

2. Bygningsreglement 2015 (med Bebyggelsesregulerende bestemmelser 01.01.2016)

2.1 Generelt

2.2 Byggeret

2.3 Helhedsvurdering

2.4 De ubebyggede arealer

Bilag til kapitel to

2.2 Byggeret

2.2.1 Bebyggelsesprocent

2.2.2 Grundens størrelse

2.2.3 Højde- og afstandsforhold

2.2.3 Højde- og afstandsforhold

2.2.3.1 Etageantal og højdeforhold generelt

2.2.3.2 Fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse

2.2.3.3 Sommerhuse i sommerhusområder

2.2.3.4 Garager, carporte og lignende mindre bygninger

2.2.3.5 Småbygninger på højst 10 m²

2.2.3.6 Avls og driftsbygninger

2.3 Helhedsvurdering

2.3.1 Generelle kriterier

2.3.2 Grundens størrelse

2.3.3 Afstandsforhold

2.3.4 Etageantal og højdeforhold

2.3.5 Etageareal

2.4 De ubebyggede arealer

2.4.1 Bebyggelsens opholdsarealer

2.4.2 Parkeringsarealer

2.4.3 Adgangs- og tilkørselsarealer

Bilag til kapitel to

Beregningsreglerne

2. Bebyggelsesregulerende bestemmelser

2.1 Generelt

BESTEMMELSE

Stk. 1

En bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelserne reguleres med hensyn til:

- 1) Grundens størrelse.
- 2) Bebyggelsens afstand til skel mod nabo, vej, sti og anden bebyggelse på samme grund.
- 3) Bebyggelsens etageantal og højde, herunder bebyggelsens højde i forhold til skel mod nabo, vej, sti og anden bebyggelse på samme grund.
- 4) Bebyggelsens etageareal og bebyggelsesprocent.
- 5) De ubebyggede arealers indretning.

Stk. 2

Beregning af de bebyggelsesregulerende forhold skal ske efter beregningsreglerne i bilag 1.

Stk. 3

Bestemmelserne i kapitel 2 finder ikke anvendelse, hvis en lokalplan eller en byplanvedtægt eller en reguleringsplan efter de tidligere gældende byggelove fastsætter andre bestemmelser om de pågældende forhold.

VEJLEDNING

(2.1, stk. 1)

Bestemmelsen beskriver de forhold, der er gældende for kapitel 2 både inden for byggeretten i henhold til kapitel 2.2 og ved en helhedsvurdering i henhold til kapitel 2.3.

De bebyggelsesregulerende forhold kan indgå som vilkår i byggetilladelsen.

(2.1, stk. 3)

Bestemmelserne i planloven gælder forud for de bygningsregulerende bestemmelser i kapitel 2. Bestemmelserne i kapitel 2 har alene udfyldende karakter i forhold til bebyggelse i landzone.

Stk. 4

Beregningsreglerne efter bilag 1 er selvstændigt gældende og kan ikke ændres ved lokalplan, byplanvedtægt eller reguleringsplan.

2.2 Byggeret

BESTEMMELSE

Stk. 1

Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, etageantal, højde og afstandsforhold samt grundens størrelse, når betingelserne i kapitel 2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3 er opfyldt med de begrænsninger og udvidelser, der følger af kapitel 2.2.3.2-2.2.3.6.

2.2.1 Bebyggelsesprocent

BESTEMMELSE

Stk. 1

Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger:

1) 60 for etageboligbebyggelse i et område, der i kommuneplanen er udlagt hertil,

2) 40 for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse,

VEJLEDNING

(2.2, stk. 1)

Kan en bebyggelse ikke opføres i overensstemmelse med bestemmelserne i kapitel 2.2 fastlægges bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne ved en helhedsvurdering efter bestemmelserne i kapitel 2.3. Tilladelse vedrørende de bebyggelsesregulerende forhold efter kapitel 2 kan meddeles som vilkår i byggetilladelsen.

VEJLEDNING

(2.2.1, stk. 1)

Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i bilag 1, B. 1.1.1, grundens areal beregnes efter bilag 1, B. 1.1.2, og etageareal beregnes efter bilag 1, B. 1.1.3.

(2.2.1, stk. 1, nr. 5)

Anden bebyggelse er etageboligbyggeri i et område, der ikke er udlagt til etageboligbebyggelse, og byggeri, der ikke er omfattet af nr. 1-4.

