



09-05-2017

Bilag 1. Enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse

Sagsnr.
2017-0201748

Dokumentnr.
2017-0201748-2

Sagsbehandler
Naja Poulsen
Nanna Hauch

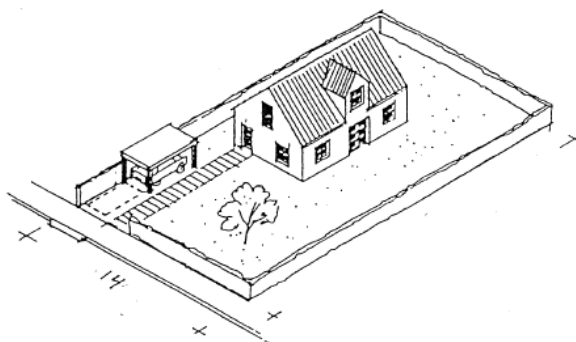
Enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse og praksis om dobbelthuse i områder med villaservitutter

Generelt om enfamiliehuse

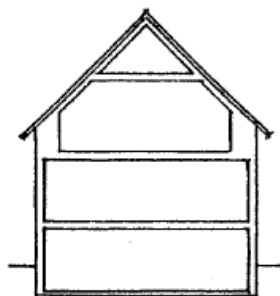
Et enfamiliehus indeholder én selvstændig bolig. Når der er tale om et enfamiliehus på en villagrund, er der som udgangspunkt tale om et fritliggende enfamiliehus, som ikke deler lejlighedsskel med andre enfamiliehuse (eller andre typer huse, bortset fra garager, skure og lignende udhusbygninger).

Et fritliggende enfamiliehus kan være udformet på mange måder. I et gængs villakvarter vil et fritliggende enfamiliehus typisk være udført med en eller to etager. Hvis bygningen er i mere end en etage, kan det enten være stueplan med udnyttelig tagetage (1 ½ etage) eller to fuldt udbyggede etager.

Der kan derudover være kælder, som i nogle tilfælde er delvist hævet over terræn.



Fritliggende enfamiliehus (den angivne bredde er ikke et udtryk for et krav)



Snit gennem enfamiliehus med udnyttelig tagetage og delvist hævet kælder

Generelt om tofamiliehus

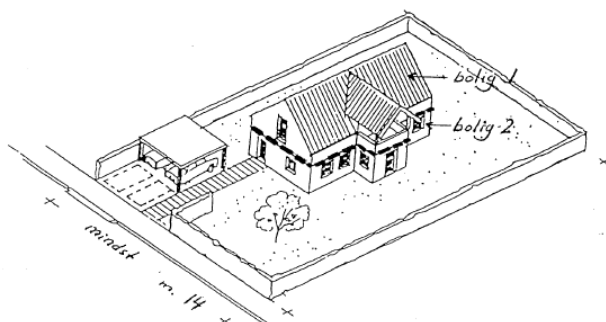
Et tofamiliehus er én bygning med to selvstændige boliger, som er adskilt af et vandret lejlighedsskel, dvs. at boligerne er placeret ovenpå hinanden.

Et tofamiliehus kan være indrettet sådan, at adgangen til de to boliger er den samme, f.eks. ved en fælles trappeopgang. Adgangen til hver af de to boliger kan også være adskilt.

Et tofamiliehus er i byggelovsmæssig forstand at betragte som to lejligheder, der sammen udgør en etageboligbebyggelse.

Et tofamiliehus er typisk udformet, så det fremstår som ét hus med mindst to fuldt udbyggede etager.

Der kan derudover være kælder, som i nogle tilfælde er delvist hævet over terræn.



Tofamiliehus (bolig på hver etage) (den angivne bredde er ikke et udtryk for et krav)

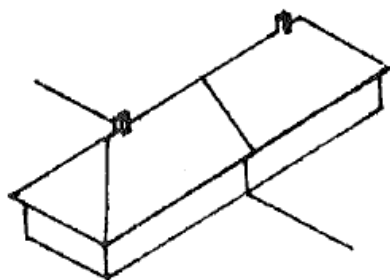
Generelt om dobbelthuse

Et dobbelthus er én bygning med to selvstændige boliger, som er adskilt af et lodret lejlighedsskel, dvs. at boligerne er placeret ved siden af hinanden.

Et dobbelthus er altid indrettet sådan, at adgangen til hver af de to boliger er adskilt.

Et dobbelthus er i byggelovsmæssig forstand at betragte som to sammenbyggede enfamiliehuse.

Et dobbelthus kan være udformet, så det fremstår som ét hus eller som to sammenbyggede huse.



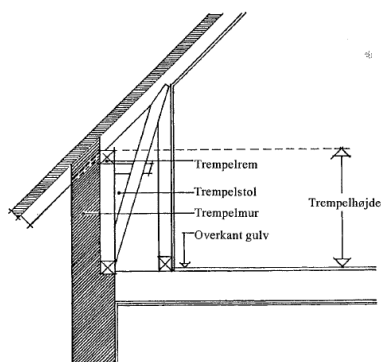
Doppelthuse

Generelt om dobbelthuse ved fravigelse af servitutbestemmelse

Forvaltningens praksis er at tillade dobbelthuse, dvs. to sammenbyggede boliger med lodret lejlighedsskel, og dermed fravige villaservituternes bestemmelse om antal boliger pr. etage.

Betingelserne for en tilladelse er, at dobbelthuset må være maksimalt én etage med udnyttelig tagetage (1½ etage), og at tagetagen, hvis en sådan udføres, etableres med en trempelhøjde på ikke mere end 1 m.

En trempel er en forhøjelse af facaden over bjælkelaget i etageadskillelsen. Trempelkonstruktionen, som er en del af tagkonstruktionen, udføres for at forhøje et loftrum og ses ofte i forbindelse med udnyttelige tagetager.



Trepelkonstruktion

Desuden er det praksis, at kælder ikke må hæves over terræn.

Det forudsættes altid, at dobbelthuset fremstår som én bygning.

Udstykning, vejadgang, grundstørrelser og ubebyggede arealer

Når der opføres mere end ét enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes sådan, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang (byggelovens § 10 A, som trådte i kraft i 1991).

Det er ikke et krav, at en udstykning effektueres.

Udstykning af grunde til dobbelthuse er ikke omfattet af en byggeret. Et udstykningsforslag skal derfor helhedsvurderes efter de fastlagte kriterier i bygningsreglementet. Se bilag 3 om byggeret og helhedsvurdering.

De fremtidige grunde skal have en størrelse og en udformning, der muliggør bebyggelse og udnyttelse af ejendommen, og giver mulighed for vejadgang i overensstemmelse med vejlovgivningen og sikrer, at de ubebyggede arealer kan indrettes og anvendes med en tilfredsstillende kvalitet.