

Til byggesagsbehandlerne i samtlige landets kommuner

14. juli 2009

/sus-ebst

Sags nr.

BR 08 – Arealberegningsregler

I BR 08 er der sket en ændring af formuleringen af reglerne for beregning af grundens størrelse og grundens areal set i forhold til tilsvarende bestemmelser i BR 95 og BR 98.

Den ændrede formulering har medført spørgsmål fra en række kommuner. Spørgsmålene angår både fortolkning af reglerne om grundstørrelse i forbindelse med udstykning, matrikulering eller arealoverførsel og fortolkning af reglerne om beregning af grundens areal ved fastsættelse af bebyggelsesprocenten.

I det følgende bruges udtrykket ”grundens størrelse” om reglerne i forbindelse med udstykning, matrikulering eller arealoverførsel. Udtrykket ”grundens areal” bruges i forbindelse med reglerne om beregning af bebyggelsesprocent.

Erhvervs- og Byggestyrelsen kan afgive følgende vejledende udtalelse:

Beregning af grundens størrelse ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel

Reglerne om fastlæggelse af grundens størrelse ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel findes i BR 08 i kapitel 2.2. og kapitel 2.7.5. Ved helhedsvurderingen efter kapitel 2.1.1. fastlægger kommunalbestyrelsen grundens størrelse på baggrund af et samlet skøn, jf. kapitel 2.2. Ved byggeretten efter kapitel 2.7 er der i kapitel 2.7.5 fastsat en mindste grundstørrelse på 700 kvm. ved fritliggende enfamiliehuse og 1200 kvm. ved sommerhuse i sommerhusområder.

I tilknytning til bestemmelserne om grundstørrelse ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel havde BR 95 og BR 98 særlige bestemmelser om arealberegningen. De særlige arealberegningsregler gik ud på, at vejareal, eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggeliniepålæg til sikring af vejanlæg, ikke skulle medregnes ved fastlæggelse af grundens størrelse.

Disse arealberegningsregler er ikke nævnt i BR 08 kapitel 2.2 og kapitel 2.7.5. Det har rejst spørgsmålet, om vejareal, eller areal, der skal holdes

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

ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggeliniepålæg til sikring af vejanlæg, fremover skal medregnes ved fastlæggelse af grundstørrelse.

Erhvervs- og Byggestyrelsen kan oplyse, at der ikke med udeladelsen af omtale af de nævnte vejarealer er tilsigtet nogen ændring i forhold til BR 95 og BR 98.

Det er derfor styrelsens opfattelse, *at vejareal, eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggeliniepålæg til sikring af vejanlæg, ikke skal medregnes ved fastlæggelse af grundens størrelse efter BR 08 kapitel 2.2 og kapitel 2.7.5.*

Beregning af grundens areal til brug for beregning af bebyggelsesprocenten

Reglerne om beregning af grundens areal til brug for beregning af bebyggelsesprocenten findes i BR 08 i bilag B.1.1.2. Beregningsreglerne i bilag B.1.1.2 finder anvendelse, uanset om bebyggelsesprocenten skal beregnes i forbindelse med helhedsvurderingen efter kapitel 2.1.1 eller i forbindelse med byggeretten efter kapitel 2.7.1. Beregningsreglerne i bilag B.1.1.2 skal alene bruges i forbindelse med beregning af bebyggelsesprocenten, og ikke ved beregning af grundens størrelse i forbindelse med udstykning, matrikulering eller arealoverførsel.

Erhvervs- og Byggestyrelsen er blevet spurgt, hvorvidt matrikulært udlagt vejareal skal medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Hvad angår dette spørgsmål har Erhvervs- og Byggestyrelsen ikke med udstedelse af BR 08 tilsigtet nogen ændring set i forhold til BR 95 og BR 98. Som i BR 95 og BR 98 er spørgsmålet dog ikke eksplicit omtalt i BR 08, og spørgsmålet skal derfor afgøres på baggrund af fortolkning.

Ved beregning af grundens areal er udgangspunktet efter BR 08, som efter BR 95 og BR 98, udstykningslovens definition af en samlet fast ejendom¹.

Det er derfor styrelsens opfattelse, *at vejareal, eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggeliniepålæg til sikring af vejanlæg skal tælles med ved beregning af grundens areal til brug for*

¹ Udstykningslovens § 2 lyder: Ved en samlet fast ejendom forstås i denne lov:

1) ét matrikelnummer eller 2) flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet.

