

BILAG A. BEREGNING AF BEBYGGELSENS OMFANG

A.2.2.1 Beregning af bebyggelsesprocent

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

A.2.2.2 Beregning af grundstykkets areal

Stk. 1. Grundstykket omfatter det areal for en samlet fast ejendom, der er angivet i matriklen.

(2.2.2, stk. 1) Hvad der forstås ved en samlet fast ejendom fremgår af udstykningslovens § 2.

Stk. 2. Til grundstykkets areal medregnes:

- a. Grundstykkets 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 grundstykkers størrelse, medmindre kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde bestemmer andet, herunder en anden delingsnorm, og
- b. 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.

(2.2.2, stk. 2a) Disponering, anlæg og anvendelse af fælles friarealer sikres ved tinglysning på de pågældende ejendomme.

(2.2.2, stk. 2b) Bestemmelsen sikrer, at tidligere givne rettigheder til at medregne vejareal til grundens areal opretholdes, uanset arealet er afgivet til vejformål.

Stk. 3. Til grundstykkets areal medregnes ikke:

- a. Arealer af grundstykket, der er beliggende i en anden zone end den, hvori der bygges, og
- b. Andre jordlodder, som ikke har sammenhæng med grundstykket, men matrikulært har samme betegnelse som dette.

(2.2.2, stk. 3a) Vedrørende zoneinddelingen henvises til lov om planlægning.

A.2.2.3 Beregning af bebyggelsens etageareal

Stk. 1. En bebyggelses etageareal beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder kældre og udnyttelige tagetager, med de begrænsninger og udvidelser, der fremgår af stk. 2 - 4.

Stk. 2. Rum, der går gennem flere etager, medregnes kun til den etage, i hvilken gulvet er beliggende. Trapper, trapperum, altangange og elevatorskakter medregnes dog for hver etage.

(2.2.3, stk. 2) Bestemmelsen gælder både ind- og udvendige trapper. Trappers og altanganges projektion på terræn medregnes ikke i ejendommens etageareal. Udvendige brandtrapper kan holdes udenfor arealberegningen.

Stk. 3. Til etagearealet medregnes ikke:

- a. Glasoverdækninger og andre overdækninger svarende indtil 5 pct. af grundens areal, for grunde under 300 m² dog indtil 15 m².

(2.2.3, stk. 3a) Bestemmelsen omfatter både åbne og lukkede overdækninger, som ikke anvendes til egentlige beboelsesrum, f.eks. udestuer, altanlukninger, terrasseoverdækninger, overdækkede gårde, forbindelsesgange og lignende. Overstiger overdækningernes samlede areal 5 pct. af grundens areal, eller 15 m² for grunde under 300 m², medregnes det samlede overdækkede

areal til etagearealet.

- b. Den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen.
- c. Affaldsrum i terrænniveau.
- d. Åbne altaner.
- e. Sikringsrum til sikringsrumspligtige bygninger med forskriftsmæssig størrelse samt offentlige beskyttelsesrum, der er myndighedsgodkendte. *(2.2.3, stk. 3e) Om sikringsrum og offentlige beskyttelsesrum henvises til lov nr. 1055 af 23. december 1992 om beskyttelsesrum som ændret ved lov nr. 1095 af 21. december 1994, reglement af oktober 1993 for indretning af sikringsrum og murgennembrydninger samt reglement af oktober 1993 for projektering og opførelse af offentlige beskyttelsesrum.*
- f. Småbygninger med en grundflade på indtil 10 m².
- g. Hemse med et areal på indtil 4,5 m².

Stk. 4. Garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure og lignende mindre bygninger medregnes kun med den del af arealet, som overstiger: *(2.2.3, stk. 4) Bestemmelsen omfatter også integrerede garager, carporte, udhuse m.v.*

- a. 35 m² pr. bolig ved fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse og sommerhuse og *(2.2.3, stk. 4a) Fradraget på 35 m² beregnes pr. bolig uanset de matrikulære forhold.*
- b. 20 m² pr. bolig ved rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende former for helt eller delvis sammenbyggede enfamiliehuse. *(2.2.3, stk. 4b) Fradraget på 20 m² beregnes pr. bolig uanset de matrikulære forhold.*

Stk. 5. Etagearealet måles i et plan bestemt af overside af færdigt gulv til ydersiden af de begrænsede ydervægge med følgende afvigelser:

- a. 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,
- b. Åbne etager, porte, luftsluser og lignende medregnes til den linie, som bygningens ydervægge i øvrigt angiver,
- c. Ved overdækninger uden begrænsende ydervægge måles arealet efter tagfladen, og
- d. Ved fælles vægge mellem rum, der skal medregnes til hvert sit etageareal, måles til midten af væggen, idet der dog ved fælles vægge placeret over skel måles til skellinien.