



SKÆRING STRAND

FRA SOMMERHUS TIL HELÅRSBOLIG

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune





Skæring Strand skifter nu status fra sommerhusområde til byzone. Du har derfor mulighed for at ændre status på din bolig – fra sommerhus til helårsbolig.

Du skal dog være opmærksom på, at en statusændring er en væsentlig ændring i forhold til byggeloven, og det kræver derfor en byggetilladelse fra kommunen.

Hvis du vil ændre status på din bolig, skal du altså søge byggetilladelse. Din bygning skal som udgangspunkt overholde de krav, der stilles til helårsboliger i det gældende bygningsreglement. Det er BR18. Kommunen har ikke mulighed for at vedtage et særligt regelsæt for Skæring Strand, og vi kan heller ikke tage udgangspunkt i ældre bygningsreglementer.

Hvis der er krav i BR18, din bygning ikke overholder, skal du enten ændre bygningen, eller du kan søge dispensation fra kravene.

Få hjælp af en rådgiver

Hvis du beslutter dig for at ændre status på din bolig, skal du sende en ansøgning om byggetilladelse via Byg og Miljø på bygogmiljoe.dk. Byggeri gennemgår din ansøgning og vurderer muligheden for de eventuelle dispensationer, du har søgt om.

Du skal dog være opmærksom på, at Byggeri ikke kommer ud og kontrollerer din bygning. Du har altså selv ansvaret for, at din bolig lever op til gældende krav. Det kan for eksempel have væsentlig betydning, den dag du sælger din bolig.

Vi anbefaler derfor, at du søger hjælp fra en rådgiver, hvis du ønsker at ændre status på din bolig.

Når vi skal vurdere, om der kan dispenseres fra kravene, foretager vi en individuel vurdering. Her vil det blandt andet have betydning, hvor mange forhold du søger dispensation fra.

Vi har forsøgt at beskrive de vigtigste forhold, som du skal være opmærksom på ved en ansøgning.

De tre hovedemner er

1 Brandsikkerhed

2 Indretning

3 Kravene til energiforhold

Brandsikkerhed

Brandsikkerheden er naturligvis særdeles vigtig, og du kan ikke forvente, at du får dispensationer fra gældende krav. I ansøgningen skal du angive din ejendoms brandklasse. Brandklasserne er beskrevet i BR18. De væsentligste forhold, som der skal være sikkerhed for, er tilstrækkelige redningsåbninger og røgalarm.

Indretning

Kravene til indretning af en bolig har ændret sig igennem tidens forskellige bygningsreglementer. I de seneste reglemen-

ter har der været stor fokus på tilgængelighed – også for kørestolsbrugere. Hvis du ønsker dispensationer fra disse krav, har det betydning, hvor mange eller hvor store dispensationer der er tale om.

■ Adgangsforhold

Yderdøre skal have en fri passage på mindst 0,77 meter. Både ind- og udvendigt skal der være mindst 0,5 meter fri plads ved siden af yderdøren modsat hængselsiden.

■ Bygningsindretning

Indvendige døre skal have en fri passagebredde på 0,77 meter. Gange og lignende skal have en fri bredde på mindst 1,0 meter.

Foran håndvasken og toiletet skal der være en fri afstand på mindst 1,10 meter. Her kan du forvente at få godkendt en mindsteafstand på ned til 0,8 meter efter BR18s ombygningsregler.

■ Ventilation

Der skal være emhætte i køkkenet. Emhætten skal være med aftræk over taget. Der skal også være ventilator på badeværelser og toiletter.

Energiforhold

Ved ændret anvendelse gælder BR18 §§267-270. Disse fastslår, at man enten kan benytte energirammen i §259 eller følge u-værdierne i §268.

Bruger man energirammeberegningen, skal man også overholde kravene i §§261-266.

Bruger man kravene til U-værdier i §268 som ved traditionelle anvendelsesændringer, skal alle U-værdierne overholdes.

Vinduer, glasydervægge, døre, glastage og ovenlysvinduer skal leve op til kravene i §257-258.

Da Aarhus Kommune har en forventning om, at det er et fåtal af sommerhusene, som rent faktisk kan overholde energirammen eller alle U-værdierne i §268, har vi besluttet, at sommerhusejerne gerne må lave en varmetabsramme som ved tilbygninger, jf. BR18 §272.

Vi kompenserer varmetabsrammen med et tillæg på 25 %, hvis man har installeret tilsvarende vedvarende energi eller tilslutter sig fjernvarmenettet. Vedvarende energi kan for eksempel være solceller, jordvarme eller luft-til-luft varmepumpe. Du bedes huske at oplyse effekten på din vedvarende energikilde, hvis du vil gøre brug af tillægget på 25 %. Kan du fortsat ikke overholde varmetabsrammen efter tillægget, må du supplere med eksempelvis efterisolering eller energiruder, der kan være med til at sikre, at varmetabsrammen overholdes. Vinduer har typisk det største varmetab, og giver ofte anledning til fugt, hvorfor en udskiftning til energiruder kan være en stor fordel.

Når man benytter varmetabsrammen, er det vigtigt at huske på, at de generelle mindstekrav til U-værdier fastsat i §257 også skal overholdes.

