



**Herning**  
Kommune

# Retningslinjer for tæt-lav boligbebyggelse i Herning Kommune

Maj 2018



## Baggrund

---

Byggesagsbehandlere og planlæggere oplever uklarhed om begrebet tæt-lav boligbebyggelse og administrationspraksis for projekter med denne boligtypologi.

På baggrund heraf er der udarbejdet en række retningslinjer for, hvordan begrebet tæt-lav boligbebyggelse skal forstås, og hvordan byggemyndigheden umiddelbart vil administrere begrebet i sagsbehandlingen.



## Formål

---

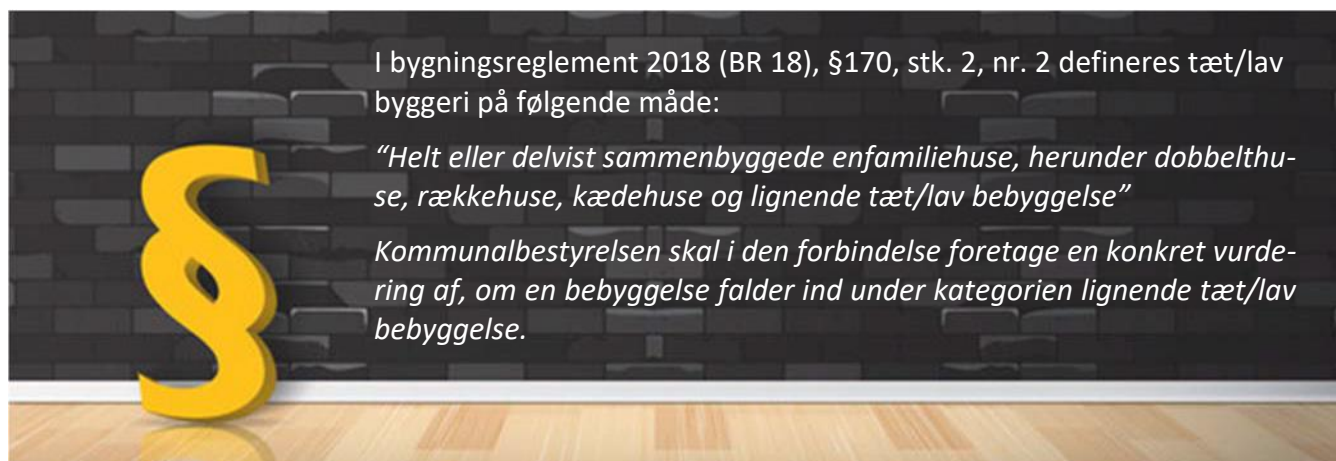
Formålet med retningslinjerne er at:

- bidrage til mere entydige og let forståelige lokalplaner for områder til tæt-lav boligbebyggelse
- foretage en hurtigere og mere ensartet byggesagsbehandling
- bidrage som inspiration i dialogen med projektudvikleren i forbindelse med udviklingen af en given ejendom
- skabe overblik over muligheder og begrænsninger

## Definition på tæt-lav boligbebyggelse

---

Tæt-lav boligbyggeri er karakteriseret ved dobbelthuse, rækkehuse, og lignende bebyggelser.



I bygningsreglement 2018 (BR 18), §170, stk. 2, nr. 2 defineres tæt/lav byggeri på følgende måde:

*“Helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse”*

*Kommunalbestyrelsen skal i den forbindelse foretage en konkret vurdering af, om en bebyggelse falder ind under kategorien lignende tæt/lav bebyggelse.*

Som det fremgår af definitionen, er det overladt til den pågældende kommunalbestyrelse at afgøre hvorvidt et givent boligbyggeri kan defineres som tæt-lav bebyggelse.

