Del Hus i Kommunen

Redigering af det administrative grundlag

Disse kort er den en del af Det Hus i Kommunen - et procesværktøj til lokal udbredelse af delehuse.
Kortene skal bruges til at diskutere og afklare, hvilke dele af det administrative grundlag, der kan og bør anvendes og redigeres, for at udbrede delehuse i kommunen.

Del Hus i Kommunen
November 2025
Udgave 1
Udarbejdet af
EFFEKT Arkitekter ApS & Vigør ApS i samarbejde med Lejre Kommune
www.effekt.dk/delhus | www.vigor.studio | www.delhus.dk

Forfattere
EFFEKT Arkitekter: Fabian Lecker, Haidy Mousa, Sinus Lynge
Vigør ApS: Louise Heebøll

Støttet af
Projektet er støttet af Bevar Mere – en indsats som Grundejernes Investeringsfond, Landsbyggefonden, Dreyers Fond og Realdania står bag.
Projektet er en del af i alt 17 projekter, der udvikler viden og værktøjer til at skabe fremtidens boliger i nutidens bygninger.
Resultater fra de 17 projekter offentliggøres i 2025-2026.

Find alt Del Hus materialet her

Kommuneplanstrategi

Strategidokumentet, som går forud for kommuneplansrevisionen.

Pros

+ Kan bane vej for at fleksible og mangfoldige boligtyper, delehuse bliver skrevet ind i kommuneplanen

+ .....

Cons

- Kan ikke i sig udgøre det administrative grundlag for at tillade deleboliger

- Langsommelig proces bundet på kommunernes 4-årige kommuneplanproces

- .....

Om

I arbejdet med kommuneplanstrategien kan der arbejdes på mulighederne for deleboliger. Det kan være, at mulighederne skal gælde hele kommunen eller kun særligt identificerede områder, hvor opdeling af enfamiliehuse eller etablering af mindre boligenheder er særlig realistisk og ønsket.

Strategien bør tydeliggøre behovet for fleksible og mangfoldige boligtyper og vurdere konsekvenser. Den kan pege på nødvendige justeringer af rammerne for bebyggelse, fx større udnyttelsesgrad eller mulighed for flere boliger pr. matrikel.

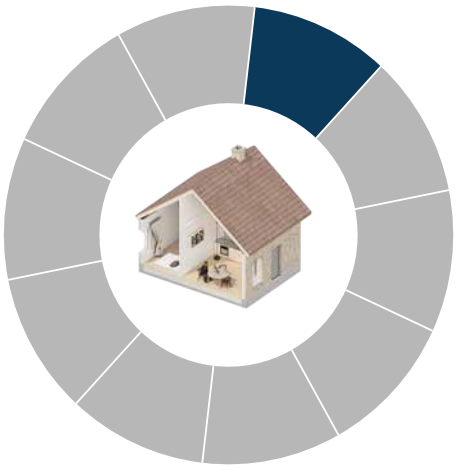
Strategiarbejdet giver også mulighed for at etablere en dialog med borgere og grundejerforeninger om boligønsker og deleboligers potentiale. På den måde skaber kommuneplanstrategien et solidt fagligt og politisk grundlag for senere kommuneplanrevision og lokalplansarbejde.

Delhus i Kommunen, 2025.

Find alt Del Hus materialet her

Kommuneplan

Det overordnede, styrende dokument, der fastlægger de generelle rammer for den fremtidige udvikling i kommunen, herunder hvilke boligtyper (fx åben-lav, tæt-lav, etageboliger) der må etableres i et område, hvilke anvendelser en ejendom kan have (bolig, erhverv, blandet anvendelse mv.), overordnede rammer for bebyggelsesprocent, grundstørrelser osv.



Pros

\+ Skaber et juridisk grundlag, der giver mulighed for at behandle opdelingsansøgninger i områder, hvor der ikke er en gældende lokalplan

\+ .....

