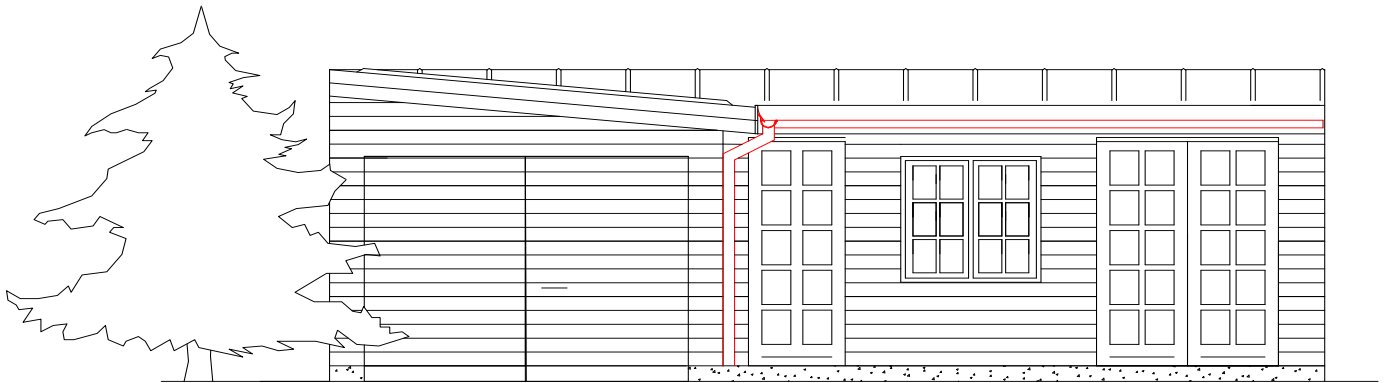




jr. nr. 450-2011-9723



Skal du bygge?

Garager, carport, udhus,
drivhus og lignende mindre bygninger



Nyborg
KOMMUNE

Kære borger

Vi har lavet en vejledning, så du kan se, hvilke bestemmelser der gælder, når du skal opføre garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækninger og lignende mindre bygninger i tilknytning til dit hus eller sommerhus.

Bestemmelserne står i bygningsreglementet og de er gældende, medmindre kommunen har fastsat andre bestemmelser i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst dokument. I så fald er det dem der gælder.

Du kan se hvad der gælder for din ejendom på Nyborg Kommunes hjemmeside via fanen "[Hvad gælder for mig](#)" i Kommuneplan 2017.

I denne folder gennemgås de **generelle** bestemmelser i bygningsreglementet for garager, carporte, udhuse og drivhuse, samt de særlige regler, du skal følge, hvis du vil bygge nærmere skel end 2,5 m.

Kommunens bygningsmyndighed vil gerne hjælpe dig med vejledning om de gældende regler og det er muligt, at få en forhåndsudtalelse, hvis du sender en skitse. Ansøgning om forhåndsudtalelse kan sendes til byggesag@nyborg.dk

Det kan anbefales, at du først orienterer dig om reglerne på www.nyborg.dk. Se links sidste i pjecen.

Du skal dog være opmærksom på, at det er dig som ejer, der er ansvarlig for, at bestemmelserne overholdes.

Med venlig hilsen

Teknik- og Miljøafdelingen
Nyborg Kommune

Skal jeg søge byggetilladelse byggeriet?

Den nye 50 m² regel

Der er i juli 2017 indført nye regler, som betyder, at sekundære bygninger kan udføres uden byggetilladelse, så længe det samlede areal af sekundære bygninger ikke overstiger 50 m².

Med sekundære bygninger menes der carporte, garager, drivhuse, udhuse, hønsehuse og overdækkede åbne terrasser. Se BR18, kap. 1

Udestuer og lignede uopvarmede bygninger til personophold er ikke sekundære bygninger og skal altid have byggetilladelse. Ligeledes skal en integreret garage, carport, udhus, som ligger under samme tag som boligen, have byggetilladelse.

Du skal være opmærksom på, at bygningernes areal som udgangspunkt tæller med i bebyggelsesprocenten for ejendommen.

