



Herning
Kommune

Retningslinjer for tæt-lav boligbebyggelse i Herning Kommune



Januar 2023

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
- Administrere tæt-lav boligbebyggelse i områder uden lokalplanlægning indenfor byzonen.

Definition på tæt-lav boligbebyggelse

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

“Helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende bebyggelse”

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

Tæt-lav boligbebyggelse er karakteriseret ved dobbelthuse med lodret lejlighedskele, rækkehuse, og lignende bebyggelser.

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

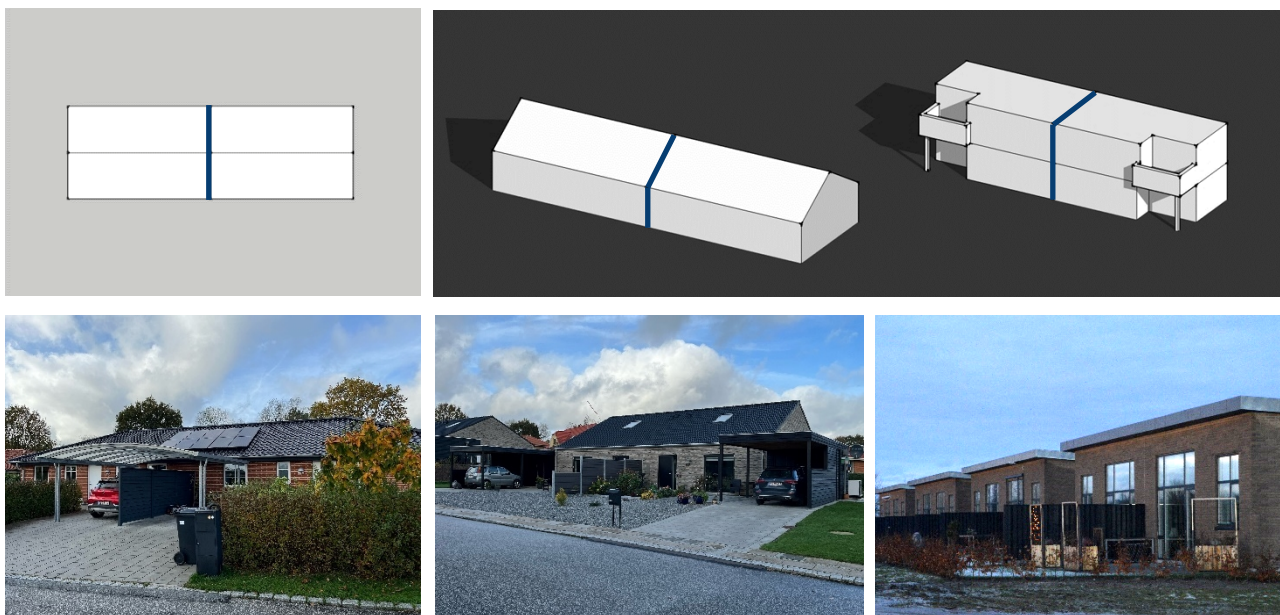
Det betyder, at dét som i en kommune kan accepteres som tæt-lav boligbebyggelse ikke nødvendigvis kan opføres i en anden kommune.

Hustyper

Der findes flere forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, 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.