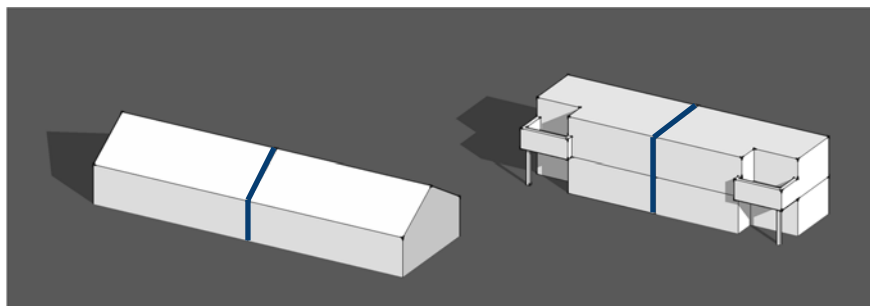
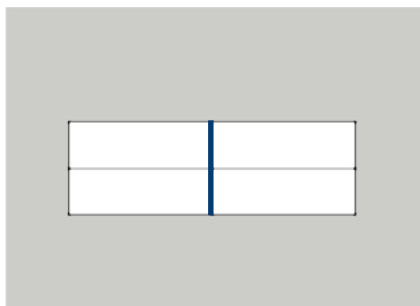
Det betyder, at dét som i en kommune kan accepteres som tæt-lav boligbyggeri ikke nødvendigvis kan opføres i en anden kommune.

# Hustyper

Der findes flere forskellige former for tæt-lav boligbyggeri, men overordnet arbejdes der her med fem typer: Dobbeltthuse, rækkehuse, townhouses, kædehuse og klyngehuse. Boligerne har kun lodrette lejlighedsskel. Ved vandrette lejlighedsskel er der tale om etageboligbebyggelse.

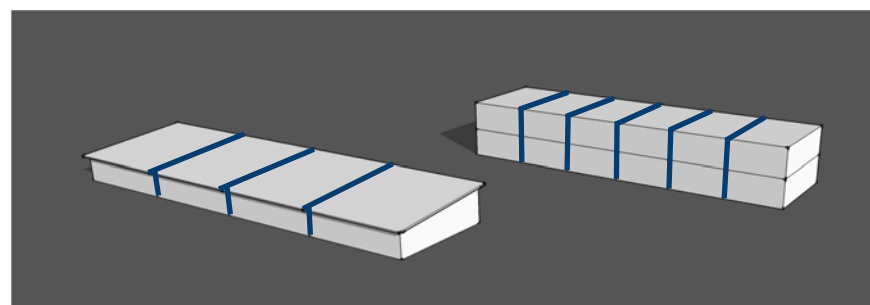
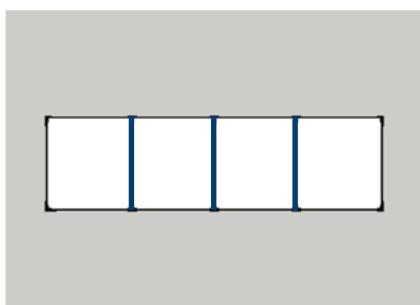
## Dobbeltthuse

Et dobbelthus er 2 selvstændige boliger, der er bygget sammen med lodret lejlighedsskel. Boligerne kan være i 1, 1½ eller 2 etager.



