

**Tillæg 2 til
Bygningsreglement
for småhuse**

1998

I Bygningsreglement for småhuse, der trådte i kraft den 15. september 1998, og Tillæg 1, der trådte i kraft den 1. februar 2001, foretages i medfør af byggelovens § 8, stk. 1, jf. bekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998, som ændret ved lov nr. 228 af 31. marts 2001, følgende ændringer:

Afsnit 1

1.2.5

Efter afsnit 1.2.5 indsættes som nye stykker:

”1.2.6 Oplysninger omfattet af bestemmelserne i afsnit 1.2.2-1.2.5 kan indsendes i digital form, såfremt kommunalbestyrelsen har mulighed for at modtage og læse sådanne elektroniske dokumenter og tegningsmateriale.

(1.2.6) Bestemmelsen vedrører kun oplysninger, herunder tegningsmateriale og anden dokumentation. Sålænge der ikke eksisterer en entydig, retsgyldig digital signatur, opretholdes kravet om skriftlighed for datering og underskrift af ansøgninger, herunder ansøgninger om dispensation, og anmeldelser. Det er kommunalbestyrelsen, der afgør, om materialet kan indsendes i digital form.

1.2.7 Inden der gives byggetilladelse eller dispensation kan kommunalbestyrelsen afholde en forhåndsdialog med ejeren eller dennes repræsentanter.”

(1.2.7) Under forhåndsdialogen afklares rammerne for byggeprojektet, ligesom der kan indgås aftaler om f.eks. tidsplaner og dokumentation mellem ejeren og bygningsmyndigheden. Der henvises i øvrigt til By- og Boligministeriets vejledning om fleksibel byggesagsbehandling.

1.5.2

Efter afsnit 1.5.2 indsættes som nyt stykke:

”1.5.3 Inden anmeldelse af et byggearbejde kan kommunalbestyrelsen afholde en forhåndsdialog med ejeren eller dennes repræsentanter.”

10.3.7 Niveauplaner fastlægges efter bestemmelserne i afsnit 2.7.”

10.12.1

Vejledningsteksten ændres til:

”(10.12.1) Byggearbejder ved vand- og afløbsinstallationer må kun udføres af personer eller virksomheder, som har autorisation efter bestemmelserne i lov nr. 206 af 27. marts 2001 om udførelse af gas-, vand- og afløbsinstallationer.”

Afsnit 11

11.2.1

Vejledningsteksten ændres til:

”(11.2.1) Højder og afstande måles og niveauplaner fastlægges efter bestemmelserne i afsnit 2.7.“

11.3.1

I vejledningstekstens 3. pkt. ændres: ”afsnit 2.4” til: ”afsnit 2.7”.

11.6.2

I afsnit 11.6.2 ændres: ”betingelserne i a-e” til: ”betingelserne i afsnit 11.3.1, litra a-e.”

Bilag A

A.2.2.3, stk. 3, litra a

Vejledningsteksten ændres til:

”(2.2.3, stk. 3a) Bestemmelsen omfatter både åbne og lukkede overdækninger, som ikke anvendes til egentlige beboelsesrum, f.eks. udestuer, altanlukninger, terrasseoverdækninger, overdækkede gårde, forbindelsesgange og lign-ende. Overstiger overdækningernes samlede areal 5 pct. af grundens areal, eller 15 m² for grunde under 300 m², medregnes det samlede overdækkede areal til etagearealet.”

Ændringerne træder i kraft den 1. oktober 2001.

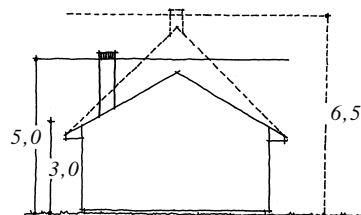
By- og Boligministeriet, den 24. september 2001.

10.3.1

Nugældende afsnit 10.3.1 og 10.3.2 ophæves. I stedet indsættes:

”10.3.1 Bebyggelse i sommerhusområder må kun opføres i én etage uden mulighed for indretning af tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 5,0 m og husets ydervægge må ikke overstige 3,0 m.

