



Notat

Bilag 5 Bebyggelsesgrad og bebyggelsesprocent

Bilaget uddyber forskellen mellem bebyggelsesgrad og bebyggelsesprocent.

Bilaget indeholder også følgende illustrationer:

- Illustrationer af bygningens 'fodaftryk' og sekundær bebyggelse på grunden med og uden servitutter (s. 3 og 4 i dette bilag).
- Illustrationer med eksempel på udregning af hhv. bebyggelsesgrad og bebyggelsesprocent (s. 5 i dette bilag).

Bebyggelsesgrad

Villaservitutterne indeholder bestemmelser om, hvor stor en del af grundene, der må bebygges. Det er typisk fastsat, at det bebyggede areal højst må udgøre 1/3, 2/7 eller 1/4. Bebyggelsesgraden beregnes ud fra grundens nettoareal – dvs. at vejudlæg trækkes fra i beregningen. Det maksimale bebyggede areal kaldes bebyggelsesgraden og er udtryk for bygningernes "fodaftryk" på grunden.

I bebyggelsesgraden indgår alle bygninger på grunden – dvs. bygninger til beboelse og sekundær bebyggelse, såsom skure, garager og carporte, overdækninger og lignende samt opholdsarealer i konstruktion, der er hævet over terræn i et omfang, så det underliggende areal kan anvendes fx til opbevaring. Dog er et overdækket areal i forbindelse med beboelsesbygningen ikke medregnet, grundet tidligere politisk beslutning.

Der kan være forskellige bebyggelsesgrader i samme servitut, fx en højere bebyggelsesgrad for hjørnegrunde pga. vejudlæg til to sider.

Hvis forvaltningen ikke håndhæver bebyggelsesgraden, betyder det, at et større areal af grunden kan bebygges med sekundært byggeri. Se illustration 4 på s. 3.

Forvaltningen håndhæver bebyggelsesgraden for primær bebyggelse, altså beboelseshuset. Det betyder, at villaers 'fodaftryk' begrænses og der kan bygges mindre i et plan. Derfor er mange villaer i København 1½-to etager. Forvaltningen er bekendt med sager fra forhåndsdialoger, hvor servitutternes bebyggelsesgrad har medført projektrevideringer og indirekte har medvirket til, at villaer ikke nedrives, fordi det ikke var muligt at bygge et nyt større hus i et plan.

Bebyggelsesprocent

Ved bebyggelsesprocent forstås etagearealets procentvise andel af grundens areal. Bebyggelsesprocenten fremgår af bygningsreglementet. For enfamiliehuse er bebyggelsesprocenten

13-01-2025

Sagsnummer i F2
2024 - 17883

Dokumentnummer i F2
157056

Sagsnummer i eDoc
2024-0316036

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

fastsat til 30%, mens tofamiliehuse, rækkehuse og dobbelthuse har en højere bebyggelsesprocent. Bebyggelsesprocenten fastsætter altså, hvor stor en bygning må være i forhold til den grund, der bygges på.

Etageareal beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder indskudte etager, kældre og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lign.

Ifølge Bygningsreglement 2018 må der opføres op til 50 m² sekundær bebyggelse uden det tæller med i beregningen af bebyggelsesprocenten. Ved sekundær bebyggelse forstås garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger.

Grundens areal omfatter det areal, der er angivet for det pågældende matrikelnummer. Der er tale om bruttogrunden, hvor vejareal også indgår i grundens areal.

Illustrationer

Følgende eksempler tager udgangspunkt i togrunde med forskellige dimensioner. Byggemuligheder på konkrete grunde kan variere væsentligt fra eksemplerne, hvis der fx er tale om hjørnegrunde eller bredere grunde, hvor vejudlægget forøges.

Illustrationer af bygningens 'fodaftryk' og sekundært byggeri med og uden servitut – grund på 600 m²

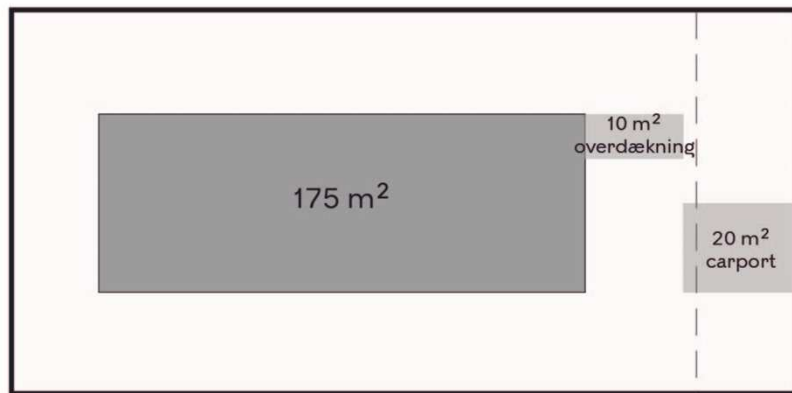


Illustration 1: Bebygget areal ved en bebyggelsesgrad på 1/3, svarende til gældende i dag.

