

Administrationspraksis for tæt-lav bebyggelse uden lokalplan

Definition på tæt-lav bebyggelse

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"

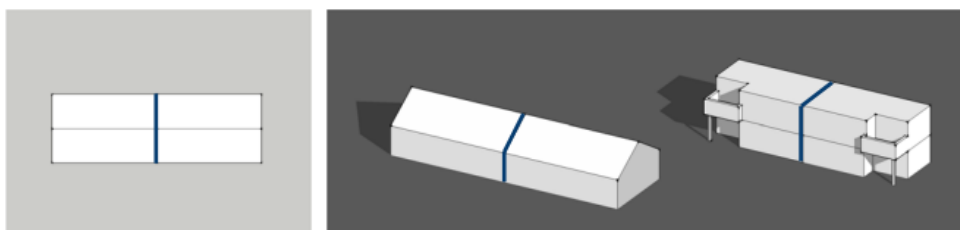
Kommunalbestyrelsen skal foretage en konkret vurdering af, om en bebyggelse falder ind under kategorien tæt/lav bebyggelse.

Der findes flere forskellige former for tæt-lav bebyggelse:

Dobelthuse, rækkehuse, kædehuse og klyngehuse. Boligerne har kun lodrette lejlighedsskel. Ved vandrette lejlighedsskel er det en etageboligbebyggelse.

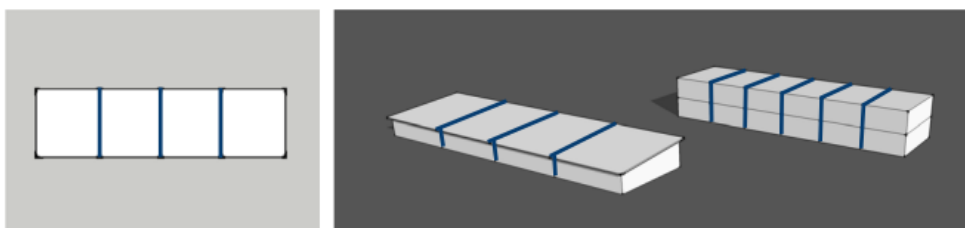
Dobelthus

- Et dobbelthus er 2 selvstændige boliger, som helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse. Hvis det etableres et dobbelthus og et fritliggende enfamiliehus, vil dette også betragtes som tæt-lav bebyggelse



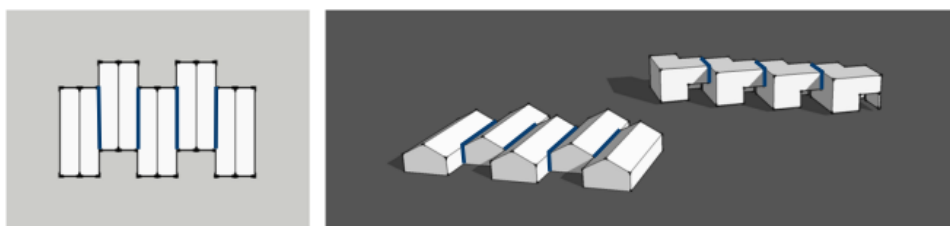
Rækkehuse

- Rækkehuse er når mere end to enfamiliehuse er bygget sammen i en række med lodret adskillelse mellem de enkelte boliger.



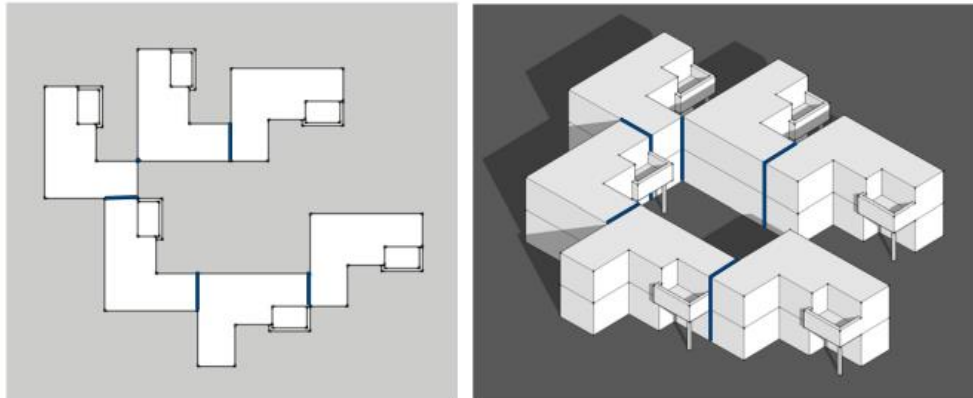
Kædehuse

- Kædehuse er når flere enfamiliehuse er bygget sammen forskudt for hinanden, således at de i skellet kun delvist har fælles mur, taler man om kædehuse. Boligerne kan også være bygget sammen om en fælles garage, et udhus eller en lignende sekundær bygning, således at de i skellet kun delvist har lodret lejlighedsskel, taler man om kædehuse.