Cons

\- Kan ikke bruges som grundlag for at godkende delehuse i områder, hvor der er en gældende lokalplanen, der siger det modsatte

\- .....

Om

Indarbejdelsen af deleboliger i kommuneplanen kan ske som led i kommuneplanrevisionen, der foretages hvert fjerde år. Arbejdet står på skuldrene af det strategiske arbejde og ambitionerne, som blev defineret i kommuneplanstrategien.

I processen kan man identificere områder, hvor opdeling af enfamiliehuse eller etablering af mindre boligenheder er særligt realistisk, ønskværdigt og i overensstemmelse med områdets karakter. Her kan man fastlægge overordnede rammer for matrikelstørrelse (som kan være mindre end de traditionelle 6-700 m2), boligtyper, bebyggelsesprocent og/eller antal boliger pr. matrikel.

Ved at indarbejde disse rammer skaber kommuneplanen et langsigtet og juridisk grundlag, der giver kommunens byggesagsafdeling mulighed for at behandle opdelingsansøgninger på baggrund af kommuneplanen i områder, hvor der ikke er en gældende lokalplan.

Delhus i Kommunen, 2025.

Find alt Del Hus materialet her

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg er en målrettet ændring af kommuneplanen, der kan bruges, når der opstår behov for at muliggøre deleboliger i et afgrænset område uden at revidere hele kommuneplanen.

Pros

+ Giver mulighed for hurtigere, lokale justeringer
+ Skaber et klart juridisk grundlag dér, hvor helhedsvurderinger ikke rækker
+ .....

Cons

- Kan ikke bruges, hvis en gældende lokalplan regulerer området i modsat retning
- Kræver politisk proces og offentlig høring, hvilket kan være ressourcekrævende og langsommeligt
- .....

Om

Et kommuneplantillæg til deleboliger kan tages i brug, når der opstår et konkret behov for at muliggøre opdeling af enfamiliehuse eller etablering af mindre boligenheder i et afgrænset område, som ikke er dækket af en lokalplan, og når tilladelsen ikke kan gives på baggrund af en helhedsvurdering.

Kommuneplantillægget skaber et konkret juridisk grundlag uden at ændre hele kommuneplanen, som ellers kun bliver revideret i forbindelse med kommuneplanrevisionen hvert fjerde år.

Arbejdet med et kommuneplantillæg til deleboliger vil typisk bestå i at afgrænse det konkrete område og vurdere, hvor opdeling af enfamiliehuse eller etablering af mindre boligenheder kan lade sig gøre.

Arbejdet kræver at kommunens planlæggerne analyserer områdets eksisterende bebyggelse og forhold. Herefter justeres rammerne for bebyggelse, herunder matrikelstørrelse, boligtyper, bebyggelsesprocent og/eller antal boliger pr. matrikel.

Delhus i Kommunen, 2025.

Find alt Del Hus materialet her

Helhedsvurderinger

Mulighed for at vurdering ansøgning til delehus i et område uden lokalplan eller steder, hvor lokalplanen ikke regulerer de konkrete forhold, som ansøgningen drejer sig om.

Pros

+ Kan bane vej delehuse igennem sagsbehandlingen
+ .....

Cons

- Virker kun i områder uden lokalplan eller steder, hvor lokalplanen ikke regulerer de konkrete forhold
- Virker kun hvis kommuneplanen ellers tillader dobbelthuse, tæt-lav eller flerfamiliebebyggelse i området
- Virker kun, hvis der er andet i området, der gør delehuset, som ansøgningen drejer sig om, sædvanligt for området
- .....

Om

I områder uden gældende lokalplan kan kommunen anvende helhedsvurderinger som grundlag for at godkende opdelinger fra opdelingstrappens Trin 4 og opefter, forudsat at kommuneplanens rammer åbner mulighed for dobbelthuse, tæt-lav eller flerfamiliebebyggelse i området.

