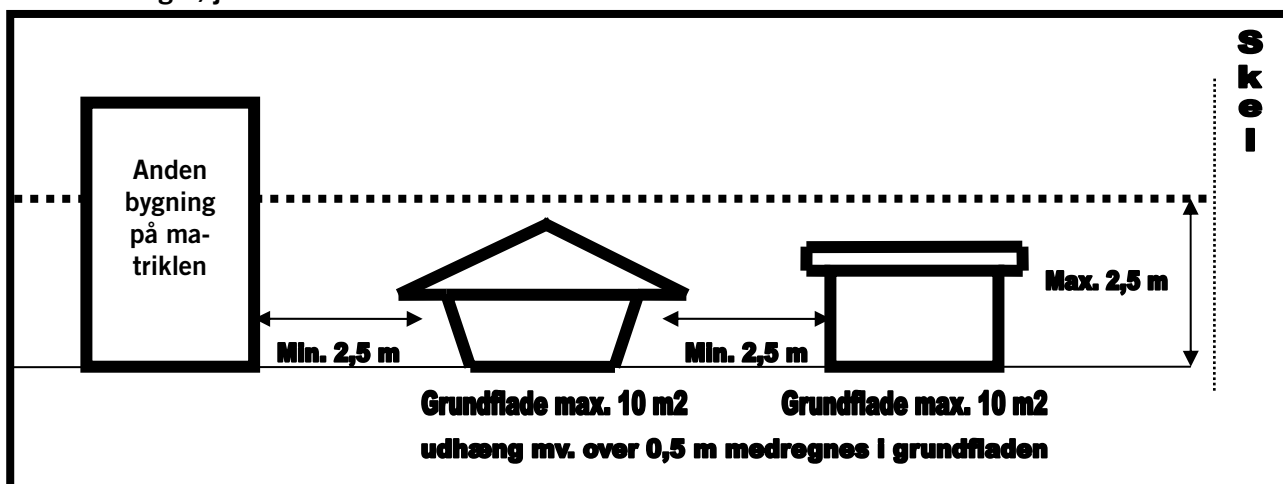
Byggeretten er tilsvarende som anført under "Garage, carporte, udhuse mv. v/helårsbeboelse, erhverv mm."

#### Byggeret, hvis betingelser er opfyldt:

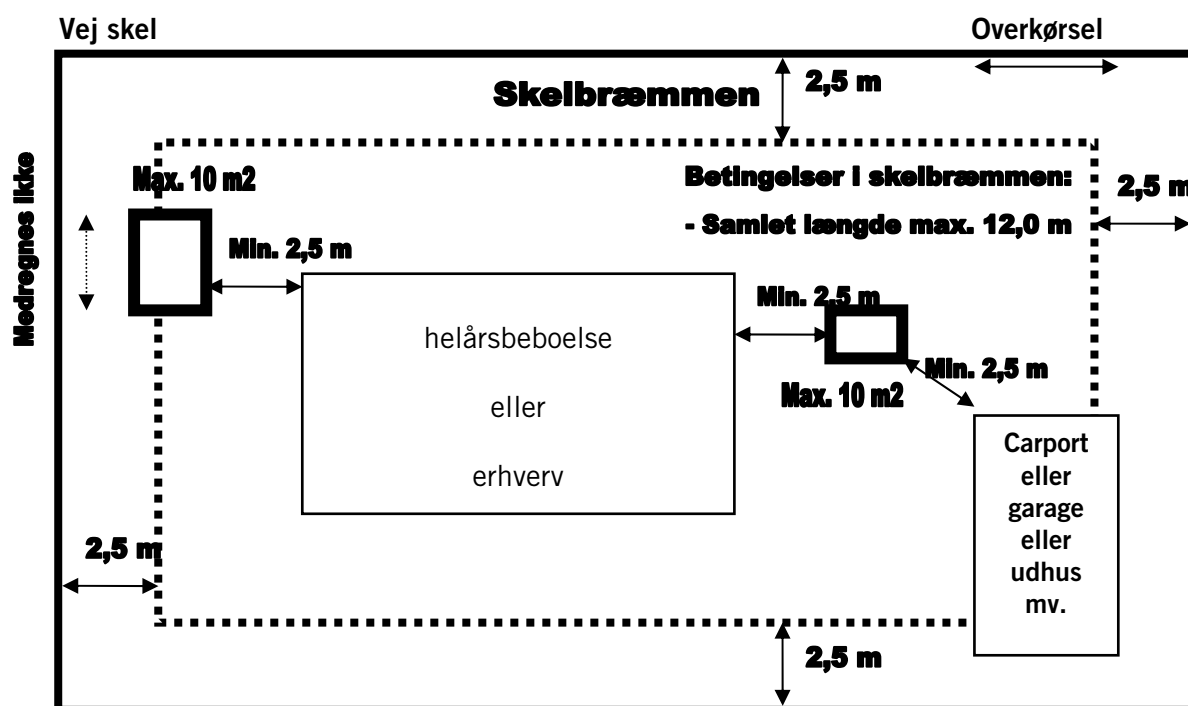
På hver matrikelnummer kan der opføres indtil 2 småbygninger, såfremt:

1. Arealet af den enkelte bygning højst er 10m<sup>2</sup>.
2. Afstanden til anden bygninger på samme matrikelnummer er mindst 2,5m.
3. Ingen del af bygningens ydervægge eller tag er højere end 2,5m over terræn.

### Afstands- og højdeforhold:



### Afstands- og længdeforhold:



### Bemærk:

- Etagearealet af en småbygning er bestemt af arealet i stuegulvets plan, dvs. grundfladens udvendige afgrænsninger. De beskudne krav til stabilitetsfremmende konstruktioner kan medføre bygningsudformninger, der afviger væsentligt fra det traditionelle.
- Udhæng mv. over 0,5m medregnes i grundfladens udvendige afgrænsning.
- Længden af en småbygning i skelbræmme indenfor 0-2,5m medregnes ikke i den samlede længde på max. 12,0m, såfremt betingelserne er opfyldt.
- Mindste afstand på 2,5m mellem bygninger er ligeledes indbyrdes mellem småbygninger.