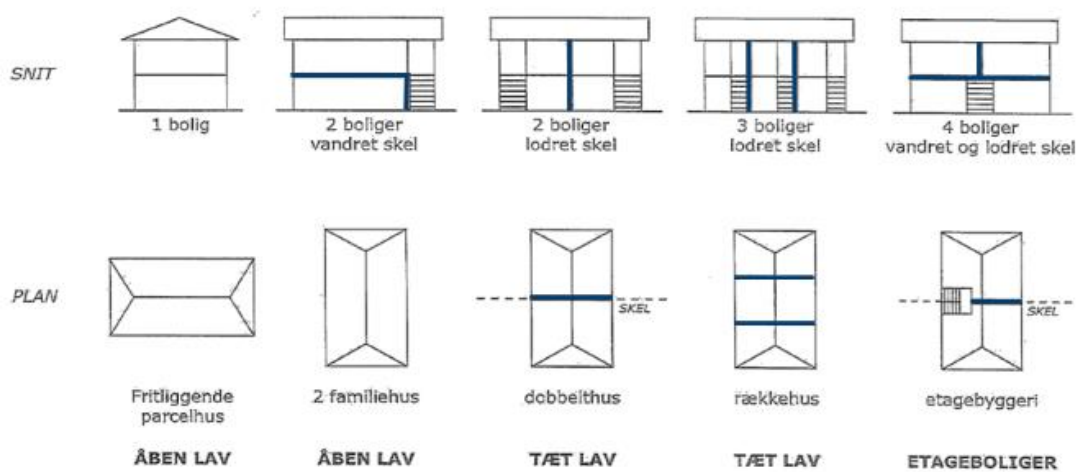


Klyngehuse

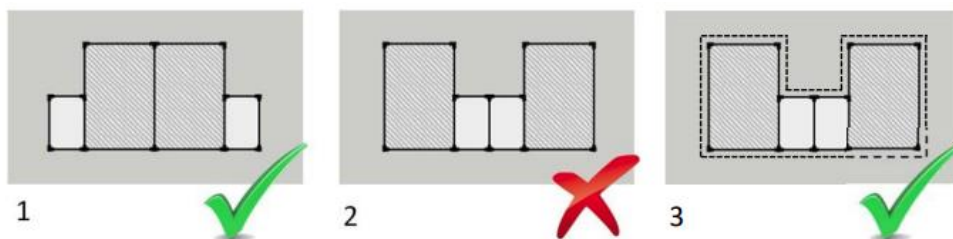
- Klyngehuse er når flere enfamiliehuse er bygget sammen i en gruppe, kalder man det for et klyngehus. Det kan fx være række- eller kædehuse formet omkring en fælles grønning.

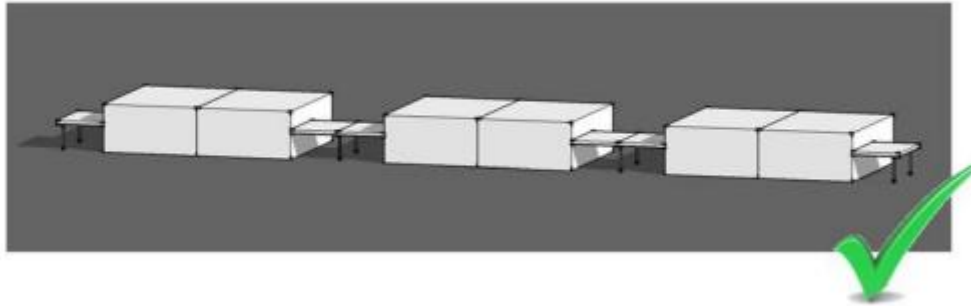


Øversigt over hustyper



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





1



2

- Eksempel 1: Boligerne er sammenbyggede. Det er derfor underordnet om der er opført carport.
- Eksempel 2: Kun carporte er sammenbyggede. 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.

Administrationsgrundlag

Såfremt projektet ikke er omfattet af en lokalplan, er administrationsgrundlaget det gældende bygningsreglement og kommuneplanen.

