

Friarealer

Bestemmelser om friarealer til områdets beboere og brugere ved nybyggeri eller ændring af eksisterende bebyggelse. Under Særlige bebyggelsesforhold og Særlige anvendelsesmuligheder findes en række fravigelser fra bestemmelserne.

Generelle bestemmelser for friarealer:

Friarealkrav- og bestemmelser

Ved opførelse af ny bebyggelse eller udvidelse af eksisterende skal der sikres friarealer til beboere og brugere. Også ændret anvendelse af bebyggelse kan udløse krav om friareal, der dog må tage udgangspunkt i de konkrete muligheder på ejendommen.

Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler, men eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler.

I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at andre arealer såsom hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indgå i friarealberegningen, dersom de indrettes til ophold for beboere og brugere. Det kan ligeledes i lokalplaner bestemmes, at friarealerne beregnes for flere ejendomme under et samt om deres udformning, herunder bl.a. fordelingen mellem befæstede og ubefæstede arealer, materialevalg, placering, type og krav til kvaliteten af bynatur, fx bestemmelser om beplantning og vækstbetingelser over og under jordoverfladen.

Friarealkrav efter anvendelse

Kravet til friarealer for bebyggelse i B-, C-, S- E- og J-områder er beskrevet for hver områdetype. I H-, T- og O-områder kan der i fornødent omfang fastsættes krav til friarealer i lokalplaner. Friarealet til kollegie- og ungdomsboliger skal udgøre mindst 30 pct. af etagearealet uanset områdetype. Friarealet til plejeboliger, plejecentre samt andre botilbud til særligt udsatte grupper, hvortil der fast er tilknyttet personale, skal udgøre mindst 20 pct. af etagearealet uanset områdetype.

Friarealet til daginstitutioner (0-6-årige) skal normalt være af samme størrelsesorden som institutionernes etageareal. Friarealet til grundskoler, skolefritidsordninger og klubber (7-16-årige) skal normalt udgøre 40 pct. af disses etageareal, men kan fraviges på baggrund af en konkret vurdering af behovet for friareal, hvor muligheder for at anvende lokale legepladser, parker, idrætsfaciliteter og lignende indgår.