Beregningsregler

B. 1.1.1 Beregning af bebyggelsesprocent

Stk. 1. Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundens areal.

(B. 1.1.1, stk. 1) Der kan ikke dispenseres fra bygningsreglementets beregningsregler, ligesom en lokalplan eller en byplanvedtægt ikke må lægge andre beregningsregler til grund.

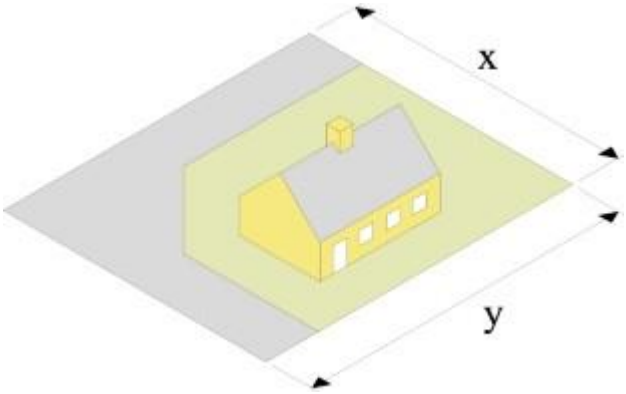
B. 1.1.2 Beregning af grundens areal

Stk. 1. Grundens areal omfatter det areal, der er angivet for det pågældende matrikelnummer.

(B. 1.1.2, stk. 1) Det fremgår af udstykningsloven, hvad der forstås ved en samlet fast ejendom.

Stk. 2
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.

(B. 1.1.2, stk. 2)
Ved fastsættelse af grundens størrelse efter kap. 2.2.2, skal vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggelinjepålæg til sikring af vejanlæg, ikke medregnes.



Stk. 3.
Til grundens størrelse medregnes:
- 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.

(B. 1.1.2, stk. 3) Bestemmelsen om, at kommunalbestyrelsen kan bestemme en anden delingsnorm eller at andele i fælles friareal ikke medregnes, kan ske ved en konkret angivelse herom i lokalplan.
Bestemmelsen sikrer, at tidligere givne rettigheder til at medregne vejareal til grundens areal opretholdes, uanset arealet er afgivet til vejformål. De indgåede aftaler mellem kommune og grundejer foreligger både som tinglyste deklarationer på de enkelte ejendomme og som noteringer i ma-

- Arealer, der før 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.
- Det samlede areal for flere matrikelnumre, når de udgør en samlet fast ejendom og grænser op til hinanden.

trikelprotokollen, og antages mest at være anvendt i København og på Frederiksberg, typisk når der er tale om veje, som har en bredde over 20 m.

Stk. 4.
Til grundens størrelse medregnes ikke:
- arealer af grunden, der er beliggende i en anden zone end den, hvori der bygges, og
- Matrikelnumre, der er en del af en samlet fast ejendom, men som ikke grænser op til hinanden.

(B. 1.1.2, stk. 4)
Areal, der er en del af en samlet fast ejendom, og som ved vej er adskilt fra det areal, der ønskes bebygget, kan medregnes til grundens størrelse, når adskillelsen alene skyldes gennemskæring af vej eller sti. Mere fjerntliggende matrikler vil derimod ikke kunne medregnes.
Vedrørende zoneinddelingen henvises til lov om planlægning.

B. 1.1.3 Beregning af etageareal

Stk. 1. Etageareal beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder 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 og elevatorskakter medregnes dog for hver etage.

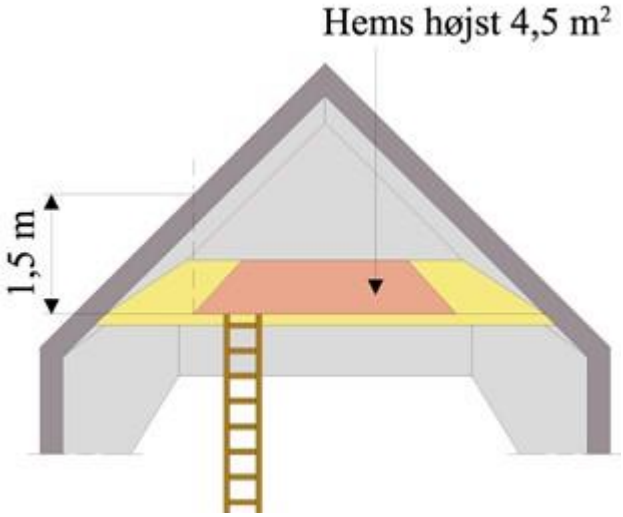
(B. 1.1.3, stk. 2) Installationsskakter medregnes for hver etage.

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

(B. 1.1.3, stk. 3) Om sikringsrum og offentlige beskyttelsesrum henvises til lov om beskyttelsesrum, reglement for indretning af sikringsrum og murgennembrydninger samt reglement for projektering og opførelse af offentlige beskyttelsesrum.

