

Særlige bebyggelsesforhold

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er der særlige bestemmelser for en række bebyggelsesforhold.

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.

Særlige bygningsdele

Bygningsdele såsom (elevator-)tårne, kupler, skulpturelle bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, tagformer der rummer 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 dette endvidere omfatte skorstene, kraner, kedelbygninger, siloer og lignende. Ligeledes kan det for inddækninger m.v. (fx til reduktion af støj) på facader, altaner og lignende tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealkravet fraviges.

Ved anvendelse af byggematerialer med behov for større dimensioner (fx træ, genanvendte materialer mv.) end traditionelle byggematerialer kan bygningshøjden overskrides af hensyn til bæreevne, brandforhold mv.

Fredede og bevaringsværdige bygninger

Det 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 tilsvarende 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 medgæede areal.

Udnyttelse af tagetager

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

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 bliver en del af søterritoriet.

Træbrygger på vandareal

I lokalplaner kan friarealprocenten fraviges med et areal svarende til arealet af træbrygger og promenader, der etableres på vandareal 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 friarealet 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.