

# Reglement ifbm. sekundær bebyggelse

Der er stor forskel på beboelse eller sekundær bebyggelse.

Dette link svarer på spørgsmål vedr. sekundær bebyggelse:

<https://bygningsreglementet.dk/Administrative-bestemmelser/BRV/Sekundaer-bebyggelse>

Er bebyggelsen under 50m<sup>2</sup> kræves der IKKE byggetilladelse. Bemærk dog, at det er det samlede areal af den sekundære bebyggelse på grunden, der er afgørende for, om bygningen kan opføres uden ansøgning om byggetilladelse. Dvs. har du flere skure mm. på din grund, så er det det samlede areal som tæller, og kommer du over 50 m<sup>2</sup> kræves der en byggetilladelse.

Ved sekundær bebyggelse forstås garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger. Sekundær bebyggelse skal leve op til de regler, der er gældende på tidspunktet for opførelsen. Sekundær bebyggelse må ikke anvendes til beboelse. Dette gælder selvom den sekundære bebyggelse opfylder kravene til en bolig og uanset om der er primær bebyggelse på grunden i forvejen.

Sekundær bebyggelse kan opføres uden byggetilladelse på en grund, hvor der endnu ikke er opført en primær bebyggelse.

## Brandforhold

Det er vigtigt, at bygningsreglementets bestemmelser om brandforhold overholdes ved opførelse af sekundær bebyggelse på grunden.

Ved sekundær bebyggelse skelnes der mellem byggeri, der bygges sammen med den primære bebyggelse (fx et enfamiliehus), og byggeri, der ikke er bygget sammen. Læs mere herom i afsnit 6 om integrerede og sammenbyggede bygninger.

Det kan på samme måde have betydning for brandsikringen, hvis man bygger tæt på skel. Konkret kan det eksempelvis have betydning for, hvilke materialer, som du skal bygge med, og om du skal lave en brandvæg mod skel for at forhindre brandspredning.

## Skel

I bygningsreglementet findes bl.a. bestemmelser om, hvilken afstand bygninger skal have til skel, hvilken højde bygninger må have, samt hvilken størrelse bygninger må have.

Hvis bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsesregulerende forhold ikke kan overholdes, fordi man vil bygge tættere på skel eller højere end byggeretten tillader, skal der, uanset størrelsen på den sekundære bebyggelse, søges om byggetilladelse.

Det vil sige, at kan en sekundær bebyggelse opføres inden for byggeretten kræver det ikke byggetilladelse.

Hvis sekundær bebyggelse opføres nærmere skel mod nabo, vej og sti end 2,5 meter, skal bygningen opfylde følgende betingelser:

- Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 2,5 meter over terræn eller det af kommunen for bygningen fastsatte niveauplan. Placeres bebyggelsen på et skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner fastsat af kommunen. I de tilfælde, hvor kommunen skal fastsætte et eller flere niveauplan, vil der være krav om byggetilladelse. Såfremt højden målt fra lodret terræn ikke overstiger de i byggeretten fastsatte grænser for højde samt afstand til skel, kan bebyggelsen opføres uden fastsættelse af niveauplaner.
- De sider, der vender mod skel, må ikke have en samlet længde på mere end 12 meter. Det er alene bygningens længste side, der medregnes. Også i dette tilfælde er det den samlede længde af al sekundær bebyggelse på grunden, der er afgørende for, om kravet er overholdt.
- Der må ikke udføres vinduer, døre eller andre åbninger i den side, der vender mod skel mod nabo og sti.
- Tagvand skal holdes på egen grund. Man skal altså sørge for, at tagvandet ikke løber ind på naboens grund.

Hvis ovenstående betingelser overholdes, er det som udgangspunkt tilladt at bygge nærmere skel end 2,5 meter. Er der tvivl om, hvorvidt byggeriet kan opfylde alle betingelserne, kan du kontakte kommunen for vejledning.

Bemærk: Sommerhuse er selvstændigt reguleret (se nedenfor).

Placeres bygningen længere fra skel mod nabo, vej og sti end 2,5 meter, skal du dog være opmærksom på, hvor højt du må bygge, og om du overskrider bebyggelsesprocenten på de 50 m<sup>2</sup>. I disse tilfælde skal man ligeledes være opmærksom på, at tagvand skal holdes på egen grund.

### **Sommerhus**

For sekundær bebyggelse, der opføres i tilknytning til sommerhuse, gælder særlige afstandskrav. Udgangspunktet er, at der ikke må opføres bebyggelse i en afstand af 0,0 - 5,0 meter fra skel. Man kan skelne mellem den ydre skelbræmme, dvs. fra 0,0 - 2,5 meter fra skel, og den indre skelbræmme, dvs. fra 2,5 - 5,0 meter fra skel.