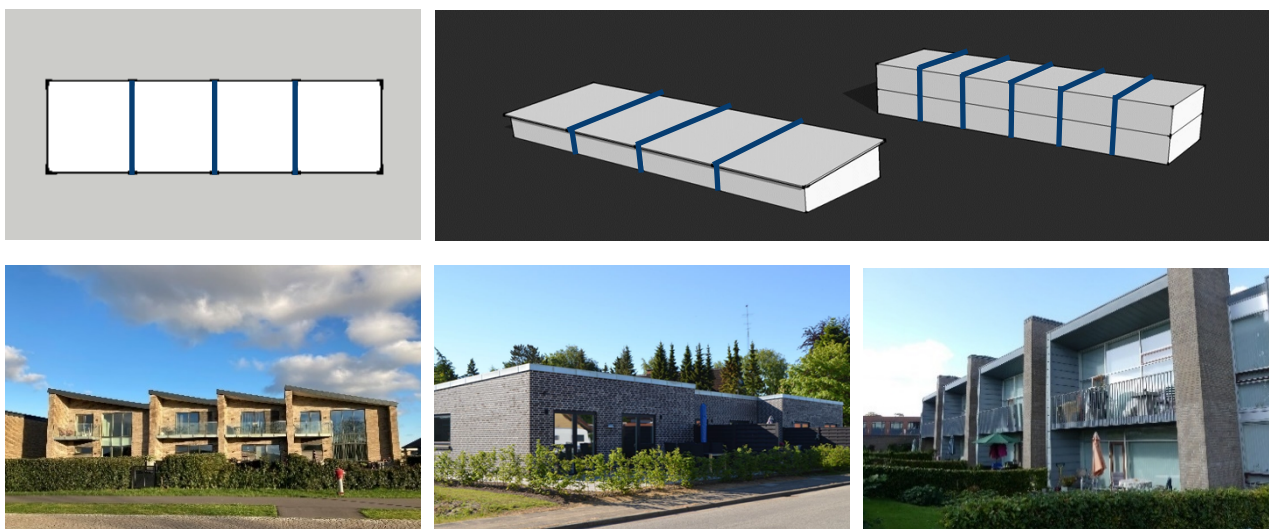
Dobbeltthuse

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



Rækkehuse

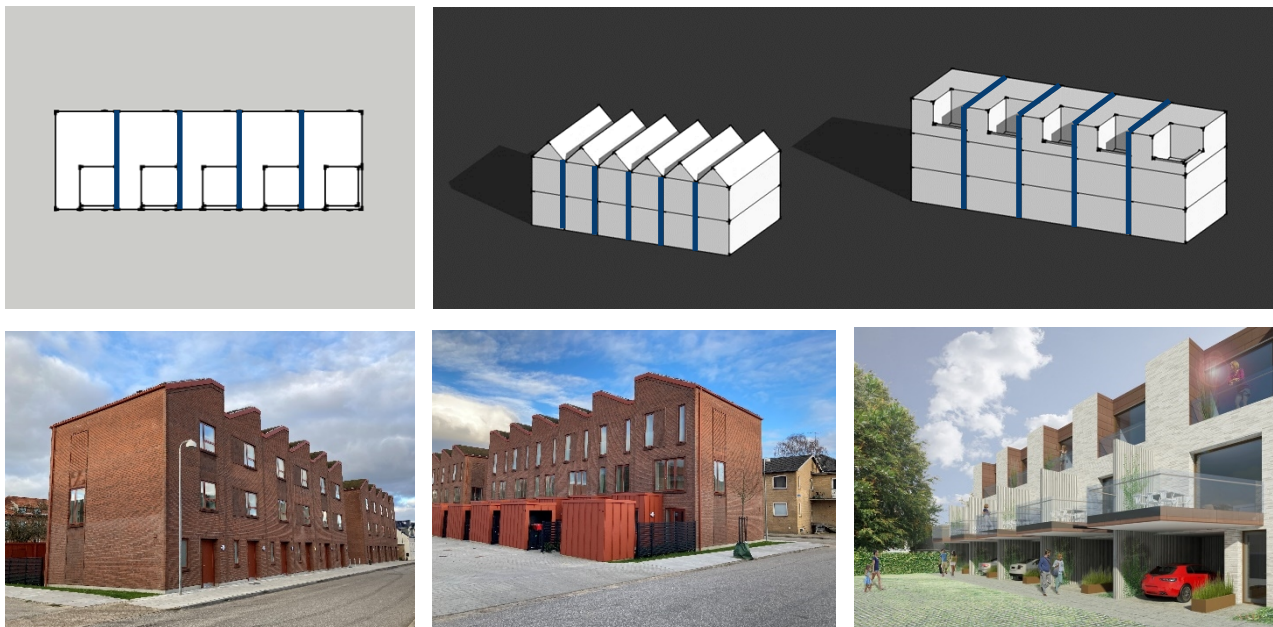
Når mere end 2 boliger er bygget sammen i en række med lodret adskillelse mellem de enkelte boliger, er der tale om rækkehuse. Rækkehuse kan være i 1, 1½ eller 2 plan.