## Rækkehuse

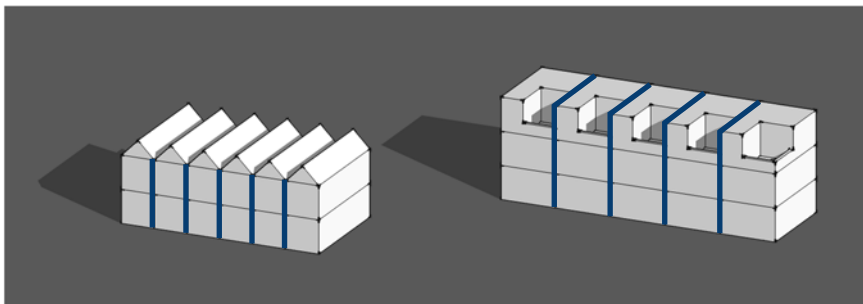
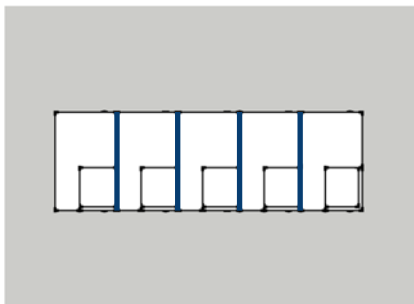
Når mere end 2 boliger er bygget sammen i en række med lodret adskillelse mellem de enkelte boliger, er der tale om rækkehuse. Rækkehuse kan være i 1, 1½ eller 2 plan.



## Hustyper (fortsat)

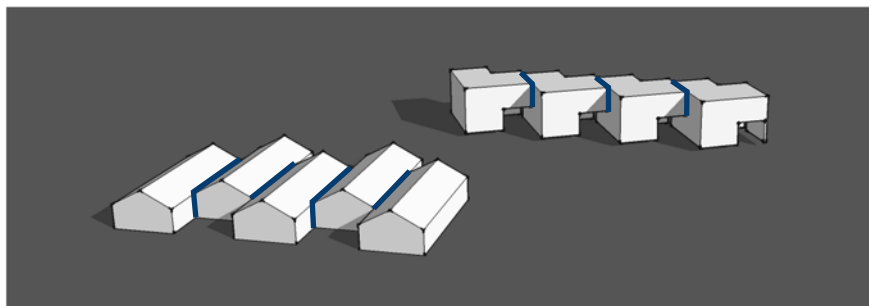
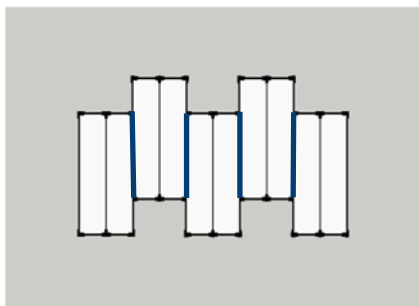
### Townhouses

Rækkehuse i 2 eller flere etager med lodret lejlighedsskel mellem boligerne betegnes som Townhouses. Bygningerne må som udgangspunkt have en højde på 8,5 m. I en lokalplan eller ved en helhedsvurdering kan der tillades en større højde.



### Kædehuse

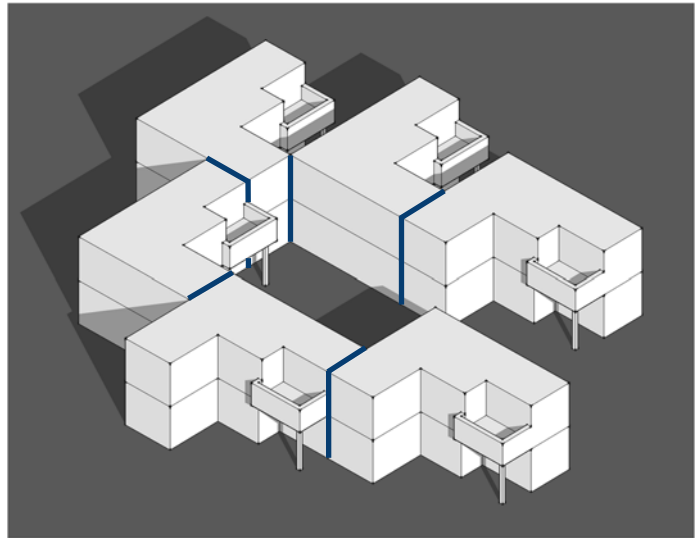
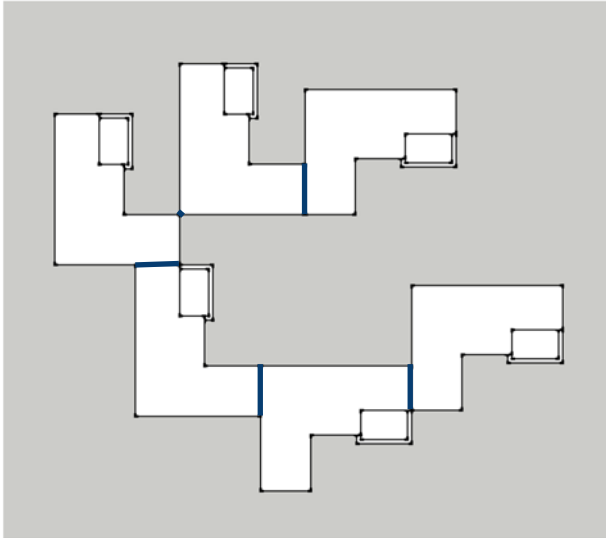
Når flere enfamiliehuse er bygget sammen forskudt for hinanden, således at de i skellet kun delvist har lodret lejlighedsskel, taler man om kædehuse. Begreberne rækkehus og kædehus bruges dog i praksis lidt i flæng.