3) 30 for fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde,

4) 15 for sommerhuse i sommerhusområder og

5) 45 for anden bebyggelse.

Stk. 2

For tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel, etagebebyggelse, erhverv og institutionsbebyggelse, kan kommunalbestyrelsen ved om- og tilbygning på grunde med særlig beliggenhed, der var bebygget før den 1. februar 1977, ikke nægte at godkende en bebyggelsesprocent på til og med 50, jf. stk. 3.

Stk. 3

Ved grunde med særlig beliggenhed, jf. stk. 2, forstås:

1) hjørnegrunde,

2) grunde beliggende ved veje med en bredde på 15 m eller derover og

3) grunde med en dybde, der ikke overstiger 25 m regnet fra grundens grænse mod vej.

2.2.2 Grundens størrelse

BESTEMMELSE

Stk. 1

Ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel i forbindelse med grunde til fritliggende enfamiliehuse og sommerhuse i sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende ejendomme med en grundstørrelse på:

- 1) mindst 700 m² ved fritliggende enfamiliehuse og
- 2) mindst 1.200 m² ved sommerhuse i sommerhusområder, jf. lov om planlægning.

Stk.2

Ved fastsættelse af grundens størrelse efter stk. 1 ses bort fra vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggelinjepålæg til sikring af vejanlæg.

2.2.3 Højde- og afstandsforhold

2.2.3.1 Etageantal og højdeforhold generelt

BESTEMMELSE

Stk. 1

Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende en bygningshøjde efter kapitel 2.2, når bebyggelsens højde ved det ansøgte ikke overstiger 2 etager og ingen del af bygningens ydervægge eller tag er hævet mere end 8,5 m over terræn.

VEJLEDNING

(2.2.2, stk. 1)

Udstykning, matrikulering eller arealoverførsel i forbindelse med grunde til andet byggeri end fritliggende enfamiliehuse og sommerhuse i sommerhusområder skal ske efter bestemmelserne i kapitel 2.3.2.

VEJLEDNING

(2.2.3.1, stk.1)

Beregning af højder sker efter reglerne i bilag 1, B. 1.1.4, og beregning af etageantal efter bilag 1, B. 1.1.6.

Bestemmelsen omfatter det vandrette højdegrænseplan. Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 8.5 m., jf. dog bilag 1, B 1.1.4, stk.3.

2.2.3.2 Fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse

BESTEMMELSE

Stk. 1

Ved fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel og dobbelthuse med lodret lejlighedsskel kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende bygningshøjde og afstandsforhold, når betingelserne i nr. 1 og 2 er opfyldt.

- 1) Maksimal højde: 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti.
- 2) Mindste afstand til skel mod nabo, vej og sti: 2,5 m.

VEJLEDNING

(2.2.3.2, stk. 1)

Bebyggelsens højde- og afstandsforhold beregnes efter reglerne i bilag 1, B. 1.1.4 og bilag 1, B. 1.1.5.

(2.2.3.2, stk.1, nr.1)

Bestemmelsen omfatter det skrå højdegrænseplan. Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti jf. dog bilag 1, B 1.1.4, stk. 3.

(2.2.3.2, stk.1, nr. 2)

Afstandskravet gælder også for hævede opholdsarealer i det fri (hævet mere end 30 cm over naturligt terræn), udestuer, udvendige trapper, altaner, skorstene, tagterrasser, solcelleanlæg eller solfangere og lignende samt for svømmebassiner.

2.2.3.3 Sommerhuse i sommerhusområder

BESTEMMELSE

Stk. 1

Ved sommerhuse i sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende en bygnings etageantal, højde og afstandsforhold, når betingelserne i nr. 1-3 er opfyldt.

- 1) Maksimalt etageantal: 1.
- 2) Maksimal højde: For tag på 5,0 m og for ydervæg langs mindst en langside

VEJLEDNING

(2.2.3.3, stk.1, nr. 1)

Er eksisterende bebyggelse i området overvejende opført på anden måde end angivet i stk. 1, nr. 1-3 i henseende til bygningshøjde og udnyttelse af tagetage, kan ny bebyggelse opføres efter helhedsvurderingen i kapitel 2.3 med henblik på at tilpasse ny bebyggelse efter områdets karakter.

(2.2.3.3, stk.1, nr. 2)

på 3,0 m.

3) Mindste afstand til skel mod nabo, vej og sti: 5,0 m.

2.2.3.4 Garager, carporte og lignende mindre bygninger

BESTEMMELSE

Stk. 1

Følgende bygninger skal overholde bestemmelserne i kapitel 2.2.3.1 og 2.2.3.2, men kan dog opføres nærmere skel mod nabo, vej og sti end 2,5 m:

- 1) Garager og carporte.
- 2) Overdækkede terrasser, som ikke er hævet over terræn.
- 3) Drivhuse, skure og lignende mindre bygninger til udhusformål.
- 4) Lagertanke for fyringsolie og lignende installationer, som er nødvendige til selve bygningens drift.
- 5) Teknikhuse til elektroniske kommunikationsnet eller tjenester.

Stk. 2

Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må inden for en afstand af 2,5 m fra skel være højere end 2,5 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

Bestemmelsen omfatter det vandrette højdegrænseplan.

(2.2.3.3, stk.1, nr. 3)

Sommerhuse må ikke opføres nærmere skel mod nabo, vej og sti end 5,0 m. Afstandskravet gælder også for hævede opholdsarealer i det fri (hævet mere end 30 cm over naturligt terræn), udestuer, udvendige trapper, altaner, skorstene, tagterrasser solcelleanlæg og solfangere og lignende samt for svømmebassiner.

VEJLEDNING

(2.2.3.4, stk. 1)

Bestemmelsen omfatter bygninger til udhusformål, herunder fyrrum, samt lagertanke for fyringsolie og lignende installationer, som er nødvendige til selve bygningens drift og andre udhusbygninger, der normalt vil kunne opføres som fritliggende bygninger.

Bestemmelsen omfatter alene garager, carporte og lignende mindre bygninger, der opføres i tilknytning til en primær bebyggelse.

Bestemmelsen omfatter ikke bygninger, der anvendes til beboelse, køkken, WC eller bad.

Stk. 3

Opføres bygningen nærmere skel mod nabo og sti end 2,5 m, skal betingelserne i nr. 1- 3 være opfyldt:

- 1) De sider, der vender mod skel må ikke have en større samlet længde end 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes.
- 2) Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger imod skel.
- 3) Tagvand skal holdes inde på egen grund.

Stk. 4

I tilknytning til sommerhuse i sommerhusområder skal bygninger omfattet af stk. 1 overholde bestemmelserne i 2.2.3.3, men kan dog opføres mindst 2,5 m fra skel mod nabo, vej og sti.

Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam må inden for en afstand af 2,5 m til 5,0 m fra skel mod nabo, vej og sti være højere end 2,5 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

Stk. 5

Opføres bygningen indenfor en afstand af 2,5 m og 5,0 m fra skel mod nabo og sti, skal betingelserne i nr. 1 – 3 være opfyldt:

- 1) De sider, der vender mod skel, må ikke have en større samlet længde end 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes.
- 2) Der må ikke udføres vinduer, døre eller andre åbninger imod skel.
- 3) Tagvand skal holdes inde på egen grund.

2.2.3.5 Småbygninger på højst 10 m²

(2.2.3.4, stk. 3)

Opfylder byggeriet ikke alle bestemmelsens betingelser i stk. 3, nr. 1-3 skal byggeriet behandles efter helhedsvurderingen i kapitel 2.3.

Bestemmelsen omfatter alle sekundære bygninger i skel, også bygninger omfattet af kapitel 2.2.3.5.

Fra 2,5 og videre ind på grunden henvises til kapitel 2.2.3.2, stk. 1, nr. 1 om det skrå højdegrænseplan.

(2.2.3.4, stk.3, nr. 1)

Udhæng udover 50 cm medregnes til bygningens længde. Længden af en carport måles 50 cm inden for tagfladens begrænsning.

BESTEMMELSE

Stk. 1

For småbygninger på højst 10 m² gælder bestemmelserne i kapitel 2.2.3.5 samt bestemmelserne i kapitel 2.2.3.4, stk. 2, nr. 2-4.

Stk. 2

På hvert matrikelnummer kan der opføres op til to småbygninger, når betingelserne i nr. 1-3 er opfyldt.

- 1) Arealet af den enkelte bygning må højst være 10 m².
- 2) Afstanden til andre bygninger på samme matrikelnummer skal være mindst 2,5 m.
- 3) Ingen del af bygningernes ydervægge eller tag må være højere end 2,5 m over terræn.

Stk. 3

Småbygninger i sommerhusområder må ikke opføres nærmere skel mod nabo og sti end 2,5 m og skal overholde bestemmelserne i stk. 2, nr. 1-3

2.2.3.6 Avls og driftsbygninger

BESTEMMELSE

Stk. 1

VEJLEDNING

(2.2.3.5, stk. 1)

Der kan opføres op til to småbygninger, der overholder bestemmelserne i kap. 2.2.3.5 uden anmeldelse eller byggetilladelse, jf. kapitel 1.6, stk. 1, nr. 4. Det bør dog undersøges, om der er privatretlige servitutter, deklARATIONER, offentligretlige byggelinjer, lokalplaner eller byplanvedtægter mv., som kan få indflydelse på opførelsen af bygningerne. Bestemmelsen omfatter skure til opbevaring, redskabsskure og tilsvarende småbygninger, der ikke kan benyttes til beboelse.

VEJLEDNING

(2.2.3.6, stk. 1)

Avls- og driftsbygninger til land- og skovbrugsejendomme beliggende i landzone, som ikke kræver tilladelse efter lov om planlægning eller anmeldelse, tilladelse eller godkendelse efter lov om miljøgodkendelse mv. af husdyrbrug, må opføres i en højde af indtil 12,5 m.

Stk. 2

Siloer, der opføres som en del af en større bygning af den i stk. 1 omhandlede art, og som har et tværsnit på højst 80 m², må opføres i en højde af indtil 20 m.

Stk. 3

For gartnerier gælder reglerne i stk. 1 også for ejendomme, der ikke har kunnet noteres som landbrugsejendomme i matriklen.

2.3 Helhedsvurdering

BESTEMMELSE

Stk. 1

Kommunalbestyrelsen fastlægger bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, jf. kapitel 2.1, stk. 1, ved en helhedsvurdering efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kapitel 2.3.2-2.3.5, under hensyn til de generelle kriterier i kapitel 2.3.1.

Stk. 2

Kommunalbestyrelsen foretager en samlet helhedsvurdering jf. stk. 1, såfremt der er forhold, der ikke helt eller delvist er reguleret af, eller opfylder

Højder måles efter bestemmelsen i bilag 1, B. 1.1.4.

(2.2.4.6, stk. 2)

Bestemmelsen gælder også for fritstående siloer, der opføres som en del af et fodersystem, der er forbundet med driftsbygningen via et transportsystem. Tværsnit måles som det vandrette plan på siloens bredeste sted.

VEJLEDNING

(2.3, stk. 1)

Ved en helhedsvurdering forstås kommunalbestyrelsens konkrete vurdering i henhold til bestemmelserne i kapitel 2.3.2.-2.3.5 af en bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelserne med hensyn til grundstørrelse, bebyggelsesprocent, afstands- og højdeforhold, etageantal, samt de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 2.1, stk. 1. Dette sker, efter de generelle kriterier i kapitel 2.3.1, under hensyn til hensigtsmæssigheden af bebyggelsens omfang i forhold til anvendelse, at bebyggelsen svarer til det sædvanlige for et område, og at bebyggelsen og dens omgivelser sikres tilfredsstillende lysforhold og sikres mod væsentlige indbliksgener.

(2.3, stk. 2)

I helhedsvurderingen bør indgå samtlige forhold i kapitel 2.3.1 -2.3.5 også de, der ikke er relevante for det konkrete byggearbejde.

bestemmelserne om byggeretten i kapitel 2.2.

2.3.1 Generelle kriterier

BESTEMMELSE

Stk. 1

Ved regulering af et eller flere af de bebyggelsesregulerende forhold i kapitel 2.3.2-2.3.5 skal kommunalbestyrelsen lade følgende forhold indgå i bedømmelsen:

- 1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til bebyggelsens anvendelse.
- 2) Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.
- 3) Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.
- 4) Der skal i overensstemmelse med kravene i kapitel 2.4 sikres tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede.

VEJLEDNING

(2.3.1, stk. 1)

De i stk. 1, nr. 1-6 nævnte kriterier er udtryk for de retligt bindende grænser for kommunalbestyrelsens vurdering af de bebyggelsesregulerende forhold og udtrykker hermed de saglige hensyn, som kommunalbestyrelsen lovligt kan og skal inddrage i helhedsvurderingen.

