



BEFÆSTELSEGRADER I LOKALPLANER

Vejledning

Oktober 2021

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



Befæstelsesgrader i lokalplaner

Vejledning

1. udgave, oktober 2021

Plan og Byggeri,
Teknik og Miljø,
Aarhus Kommune,
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

INDHOLD

HVAD ER BEFÆSTELSESGRADER?	3
BEREGNINGSMETODE FOR BEFÆSTELSESGRADEN	4
REGULERING AF BEFÆSTEDE AREALER I LOKALPLANEN	5
HVILKE AREALER MEDREGNES I DET BEFÆSTEDE AREAL?	6
MULIGHEDER I PLANLÆGNINGEN PÅ GRUNDVANDSFØLSOMME AREALER...	7

HVAD ER BEFÆSTELSESGRADER?

Befæstelsesgrader er et tiltag, der i forbindelse med Kommuneplan 2017 blev indarbejdet i rammer, der ligger i sårbare grundvandsområder, som forventes lokalplanlagt til bolig eller erhverv.

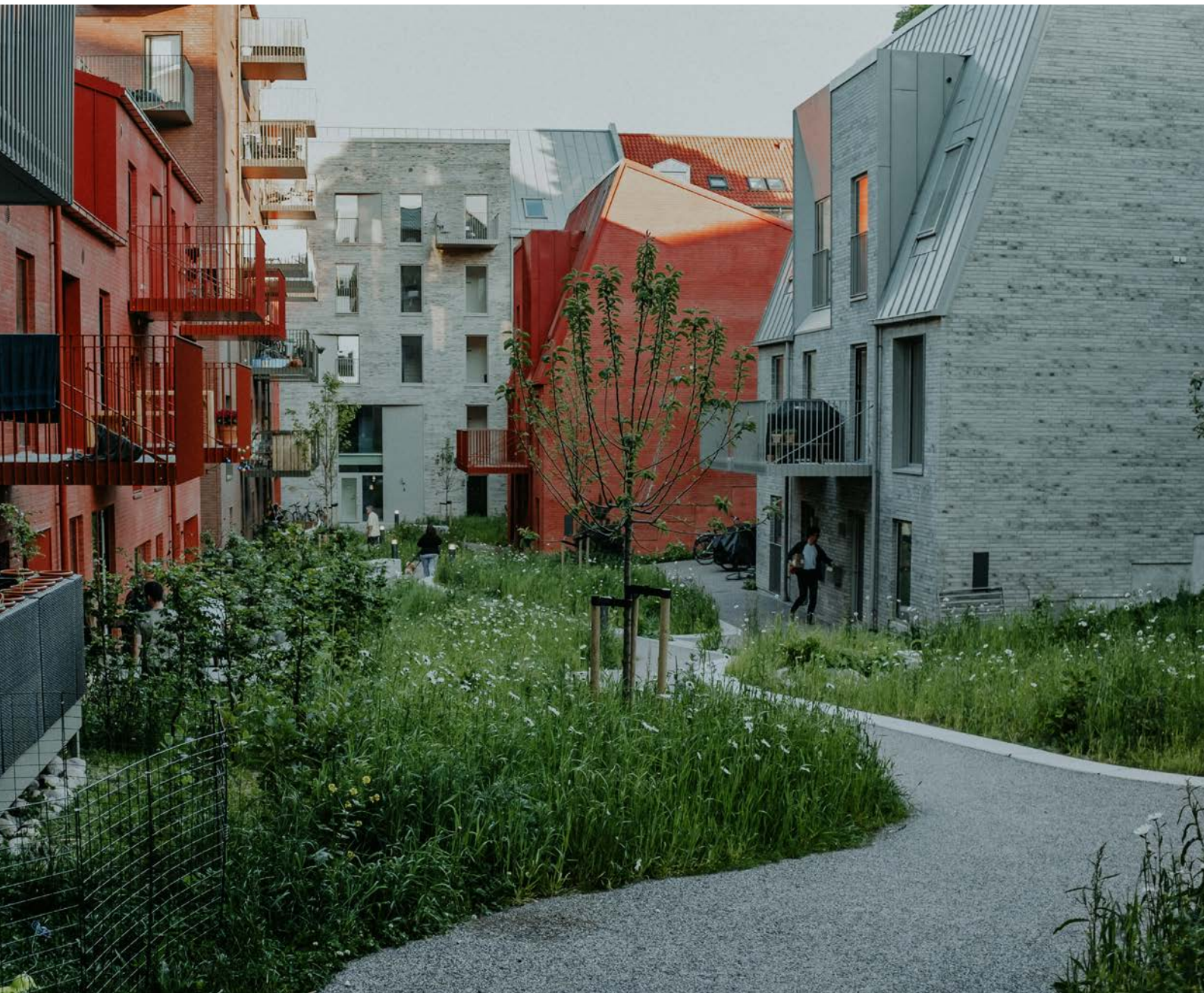
Af rammerne på grundvandsfølsomme arealer fremgår det typisk, at der for ejendommen maksimalt må bebygges eller befæstes:

- 30 % for boliger, og
- 50 % for erhverv.

