

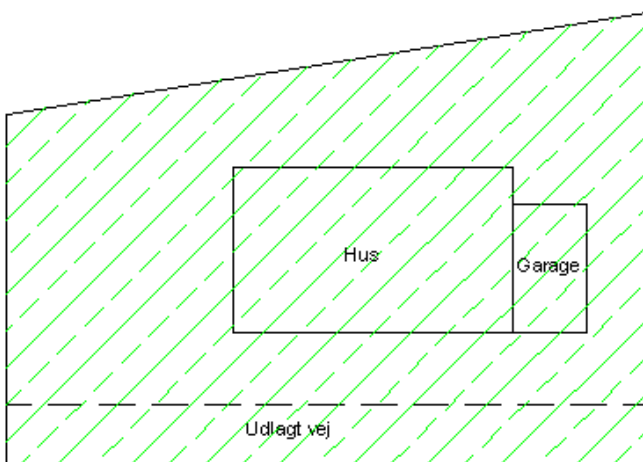
Beregning af bebyggelse

Eksempel 1

Byplanvedtægt nr. 51 er gældende for ejendommen. Der er i denne angivet at

"Udnyttelsesgraden beregnet af grundens nettoareal må ikke overstige 0,25"

Efter afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet fra 2013 skal hele grundens areal inklusiv evt. vejareal medregnes. Der skal således, anvendes den beregningsmetode, som fremgår af Bygningsreglement 1972. Det betyder at bebyggelsens areal, skal beregnes af hele grundens areal, dvs. inklusiv evt. vejareal.



Matrikel: 1020 m², heraf vej: 300 m².

Grundens areal = 1020 m²

**Max udnyttelse= 0,25 x 1020 m² = 255 m²
plus 35m² garage/carport**

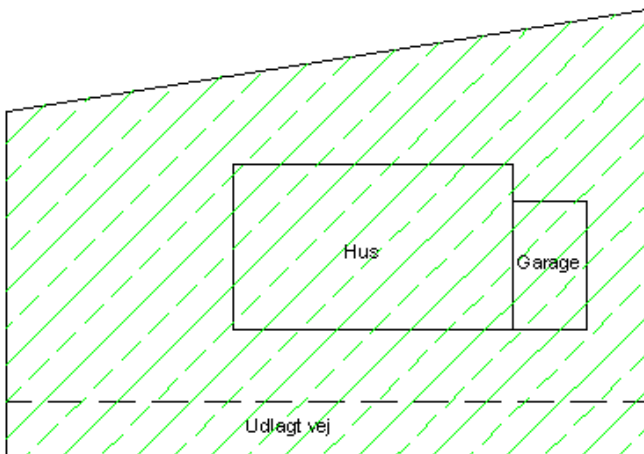
Det skraverede felt markerer areal til beregning.

Eksempel 2

Lokalplan nr. 15.06 (9.11.1985) er gældende for ejendommen. Der er i denne angivet at

"Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 % på den enkelte ejendom"

Etagearealet beregnes i henhold til BR-S 85 (Bygningsreglement 1985)



Matrikel: 1020m², heraf vej: 300m²

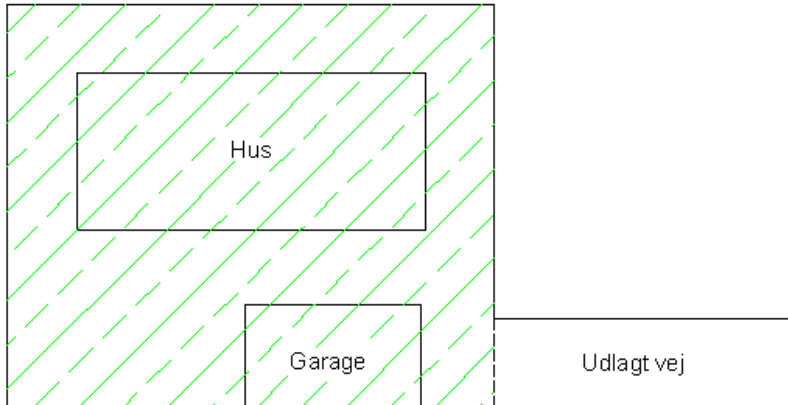
**Max bebyggelse= 25 % af 1020m²= 255m²
plus 35m² carport/garage**

Eksempel 3

Partiel byplanvedtægt nr. 6 (3.6.1966) er gældende for ejendommen. Der er i denne angivet at:

"En bebyggelses samlede bruttoetageareal må ikke overstige 25 % af grundens nettoareal"

Det betyder at bebyggelsens areal skal beregnes af hele grundens areal, dvs. inklusiv evt. udlagt vej. Etagearealet beregnes i henhold til Bygningsreglementet for Købstæderne og Landet 1961



