# Del Hus i Kommunen

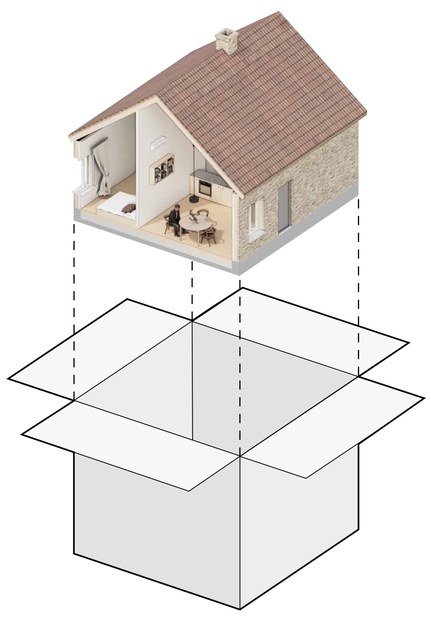
## Procesværktøj til lokal udbredelse af delehuse

De danske parcelhuse, som vi kender dem, rummer et stort potentiale for at skabe fremtidens fællesskabsorienterede boliger i de allerede eksisterende bygninger - for at skabe delehuse. Huse hvor tætte naboer, venner og familiemedlemmer bor side om side.

"Del Hus i Kommunen" er et praktisk procesværktøj til embedsværket og lokalpolitikere. Det er et bud på en kommunal pakkeløsning, som samler input om kommunernes muligheder for at understøtte lokal udbredelse af delehuse.
Værktøjet beskriver 10 konkrete handlinger. Med handlingerne foreslås en tilgang, hvor man starter med at analysere behov og lokale muligheder, gå i dialog, teste, evaluere og skabe et ordentligt vidensgrundlag, inden en endelig redigering af det administrative grundlag, kommuneplaner og lokalplaner kan sætte gang i en bredere skalering af indsatsen.

Som supplement til publikationen findes en række værktøjer til de forskellige handlinger. Her iblandt denne plakat. Hæng den op og lad den inspirere og guide jer til arbejdet.

GOD FORNØJELSE!



### Procesværktøj til delehuse

Et kompas for, hvordan kommuner kan overvinde barrierne og planlægge de rette handlinger

**10 Muligheder**
10 gode grunde til at udrulle delehuse i kommunen

**10 Barrierer**
10 barrierer, som skal overvindes før det kan ske

**10 Handlinger**
10 forslag til handlinger og konkrete initiativer, der skal sættes i spil for at delehus kan rulles ud

## Muligheder

### M1. Mindre klimapåvirkning
Boliger i delehuse kan skabes med minimal klima- og miljøpåvirkning I forhold til nybyggeri

### M2. Incitament til nødvendig renovering
En omlægning til delehus kan skabe økonomisk incitament og anledning til at renovere og energirenovere

### M3. Flere boliger
Ved deling af 10-15% af de danske enfamiliehuse vil delehusene kunne imødekomme det fremtidige boligbehov i Danmark

### M4. Privathed & fællesskab i hverdagen
I et delehus har man plads til både privatliv i egen bolig og fællesskab med den tætte nabo, hvilket kan forebygge ensomhed i hverdagen

### M5. Bæredygtig livsstil
I et delehus forbruger man mindre plads, som skal opvarmes og vedligeholdes, og man har et mindre forbrug af ting og sager generelt

### M6. Bevaring af kulturarv
Delehuse genbruger de eksisterende huse til nutidige behov for mindre boliger og bevarer kulturarv i processen

### M7. Demokratisering af værdi & bygningsmasse
Delehusene giver flere mulighed for at blive boligejere og spare op i egen bolig

### M8. Forskellige boformer
Med delehuse kan vi skabe forskellige boligtyper og størrelser i ellers mono-typoligiske boligområder

### M9. Understøttelse af mindre bycentre & lokalområder
Delehuse giver øget kundegrundlag, idet flere kan bo og skabe skabe liv i de små lokalsamfund