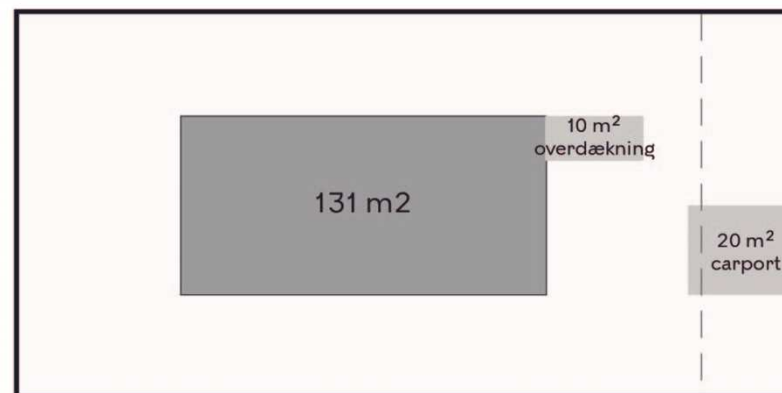


Illustration 2: Bebygget areal ved en bebyggelsesgrad på 1/4, svarende til gældende i dag.

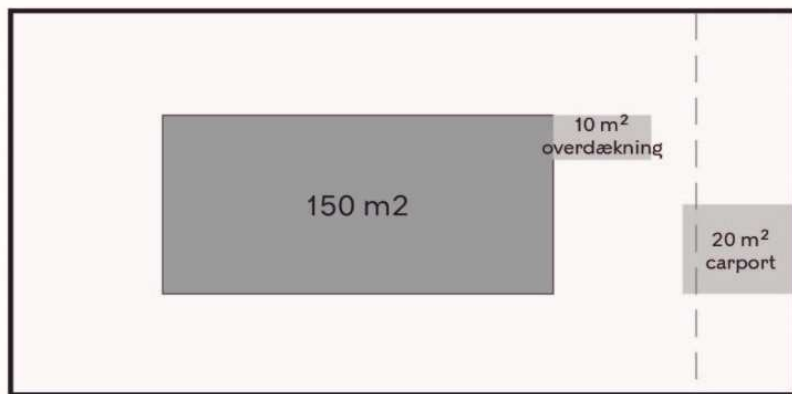


Illustration 3: Bebygget areal ved en bebyggelsesgrad på 2/7, svarende til gældende i dag.

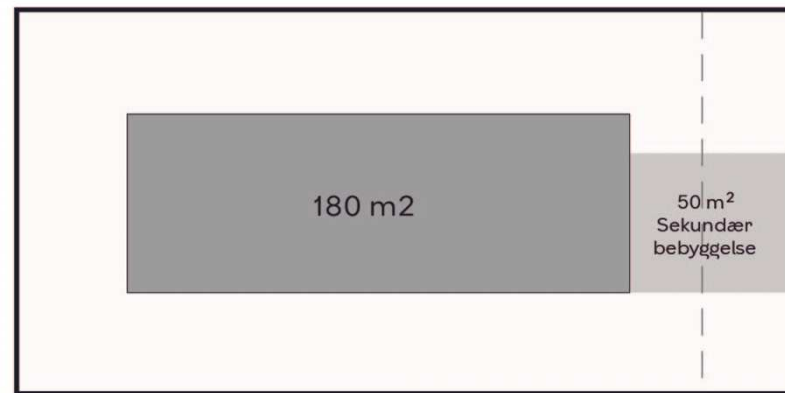


Illustration 4: Bebygget areal ved en bebyggelsesprocent på 30 uden servitut. Sekundær bebyggelse svarende til den foreslået lempelse på op til 50 m².

*eksemplerne tager udgangspunkt i en grund på 600 m² med en dybde på 35,4 meter og en brede på 17 meter. Vejudlægget udgør 76,5 m²

Illustrationer af bygningens 'fodaftryk' og sekundært byggeri med og uden servitut - grund på 450 m²

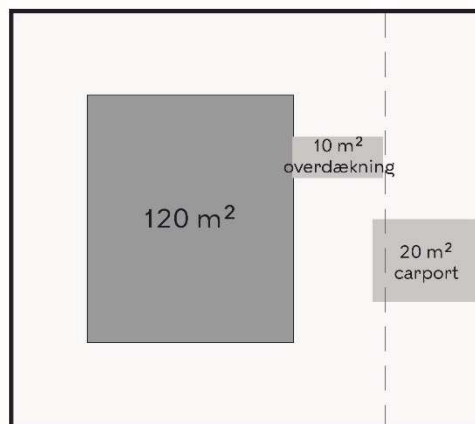


Illustration 1: Bebygget areal ved en bebyggelsesgrad på 1/3, svarende til gældende i dag.