Beregning af bebyggelsesprocenten jf. BR18, kap. 23 giver et fradrag på 50 m² til sekundære bygninger ved fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og sommerhuse. Det vil sige de første 50 m² sekundært byggeri er "gratis" og ikke tæller med i bebyggelsesprocenten.

Er ejendommen omfattet af en lokalplan, byplanvedtægt skal beregningsreglerne for bebyggelsesprocenten foretages i henhold til det bygningsreglement der var gældende, da lokalplanen/byplanvedtægt blev vedtaget.

Dette kan f.eks. betyde, at fradrag kun er på 35 m² for sekundære bygninger.

Kræver bygningen ikke byggetilladelse så HUSK, at indberette bygningernes arealer, anvendelse, opførelsesår og materialer for væg og tag til BBR.

Byggesagskontorets e-mailadresse byggesag@nyborg.dk kan benyttes til formålet.

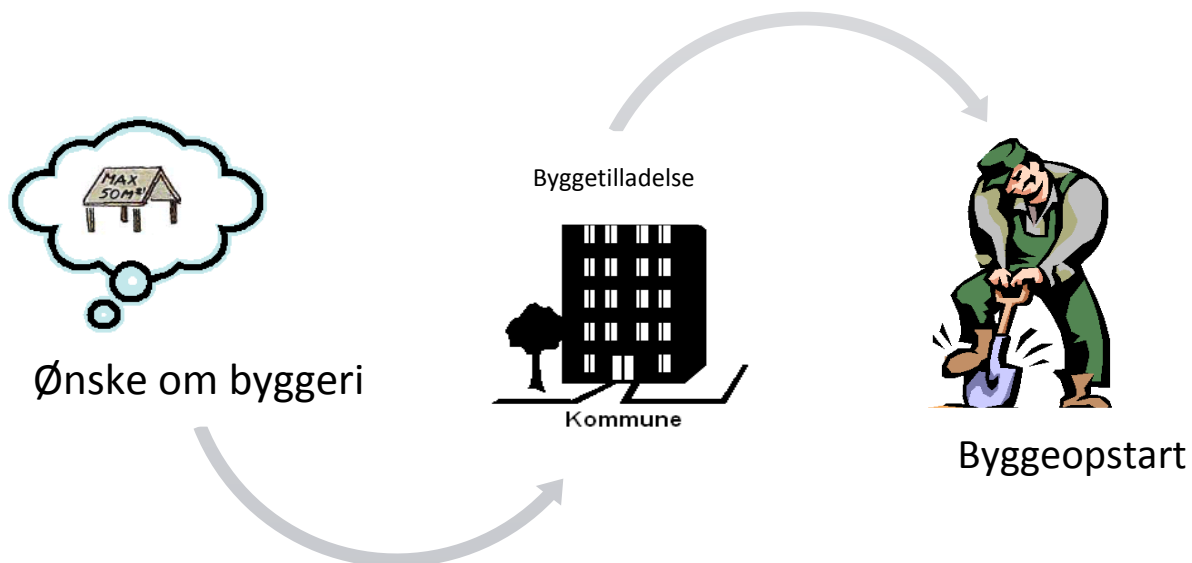
Det er dit ansvar, at alle gældende regler overholdes.

Sommerhusområde:

Alle sommerhus områder i Nyborg Kommune er lokalplanlagt, der er derfor særlige regler. Se "[Hvad gælder for mig](#)" i Kommuneplan 2017.

Byggetilladelse

Hvis du ønsker at opføre en ny bygning som garage, carport, udhus, overdækning eller et drivhus og det samlede areal af de sekundære bygninger inkl. den påtænkte nye bygning bliver over 50 m², skal du søge en **byggetilladelse** hos kommunen. Det samme gælder, hvis du vil opføre en tilbygning til en af disse bygninger og det samlede areal efterfølgende bliver større end 50 m². Du må først gå i gang med at bygge, når du har fået byggetilladelse fra kommunen.



Hvor meget må jeg bygge?

Det er bebyggelsesprocenten, der afgør, hvor mange m², du må bygge på din grund. Bebyggelsesprocenten angiver, hvor meget etagearealet udgør af grundens samlede areal.

Bestemmelser i lokalplaner mm. gælder forud for bygningsreglementet.