Matrikel: 980 m², heraf vej 125 m²

Grundens area I = 980 m²

Max bebyggelse= 25 % af 980 m² = 245 m²

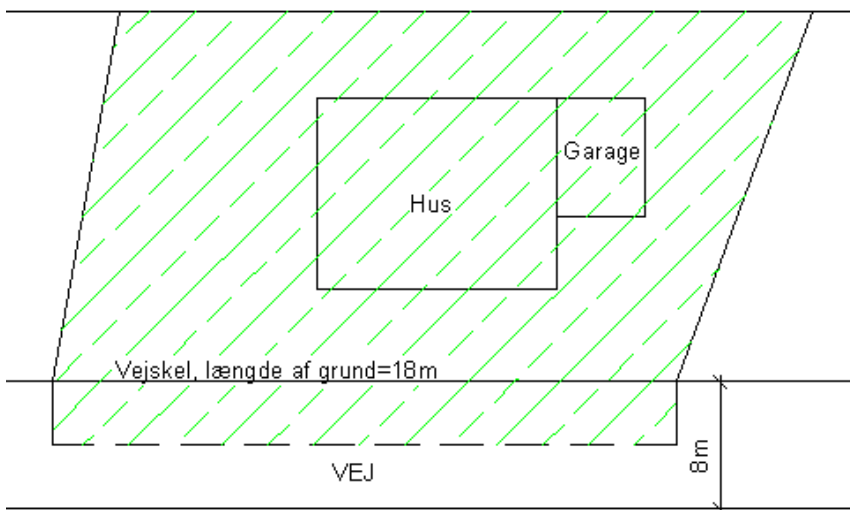
plus 35m² carport/garage

Eksempel 4

Partiel byplanvedtægt nr. 5 (13.3.1962) er gældende for ejendommen. Der er i denne angivet at:

"En bebyggelses udnyttelsesgrad må ikke overstige 0,20. Herudover udhuse og garager med indtil 35m² grundareal"

Det betyder at bebyggelsens bruttoareal skal beregnes efter grundens areal med tillægsareal. Udnyttelsesgraden beregnes som anført i Bygningsreglement for Købstæderne og Landet 1961.



Matrikel: 980m², heraf vej: 0m²

Vejbredde: 8m, grundlængde: 18m

Vejtillæg= $\frac{1}{2} \times \text{vejbredd}e \times \text{grundlængde} = 72\text{m}^2$

Max udnyttelse= 0,20 x (980+72) = 210,4m²

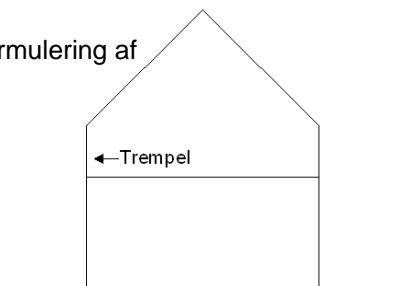
plus 35m² carport/garage/udhus

Beregningsregler i tidligere reglementer

Eksemplerne er primært gældende i forbindelse med enfamiliehuse. Den præcise formulering af beregningsreglerne findes i de enkelte bygningsreglementer.

Købstæderne og landet 1961: (gældende pr. 1.april 1961)

- Carport: Skærmtage over åbne parkeringsarealer medregnes ikke
- Garage: Den del af garagen der overstiger 35m² medregnes (Tillæg nr. 1)
- Udhus: Medregnes
- 1.sal: Samme areal som underliggende etage. Dog kun 80 % af denne hvis der er tale om tagetage uden trempel, eller max 50cm trempel
- Kælder: Medregnes ikke
- Overdækning: Mindre overdækkede terrasser, overdækninger ved indgangspartier, samt mindre naturlige overdækninger til udhusformål, medregnes ikke etagearealet.



Købstæderne og Landet 1966: (gældende pr. 1.april 1967)

- Carport: Medregnes for den del som overstiger 35m²* (areal måles ½m inden for tagfladen)
- Garage: Medregnes for den del som overstiger 35m²*
- Udhus: Medregnes
- 1.sal: Den del som ligger inden for tagfladens yderside i vandret plan, 1 m over færdigt gulv, medregnes. Udenomsrum (pulterrum, vaskerum, hobbyrum etc.) medregnes ikke.
- Kælder: Den del af kælderen hvis loft ligger indtil 1,25m over terræn medregnes ikke. Hvis loft ligger højere end 1,25 m over terræn medregnes kælderen.
- Overdækning: Medregnes (måles efter tagflade)

Bygningsreglement 1972: (gældende pr 1. januar 1973)

- Carport: Medregnes for den del som overstiger 35m²* (areal måles ½m inden for tagfladen)
- Garage: Medregnes for den del som overstiger 35m²*
- Udhus: Medregnes
- 1.sal: Den del som ligger inden for tagfladens yderside i vandret plan, 1 m over færdigt gulv, medregnes
- Kælder: Den del af kælderen hvis loft ligger indtil 1,25m over terræn medregnes ikke. Hvis loft ligger højere end 1,25 m over terræn medregnes kælderen.
- Overdækning: Åbne overdækkede terrasser ved beboelsesbygninger medregnes ikke. Andre overdækkede arealer medregnes.

