

14. juli 2011

/sm-ebst

Nye regler for anmeldelse af garager pr. 1. juli 2011

Fra 1. juli 2011 skal opførelse af garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger ikke længere anmeldes til kommunen, hvis de er under en vis størrelse. Tidligere skulle garager med et areal på højst 50 m² anmeldes til kommunen.

Der gælder forskellige regler alt efter, om du bor i fritliggende enfamiliehus og dobbelthus (2 boliger), eller om du bor i sammenbyggede enfamiliehus med mere end 2 boliger, dvs. rækkehuse m.v.

For *fritliggende enfamiliehus og dobbelthuse* (2 boliger) gælder en grænse på 35 m².

For *rækkehuse* (flere end 2 boliger) gælder en grænse på 20 m².

De nye regler betyder, at:

- Garager m.v. med et areal på højst 35 m² - og 20 m² for rækkehuse - kan opføres, uden at der skal ske anmeldelse til kommunen.
- Garager m.v. mellem 35 m² og 50 m² - og mellem 20 m² og 50 m² for rækkehuse - skal anmeldes til kommunen.
- Tilbygninger eller ombygninger af en eksisterende garage m.v., hvor det samlede areal efter om- eller tilbygningen udgør mindre end 35 m² - og 20 m² for rækkehuse - kan ske uden, at der skal ske anmeldelse til kommunen.
- Tilbygninger eller ombygninger af en eksisterende garage m.v., hvor det samlede areal efter om- eller tilbygningen udgør mellem 35 m² og 50 m² - og mellem 20 m² og 50 m² for rækkehuse - skal anmeldes til kommunen.

Ved garager m.v. over 50 m² skal du fortsat altid søge om byggetilladelse hos kommunen. Det gælder også, hvis du bygger til en garage m.v., og det samlede areal efter tilbygningen er over 50 m².

ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Tlf 35 46 60 00
Fax 35 46 60 01
CVR-nr. 48 46 41 14
ebst@ebst.dk
www.ebst.dk

Reglerne gælder kun for bygninger, der ikke anvendes til beboelse. Det kan være garager, carporte, udhuse m.v. Der skal altid søges byggetilladelse til bygninger, der skal bruges til beboelse, f.eks. annekser, uanset arealet.

Garager m.v. skal overholde alle relevante bestemmelser i bygningsreglementet og anden lovgivning, også selvom byggeriet ikke skal anmeldes til kommunen.

- **Byggeretten**

Overholder du *byggeretten*, som findes i kap. 2.7.6, som omfatter carporte, garager, udhuse, overholder du de relevante bebyggelsesregulerende krav i bygningsreglementet.

Kan byggeriet ikke overholde byggeretten, skal kommunen foretage en helhedsvurdering af byggeriet. Hvis kommunen skal foretage en helhedsvurdering, skal du indsende en ansøgning til kommunen. Opsætning af garagen kan derfor ikke længere ske uden anmeldelse.

Herudover skal garager overholde de øvrige relevante krav i bygningsreglementet i forhold til blandt andet konstruktioner og brand.

- **Bebyggelsesprocent**

Er der mere end en garage m.v. på din grund, skal du være opmærksom på, om du kan overholde *bebyggelsesprocenten*. Du kan altid bygge 35 m² - 20 m² for rækkehuse - uden at det skal medregnes i bebyggelsesprocenten, men arealer over 35 m² og 20 m² skal medregnes.

Du skal derfor være opmærksom på, om byggeriet vil betyde, at bebyggelsesprocenten overskrides. Hvis du er i tvivl, kan du rette henvendelse til din kommune.

- **Lokalplaner**

Du skal også være opmærksom på, om der er forhold i f.eks. *lokalplaner*, som regulerer opsætningen af garager m.v. Du kan kontakte kommunen, hvis du er i tvivl om, hvorvidt der er en lokalplan for dit område, som har betydning for, om du kan opføre en garage.

Reglerne kan du finde her:

Kap. 1.5, stk. 1, nr. 1: Garager m.v. mellem 35 og 50 m² skal anmeldes til kommunen

Kap. 1.5., stk. 1, nr. 3: Tilbygninger til garager m.v. skal anmeldes til kommune, hvis arealet efter ombygningen udgør mellem 35 m² og 50 m²

Kap. 1.6, stk. 1, nr. 2: Garager m.v. på højst 35 m² kan opføres uden anmeldelse til kommunen

Kap. 1.5, stk. 1, nr. 2: Garager mellem 20 m² og 50 m² skal anmeldes til kommunen

Kap. 1.5., stk. 1, nr. 4: Tilbygninger til garager m.v. skal anmeldes til kommune, hvis arealet efter ombygningen udgør mellem 20 m² og 50 m²

Kap. 1.6, stk. 1, nr. 2: Garager på højst 20 m² kan opføres uden anmeldelse til kommunen

Kap. 2.7.6, stk. 1- 2: Byggeretten for garager m.v. opført ved helårshuse

Kap. 2.7.6, stk. 3: Byggeretten for garager m.v. opført ved sommerhuse

Spørgsmål og svar om de nye regler

Hvad er reglerne, hvis jeg bygger til en eksisterende garage m.v.?

Hvis det samlede areal efter om- eller tilbygningen udgør mindre end 35 m² - og 20 m² for rækkehuse – skal du ikke anmelde byggeriet til kommunen.

Hvis det samlede areal efter om- eller tilbygningen udgør mellem 35 m² og 50 m² – og mellem 20 m² og 50 m² for rækkehuse – skal du anmelde byggeriet til kommunen.

Hvis det samlede areal er over 50 m², skal du altid søge kommunen om byggetilladelse.

Hvor mange bygninger må jeg opføre uden anmeldelse?

Som udgangspunkt er der ikke en begrænsning for, hvor mange bygninger du kan opføre uden anmeldelse, f.eks. kan du bygge 2 skure på 15 m² hver.

Men du skal være opmærksom på, at arealet over 35 m² (20 m² ved rækkehuse) tæller med i bebyggelsesprocenten, dvs. hvor meget du må bygge på din grund. Reglerne for beregning af bebyggelsesprocenten findes i bilag 1 til BR 10.

Er du i tvivl om, hvorvidt du overholder bebyggelsesprocenten, kan du kontakte din kommune og få oplyst, hvor stor en garage m.v., du kan opføre.

Tidligere måtte man opføre 2 småbygninger på højst 10 m² på sin grund. Gælder det stadig?

Reglen om, at man må opføre 2 småbygninger på 10 m² gælder fortsat. Du kan se reglerne i kap. 2.7.7.

Gælder ændringen også for garager m.v. ved sommerhuse?

Reglerne gælder også for garager m.v. ved sommerhuse. Reglerne for garager m.v. i sommerhuse findes i kap. 2.7.6, stk. 3.

Hvordan finder jeg ud af, om der er en lokalplan for mit område eller andre særlige regler?

Din kommune kan oplyse dig om, hvorvidt der er en lokalplan for området.

Gælder reglerne også for beboelsesbygninger under 35 m²?

Reglerne gælder alene for bygninger, som ikke anvendes til beboelse.