Den aktuelle befæstelsesgrad for et område skal dog altid findes i den konkrete rammebestemmelse.

Ifølge rammerne kan øget befæstelse evt. kompenseres ved "tekniske tiltag", eksempelvis i form af materialevalg, der muliggør nedsivning.

Men det er endnu ikke lykkedes Teknik og Miljø at finde tekniske tiltag eller materialevalg, der kan dokumenteres ikke at forurene grundvandet, og vi anbefaler derfor ikke, at der arbejdes med sådanne løsninger for at kompensere en øget befæstelsesgrad.



BEREGNINGSMETODE FOR BEFÆSTELSESGRADEN

Praksis for beregning af befæstelsesgraden følger disse retningslinjer:

1. Arealer, der ikke er sårbare for grundvand, er ikke omfattet af krav til befæstelsesgraden

Den maksimale befæstelsesgrad gælder kun for den del af et rammeområde eller den del af den enkelte ejendom, der er udpeget som sårbart grundvandsområde.

2. Hvert rammeområde beregnes for sig

Befæstelsesgraderne skal som udgangspunkt beregnes for rammeområderne hver for sig. Hvis en matrikel fx både er omfattet af en rekreativ ramme og en boligramme skal hvert areal beregnes hver for sig.

3. Eksisterende veje indgår ikke i beregningen

Eksisterende vejarealer, der ligger på selvstændig vejmatrikel, skal ikke indgå i beregningsgrundlaget. Men øvrige eksisterende vejarealer, og alle nye vejarealer skal indgå i beregningsgrundlaget.

4. Befæstelsesgraden beregnes kun for det areal, der er omfattet af lokalplanen

Som udgangspunkt beregnes befæstelsesgraden for rammen som helhed. Men i lokalplansager beregnes befæstelsesgraden kun for den del af rammeområdet som er omfattet af lokalplanen. Herved undgår vi at begrænse naboejendommens udviklingsmuligheder.

5. Befæstelsesgraden kan beregnes på tværs af matrikler

I forhold til beregningsmetoden er der ret frie hænder. Blot skal det sikres i lokalplanen, at befæstelsesgraden for ejendomme, der udstykkes inden for det sårbare område, befæstes i overensstemmelse med rammen.



REGULERING AF BEFÆSTEDE AREALER I LOKALPLANEN

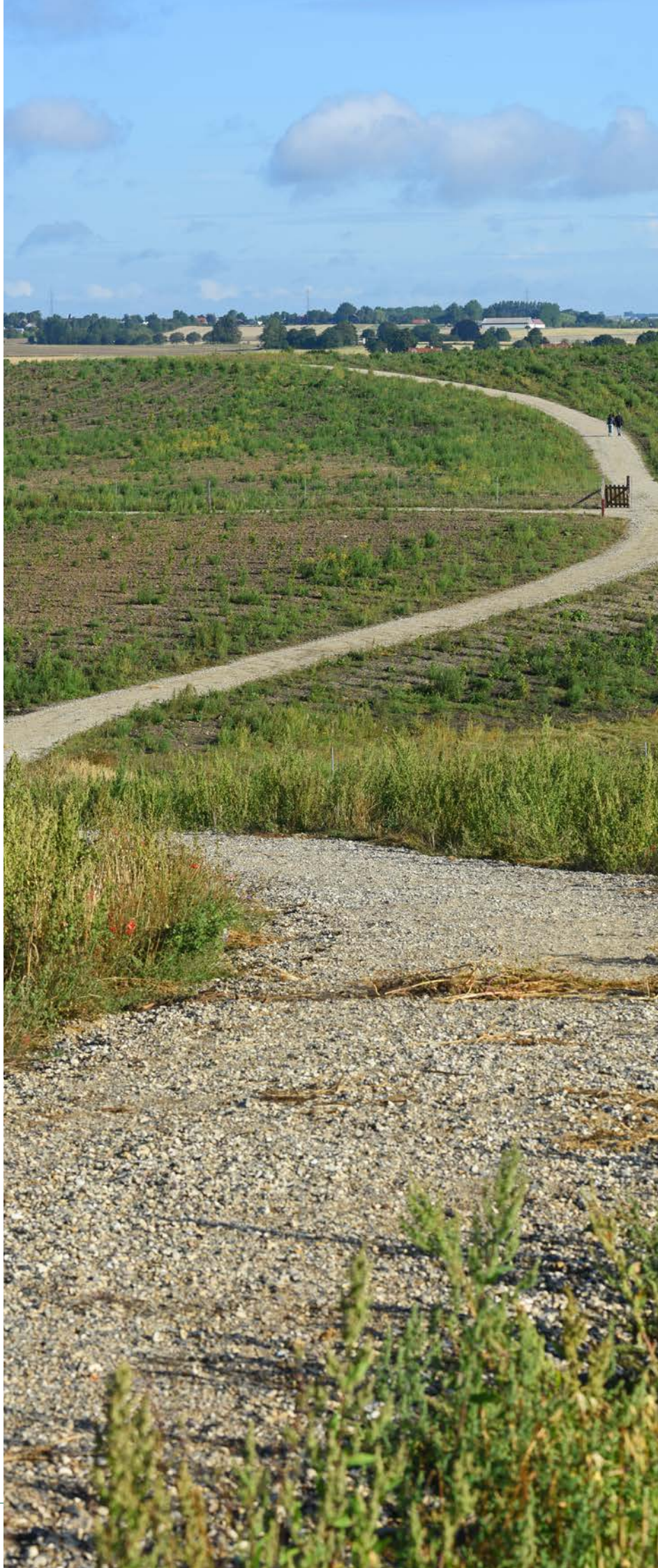
En opgørelse over de befæstede arealer skal fremgå af det arealregnskab, som vedlægges plangrundlag og byggesager.