Bygningsreglement 1977: (gældende pr. 1. februar 1977)

- Carport: Medregnes for den del som overstiger 35m²* (areal måles ½m inden for tagfladen)
- Garage: Medregnes for den del som overstiger 35m²*
- Udhus: Medregnes (herunder udhuse, drivhuse, skure o.lign.)
- 1.sal: Det areal der i vandret plan 1,5m over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med udvendig tagbeklædning medregnes.
- Kælder: Den del af kælderen hvis loft ligger indtil 1,25m over terræn medregnes ikke. Hvis loft ligger højere end 1,25 m over terræn medregnes kælderen. Kælder uden for bygningen medregnes dog altid.
- Overdækning: Åbne overdækkede terrasser medregnes ikke. Andre overdækkede arealer medregnes

BR-S 85: (gældende pr. 1. april 1985)

- Carport: Medregnes for den del som overstiger 35m²* (areal måles ½m inden for tagfladen)
- Garage: Medregnes for den del som overstiger 35m²*
- Udhus: Medregnes (herunder udhuse, drivhuse, skure o.lign.)
- 1.sal: Det areal der i vandret plan 1,5m over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med udvendig tagbeklædning medregnes.
- Kælder: Den del af kælderen hvis loft ligger indtil 1,25m over terræn medregnes ikke. Hvis loft ligger højere end 1,25 m over terræn medregnes kælderen.
- Overdækning: Åbne overdækkede terrasser medregnes ikke Andre overdækkede arealer medregnes

BR-S 98: (gældende pr. 15. september 1998)

- Carport: Medregnes kun for den del som overstiger 35m²* (areal måles efter tagfladen)
- Garage: Medregnes for den del som overstiger 35m²*
- Udhus: Medregnes for den del som overstiger 35m²* (herunder udhuse, drivhuse, skure o. lign.)
- 1.sal: Det areal der i vandret plan 1,5m over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med udvendig tagbeklædning medregnes.
- Kælder: Den del af kælderen hvis loft ligger indtil 1,25m over terræn medregnes ikke. Hvis loft ligger højere end 1,25 m over terræn medregnes kælderen.
- Overdækning: Medregnes ikke hvis arealet ikke overstiger 5 % af grundens areal. (måles efter tagflade) Herunder også udestuer. Overstiger overdækningernes samlede areal 5 % af grundens areal, medregnes alle overdækkede arealer til etagearealet.

Bygningsreglement 2008: (gældende pr. 2. februar 2008, dog kan BR-S 98 anvendes frem til 1. august 2008)

- Carport: Medregnes for den del som overstiger 35m²* (areal måles efter tagfladen)
- Garage: Medregnes for den del som overstiger 35m²*
- Udhus: Medregnes for den del som overstiger 35m²* (herunder udhuse, drivhuse, skure o.lign.)
- 1.sal: Det areal der i vandret plan 1,5m over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med udvendig tagbeklædning medregnes.
- Kælder: Den del af kælderen hvis loft ligger indtil 1,25m over terræn medregnes ikke. Hvis loft ligger højere end 1,25 m over terræn medregnes kælderen.
- Overdækning: Medregnes for den del som overstiger 35m²
Udestuer medregnes altid

Bygningsreglement 2010: (gældende pr 30. juni 2010, dog kan BR08 anvendes frem til 30. december 2010)

- Carport: Medregnes for den del som overstiger 35m²* (areal måles som tagfladen)
- Garage: Medregnes for den del som overstiger 35m²*
- Udhus: Medregnes for den del som overstiger 35m²* (herunder udhuse, drivhuse, skure o. lign.)
- Stueplan: Areal beregnes efter ydersiden af de begrænsende ydervægge ved færdigt gulv.
- 1.sal: Det areal der i vandret plan 1,5m over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med udvendig tagbeklædning medregnes.
- Kælder: Den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25m under loftet i kælderen medregnes ikke. Hvis loft ligger højere end 1,25 m over terræn medregnes kælderen.
- Overdækning: Medregnes for den del som overstiger 35m²
Udestuer medregnes altid

* = de 35m² angiver det maksimale samlede areal af bygningerne. Dvs. max 35m² carport/garage/udhus for hver matrikel. Ved rækkehuse er fradraget kun 20m²