Til gulvet i hemse medregnes kun det areal, der i et vandret plan 1,5 m over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med tagbeklædningens udvendige side. Der kan indrettes 2 eller flere hemse med et areal på 4,5 m², men hvis de ikke skal medregnes i etagearealet, er det en betingelse, at de ikke er internt forbundne, herunder at adgang til hemsene foregår separat.

- Udvendige trappers og altanganges projektion på terræn.
- Udvendige brandtrapper (flugtvejstrapper).



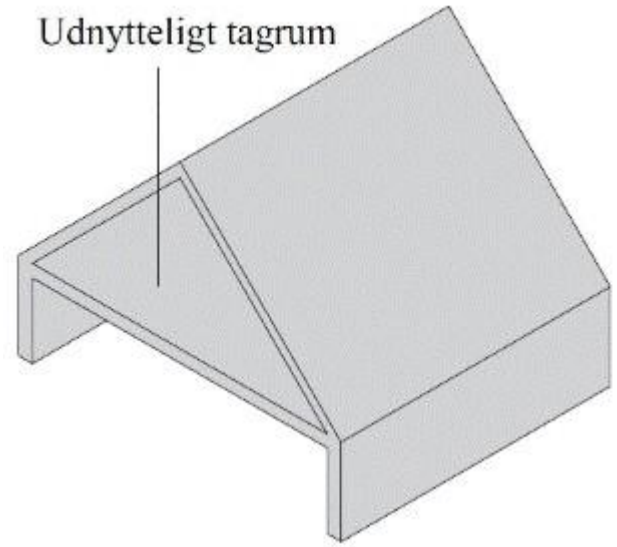
Stk. 4. For garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger medregnes kun den del af arealet, der overstiger:
- 20 m2 pr. bolig ved etageboligbebyggelser og ved samlede boligbebyggelser med både lodret og vandret lejlighedsskel samt ved rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse.
- 35 m2 pr. bolig ved fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og sommerhuse, og - 25 pct. af bebyggelsens øvrige etageareal ved andre bebyggelser, dog medregnes garage- og udhusarealer i kælder eller gårdkælder ikke.

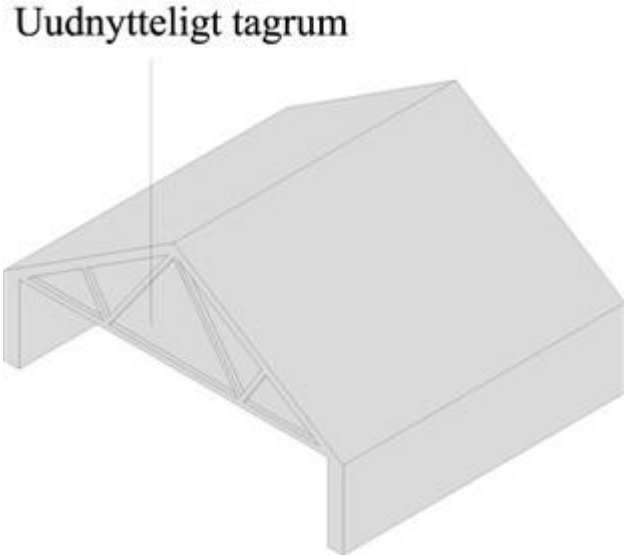
(B. 1.1.3, stk. 4) Overdækninger og overdækkede terrasser anses for åbne, når mindst én væg er helt eller delvist åben og ikke kan lukkes med vindue, dør, port eller lignende. Teknikhuse til elektroniske kommunikationsnet eller tjenester er ikke omfattet af bestemmelsen.
(B. 1.1.3, stk. 4). Dobbelthuse med lodret lejlighedsskel skal behandles efter bestemmelsens nr. 2.
(B. 1.1.3, stk. 4) Fradragene beregnes uanset de matrikulære forhold. (B. 1.1.3, stk. 4) Kældre defineres ved at kælderloftet er mindre end 1,25 m over terræn. Ved andre bebyggelser forstås erhverv eller institutioner.

Stk. 5. Etagearealet måles i et plan bestemt af overside af færdigt gulv til ydersiden af de begrænsende ydervægge med følgende afvigelser:
- I udnyttelige tagetager medregnes det areal, der i et vandret plan 1,5 m over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med tagbeklædningens udvendige side.
- Ved åbne etager, porte, luftsluser og lignende medregnes til den linje, som bygningens ydervægge i øvrigt angiver.
- Ved fælles vægge mellem rum, der skal medregnes til hvert sit etageareal, måles til midten

(B. 1.1.3, stk. 5) En tagetage regnes for udnyttelig, når der uden væsentlige indgreb i tagkonstruktionen kan indrettes opholdsrum.

af væggen, idet der dog ved fælles vægge placeret over skel måles til skellinjen.