10.3.2 Er eksisterende bebyggelse i et sommerhusområde overvejende opført på anden måde end angivet i 10.3.1 i henseende til bygningshøjde og udnyttelse af tagetage, kan ny bebyggelse opføres med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må i de i 1. pkt. nævnte tilfælde dog ikke overstige 6,5 m og husets ydervægge må ikke overstige 3,0 m.”



(10.3.2) Den maksimale højde på et sommerhus er normalt 5,0 m og for husets ydervægge 3,0 m, jf. 10.3.1. Kan sommerhuset i særlige tilfælde opføres med tagetage, må bygningshøjden ikke overstige 6,5 m og højden af ydervæggene ikke være over 3,0 m. Ydervægges højde bestemmes af facadernes skæring med tagfladen. Visse mindre bygningsdele kan føres op over den maksimale højde.

10.3.3

Vejledningsteksten ændres til:

”(10.3.3) Det fremgår af afsnit 2.5.1 at bebyggelse i sommerhusområder ikke må opføres nærmere skel mod anden grund eller sti end 5 m. Afstanden måles vandret og vinkelret på skel.“

10.3.6

Nugældende afsnit 10.3.6 og 10.3.7 ophæves. I stedet indsættes:

”10.3.6 Højder og afstande måles som beskrevet i afsnit 2.7.

1.6.4

Efter afsnit 1.6.4 indsættes afsnit:

”1.6.5 Oplysninger omfattet af bestemmelserne i afsnit 1.6.1-1.6.4 kan indsendes i digital form, såfremt kommunalbestyrelsen har mulighed for at modtage og læse sådanne elektroniske dokumenter og tegningsmateriale.”

(1.6.5) Bestemmelsen vedrører kun oplysninger, herunder tegningsmateriale og anden dokumentation. Så længe der ikke eksisterer en entydig, retsgyldig digital signatur, opretholdes kravet om skriftlighed for datering og underskrift af ansøgninger, herunder ansøgningsom dispensation, og anmeldelser. Det er kommunalbestyrelsen, der afgør, om materialet kan indsendes i digital form.

Nugældende afsnit 1.6.5 og 1.6.6 bliver herefter til afsnit 1.6.6 og 1.6.7.

1.7.1

I vejledningsteksten ændres 8. og 9. pkt. til:

”(1.7.1) For beregning af arealets størrelse henvises til bestemmelsen i afsnit 2.6.1. Byggearbejder ved gas-, vand- og afløbsinstallationer må kun udføres af personer eller virksomheder, som har autorisation efter bestemmelserne i lov nr. 206 af 27. marts 2001 om udførelse af gas-, vand- og afløbsinstallationer.“

1.13.1, litra e

Afsnit 1.13.1, litra e ophæves. I stedet indsættes litra:

”e. overtræder § 7, stk. 2, 1. pkt., og de i medfør af § 8, stk. 1, nr. 2-4 fastsatte regler.”.

Afsnit 2

Nugældende afsnit 2 ophæves. I stedet indsættes:

”**Afsnit 2. Bebyggelsesregulerende bestemmelser**

2.1 Generelt

2.1.1 Bestemmelserne i afsnit 2 gælder hvis en lokalplan, byplanvedtægt eller reguleringsplan i medfør af de tidligere gældende byggelove ikke fastsætter andre bestemmelser om de pågældende forhold.

(2.1) De bebyggelsesregulerende bestemmelser i afsnit 2 dækker de samme forhold og har samme saglige anvendelsesområde som de indtil 1. oktober 2001 gældende bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

2.2 Grundstørrelse

2.2.1 Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 700 m², heri ikke medregnet vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggeliniepålæg til sikring af vejanlæg. Ved udstykninger m.v. i sommerhusområder, jf. lov om planlægning § 34, stk. 3, må arealet ikke være mindre end 1200 m².

2.2.2 Ved udstykning til bebyggelse skal kommunalbestyrelsen godkende parcellens facadelængde.

2.3 Bebyggelsesprocent

2.3.1 Bebyggelsesprocenten ved bebyggelse af en ejendom, herunder ved om- eller tilbygning, må ikke overstige:

1) 25 for huse med én bolig til helårsbeboelse,

2) 10 for sommerhusbebyggelse beliggende i et sommerhusområde og anden bebyggelse til ferie- og fritidsformål,

(2.3.1) Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglen i Bilag A afsnit A.2.2.1.