Stk. 2. Hvis en samlet fast ejendom er noteret i matriklen som en landbrugsejendom, omfatter den tillige arealer, der ifølge lov om landbrugsejendomme skal henregnes til landbrugsejendommen.

Stk. 3. Hvis der til et matrikelnummer hører andel i en fælleslod, udgør andelen en del af den samlede faste ejendom.

beregning af bebyggelsesprocenten, når de omhandlede arealer i matriklen er angivet som en del af den samlede faste ejendom.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har også fået spørgsmål angående fortolkningen af bilag B.1.1.2, stk. 3 nummer 2².

Et spørgsmål angår den situation, hvor den samlede faste ejendom består af arealer for flere matrikelnumre, der ligger på hver sin side af en vej. Spørgsmålet lyder, om bilag B.1.1.2, stk. 3 nummer 2 er til hinder for, at arealer for matrikelnumre på den modsatte side af vejen kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for det areal, der ønskes bebygget.

BR 95, kapitel 3.2, stk. 3, nr. 2, og BR 98, bilag A.2.2.2, stk.3, litra b, havde en bestemmelse om, at jordlodder, som ikke havde sammenhæng med det jordlod, der ønskedes bebygget, ikke skulle medregnes til grundens areal. Bestemmelsen i BR 95 og BR 98 blev tolket på den måde, at alene mere fjerntliggende jordlodder ikke kunne medregnes. Jordlodder, der som følge af gennemskæring af vej eller sti ikke havde direkte forbindelse til det areal, der ønskedes bebygget, kunne derimod medregnes.

Kort- og Matrikelstyrelsen har i dag tildelt adskilte jordlodder selvstændige matrikelnumre for at opnå en entydig matrikulær identifikation. Ændringen af registreringen i matriklen ændrer imidlertid ikke de bebyggelsesregulerende forhold og situationen i marken.

Det er derfor styrelsens opfattelse at, BR 08, bilag B.1.1.2, stk. 3 nummer to skal forstås således, *at et selvstændigt matrikuleret 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 areal i samme omfang som hidtil, når adskillelsen alene skyldes gennemskæring af vej eller sti. Som hidtil vil mere fjerntliggende matrikler derimod ikke kunne medregnes.*

Et andet spørgsmål angår forholdet mellem bestemmelsen i bilag B.1.1.2 stk. 2, nr. 1³ og bestemmelsen B.1.1.2, stk. 3, nr. 2.

Spørgsmålet lyder, om bestemmelsen i bilag B.1.1.2, stk. 3, nr. 2 er til hinder for, at en andel i et fælles friareal kan medregnes til grundens areal efter bestemmelsen i B.1.1.2 stk. 2, nr. 1, hvis det fælles friareal ikke grænser op til det areal, der ønskes bebygget. Erhvervs- og Byggestyrel-

² Bilag B.1.1.2, stk. 3, lyder: Til grundens størrelse medregnes ikke: 2) Matrikelnumre, der er en del af en samlet fast ejendom, men som ikke grænser op til hinanden.

³ Bilag B.1.1.2, stk. 2, lyder: Til grundens størrelse medregnes: 1) 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 grundens størrelse, medmindre kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde bestemmer andet, herunder en anden delingsnorm, eller at andele i det fælles friareal ikke kan medregnes,

sen kan oplyse, at der ikke ved formuleringen af bestemmelsen i bilag B.1.1.2, stk. 3, nr. 2 har været tilsigtet indskrænkninger i de muligheder, der efter BR 95 og BR 98 var for at inddrage en del af et selvstændigt matrikuleret fælles friareal ved beregning af grundens areal.

Det er derfor styrelsen opfattelse, *at det ikke er et krav, at det fælles friareal grænser op til det areal, der ønskes bebygget, for at andelen i det fælles friareal kan medregnes i grundens areal.* Erhvervs- og Byggestyrelsen skal dog henlede opmærksomheden på, at kommunalbestyrelsen efter bestemmelsen i bilag B.1.1.2, stk. 2, nr. 1 har mulighed for at fastsætte bestemmelse om, at andele i fælles friareal ikke skal medregnes ved beregning af grundens areal, jf. vejledningsteksten til bestemmelsen.

Erhvervs- og Byggestyrelsen udtalelser er alene vejledende, idet den endelige fortolkning af BR 08 hører under domstolene.