(2.3.1, stk. 1, nr. 1)

Ved afvejningen af, om bebyggelsens omfang er hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen, skal indgå de hensyn, som er bygget ind i bestemmelserne i kapitel 2.3.2-2.3.5. De enkelte hensyn vil ikke have samme væsentlighed for alle typer byggerier. For eksempel vil hensynet til opholdsarealer veje tungere ved fastlæggelse af bebyggelsesprocenten for en beboelsesbygning end for en erhvervsbygning, der herved vil kunne tillades opført med et større etageareal. Ved publikumsorienterede erhvervsbygninger vil kravet til parkering omvendt veje tungere end ved opførelse af en beboelsesbygning.

(2.3.1, stk. 1, nr. 2)

Ved området forstås et af kommunen udlagt areal som f.eks. et sommerhusområde, parcelhusområde, industriområde eller en bebyggelse, der efter sin karakter fremstår som et afgrænset område. Ved bebyggelse af en ubebygget ejendom må det vurderes, hvad der er det sædvanlige i kvarteret og/eller alternativt i området. Hvis det på denne baggrund ikke kan fastlægges, hvad der er det sædvanlige, eller ved bebyggelse i et nyudlagt område, skal der lægges vægt på, hvad der tilstræbes i området. Rammebestemmelser vedrørende grundstørrelse, etageareal, etageantal og højde- og afstandsforhold i en kommuneplan kan være vejledende for, hvad der er sædvanligt eller tilstræbes i området.

5) Der skal i overensstemmelse med kravene i kapitel 2.4 og under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for ejendommens brugere, herunder personer med handicap, og redningsberedskab, og der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer.

6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et uplanlagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

2.3.2 Grundens størrelse

BESTEMMELSE

Stk. 1

Ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel fastlægges grundens størrelse efter kriterierne i kapitel 2.3.1 og denne bestemmelses nr. 2.

Stk. 2

Der skal fastlægges en grundstørrelse, der ud fra en samlet vurdering, herunder af forholdet mellem eventuel eksisterende bebyggelse og grundstørrelsen, muliggør bebyggelse og udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med kravene i kapitel 2.3 og kapitel 2.4, og giver mulighed for vejadgang i overensstemmelse med vejlovgivningen og sikrer, at de ubebyggede arealer opfylder kravene i dette kapitel.

(2.3.1, stk. 1, nr. 6)

Bestemmelsen dækker en række »sammenstødstilfælde«, hvor hensynet til karakteren af de nævnte tilstødende arealer skal inddrages i vurderingen på samme måde som de øvrige hensyn i kapitel 2.3.1, stk. 1, nr. 1-5, hvorefter der uden for de nævnte sammenstødstilfælde i geografisk henseende ellers kun ville skulle lægges vægt på hensynet til karakteren af bebyggelsen i karréen, kvarteret eller området.

VEJLEDNING

(2.3.2, stk. 1)

Der kan ved fastsættelse af grundstørrelsen lovligt lægges vægt på samtlige de hensyn, som er indeholdt i kapitel 2.3, herunder ved opdeling af grunden således, at en fortsat lovlig udnyttelse af ejendommen muliggøres. Kommunalbestyrelsen kan tilsvarende nægte at godkende en grundstørrelse, når der herved vil fremkomme en grundstørrelse, der på opdelingstidspunktet ikke muliggør bebyggelse, der overholder de bebyggelsesregulerende krav til de ubebyggede arealer, herunder adgang til ejendommen, og afstandsbestemmelserne, herunder forholdet mellem en bebyggelses højde og afstand til nabobebyggelse.

2.3.3 Afstandsforhold

BESTEMMELSE

Stk. 1

Bebyggelsens afstand til skel mod nabo, vej og sti fastlægges efter kriterierne i kapitel 2.3.1 og kravene i stk. 2.

Stk. 2

Ved fastlæggelse af afstande efter stk. 1 skal det i øvrigt sikres, at:

- 1) Tagvand holdes på egen grund.
- 2) Vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

Stk. 3

Er et område overvejende bebygget med sluttet bebyggelse, kan kommunalbestyrelsen bestemme, at ny bebyggelse skal opføres i vej- eller byggelinjen og føres ud i skel mod nabogrundene.