(2.3.1, nr. 2) For sommerhuse i sommerhusområder gælder reglerne i afsnit 10.

9.3.2

I afsnit 9.3.2 ændres: "afsnit 2.4.1" til: "2.8.1".

9.3.3

Vejledningsteksten ændres til:

"(9.3.3) Jf. afsnit 2.5.1, 2. pkt."

9.3.4

I afsnit 9.3.4 ændres: "afsnit 2.4.1" til "2.8.1".

Afsnit 10

10.1.1

Vejledningsteksten ophæves.

Efter afsnit 10.1.1 indsættes:

"10.1.2 Ved sommerhusbebyggelse og anden bebyggelse til ferie- og fritidsformål forstås bebyggelse, som indeholder beboelsesrum, der lovligt kun kan anvendes til ophold en del af året."

(10.1.2) For boliger i sommerhusområder gælder bestemmelsen i planlovens § 40, hvorefter boligerne bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke må anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet. Sommerhusområder er områder, som i en bygningsvedtægt, byplanvedtægt eller lokalplan er udlagt til sommerhusbebyggelse samt områder, som i en lokalplan overføres til sommerhusområde, se planlovens § 34.

Nugældende afsnit 10.1.2 og 10.1.3 bliver her- efter til 10.1.3 og 10.1.4.

10.2.1

Vejledningsteksten ændres til:

"(10.2.1) Efter afsnit 2.3.1, nr. 2 er bebyggelsesprocenten for sommerhuse og anden bebyggelse til ferie- og fritidsformål 10. Anden bebyggelsesprocent kan fastlægges i lokalplan."

2.10 Parkeringsarealer

2.10.1 Der skal udlægges (reserveres) og anlægges parkeringsarealer efter bestemmelserne i bilag B.”

Afsnit 4

4.7.1

Vejledningsteksten ændres til:

”(4.7.1) Der henvises til Arbejdsministeriets bekendtgørelse nr. 589 af 22. juni 2001 om indretning af byggepladser og lignende arbejdssteder.“

Afsnit 6

6.4.3

Vejledningsteksten ændres til:

”(6.4.3) Det er generelt forbudt at bruge asbest, se Arbejdsministeriets bekendtgørelse nr. 660 af 24. september 1986 med ændringer af 11. december 1992 og 17. maj 1998.“

6.5.3

I vejledningsteksten ændres 1. pkt. til:

”(6.5.3) Der henvises til lov nr. 370 af 2. juni 1999 om forurenede jord og lov nr. 358 af 6. juni 1996 om miljøbeskyttelse og til afsnit 1.8.“

Afsnit 7

7.1.1

I vejledningsteksten ændres sidste punktum til:

”Byggearbejder ved gas-, vand- og afløbsinstallationer må kun udføres af personer eller virksomheder, som har autorisation efter bestemmelserne i lov nr. 206 af 27. marts 2001 om udførelse af gas-, vand- og afløbsinstallationer.“

Afsnit 9

9.3

I 9.3 ændres: ”afsnit 2.4 og 2.5” til: ”afsnit 2.8 og 2.9”.

9.3.1

I vejledningstekstens 2. pkt. ændres: ”afsnit 2.4 og 2.5” til: ”afsnit 2.8 og 2.9”.

3) 35 for tæt/lav bebyggelse.

(2.3.1, nr. 3) Ved tæt/lav bebyggelse forstås dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende former for helt eller delvis sammenbyggede enfamiliehuse, jf. afsnit 9.1.1.

2.4 Højde og etageantal

2.4.1

Medmindre der i andre af bestemmelserne i reglementet er fastsat andet, må en bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn.

(2.4.1) En tagetage, der kan udnyttes, og en kælder, hvor loftet ligger mere end 1,25 m over terræn, medregnes også som en etage.

2.5 Afstandsforhold

2.5.1

Medmindre der i andre af bestemmelserne i reglementet er fastsat andet, må bebyggelse ikke opføres nærmere skel mod anden grund eller sti end 2,5 m, i sommerhusområder dog 5 m. Dobbelt-huse, rækkehuse, kædehuse, gruppehuse o.lign. kan dog sammenbygges i naboskel.