Er betingelser opfyldt og byggearbejdet ikke er i strid med anden lovgivning, deklamationer mv., kan byggearbejdet ske uden byggetilladelse og anmeldelse. Byggearbejderne skal overholde de relevante krav for byggearbejdets udførelse i bygningsreglement 2010. Kan dette ikke ske, skal der søges om dispensation hos kommunalbestyrelsen, og byggearbejdet må ikke påbegyndes før dispensation er givet.

## 2.7 Sommerhuse i sommerhusområder

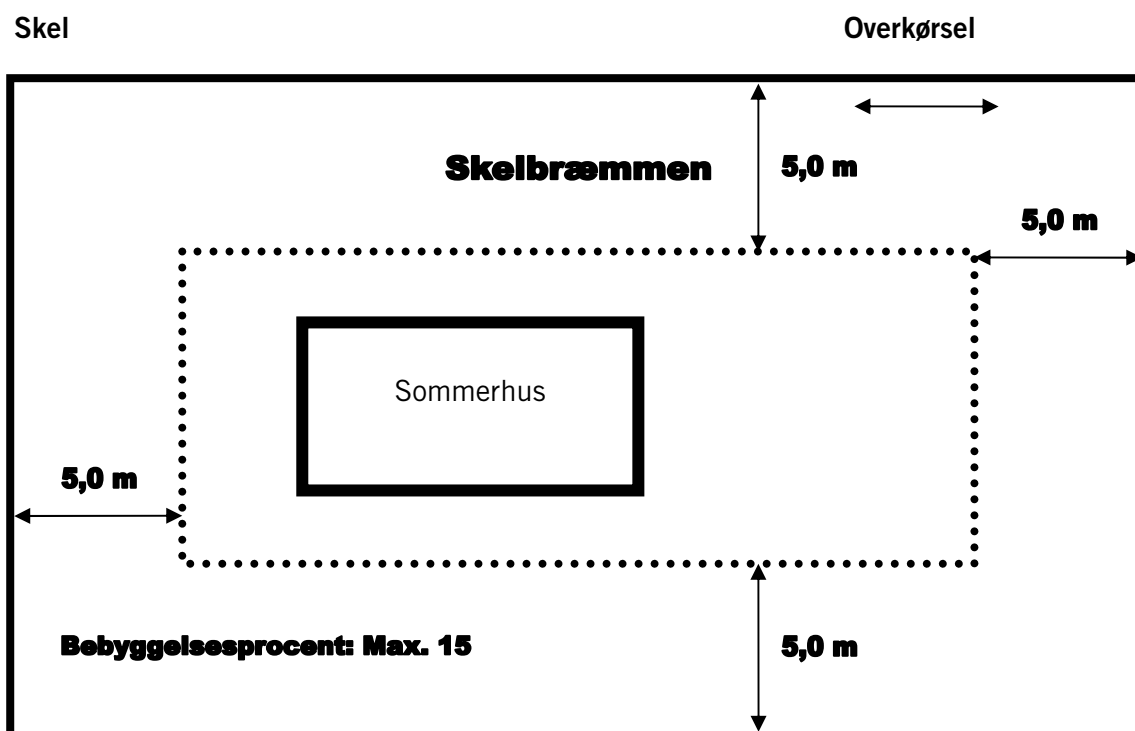
Tilpasning af ny bebyggelse efter områdets karakter kan være aktuel ved helhedsvurderingen, såfremt eksisterende bebyggelse i området overvejende er opført på anden måde end anført under afstandsforhold, etageantal og højdeforhold. Fx sommerhuse med udnyttelig tagetage.

### 2.7.1 Grundens størrelse:

- Sommerhuse i sommerhusområde, min. 1.200m<sup>2</sup>.

### 2.7.2 Afstandsforhold:

- Afstand til vej, sti og skel, min. 5,0m.



### 2.7.3 Etageareal og bebyggelsesprocent:

- Sommerhuse i sommerhusområder, max. 15.

Bebyggelsesprocent = (Etageareal / Grundens areal) x 100

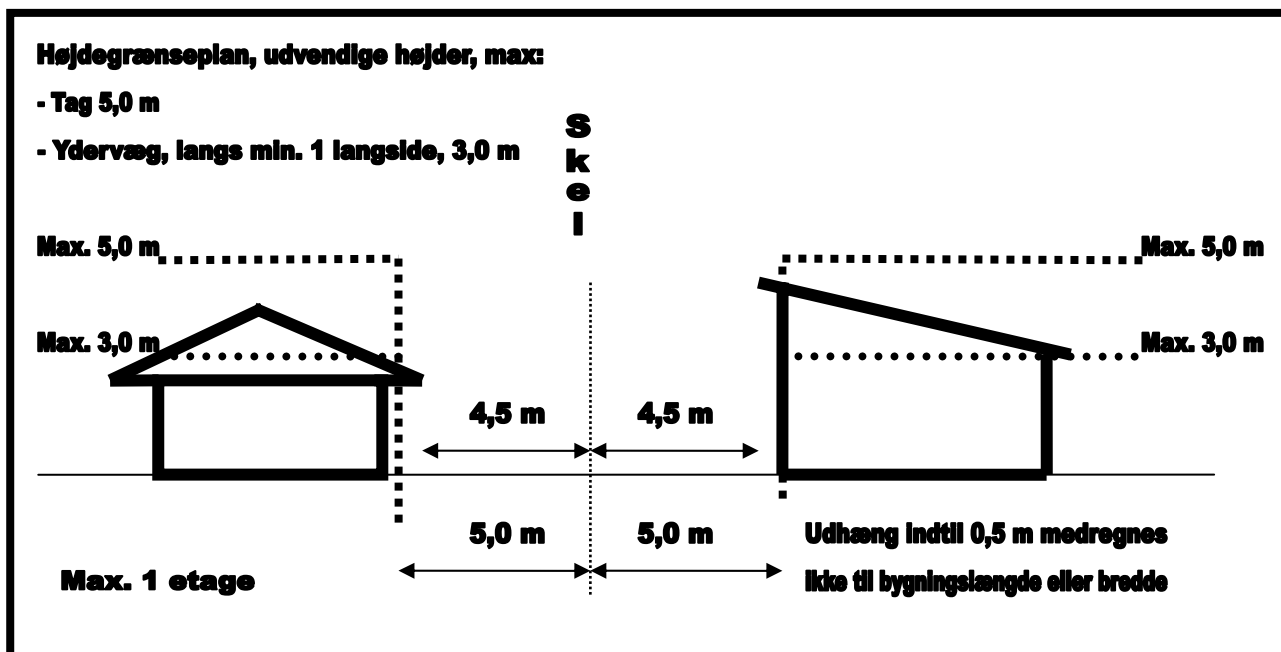
### 2.7.4 Etageantal:

- Max. 1.

### 2.7.5 Højdeforhold:

- Tag: Højde max. 5,0m.
- Ydervæg langs mindst en langside: Højde max. 3,0m.

Mod nabo-, sti- eller vejskel:



### 2.8 Garage, carporte, udhuse mv. v/sommerhuse i sommerhusområder

Garage, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan opføres mindst 2,5m fra vej, sti og skel, dvs. i skelbræmmen indenfor 2,5 – 5,0m, under visse betingelser. Dvs. at byggeretten omfatter:

- Byggeret, hvis betingelser ikke er opfyldt.
- Byggeret, hvis betingelser er opfyldt.

Generelt er følgende gældende, som anført under "Sommerhuse i sommerhusområder":

- Etageareal og bebyggelsesprocent.
- Etageantal.
- Højdeforhold.

**Byggeret, hvis betingelser ikke er opfyldt:**

**Afstandsforhold:**

- Afstand til vej, sti og skel, min. 5,0m.

Byggeretten er dermed tilsvarende som angivet under "Sommerhuse i sommerhusområder".

**Byggeret, hvis betingelser er opfyldt:**

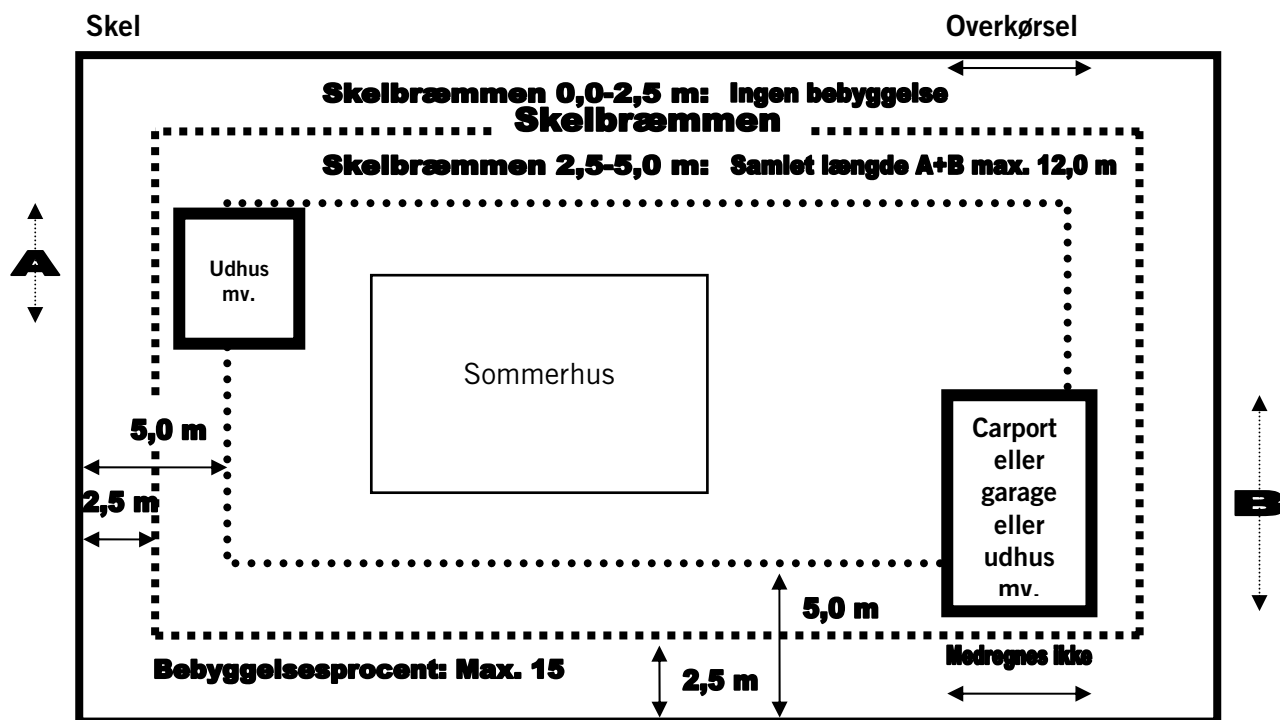
- Afstand til vej, sti og skel, min. 2,5m.

Betingelser:

1. Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusive eventuel brandkam, må inden for en afstand af 2,5m til 5,0m fra skel være højere end 2,5m over terræn eller det for bygningen fastsatte nivauplan.
2. De sider, der vender mod skel, må ikke have en større samlet længde end 12,0m. Kun bygningens længste side mod skel medregnes.
3. Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger imod skel.
4. Tagvand skal holdes inde på egen grund.

#### Længdeforhold:

Hvis byggeri mindst 2,5m fra vej, sti og skel, dvs. i skelbræmmen indenfor 2,5 – 5,0m. Dette under visse betingelser.

