

Odder kommunes forskrift for aflukket areal til opbevaring af større brugsgenstande ved etageboliger og sammenbyggede enfamiliehuse



***Odder kommunes forskrift for
aflukket areal til opbevaring af
større brugsgenstande ved
etageboliger og sammenbyggede
enfamiliehuse***

Indholdsfortegnelse

Indhold

Baggrund	3
Formål	4
Hvordan skal arealet udformes?	4
Hvor meget er "tilstrækkeligt"	5



Baggrund

Ved nybyggeri og ombygning af, samt ændret anvendelse til, sammenbyggede enfamiliehuse og etageboliger, er der, jf. Bygningsreglementet, krav om, at der etableres "tilstrækkeligt og aflukket areal til opbevaring af større brugsgenstande, f.eks. cykler, barnevogne og rollatorer".

Flere og flere beboere har brug for forholdsvis meget areal til f.eks. specialcykler, cykler med anhængere, rollatorer mv.

Kravet i bygningsreglementet kommer af et behov. Det er nødvendigt for beboerne, at have plads til, at opbevare både store og mindre ting, der ikke er i brug dagligt i umiddelbar tilknytning til boligen. Kravet er et såkaldt funktionskrav, og det er bygningsmyndigheden, som i hvert enkelt tilfælde kan fastsætte hvad "tilstrækkeligt areal" er.

Fastlæggelse af tilstrækkeligt areal til opbevaring, beror på et skøn ud fra beboersammensætning og antal beboere der skal benytte arealet. Altså en fastlæggelse af hvad behovet for beboerne reelt er.

Ved ansøgninger om byggetilladelse, både ved nybyggeri og ombygninger, ser bygningsmyndigheden ofte, at der kan være tvivl om hvad "tilstrækkeligt areal" er.

Når du søger byggetilladelse til, at opføre ny bebyggelse, tilbygning, ombygning og ændret anvendelse vedrørende etageboliger eller sammenbyggede enfamiliehuse, skal du bruge denne forskrift som udgangspunkt for fastlæggelse af arealbehov til opbevaring af større brugsgenstande.

I forbindelse med færdigmelding af dit byggeprojekt, skal overholdelsen af denne forskrift dokumenteres med tegninger og beskrivelse i relevant omfang.

Du skal være opmærksom på, at denne forskrift udelukkende omhandler **aflukket og overdækket** areal til de pladskrævende brugsgenstande. Der kan derfor stilles yderligere krav til antal af f.eks. cykelparkeringspladser, men hvis du overholder denne forskrift, vil der ikke blive stillet krav til yderligere overdækninger af f.eks. cykelparkering.

Der kan være andre specifikke arealkrav eller krav til udformning i lokalplaner. Hvis det er tilfældet, er lokalplanens krav gældende.

Formål

Denne forskrift har til formål:

- at sikre at bygningsreglementets krav til aflukket overdækket opbevaringsplads overholdes,
- at sikre, at beboeres behov for "tilstrækkeligt" opbevaringsplads bliver dækket, og dermed kvalitet i byggeriet,
- at sikre ensartet sagsbehandling i byggesager og dermed ensartede krav til bygherrer,
- at hjælpe med til, at bygherrer allerede i skitsefase tænker beboernes behov for opbevaring ind i byggeriet, og har en ide om hvad bygningsmyndigheden vil kræve,
- at sikre, at de større brugsgenstande ikke opbevares uhensigtsmæssigt i f.eks. lejligheder, opgange, altangange, flugtvejsarealer mv.

Hvordan skal arealet udformes?

Odder kommune vil ikke, på forkant stille, detailkrav til udformningen, da vi mener at bygherrer og arkitekter mv. skal have frihed til, at tænke forskellige løsninger ind i byggerierne.

Derfor kan der være mulighed for, at etablere arealerne som en kombination af forskellige løsninger.

Det kunne være et aflåst depotrum til hver lejlighed i ejendommens kælder og derudover et fælles overdækket cykelskur til brug for alle ejendommens beboere på terræn.

Areal af depotrum og cykelparkering vil også kunne etableres som et samlet dedikeret areal til hver lejlighed eller som et fælles areal til alle ejendommens beboere.

Afhængig af udformning, kan det være nødvendigt, at supplere arealkravet med et manøvreareal. Dvs. arealkravet dækker udelukkende over den plads der skal være dedikeret til opbevaringen af omhandlende brugsgenstande.

Det skal samtidigt være muligt, at kunne benytte arealet på en hensigtsmæssig måde (f.eks. uden at skulle flytte andre beboeres cykler mv.)

Evt. manøvreareal vil blive vurderet særskilt i forbindelse med sagsbehandlingen. Kravet til manøvreareal kan altså være forskelligt fra sag til sag, men vil uanset vurderes som opfyldt hvis arealkravet pr. bolig suppleres med 2 m² til manøvreareal.

Det vigtige er, at beboernes behov bliver dækket og, at løsningerne etableres så beboerne ved egen hjælp kan benytte funktionen på en hensigtsmæssig måde.

Der er i bygningsreglementet ikke krav til opbevaringsplads til mindre brugsgenstande der ikke bruges dagligt som f.eks. julepynt, campingudstyr mv., men det vil være en god ide, at tænke det ind i dit byggeri.

Arealkravene defineret i skemaet i næste afsnit er minimumskrav.

Arealkravet er det krævede bruttoetageareal, hvilket vil sige de udvendige mål på bygningen. Hvis to depotrum er opdelt med skillevæg, regnes halvdelen af skillevæggen med i hvert af de to depotrum.

Du skal være opmærksom på, at disse overdækkede arealer i relevant omfang skal indgå ved beregning af bebyggelsesprocenten, men er i vid udstrækning fradragsberettigede iht. beregningsreglerne i bygningsreglementet som bebyggelsesprocenten skal beregnes iht.

Hvor meget er "tilstrækkeligt"

I skemaet herunder kan du se hvor meget areal Odder kommunes bygningsmyndighed som udgangspunkt vil kræve fordelt på de typer af boliger som kravet i bygningsreglementet omhandler og, som du som byggherre eller projekterende således skal tænke ind i dit byggeprojekt allerede fra skitsefasen.

Da der er forskel på hvor mange beboere der typisk bor i forskellige størrelse lejligheder/sammenbyggede enfamiliehuse, og arealbehovet dermed er afhængig af størrelsen af boligen, er kravene delt på boliger under eller over 100 m². Derudover er der specifikke krav til kollegieboliger og lignende.

Etageboliger og sammenbyggede enfamiliehuse	
Boligtype	Arealkrav
Bolig på 100 m ² eller større	6 m ² pr. bolig + evt. manøvreareal
Bolig under 100 ²	4 m ² pr. bolig + evt. manøvreareal
Kollegieboliger o.lign.	
Kollegiebolig o.lign.	3 m ² pr. bolig + evt. manøvreareal