2.3.4 Etageantal og højdeforhold

BESTEMMELSE

VEJLEDNING

(2.3.3, stk. 1)

Ved fastlæggelse af afstande efter stk. 1 skal det sikres, at der er tilfredsstillende forhold med hensyn til sammenhængen mellem bebyggelsens højde og dens afstand til skel mod nabo, vej og sti i overensstemmelse med kapitel 2.3.4. Af bilag 1. B 1.5 fremgår reglerne for beregning af afstandsforhold.

Opmærksomheden henledes på de brandmæssige forhold i kapitel 5.

VEJLEDNING

Stk. 1

Bebyggelsens højde og etageantal fastlægges efter kriterierne i kapitel 2.3.1 med de udvidelser og begrænsninger, der følger af stk. 2.

Stk. 2

Fastlæggelse af bebyggelsens højde og etageantal efter stk. 1 skal ske under hensyntagen til forholdet mellem bebyggelsens højde og afstand til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelse og dennes friarealer samt til vej og sti med henblik på at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener.

2.3.5 Etageareal

BESTEMMELSE

Stk. 1

Bebyggelsens etageareal fastsættes efter kriterierne i kapitel 2.3.1 og denne bestemmelses nr. 2.

Stk. 2

Ved fastlæggelse af etageareal til boligformål i eksisterende bebyggelse, herunder eksisterende uudnyttede tagetager, skal kommunalbestyrelsen lægge vægt på, at der tilvejebringes tidssvarende boliger af en rimelig størrelse i forhold til det samlede areal, der søges udnyttet.

2.4 De ubebyggede arealer

BESTEMMELSE

(2.3.4, stk. 1)

Bestemmelsen omfatter både det såkaldt vandrette og det skrå højdegrænseplan. Af bilag 1 B 1.1.4 fremgår reglerne for beregning af bebyggelsens højde. Af bilag 1, B 1.1.6 fremgår reglerne for beregning af bebyggelsens etageantal.

VEJLEDNING

(2.3.5, stk. 2)

Etablering af nye (flere) boliger i en eksisterende ejendom kan medføre krav om etablering af p-pladser og friarealer efter kapitel 2.4. En tidssvarende bolig skal forstås som en bolig, der som minimum lever op til kravene i kapitel 3.3.

VEJLEDNING

Stk. 1

De i kapitel 2.4 foreskrevne arealer kan være fælles for flere ejendomme. Disponering, anlæg og anvendelse af sådanne fælles friarealer skal sikres ved tinglysning på de pågældende ejendomme.

2.4.1 Bebyggelsens opholdsarealer

BESTEMMELSE

Stk. 1

Der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed.

Stk. 2

Opholdsarealerne skal være på terræn, men kan dog tilvejebringes på et overdækket eller hævet gårdareal eller delvist tilvejebringes på et tagareal eller på større altaner.

Stk. 3

For etageboliger og tæt/lav boligbebyggelse, herunder rækkehuse og kædehuse mv., skal en passende del af opholdsarealet anlægges som legeområde. Hvor stort legeområdet skal være, afgøres af kommunalbestyrelsen og skal fremgå af byggetilladelsen.

Stk. 4

Der kan i byggetilladelsen fastsættes en frist for indretningen af opholdsarealer og legeområder.

2.4.2 Parkeringsarealer

(2.4, stk. 1)

Ubebyggede arealer, der er udlagt i henhold til bestemmelserne, må ikke benyttes i strid med det formål, hvortil de er udlagt. Der henvises til byggelovens § 7.

VEJLEDNING

(2.4.1, stk. 3)

Sikkerhedskrav til legepladsredskaber fremgår af kapitel 4. Konstruktioner.

(2.4.1, stk. 4)

Bestemmelsen giver mulighed for, at beboerne kan inddrages i indretningen af opholdsarealer og legeområder.

BESTEMMELSE

Stk. 1

Der skal udlægges (reserveres) tilstrækkelige parkeringsarealer til, at bebyggelsens beboere, de beskæftigede i bebyggelsen, besøgende, kunder og leverandører mv. kan parkere biler, motorcykler, knallerter og cykler, mv. på ejendommens område.

Stk. 2

Hvor stor en del af grundens areal, der skal udlægges (reserveres) til parkeringsareal, og hvornår det skal anlægges, fastsættes af kommunalbestyrelsen og skal fremgå af byggetilladelsen.

Stk. 3

Ved udformningen af parkeringspladser skal et passende antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Kravet omfatter ikke fritliggende enfamiliehuse og sommerhuse i sommerhusområder.

