

såsom hensynet til tilfredsstillende friarealer, herunder opholdsarealer til beboere og beskæftigede, og hensynet til forsvarlige adgangs- og redningsforhold, samt parkeringsmuligheder. I helhedsvurderingen skal også indgå forholdet til eksisterende bebyggelse i karréen, kvarteret eller området og den eksisterende bebyggelses særlige karakter eller karakteren af den bebyggelse, der tilstræbes i området, herunder at bebyggelsesprocenterne svarer til det sædvanlige i lokalområdet.

Ved fastsættelse af bebyggelsesprocenter i randen af tæt bebyggede områder, hvor det tæt bebyggede område grænser umiddelbart op til et ubebygget, tyndt bebygget eller uplanlagt areal, eller grænser op til et område, der er underlagt faste bebyggelsesprocenter (parcelhus- og sommerhusområder samt tæt/lav boligbebyggelse), skal anvendelsen og karakteren af de tilstødende arealer, herunder karakteren og omfanget af eventuel bebyggelse på de tilstødende arealer, indgå i afvejningen af hensynene.

Hvis en kommuneplan indeholder rammebestemmelser om bebyggelsesprocenter, vil sådanne rammebestemmelser kunne lægges til grund som et vejledende kriterium forudsat tilstrækkelig detaljeringsgrad, idet der ofte vil være sammenfald mellem de hensyn, der naturligt skal varetages ved fastsættelse af bebyggelsesprocenter og de vurderinger, der har ligget til grund for fastlæggelse af kommuneplanens rammebestemmelser.

Der forudsættes fastsat en mindstebyggeret, idet kommunalbestyrelsen ikke kan gå under de nugældende bebyggelsesprocenter på henholdsvis 50% for etagebebyggelse i et område, der i kommuneplanen er udlagt hertil, og på 40% for anden bebyggelse. Herved sikres, at den enkelte grundejers rettigheder ikke forringes.

Ifølge den eksisterende bestemmelse i byggelovens § 6 C, stk. 1, må en bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn. Disse højdebegrænsninger – det såkaldte vandrette højdegrænseplan – er med hjemmel i bestemmelsen skærpet, for så vidt angår bebyggelse i sommerhusområder. Sommerhuse må maksimalt være 5 m høje og må ikke opføres i mere end 1 etage.

Som ovenfor anført vedrørende bebyggelsesprocenter, modsvarer de nugældende faste bestemmelser om etageantal og højde ikke udviklingen i byområderne. Det oprindelige udgangspunkt er ofte allerede fraveget ved dispensationer til bebyggelse med 3 etager eller derover, som er typisk i byerne.

Det foreslås derfor, at bestemmelsen ophæves og erstattes af en bemyndigelse i § 8, stk. 1, nr. 3, til at fastsætte regler om bebyggeshøjder.

Ved udmøntningen af bemyndigelsen forudsættes det, at der ikke i første omgang ændres på den eksisterende maksimale bebyggeshøjde for parcelhuse på 2 etager og for sommerhuse på 1 etage. Der vil dog i medfør af bemyndigelsen senere kunne fastsætte fleksible regler for bebyggeshøjde og etageantal også for disse bebyggelsesarter.

Ved udmøntningen forudsættes endvidere for al anden bebyggelse end parcel- og sommerhusbebyggelse indsat en bestemmelse, der giver kommunalbestyrelsen hjemmel til at fastsætte de maksimale bygningshøjder for den enkelte ejendom ud fra en række nærmere fastlagte hensyn.

Disse hensyn omfatter, som ved fastsættelse af bebyggelsesprocenter, forholdet til eksisterende bebyggelse i karréen, kvarteret eller området, herunder den eksisterende bebyggelses særlige karakter eller karakteren af den bebyggelse, der tilstræbes i området, og at bygningens højde svarer til det sædvanlige i lokalområdet. Hensynet til beboere og naboer skal også indgå i afvejningen.

Ved fastsættelse af bygningshøjder i randen af tæt bebyggede områder, hvor det tæt bebyggede område grænser umiddelbart op til et ubebygget areal, tyndt bebygget areal eller et uplanlagt areal, eller grænser op til et parcel- eller sommerhusområde, skal anvendelsen og karakteren af de tilstødende arealer, herunder karakteren og omfanget af eventuel bebyggelse på de tilstødende arealer, indgå i afvejningen af hensynene.

Også med hensyn til bygningshøjder og etageantal vil kommuneplanernes rammebestemmelser kunne indgå i vurderingen, forudsat tilstrækkelig detaljeringsgrad, idet der ofte vil være sammenfald mellem de hensyn, der naturligt skal varetages og de vurderinger, der har ligget til grund for fastlæggelse af kommuneplanens rammebestemmelser.

De nævnte kriterier giver kommunerne mulighed for at fastsætte bygningshøjder, der tager lokale forhold og behov i betragtning. På den måde fjernes barriererne for at opnå den ønskede fleksibilitet i byområderne, uden at der bliver behov for ressourcetunge dispensationer.

Specielt for de kystnære dele af byzonen opretholdes ved udmøntningen, at kommunalbestyrelsen ikke uden en særlig begrundelse kan tillade maksimale bygningshøjder på over 8,5 m, hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området.