

Vejledning om småbyggeri som kan opføres uden byggetilladelse – byggeri under 50 m²

Indledning

Denne vejledning er til dig, som overvejer at opføre carport, garage, udhus, drivhus eller lignende småbyggeri til udhusformål, så længe det samlede grundareal af dine forskellige udhuse er under 50m².

Lovgivningen er lempet fra 1. juli 2017, så du nu kan opføre småbyggeri uden at søge byggetilladelse hos kommunen. I stedet skal du blot registrere den nye bygning direkte hos bygnings – og boligregistret (BBR).

Eksempel: Har du i forvejen f.eks. et drivhus på 8m² og en carport på 30m², så kan du bygge endnu en bygning til udhusformål, som f.eks. et skur med et areal på op til 12m² uden, at du skal søge om byggetilladelse hos Kommunen.

Du skal dog fortsat overholde øvrige gældende byggelovgivning, lokalplaner, tinglysnin-ger, byggelinjer mv.

OBS!

Ovenstående gælder ikke for byggeri der ikke overholder byggeretten og/eller anden lovgivning. I det tilfælde skal der altid søges byggetilladelse.

Der skal også altid søges om byggetilladelse, når der er tale om et hævet opholdsareal på mere end 0,3 meter over terræn eller udvidelsen/opførelsen af et udhus, garage, carport e.l. som er integreret med boligen/erhvervet.

Denne vejledning forklarer i detaljer nedenfor, hvad du fortsat skal være opmærksom på.

Anden lovgivning

Lokalplan: Din ejendom kan være beliggende indenfor et område som er lokalplanlagt. Du skal derfor sikre dig, at den bygning du påtænker at opføre, er i overensstemmelse med lokalplanen for området. Gældende lokalplaner kan ses ved at klikke [HER](#).

Tinglysning: Ved at besøge hjemmesiden www.tinglysning.dk kan du få et overblik over, om der er tinglyst servitutter og/eller deklARATIONER, som kan have betydning for din ejendom ift. hvad du kan/må opføre.

Byggelinjer, For din ejendom kan der være nogle såkaldte bygge – og beskyttelseslinjer fredninger, gældende, som kan begrænse mulighederne for at placere bygninger på din matrikel. For at nævne nogle af disse bygge – og beskyttelseslinje kan der nævnes vejbyggelinjer, fortidsmindebeskyttelse, skovbyggelinjer, strandbeskyttelseszonezone m.fl. Du kan se bygge – og beskyttelseslinjerne ved at besøge kommunens GIS kort. Du kan tilgå kortet ved at klikke [HER](#).

Skulle dit planlagte byggeri være i strid med anden lovgivning så skal du altid kontakte Aabenraa Kommune, da dit byggeri så kræver tilladelse/dispensation fra anden lovgivning. Ligeledes er du velkommen til at kontakte BYG på tlf. 73 76 82 26 eller pr. mail til byg@aabenraa.dk, såfremt du er i tvivl om ovenstående.

Byggeretten

Byggeretten er defineret i Bygningsreglement 2015 kapitel 2.2 og regulerer de bebyggelsesregulerende forhold for bygninger der opføres i Danmark. Kort sagt, så reguleres der her hvor meget og hvor højt du må bygge.

Kapitel 2.2.1 stk. 1 – Bebyggelsesprocenten

1. 60% for etageboligbebyggelse 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 tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde,
4. 15% for sommerhuse i sommerhusområder og
5. 45% for anden bebyggelse.

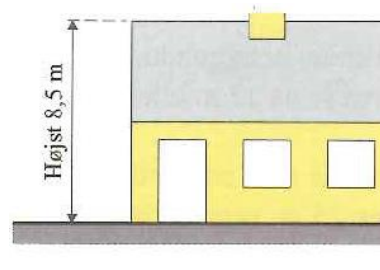
Beregningsreglerne for udregning af bebyggelsesprocenten står i Bygningsreglement 2015, bilag 1, B.1.1.1 – 1, B.1.1.3. Er bebyggelsesprocenten reguleret i en lokalplan for området, så er det beregningsreglerne i det bygningsreglement der var gældende ved vedtagelsestidspunktet for lokalplanen der skal anvendes.

Eksempel: Er lokalplanen vedtaget i 1968, så er det beregningsreglerne i Bygningsreglement 1966, der skal anvendes.

Forhold vedrørende bebyggelse beliggende i by – eller landzone

Kapitel 2.2.3.1 stk. 1 – Etageantal og højdeforhold

Stk. 1. Bygninger må opføres med et maks. etageantal på 2 etager og i en højde på maks. 8,5 meter målt fra terrænen eller det af byggemyndigheden fastsatte niveauplan.



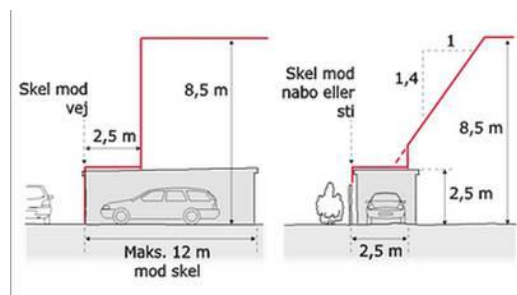
Kapitel 2.2.3.2 stk. 1 – Skrå højdegrænseplan

- 1) Maksimal højde: 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti.