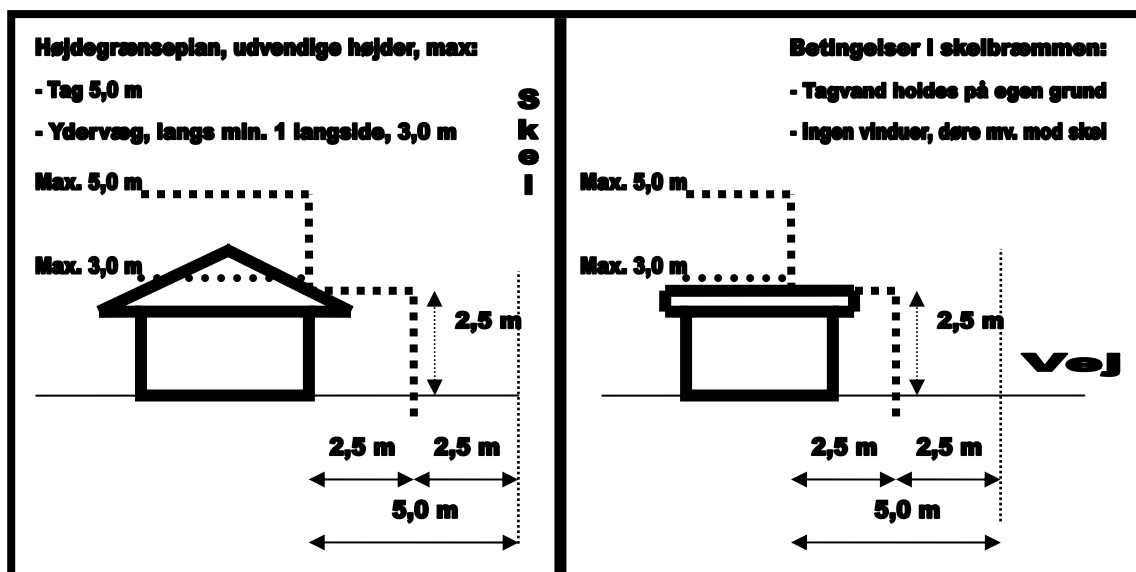


Bemærk:

- Arealet af en garage eller udhus er efter ydervægges afgrænsning. Udhæng over 0,5m medregnes i længde og bredde.
- Arealet af en carport er efter tagfladens areal.
- Længden af en carport måles 0,5m inden for tagfladens begrænsning.

### Højdeforhold, nabo-, sti- eller vejskel:

Hvis byggeri nærmere sti og skel end 2,5m, dvs. i skelbræmmen, under visse betingelser.



## 2.9 Småbygninger på højst 10m<sup>2</sup> v/sommerhuse i sommerhusområder

Småbygninger i sommerhusområder kan opføres indtil 2,5m fra nabo- eller stiskel, dvs. i skelbræmmen indenfor 2,5 – 5,0m, under visse betingelser. Det er afdeling Byg's opfattelse, at nabo-skel tillige omfatter vejskel. Dvs. byggeretten omfatter:

- Byggeret, hvis betingelser ikke er opfyldt.
- Byggeret, hvis betingelser er opfyldt.

Generelt er følgende gældende:

### Etageareal og bebyggelsesprocent:

- Småbygninger med en grundflade på indtil 10m<sup>2</sup> medregnes ikke i etagearealet og dermed ikke i bebyggelsesprocenten.

### Byggeret, hvis betingelser ikke er opfyldt:

Byggeretten er tilsvarende som anført under "Garage, carporte, udhuse mv. v/sommerhuse i sommerhusområder".

### Byggeret, hvis betingelser er opfyldt:

På hver matrikelnummer kan der opføres indtil 2 småbygninger, såfremt:

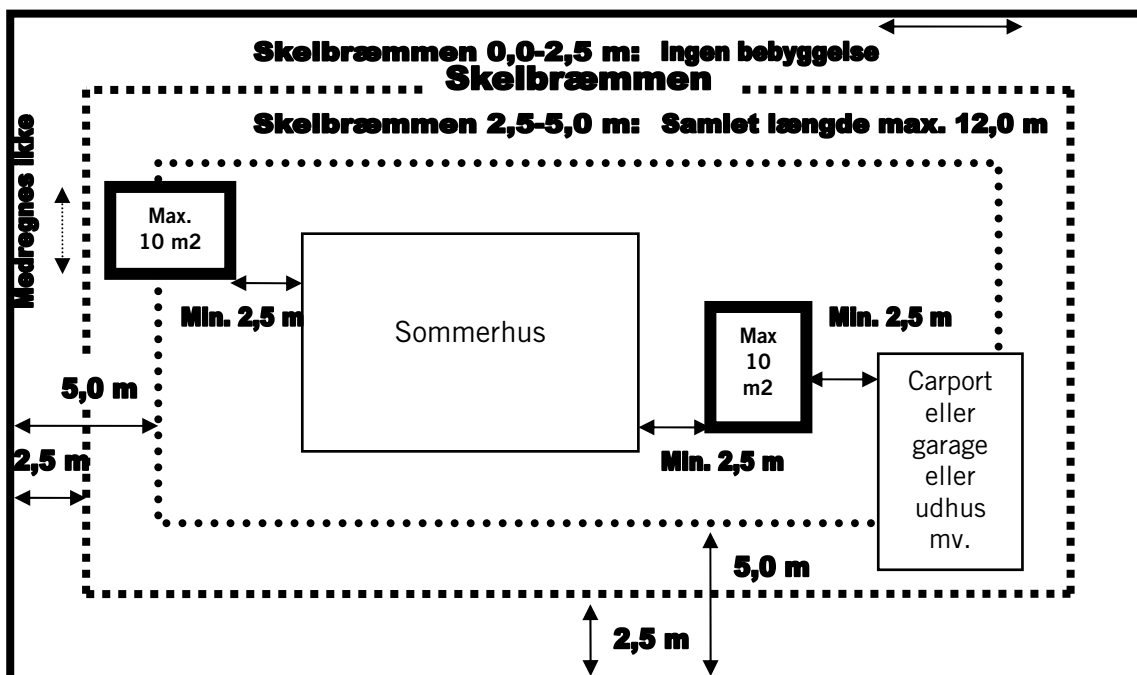
1. Arealet af den enkelte bygning højst er 10m<sup>2</sup>.
2. Afstanden til andre bygninger på samme matrikelnummer er mindst 2,5m.
3. Ingen del af bygningens ydervægge eller tag er højere end 2,5m over terræn.

