

Vejledning om opførelse af småbygninger med et samlet areal på højst 50 m² (garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser mv.)

Fra den 1. juli 2017 er der nye regler for opførelse af småbygninger.

Det kræver ikke længere anmeldelse til kommunen at opføre småbygninger når:

1. Det samlede areal af ens småbygninger ikke bliver større end 50 m².
2. Bygningerne overholder byggeretten (regler for højde, afstand og længde i skel og bebyg. procent)
3. Der ikke er en lokalplan, byggelinje eller beskyttelseslinje mv. der hindrer ens byggeri.

Læs nedenstående vejledning, inden du går i gang med at bygge. Er du 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. Byggeri der opføres uden tilladelse sker på eget ansvar.

Hvor meget må man bygge?

Det er vigtigt at være opmærksom på, at det er det samlede areal af småbygninger 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 m², men derimod det samlede areal af de småbygninger, der er opført på grunden, som skal være under 50 m². Reglerne gælder for alt småbyggeri, der opføres i forbindelse med enfamiliehuse, rækkehuse, etagebyggeri, industri- og lagerbebyggelse. Der må således samlet bygges 50 m² på hver grund uden ansøgning om byggetilladelse, såfremt ovenstående tre kriterier er overholdt. Se også [Bygningsreglementet](#)

Eksempel 1.

På en grund er der opført en garage på 25 m². Ejeren ønsker at opføre et udhus. Det samlede areal af småbygninger på grunden må maksimalt være 50 m². Ejeren kan derfor opføre et udhus på op til 25 m², uden at det kræver tilladelse fra kommunen. Ønsker ejeren af ejendommen at opføre et udhus på mere end 25 m², vil bygningernes samlede areal overstige 50 m², og der vil derfor være krav om byggetilladelse.

Eksempel 2.

På en grund er der opført en garage på 45 m². Ejeren ønsker at opføre et drivhus på 14 m². Det samlede areal af småbygninger på grunden må maksimalt være 50 m². Ejeren skal derfor søge en byggetilladelse til sit drivhus, idet ejendommens samlede areal af småbygninger efterfølgende vil blive 59m², og dermed overstiger 50 m².

Eksempel 3.

På en grund er der opført en garage på 30 m². Ejeren ønsker at opføre et udhus på 15 m². Det samlede areal af småbygninger på grunden må maksimalt være 50 m². Udhuset, der skal placeres i skel, er højere end 2,5 meter. Udhuset overholder derfor ikke byggeretten. Ejeren skal derfor søge en byggetilladelse til sit udhus.

Eksempel 4.

På en grund er der opført en garage på 30 m². Garagen er placeret i skel og er 10 meter lang. Ejeren ønsker at opføre et udhus på 18 m². Udhuset er 6 meter langt og skal placeres bag ved garagen ind mod skel. Selvom der kun bliver 48 m² småhusbyggeri på grunden skal ejeren søge tilladelse til byggeriet, fordi den samlede længde af byggeri i skel bliver over 12 meter.

Byggeret

I bygningsreglementets Kapitel 2. er der bestemmelser for hvilken afstand bygninger skal have til skel, hvilken højde, og samlede længde bygninger må have, samt hvilken bebyggelsesprocent der gælder for forskellige ejendomstyper. Bestemmelserne kaldes for Byggeretten. Hvis byggeretten ikke kan overholdes, skal der altid søges om byggetilladelse. Herefter skal kommunalbestyrelsen ved en helhedsvurdering træffe afgørelse om, hvorvidt der kan meddeles byggetilladelse til den pågældende småbygning.

Småbygningers højde og afstand til skel - og bygningens længde i skel

Hvis småbygninger opføres nærmere skel mod nabo og sti end 2,5 meter, skal de opfylde følgende:

- 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 alle småbygninger i skelbræmmen, 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.

