

Principielle retningslinjer for nybyggeri

Bygninger -omfang, disponering, udvendig	
Emner og retningslinjer	Baggrund
<p>Husdybde og bredde</p> <p>Husdybden for etageboliger er max. være 12 m indvendig og 13 m udvendig.</p> <p>For tæt-lav boliger gælder følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • husdybden max. være 11 m udvendig • bredde min. 6 m indvendig • højde max. 8 m 	<p>Formålet med at sætte en max. husdybde er at sikre boligernes kvalitet i forhold til dagslys. Bliver bygningskroppen for dyb vil rummene blive meget mørke midt i bygningen.</p> <p>Forholdet mellem dybde og bredde er relevant i forhold til boligkvaliteten i rækkehuse (tæt-lav boliger). Hvis rækkehuse opføres i to etager, er det vigtigt at dybden ikke bliver for stor, da huset eller bliver meget smalt hvis en normalstørrelse 100-120 m² tilstræbes.</p> <p>Højden på rækkehuse (tæt-lav boliger) skal sikre, at boligerne fremstår som enfamilieshuse og ikke etageboliger.</p>
<p>Gennemlyste lejligheder</p> <p>Krav om, at alle etageboliger skal have lysindfald fra mindst to verdenshjørner.</p>	<p>Formålet med kravet er at sikre en rimelig fordeling af dagslys – altså ikke kun morgen eller aftensol samt at sikre mulighed for at skabe effektiv udluftning i den enkelte bolig.</p> <p>Kravet om gennemlyste lejligheder bør kun afviges i forbindelse med små lejlighedsstørrelser fx ungdomsboliger.</p>
<p>Svalegange</p> <p>Forbud mod etageboliger med svalegange/altangange</p>	<p>Svalegange (også kaldet altangange) er udendørs adgangs- og fordelingsgange, der giver adgang til to eller flere lejligheder på en etage. Lejligheder ud til en svalegang, vil enten ikke være gennemlyste eller have vinduer ud til svalegangen.</p> <p>Formålet med et forbud mod svalegange i boligbyggeri er at sikre boligkvaliteten i forhold til gennemlysning og privathed ud for vinduer. Etageboligejendomme med svalegange risikerer at ende med et tarveligt udtryk "betonblokke".</p> <p>Hvis der planlægges for svalegangsbyggeri, bør det sikres, at bebyggelsens udtryk og funktionalitet på anden måde styrkes – eksempelvis ved at svalegangen udføres mod et indre gårdrum.</p>

<p>Gennemsnitlig boligstørrelse</p> <p>Min. 75 m² (Ældre- og ungdomsboliger undtaget)</p>	<p>I Kommuneplan 2013-2025 er det fastlagt, at det gennemsnitlige bruttoetageareal for boliger ved nybyggeri skal være min. 75 m². Det gælder dog ikke ældre- og ungdomsboliger samt for boliger til borgere med særlige behov.</p> <p>Flere lokalplaner fastlægger et større gennemsnit afhængig af boligtype og område. Det foreslås, at gennemsnitsstørrelsen på 75 m² fastholdes for almindeligt etageboligbyggeri.</p>
<p>Indbyrdes afstand mellem bygninger</p> <p>Nabobebyggelse og modstående bygningsvolumener skal placeres med en afstand svarende min. til højden af den laveste bygning. Højden skal måles til højeste punkt på tagkonstruktionen.</p>	<p>Formålet med at kræve en minimumsafstand er at sikre tilstrækkelige lysforhold i nye såvel som eksisterende boliger.</p>

Parkering																															
Emner og retningslinjer	Baggrund																														
<p>Parkeringsnorm</p> <p>Fastlagt i Parkeringsnorm 2019</p>	<p>Kommunalbestyrelsen vedtog i februar 2019 den gældende Parkeringsnorm 2019.</p> <p>I september 2019 vedtog Kommunalbestyrelsen et tillæg til parkeringsnormen, hvori definitionerne på ungdomsboliger, kollegier, ældreboliger og plejehjem fastlægges.</p>																														
<p>Handicap-parkering</p> <p>Krav om, at der skal etableres handicappladser jf. skemaet</p> <p>Kravet har tidligere været fastlagt i bygningsreglementet. I BR18 blev antallet erstattet af en formulering "et passende antal"</p> <p>Formålet med at fastlægge krav om antal af handicappladser er at sikre, at fortolkningen af "et passende antal" bliver rimeligt og ensartet.</p>	<p>Handicapparkering</p> <p>Ved anlæg af fælles, sammenhængende parkeringsanlæg bør følgende krav til antallet af handicapparkeringspladser anvendes:</p> <table border="1" data-bbox="606 1617 1340 2060"> <thead> <tr> <th>Parkeringsanlæggets størrelse</th> <th>Handicappladser til alm. biler(3,5 × 5,0 m)</th> <th>Handicappladser til kassebiler (4,5 × 8,0 m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-9</td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>10-25</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>26-50</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>51-75</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>76-100</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>101-150</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>151-200</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>201-500</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>501-1000</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>	Parkeringsanlæggets størrelse	Handicappladser til alm. biler(3,5 × 5,0 m)	Handicappladser til kassebiler (4,5 × 8,0 m)	1-9		1	10-25	1	1	26-50	1	2	51-75	2	2	76-100	2	3	101-150	3	3	151-200	3	4	201-500	4	4	501-1000	4	5
Parkeringsanlæggets størrelse	Handicappladser til alm. biler(3,5 × 5,0 m)	Handicappladser til kassebiler (4,5 × 8,0 m)																													
1-9		1																													
10-25	1	1																													
26-50	1	2																													
51-75	2	2																													
76-100	2	3																													
101-150	3	3																													
151-200	3	4																													
201-500	4	4																													
501-1000	4	5																													