2.4.3 Adgangs- og tilkørselsarealer

BESTEMMELSE

Stk. 1

Fra vej til indgange i en ejendoms bygninger og til en ejendoms ubebyggede arealer skal der være adgang og tilkørsel. Udformningen af adgangs- og

VEJLEDNING

(2.4.2, stk. 3)

Handicapparkeringspladser har et brugsareal på 3,5 x 5 m og bør placeres så nær indgangen som muligt og være med fast jævn belægning. Mindst én handicapparkeringsplads bør have et brugsareal på 4,5 x 8 m af hensyn til minibusser med lift bag på. Hvis der er niveauspring i adgangen fra parkeringsareal til andet areal, bør disse være højst 2,5 cm. DS-håndbog 105:2012 »Udearealer for alle – Sådan planlægges et tilgængeligt udemiljø« indeholder anvisninger på udformning af det fysiske miljø med henblik på at give handicappede større uafhængighed, bevægelsesfrihed og sikkerhed. Der henvises endvidere til »Færdselsarealer for alle« fra Vejdirektoratet.

VEJLEDNING

(2.4.3, stk. 1)

Belysning af adgangs- og tilkørselsarealer bør være retningsgivende og ikke blændende. Der henvises endvidere til privatvejslovens regler om private

tilkørselsarealerne skal være afpasset efter bebyggelsens art. Adgangs- og tilkørselsarealer skal forsynes med belysning. Trapper og ramper skal belyses stærkest.

Stk. 2

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap. Adgangsareal fra vej, herunder p-plads til ejendommens ubebyggede arealer og til indgange i bygninger, skal være mindst 1,3 m bredt og med en fast jævn belægning.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe, og ramper kan suppleres med trin med en stigning på højst 15 cm og en grund på mindst 30 cm. Ramper må ikke udføres med en større hældning end 1:20 (5 cm pr. m), og der skal være en vandret plads på mindst 1,3 m x 1,3 m for hver ende af rampen.

Ramper med en hældning på mere end 1:25 (4 cm pr. m) skal desuden forsynes med reposer for hver 12 m. Gribeegnede håndlister skal opsættes i en højde på ca. 0,8 m i begge sider af ramper og trapper.

Stk. 3

Gangarealer til bebyggelsen skal anlægges med markant taktil adskillelse til andre trafikformer. Oven for trapper i adgangsveje skal der udføres et belægningsskift i farve og følbarehed 90 cm før trappens begyndelse og i hele trappens bredde. Det yderste af trinflader og trinfor kanter skal markeres med kontrastfarve.

Stk. 4

Porte eller passager, der er nødvendig i henhold til stk. 1, skal udformes, så der er let adgang for redningskøretøjer.

fællesveje, hvorefter kommunen kan beslutte, at der på offentligt tilgængelige veje skal være belysning.

(2.4.3, stk. 2)

DS-håndbog 105:2012 »Udearealer for alle – Sådan planlægges et tilgængeligt udemiljø« indeholder anvisninger på udformning af det fysiske miljø med henblik på at give handicappede større uafhængighed, bevægelsesfrihed og sikkerhed.

Ramper med hældning mellem 1:25 og 1:20 kan i stedet for håndlister forsynes med værn eller udføres som en terrænuvligning uden fare for fald til siderne.

(2.4.3, stk. 3)

For at undgå kollision med fritstående trapper ved enten siden eller undersiden af trappen, bør trappen afskærmes med trappeværn, så en fri højde på 2,2 m opnås. Af hensyn til personer med synshandicap bør trinflader med gitterriste, huller og lignende undgås eller udformes på en måde, så blindestokke ikke kan sidde fast i eller falde igennem trinfladerne, og så førerhunde sikres mod at få beskadiget kløerne.

(2.4.3, stk. 4)

For at redningskøretøjer kan komme ind, skal der være en fri bredde på mindst 2,8 m og en fri højde på mindst 3,4 m. I smalle gader kan der være behov for at øge gennemkørselens bredde.

Stk. 5

Fritliggende enfamiliehuse, der alene anvendes til boligformål, og sommerhuse i sommerhusområder, er ikke omfattet af bestemmelserne i stk. 1-3.

((2.4.3, stk. 5))

Fritliggende enfamiliehuse, der delvist anvendes til erhverv, er omfattet af bestemmelserne i stk. 1-3.

Bilag til kapitel to

Beregningsreglerne