

Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S  
Telefon 7221 8800  
Fax 7262 6790  
info@trafikstyrelsen.dk  
www.trafikstyrelsen.dk

Notat

Dato 26. juni 2017

## **Vejledning om opførelse af sekundær bebyggelse med et samlet areal på højst 50 m<sup>2</sup>**

Ved sekundær bebyggelse forstås garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger med et samlet areal på højst 50 m<sup>2</sup>.

Fra den 1. juli 2017 udgår 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 m<sup>2</sup>, og hvor disse samtidig overholder byggeretten og anden lovgivning.

Ændringen træder i kraft den 1. juli 2017, og nedenstående er således gældende for opførelse af sekundær bebyggelse, der opføres efter denne dato.

Sekundær bebyggelse skal leve op til de regler, der er gældende på tidspunktet for opførelsen. Opførelse af sekundær bebyggelse, der påbegyndes før den 1. juli 2017, er derfor fortsat omfattet af reglerne om anmeldelse.

### **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 størrelsen på den enkelte bygning, der skal være under 50 m<sup>2</sup>, men derimod det samlede areal af den sekundære bebyggelse, der er opført på grunden, som skal være under 50 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> på hver grund uden ansøgning om byggetilladelse.

Eksempel:

*På en grund er der opført en garage på 25 m<sup>2</sup>. Ejeren af ejendommen ønsker efterfølgende at opføre et udhus. Det samlede areal af mindre bygninger på grunden må maksimalt være 50 m<sup>2</sup>. Ejeren af ejendommen kan derfor opføre et udhus på maksimalt 25 m<sup>2</sup>, uden at det kræver tilladelse fra kommunen. Ønsker ejeren af ejendommen at opføre et udhus på mere end 25 m<sup>2</sup>, vil bygningernes samlede areal overstige 50 m<sup>2</sup>, og der vil derfor være krav om byggetilladelse.*

### **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 på omkringliggende grunde.

Ved sekundær bebyggelse skelnes der mellem byggeri, der bygges sammen med den primære bebyggelse (fx et enfamiliehus), og byggeri, der opføres adskilt fra denne bebyggelse. 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 Boligstyrelsen har udgivet vejledningen "*Eksempelsamling om brandsikring af byggeri*" [<http://bygningsreglementet.dk/file/632981/Eksempelsamling.pdf>], hvori det er præciseret, hvordan kravene til brandsikring kan opfyldes for sekundær bebyggelse.

Ved tvivl om, hvilke brandkrav byggeriet skal leve op til, kan man orientere sig i "*Eksempelsamling om brandsikring af byggeri*" eller kontakte kommunen for vejledning.

### **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 på grunden.

Dato 26. juni 2017

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 pågældende sekundære bebyggelse.

#### *Bebyggelse i skelbræmmen*

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

- Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 2,5 meter over terræn eller det af kommunen for bygningen fastsatte niveauplan.
- 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 udgangspunkt tilladt at bygge nærmere skel end 2,5 meter. Er der tvivl om, hvorvidt byggeriet kan opfylde alle betingelserne, kan man orientere sig på kommunens hjemmeside eller kontakte kommunen for vejledning herom.

Bygger du nærmere mod skel end 2,5 meter, skal du være opmærksom på, at ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 2,5 meter over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

Eksempel:

*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 nu 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 mod skel 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 byggetil-*

Dato 26. juni 2017

*ladelse til opførelse af bebyggelse, der ikke overholder betingelserne. Alternativt kan udhuset placeres længere fra skel end 2,5 meter.*

*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 disse betingelser. 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 du ligeledes være opmærksom på, at tagvand altid skal holdes på egen grund.

### **Fradragsreglen**

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

For fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og sommerhuse gælder ved beregningen af etagearealet, at de første 35 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse ikke medregnes.

For etageboligbebyggelser med både lodret og vandret lejlighedsskel, rækkehuse, kædehuse, gruppehuse eller lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, er det de første 20 m<sup>2</sup>, der ikke medregnes til etagearealet.

Dette betegnes ofte "fradragsreglen", fordi man kan fradrage henholdsvis 35 m<sup>2</sup> og 20 m<sup>2</sup> i beregningen af etagearealet.

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

### **Nedrivning**

Det kræver tilladelse fra kommunen at nedrive bebyggelse, hvor der har været krav om tilladelse ved opførelsen. En ansøgning om tilladelse til nedrivning af bebyggelse skal indeholde oplysninger om ejendommens adresse, matrikelbetegnelse og identifikation af bygningen. Derudover skal ansøgningen indeholde information om bygningens højde og grundflade. Kommunen kan i konkrete sager fastsætte retningslinjer for nedrivningen.

Bebyggelse, der kan opføres uden ansøgning om byggetilladelse, kan også nedrives uden tilladelse fra kommunen.

Nedrivning af bebyggelser skal meddeles til Bygnings- og Boligregistret (BBR). Bemærk, at der kan være andre regler end dem,

Dato 26. juni 2017

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.

### **Anden lovgivning**

Før man bygger, skal man altid være opmærksom på, at der foruden 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 for området, der indeholder regler om opførelse af sekundær bebyggelse. Lokalplaner gælder for bestemte områder i kommunen, og kan indeholde krav, der afviger fra bygningsreglementet. Lokalplanen gælder i disse tilfælde forud for bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser.

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 anvendes særlige materialer eller farver, der passer med det, der ellers 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 herom.

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.

Man kan søge efter lokalplaner i [www.erhvervsstyrelsen.dk/plan-systemdk](http://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 servitutter på ejendommen. Servitutter kan være forskellige begrænsende rettigheder på en ejendom. Servitutter kan både være offentligtretlige, hvor det er en myndighed, der har fået tinglyst en ret over en ejendom, og de kan være privatretlige, hvis servituten er tinglyst af en privatperson.

Der kan læses mere om servitutter på [www.tinglysning.dk](http://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.

Anvendes sekundær bebyggelse til beboelse eller personophold i længere tid, skal de opfylde en række skærpede krav. En ændring i anvendelsen, fx fra udhus til bolig eller terrasseoverdækning til udestue, kræver desuden byggetilladelse.

Når man har opført sekundær bebyggelse, der ikke kræver byggetilladelse, skal man også huske at meddele byggeriet til Bygnings- og Boligregistret (BBR). Det er kommunen, der opdaterer oplysningerne i BBR, men det er boligejerens ansvar, at oplysningerne er korrekte. Alle bygninger på grunden skal 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 om lovliggørelse af ulovligt byggeri i styrelsens vejledning [<http://bygningsreglementet.dk/file/632484/Lovliggørelse.pdf>].