### Længde- og afstandsforhold:

Hvis byggeri mindst 2,5m fra vej, sti og skel, dvs. i skelbræmmen indenfor 2,5 – 5,0m. Dette under visse betingelser.

Skel

Overkørsel



#### Bemærk:

- Etagearealet af en småbygning er bestemt af arealet i stuegulvets plan, dvs. grundfladens udvendige afgrænsninger. De beskedne krav til stabilitetsfremmende konstruktioner kan medføre bygningsudformninger, der afviger væsentligt fra det traditionelle.
- Udhæng mv. over 0,5m medregnes i grundfladens udvendige afgrænsning.
- Længden af en småbygning i skelbræmme indenfor 2,5 – 5,0m medregnes ikke i den samlede længde på max. 12,0m, såfremt betingelserne er opfyldt.
- Mindste afstand på 2,5m mellem bygninger er ligeledes indbyrdes mellem småbygninger.

Er betingelser opfyldt og byggearbejdet ikke er i strid med anden lovgivning, deklARATIONER mv., kan byggearbejdet ske uden byggetilladelse og anmeldelse. Byggearbejderne skal overholde de relevante krav for byggearbejdets udførelse i bygningsreglement 2010. Kan dette ikke ske, skal der søges om dispensation hos kommunalbestyrelsen, og byggearbejdet må ikke påbegyndes før dispensation er givet.

### 3 Bygningsreglement 2010 Bilag 1

#### 3.1 B.1.1.1 Beregning af bebyggelsesprocent

Stk. 1. Ved bebyggelsesprocent forstås etagearealets procentvise andel af grundens areal.

(B.1.1.1, stk. 1) Der kan ikke dispenseres fra bygningsreglementets beregningsregler, ligesom en lokalplan eller byplanvedtægt ikke må lægge andre beregningsregler til grund.

#### 3.2 B.1.1.2 Beregning af grundens areal

Stk. 1. Grundens areal omfatter det areal, der er angivet for det pågældende matrikelnummer.

(B.1.1.2, stk.1) Hvad der forstås ved en samlet fast ejendom fremgår af udstykningsloven.

Ved beregning af grundens areal med henblik på fastsættelse af bebyggelsesprocent skal vejareal, eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggeliniepålæg til sikring af vejanlæg medregnes, når de omhandlede arealer i matriklen er angivet som en del af den samlede faste ejendom.

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 grundens størrelse, medmindre kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde bestemmer andet, herunder en anden delingsnorm, eller at andele i det fælles friareal ikke kan medregnes, og
2. arealer, der før 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.

(B.1.1.2, stk. 2, nr. 1) Bestemmelsen om, at kommunalbestyrelsen kan bestemme en anden delingsnorm eller at andele i fælles friareal ikke medregnes, kan ske ved en konkret angivelse herom i lokalplan.

(B.1.1.2, stk. 2, nr. 2) Bestemmelsen sikrer, at tidligere givne rettigheder til at medregne vejareal til grundens areal opretholdes, uanset arealet er afgivet til vejformål. De indgåede aftale mellem kommune og grundejer foreligger både som tinglyste deklARATIONER på de enkelte ejendomme og som notering i matrikelprotokollen, og antages mest at være anvendt i København og på Frederiksberg, typisk når der er tale om veje, som har en bredde over 20m.

Stk. 3 Til grundens størrelse medregnes ikke:

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

(B.1.1.2, stk. 3) Areal, der er en del af en samlet fast ejendom, og som ved vej er adskilt fra det areal, der ønskes bebygget, kan medregnes til grundens størrelse, når adskillelsen alene skyldes gennemskæring af vej eller sti. Mere fjerntliggende matrikler vil derimod ikke kunne medregnes.

(B.1.1.2, stk. 3, nr. 1) Vedrørende zoneinddeling henvises til lov om planlægning.

### 3.3 B.1.1.3 Beregning af etageareal

Stk. 1. Etageareal beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder kældre og udnyttelige tagetage 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 og elevatorskakter medregnes dog for hver etage.

(B.1.1.3, stk. 2) Installationsskakter medregnes for hver etage.

Stk. 3. Til etageareal medregnes ikke:

1. Den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25m under loftet i kælderen.
2. Åbne altaner.
3. Små bygninger med en grundflade på indtil 10m<sup>2</sup>.
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 4,5m<sup>2</sup>
7. Udvendige trappers og altanganges projektion på terræn.
8. Udvendige brandtrapper (flugtvejstrapper).

B.1.1.3, stk.3, nr.3) Opførelse af flere end 2 småbygninger, med en grundflade på under 10m<sup>2</sup>, skal medregnes til etagearealet.

(B.1.1.3, stk. 3, nr. 5) Om sikringsrum og offentlige beskyttelsesrum henvises til lov om beskyttelsesrum, reglement for indretning af sikringsrum og murgennembrydninger samt reglement for projektering og opførelse af offentlige beskyttelsesrum.

(B.1.1.3, stk. 3, nr. 6) Til gulvet i hemse 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 m<sup>2</sup>, 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.

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

1. 20m<sup>2</sup> 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. 35m<sup>2</sup> pr. bolig ved fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og sommerhuse og
3. 25 pct. Af bebyggelsens øvrige etageareal ved andre bebyggelser, dog medregnes garage- og udhusarealer i kælder eller gårdkælder ikke.