B. 1.1.4 Beregning af højdeforhold

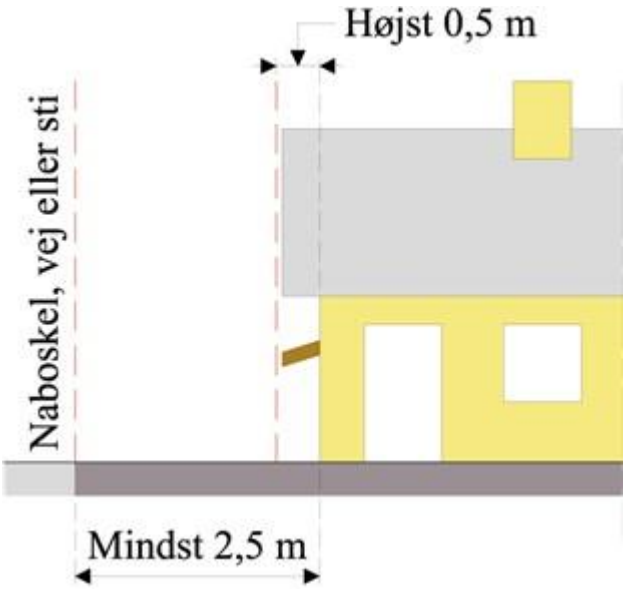
Stk. 1.
Højder måles lodret fra naturligt terræn. For bebyggelser på skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunalbestyrelsen. Niveauplanernes beliggenhed skal på entydig måde fremgå af byggetilladelsen, f.eks. ved angivelse af planernes koter. Der kan efter behov fastlægges flere niveauplaner for samme grund. Ved fastlæggelse af niveauplaner skal kommunalbestyrelsen tage hensyn til:

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

Stk. 2
Bebyggelse i skrånende terræn kan opføres uden fastsættelse af niveauplaner, såfremt højden målt lodret fra naturligt terræn, ikke overstiger de i kapitel 2.2.3 fastsatte grænser for bebyggelsens højde samt den angivne afstand til skel.

(B. 1.1.4, stk. 2)
Formålet med bestemmelsen er at fritage kommunalbestyrelsen for fastsættelse af niveauplaner i forhold til en bebyggelse på skrånende terræn, der utvivlsomt ligger inden for byggerettens vandrette højdegrænseplan efter kapitel 2.2.3.

Stk. 3.
Antenner, hvis øverste punkt ikke er mere end 5,5 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, skilte og lysreklamer.



B. 1.1.5 Beregning af afstandsforhold

Stk. 1. 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:

- Kælder, kældertrapper, tanke, ledninger og lignende under terræn, og
- Tagudhæng, vindskeder, lætage over døre samt gesimser og lignende mindre bygningsdele med et fremspring på højst 50 cm.

Stk. 3. Ved beregning af bebyggelsens afstand til vejskel ses bort fra bygningsfremspring anbragt ud over skel mod vej i det omfang, som er angivet i lov om offentlige veje og i lov om private fællesveje med nedennævnte lempelser og begrænsninger:
- Mellem kørebane eller cykelsti og bygningsfremspring skal der altid være en fri passage på mindst 1,3 m.
- Over 2,8 m over terræn kan bygningsfremspring udføres indtil 30 cm ud over vejskel.
- Lyskasser, fundamenter og lignende, der placeres i eller under terrænhøjde, kan udføres indtil 80 cm ud over vejskel.
- Skilte samt markiser af lettere konstruktion, hvis underside er hævet mindst 2,2 m over terræn, kan opsættes indtil 1,0 m fra kørebane eller cykelsti.
- Trapper skal altid have en fri passage på mindst 1,3 m mellem kørebane eller cykelsti og trappe.

B. 1.1.6 Beregning af etageantal

Stk. 1. Hver af bygningens etager inklusiv stueetage medregnes i etageantallet sådan som det fremgår af BBR- registret. Til etageantallet medregnes desuden:
- Udnyttelige tagetager
- Kældre, hvor loftet ligger mere end 1,25 m over terræn.

(B. 1.1.6, stk. 1) En tagetage regnes for udnyttelig, når der uden væsentlige indgreb i tagkonstruktionen kan indrettes opholdsrum, jf. kap. B. 1.1.3, stk. 5.

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 4,5 m^2 samt alta-

(B. 1.1.6, stk. 2) Ved opgørelse af etageantallet kan bl.a. lægges vægt på de omtalte bygningsfunktioners størrelse og anvendelsesmulighed i forhold til byggeriets samlede størrelse og anvendelse. Ligeledes kan lægges vægt på bebyggelsens ydre fremtræden, hvor for eksempel antal og størrelse af vinduer til den pågældende bygnings-

ner, udestuer, terrasser og lignende opholdsarealer skal medregnes som en etage.

funktion kan få byggeriet til at fremstå med en ekstra etage i forhold til området, hvor byggeriet er placeret, jf. helhedsvurderingen i kap. 2.3. Væsentlige indbliksgener som følge af den pågældende bygningsfunktion kan også vægtes i forhold til området, hvor byggeriet er placeret. Der må f.eks. forventes en større tolerance overfor indbliksgener i højere, tættere og mere bynær bebyggelse end i lavere og mere fritliggende parcelhusbebyggelser.