Hustyper (fortsat)

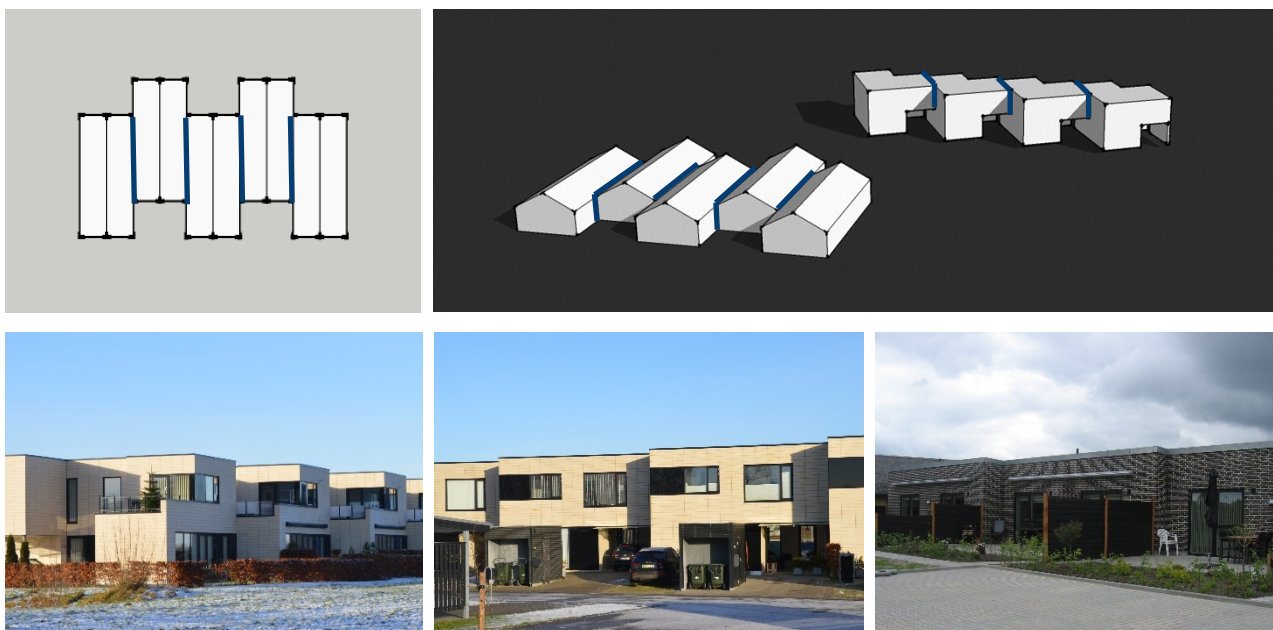
Townhouses

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

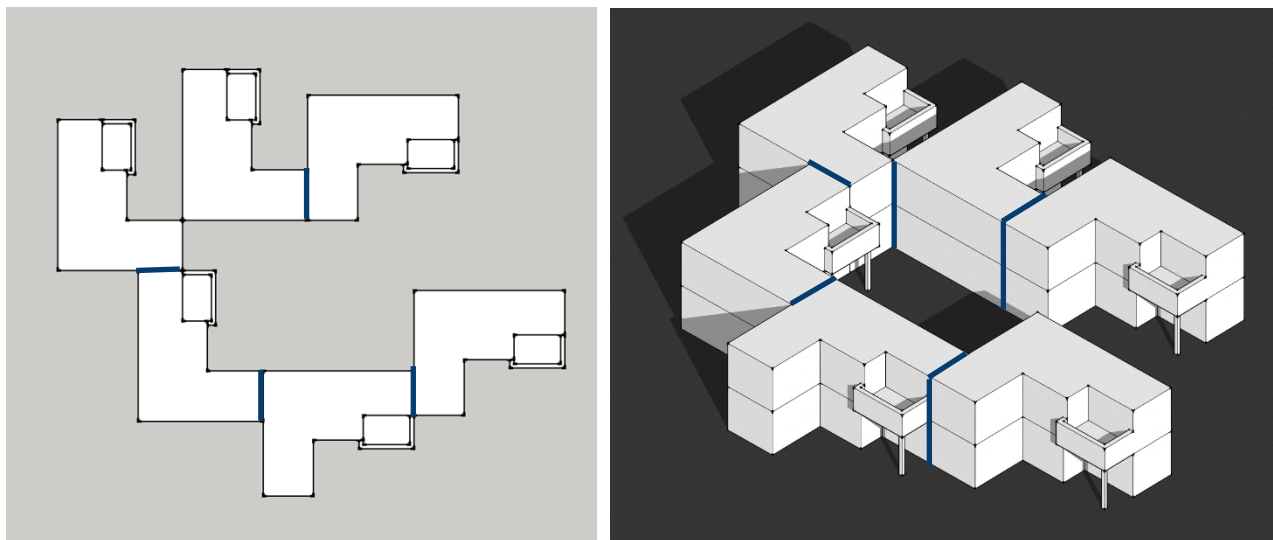
Når flere boliger er bygget sammen forskudt for hinanden, således at de i skellet kun delvist har lodret lejlighedsskel, taler man om kædehuse. Begreberne