(B.1.1.3, stk. 4) Overdækninger og overdækkede terrasser anses for åbne, når mindst en væg er helt eller delvist åben og ikke kan lukkes med vindue, dør, port eller lignende. Teknikhuse til elektroniske kommunikationsnet eller tjenester er ikke omfattet af bestemmelsen.

(B.1.1.3, stk. 4, nr. 1) Dobbelthuse med lodretlejlighedsskel skal behandles efter bestemmelsens nr. 2.

(B.1.1.3, stk. 4, nr. 1 og nr. 2) fradragene beregnes uanset de matrikulære forhold.

(B.1.1.3, stk. 4, nr. 3) Kældre defineres ved at kælderloftet er mindre end 1,25 m over terræn. Ved andre bebyggelser forstås erhverv eller institutioner.

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

1. i udnyttelige tagetager medregnes det areal, der i et vandret plan 1,5m over færdigt gulv ligger inden for planets færdigt gulv ligger inden for planets skæring med tagbeklædningens udvendige side.
2. åbne etager, porte, luftsluser og lignende medregnes til den linje, som bygningens ydervægge i øvrigt angiver, og
3. ved fælles vægge mellem rum, der skal medregnes til hvert sit etageareal, måles til midten af væggen, idet der dog ved fælles vægge placeres over skel måles til skellinien.

(B.1.1.3, stk. 5, nr. 1) En tagetage regnes for udnyttelig, når der uden væsentlige indgreb i tagkonstruktionen kan indrettes opholdsrum.

### **3.4 B.1.1.4 Beregning af højdeforhold**

Stk. 1. 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, normalt ved angivelse af planernes koter. Der kan efter behov fastlægges flere niveauplaner for samme grund. Ved fastlæggelse af niveauplaner skal kommunalbestyrelsen tage hensyn til:

1. terrænforholdene på de tilstødende grunde og karakteren af den omliggende bebyggelse, og
2. at der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund.

Stk. 2. Antenner, hvis øverste punkt ikke er mere end 5,5m over tagfladen, tagkviste, skorstenspiber, ventilationshætter, gavltrekanter og tagudhæng medregnes ikke ved beregning af en bygningshøjde, såfremt de er sædvanligt omfang. Ved fastlæggelse af bebyggelsens højde kan kommunalbestyrelsen endvidere beslutte at se bort fra trappehuse, elevatorskakter, ventilationsanlæg, skilte og lysreklamer.

### **3.5 B.1.1.5 Beregning af afstandsforhold**

Stk. 1. Afstande måles vandret uden hensyn til terrænforskelle. Afstanden måles vinkelret på den pågældende modstående linje (vejlinje, naboskel) 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 vejlinje, naboskel eller anden bebyggelse på samme grund. Ved bygninger uden begrænsende ydervægge måles fra tagfladen.

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

1. kælder, kældertrapper, tanke, ledninger og lignende under terræn og
2. tagudhæng, vindskeder, lætage over døre samt gesimser og lignende mindre bygningsdele med et fremspring på højst 0,5m.

Stk. 3. Ved beregning af bebyggelsens afstand til vejskel ses bort fra bygningsfremspring anbragt ud over vejskel i det omfang, som er angivet i lov om offentlige veje og i lov om private fællesveje med nedennævnte lempelser og begrænsninger:

1. Mellem kørebane eller cykelsti og bygningsfremspring skal der altid være en fri passage på mindst 1,3m.
2. Indtil 2,8m over terræn kan bygningsfremspring udføres indtil 0,3 m ud over vejskel.
3. Lyskasser, fundamenter og lignende, der placeres i eller under terrænhøjde, kan udføres indtil 0,8m ud over vejskel.
4. Skilte samt markiser af lettere konstruktion, hvis underside er hævet mindst 2,2m over terræn, kan opsættes indtil 1,0m fra kørebane eller cykelsti.
5. Trapper skal altid have en fri passage på mindst 1,3m mellem kørebane eller cykelsti og trappe.

(B.1.1.5, stk. 3) Der henvises til §103, stk. 1 i lov om offentlige veje.

### **3.6 B.1.1.6 Beregning af etageantal**

Stk.1. Hver af bygningens etager inklusiv stueetage medregnes i etageantallet sådan som det fremgår af BBR-registret. Til etageantallet medregnes desuden:

1. udnyttelige tagetager og
2. kældre, hvor loftet ligger mere end 1,25m over terræn.

(B.1.1.6, stk. 1, nr.1) En tagetage regnes for udnyttelig, når der uden væsentlige indgreb i tagkonstruktionen kan indrettes opholdsrum. Jf. kap. B.1.1.3, stk. 5, nr. 1.

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

(B.1.1.6, stk. 2) Ved opgørelse af etageantallet kan bl.a. lægges vægt på de omtalte bygningsfunktioners størrelse og anvendelsesmulighed i forhold til byggeriets samlede størrelse og anvendelse. Ligeledes kan lægges vægt på bebyggelsens ydre fremtræden, hvor for eksempel antal og størrelse af vinduer til den pågældende bygningsfunktion kan få byggeriet til at fremstå med en ekstra etage i forhold til området, hvor byggeriet er placeret, jf. kap. 2.4. væsentlige indbliksgener som følge af den pågældende bygningsfunktion kan også vægtes i forhold til området, hvor byggeriet er placeret. Der må for eksempel forventes en større tolerance overfor indbliksgener i højere, tættere og mere bynær bebyggelse end i lavere og mere fritliggende parcelhusbebyggelser.

## 4 SBI-anvisning 230

Kildeangivelse: SBI-anvisning 230: Anvisning om Bygningsreglement 2010.

Denne anvisning forklarer og fortolker bestemmelserne i Bygningsreglement 2010 (BR10)

Anvisningen har samme kapitelstruktur som BR10, SBI-anvisningstekst af den fulde reglementstekst samt Erhvervs- og Byggestyrelsens vejledningstekster.

Endvidere henviser anvisningen til relevante standarder, andre anvisninger og andet baggrundsmateriale med mere uddybende information.

Anvisningen omhandler de samme emner som BR10, herunder bebyggelsesregulering, indretning, konstruktioner, brandforhold, indeklima, energiforbrug og installationer.

### 4.1 Beregning af bebyggelsesprocent

Stk. 1:

Bebyggelsesprocent = (Etageareal/Grundens areal) x 100

- Etageareal er det samlede etageareal, dvs. summen af bruttoarealet af samtlige etage (Se kapitel B.1.1.3).
- Grundens areal er grundstykkets areal og svarer til grundens størrelse. (Se kapitel B.1.1.2)

### 4.2 Beregning af grundens areal

Stk. 1:

Matriklens samlede areal kan findes på Kort- og Matrikelstyrelsens hjemmeside: [www.kms.dk](http://www.kms.dk)

Stk. 3:

Grundens størrelse omfatter som udgangspunkt ejendommens areal, som det er angivet i matriklen. Det er ofte et matrikelnummer, men det kan også være flere matrikelnumre, der ifølge matriklens angivelse skal noteres som samlet ejendom.

#### Arealer i anden zone:

Til grundens areal kan ikke medregnes arealer, der ligger i en anden zone (byzone, sommerhusområder eller landzone) end den, hvori der bygges, jf. planlovens §35 (Bekendtgørelse nr. 813, 2007). Matrikler som er en del af en fast ejendom, men som ikke grænser op til hinanden, kan heller ikke medregnes.

#### Friarealer

Til grundens areal kan til gengæld medregnes en forholdsmæssig andel i et selvstændigt matrikuleret areal, der er sikret som fælles friareal for flere ejendomme, fx gennem en lokalplan. Andelen i friarealet fordeles proportionalt med de tilhørende grundstørrelser.

Kommunen kan dog i det konkrete tilfælde bestemme:

- En anden fordeling af fællesarealet til de tilhørende grunde.
- At fællesarealet ikke kan medregnes i grundstørrelsen.

Vejarealer, der er indrettet som stilleveje med opholdsmulighed mv., kan ikke medregnes som friarealer.

En særlig tilladelse kan medføre, at areal afgivet til vej stadig kan medregnes i grundstørrelsen (Disse tilladelser er historiske, forholdsvis sjældne og forekommer mest i København).

### 4.3 Beregning af etagearealet

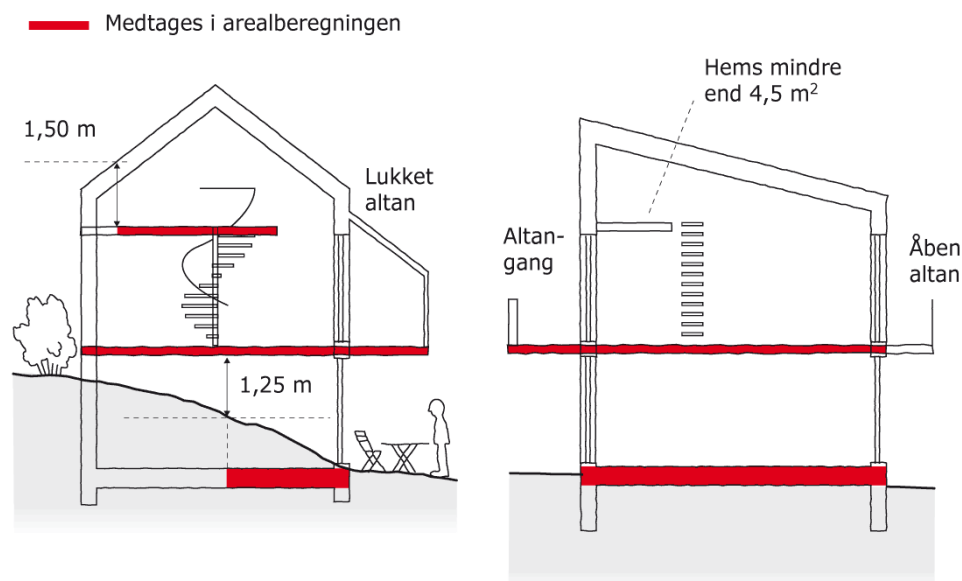
Stk. 1:

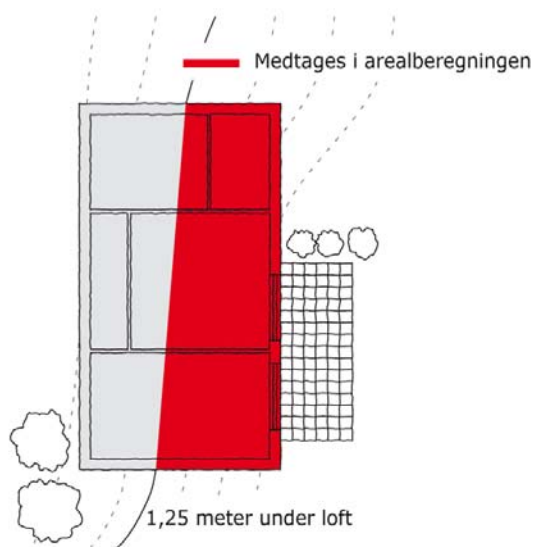
I etagearealet indgår samtlige etager, herunder:

- Kældre, hvor loftet er mere end 1,25m over terræn.
- Udnyttelige tagetager, herunder tagetager hvor der uden væsentlige indgreb i tagkonstruktionen kan indrettes opholdsrum. Det vil i praksis sige, at alle tagrum, hvori der anvendes spærtyper (hanebåndsspær, saksespær m.m.), som muliggør indretning af rum, skal medregnes i etagearealet – også hvis arealet ikke anvendes. Det har ofte vist sig, at tagetager med tiden udnyttes, hvis muligheden er til stede. Beregning af arealet af en tagetage er præciseret under stk. 5.
- Lukkede overdækninger til personophold, dvs. udestuer, lukkede altaner, lukkede overdækkede gårde, lukkede terrasseoverdækninger, forbindelsesgange og lignende, som kan indrettes til personophold. Det drejer sig typisk om arealer med indendørs funktioner i forbindelse med boliger og erhverv.

