

Love og regler for etablering af små bygninger

Hvad betegnes som småbygninger?

- Sauna
- Wellness rum
- Carport
- Skur
- Overdækket terrasse
- Pavillon
- Drivhuse

Carporte, udhuse m.m. under 50 m² i alt

Fra 1. juli 2017 udgår anmeldelsesbegrebet af bygningsreglementet. Ændringen har blandt andet betydning for opførelse af sekundær bebyggelse, der har et samlet areal på højst 50 m².

Sekundær bebyggelse er sauna, garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser, drivhuse og lignende bygninger med et areal på højst 50 m².

Små bygninger under en vis størrelse

Fra 1. juli 2017 skal opførelse af mindre bygninger ikke længere anmeldes til kommunen, hvis de er under en vis størrelse. Små bygninger på under 10 m². skal nu tælles med i de 50 m². Disse var tidligere undtaget.

Nye love og regler?

- Hvis det samlede areal af samtlige småhuse på grunden udgør mindre end 50 m². skal der hverken anmeldes eller søges byggetilladelse.
- Hvis det samlede areal af småhuse er over 50 m². så der altid søges byggetilladelse
- Hvis den nye bygning bygges til eksisterende hus, så skal der altid søges byggetilladelse. (Dog undtaget hvis bygningerne ikke konstruktivt er sammenhængende. Eks. En carport på søjler ved siden af huset, eller en sauna placeret helt op til, men ikke sammenhængende med huset.)
- Obs. Der kan stå specifikke regler i lokalplanen eller grundejerforeningen mm. som går forud for de generelle regler.

Bebyggelsesprocent:

Findes der mere end én småbygning på grunden skal du være opmærksom på også at overholde bebyggelsesprocenten. jf. bygningsreglementet 2018 (BR18), kan der dog opføres op til 50 m² gennem det såkaldte "fradrag". Denne er hævet fra 35 m² ved enfamiliehuse, men er dog fastholdt på 20 m² ved rækkehuse og etageejendomme. Hvis du er i tvivl om hvorvidt byggeprocenten overskrides, kan du henvende dig til Teknik og Miljø i din kommune.

Længerevarende ophold:

Det er ikke tilladt at benytte sekundær bebyggelse til længerevarende ophold. Dette betyder at det ikke er tilladt at overnatte eller benytte bebyggelsen som ekstra opholdsrum. Korte ophold som saunabadning, wellness ophold og lignende anses ikke som længerevarende ophold. Lovgivningen tilser formålet med bygningen og ikke muligheden. Det kan derfor godt være muligt at benytte sin sauna i længere tid, men har man ikke dette til hensigt, skal der ikke søges særlig byggetilladelse.

Bebyggelse nær skel mod nabo eller sti:

Placeres den sekundære bebyggelse nærmere end 2,5 m fra skel gælder en række krav:

- Bebyggelsen må ingen steder overstige 2,5 m i højden
- Hvis der bygges på et skråt plan, vil højden måles ud fra et eller flere målepunkter fastsat af kommunen. Det kræver derfor altid en byggetilladelse.
- Sider vendt mod nabo eller sti må ikke have vinduer, døre eller åbninger.
- Den samlede sidelængde vendt mod skel må ikke overstige 12 m.

Såfremt ovenstående er opfyldt, kan der frit bygges inden for 2,5 meter fra skel. Dog gælder andre regler for sommerhuse.

Bebyggelse nær skel ved sommerhuse:

For sekundær bebyggelse, der opføres i tilknytning til sommerhuse, gælder særlige afstandskrav:

- Udgangspunktet er at der ikke må bygges mellem 0-5 meter fra skel. Der skelnes dog mellem ydre og indre skelbræmme.
 - Ydre skelbræmme: 0-2,5 m
 - Indre skelbræmme: 2,5-5 m
- Det er ikke tilladt at opfører bebyggelse i den ydre skelbræmme
- Ved bebyggelse i den indre skelbræm gælder følgende:
 - Bebyggelsen må ingen steder overstige 2,5 m i højden
 - Hvis der bygges på et skråt plan, vil højden måles ud fra et eller flere målepunkter fastsat af kommunen. Det kræver derfor altid en byggetilladelse.
 - Sider vendt mod nabo eller sti må ikke have vinduer, døre eller åbninger.
 - Den samlede sidelængde vendt mod skel må ikke overstige 12 m.
- Overholdes ovenstående kan der bygges på grunden, uden krav om byggetilladelse.

Det er dog altid en god idé at kontakte teknik og miljø i din kommune, hvis der skulle være den mindste tvivl om opførslen.

Oplysninger til brug for BBR:

Når den nye bygning er færdig, har du pligt til at give oplysninger om byggeriet til kommunen til brug for ajourføringen af bygnings- og boligregistreret (BBR)