# Hustyper (fortsat)

## Klyngehuse

Når flere enfamiliehuse er bygget sammen i en klump, således at det enkelte hus deler og har lodret lejlighedsskel med mere end ét andet hus, taler man normalt om klyngehuse eller gruppehuse.

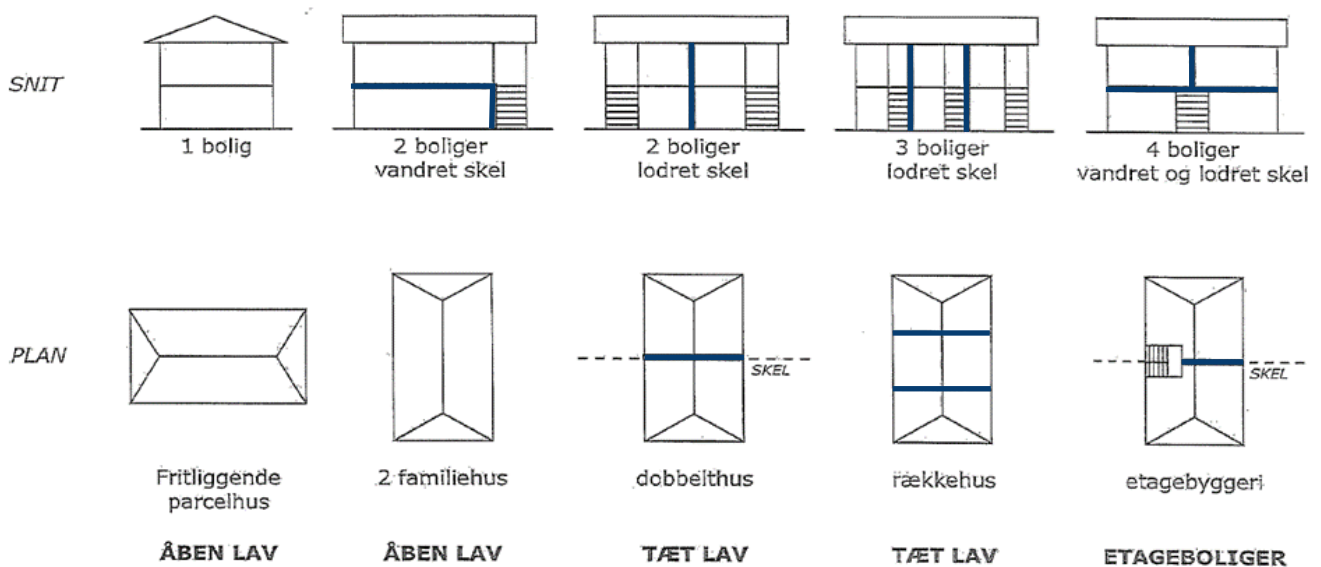


## Administrationspraksis

Målet for projekter med tæt-lav boligbebyggelse er at skabe boligbebyggelse, som adskiller sig fra områder med åben-lav boligbebyggelse, ved at boligerne er sammenbygget.