rækkehus og kædehus bruges dog i praksis lidt i flæng.



Hustyper (fortsat)

Klyngehuse

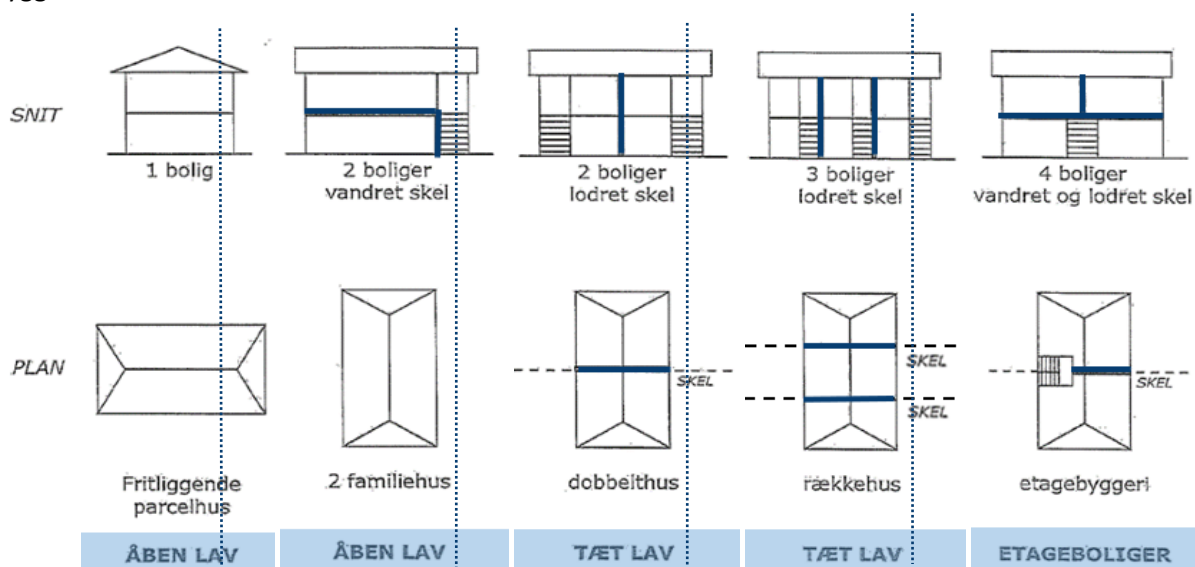
Når flere boliger er bygget sammen i en klump, således at det enkelte hus deler og har lodret lejlighedsskel med mere end ét andet hus, taler man normalt om klyngehuse eller gruppehuse.