Hvis jeg vil placere min bygning inde på grunden

Den normale regel er ved et enfamiliehus, at al bebyggelse skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel, vejskel og stiskel.

Hvis du overholder denne afstand for garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger gælder alene de bestemmelser om højde og afstande, som gælder for enfamiliehuse.

Kort fortalt betyder det, at bygningens højde ikke må overstige 1,4 x afstanden til skel.

Hvis jeg vil placere min bygning i skel eller nærmere skel end 2,5 m

Du må opføre garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger i skel eller nærmere skel end 2,5 m ved et enfamiliehus, på følgende betingelser jf. BR18 byggeret:

- **Længden** af de bygninger, der er placeret i eller tættere på skel end 2,5 m, må sammenlagt ikke være over 12,00 m (placeres en bygning i et hjørne af grunden, medregnes kun den længste side).
- **Højden** af bygningen må ikke være over 2,5 m i en afstand af 2,5 m fra skel. (højden måles lodret fra det oprindelige naturlige terræn på egen grund. Hvis grunden skråner eller har et terræn med store niveauforskelle, skal der måles fra et eller flere niveauplaner, som kommunen fastsætter).
- **Døre og vinduer** må ikke placeres i den side af bygningen, der vender ind imod et skel.

Tagvand:

- Tagvand kan tilsluttes eksisterende regnvandsledning via tagbrønd(e) med et slamfang på min. 15 l pr. nedløb. Arbejdet skal udføres af en autoriseret kloakmester eller

- Tagvand kan føres til faskine. Etablering af faskine kræver særskilt godkendelse fra Natur- og Miljøgruppen (63 33 71 56), Nyborg Kommune

Ved mindre bygninger med fri beliggenhed kan tagrender undlades, forudsat at tagvandet ikke afledes til gene for vejareal eller nabogrund.

Hvordan søger jeg?

Når du vil opføre en garage, carport, udhus, drivhus, overdækning eller lignende mindre bygning og det samlede areal overstiger 50 m² skal du ansøge via Byg og Miljø.

Se Kommunens hjemmeside www.nyborg.dk eller <https://www.bygogmiljoe.dk/?myndighed=k450>

Evt. spørgsmål til den digitale selvbetjeningsløsningen skal ske på 6333 8000.

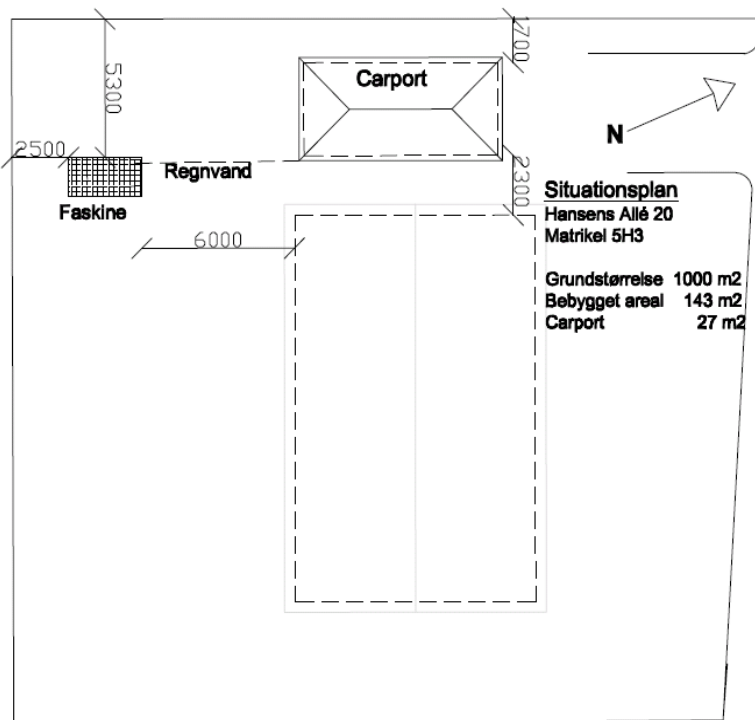
Ansøgningen skal blandt andet indeholde følgende jf. BR18, kap.1, §10:

- En kort beskrivelse af projektet - eksempelvis opførelse af nyt hus/ sommerhus, tilbygning til enfamiliehuset.
 - En fuldmagt fra ejendommens ejer, såfremt ejer ikke er ansøger.
 - Oplysninger til BBR vedr. arealer, materialevalg for tag og væg.
 - Oplysning om konstruktions- og brandklasse med dokumentation. (gælder ikke på sekundære bygninger under 50 m²)
 - Relevant tegningsmateriale, se eksempler herunder.
 - Erklæring om hvilke teknisk forhold i bygningsreglement byggearbejdet er omfattet af.
 - oplysning om, hvordan tagvand afledes
 - oplysning om de bestemmelser i byggeloven, bygningsreglementet eller tinglyste deklARATIONER, som projektet evt. er i strid med.
- Ansøgningen skal i så fald indeholde en begrundet ansøgning om de nødvendige dispensationer/fravigelser

Kommunen kan i nogle tilfælde finde det nødvendigt med yderligere oplysninger/materiale. Hvis det er tilfældet giver vi dig besked.

Etablering af faskine kræver særskilt godkendelse fra Natur- og Miljøgruppen (63 33 71 56), Nyborg Kommune.

Beliggenhedsplan (eksempel)

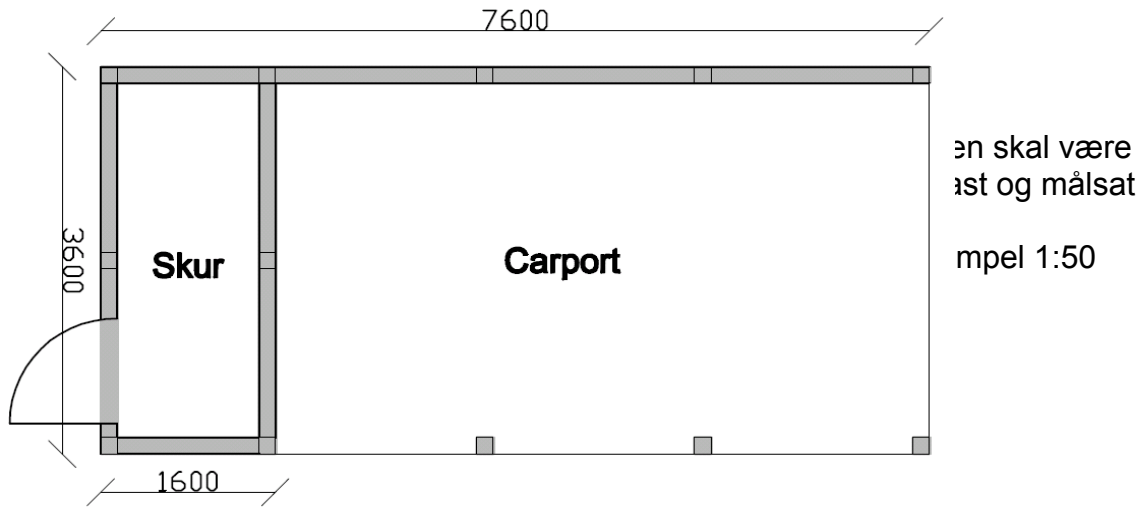


Beliggenhedsplan skal være målfast eks. 1:200 og vise bygningens placering på grunden samt afstand til skel og øvrige bygninger.