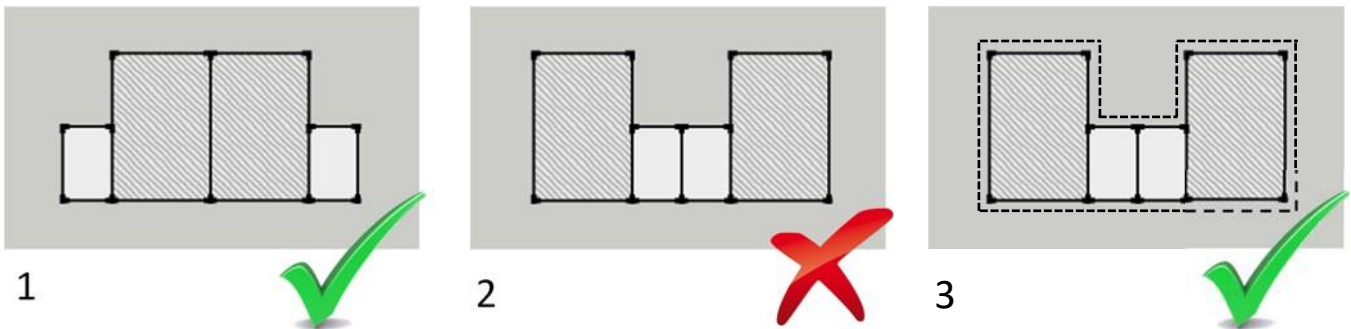
Boligerne skal være sammenbygget med lodret lejlighedsskel, mens der ikke må være vandret lejlighedsskel.

### 2 Etages boligbebyggelse med forskellig juridisk og planlægningsmæssig status



## Administrationspraksis (fortsat)

Såfremt boligerne er adskilt af carporte skal disse være integreret under tagfladen, så carporten bliver en del af den primære bebyggelse. Hvis ikke carportene er integreret under tagfladen, vil de teoretisk set kunne fjernes, og boligen vil derved blive fritliggende. Derudover adskiller et hus med carport i skel sig ikke fra det, som er muligt i et område til åben-lav boligbebyggelse. Derfor skal carporten være integreret under tagfladen.

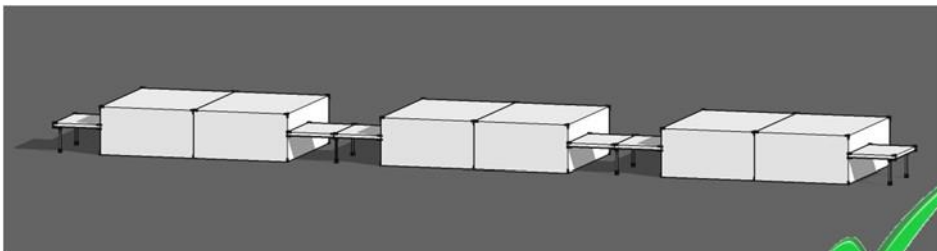


Eksempel 1: Boligerne er sammenbygget. Det er derfor underordnet om der er opført carport.

Eksempel 2: Kun carporte er sammenbygget. Taget ikke er ført igennem og carportene betragtes derfor som sekundære bygninger, som kan fjernes uden nedrivningstilladelse. Bebyggelsen betragtes derfor ikke som tæt/lav.

Eksempel 3: Bolig og carport ligger under samme tag. Carporten er en del af den primære bygning med fælles bærende konstruktioner. Den kan ikke fjernes uden tilladelse.