Retningslinjerne for administrationen i disse områder er som hovedregel:

- Hvis der opføres 8 boliger eller mere, vil det som hovedregel udløse lokalplanpligt
- Når der opføres mere end et enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal jf. Byggelovens § 10A, kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Mulighed for udstykning skal også foreligge, når der ved til- eller ombygning eller andre forandringer af et bestående enfamiliehus sker en opdeling af huset i flere enfamiliehuse.

Reglerne finder ikke anvendelse på private andelsboliger uden offentlig støtte, på boliger, der opføres med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og på landbrugsejendomme.

- Grundene skal som udgangspunkt have en størrelse på minimum 350 m² pr. grund for bebyggelse med 3 eller flere boliger og 500 m² pr. grund ved dobbelthuse. En andel af fælles friarealer kan medregnes jf. Bygningsreglementets bestemmelser, mens

vejarealer på grunden ikke kan medregnes.

- I parcelhusområder skal alle boliger have direkte adgang til vejen. I områder, hvor vejen ikke danner et fællesrum eller har en meget blandet bebyggelsesstruktur, kan dette krav afviges.
- For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten til max 30 for bebyggelse i 1 etage, max 35 % for bebyggelse i 1½ etage og max 40 % for bebyggelse i 2 etager.
- Længde i naboskel kan blive op til 6 m pr. bolig, ved tæt-lav boligbebyggelse på en matrikel.
- Der skal tages hensyn til skygge- og indbliksgener. Hvis afstanden overholder 0,4 x afstanden til anden bebyggelse på samme grund, vil dette umiddelbart være overholdt
- Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug og i tilfælde hvor der bygges 10 boliger eller mere skal det fælles opholdsareal være minimum 500 m².
Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes.
- Der skal mindst opføres to boliger ad gangen, som skal være helt eller delvist sammenbyggede
- Alle boliger skal have et areal til egen have på min 100 m², som skal placeres på en sådan måde, at der er mulighed for at etablere en anvendelig og velbeliggende have med terrasse mod syd eller vest. De 100 m² må gerne fordeles på for- og baghave
- Der skal til hver bolig etableres 1,5 p-plads
- Beplantning eller lignende ved overkørslen mod vej og sti, må ikke etableres højere end 1,0 m på grund af oversigtsforhold
- I bebyggede områder kan kommunalbestyrelsen jf. Byggelovens §13, påbyde ændring af en foretagen regulering af en grunds naturlige terræn ved afgravning, påfyldning eller på anden måde, såfremt terrænreguleringen efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omliggende grunde. Dette gælder, uanset om lovens bestemmelser i øvrigt kommer til anvendelse ved det pågældende arbejde. Generelt efterkommes dette ved at der ikke terrænreguleres mere end 0,5 m og ikke nærmere end 0,5 m på begge sider af naboskellet. Hældninger på skråninger mod skel må max være 38 grader med vandret eller der kan udføres en støttemur.
- Afstand fra hver bolig til affaldsdepot må ikke overstige 75m
- I tilknytning til sammenbyggede enfamiliehuse skal der etableres et tilstrækkeligt og aflukket areal til opbevaring af større brugsgenstande, f.eks. cykler, barnevogne og rollatorer jf. Br18 kap. 9 §212
- Ved tæt-lav bebyggelse skal der tinglyses en deklaration/rids vedr. bebyggelse og benyttelse. Denne deklaration skal indeholde forhold omkring parkerings-, oversigts- og vejforhold, opholdsarealer (herunder fælles opholdsarealer), byggefelter, ledningsforhold samt bebyggelsens arkitektonisk sammenhæng i såvel udtryk, materialer og farver (ensartethed), grundejerforening.

Anbefalinger til forberedelse forud for ansøgning om tæt-lav bebyggelse.

Inden der søges om byggetilladelse til tæt-lav bebyggelse, er det en god idé at kontakte den lokale bygningsmyndighed for at afklare rammerne for byggeprojektet. Dette kaldes en forhåndsdialog. Ved forhåndsdialogen kan kommunalbestyrelsen også invitere repræsentanter fra andre afdelinger i kommunen, hvis det er relevant for byggesagen.

Forhåndsdialogen kan bidrage til en hurtigere og mere smidig byggeproces, ved at afklare væsentlige spørgsmål, inden de kommer til at udgøre hindringer for byggeriet eller forsinker processen.

