

# Tæt-lav bebyggelse

Vejledning til bygherrer  
og rådgivere



Revideret september 2022





Boligvej i Frydenlund, Tirsbæk Bakker



Fællesareal i Frydenlund, Tirsbæk Bakker

## Forord

### Hvorfor denne vejledning?

Tæt-lav bebyggelse herunder især rækkehuse er en boligform, der er stor efterspørgsel på i disse år.

Det er der flere grunde til. En af dem er et stigende antal ældre, der ønsker et overkueligt hus og en mindre have, men stadig adgang til det fri. En anden grund er at der bliver flere enlige med og uden børn. Her passer rækkehuset også godt ind. En tredje grund kan være, at rækkehuse også opføres til udlejning og mange har brug for en bolig, som man ikke er bundet af i tilfælde af at ens job eller livssituation ændrer sig med kort varsel.

For samfundet er der også fordele. Tæt-lav optager ikke nær så meget plads som parcelhuse og medvirker dermed til at begrænse byspredning og give en mere bæredygtig by med mindre biltrafik og bedre mulighed for kollektiv varmforsyning.

Men det er også en boligform, som ofte bliver debatteret i Vejle Kommune. Måske fordi nogle bebyggelser mangler arkitektonisk kvalitet og er for dårligt indpasset i omgivelserne. Der er eksempler på bebyggelser, der er ensformige og præget af lange lige boligstokke og mangel på detaljer.

Men sådan behøver det ikke at være. Der findes, både i Vejle Kommune og i resten af landet, talrige eksempler på tæt-lav bebyggelser af høj kvalitet.

Denne vejledning viser nogle få af disse eksempler, og rummer også en tjekliste til brug for dialogen mellem kommunen og bygherre / rådgiver.

Plan & Energi, Vejle Kommune, september 2022

## Indholdsfortegnelse

- Forord ..... 2
- Ikoniske danske rækkehusbebyggelser ..... 4
- Eksempler fra Vejle Kommune ..... 6
- Krav til kvalitet i tæt-lav byggeri ..... 9
- Beregningsgrundlag ift. kommuneplanramme ..... 11

Forside foto: Frydenlund, Tirsbæk Bakker



# Ikoniske danske rækkehusbebyggelser

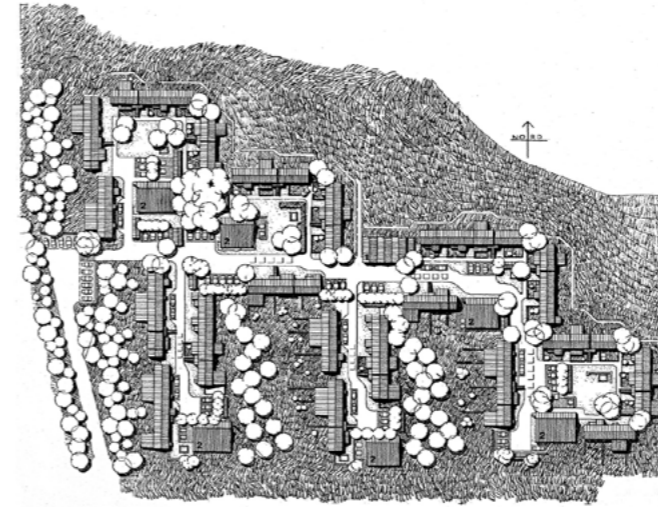


## Arne Jacobsen Strandvejen, Klampenborg

På Strandvejen i Klampenborg nord for København ligger et rækkehusbyggeri, som i både den danske og den internationale arkitektverden betragtes som et mesterstykke.

Arne Jacobsen var både arkitekten bag og med i byggekonsortiet, der i 1951 opførte den første del af rækkehusbebyggelsen Søholm, og han flyttede straks selv ind i huset og boede her med sin hustru, Jonna, indtil sin død i 1971.