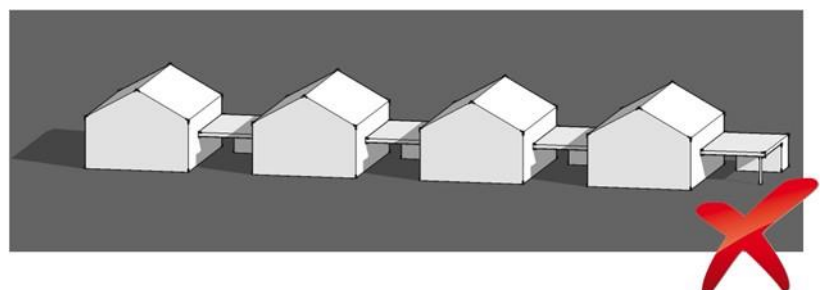
### Eksempler på bebyggelse med carporte



Boliger er sammenbygget. Placering af carporte er underordnet.

Boliger er ikke sammenbygget og carporte er ikke integreret under samme tagflade. Carporte er derfor ikke en del af den primære bebyggelse.

Da den primære bebyggelse ikke er sammenbygget betragtes bebyggelsen ikke som tæt/lav.



Bebyggelsen skal have en arkitektonisk sammenhæng i såvel udtryk og materialer. Der kan også vælges helt bevidst at kræve det enkelte hus med individuelt udtryk. Dette skal dog være en del af en overordnet arkitektonisk idé.

Administrationspraksis for projekter til opførelse af tæt-lav boligbebyggelse kan deles i to, afhængigt af hvorvidt projektet skal realiseres på baggrund af en lokalplan eller ej.

## Projekter uden lokalplan

---

Såfremt projektet ikke realiseres på baggrund af en lokalplan er administrationsgrundlaget det gældende bygningsreglement og kommuneplanen. I disse tilfælde er det ikke muligt at styre form og materialer.

Retningslinjerne for administrationen i disse områder er derfor som følger:

- I forhold til planloven – vil 8-10 boliger normalt udløse lokalplanpligt
- Boligerne skal kunne udstykkes i selvstændige matrikler. Fælles friareal kan være en del af den enkelte grund i beregning af bebyggelsesprocenten
- Grundene skal have en størrelse på minimum 400 m<sup>2</sup>. En andel af fælles friarealer kan medregnes jf. Bygningsreglementets bestemmelser, mens vejarealer på grunden ikke kan medregnes.
- Der skal mindst opføres to boliger ad gangen som skal være sammenbygget

## Projekter med lokalplan

---

Såfremt projektet realiseres på baggrund af en lokalplan, er der i princippet ingen grænser for, hvad der kan fastlægges i forhold til såvel materialer og form.

Retningslinjerne for administrationen i disse områder er derfor som følger:

- Boligerne skal kunne udstykkes i selvstændige matrikler. Fælles friareal kan være en del af den enkelte grund i beregning af bebyggelsesprocenten
- Grundene skal have en størrelse på minimum 400 m<sup>2</sup>, medmindre andet fastsættes i lokalplanen. En andel af fælles friarealer kan medregnes i grundstørrelsen, medmindre lokalplanen konkret angiver noget andet. Vejarealer kan ikke medregnes i grundstørrelsen.
- Bebyggelsesprocenten fastsættes i lokalplanen. (I BR18 er byggeretten 40% for tæt/lav bebyggelse)
- Boligerne skal være helt eller delvist sammenbyggede. Såfremt boligerne kun er delvist sammenbyggede skal det fremgå præcist i lokalplanen, hvordan bebyggelsen skal udformes
- Der skal opføres mindst to boliger ad gangen, som skal være sammenbyggede
- Lokalplanen skal sikre at bebyggelsen har et homogent udtryk igennem materialevalg og form herunder tagform
- Hvis der ønskes forskelligt udtryk fra hus til hus i en tæt-lav bebyggelse, skal dette også fremgå af lokalplanen