(2.5.1) Afstandskravet gælder også ved udvendige trapper, altaner, skorstene, udestuer, havede opholdsarealer i det fri, tagterrasser og lignende samt for svømmebassiner.

2.5.2

Er et område overvejende bebygget med sluttet bebyggelse, kan kommunalbestyrelsen bestemme, at ny bebyggelse skal opføres i vej- eller byggelinien og føres ud i skel mod nabogrundene.

2.6 Bebyggelsens omfang

2.6.1

Bebyggelsesprocenten beregnes som etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal efter bestemmelserne i bilag A.

2.7 Måling af højder og afstande

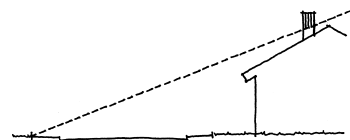
2.7.1 Højder måles lodret fra grundens naturlige terræn. Har grunden skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle, måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunalbestyrelsen. Niveauplanernes beliggenhed skal på éntydig måde fremgå af byggetilladelsen, normalt ved angivelse af planernes koter.

Ved fastlæggelse af niveauplaner skal kommunalbestyrelsen tage hensyn til terrænforholdene på de tilstødende grunde og karakteren af den omliggende bebyggelse. Der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund.

2.7.2 Afstande måles vandret uden hensyn til terrænforskelle. Afstanden måles vinkelret på den pågældende modstående linie (vejlinie, naboskel) eller bebyggelse.

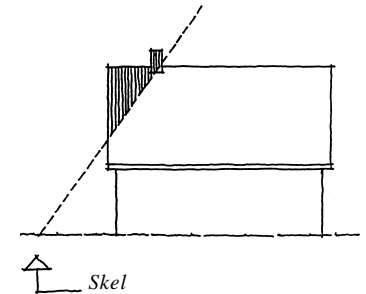
2.8 Bebyggelsens højde og afstand i forhold til vej, naboskel og sti

2.8.1 Mod vej må højden ikke være over 0,4 x afstanden til modstående vejlinie.



(2.8.1) Skråt højdegrænseplan, modstående vejside. Højden mod vej er 0,4 x afstanden til den modstående vejlinie.

Er en del af grundstykket tinglyst som adgangsvej for højst 2 grundstykker, ses bort fra anvendelsen som vej, og beregningen af højderne sker i forhold til grundens matrikulære skel. Mod naboskel eller sti må højden ikke være over 1,4 x afstanden til naboskel og sti.



Skrået højdegrænseplan, naboskel. Højden mod nabo eller sti må maksimalt være 1,4 x afstanden til skellet. I begge tilfælde kan gavlen og en del af tagfladen samt visse mindre bygningsdele dog føres op over højdegrænseplanet.

2.9 Supplerende bestemmelser om bebyggelsens højde og afstandsforhold

2.9.1 Antenner, hvis øverste punkt ikke er mere end 5,5 m over tagfladen, tagkviste, skorstenspiber, ventilationshætter, gavltrekanter og tagudhæng medregnes ikke ved beregningen af en bygningshøjde, såfremt de er af sædvanligt omfang.

(2.9.1) Bestemmelsen omfatter traditionelle tagantener samt satellitantenner. Mobiltelefon- og radioamatøranter er ikke omfattet af bestemmelsen.

2.9.2 Afstandskravet på 2,5 m mod naboskel og sti gælder ikke for bygningsdele under terræn som kælder, trapper, nedgravet tank, ledninger og lignende. For tagudhæng, vindskeder, lætage over døre, gesimser og lignende mindre bygningsdele kan afstanden nedsættes til 2,0 m mod naboskel og sti.

(2.9.2) Enfamiliehuse må opføres i vejskel. Ifølge vejlovgivningen må normalt ingen bygningsdel rage ind over vejareal eller udvidelseslinie. Porte og døre må ikke kunne åbnes ud over grundens grænse mod vej eller ud over vejudvidelseslinie, og skodder og vinduer kun, når underkanten er hævet mindst 2,2 m over terrænet. Der henvises til §§ 34-45 og 103, stk. 1 i lov om offentlige veje og §§ 35-46 i lov om private fælles veje. Det bør undersøges, om der er tinglyst særlige byggelinier eller vejudvidelseslinier på grunden. Afstandskrav til stråtage, se afsnit 4.5.3.