**HØRINGSUDGAVE**

**15.10.2012**

**Kap. 2. De bebyggelsesregulerende bestemmelser**

**2.1 Generelt**

|  |  |
| --- | --- |
| **Stk. 1.** En bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelserne reguleres med hensyn til:  1) Grundens størrelse.  2) Bebyggelsens afstand til naboskel, vej, sti og anden bebyggelse på samme grund.  3) Bebyggelsens etageantal og højde, herunder bebyggelsens højde i forhold til naboskel, vej, sti og anden bebyggelse på samme grund.  4) Bebyggelsens etageareal og bebyggelsesprocent.  5) De ubebyggede arealers indretning. | ***(2.1, stk. 1)*** *Bestemmelsen beskriver de forhold, der er gældende for kap. 2 både inden for byggeretten i henhold til kapitel 2.2 og ved en helhedsvurdering i henhold til kapitel 2.3.* |

|  |  |
| --- | --- |
| **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. |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Stk. 4**. Beregningsreglerne efter Bilag 1 er selvstændigt gældende og kan ikke ændres ved lokalplan, byplanvedtægt eller reguleringsplan. |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Stk. 5.** Bebyggelse beliggende i landzone reguleres også efter anden lovgivning. | ***(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.* |

**2.2 Byggeret**

|  |  |
| --- | --- |
| **Stk. 1**. Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, etageantal, højde og afstandsforhold, når betingelserne i kapitel 2.2.1-2.2.2 er opfyldt med de begrænsninger og udvidelser, der følger af kapitel 2.2.3-2.2.8. | ***(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.* |

**2.2.1 Bebyggelsesprocent**

|  |  |
| --- | --- |
| ****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.  3) 30 for fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde.  4) 15 for sommerhuse i sommerhusområder.  5) 45 for anden bebyggelse. | ***(2.2.1, stk. 1)*** *Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i bilag 1B.1.1.1, grundstørrelse efter bilag 1B.1.1.2, og etageareal efter bilag 1B.1.1.3.*  ***(2.2.1, stk. 1, 5))*** *Anden bebyggelse er etageboligbyggeri i et område, der ikke er udlagt til etageboligbebyggelse samt byggeri, der ikke er omfattet af litra 1) til 4).* |

|  |  |
| --- | --- |
| ****Stk. 2.**** For tofamilieshuse 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, der ikke overstiger 50. |  |

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

**2.2.2 Etageantal og højdeforhold generelt**

|  |  |
| --- | --- |
| **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. | Her indsættes figur  *(Det vandrette højdegrænseplan).*  ***(2.2.2, stk. 1)*** *Beregning af højder sker efter B.1.1.4, og beregning af etageantal efter B.1.1.6.* |

**2.2.3 Fritliggende enfamilieshuse og tofamilieshuse**

|  |  |
| --- | --- |
| ****Stk. 1.****  Ved fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret 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 naboskel og sti.  2) Mindste afstand til naboskel, vej og sti: 2,5 m. | Her indsættes 3 figurer  *(Det skrå højdegrænseplan efter stk. 1, nr. 2).*  ***(2.2.3, stk. 1, nr. 1)*** *Bebyggelsens højde- og afstandsforhold beregnes efter bilag 1 B.1.1.4 og bilag 1 B.1.1.5.*  ***(2.2.3, 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/solfangere og lignende samt for svømmebassiner.* |

**2.2.4 Sommerhuse i sommerhusområder**

|  |  |
| --- | --- |
| ****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: Tag: 5,0 m og ydervæg langs mindst en langside: 3,0 m.  3) Mindste afstand til naboskel og sti: 5,0 m. | Her indsættes figur  *(Sommerhuse af sædvanligt omfang efter stk. 1, nr. 2).*  Her indsættes 4 figurer  *(Beregning af afstands- og højdeforhold for sommerhuse efter stk. 1, nr. 2 - 3).*  ***(2.2.4, stk. 1, nr. 3)*** *Afstandskravet gælder også for hævede opholdsarealer i det fri (hævet mere end 30 cm over naturligt terræn), udestuer, udvendige trapper, altaner, skorstene, tagterrasser solcelleanlæg/solfangere og lignende samt for svømmebassiner.* |

**2.2.5 Grundens størrelse**

|  |  |
| --- | --- |
| ****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.  2) Mindst 1.200 m2 ved sommerhuse i sommerhusområder, jf. lov om planlægning. | ***(2.2.5, stk. 1)***  *Ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter kapitel 2.2.5, fastlægges alene grundens mindstestørrelse.* |

|  |  |
| --- | --- |
| **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 byggeliniepålæg til sikring af vejanlæg. | Her indsættes figur  *(a x b = grundens størrelse efter stk. 2).* |

**2.2.6 Garager, carporte og lignende mindre bygninger**

|  |  |
| --- | --- |
| ****Stk. 1.**** Følgende bygninger skal overholde bestemmelserne i kapitel 2.2.2 og 2.2.3, men kan dog opføres nærmere vej, sti og naboskel 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. | Her indsættes figur  *(Højdegrænseplan for sekundære bygninger mod naboskel).*  Her indsættes 2 figurer  *(Højdegrænseplan for sekundære bygninger mod vej).*  ***(2.2.6, 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. 2****. Opføres bygningen nærmere naboskel, vej og sti end 2,5 m, skal betingelserne i nr. 1-4 være opfyldt:  1) Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må inden for en afstand af 2,5 m fra naboskel være højere end 2,5 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.  2) De sider, der vender mod naboskel, må ikke have en større samlet længde end 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes.  3) Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger imod naboskel.  4) Tagvand skal holdes inde på egen grund. | Her indsættes figur  *(a + b = maksimalt 12 meter).*  *(2.2.6, stk 2, nr. 2) Bestemmelsen omfatter alle sekundære bygninger i skel, også bygninger omfattet af kaitel 2.2.7.* |

|  |  |
| --- | --- |
| ****Stk. 3.****  I tilknytning til sommerhuse i sommerhusområder skal bygninger omfattet af stk. 1 overholde bestemmelserne i 2.2.4, men kan dog opføres mindst 2,5 m fra naboskel, vej, og sti, når betingelserne i nr. 1-4 er opfyldt:  1) Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må inden for en afstand af 2,5 m til 5,0 m fra naboskel være højere end 2,5 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.  2) De sider, der vender mod naboskel, må ikke have en større samlet længde end 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes.  3) Der må ikke udføres vinduer, døre eller andre åbninger imod naboskel.  4) Tagvand skal holdes inde på egen grund. | **Her indsættes figur**  ***(Højde- og afstandskrav til sekundær bebyggelse mod skel og vej i sommerhusområder).*** |

**2.2.7 Småbygninger på højst 10 m2**

|  |  |
| --- | --- |
| **Stk. 1**. For småbygninger på højst 10 m2 gælder alene bestemmelserne i kapitel 2.2.7, jf. dog kapitel 2.2.6, stk. 2, nr. 2 - 4. | *****(2.2.7, stk. 1)***** *Der kan opføres indtil 2 småbygninger, som overholder bestemmelserne i kap. 2.2.7 uden anmeldelse eller byggetilladelse, jf. kapitel 1.6, stk. 1, nr. 4.*  *Det bør dog undersøges, om der er privatretlige servitutter, deklarationer, offentligretlige byggelinier, lokalplaner eller byplanvedtægter m.v., som kan få indflydelse på opførelsen af bygningerne.* |

|  |  |
| --- | --- |
| ****Stk. 2.**** På hvert matrikelnummer kan der opføres indtil 2 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. | Her indsættes figur  *(Højde- og afstandskrav for småbygninger på højst 10 m2).* |

|  |  |
| --- | --- |
| **Stk. 3.** Småbygninger i sommerhusområder må ikke opføres nærmere naboskel, vej og sti end 2,5 m og skal overholde bestemmelserne i stk. 2, nr. 1-3. |  |

**2.2.8 Avls og driftsbygninger**

|  |  |
| --- | --- |
| **Stk. 1.** Avls- og driftsbygninger til land- og skovbrugsejendomme beliggende i landzone, som ikke kræver tilladelse efter lov om planlægning, må opføres i en højde af indtil 12,5 m. | ***(2.2.8, stk. 1)*** *Højder måles efter bestemmelsen i bilag 1 B.1.1.4.* |

|  |  |
| --- | --- |
| **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. | ***(2.2.8, stk. 2)*** *Bestemmelsen gælder også for fritstående siloer, der opføres som en del af et fodersystem, forbundet med driftsbygningen via et transportsystem. Tværsnit måles som det vandrette plan på siloens bredeste sted.* |

|  |  |
| --- | --- |
| **Stk. 3.** For gartnerier gælder reglerne i stk. 1 også for ejendomme, der ikke har kunnet noteres som landbrugsejendomme i matriklen. |  |

**2.3 Helhedsvurdering**

|  |  |
| --- | --- |
| **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. | ***(2.3, stk. 1)*** *Ved en helhedsvurdering forstås kommunalbestyrelsens konkrete vurdering af en bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, i henhold til bestemmelserne i kapitel 2.3.2. - 2.3.5, 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 samt mod væsentlige indbliksgener.* |

|  |  |
| --- | --- |
| **Stk.2** Kommunalbestyrelsen foretager alene en helhedsvurdering af bebyggelsesregulerende forhold, der ikke, helt eller delvist, er reguleret af, eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i kapitel 2.2. |  |

**2.3.1 Generelle kriterier**

|  |  |
| --- | --- |
| 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 nabogrund.  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.  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. | ***(2.3.1, 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 område 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.*  ***(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.* |

2.3.2 Grundens størrelse

|  |  |
| --- | --- |
| **Stk. 1.** Ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel fastlægges grundens størrelse efter kriterierne i kapitel 2.3.1 og denne bestemmelses stk. 2. | ***(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 i opdelingstilfælde 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 afstandsbestemmelser, herunder forholdet mellem en bebyggelses højde og afstand til nabobebyggelse.* |

|  |  |
| --- | --- |
| **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. |  |

**2.3.3 Afstandsforhold**

|  |  |
| --- | --- |
| **Stk. 1.** Bebyggelsens afstand til vej, sti og naboskel fastlægges efter kriterierne i kapitel 2.3.1 og kravene i stk. 2. | ***(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 vej, sti og naboskel 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.* |

|  |  |
| --- | --- |
| ****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 nabogrund. |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Stk. 3.** Er et område overvejende bebygget med sluttet bebyggelse, kan kommunalbestyrelsen bestemme, at ny bebyggelse skal opføres i vej- eller byggelinien og føres ud i skel mod nabogrundene. |  |

**2.3.4 Etageantal og højdeforhold**

|  |  |
| --- | --- |
| **Stk. 1**. Bebyggelsens højde og etageantal fastlægges efter kriterierne i kapitel 2.3.1 med de udvidelser og begrænsninger, der følger af stk. 2. | ***(2.3.4, stk. 1)*** *Bestemmelsen omfatter både det såkaldt vandrette og det skrå højdegrænseplan.**Af bilag B 1.1.4 fremgår reglerne for beregning af bebyggelsens højde. Af bilag B 1.1.6 fremgår reglerne for beregning af bebyggelsens etageantal.* |

|  |  |
| --- | --- |
| **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 nabobebyggelsen og dennes friarealer, vej og sti med henblik på at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener. |  |

**2.3.5 Bebyggelsesprocent**

|  |  |
| --- | --- |
| **Stk. 1**. Bebyggelsens etageareal fastsættes efter kriterierne i kapitel 2.3.1 og denne bestemmelses stk. 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. | ***(2.3.5, stk. 2)*** *Etablering af nye (flere) boliger i en eksisterende ejendom kan medføre krav om etablering af p-pladser og friarealer efter kapitel 2.6.*  *En tidssvarende bolig skal forstås som en bolig, der som minimum lever op til kravene i kapitel 3.3 m.fl.* |

**2.4 De ubebyggede arealer**

|  |  |
| --- | --- |
| **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, 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.* |

**2.4.1 Bebyggelsens opholdsarealer**

|  |  |
| --- | --- |
| **Stk. 1.** Der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed. | ***(2.4.1, 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.* |

|  |  |
| --- | --- |
| **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, kædehuse m.v., skal en passende del af opholdsarealet anlægges som legeområde. Hvor stort legeområdet skal være, afgøres af kommunalbestyrelsen og skal fremgå af byggetilladelsen. | ***(2.4.1, stk. 3)*** *Sikkerhedskrav til legepladsredskaber fremgår af*  *kapitel 4. Konstruktioner.* |

|  |  |
| --- | --- |
| **Stk. 4.** Der kan i byggetilladelsen fastsættes en frist for indretningen af opholdsarealer og legeområder. | ***(2.4.1, stk. 4)*** *Bestemmelsen giver mulighed for, at beboerne kan inddrages i indretningen af opholdsarealer og legeområder.* |

**2.4.2 Parkeringsarealer**

|  |  |
| --- | --- |
| **Stk. 1.** Der skal udlægges (reserveres) tilstrækkelige parkeringsarealer til, at bebyggelsens beboere, de beskæftigede i bebyggelsen, besøgende, kunder, leverandører m.v. kan parkere biler, motorcykler, knallerter, cykler, m.v. 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. | ***(2.4.2, 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 "Udearealer for alle - Anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" 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.* |

**2.4.3 Adgangs- og tilkørselsarealer**

|  |  |
| --- | --- |
| ****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 tilkørselsarealerne skal være afpasset efter bebyggelsens art.  Adgangs- og tilkørselsarealer skal forsynes med belysning. Trapper og ramper skal belyses stærkest. | ***(2.4.3, stk. 1)*** *Belysning af adgangs- og tilkørselsarealer bør være retningsgivende og ikke blændende. Der henvises endvidere til privatvejslovens regler om private fællesveje, hvorefter kommunen kan beslutte, at der på offentligt tilgængelige veje skal være belysning.* |

|  |  |
| --- | --- |
| ****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 150 mm og en grund på mindst 300 mm. Ramper må ikke udføres med en større hældning end 1:20, 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 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. | *****(2.4.3, stk. 2)***** *DS-publikationen "Udearealer for alle - Anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" 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 terrænudligning uden fare for fald til siderne.* |

|  |  |
| --- | --- |
| **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 følbarhed 0,9 m før trappens begyndelse og i hele trappens bredde. Det yderste af trinflader og trinforkanter skal markeres med kontrastfarve. | ***(2.4.3, stk. 3)*** *For at undgå kollision med fritstående trapper fra siden eller undersiden, 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 sikres mod at gå gennem trinfladerne, og at førerhunde sikres mod at få beskadiget kløerne.* |

|  |  |
| --- | --- |
| **Stk. 4.** Port eller gennemkørsel, der er nødvendig i henhold til stk. 1, skal udformes, så der er let adgang for redningskøretøjer. | ***(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 gennemkørslens 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.* |