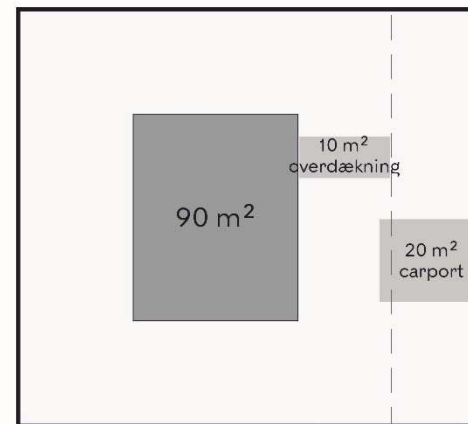


Illustration 2: Bebygget areal ved en bebyggelsesgrad på 1/4, svarende til gældende i dag.

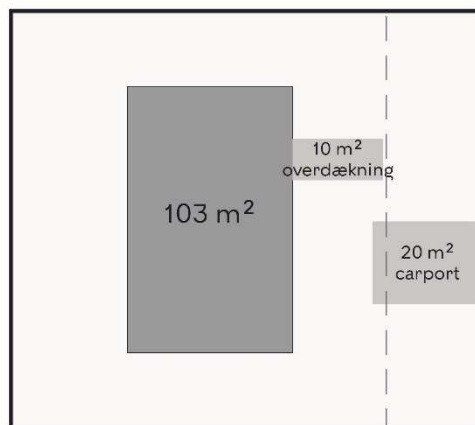


Illustration 3: Bebygget areal ved en bebyggelsesgrad på 2/7, svarende til gældende i dag.

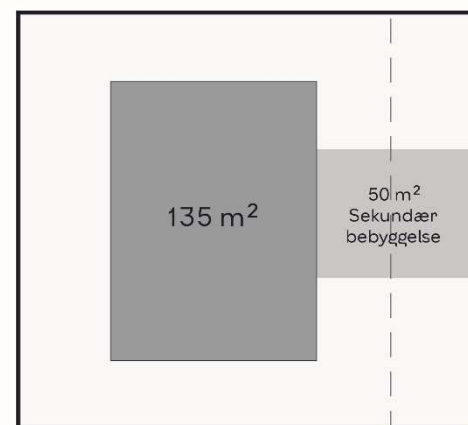


Illustration 4: Bebygget areal ved en bebyggelsesprocent på 30 uden servitut. Sekundær bebyggelse svarende til den forslået lempelse på op til 50 m².

*eksemplerne tager udgangspunkt i en grund på 450 m² med en dybde på 22,5 meter og en brede på 20 meter. Vejudlægget udgør 87,5 m².

Eksempler på udregning af bebyggelsesgrad og bebyggelsesprocent

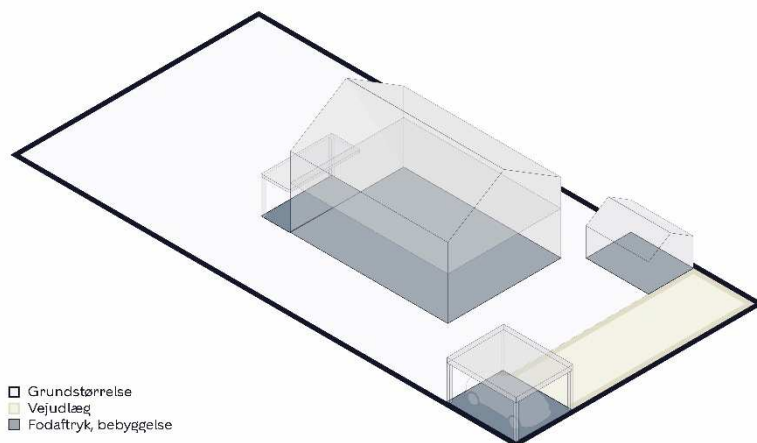
Der er forskel på, hvad der medregnes af byggeri i de to beregningsmetoder. Derfor er der forskel på, hvad der kan bygges. Nedenfor er to eksempler.

Eksempel 1 - Udregning af bebyggelsesgrad på 1/3

Her medregnes alene 'fodaftryk' af bygningerne på grunden, så arealet på 1. sal medregnes ikke bebyggelsesgraden.

Der kan tillades byggeri (både beboelse og sekundær bebyggelse) på samlet 175 m^2 ($= 526 \text{ m}^2 / 3$).

Det er udregnet på baggrund af følgende:
Grundareal (brutto) = 600 m^2
Vejareal/vejudlæg = 75 m^2
Grundareal (netto) = $600 \text{ m}^2 - 75 \text{ m}^2 = 525 \text{ m}^2$



Eksempel 2 - Udregning af bebyggelsesprocent på 30%

Alt etageareal medregnes i bebyggelsesprocenten. Vejudlæg indgår i grundarealet (brutto). Der kan opføres op til 50 m^2 sekundært byggeri (skur, udhus mv.) uden det tæller med i bebyggelsesprocenten.

Der kan tillades byggeri på $180 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2$ sekundær bebyggelse ($= 600/100 \cdot 30$)

Grundareal (brutto) = 600 m^2