Langt de fleste bygningers etageareal svarer til bygningens ydre mål (længde x bredde) ganget med antallet af anvendelige etager. Der er imidlertid en række undtagelser, som skal tages i regning. Disse undtagelser er angivet i stk. 2-5. Bestemmelsen af etagearealet er søgt illustreret.

Det er væsentligt at bemærke, at åbne altaner ikke medregnes, mens altangange medregnes for hver etage.





#### 4.4 Beregning af højdeforhold

Stk. 1:

Højden af en bygning måles lodret fra naturligt terræn. I langt de fleste tilfælde er grunden tilstrækkeligt plan til, at der ikke er tvivl om fastlæggelsen af udgangspunktet for naturligt terræn. For bebyggelsen på skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et niveau-plan, som fastlægges af kommunen. Der kan efter behov fastlægges flere niveauplaner for samme grund.

Ved fastlæggelsen af niveauplan skal kommunen tage hensyn til terrænforholdene på de tilstødende grunde og karakteren af den omliggende bebyggelse. Endvidere skal der skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund.

Der findes forskellige metoder til indlægning af niveauplaner, som skal vurderes i forhold til den aktuelle situation. Det afgørende er, at behovet for rimelige byggemuligheder på den enkelte grund afvejes i forhold til et mål om at undgå en alt for afvigende og generende bebyggelse for de omliggende grunde.

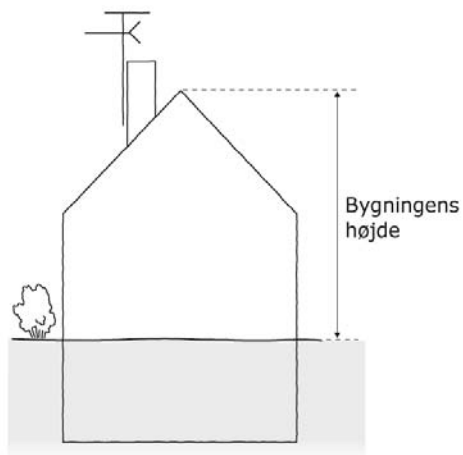
Niveauplanet er alene udgangspunktet for måling af udvendige højder, og siger således ikke noget om hvor bebyggelsens gulvkote eller etageadskillelse skal være.

Indlægning af niveauplaner skal ske inden byggeriet påbegyndes, og skal entydigt fremgå af byggetilladelsen, fx ved angivelse af koter. Indlægning af niveauplan kan foretages af kommunen, uden at der skal foretages nabohøring.

Niveauplaner kan endvidere med fordel fastlægges i en lokalplan. En lokalplan kan foruden bestemmelser om bygningshøjder fastsættes bestemmelser om koter for terræn, sokkel og gulv, samt niveauplaner.

Stk. 2:

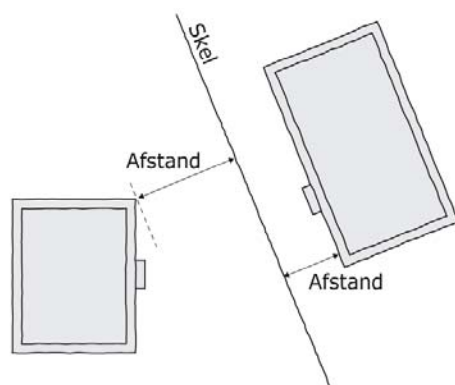
Antenner, tagkviste, skorstenspiber mm. medregnes normalt ikke i bygningens højde.



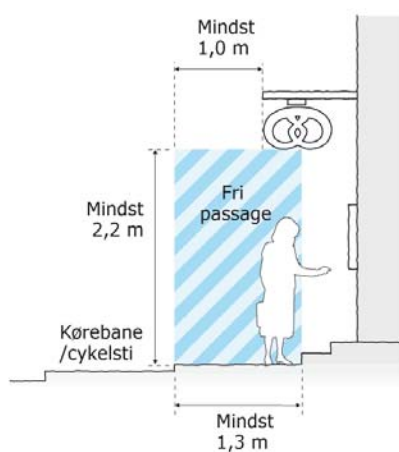
#### 4.5 Beregning af afstandsforhold

Stk. 2:

Bestemmelsen af afstand til vej, naboskel og sti.



Fri passage mellem bebyggelse og vejskel.



## 4.6 Beregning af etageantal

Stk. 1:

Til etagearealet medregnes udnyttelige tagetager, samt kældre, hvor loftet er mere end 1,25m over terræn.

Ved særlige bebyggelsestyper kan kommunen beslutte, hvordan fx forskudte planer eller særlige konstruktioner ved tagetagen skal regnes. Da en tagetage regnes for udnyttelig, når der uden væsentlige indgreb i tagkonstruktionen kan indrettes opholdsrum, vil det i praksis sige, at mange tagetager med mere end 40 graders hældning skal tælle med i et etageantallet – uanset om de faktisk udnyttes eller ej. Det gælder også selvom krav til lofthøjde i beboelse efter bygningsreglement 2010 kapitel 3.3.1 ikke kan opfyldes.

I mange kommune- og lokalplaner anvendes betegnelsen "½ etage", som efter administrativ praksis er synonym med udtrykket "udnyttelig tagetage". Begrebet "½ etage" anvendes imidlertid ikke i bygningsreglementets beregningsregler. En sådan "½ etage" vil derfor altid blive regnet som en fuld etage.

Det er op til kommunalbestyrelsen at afgøre, om en kælder placeret ved nivauspring i terræn skal regnes som en etage eller ej. Som hovedregel gælder dog, at kælderen ikke regnes som en etage hvis der er tale om en mindre frilægning i naturligt terræn, mens en større frilægning af kælderen evt. som følge af en udgravning i terrænet vil regnes som en etage.