Det er ikke tilladt at opføre bebyggelse i den ydre skelbræmme, dvs. inden for en afstand fra 0,0 - 2,5 meter fra skel.

I visse tilfælde kan man opføre sekundær bebyggelse i den indre skelbræmme mod nabo og sti, hvis en række betingelser er opfyldt.

Opføres sekundær bebyggelse i den indre skelbræmme, dvs. inden for en afstand af 2,5 - 5,0 meter fra skel mod nabo og sti, skal følgende betingelser være opfyldt:

- Ingen del af bygningens ydervægge eller tag inklusiv eventuel brandkam må inden for en afstand af 2,5 meter til 5,0 meter fra skel mod nabo og sti være højere end 2,5 meter over terræn eller det niveauplan som kommunen har fastsat for bygningen. Placeres bebyggelsen på et skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner fastsat af kommunen. I de tilfælde, hvor kommunen skal fastsætte et eller flere niveauplan, vil der være krav om byggetilladelse. Såfremt højden målt fra lodret terræn ikke overstiger de i byggeretten fastsætte grænser for højde samt afstand til skel, kan bebyggelsen opføres uden fastsættelse af niveauplaner.
- De sider, der vender mod skel, må ikke have en samlet længde på mere end 12 meter. Det er alene bygningens længste side, der medregnes. Også i dette tilfælde er det den samlede længde af al sekundær bebyggelse på grunden, der er afgørende for, om kravet er overholdt.
- Der må ikke udføres vinduer, døre eller andre åbninger i den side, der vender mod skel mod nabo og sti. Tagvand skal holdes på egen grund. Man skal altså sørge for, at tagvandet ikke løber ind på naboens grund.

### Lokalplan

Før man bygger, skal man altid være opmærksom på, at der foruden de nævnte krav i bygningsreglementet, også kan være regler i anden lovgivning, som har betydning for, hvad og hvor meget, man må bygge på sin grund.

Der kan være lokalplaner eller byplanvedtægter for området, der indeholder regler om opførelse af sekundær bebyggelse. Lokalplaner gælder for afgrænsede områder i kommunen, og kan indeholde krav, der afviger fra bygningsreglementet. Såfremt der i lokalplanen er fastlagt bebyggelsesregulerende bestemmelser gælder disse i stedet for bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser om de pågældende forhold.

Lokalplaner kan for eksempel indeholde regler om krav til placering af bebyggelse, hvor meget man må bygge på grunden, at der skal bygges i en bestemt stilart, eller at der skal anvendes særlige materialer eller farver, der passer med den bebyggelse, der i øvrigt er i området.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet ikke gælder, hvis en lokalplan, eller et andet plangrundlag, fastsætter andre bestemmelser end dem, der fremgår af bygningsreglementet.

Det betyder for eksempel, at den maksimale bebyggelsesprocent, der er fastsat i bygningsreglementet, kan være fastsat anderledes i en lokalplan. I disse tilfælde gælder lokalplanen forud for bygningsreglementet.

Bygningsreglementets beregningsregler kan dog ikke fraviges ved lokalplaner. Man skal derfor være opmærksom på, at man skal anvende beregningsreglerne fra det bygningsreglement, der var gældende på tidspunktet for lokalplanens ikrafttræden.

Man kan søge efter lokalplaner i <https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/plandatadk>, eller orientere sig på kommunens hjemmesider.

### **Meddelelse efter opbygning**

Når man har opført sekundær bebyggelse, der ikke kræver byggetilladelse, skal man også huske at meddele oplysninger om byggeriet til Bygnings- og Boligregistret (BBR). Det er kommunalbestyrelsen, der opdaterer oplysninger i BBR, men det er boligejerens ansvar, at oplysningerne er korrekte. Alle bygninger på grunden skal som udgangspunkt være registreret i BBR.

Hvis man er i tvivl om, hvorvidt der må bygges uden tilladelse, er det altid en god idé at kontakte kommunen, inden byggeriet påbegyndes, da man kan risikere at skulle rive en ulovligt opført bygning ned.

Læs mere i 'Vejledning om lovliggørelse af ulovligt byggeri': <https://bygningsreglementet.dk/Administrative-bestemmelser/BRV/Vejledning-om-lovliggørelse>.

**Mange hilsner**  
**Johanne Eagle Road**

Web: [www.eagleroad.dk](http://www.eagleroad.dk) • Mail: [eagelroad@eagleroad.dk](mailto:eagelroad@eagleroad.dk) • Tel.: 4078 8377

*Dette dokument er opdateret 16. januar 2021.*