



09-05-2017

Sagsnr.
2017-0201748

Dokumentnr.
2017-0201748-4

Sagsbehandler
Naja Poulsen
Nanna Hauch

Bilag 3. Byggeret og helhedsvurdering

Byggeret og helhedsvurdering

Byggeret

Bygningsreglementet (BR15) indeholder bestemmelser om byggeret (kapitel 2.2).

Som udgangspunkt kan kommunen ikke nægte at godkende et dobbelthus, hvis dobbelthuset holder sig inden for byggerettens bestemmelser.

Byggeretten kan dog være begrænset af en lokalplan, byplanvedtægt eller lignende, som indeholder bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, højde- og afstandsforhold, dvs. bebyggelsesregulerende bestemmelser.

I henhold til bygningsreglementets bestemmelser om byggeret kan et dobbelthus' bebyggelsesprocent, etageantal og højde ikke nægtes, når *alle* følgende forhold er overholdt:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundens areal. Etagearealet beregnes som udgangspunkt ved sammenlægning af samtlige en bygnings etager.

- Antal etager må ikke overskride 2.

Alle en bygnings etager inklusive stueetage medregnes i etageantallet. Til etageantallet medregnes desuden udnyttelige tagetager og kældre, hvor loftet ligger mere end 1,25 m over terræn.

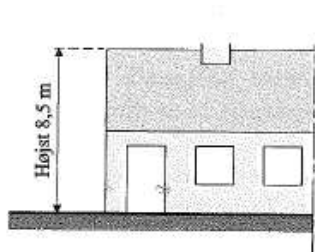
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Ved bygningshøjden forstås, at ingen del af bygningens ydervægge eller tag som udgangspunkt må være højere end 8,5 m. Dette omtales som det vandrette højdegrænseplan. Se tegning A.

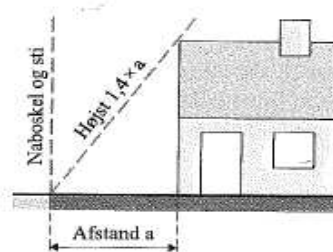
- Bygningen må ikke overstige en maksimal højde udledt af $1,4 \times$ afstanden til skel mod nabo og sti.

Bygningshøjden udledt af bygningens afstand til skel omtales som det skrå højdegrænseplan. Ved det skrå højdegrænseplan forstås, at ingen del af bygningens ydervægge eller tag som udgangspunkt må være højere end $1,4 \times$ afstanden til skel mod nabo og sti. Se tegning B.

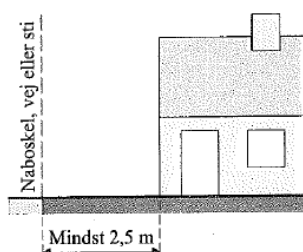
- Afstanden til skel mod nabo, vej og sti må ikke være mindre end 2,5 m. Se tegning C.



Tegning A



Tegning B



Tegning C

For fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse gælder de samme bestemmelser om byggeret. Dog med den forskel, at bebyggelsesprocenten ikke må være højere end 30.

Hvis et dobbelthus, fritliggende enfamiliehus eller tofamiliehus ikke kan opføres inden for alle byggerettens bestemmelser, skal bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges efter en helhedsvurdering.

Helhedsvurdering

Ved en helhedsvurdering vurderer kommunen bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne i forhold til grundstørrelse, bebyggelsesprocent, afstandsforhold, etageantal, bebyggelsens højde

samt de ubebyggede arealer. Vurderingen skal foretages efter nogle generelle kriterier, som er fastlagt i bygningsreglement.

Kriterierne er som følger:

- Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssigt i forhold til bebyggelsens anvendelse.
- Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.
- Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.
- Der skal i overensstemmelse med nærmere bestemte kriterier for ubebyggede arealer sikres tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede.
- Der skal i overensstemmelse med nærmere bestemte kriterier for ubebyggede arealer og under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for ejendommens brugere, herunder personer med handicap, og redningsberedskab, og der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer.
- Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et uplanlagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

De generelle kriterier er udtryk for de retligt bindende grænser for kommunens vurdering af de bebyggelsesregulerende forhold og udtrykker de saglige hensyn, som kommunen lovligt kan og skal inddrage i helhedsvurderingen. Kriterierne vil ikke altid have samme væsentlighed, og det skal altid afvejes, hvilken relevans og betydning kriterierne har for den konkrete bygning, ligesom det altid skal begrundes, hvis et eller flere kriterier vurderes ikke at have relevans.