Inden der bestilles tid til en forhåndsdialog, bør følgende iagttages og undersøges:

- Det gældende bygningsreglement

Kommunalbestyrelsen skal **altid** foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i Bygningsreglement 2018 §§ 168-186.

Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

- Lokalplan for området
- Tinglyste deklarationer/servitutter for ejendommen
- Kommuneplanrammer for området
I kommuneplanen, er der nogle overordnede retningslinjer for tæt-lav bebyggelse og hvornår det vurderes at være indpasset til det eksisterende lokalområde.

[Find kommuneplanen her](#)

- Spildevandsplan 2022-2027
I spildevandsplanen er der i afsnit 5.7 Dimensionering af private afløbssystemer redegjort for det maksimale areal, hvorfra der må afledes regnvand til kloaksystem, samt de beregningsdata der skal anvendes.

[Find spildevandsplanen her](#)

- Administrationspraksis for vejprojekt – kan rekvireres hos Esbjerg Kommune, Vej og Park (vejogpark@esbjerg.dk) eller Esbjerg Kommune, Byggeri (byggeri@esbjerg.dk)
- Forureningsforholdene på den/de matrikler, der ønskes bebygget.
Hvis der er en V1 eller V2 kortlægning på matriklerne, skal der, uanset ejendommens tidligere anvendelse, søges tilladelse efter jordforureningslovens §8 til bygge- og anlægsarbejde, herunder også nedrivning. Det vil som oftest være nødvendigt, at der udføres en forureningsundersøgelse. Kontakt Miljø, Esbjerg Kommune tidligt i processen og altid inden undersøgelsen igangsættes.
Der kan ikke meddeles byggetilladelse, før der er meddelt tilladelse efter jordforureningslovens §8.

[Find forhold vedr. forurening her](#)

Hvad skal der som minimum indsendes ved ansøgning.

- Fuldmagt fra ejer.
- Situationsplan med angivelse af afstand til nabo, vej eller sti, målsætning af bygninger, parkeringsforhold herunder HC-parkering, placering af affaldsdepot/afhentning, skure til opbevaring, opholdsarealer, indkørsel med angivelse af bredde, nordpil, udregning af bebyggelsesprocent samt eksisterende og nye terrænforhold med anvisning af DVR90 koter.
- Plantegning med rumbetegnelser
- Facadetegninger med angivelse af materialebeskrivelse, højder, skrå højdegrænseplan i forhold til nabo, vej, sti og mellem bygningerne på grunden, taghældning samt eksisterende og nye terrænforhold med anvisning af DVR90 koter
- Redegørelse for følgende indsatstaktisk forhold.
- Vejprojekt: ledningsplan, længde-, tværprofil, hældningspromille, afvanding samt belysning - hvis grundene udstykkes.
- I områder udlagt til boliger må der maksimalt afledes tag- og overfladevand fra 35 % af det matrikulære grundareal. I dokumentation for udført kloaksystem skal der redegøres for at dette er tilfældet. Eventuelt overskydende tag- og overfladevand (> 35 %) skal nedsives på grunden.
- Ved etablering af fællesarealer for mere end 2 boliger skal der meddeles en tilladelse til afledning / nedsivning af tag- og overfladevand, og ved ejerboliger skal det tinglyses en deklARATION, som beskriver ansvaret for det fælles anlæg.
- Deklaration vedr. bebyggelse og benyttelse
- Ansøgning om udstykning eller forslag til udstykning
- Tilbud på byggeskadeforsikring ved nyopførelse af beboelse, som en bygherre opfører, eller står for at opføre med efterfølgende salg for øje vil kræve byggeskadeforsikring, da bygherren ikke er en forbruger, der opfører en bolig til sig selv. Ejendomme som skal anvendes til udlejning, er pr. 1. juli 2016 undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en ejendom, som skal anvendes til udlejning, skal bygherren dog over for kommunen på tro- og love erklære, at ejendommen skal anvendes til udlejning. Når byggeriet færdigmeldes, skal kommunen kontrollere, at bygherren har tinglyst en tidsbegrænset servitut på den pågældende ejendom.
- Redegørelse for, hvorfor byggeriet skal godkendes
- Indplacering i brand- og konstruktionsklasser samt dokumentation for indplacering jf. BR18 kap 5 vejledning bilag 1a 1.4.1.4.
- Erklæring om, hvilke tekniske forhold i bygningsreglementet ansøgningen er omfattet af.

Læs mere om hvad en ansøgning skal indeholde i BR18 §10 og den dertilhørende vejledning.

[Find Bygningsreglementets administrative bestemmelser her](#)