Lokalplanredegørelsen

I lokalplanredegørelsen skal det fremgå, hvilke dele af lokalplanområdet, der er udpeget som sårbart grundvandsområde, og hvilke befæstelsesgrader kommunepanrammen fastsætter.

Lokalplanbestemmelserne

Lokalplanbestemmelserne skal præcisere kommunepanrammens bestemmelser for befæstelsesgraden. Lokalplanbestemmelserne kan regulere befæstelsesgraden for planområdet som helhed, for hvert delområde og/eller for det enkelte byggefelt.



HVILKE AREALER MEDREGNES I DET BEFÆSTEDE AREAL?

Et befæstet areal er et areal med en belægning, der er helt eller delvis uigennemtrængelig for vand, samt arealer, hvor der foregår aktiviteter, der kan forurene det vand, der strømmer af.

Følgende arealer, som er fastlagte i lokalplanens bestemmelser medregnes i det befæstede areal:

- Alle bebyggede arealer, herunder skure, carporte og overdækkede parkeringsanlæg.
- Vejarealer (Permeable belægninger på vejareal tillades ikke på grundvandsfølsomme arealer).
- Flisearealer, herunder fortove, større fælles terrasser og arealer til nedgravet renovation.
- Stier med hård befæstelse.
- Parkeringsarealer (Permeable belægninger på p-arealer tillades ikke på grundvandsfølsomme arealer).
- Hårdt befæstede pladser og sportsanlæg, herunder kunstgræsbaner.
- Bassiner og grøfter med tæt bund/membran.

Herudover er der en række arealer, som ligger under en bagatelgrænse og derfor ikke regnes med i det befæstede areal.

Dette gælder:

- Rekreative stier og arealer i grønne områder, der er belagt med stenmel eller grus.
- Lavninger til skybrudshåndtering, som etableres uden tæt bund.
- Altaner og karnapper fra og med 1. sal og op.

Når vi arbejder i sårbare grundvandsområder, regnes alle befæstede arealer som værende 100% befæstede, da der af hensyn til forureningsrisikoen ikke kan nedsives fra befæstede arealer.

Alle befæstede arealer skal afledes til Aarhus Vands regnvandssystem jf. MBL §28 stk. 4 (håndhævelse af tilslutningspligten).

MULIGHEDER I PLANLÆGNINGEN PÅ GRUNDVANDSFØLSOMME AREALER

Selvom grundsvandsfølsomme arealer fordrer særlige hensyn, er der gode muligheder for at byudvikle på arealerne, hvis der i planlægningen tages højde for at minimere befæstelsesgraden.

Eksempler på løsninger, der kan bidrage til at minimere befæstelsesgraden:

- Belægning af stier med grus eller stenmel.
- Terrasser af træ, der lader vandet trænge igennem.
- Integrering af parkering i boligens konstruktion, så der ikke er behov for særskilte parkeringsarealer.
- Minimering af det byggede areal ved at bygge i flere etager.
- Integrering af skur/opbevaringsrum i boligens konstruktion.
- Minimering af interne befæstede veje ved at placere et samlet parkeringsareal ved tilkørselsvejen.





TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

