

## Forslag til Kommuneplan 2021

### Forslag til nye generelle rammebestemmelser for lokalplanlægning

## Generelle Rammer

Kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger, hvad de enkelte delområder i kommunen må anvendes til. Rammerne regulerer, hvad der må bygges, hvor og i hvilket omfang. Endelig kan der være tale om bestemmelser for friarealer, forsyningsforhold, adgangsforhold og mere specielle forhold.

### Grundlag for lokalplaner

Rammebestemmelser er et nødvendigt bindeled fra kommuneplanen til lokalplanlægningen og udgør således grundlaget for kommunens udarbejdelse og vedtagelse af lokalplaner.

Lokalplaners indhold skal følge kommuneplanens rammebestemmelser. Hvis kommunalbestyrelsen træffer beslutning om at udarbejde en lokalplan, der er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, skal kommuneplanen ændres, evt. ved et tillæg til kommuneplanen.

### Grundlag for administration

Rammebestemmelserne anvendes også ved behandling af byggesager, der ikke nødvendiggør udarbejdelse af lokalplan.

Inden for byzone og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser.

Områder, som er omfattet af kommuneplanens rammer og som ligger i landzone, men som ikke er omfattet af lokalplaner, skal administreres efter planlovens landzonebestemmelser og efter byggeloven på grundlag af kommuneplanens rammebestemmelser. Indeholder kommuneplanens rammer ikke bebyggelsesregulerende bestemmelser for f.eks. bygningers højde eller antal etager, så er planlovens landzonebestemmelser og byggelovens rammer gældende.

### Fælles friarealer

Fælles friarealer omfatter fælles udendørs opholdsarealer, hvor man har mulighed for at møde sine naboer m.v. Private udendørs opholdsarealer (f.eks. altaner/terrasser og haver som man selv råder over) er IKKE fælles friarealer.

Lokalplaner skal sikre, at der i nye boligområder skal som udgangspunkt reserveres de følgende procentdel af arealet til fælles opholdsarealer:

- Åben-lav boligbebyggelse: mindst 5 % af områdets areal.
- Tæt-lav boligbebyggelse: mindst 10 % af områdets areal.
- Etageboligbebyggelse: mindst 15 % af områdets areal.

Der kan afviges fra minimumskrav til fælles friarealer på baggrund af en konkret vurdering, herunder iagttagelse af opholdsarealernes kvalitet, nærhed til andre udendørs opholdsarealer, m.v. Der kan dog som udgangspunkt ikke afviges fra minimumskrav i nye udlagte boligområder.

I nye områder til erhvervs-, center- og offentlige formål skal der udlægges areal til fælles friarealer på baggrund af en konkret vurdering.

### Beregningsregler for de fælles friarealer

- Vej- og parkeringsarealer kan ikke medregnes i de fælles udendørs friarealer.
- Arealer, som anvendes til håndtering af overfladevand, kan medregnes som fælles udendørs friarealer, hvis de kun periodevis er oversvømmet.

### Fælles friarealers kvalitet

Fælles udendørs friarealer skal som udgangspunkt anlægges på terræn, udgøre sammenhængende arealer og være velplacerede i forhold til solorientering og læ.

### Grundstørrelser

Der kan afviges fra minimumskrav til grundstørrelsen på baggrund af en konkret vurdering. Der kan dog som udgangspunkt ikke afviges fra minimumskravet i nye udlagte boligområder.

#### Åben-lav boligbebyggelse

- I boligområder til åben-lav bebyggelse må der ikke udstykkes grunde på mindre end 700 m<sup>2</sup>.
- Der kan dog med lokalplan for nye boligområder fastlægges, at grunde til åben-lav bebyggelse kan udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>, hvis der samtidig udlægges et fælles udendørs friareal, så den enkelte grund og del af det fælles udendørs friareal tilsammen udgør mindst 700 m<sup>2</sup>.

#### Tæt-lav boligbebyggelse

- I boligområder til tæt-lav bebyggelse må der ikke udstykkes grunde på mindre end 250 m<sup>2</sup>.
- Grunde til tæt-lav bebyggelse kan udstykkes mindre end 250 m<sup>2</sup>, hvis der samtidig udlægges et fælles udendørs opholdsareal, så den enkelte grund og del af det fælles udendørs opholdsareal tilsammen udgør mindst 250 m<sup>2</sup>.

### Dobbelthuse

I boligområder, der i kommuneplanen er udlagt til åben-lav boligbebyggelse, kan der efter konkret vurdering tillades enkelte dobbelthuse, hvis grundstørrelsen er mindst 500 m<sup>2</sup> pr. bolig og bebyggelsesprocenten svarer til åben-lav boligbebyggelse.

## Parkering

Der skal udlægges parkeringsarealer på den enkelte ejendom, således at beboere, beskæftigede, besøgende, kunder og leverandører kan parkere ved/på ejendommen.

Vejledende parkeringskrav:

2 parkeringspladser pr. bolig ved enfamiliehuse

1½ parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse, hvoraf ½ parkeringsplads pr. bolig skal være forbeholdt fællesparkering

1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> butiks- og restaurationsareal

1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> kontor- og værkstedsareal

1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> lagerareal

### Risiko for oversvømmelse og erosion

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv.