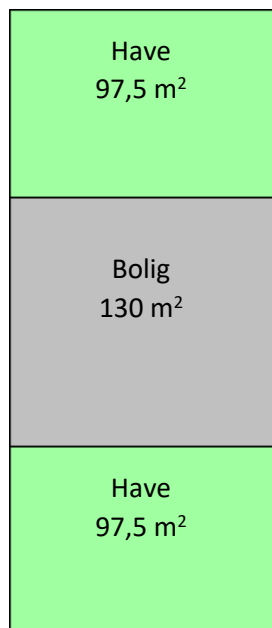


Notat til punkt omkring retningslinjer

Hvorfor friareal på 150% af boligarealet?

Et rækkehus i 1 plan uden udhuse og med en bebyggelsesprocent på 40 giver et friareal på 150% af boligarealet. Hvis boligarealet er 40% af grundarealet, vil friarealet (restarealet) være 60% af grunden eller 1,5 gange (150%) større end boligarealet.

Eksempler iht. udkast til retningslinjer:

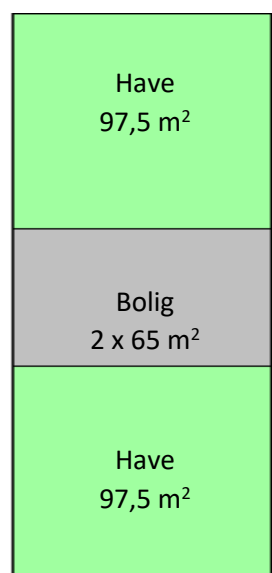


Hus i 1 plan:

Ved et hus på 130 m² skal der være 195 m² friareal (privat og fælles).

Er huset i 1 plan vil grunden være 325 m² (inkl. andel i fællesareal). (195 + 130)

Dette giver en bebyggelsesprocent på 40.



Hus i 2 plan:

Ved et hus på 130 m² skal der være 195 m² friareal (privat og fælles).

Er huset i 2 plan, vil det bebyggede areal kun være 65 m², og grunden vil så være 260 m² (inkl. andel i fællesareal). (195 + 65)

Dette giver en bebyggelsesprocent på 50.

Man vil således få det samme friareal selvom bebyggelsesprocenten øges. Man vil få et tættere bebygget boligområde, da man bygger i 2 etager.

Den store fordel ved at bygge i 2 etager er, at man frigør mere udenomsareal. Men det tages der ikke hensyn til, hvis man kun regulerer bebyggelsesprocenten og mindste grundstørrelsen, som det er i dag.



Areal til garage og p-plads:

Nuværende retningslinjer: Hvis der tages udgangspunkt i samme 1 plans rækkehus som før, men hvor der er parkering på egen grund i form af en garage på 20 m² og 1 parkeringsplads i det fri på 15 m² reduceres friarealet til 160 m² eller 123 % af boligarealet.

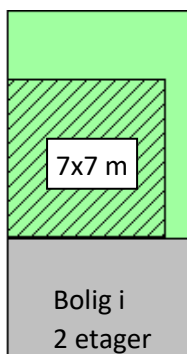
Bebyggelsesprocenten er stadig 40, da man må have 20 m² sekundær bebyggelse før de tæller med i etagearealet.

Ved kun at se på bebyggelsesprocenten straffer man dem, som laver fællesparkering.

Forslag til nye retningslinjer: Laves i stedet fællesparkering bliver parkeringsarealet ikke en del af grunden eller det fælles opholdsareal, hvorfor det ikke tælles med i bebyggelsesprocenten.

Iht. udkast til retningslinjer vil grunden skulle være 35 m² større, hvilket i dette tilfælde giver en bebyggelsesprocent på 36.

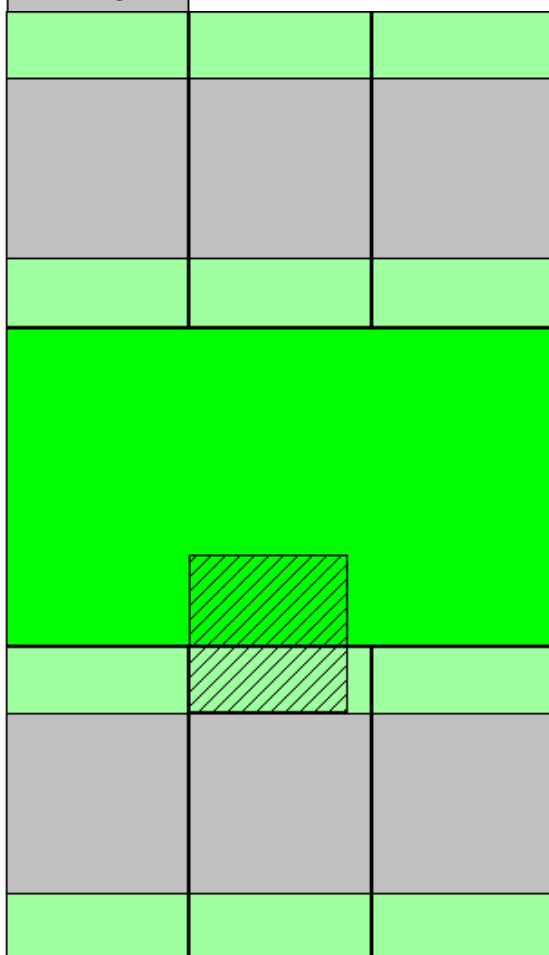
Privat opholdsareal:



Der skal i tilknytning til hver bolig laves et privat opholdsareal.

Ved det private opholdsareal skal der kunne indtegnes et felt på (bredde x dybde):
 7x5 m uden udhuse og lign. (drivhuse er tilladt) ved byggeri i 1 etage.
 7x7 m uden udhuse og lign. (drivhuse er tilladt) ved byggeri i 1½ eller 2 etager.

Er grundene smallere end 7 m, skal feltet kun være grundens bredde.



Opholdsareal kontra fællesareal:

Kravet til opholdsarealer svarende til 150% af boligarealet gælder for private + fælles opholdsarealer.

Der er stadig krav om et privatopholdsareal ved hver bolig dog uden et krav til antal m².

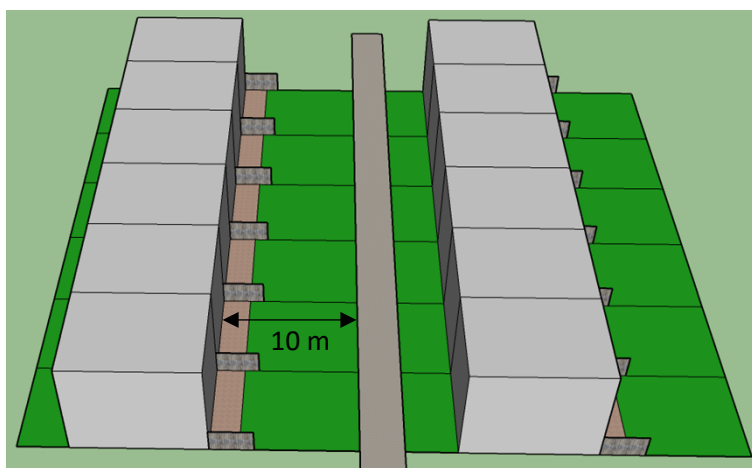
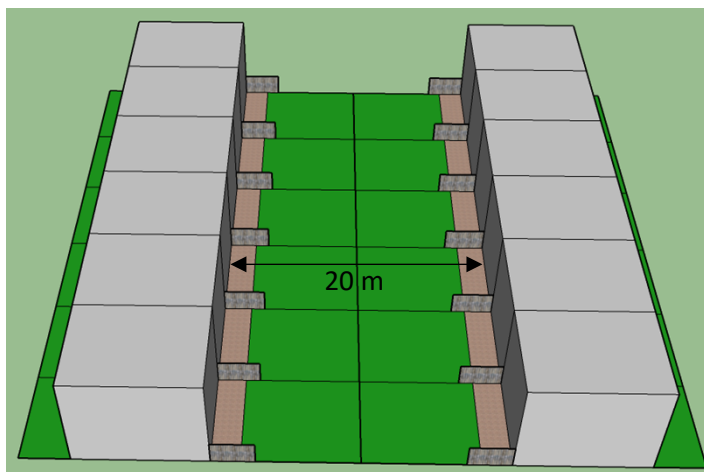
Ved det private opholdsareal skal der stadig kunne indtegnes ovennævnte felt på 7 x 5 eller 7 x 7 m.

Fællesareal

Hvis der laves flydende overgange mellem privat opholdsareal og fællesareal (uden hegn), må feltet gerne gå ud i fællesarealet.

Ved flydende overgange skal der dog sikres mulighed for at passere boligen i en passende afstand.

Fællesareal + det private areal skal være mindst 20 m bredt (fx ved private haver på begge sider) eller der skal være mindst 10 m fra boligen til det naturlige gangareal (fx en sti).



Beregningseksempler

Nedenfor er eksempler på, hvad bebyggelsesprocenten bliver ved forskellige boligstørrelser med parkering på egen brug.

Hvis der ikke laves parkering på egen grund (og heller ikke andre udhuse) vil bebyggelsesprocenten blive 40 ved boliger i 1 etage og 50 ved boliger i 2 etager. Andre udhuse m.v. vil ligesom garager få indvirkning på friarealer og bebyggelsesprocenten.

1 etages bolig

Bolig	Garage	Parkering på terræn	Krav til friareal	Grundstørrelse	Bebyggelsesprocent
80	20	15	120	235	34,0
90	20	15	135	260	34,6
100	20	15	150	285	35,1
110	20	15	165	310	35,5
120	20	15	180	335	35,8
130	20	15	195	360	36,1
140	20	15	210	385	36,4

2 etages bolig

Bolig	Garage	Parkering på terræn	Krav til friareal	Grundstørrelse	Bebyggelsesprocent
80	20	15	120	195	41,0
90	20	15	135	215	41,9
100	20	15	150	235	42,6
110	20	15	165	255	43,1
120	20	15	180	275	43,6
130	20	15	195	295	44,1
140	20	15	210	315	44,4

2 etages bolig med integreret garage (bolig hen over garagen)

Bolig	Garage	Parkering på terræn	Krav til friareal	Grundstørrelse	Bebyggelsesprocent
80	20	15	120	185	43,2
90	20	15	135	205	43,9
100	20	15	150	225	44,4
110	20	15	165	245	44,9
120	20	15	180	265	45,3
130	20	15	195	285	45,6
140	20	15	210	305	45,9