



ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN

# Garager og carporte m.v.

*Bygningsreglement for småhuse 1998*



# Forord

Bygningsreglement for småhuse (småhusreglementet), der trådte i kraft den 15. september 1998, indeholder i afsnit 11 bestemmelser for, hvordan der kan opføres garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende mindre bygninger i tilknytning til fritliggende og helt eller delvis sammenbyggede enfamiliehuse samt sommerhuse i sommerhusområder.

Disse bestemmelser gælder, hvis kommunalbestyrelsen ikke i en lokalplan eller en byplanvedtægt har fastsat bestemmelser, der er anderledes end småhusreglementets. I så fald gælder lokalplanen eller byplanvedtægten. Foruden de generelle eller lokale bestemmelser kan der for den enkelte grund være tinglyst deklARATIONER eller servitutter med særlige bestemmelser, der også skal følges.

I denne pjece gennemgås de generelle bestemmelser for mindre bygninger samt de særlige regler, der skal følges, hvis disse bygninger enten opføres i skel mod nabo eller nærmere skel end 2,5 m. Endvidere ses der på de særlige bestemmelser, der gælder for sommerhusområder.

Pjecen afsluttes med en checkliste, der bør gennemgås som en ekstra sikkerhed, før byggeriet igangsættes.

Kommunen, der er den lokale bygningsmyndighed, kan give yderligere oplysninger. Men det er ejeren og dennes tekniske rådgiver eller håndværker, der er ansvarlig for, at bestemmelserne overholdes.

*Erhvervs- og Boligstyrelsen*

# Hvornår kan arbejdet sættes i gang?

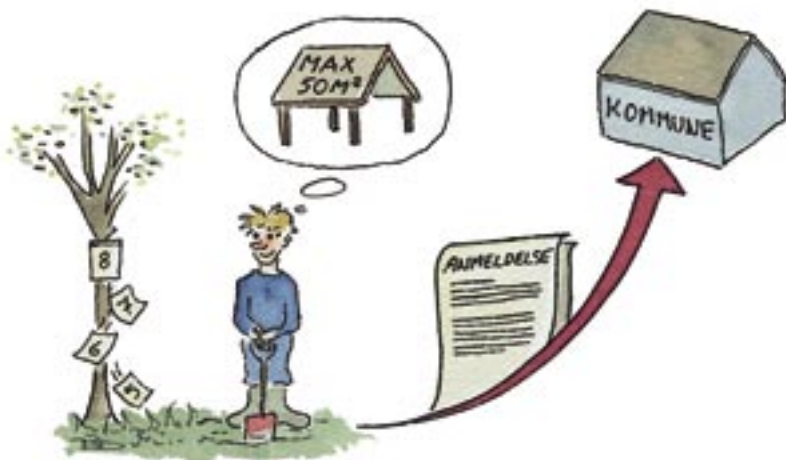
Hvis man ønsker at opføre garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende mindre bygninger på over 50 m<sup>2</sup>, skal der søges om byggetilladelse hos kommunen. Arbejdet må først påbegyndes, når byggetilladelsen fra kommunen foreligger.

Bygninger med et areal på højst 50 m<sup>2</sup> kan opføres på grundlag af en anmeldelse til kommunen (bygningsmyndigheden). Kommunen har 2 uger til at vurdere sagen. Hvis kommunen inden for disse 2 uger ikke skriftligt har reageret, kan byggearbejdet påbegyndes.



Hvis anmeldelsen sendes med posten, skal der til de 2 uger lægges den normale postbesørgelsestid. På samme måde skal kommunen have afsendt en eventuel indsigelse mod byggearbejdet inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget. Også i dette tilfælde skal postbesørgelsestiden lægges til.

Arbejdet kan altså først lovligt påbegyndes, når der foruden de 2 uger er gået 2 gange den normale postbesørgelsestid, efter at anmeldelsen er sendt.



## 1. Bestemmelserne gælder for følgende bygninger:

Garager, carporte, udhuse, drivhuse og overdækkede terrasser, der opføres i forbindelse med fritliggende og helt eller delvist sammenbyggede énfamiliehuse samt sommerhuse i sommerhusområder.

For integrerede garager, carporte, udhuse m.v., der ligger under samme tagkonstruktion som enfamiliehuset, gælder bestemmelserne i småhusreglementets afsnit 2-10.

For småbygninger på højst 10 m<sup>2</sup> gælder særlige lempelige bestemmelser, se småhusreglementets afsnit 12.

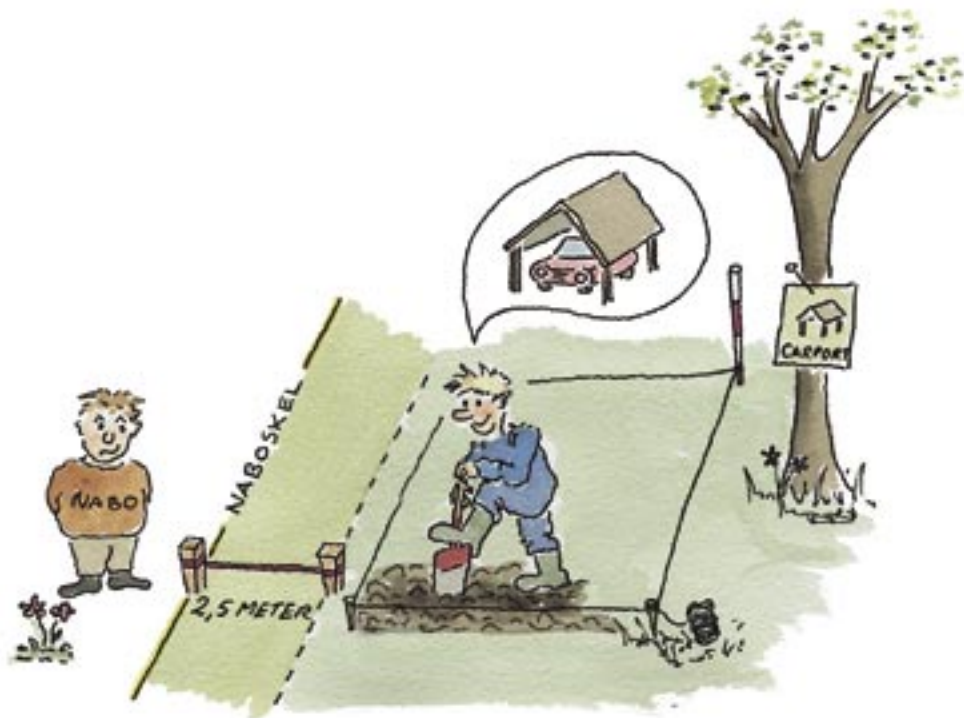


## 2. Bebyggelsens størrelse og omfang

Det er bebyggelsesprocenten, der er afgørende for, hvor mange m<sup>2</sup> i alt der kan bygges på den enkelte grund. Bebyggelsesprocenten udregnes ved at gange det samlede etageareal med 100 og dividere med grundens areal. Småhusreglementets bilag A gennemgår reglerne for, hvordan arealerne beregnes.

Ved nye parcelhusbebyggelser vil bebyggelsesprocenten normalt være 25 og ved tæt/lav bebyggelse normalt 35. Bebyggelsesprocenten for sommerhuse i sommerhusområder er normalt 10. I en lokalplan kan der dog være fastsat andre bebyggelsesprocenter.

En teknisk rådgiver kan hjælpe med at afklare, hvor meget der lovligt kan bygges på grunden.



### 3. Placering inde på grunden

Den normale regel er, at al bebyggelse skal placeres mindst 2,5 m fra naboskellene.

Overholdes denne afstand også for garager, carporte, udhuse, drivhuse og overdækkede terrasser, gælder alene de bestemmelser om højde og afstande, som gælder for enfamiliehuset i øvrigt.

### 4. Bærende konstruktioner

De bærende konstruktioner i mindre bygninger skal overholde samme bestemmelser som enfamiliehuse.

Garager, carporte, overdækkede terrasser, udhuse, drivhuse og lignende bygninger med et areal på højst 50 m<sup>2</sup> kan udføres, uden at styrke og stabilitet er eftervist ved beregning.

## 5. Tagbeklædning

Bygningerne skal udføres med brandmæssigt egnet klasse T tagdækning, f.eks. tagsten af tegl eller beton. Desuden kan anvendes transparente tagelementer af normalt antændeligt materiale, f.eks. glas-, pvc- og pc-plader, men ikke acrylplader.

