

Tæt-lav bebyggelse

Vejledning til bygherrer
og rådgivere



Revideret december 2021



VEJLE
KOMMUNE



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 afgang 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.

Ikoniske danske rækkehusbebyggelser



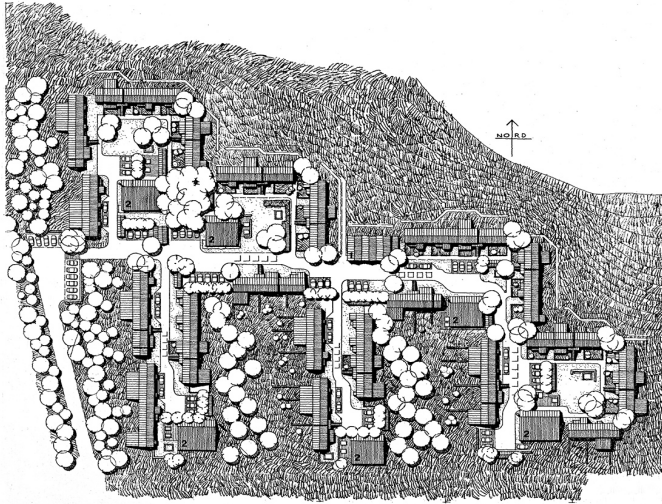
Arne Jacobsen Strandvejen, Klampenborg

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. Konkurrencen var en oplagt mulighed for at vise vores ideal om fleksibel arkitektur i øjenhøjde og dermed tage et radikalt opgør med samtidens teknokratiske højhusbyggeri, og det vi på dette tidspunkt så som forstædernes parcelhusørkener.

Vi 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 familiegrupper 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 har bebyggelsen "Skudehavnen" i Vejle Midtby 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 der kørende adgang til bagsiden. Det er en stor fordel i forhold til affaldshåndtering og adgang til baghaven og giver et mere harmonisk gaderum på forside.





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 "kantzone" 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 landskabstræk, 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 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.

Mindste grundstørrelse for tæt-lav er generelt 400 m² i Vejle Kommune. En del af grundarealet kan dog udlægges som fælles friareal, hvis man kan argumentere for at det giver en bedre bebyggelse.

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.

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.

I vurderingen 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.

I vurderingen indgår derudover følgende elementer:

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 boliglænger?

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 harmonisk 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?