

§ 453 - § 458 Beregningsregler

§ 453

Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundens areal.

§ 454

Grundens areal omfatter det areal, der er angivet for det pågældende matrikelnummer. Vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget, som følge af hjørneafskæring eller byggelinjepålæg til sikring af vejanlæg, skal indgå i grundens areal ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Stk. 2. Til grundens størrelse medregnes:

1. Grundens andel i et selvstændigt matrikuleret areal sikret som fælles friareal for flere ejendomme. Andelene i det selvstændigt matrikulerede friareal fordeles ligefremt proportionalt efter de enkelte grundes størrelse, medmindre kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde bestemmer andet, herunder en anden delingsnorm, eller at andele i det fælles friareal ikke kan medregnes.
2. Arealer, der før den 1. februar 1977 er afgivet til vej, men uanset dette er tilladt medregnet til grundarealet. Sådanne arealer medregnes i overensstemmelse med de vilkår, der er fastsat for tilladelsen.
3. Det samlede areal for flere matrikelnumre, når de udgør en samlet fast ejendom og grænser op til hinanden.

Stk. 3. Til grundens størrelse medregnes ikke:

1. Arealer af grunden, der er beliggende i en anden zone end den, hvori der bygges.
2. Matrikelnumre, der er en del af en samlet fast ejendom, men som ikke grænser op til hinanden.

§ 455

Etageareal beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder indskudte etager, kældre og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lignende.

Stk. 2. Rum, der går gennem flere etager, medregnes kun til den etage, i hvilken gulvet er beliggende. Både udvendige og indvendige trapper, trapperum, altangange, installationsskakte og elevatorskakte medregnes dog for hver etage.

Stk. 3. Til etageareal medregnes ikke:

1. Den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen.
2. Åbne altaner.
3. Åbne tagterrasser.
4. Affaldsrum i terrænniveau.
5. Sikringsrum til sikringsrumspligtige bygninger med forskriftsmæssig størrelse samt offentlige beskyttelsesrum, der er myndighedsgodkendte.
6. Hemse med et areal på indtil 4,5 m².

7. Udvendige trappers og altanganges projektion på terræn.
8. Udvendige brandtrapper (flugtvejstrapper).
9. Udvendig efterisolering på maksimalt 25 cm.

Stk. 4. For garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, hønsehuse, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger, medregnes kun den del af arealet, der overstiger:

1. 20 m² pr. bolig ved etageboligbebyggelser og ved samlede boligbebyggelser med både lodret og vandret lejlighedsskel samt ved rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse.
2. 50 m² pr. bolig ved fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og sommerhuse, og
3. 25 pct. af bebyggelsens øvrige etageareal ved andre bebyggelser, herunder erhverv og institutioner, dog medregnes garage- og udhusarealer i kælder eller gårdkælder ikke.

Stk. 5. Etagearealet måles i et plan bestemt af overside af færdigt gulv til ydersiden af de begrænsende ydervægge med følgende afvigelser:

1. I udnyttelige tagetager medregnes det areal, der i et vandret plan 1,50 m over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med tagbeklædningens udvendige side.
2. Ved åbne etager, porte, luftsluser og lignende medregnes til den linje, som bygningens ydervægge i øvrigt angiver.
3. Ved fælles vægge mellem rum, der skal medregnes til hvert sit etageareal, måles til midten af væggen, idet der dog ved fælles vægge placeret over skel måles til skellinjen.

§ 456

Højder måles lodret fra naturligt terræn. For bebyggelser på skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunalbestyrelsen. Niveauplanernes beliggenhed skal på entydig måde fremgå af byggetilladelsen, f.eks. ved angivelse af planernes koter. Der kan efter behov fastlægges flere niveauplaner for samme grund.

Stk. 2. Ved fastlæggelse af niveauplaner skal kommunalbestyrelsen tage hensyn til:

1. Terrænforholdene på de tilstødende grunde og karakteren af den omliggende bebyggelse.
2. At der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund.

Stk. 3. Bebyggelse i skrånende terræn kan opføres uden fastsættelse af niveauplaner, såfremt højden målt lodret fra terræn ikke overstiger de i §§ 176-186 fastsatte grænser for bebyggelsens højde samt den angivne afstand til skel.

Stk. 4. Antenner, hvis øverste punkt ikke er mere end 5,50 m over tagfladen, tagkviste, skorstenspiber, ventilationshætter, gavltrekanter og tagudhæng, medregnes ikke ved beregningen af en bygningshøjde, såfremt de er af sædvanligt omfang. Ved fastlæggelse af bebyggelsens højde kan kommunalbestyrelsen endvidere beslutte at se bort fra trappehuse, elevatorskakter, ventilationsanlæg, varmepumper, solcelleanlæg, solfangere, skilte og lysreklamer.

§ 457

Afstande måles vandret uden hensyn til terrænforskelle. Afstanden måles vinkelret på

den pågældende modstående linje (vejlinje, skel mod nabo) eller bebyggelse, men kan af hensyn til lysforholdene eller for at begrænse indbliksgener måles som den mindste fri afstand mellem bygning eller bygningsdel og modstående vejlinje, skel mod nabo eller anden bebyggelse på samme grund. Ved bygninger uden begrænsende ydervægge måles fra tagfladen.

Stk. 2. Ved bestemmelse af bebyggelsens afstand til skel mod nabo, vej og sti ses bort fra:

1. kælder, kældertrapper, tanke, ledninger og lignende under terræn, og
2. tagudhæng, vindskeder, overdækninger over indgangspartier samt gesimser og lignende mindre bygningsdele med et fremspring på højst 0,50 m.

Stk. 3. Ved beregning af bebyggelsens afstand til vejskel ses bort fra følgende bygningsfremspring, der er anbragt ud over skel mod vej, som er tilladt efter lov om offentlige veje og lov om private fællesveje:

1. Karnapper, åbne altaner, udbuede vinduer og lignende bygningsdele, der er hævet 2,80 m over fortov og indtil 1,50 m fra kørebane kant eller cykelsti.
2. Porte, døre, skodder og vinduer, der er indrettet til at åbne udad, og som målt fra underkanten anbringes i en højde af mindst 2,30 m over fortov.

§ 458

Hver af bygningens etager inklusiv stueetage medregnes i etageantallet, sådan som det fremgår af BBR- registret. Til etageantallet medregnes derudover:

1. Udnyttelige tagetager.
2. Kældre, hvor loftet ligger mere end 1,25 m over terræn.

Stk. 2. Ved bygninger med forskudte etager eller indskudte etager og lignende skal kommunalbestyrelsen efter et konkret skøn fastlægge etageantallet. Ved opholdsarealer i bygningers tagetage eller på bygningers tag kan kommunalbestyrelsen i det enkelte tilfælde beslutte, at en hems med et større areal end 4,50 m² samt altaner, udestuer, terrasser og lignende opholdsarealer skal medregnes som en etage.