Som udgangspunkt skal alle disse værdier overholdes med undtagelse af terrændækket, hvor vi har vurderet, at mindstekravet kan lempes til en u-værdi på 0,45. Derudover kan der være byggetekniske forhold, som indebærer, at man ikke kan overholde linjetabet uden, at det har ualmindeligt høje økonomiske konsekvenser. Her vil vi se positivt på en dispensationsansøgning,

hvis det kan dokumenteres, at overskridelsen af linjetabet ikke giver anledning til dannelse af fugt/kondens. Denne dokumentation kan f.eks. udføres som en BSim-beregning.

Ved anvendelse af varmetabsrammen, skal det normalt også dokumenteres, at det generelle mindstekrav til vinduer, glasydervægge, ovenlysvinduer og glastage overholdes iht. § 258. Her har vi vurderet, at man ikke behøver at eftervise Eref-værdierne beskrevet i §258, så længe det dokumenteres, at ens vinduer har en U-værdi på maksimalt 1,4.

Ønsker du at benytte en energirammeberegning i stedet for en varmetabsramme, så skal du overholde §259 (Energirammen) samt §§261-266.

Aarhus Kommune har besluttet, at der som udgangspunkt kan gives dispensation fra §263, således at du ikke skal lave en trykprøvning, men blot kan beregne energirammeberegningen med en trykprøvning på 1,5 l/s pr. m² opvarmet etageareal ved en trykforskel på 50 Pa.

Derudover har Aarhus Kommune besluttet, at der som udgangspunkt kan gives dispensation fra §264, således at det dimensionerede transmissionstab ekskl. vinduer og døre ikke må overstige 5 w pr. m².

Det er vigtigt, at ansøger på ansøgningstidspunktet selv gør opmærksom på, hvilke forhold der søges dispensation fra.

Energiforhold ved lovliggørelse på din ejendom

Hvis der på din ejendom er et ulovligt forhold, gør Aarhus Kommune opmærksom på, at forholdet vil blive lovliggjort ifm. byggeansøgningen om anvendelsesændringen af dit sommerhus til helårsbolig.

Det er altid ejers eget ansvar at oplyse Aarhus Kommune omkring eventuelle ulovligt opførte bygninger på ejendommen.

Er der på din ejendom f.eks. sket en udvidelse af boligarealet, vil det bl.a. medføre, at der skal fremsendes dokumentation for, at den ulovlige boligdel er energimæssigt opført korrekt. Såfremt en udvidelse af boligarealet kan retligt lovliggøres, sker det enten på baggrund af nugældende lovgivning eller gældende lovgivning på opførelsestidspunktet.

Den ulovligt opførte del skal energimæssigt eftervises separat ved at benytte en energirammeberegning (§267), anvende kravene til U-værdier (§268) eller lave en varmetabsramme (§272). Byggeri gør her opmærksom på, at der IKKE kan tillægges en "rabat" på 25 % i varmetabsrammen, når den ulovligt opførte boligdel skal energimæssigt eftervises separat.

Det betyder i praksis, at hvis du både søger om anvendelsesændring samt har et ulovligt boligforhold og ønsker at eftervise energiforholdene med en varmetabsramme, så skal du både sende en varmetabsramme for hele dit sommerhus inkl. den

ulovligt opførte del (her kan tillægget på 25 % benyttes) samt en separat varmetabsramme for den ulovlige del (her kan der ikke benyttes et tillæg på 25 %).

Når vi kræver, at du fremsender to separate varmetabsrammer, hvoraf den ene ikke må benytte tillægget, handler det om, at den ikke-godkendte bygning, skal leve op til de energikrav, der var på opførelsestidspunktet.

Det samme gælder, hvis du søger om en helt ny tilbygning, her skal du også eftervise energiforholdene separat.

I ØVRIGT

Du finder bygningsreglementet BR18 på bygningsreglementet.dk.

Du skal søge byggetilladelse via Byg og Miljø på byggomiljoe.dk

Eksempel på varmetabsramme, der ikke overholdes

- Krav til samlet varmetab efter Bygningsreglement 2018 (BR18): 2000w
- Faktisk varmetab for bygning: 2650w
- Tillæg til varmetabsramme på 25 procent ved etablering af et anlæg, der supplerer med vedvarende energi, mindst som det varmetab, tillægget lyder på: $0,25 \times 2000w = 500w$
- Korrigeret varmetabsramme for bygningen: $(2000+500) w = 2500w$

Konklusion: Efter et tillæg på 25 procent til den beregnede varmetabsramme, mangler der stadig at findes 150w, før det samlede varmetab kan godkendes. Disse 150w kan f.eks. findes ved efterisolering af tag, udskiftning af vinduer etc.

For at finde ud af hvor stort et anlæg, du skal installere for at få tilskuddet på 25 % til din varmetabsramme, har vi besluttet følgende omregningsmetode:

Der kan sættes lighedstegn mellem følgende: $6 \text{ kW} = 6000 \text{ W} = 6000 \text{ kWh}$.

Kan du fx få et tilskud på 500 W, som i eksemplet på side 3, så skal du installere et 0,5 kW- eller et 500 kWh-solcelleanlæg, for at få tilskuddet på 25 %.

Ved varmepumper gælder, at du kan få tilskuddet på 25 %, hvis du installerer en varmepumpe på mindst 2,4 kW (uanset virkningsgrad).

Ønsker du at benytte en energirammeberegning i stedet for en varmetabsramme, så skal du overholde §259 (Energirammen) samt §§261-266.