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 sammenbyggede og typisk har mindre grundstørrelser.

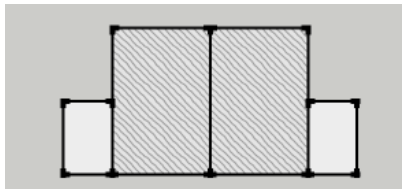
Boligerne skal være sammenbygget med lodret lejlighedsskel, mens der ikke må være vandret lejlighedsskel i tæt-lav boligbebyggelse.



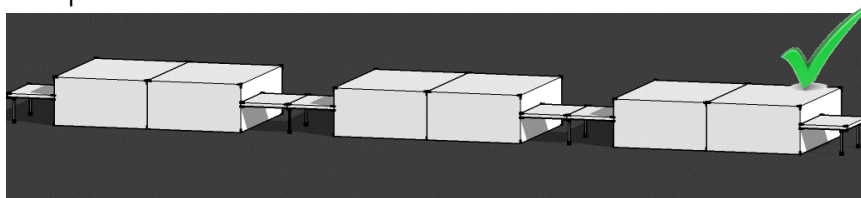
Administrationspraksis (fortsat)

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 sig selv ikke fra det, som er muligt i et område til åben-lav boligbebyggelse. Derfor skal carporten være integreret under tagfladen.

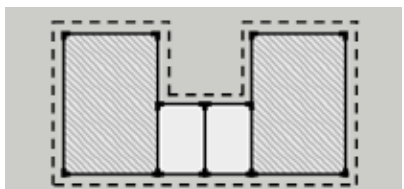
Eksempler på bebyggelse af carporte



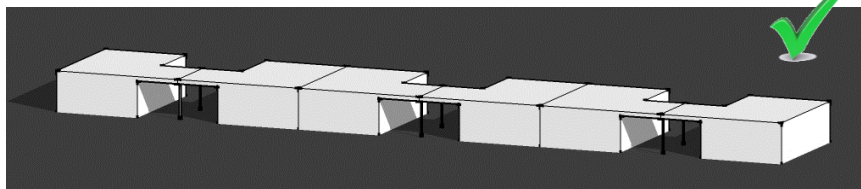
Eksempel 1



Boligerne er sammenbyggede. Det er derfor underordnet om der er opført carport eller hvor denne placeres.

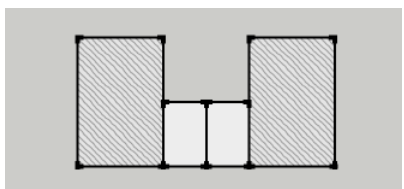


Eksempel 2

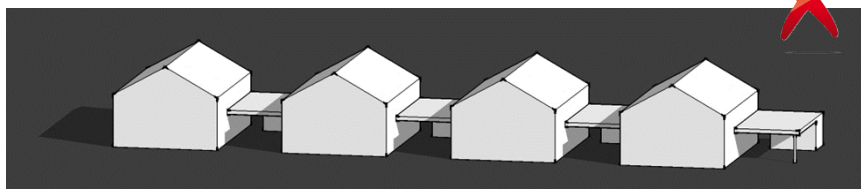


Bolig og carport ligger under samme tag.

Carporten er en del af den primære bygning med fælles bærende konstruktioner. Den kan ikke fjernes uden tilladelse og bebyggelsen betragtes derfor som tæt-lav.



Eksempel 3



Boliger er ikke sammenbyggede og carporte er ikke integreret under samme tagflade. Carporte er derfor ikke en del af den primære bebyggelse og kan fjernes uden nedrivningstilladelse

Da den primære bebyggelse ikke er sammenbygget, betragtes bebyggelsen ikke som tæt-lav men som åben-lav.