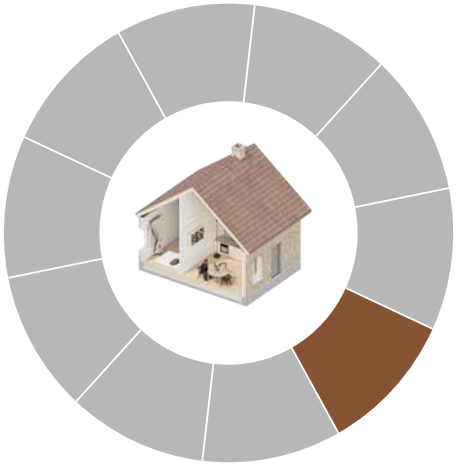
Helhedsvurderingen fokuserer især på, hvad der er sædvanligt i nærområdet, og herunder eksempelvis, om der er andre ejendomme med flere boliger per matrikel i området. Det er vigtigt, at kommunen begrunder, hvorfor området er afgrænset som det er, og hvordan opdelingen af enfamiliehuset passer ind i områdets karakter.
Processen omfatter også både planmæssige rammer, bygningens tekniske egnethed, adgangsforhold, brand- og lydisolering samt forsyningskapacitet. Helhedsvurderingen omfatter desuden infrastruktur, herunder parkering, trafik, affaldshåndtering og nabohensyn som støj og skygge.

Det vurderes, om veje, parkeringspladser og installationer kan håndtere den ekstra bolig. Hvis konsekvenserne er begrænsede, kan tilladelse ofte gives via byggetilladelse eller dispensation, mens større påvirkninger vil kræve ny lokalplan eller ændring af kommuneplan.

Helhedsvurderingen kan bane vej for deleboliger, uden at det administrative grundlag bliver ændret, idet både områdets karakter og praktiske forhold indgår i beslutningen om opdeling.

Nye Lokalplaner

Kan fastsætte detaljerede regler for et område og give mulighed for deleboliger ved at definere boligtyper, bebyggelsesprocent, adgangsforhold og parkering. Den kan både udarbejdes som ny plan eller erstatte en eksisterende.



Pros

+ Giver præcise og tilpassede rammer, der direkte kan muliggøre deleboliger
+ Kan erstatte gamle planer og åbne for fleksible boligformer
+ .....

Cons

- Er tidskrævende og ressourcetung at udarbejde
- Vil typisk hæve ejendomsskatten for alle indbefattede enfamiliehuse
- .....

Om

Når der udarbejdes en helt ny lokalplan for et boligområde, kan man fra starten indarbejde bestemmelser, der åbner for deling af enfamiliehuse eller etablering af små boligenheder. Det giver mulighed for at fastsætte boligtyper, bebyggelsesprocent, antal boliger pr. matrikel, adgangsforhold og parkering med henblik på delehuse.

At lave en ny lokalplan er en langsommelig og ressourcekrævende proces for kommunen. Så hvis man går efter at lave en helt ny lokalplan for et område, vil man typisk sørge for at også andre forhold kommer til at indgå som en del af processen – hvilket i sig selv gør arbejdet endnu mere krævende og komplekst.

I områderne, hvor der allerede er en lokalplan, der forhindrer husdelinger, kan der laves en ny lokalplan for hele eller bare dele af området. Den nye lokalplan kan tilpasses de aktuelle behov og åbne for fleksible boligformer, som ikke var mulige under den gamle plan.