Kapitel 2.2.3.4 stk. 1 - 3 – Garager carporte og lignende mindre bygninger

Stk. 1. Bygninger der kan placeres tættere på skel end 2,5 meter:

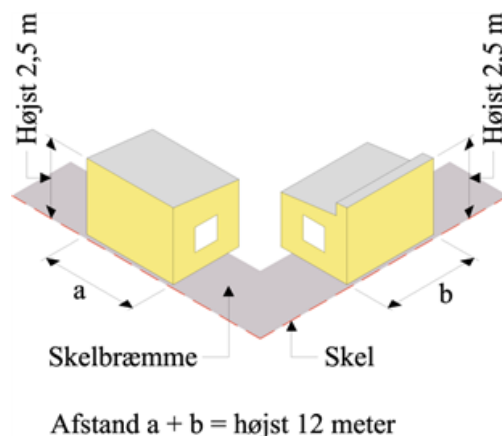
- 1) Garager og carporte
- 2) Overdækkede terrasser, som ikke er hævet over terræn.
- 3) Drivhuse, skure og lignende mindre bygninger til udhusformål
- 4) Lagertanke for fyringsolie og lignende, som er nødvendige til selve bygningens drift



- 5) Teknikhuse til elektroniske kommunikationsnet eller tjenester.

Stk. 2 og 3. Opføres bygningens nærmere skel end 2,5 meter skal følgende betingelser være opfyldte:

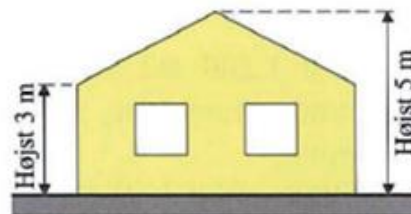
1. Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må inden for en afstand af 2,5 meter fra skel være højere end 2,5 meter over terræn eller det af kommunen fastsatte niveauplan.
2. De sider, der vender mod skel må ikke have en større samlet længde på mere end 12 meter. Kun bygningernes 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.



Forhold vedrørende bebyggelse beliggende i sommerhusområder

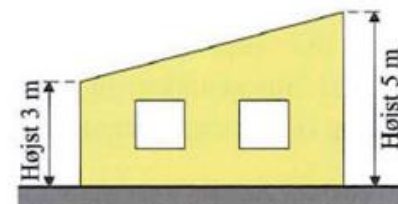
Kapitel 2.2.3.3 stk.1 – Sommerhuse i sommerhusområder

1. Maksimalt etageantal: 1
2. Maksimal højde: For tag på 5 meter og for ydervæg langs mindst en langside på 3 meter.
3. Mindste afstand til skel mod nabo, vej og sti: 5,0 meter.



Kapitel 2.2.3.4 stk. 4 – 5 – Garager, carporte og lignende mindre bygninger

Stk. 4. I tilknytning til sommerhuse i sommerhusområder skal bygninger omfattende af stk. 1 overholde bestemmelserne i 2.2.3.3, men kan dog opføres mindst 2,5 meter fra skel mod nabo, vej og sti.



Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam må inden for en afstand af 2,5 meter til 5 meter fra skel mod nabo, vej og sti være højere end 2,5 meter over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

Stk. 5. Opføres bygningen indenfor en afstand på 2,5 meter og 5 meter fra skel mod nabo og sti, skal betingelserne i nr. 1-3 være opfyldt:

- 1) De sider, der vender mod skel, må ikke have en større samlet længde end 12 meter. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes.
- 2) Der må ikke udføres vinduer, døre eller andre åbninger imod skel.
- 3) Tagvand skal holdes på egen grund.
- 4) Der må ikke udføres vinduer, døre eller andre åbninger imod skel.

Overskridelse af byggeretten

I de tilfælde, hvor byggeriet ikke overholder byggeretten skal der indsendes en ansøgning om byggetilladelse via den digitale ansøgningsportal www.bygogmiljoe.dk. For at kunne sagsbehandle din ansøgning skal der indsendes følgende ansøgningsmateriale:

1. Målfast beliggenhedsplan visende:
 - a. Eksisterende og fremtidig bebyggelse.
 - b. Afstand til skel samt eksisterende bebyggelse på matriklen.
 - c. Oplysning om bebyggelsesprocent med redegørelse for arealer af samtlige eksisterende og fremtidige bygninger på grunden samt grundarealet.
 - d. Mål på fremtidig bebyggelse.
 - e. Eksisterende og fremtidige højdekoter for bebyggelsens hjørner iht. DVR 90. Dette er især vigtigt, når byggeriet ikke overholder det skrå – eller vandrette højdegrænseplan og hvor der skal fastsættes et eller flere niveauplan for bygningen.
2. Målfaste facadetegninger visende:
 - a. Eksisterende og fremtidig terræn med angivelse af koter jf. DVR 90.
 - b. Mål på højden af bygningen.
 - c. Oplysninger om facade – samt tagbeklædning herunder også farver.
 - d. Placering af vinduer og døre.

Når ovenstående er modtaget skal Aabenraa Kommune foretage en helhedsvurdering, jf. Bygningsreglement 2015 kapitel 2.3.1. Helhedsvurderingen skal danne grundlag for, om der på trods af overskridelsen af byggeretten kan meddeles byggetilladelse eller om hvorvidt der skal meddeles et afslag. Kontakt eventuelt byggemyndigheden ved Aabenraa Kommune på tlf. 73 76 76 17 eller send en mail til byg@aabenraa.dk såfremt, at du har brug for hjælp/vejledning ifm. din byggesag.

Du kan læse mere om byggeretten og finde beregningsregler m.m. på hjemmesiden www.bygningsreglementet.dk.

Gebyr

I forbindelse med byggesagsbehandlingen vil der blive opkrævet et gebyr, som afregnes efter medgået tid. For i øjeblikket opkræves der 570 kr. i timen. Du kan læse mere om gebyrreglerne ved at klikke [HER](#).