Kilde: Bolius



## Tegnestuen Vandkunsten Tinggården, Herfølge

Fra sin placering på et markareal i Herfølge, har Tinggården, siden tilblivelsen i 1978, dannet skole for det tætte og lave boligbyggeri i Danmark. Tinggården er historien om et alment boligeksperiment, der via arkitekturen genindsatte beboerdemokratiet i det nære miljø, og som i den grad lykkedes med sin mission.

I 1971 udskrev SBI – Statens Byggeforskningsinstitut en konkurrence om alternative boligformer. Vandkunsten så konkurrencen som en oplagt mulighed for at vise deres ideal om fleksibel arkitektur i øjenhøjde og dermed tage et radikalt opgør med samtidens teknokratiske højhusbyggeri, og det Vandkunsten på dette tidspunkt så som forstædernes parcelhusørkener.

Vandkunsten vandt konkurrencen med et forslag, der vægtede fællesskabet og sigtede efter at give beboerne oprigtig indflydelse. Både på arkitekturen og på den måde man lever og indretter sig i bebyggelsen. Konkurrencen banede vejen for boligeksperimentet Tinggården og blev samtidigt starten på arkitektvirksomheden Vandkunsten.

Tinggården står færdig i 1978. Byggeriet består af 78 boliger fordelt i seks familiegupper hver med sit eget fælleshus, der kan bruges til fællesspisning og andre aktiviteter. Derudover opføres et større fælles beboerhus for alle Tinggårdens beboere. Tinggården udvides med anden etape i 1983-84, der fordobler antallet af boliger i bebyggelsen.

Kilde: Vandkunsten





## Eksempler fra Vejle Kommune



Magnoliavej på Søndermarken, opført i 1949.

### Sammenbygning og adgangsforhold

Tæt-lav kan antage mange former. Det behøver ikke at være lange sammenhængende rækker. Det kan også være kædehuse bygget sammen ved hjælp af garager. Derved undgår man også at få carporte og skure i zonen foran facaderne, som kan ødelægge oplevelsen af gaderummet og husene, og samtidig får man en lidt bredere grund, så terrasserne kan komme lidt på afstand af hinanden.

Ved at forskyde husene og dele dem op i korte rækker er bebyggelsen "Skudehavnen" i Vejle Midt-by blevet mindre dominerende. Samtidig er der en stiforbindelse, som giver mulighed for at alle kan gå en tur langs vandet her. Husene på Magnoliavej i Vejle er også kædehuse. Men der er kørende adgang til bagsiden. Det er en stor fordel i forhold til affaldshåndtering og adgang til baghaven og giver et mere harmonisk gaderum på forsiden.



### Kantzoner og gaderum

Ved at samle parkering og cykelskure udenfor gaderummet kan man få et intimt gaderum, som også er sikkert for små børn. Det giver også mulighed for at arbejde med små forhaver, eller "kantzoner" mellem boligen og det fælles vejareal.

Til venstre ses Sandnæsvej i Søndermarken, hvor der ikke er kørende adgang frem til boligen. Det er praktisk at kunne køre i bil frem til hoveddøren, men dobbelte indkørsler på en smal grund bliver let dominerende. I sidste ende er det en afvejning.



Skovtoften, Nørremarken

### Fælles friarealer

Store fælles friarealer til større samlede bebyggelser har en værdi som landkabstræk, der giver mulighed for udsyn fra den enkelte bolig og giver en god afstand til tilgrænsende bebyggelser.

Her er områderne indrettet og plejet som et naturområde, og der er også blevet plads til naturligt udformede regnvandsbassiner.



# Krav til kvalitet i tæt-lav byggeri

Tæt-lav bebyggelse er sammenbyggede enfamiliehuse. Det kan være dobbelthuse, rækkehuse eller kædehuse

For at der kan opføres en tæt-lav bebyggelse, skal der godkendes en udstykningsplan. Ifølge byggelovens §10a skal tæt-lav boliger kunne udstykkes som selvstændige parceller.

Desuden skal lokalplan sikre, at ingen rækker i en bebyggelse får en længde på mere end 50 m

## Mindste grundstørrelse

For tæt-lav er mindste grundstørrelse generelt 400 m<sup>2</sup> i Vejle Kommune. En del af grundarealet kan dog udlægges som fælles friareal, hvis man kan argumentere for, at det giver en bedre bebyggelse.