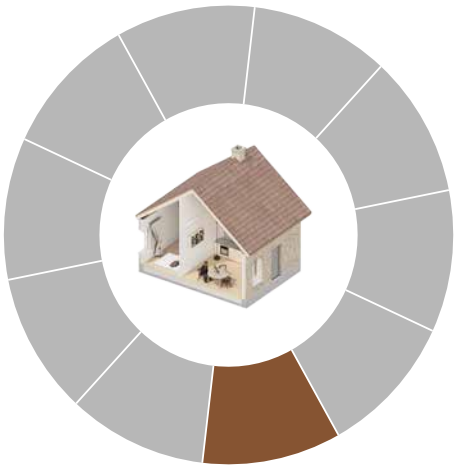
Når muligheden for at skabe flere boliger pr. matrikel bliver skrevet ind i en ny lokalplanplan, skal man være opmærksom på, at det ændrer ved ejendomsvurderingen og dermed ejendomsskatten for ejendommene, fordi ejendomsskatten bliver beregnet på grundlag af *potentialet* for ejendommen, og ikke hvad der rent faktisk står på grunden. Så selv de huse, der ikke bliver delt op, vil her altså sandsynligvis få en højere ejendomsskat.

Delhus i Kommunen, 2025.

Find alt Del Hus materialet her

Aflysning af lokalplan

Bortfald af de tidligere bindinger. Området reguleres herefter af kommuneplanen og byggelovgivningens generelle regler, hvilket kan åbne for deleboliger via helhedsvurdering.



Pros

+ Fjerner begrænsninger, der ellers blokerer for opdeling
+ Giver mulighed for fleksible løsninger uden at udarbejde ny lokalplan
+ .....

Cons

- Skaber mindre detaljeret styring af området
- Kan give usikkerhed blandt beboere om fremtidig udvikling
- .....

Om

Hvis en eksisterende lokalplan aflyses, fjernes de juridiske begrænsninger, der tidligere har forhindret opdeling. Dette kan skabe et en åbning for at helhedsvurderinger og kommuneplan benyttes som vurdering for, om delehuse kan tillades.

Lokalplan for få udvalgte matrikler

En lokalplan, som gælder et begrænset område.

Pros

+ Ændringer i ejendomsvurdering får kun betydning for relevante matrikler
+ Kan tillade pilottiltag i begrænset område
+ .....

Cons

- Stort arbejde for blot et begrænset område
- .....

Om

Ved lokalplaner på begrænsede arealer kan man målrette bestemmelser specifikt mod de matrikler, hvor delehuse ønskes. Dette gør det muligt at afprøve opdeling uden at ændre hele områdets karakter og ejendomsvurderinger.

Delehuse lider i forhold til større bebyggelser under, at man næppe ville lave en lokalplan for én enkelt parcel. Men hvis der er flere, som går sammen, kan dette skabe en kritisk masse, som berettiger, at der bliver udarbejdet en ny lokalplan.

Tilgangen med få udvalgte matrikler kan også fungere til at understøtte delehus-pilotprojekter/ -eksempler.

Temalokalplan

En slags paraply, som på én gang kan gå ind og tillade delehuse på flere områder.

Pros

+ Ændringer i ejendomsvurdering får kun betydning for relevante matrikler
+ Kan tillade pilottiltag i begrænset område
+ .....

Cons

- Alle matrikler, hvor delehuse bliver tilladt, får ændret ejendomsvurdering og vil nok dermed få højere ejendomsskat
- Kan utydeliggøre den underliggende lokalplan og kommuneplans bestemmelser ved at tilføje et ekstra lag
- .....

Om

Temalokalplaner fungerer som en slags paraply for andre eksisterende lokalplaner og områder uden lokalplan. De giver mulighed for at indarbejde delehuse uden at alle de implicerede lokalplaner skal laves om eller have hver deres lokalplanstillæg.

Temalokalplanen kan bruges på flere måder. Og tilgangen med temalokalplanerne kan være omfattende, hvis den går ned i hver enkel af de eksisterende lokalplaner og definerer, hvilke bestemmelser, temalokalplanen skal omgøre. Tilsvarende vil temalokalplanen fremadrettet ligge som et ekstra lag over lokalplanerne, hvilket kan utydeliggøre lokalplanens og kommuneplanens bestemmelser overfor borgerne og besværliggøre sagsbehandlingen i kommunen.

