

Til ejere af sommerhuse

Sekundær bebyggelse - kræver det byggetilladelse?



Denne pjece omhandler kravene til opførelse af sekundær bebyggelse, eksempelvis garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser, skure og lignende bygninger med et samlet areal på højst 50 m².

A. Generelt

Det er vigtigt, at du er sikker på, at alle relevante regler er overholdt, før du begynder at bygge. I værste tilfælde kan du risikere at skulle rive din bygning ned, hvis den er ulovlig. Er du i tvivl om, hvorvidt der er krav om en byggetilladelse, bør du altid kontakte din kommune for vejledning.

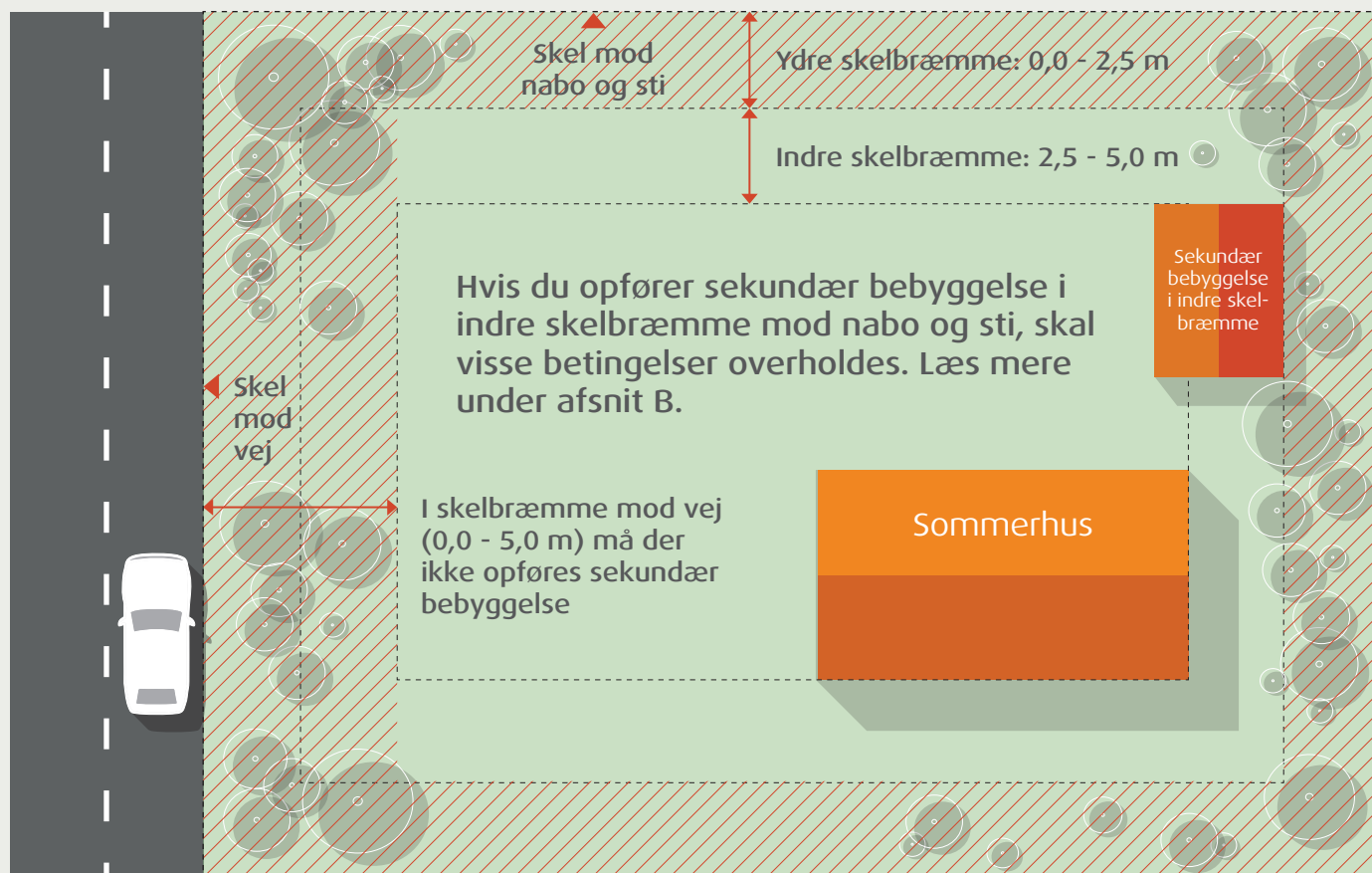
Sekundær bebyggelse kan i visse tilfælde opføres uden en byggetilladelse. Det kræver dog, at de har et samlet areal på højst 50 m², og at de samtidig opfylder en række betingelser. Der gælder særlige regler for integrerede bygninger, og de kan ikke opføres uden en byggetilladelse.