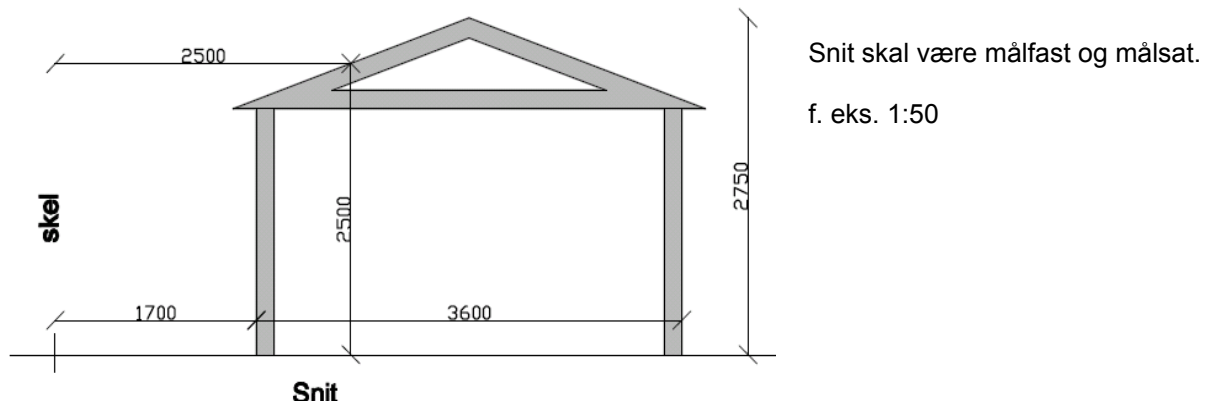
Oplysninger om grundstørrelse, arealer og bebyggelsesprocent.

Tegningen skal forsynes med nordpil og vejadgang. På tegningen skal terrænkoter og højdekurver, så vidt muligt tegnes ind.

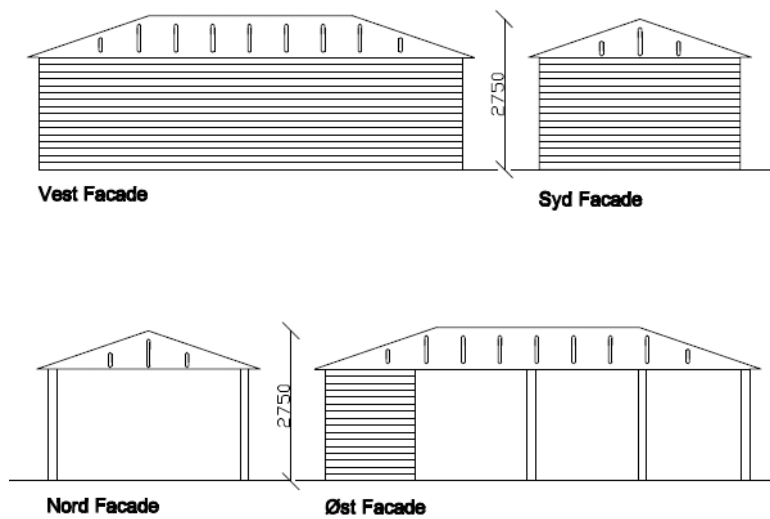
Plantegning (eksempel)



Snittegning (eksempel)



Facade- og gavltegninger (eksempel)



Hvad gør vi med din ansøgning?

Vi behandler din ansøgning i forhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementets kap. 8 og 20. Derudover ser vi efter, at anden relevant lovgivning er overholdt - eksempelvis lokalplaner, planloven, fredninger, beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven mm.

OBS: Sagsbehandlingstiden vil normalt blive forlænget, hvis dit byggeri ikke overholder byggeretten, ikke er fuldt oplyst på ansøgningstidspunktet eller kræver tilladelse efter anden lovgivning end byggeloven.

Hvad gør jeg, når jeg er færdig med at bygge?

Når du er færdig med at bygge, skal du via Byg og Miljø meddele kommunen, at byggeriet er afsluttet og fremsende det dokumentation der er bedt om i forbindelse med byggetilladelsen jf. BR18, §40.

Kontakt til byggesagsbehandlerne:

Du kan altid kontakte en byggesagsbehandler for at få besvaret spørgsmål i forbindelse med dit byggearbejde.

Du er også velkommen til at sende en e-mail til afdelingen på byggesag@nyborg.dk

Teknik og Miljøafdelingen
Rådhuset
Torvet 1
5800 Nyborg

Tlf. 6333 7000

www.nyborg.dk

E-mail: byggesag@nyborg.dk

Åbningstider - Nørrevoldgade 9, 1. sal, 5800 Nyborg

Mandag-tirsdag	10:00-15:00
Onsdag	LUKKET
Torsdag	10:00-16:30
Fredag	10:00-13:00

Telefontid

Mandag-tirsdag	9:00-15:00
Onsdag	LUKKET
Torsdag	9:00-16:30
Fredag	9:00-13:00

rev. Okt. 2018