Også i tilfældet med brug af temalokalplaner skal man være opmærksom på at blot potentialet for at etablere flere boliger på grunden sandsynligvis vil udløse højere ejendomsskat for alle enfamiliehuse, der er omfattet af temalokalplanen. Derfor bør man afgrænse områderne, som temalokalplanen omfatter, til kun at omfatte de ejendomme, der ønsker sig muligheden for at dele op og er villig til at betale den ekstra skat, det måtte medføre.

Ved senere at lave tillæg til temalokalplanen vil listen af ejendomme, som kan deles op, kunne blive længere, efterhånden som lokale boligejere ønsker delehuse.
Denne lettere snørklede måde at operere på, har næppe været intentionen med planlov og -praksis, hvilket igen peger på nødvendigheden af, at der bliver skabt nationale løsninger omkring delehuse.

Delhus i Kommunen, 2025.

Find alt Del Hus materialet her

Lokalplantillæg

Et tillæg til en eksisterende lokalplan eller temalokalplan, som kan ændre ved bestemmelserne for hvilke ejendomme, som kan blive til delehuse

Pros

+ Kan gå ind på specifikke områder og tillade delehuse
+ Kan over tid skabe en fleksibilitet og tillade flere delehuse
+ .....

Cons

- Kan utydeliggøre lokalplanen bestemmelser
- Alle matrikler, hvor delehuse bliver tilladt, får ændret ejendomsvurdering og vil sandsynligvis dermed få højere ejendomsskat
- .....

Om

Et lokalplantillæg kan gå ind og ændre anvendelsesbestemmelserne i en eksisterende lokalplan, således at betemmelsen om, at der kun må være én bolig på hver matrikel, ikke umuliggør en opdeling. Det kan definere og ændre, hvilke huse, som kan være delehuse, hvilket over tid kan skabe en fleksibilitet i forhold til gradsvist at tillade flere delehuse i et område.

Ydermere kan tillægget gå ind og definere mere præcist hvilke boligtyper, bebyggelsesprocent mm, som er tilladt i området eller de implicerede parceller og dermed direkte definere muligheden for at etablere flerfamiliehuse og dobbelthuse.
Husk at det ændrer ejendomsvurderingen for ejendomsskatten!

Uanset at ændringerne måtte være små, udløser en ændring i lokalplanen altid en høringsproces.

Bevarende lokalplan

En plan, der tager ekstra hensyn til bevaring af bygninger eller områdets karakter.

Pros

+ Kan gå ind på specifikke områder og tillade delehuse
+ Kan samtidig dæmme op for spekulation og uhensigtsmæssige ændringer i områdets karakter
+ .....

Cons

- Tidskrævende
- Alle matrikler, hvor delehuse bliver tilladt, får ændret ejendomsvurdering og vil nok dermed få højere ejendomsskat
- .....

Om

Særligt i områder, hvor der er stor risiko for spekulation i forbindelse med åbning for delehuse, nedrivning og uønsket nybyggeri, kan bevarende lokalplan benyttes som greb. Der findes ikke en officiel definition på, hvad en bevarende lokalplan er, men det er typisk en plan, hvor hensynet til bevaring af bygninger eller områdets karakter er omdrejningspunktet.

Med bevarende lokalplaner for villakvarteret kan man fremadrettet sikre at karakteren i området bliver bibehold, selvom mange huse bliver opdelt, og man kan sørge for, at bebyggelsesprocenten holdes nede. For eksempel kan man sørge for at bebyggelsesprocenten ikke stiger, selvom boliger går fra at være enfamiliehuse til dobbelthuse.

Igen tager det tid at lave en ny lokalplan. Dette greb giver derfor mest mening, når der i forvejen er behov for at fastlægge bestemmelser for områdets arkitektoniske udtryk og fornyelse af bygningerne med respekt for bevaringsværdierne.

Delhus i Kommunen, 2025.

Find alt Del Hus materialet her