Det er ikke kun bygningsreglementet, der skal overholdes, når du bygger. Der kan f.eks. være lokalplaner, byplanvedtægter, deklarationer og servitutter m.v., som du skal være opmærksom på, før du påbegynder dit byggeprojekt.

B. Hvilke betingelser skal mit byggeri overholde?

Når det samlede areal af sekundær bebyggelse på grunden overstiger 50 m², er der krav om byggetilladelse. Har du f.eks. et eksisterende skur på 30 m², vil en ny garage på 21 m² kræve en byggetilladelse, fordi det samlede areal i alt bliver 51 m², og dermed større end 50 m².

I bygningsreglementet findes bl.a. bestemmelser om, hvilken afstand bygninger skal have til skel, hvilken højde samt hvilken størrelse bygninger må have. Hvis disse bestemmelser ikke kan overholdes, skal du, uanset størrelsen på disse bygninger, søge om byggetilladelse.



Du må som udgangspunkt ikke opføre sekundær bebyggelse i skelbræmmen, dvs. 0,0 - 5,0 meter fra skel. I visse tilfælde kan du dog opføre sekundær bebyggelse i den indre skelbræmme mod nabo og sti, dvs. 2,5 - 5,0 meter fra skel, hvis den sekundære bebyggelse opfylder en række betingelser.

Betingelser for at bygge i indre skelbræmme:

- Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 2,5 meter. Hvis man bygger på en skrånende grund, kan der være særlige krav til, hvordan højden måles. Kontakt din kommune, hvis du er i tvivl om, hvordan højden måles.
- De sider på bygningen, der vender mod skel mod nabo, vej og sti, må ikke have en samlet længde på mere end 12 meter.
- Der må ikke etableres vinduer, døre eller andre åbninger i sider, der vender mod skel mod nabo og sti.
- Regnvand må ikke kunne løbe ind på naboens grund.

Hvis disse betingelser er opfyldt, er det som udgangspunkt tilladt at opføre sekundær bebyggelse i den indre skelbræmme mod nabo og sti.

Opføres bygningen uden for skelbræmmen, skal betingelser for at bygge tæt på skel ikke opfyldes med undtagelse af, at regnvand skal holdes på egen grund. Der kan dog være begrænsninger for, hvor højt du må bygge, ligesom der også kan være begrænsninger for, hvor meget du må bygge på din grund.

C. Hvordan undgår jeg brand?

Når du opfører sekundær bebyggelse, er det vigtigt at overholde bygningsreglementets bestemmelser om brandforhold.

Ved opførelse af byggeri skal du altså være opmærksom på, at der ikke kan ske spredning af en eventuel brand til anden bebyggelse på din egen eller andres grunde. Det kan betyde, at du skal bygge med særlige materialer, der ikke har så let ved at brænde.

D. Sammenbyggede bygninger

Sammenbyggede bygninger er placeret op ad en primær bebyggelse, men er ikke nødvendigvis konstruktivt en del af denne. Der kan eksempelvis være tale om en carport placeret

på søjler direkte mod primærbygningens facade og uden sammenhængende tagkonstruktioner. Sammenbyggede garager, carporte og lignende skal indregnes i det samlede areal for sekundær bebyggelse på højst 50 m², der kan opføres uden byggetilladelse.

Hvis der er adgang via dør, eller der er et vindue mellem huset og carporten, kan der være brandkrav til døren og vinduet.

E. Hvor meget må jeg bygge?

Bebyggelsesprocenten angiver etagearealets procentvise del af grundens areal. Du må ikke be bygge en større del af grunden, end bebyggelsesprocenten foreskriver. Bebyggelsesprocenten kan derfor have betydning for, om du overhovedet kan opføre sekundær bebyggelse på grunden.

I beregningen af etagearealet for sommerhuse skal du dog kun medregne den del af den sekundære bebyggelse, der overstiger 50 m² pr. bolig. Dette kaldes også "fradragsreglen".

Derfor kan "fradragsreglen" give dig mulighed for at opføre sekundær bebyggelse, der ellers ikke ville være muligt pga. overskridelse af bebyggelsesprocenten.

F. Nedrivning

Sekundær bebyggelse, der ikke er integreret i den primære bebyggelse, kan nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, når den enkelte bygning har et areal på højst 50 m².

G. BBR (Bygnings- og Boligregistret)

Som ejer af en ejendom er du forpligtet til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte og giver udtryk for de faktiske forhold på ejendommen. Det betyder, at hvis du opfører eller nedriver byggeri på din grund, så skal du oplyse det til BBR. Hvis du undlader at indberette ændringer, kan det medføre en bøde.

Mere viden

Find gældende krav og vejledning på:

→ www.bygningsreglementet.dk