Hvis bygningen er forsynet med en tagbeklædning, f.eks. ubehandlet stråtag, der ikke er klasse T tagdækning, skal bygningen placeres i en afstand af 10 m fra naboskel, vej- og stimidte samt andre bygninger på samme grund.

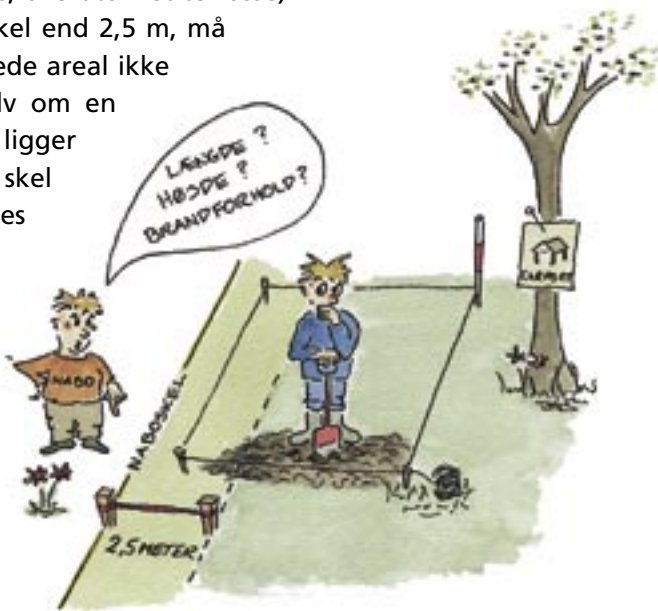
## 6. Placering i skel eller nærmere skel end 2,5 m

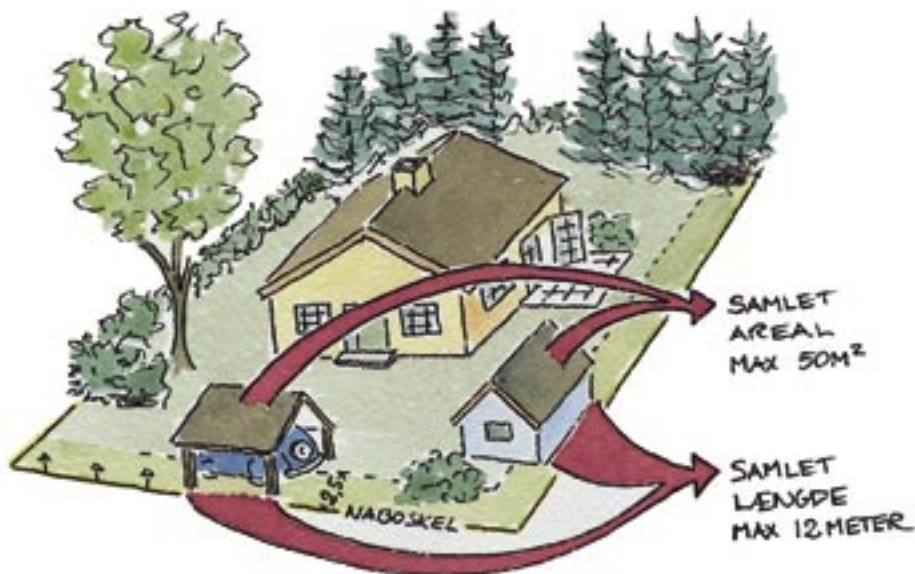
Garager, carporte, overdækkede terrasser, udhuse, drivhuse og lignende mindre bygninger kan på visse betingelser bygges i skel eller nærmere skel end 2,5 m. Af hensyn til naboen gælder der her visse begrænsninger for bygningens størrelse, længde, højde, brandforhold m.m.

### 6a. Bygningernes samlede areal

Bygges én eller flere mindre bygninger (garage, carport, udhus, drivhus, overdækket terrasse) i skel eller nærmere skel end 2,5 m, må disse bygningers samlede areal ikke være over 50 m<sup>2</sup>. Selv om en bygning kun delvis ligger i skel eller nærmere skel end 2,5 m, medregnes hele bygningens areal.

Bygninger, der tidligere helt eller delvis er opført i skel eller nærmere skel end 2,5 m, medregnes i de 50 m<sup>2</sup>. (se tegning side 7)





## 6b. Bygningernes samlede længde

Den samlede længde af garage, carport, udhus, drivhus, overdækket terrasse og andre mindre bygninger, der ligger i skel eller nærmere skel end 2,5 m, må ikke være over 12,0 m.