Eksempel 5:

På en grund er der opført en 20 m² garage 1,5 meter fra skel. Garagens længste side mod skel er 6 meter. Ejeren ønsker nu at opføre et 28 m² udhus, der er 7 meter langt. Udhuset ønskes placeret 2 meter fra skel. Da den samlede længde af samtlige små bygninger på grunden nu bliver over 12 i skel, skal der søges byggetilladelse til udhuset. Vælger ejer derimod at placere udhuset længere inde på grunden end 2,5 meter fra skel, kan det opføres uden byggetilladelse, hvis ellers øvrige bestemmelser overholdes.

Bebyggelsesprocent og fradragsreglen – BBR registrering

Bebyggelsesprocenten er etagearealets (bygninger, overdækninger mv.) procentvise andel af grundens areal. Det er derfor vigtigt at være opmærksom på, at bebyggelsesprocenten overholdes ved opførelse af småbygninger, og om grunden er stor nok til, at der kan opføres småbygninger på grunden.

- For fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og sommerhuse gælder, ved beregningen af etagearealet, at de første 35 m² småbygninger 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 m², der ikke medregnes til etagearealet.

Dette betegnes ofte "fradragsreglen", fordi man kan fradrage henholdsvis 35 m² og 20 m² i beregningen af etagearealet. Det betyder, at de første hhv. 35 og 20 m² småbygninger ikke medregnes når en ejendoms bebyggelsesprocent beregnes.

Eksempel 6:

En ejendom består af 120 m² bolig, 12 m² udhus, 30m² garage. Grunden er 700 m². Bebyggelsesprocenten

må være 25 %. Areal af småbygninger: $12+30 = 42 \text{ m}^2$. $42\text{m}^2 - 35 \text{ m}^2 = 7\text{m}^2$ $120+7=127\text{m}^2$
Bebyggelsesprocenten bliver $127 \times 100 / 700 = 18 \%$

Opdatering af BBR

Ved tvivl om beregning af bebyggelsesprocenten kan du se din ejendoms bebyggelsesprocent på OIS der viser alle ejendommens BBR registreringer. Hvis du opfører småbygninger på din ejendom, der ikke kræver byggetilladelse, har du pligt til at informere kommunen om det. Så vil kommunen registrere den nye småbygning i Bygnings- og boligregistret, BBR. Du kan læse mere om BBR på kommunens hjemmeside. Alle bygninger på grunden skal være i BBR.

Småbygninger under 10 m^2

Der har i mange år eksisteret den regel, at der ved boliger kunne opføres to simple udhuse, uden det krævede anmeldelse til kommunen. Denne regel forsvinder helt ved den nye lovændring.

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. Det kan eksempelvis være:

- Lokalplaner for området, der indeholder regler om opførelse af småbygninger og andre forhold. Disse regler gælder forud for reglerne i bygningsreglementet. Lokalplaner kan indeholde regler om krav til placering, bebyggelsesprocent, udformning, materiale og farver.
- Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinjer (strand-, fortidsminde-, sø og å samt skovbyggelinje).
- Arealer kan være pålagt fredning, hvilket betyder at Fredningsnævnet skal dispensere til alt byggeri.
- Man kan søge efter lokalplaner i www.erhvervsstyrelsen.dk/plansystem.dk, 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.
- Tinglyste servitutter indeholder bestemmelser for hvad der må bygges mv. Du kan læse mere om servitutter og se om der nogle på din ejendom på tinglysning.dk

Brandforhold – det er dit eget ansvar

Det er vigtigt, at bygningsreglementets bestemmelser om brandforhold overholdes, så en brand ikke kan sprede sig på mellem bolig og småbygninger, og til naboejendomme. Det er ejers eget ansvar at sikre at byggeriet er ordentligt sikret mod brandspredning. Det kan også have betydning, hvilke materialer du anvender, og der kan være tilfælde hvor der skal laves en brandvæg mod skel .

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har udgivet vejledningen "[Eksempelsamling om brandsikring af byggeri](#)" hvori det er præciseret, hvordan kravene til brandsikring kan opfyldes for småbyggeri og anden byggeri.

Hvad skal man huske?

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. Byggeri der opføres uden tilladelse sker på eget ansvar.

Ændringen sker den 1. juli 2017, og gælder for opførelse af småbygninger, der opføres efter denne dato.