## Situationsplan

En situationsplan/udstykningsplan skal an vise hvordan boligerne kan udstykkes på en måde, der sikrer gode afstands- og adgangsforhold, dagslys samt attraktive fællesarealer med god biodiversitet.

## Helhedsvurdering

For at få godkendt et projekt indenfor rammerne af en gældende lokalplan, eller som grundlag for en ny lokalplan, skal bebyggelsen underlægges en helhedsvurdering, hvor der lægges vægt på indpasningen i omgivelserne og landskabet.

## Regnvandshåndtering

I helhedsvurderingen skal der også tages højde for, at regnvand kan håndteres, og at der ikke sker en øget belastning af områder, der ligger nedstrøms det nye boligområder - f.eks. ved skybrud og ekstrem regn. F.eks. kan fællesarealerne indrettes på en måde, der kan håndtere ekstreme regnvandshændelser.

## Eksempler på elementer, der indgår i vurderingen af kvaliteten:

Er der en samlende arkitektonisk ide?

Er bebyggelsen og boligerne tilpasset landskabet uden større terrænreguleringer?

Er der gode og velindrettede fælles opholdsarealer?

Er der gode lys- og udsynsforhold i boligerne?

Er bebyggelsen indrettet så Indbliksgener undgås?

Er der god afstand mellem boliglængder?

Indgår boligerne i en bymæssig sammenhæng?

Er der særlige forhold på grunden vedr. terræn, klima, bevaringshensyn, landskabelige interesser m.v. ?

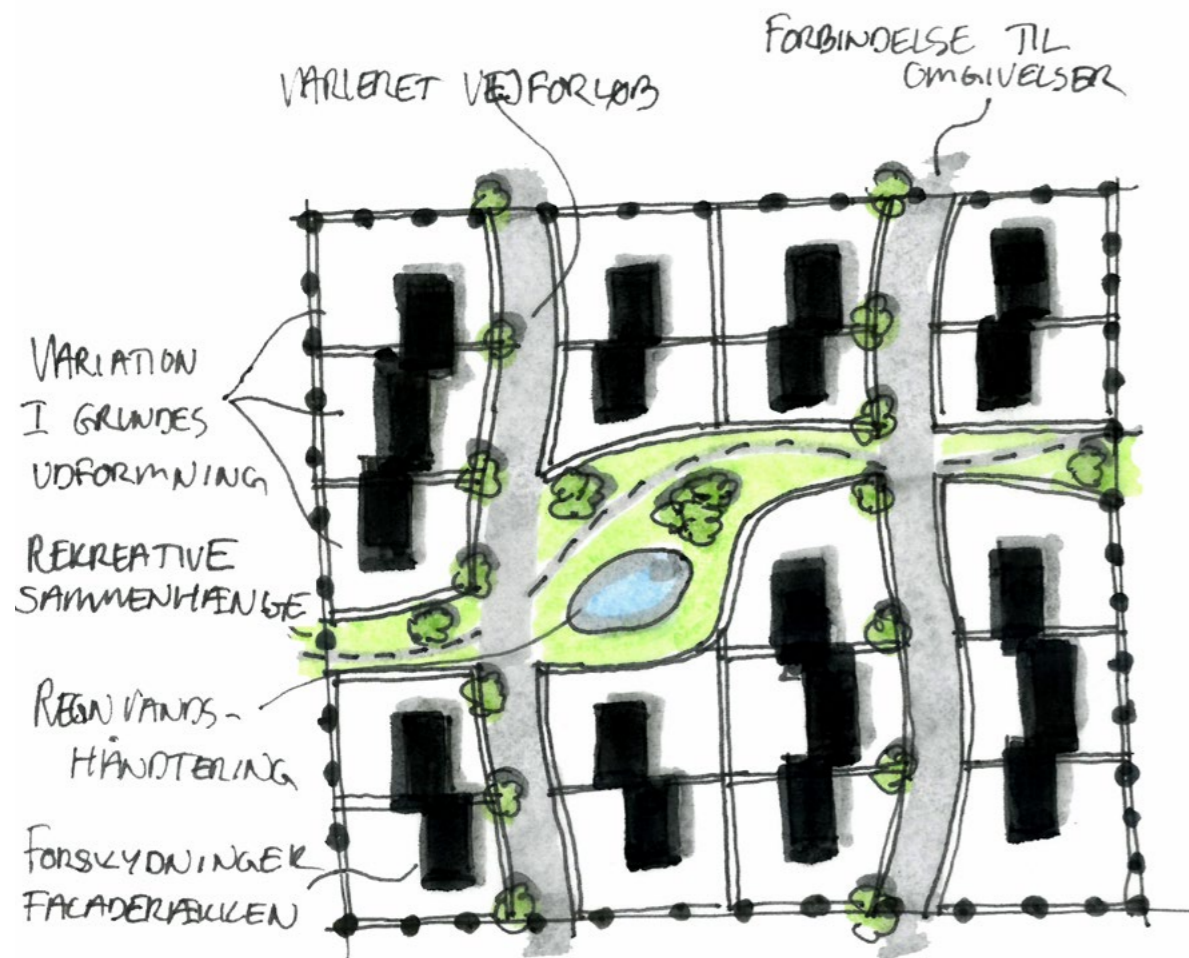
Er boligernes størrelse og facadelængde sådan at det kan begrunde en mindre grundstørrelse?