Anbringes en bygning i et hjørne af grunden, medregnes kun den længste side. Vender bygningen imod 2 naboskel, skal kun den længste af siderne medregnes.

Tidligere opførte bygninger medregnes i den samlede længde.

Et udhæng i hver ende af en bygning på højst 50 cm medtages ikke i den samlede længde. Er udhængene større, medtages den overskydende del i beregningen. Længden af en carport opgøres til tagfladens længde minus 2 gange 50 cm.





### 6c. Bygningernes højde

Bygninger, som opføres i skel eller nærmere skel end 2,5 m, må ikke være højere end 2,5 m.

Højden måles lodret fra det naturlige terræn på egen grund. Har grunden skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunen. Herved tages hensyn til terrænforholdene på nabogrunden. For den del af bygningerne, der ikke ligger i skel eller nærmere skel end 2,5 m, gælder de samme højder som for énfamiliehuse.

### 6d. Andre forhold

Når der bygges i skel eller nærmere skel end 2,5 m, må der ikke være vindue i den side, der vender imod skellet. Bygningerne skal udføres sådan, at regnvand og smeltevand fra taget ikke løber ind på naboens grund.





Er der tale om en garage eller et udhus, som sammenbygges med eller ligger nærmere end 1,0 m fra enfamiliehuset, skal bygningerne dog adskilles fra enfamiliehuset med en konstruktion, der er udført mindst som BD-bygningsdel 30, se side 11.

Konstruktionen skal føres op i tæt

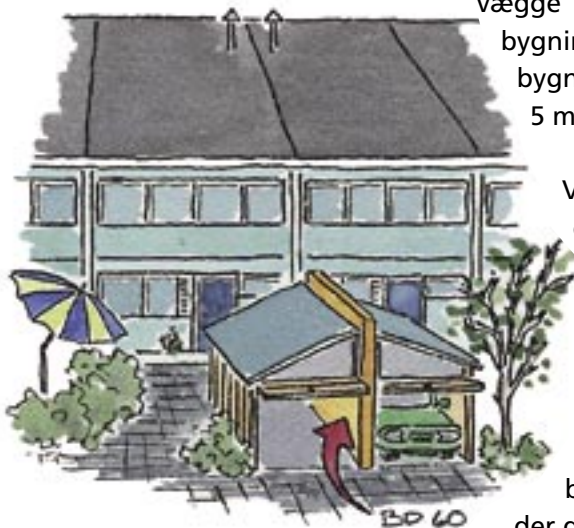
forbindelse med den yderste tagdækning.

Eventuel dør mellem hus og garage skal udføres mindst som BD-30 dør.



### Sammenbyggede enfamiliehuse

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, der opføres i forbindelse med sammenbyggede enfamiliehuse, skal udføres med vægge mod skel mindst som BD-bygningsdel 60, når de mindre bygninger ligger nærmere end 5 m fra et af enfamiliehusene.



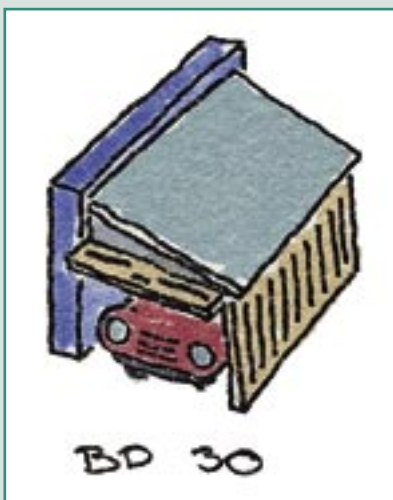
Væggen skal slutte tæt til den yderste tagdækning, og ved ydervægge af BD-konstruktion skal den brandadskillende konstruktion føres frem til den udvendige beklædning. Er der kun bygninger mod ét skel, kan der dog ses bort fra dette krav.

## Eksempler på BD-konstruktioner



BD-væg 60 (bærende konstruktion) kan f.eks. bestå af en væg af 45 x 95 mm træstolper med en indbyrdes afstand på højst 600 mm fra midte til midte. Stolperne skal på begge sider være beklædt med f.eks. mindst 2 lag 13 mm gipsplader.

