



## Boliger (B)

Områder til boliger.

Områderne anvendes til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

Bebyggelse over stueplan forbeholdes som udgangspunkt boliganvendelse, med mindre støjbelastning fra veje og lignende ud fra en konkret vurdering taler for en anden anvendelse (erhverv mv.). Arealet af den enkelte virksomhed må i B1-områder ikke overstige 100 m<sup>2</sup>.

Erhverv, institutioner og lignende må som hovedregel ikke placeres over etager med beboelse.

I randbebyggelse i de udpegede bymidter og bydelscentre skal stueetagen normalt anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Der kan efter en konkret vurdering tillades erhverv på 1. sal.

I lokalplaner kan der stilles krav om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger, i de tilfælde hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner, servicefunktioner og fællesanlæg (herunder parkeringsanlæg) mv.

Vær opmærksom på, at der er fastsat generelle bestemmelser om bl.a. boliger, parkering, friarealer, støj, særlige bebyggelsesforhold m.v.

**(B)-tabel**

Områdebe- tegnelse	B1	B2	B3	B4	B5
Maksimal bebyggel- sesprocent	40	60	110	150	185
Maksimal bygning- shøjde	10	14	20	24	24
Friareal, boli- ger	100	80	50	40	30
Friareal, er- hverv	20	20	15	10	10

### Bebyggelsesregulerende bestemmelser

**Etageantal**

I lokalplaner kan der om fornødent fastsættes bestemmelser om etageantal, og der kan optages bestemmelser om udformning af den øverste etage som en tagetage.

**Bygningshøjde**

I B5-områder kan der i lokalplaner optages bestemmelser om, at der som del af samlede bebyggelser kan opføres enkelte bygninger med en bygningshøjde på maksimalt 30 m. Dette skal bero på en konkret vurdering ud fra placeringen i forhold til kollektiv trafik samt arkitektoniske og byrumsmæssige forhold.

I områder, der ikke er omfattet af byplaner eller lokalplaner, vil ny bebyggelses samlede omfang, herunder bygningshøjde, blive fastlagt med udgangspunkt i kommuneplanens rammer under hensyn til en helhedsvurdering i forhold til omgivelserne.

**Grundstørrelser i B1-områder**

I B1-områder kan der ikke udstykkes grunde til enfamiliehuse på mindre end 600 m<sup>2</sup>.

### Særlige bestemmelser for erhverv

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen. På nærmere vilkår kan der tillades virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). I lokalplaner kan den nærmere erhvervsanvendelse specificeres.