<p>Ladestandere til elbiler</p> <p>Krav om forberedelse til og etablering af ladestandere ved bygninger følger bestemmelserne i Ladestanderbekendtgørelsen.</p> <p>Ved nye/reoverede boligbyggerier med mere end 10 p-pladser, sættes der desuden krav om opsætning af ladestandere ved min. 5% af pladserne.</p>	<p>”Bekendtgørelse om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger” (Ladestanderbekendtgørelsen) forventes vedtaget 10. marts 2020.</p> <p>Her står bl.a., at for nybyggeri med mere end 10 parkeringspladser skal der, hvis der er tale om beboelsesbygninger, forberedes til etablering af ladestandere på alle parkeringspladser, men der står ikke noget om, at man skal kræve opsætning af ladestandere.</p> <p>Glostrup Kommune har i de seneste lokalplaner krævet, at alle p-pladser forberedes til ladestandere, og at der etableres ladestandere på 5% af p-pladserne.</p>
<p>Parkeringskældre/plint</p> <p>Der fastsættes et krav om, at dæk over parkeringskældre skal integreres med omgivelserne og ikke hindre tilgængelighed. Nærmere definition fastlægges i arkitekturpolitik.</p>	<p>I mange byggeprojekter ønskes parkeringskælder anlagt med en plint, dvs. med et dæk der går op til 1,25 m over terræn. Det kan skabe et dominerende byggeri der hæver sig over de omkringliggende områder og gør friarealerne på dækket svært tilgængelige.</p> <p>Formålet med at fastlægge et krav om integration og tilgængelighed er at skabe bedre bymæssig sammenhæng og henvise til, at parkeringskælder anlægges dybere, hvis ikke kravene kan indfries.</p>

Omkringliggende arealer og driftsfunktioner	
Emner og retningslinjer	Baggrund
<p>Friarealer</p> <p>Der fastsættes et mål om friarealkrav på 30%.</p> <p>Nærmere definition og udregning fastlægges i arkitekturpolitik.</p>	<p>Formålet med at fastlægge et mindstekrav til anlæg af friareal ved ny planlægning, er at sikre, at der kommer <i>”tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede”</i>, som det fremgår af BR18.</p> <p>Hvis ikke der sættes et fast krav om friareal forud for og i lokalplanen, skal kommunen vurdere mængden af friarealer fra projekt til projekt. Et fast mål om friareal skal sikre en samlet kvalitet i kommunens nye byggerier og en mere ensartet behandling.</p> <p>Mange andre kommuner har faste krav til friarealer. Størrelse, definitioner og udregning varierer og fastlægges i den enkelte kommune.</p>
<p>LAR og klimatilpasning</p>	<p>Håndtering af vand (afledning af regnvand og nedsivning) kan ske på mange måder, f.eks. ved</p>

<p>Mindstekrav er fastlagt i gældende spildevandsplan m. tillæg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • etablering af overfladeanlæg med render og fordybninger eller regnbede, som forsinker regnvand. • nedgravning af kassetter eller rørbassin, som forsinker eller nedsiver regnvandet • etablering af delvist permeabel belægning • etablering af grønne tage <p>De lokale forhold i det enkelte projekt er afgørende for, hvilke løsninger der vælger/foretrækkes.</p>
<p>Affaldshåndtering</p> <p>Administrationsgrundlag for fælles affaldsløsninger fastlægger regler for indretning og adgangsvej.</p>	<p>Formålet med at fastlægge tydelige krav i forhold til affald er at sikre en funktionel affaldshåndtering og -sortering, der sikrer en høj genanvendelse. Desuden skal reglerne sikre gode adgangsforhold og plads til manøvrering, samt overholdelse af Arbejdstilsynet regler.</p> <p>Miljø-, Teknik- og Ejendomsudvalget behandler på møde den 26. marts 2020 forslag til Administrationsgrundlag for fælles affaldsløsninger.</p>