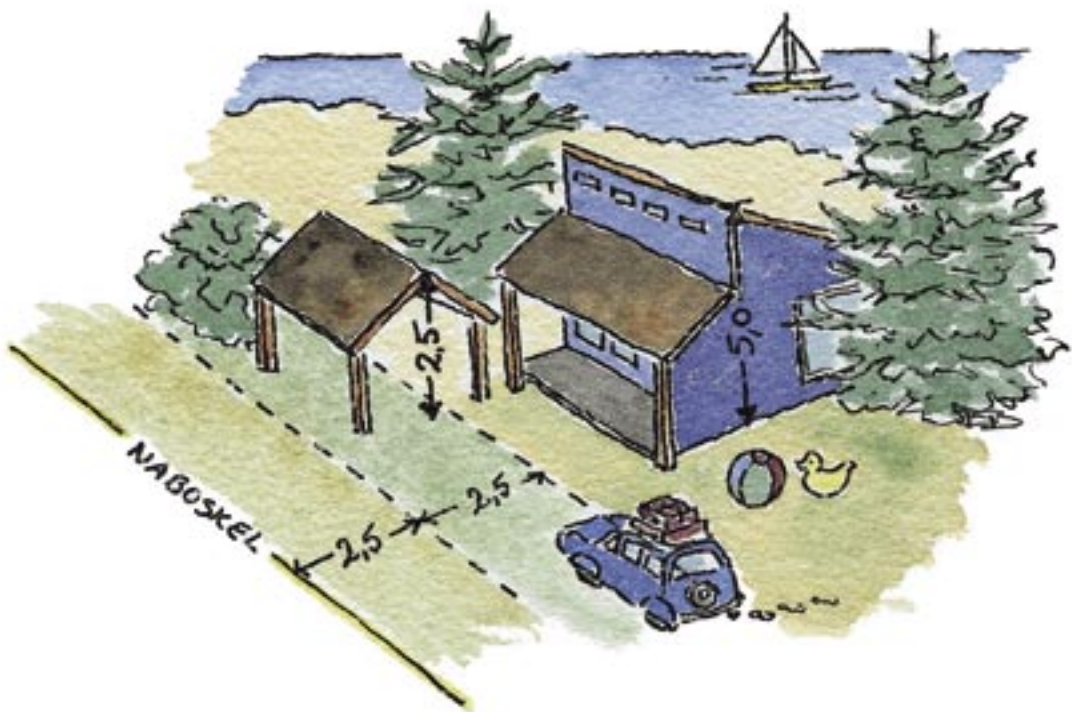
Yderste lag beklædning kan erstattes af mindst 15 mm sammenpløjede brædder. Hulrummet på 95 mm skal være helt udfyldt med fastholdt mineraluld i pladeform.



BD-væg 30 (ikke bærende bygningsdel) kan f.eks. bestå af en væg af mindst 45 x 45 mm træstolper med en indbyrdes afstand på højst 600 mm fra midte til midte.

Stolperne skal på begge sider være beklædt med 1 lag mindst klasse 2 beklædning. En klasse 2 beklædning kan f.eks. være 21 mm sammenpløjede brædder.

Hulrummet på 45 mm skal være helt udfyldt med fastholdt mineraluld i pladeform.



## 7. Bygninger i forbindelse med sommerhuse

Garager, carporte, udhuse, drivhuse og overdækkede terrasser, der opføres i forbindelse med sommerhuse, må ikke placeres nærmere skellet end 2,5 m. Det betyder, at der altid skal være en helt ubebygget zone på mindst 2,5 m mod naboskel. Bygningerne skal i øvrigt overholde bestemmelserne i afsnit 2, 3, 4 og 5 i denne pjece.

En bygning, der opføres i en afstand mellem 2,5 m og 5,0 m fra skel, skal overholde de samme bestemmelser om størrelse og omfang, længde og højde, som kræves for mindre bygninger, der opføres i forbindelse med fritliggende enfamiliehuse. Disse bestemmelser er gennemgået i afsnit 2, 6a, 6b, 6c og 6d. Der må ikke være vindue i den side, der vender imod skellet.

