

Boliger (B)

Områder til boliger.

Områderne anvendes til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og værksteder. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser. Vandområder (søterritorium omfattet af planlovens § 11b, stk. 1, nr. 14) indenfor B-områder kan også anvendes i overensstemmelse med områdetype V, vandområder.

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

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 m².

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

I randbebyggelse i de til detailhandel 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 det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner, servicefunktioner, forsyning og fællesanlæg (herunder parkeringsanlæg) mv.

Vær opmærksom på, at der er fastsat generelle bestemmelser om boliger, detailhandel, parkering, friarealer, støj, særlige bebyggelsesforhold, særlige anvendelsesmuligheder og klimatilpasning.

Områdetype (B)-Tabel

Områdebetegnelse	B1	B2	B3	B4	B5
Maksimal bebyggelsesprocent	40	60	110	150	185
Maksimal bygningshøjde	10	14	20	24	24
Friareal, boliger	100	80	50	40	30
Friareal, erhverv	20	20	15	10	10

Læs mere om:

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 på baggrund af en helhedsvurdering efter bygningsreglementet.

Grundstørrelser i B1-områder

I B1-områder kan der ikke udstykkes grunde til enfamiliehuse på mindre end 600 m².

Særlige bestemmelser for erhverv og forsyning

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening) På nærmere vilkår kan der tillades virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Stueplan af bygninger til anden anvendelse kan tillades anvendt til håndværk og værksteder. I selvstændige bygninger som parkeringshuse og tilsvarende kan der tillades virksomhed i forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende). I lokalplaner kan den nærmere erhvervsanvendelse specificeres.