



Særlige bebyggelsesforhold

I kommuneplanens rammer for byudviklingen er der særlige bebyggelsesforhold, der gør sig gældende.

Generelle bestemmelser for særlige bebyggelsesforhold:

Bebyggelses- og friarealberegning

Kommuneplanens maksimale bebyggelsesprocent og krav om friareal gælder som udgangspunkt for den enkelte ejendom, men i lokalplaner kan det bestemmes, at de beregnes for flere ejendomme under ét.

Fremme af kulturelle formål og idræt mv.

I lokalplaner kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 procent (f.eks. fra 60 til 70 eller fra 110 til 120), hvis dette etageareal benyttes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål. Friarealkravet kan fraviges for denne del af bebyggelsen. Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som f.eks. biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografer, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter mv.

Særlige bygningsdele

Bygningsdele såsom (elevator-)tårne, kupler, skulpturelle bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser m.v. kan etableres uanset at den maksimale bebyggelsesprocent og bygningshøjde overskrides. I J-, H- og T-områder kan de endvidere omfatte skorstene, kræner, kedelbygninger, siloer og lignende.

Fredede og bevaringsværdige bygninger

Der kan i lokalplan tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealkravet fraviges for fredede og bevaringsværdige bygninger. Dette gælder også for et evt. forøget etageareal ved om- eller tilbygning. Hvor der ikke er lokalplan, gælder dette ved en byggesag.

Huludfyldning

Ved huludfyldning i karreer og gadeforløb kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, hvis de ubebyggede arealer vurderes at blive tilfredsstillende.

Bestemmelse finder ikke anvendelse i E0- og J0-områder (kreative zoner), hvor det tilstræbes at bevare den eksisterende bebyggelse.

Randbebyggelse

Ved afrunding af randbebyggelse eller etablering af ny randbebyggelse i gadeforløb med overvejende randbebyggelse kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, hvis kvarterets helhedspræg, inkl. de ubebyggede arealer, vurderes at blive tilfredsstillende.

Bestemmelse finder ikke anvendelse i E0- og J0-områder (kreative zoner), hvor det tilstræbes at bevare den eksisterende bebyggelse.

Åbne forbindelser mv.

Hvor dele af en bebyggelse udføres f.eks. som åben forbindelse gennem bygningen eller som arkade, kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges med det hertil medgåede areal.

Udnyttelse af tagetager

For eksisterende bebyggelse kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges ved nyindretning og udbygning af tagetager.

Tekniske anlæg mv.

Den del af bebyggelsen, som anvendes til tekniske anlæg, bl.a. anlæg til energiproduktion og -forsyning, samt bil- og cykelparkeringsanlæg, kan etableres ud over den maksimale bebyggelsesprocent. Der stilles ikke krav om friareal til ovenstående anlæg. Krav i bygningsreglementet kan dog i visse tilfælde forudsætte etablering af opholdsarealer.

Udgravning af vandarealer

I lokalplaner kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges med den del af grundarealet, der medgår ved udgravning af

vandarealer, uanset at arealet udskilles af matriklen og overgår under statens højhedsret over søterritoriet.

Træbrygger på vandareal

I lokalplaner kan friarealprocenten fraviges med et areal svarende til arealet af træbrygger og promenader, der etableres langs kajkanter m.v. Fravigelsen kan ikke anvendes for det samme areal, som er omfattet af bestemmelsen om udgravninger, jf. ovenfor.

Offentlige arealer

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive udskilt af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej. Det kan endvidere tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og at friarealkravet fraviges med den del af grundarealet, der måtte blive udskilt af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig plads, park, idrætsanlæg mv.

Byens infrastruktur

Mindre anlæg til byens infrastruktur (f.eks. opladere til alle former for køretøjer, kommunikationsudstyr, skakte til ledninger, affaldsindsamling, decentral energiproduktion/-forsyning) uden væsentlig miljøbelastning kan generelt indpasses i alle områdetyper. Disse anlæg kan etableres ud over den maksimale bebyggelsesprocent. Der stilles ikke krav om friareal til ovenstående anlæg. Krav i bygningsreglementet kan dog i visse tilfælde forudsætte etablering af opholdsarealer.