## 8. Ansøgning om byggetilladelse

Ansøgningen om byggetilladelse indsendes til kommunen. Den skal være skriftlig og forsynet med dato og underskrift. Ansøgningen skal vedlægges en tydelig beskrivelse af byggearbejdet, en situationsplan og tegninger, med angivelse af målestoksforhold i 3 eksemplarer.

Ansøgningen skal indeholde oplysninger, der gør det muligt entydigt at identificere ejendommen eller enheden (matrikelbetegnelse og post- eller BBR-adresse, ejendomsnummer, bygningsnummer, side/dørnummer).



Ansøgningen skal indeholde oplysninger om de bestemmelser i byggeloven eller småhusreglementet, servitutter eller andre byggeforskrifter, som projektet evt. er i strid med, med en begrundet ansøgning om de nødvendige dispensationer. Arbejdet må først påbegyndes, når kommunens byggetilladelse foreligger.

## 9. Anmeldelse af byggeri

Anmeldelsen af et byggeri skal være skriftlig og forsynet med dato og underskrift. Anmeldelsen indsendes til kommunen.

Anmeldelsen skal indeholde oplysninger, der gør det muligt entydigt at identificere ejendommen eller enheden (matrikelbetegnelse og post- eller BBR-adresse, ejendomsnummer, bygningsnummer, side/dørnummer).

Der skal vedlægges en tegning med angivelse af målestoksforhold og en beskrivelse, der viser bygningens beliggenhed på grunden, dens længde, bredde og højde, afstanden til skel samt hvilke materialer, der anvendes til ydervæg og tag.

Hvis byggeriet ikke overholder de krav til omfang, størrelse, længde, højde m.v., der er omtalt i afsnit 2, 6a, 6b, 6c, 6d og 6e, skal der søges om dispensation samtidig med anmeldelsen.

Når der søges dispensation, må arbejdet ikke sættes i gang, før kommunen skriftligt har meddelt, om der er givet dispensation. Her gælder 2-ugers-fristen derfor ikke.

Når kommunen har fået anmeldelsen, undersøger den, om byggeriet er i strid med bestemmelser i andre love, herunder f.eks. også om eventuelle fastlagte vejlinier, naturfredningslinier m.v. overskrides.



# Checkliste inden byggeriet sættes i gang

- Ved ansøgning om byggetilladelse: Er tilladelsen fra kommunen modtaget?
- Ved anmeldelse af byggeri: Er der gået 2 uger samt tid til postbehandling, siden anmeldelsen blev indsendt til kommunen?
- Hvis der kræves dispensation, har kommunen så givet den nødvendige tilladelse, før byggearbejderne påbegyndes?
- Er eventuelle tinglyste deklARATIONER og servitutter overholdt?
- Hvor stor er bygningen – over eller under 50 m<sup>2</sup>?
- Er bebyggelsesprocenten for grunden som helhed overholdt?
- Har vejmyndighederne godkendt, at der laves en udkørsel?
- Er der truffet de nødvendige brandmæssige foranstaltninger?



**Ligger bygningerne i skel eller nærmere skel end 2,5 m – i sommerhusområder dog mellem 2,5 m og 5 m – så check da følgende:**

- At det samlede areal af bygningerne ikke er over 50 m<sup>2</sup>.
- At den samlede længde af bygningerne ikke er over 12,0 m.
- At højden ikke er over 2,5 m – eventuelt målt over niveauplanet.
- At der ingen vinduer er mod skel.
- At tagvandet kan blive på egen grund.
- At de brandmæssige foranstaltninger er tilgodeset på en af de 2 måder, der er gennemgået i afsnit 6e.

**Garager og carporte m.v.** er udsendt af Erhvervs- og Boligstyrelsen som led i en serie informationspjecer om Bygningsreglement for småhuse 1998.

Redaktion: Journalist Steen Hartvig Jacobsen (DJ)

Tegninger: Blåtårn Tegnestue ApS, Birgitte Borup

Produktion: Dafolo A/S, Frederikshavn, tlf. 9620 6666

Varenr. 4740

I informationsserien om Bygningsreglement for småhuse indgår yderligere 3 pjecer:

- Varenr. 4741 - Indeklima
- Varenr. 4742 - Pejse og brændeovne
- Varenr. 4743 - Sommerhuse

Bygningsreglement for småhuse 1998 er udsendt af By- og Boligministeriet september 1998 og kan købes hos Byggecentrum, tlf.: 7012 0600 eller i boghandelen.