Bebyggelsen skal have en arkitektonisk og formmæssig sammenhæng i såvel udtryk som 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 og helheds 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 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, hvis arealet udstykkes til en selvstændig matrikel. Se yderligere under punktet *Generelle opmærksomhedspunkter*
- Grundene skal have en størrelse på minimum 400 m², medmindre andet fastsættes i lokalplanen. En andel af fælles friarealer kan medregnes i grundstørrelsen, medmindre lokalplanen konkret angiver noget andet. Vejarealer, støjvolde, støjvægge, stisystemer og parkeringsarealer kan ikke medregnes i grundstørrelsen for at opnå et areal på 400 m². Se yderligere under punktet *Generelle opmærksomhedspunkter*
- Bebyggelsesprocenten fastsættes i lokalplanen. (I BR18 er byggeretten 40% for tæt-lav bebyggelse. Dertil kan der opføres 20 m² sekundær bebyggelse uden det medregnes i bebyggelsesprocenten)
- 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 enten som dobbelthus eller med integreret sekundær bebyggelse
- Lokalplanen skal sikre at bebyggelsen har et homogent udtryk igennem materialevalg og form herunder tagform
- Hvis der ønskes forskelligt facadeudtryk i en tæt-lav bebyggelse, skal dette fremgå af lokalplanen
- Tæt-lav boligbebyggelse skal helhedsvurderes jf. Bygningsreglementets bestemmelser, medmindre lokalplanen fastsætter bestemmelser for bygningens højde, placering og etageantal samt grundstørrelsen.
- En helhedsvurdering kan betyde en lidt længere sagsbehandlingstid, da sagerne ofte skal i høring ved naboerne.



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, hvis det udstykkes som en selvstændig matrikel. Se yderligere under punktet *Generelle opmærksomhedspunkter*
- Grundene skal have en størrelse på minimum 400 m². En andel af fælles friarealer kan medregnes jf. Bygningsreglementets bestemmelser, mens fælles vejarealer, fælles parkeringspladser, stisystemer, støjvolde og støjvægge på grunden ikke kan medregnes i de 400 m². Se yderligere under punktet *Generelle opmærksomhedspunkter*
- Grundstørrelser på 400 m² kan omfatte grunden omkring boligen samt en del af fællesarealet. Andelen af fællesarealet kan maksimalt udgøre 25 % af de 400 m²
- Der skal mindst opføres to boliger ad gangen som skal være sammenbygget enten som dobbelthus eller med integreret sekundær bebyggelse
- Bebyggelsen skal fremstå som en samlet arkitektonisk / formmæssig helhed
- Tæt-lav boligbebyggelse skal altid helhedsvurderes, jf. bygningsreglementets bestemmelser. Det kan betyde en forlænget sagsbehandlingstid, da sagerne ofte skal i høring ved naboerne.



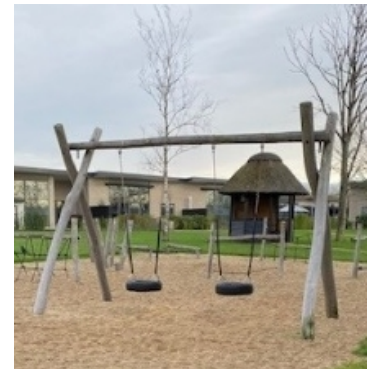
Generelle opmærksomhedspunkter (med og uden lokalplan)

Grundstørrelser i forhold til tæt-lav boligbebyggelse

- Ved tæt-lav boligbebyggelse vil det være almindeligt, at friarealerne opfyldes som en kombination af private friarealer knyttet direkte til den enkelte bolig og fællesarealer som fordeles ligefremt proportionalt efter de enkelte grundes størrelser
- Det skal bemærkes, at tildeling af en andel af et fællesareal kun kan ske efter en fordelingsplan, der omfatter hele bebyggelsen. En dråbevis tildeling af byggeret til de enkelte grunde, efterhånden som et behov viser sig, vil ikke være i overensstemmelse med bestemmelsen.

