

Institutioner og fritidsområder (O)

Områder til institutioner og andre almene formål samt fritidsområder.

Områderne anvendes til offentlige formål samt private institutioner, faciliteter og funktioner m.v. af almen karakter, som kan indpasses i det pågældende område.

Områderne O1 anvendes til sports- og fritidsanlæg, parker, herunder forlystelsesparker, legepladser, kirkegårde, naturområder, kolonihaver samt de til områderne hørende drifts- og servicefunktioner. Faciliteter og service for publikum, herunder serviceerhverv der understøtter publikumsbenyttelsen, skal indpasses under hensyn til helheden, se hertil også bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

Ved lokalplanlægning i områder med rammetypen Fritidsområder (O og O1), som er omfattet af Fingerplanens bestemmelser om grønne bykiler samt indre kiler og kystkiler i landsplandirektiv for Hovedstadsområdet planlægning (Fingerplan 2019), skal landsplandirektivets bestemmelser herom overholdes.

Områder til kolonihaver er nærmere fastlagt i kommuneplanens retningslinjer for Rekreation og natur, der også indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Områderne O2-O4 anvendes til institutioner og andre sociale formål, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, religiøse formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration. Vandområder (søterritorium omfattet af planlovens § 11b, stk. 1, nr. 14) indenfor O-områder kan også anvendes i overensstemmelse med områdetype V, vandområder.

I tilknytning til højere læreanstalter og forskningsinstitutioner kan der etableres forskerparker og inkubatormiljøer samt boliger til gæsteforskere.

Det kan tillades, at der til hver institution/anlæg opføres eller indrettes enkelte boliger til brug for portner eller lignende.

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

Områdetype (O)-Tabel

Områdebetegnelse	O1	O2	O3	O4
Maksimal bebyggelsesprocent	-	110	150	185
Maksimal bygningshøjde	-	24	24	24

Læs mere om:

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

O1

O1-områder er som udgangspunkt undtaget bebyggelsesregulerende bestemmelser, dog kan der fastsættes bestemmelser om bebyggelsesprocent i O1-områder, hvor der kun må opføres bygninger og anlæg, der understøtter områdets anvendelse og drift.

Etager og bygningsvolumen

Der kan i lokalplaner fastsættes bestemmelser om bebyggelsesstruktur, bygningsvolumen og etageantal samt udformning af den øverste etage.

I O4-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.

Særlige bestemmelser for erhverv og forsyning

Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). 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).