Er udhuse og carporte placeret og udformet sådan at de medvirker til en harminisk helhed?

Er parkering samlet på fælles vejareal?

Er parkering indrettet under boligerne?

Er der gjort plads til ekstrem regn, f.eks. ved særlig indretning af opholdsarealer og parkering?



### PRINCIPDIAGRAM TÆT/LAV BYGGERI

- ◻ OMRÅDETS SAMLEDE AREAL
- ◻ GRUNDSTØRRELSE MIN. 400 m<sup>2</sup>
- ◻ FÆLLES FRIAREAL MIN. 10% AF OMRÅDETS SAMLEDE AREAL
- ◻ VEJUDLÆG MIN. 8 METER
- ◻ BEBYGGELSE MAX 40% AF GRUNDSTØRRELSE

## Beregningsgrundlag ift. plangrundlag

### Mindste grundstørrelse

Grunde skal udstykkes med en størrelse på minimum 400 m<sup>2</sup>.

### Hvad kan medregnes:

- Parkering på den enkelte grund.
- Fælles parkeringsarealer

### Hvad kan ikke medregnes:

- Krævet fælles friareal
- Stier
- Beplantningsbælter
- Støjvolde
- Veje og fortove
- Regnvandsbassin

### Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40% og beregnes for den enkelte bolig på den enkelte grund – også selvom projektet ikke forventes udstykket.

### Hvad kan medregnes:

- Etageareal, beregnet efter bygningsreglementet
- Den enkelte grunds areal

### Hvad kan ikke medregnes:

- Krævet fælles friareal
- Stier
- Beplantningsbælter
- Støjvolde
- Fælles parkeringsarealer
- Veje og fortove
- Regnvandsbassin
- Områdets samlede grundareal

### Krævet fælles friareal

Minimum 10 % af områdets samlede areal skal udlægges som fælles friareal. Der gøres opmærksom på, at kommuneplanens retningslinje om vandhåndtering kan betyde, at det er nødvendigt at udlægge yderligere friareal, og at der i de specifikke rammer kan være angivet nærmere om vandhåndtering

### Hvad kan medregnes:

- Stier
- Regnvandsbassin

### Hvad kan ikke medregnes:

- Krævede, afskærmende beplantningsbælter
- Støjvolde
- Fælles parkeringsarealer
- Veje og fortove

### Parkering

Der skal udlægges minimum 2 p-pladser pr. bolig. Parkering kan etableres helt eller delvist på de enkelte grunde. Parkering kan også etableres delvist eller helt som fælles parkeringsarealer, hvis der kan opnås en fornuftig afstand til boligerne. Carport eller garage kan udgøre den ene p-plads.





VEJLE  
KOMMUNE