Fælles friarealer

- Fælles friarealer skal være sammenhængende og af en passende størrelse og form, der gør det muligt at indrette arealet med en legeplads og andet ophold til fællesaktiviteter og leg, for de beboere der har tilknytning til det pågældende fællesareal. Etablering af legeredskaber kræver særskilt ansøgning
- Fælles friarealet bør i videst muligt omfang holdes fri for krydsende trafik såsom cykelstier og større stisystemer, som kan opdele arealet til små uanvendelige størrelser
- Følgende kan ikke anses som en del af det fælles frisareal, og det kan ikke medregnes grundstørrelsen i forbindelse med beregning af bebyggelsesprocenten:
 - Vejarealer, vendepladser eller fælles parkeringspladser
 - Fælles adgangsveje
 - Jordvold til støjafskærmning og støjvægge
 - Stier
 - Brede bevaringsværdige beplantningsbælter eller stejle skrænter, der ikke kan anvendes til ophold
 - Andre areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskærminger eller byggelinjepålæg til sikring af vejanlæg, mv.



Indretning af fælles parkeringspladser

- Arealbehovet er dels selve pladsen, dels det nødvendige areal til at komme ind på pladsen og komme væk igen fra den (manøvreareal). Det er altså ikke nok at gange antallet af krævende parkeringspladser med arealet af selve pladsen, når man skal fastslå om parkeringskravet er opfyldt. Det skal også være muligt rent fysisk at bruge pladsen
- En almindelig parkeringsplads er 2,5 x 5 m og manøvrearealet bag en række pladser placeret vinkelret på køreretningen bør være mindst 9 meter for at det er let at komme ud af pladserne. Hvis pladserne vinkles i forhold til køreretningen, kan manøvrearealet gøres mindre
- Ved udformningen af parkeringspladser skal et passende antal pladser udformes, så de kan anvendes af handicapegnede køretøjer. Det betyder, at der altid skal placeres mindst én af disse pladser
- Handicapegnede pladser til almindelige personbiler skal være mindst 3,5 x 5 meter, mens pladser til kassebiler skal være mindst 4,5 x 8 meter. Se yderligere information om pladsbehov i SBI 272 og Vejdirektoratets regler
- Ud over parkeringspladser til biler, skal der også indrettes arealer til knallerter- og cykelparkering.

Øvrige opmærksomhedspunkter

Når du skal have godkendt et projekt med tæt-lav boligbebyggelse, skal du være opmærksom på, at der er en række regler, som du også skal opfylde. Det betyder, at det ikke er nok, at du har et projekt, som overholder Bygningsreglementets regler og en eventuel lokalplan for området.

Det kan være en god ide at indarbejde nedenstående punkter allerede i skitsefasen, så du ikke skal til at ændre projektet senere.

Vejloven

Vejprojektet skal godkendes og der skal eventuelt stilles en vejgaranti, inden der kan gives byggetilladelse. Vejprojektet skal indeholde:

- Skilte og afmærkningsplan
- En kote sat plan
- Tværprofil
- Længdeprofil
- Redegøres for kørekurver i forhold til renovationskøretøjer og beredskabet
- Redegørelse for befæstelsesgraden både for storparcellen, samt for de enkelte boliggrunde i forhold til en udstykning
- Der skal redegøres for ekstremhændelserne for regnvand og regnvandsstrømninger.

Beredskabet

Der skal etableres tilkørselsarealer til bebyggelsen, der sikrer let adgang for redningskøretøjer.

Spildevandsplanen

Alle belagte arealer, inklusiv vejarealer skal medregnes i befæstelsesgraden. Herning Kommunes spildevandsplan fastsætter, hvor store mængder regn- og overfladevand der kan afledes uforsinket til det offentlige kloaksystem. Hvis mængden overstiges, skal det overskydende vand håndteres på egen grund ved forsinkelse eller nedsivning. Lokalplaner kan fastsætte en anden befæstelsesgrad end den generelle. Spildevandsplanen findes på Kommunens hjemmeside.

Affaldsbekendtgørelsen

Der skal redegøres for affaldshåndtering enten ved den enkelte bolig eller som fælles affaldssystem. Du skal især være opmærksom på, at renovationskøretøjer skal kunne vende inde på området og at det kan kræve etablering af vendepladser. Ansøgning om fælles affaldssystem kræver en særskilt ansøgning.