### M10. Understøttelse af boligrotation & flyttekæder
Der bliver skabt ældreegenede boliger, som lokale ældre kan flytte over i og dermed bliver de store huse frigivet til børnefamilier

## Barrierer

### B1. Vi mangler en typologi
Arbejdet med delehuse besvørliggøres af, at der ikke findes en delehus-typologi eller -regelsæt, som understøtter deling af huse

### B2. Byzone & landzone
Der gælder forskellige regler, barrierer og muligheder for land- og byzone

### B3. Kommuneplan
Kommuneplanen kan definere, at områdets parceller skal være af en vis størrelse og/eller kun kan anvendes til åben-lav bebyggelse

### B4. Lokalplaner
Blokerer ofte for delehus-muligheden, da det ofte står i anvendelsesbestemmelsen, at der kun må være én bolig på hver grund

### B5. Byggeloven & bygningsreglementet (BR18)
Krav kan gøre opdeling uforholdsmæssigt dyrt og besværlig for den private husejer

### B6. Overbelastning af infrastruktur
Eksisterende infrastruktur, el, trafik mv. kan blive overbelastet med de ekstra beboere i området

### B7. Modstand mod ændring af lokalområdets karakter
Frygten for ændringer i boligområdet kan skabe lokal modstand

### B8. Ejendomsskat
Hvis lokalplanen tillader opdelinger, vil dette sandsynligvis medføre øget ejendomsskat for samtlige ejendomme i lokalplansområdet

### B9. Risiko for spekulation
Særligt i København og Aarhus kan en åbning for delehuse også være en åbning for spekulation - riv ned og byg dobbelt

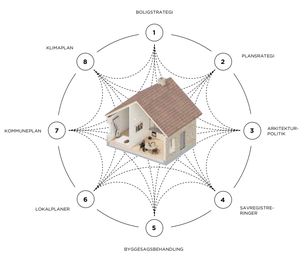
### B10. Overskud af kvadratmeter
I Udkanstdanmark kan lave kvadratmeterpriser trods mangel på små ældreegnede boliger forhindre renovering og transformation

## Handlinger

### H1. Tag den politiske drøftelse

Den politiske drøftelse og opbakning må være afsættet for kommunens delehus-indsats.

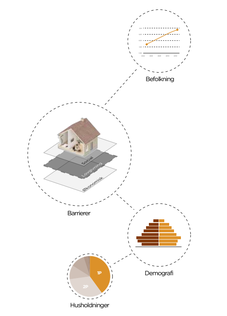
Afhængig af praksis i den enkelte kommune skal politikerne på banen flere gange i løbet af processen og ikke mindst hvis og når delehusene skal skrives ind i kommuneplaner og lokalplaner.




### H2. Find ressourcer og synergier

En indsats for at opdele og bo flere i de eksisterende boliger vil muligvis understøtte flere eksisterende dagsordener og tappe ind i arbejde, der allerede er afsat ressourcer til.

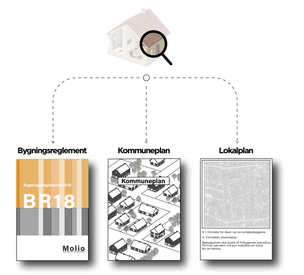
Slå flere fluer med et smæk! Undersøg hvor og hvordan indsatsen omkring delehuse kan håndteres som en del af eksisterende ambitioner og kommende indsatser.




### H3. Foretag behovsanalyse

En kortlægning af boligbehov og demografisk udvikling i kommunen er et vigtigt afsæt for at finde det eller de rette lokalområder at starte indsatsen omkring delehuse i.

Undersøg boligområderne. Identificer områder med eksisterende god adgang til servicefunktioner, infrastruktur, skoler og butikker, men faldende eller stagneret befolkningstal.

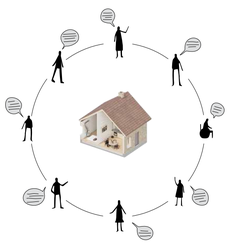



### H4. Map det administrative grundlag

For at kunne vælge de rigtige indsatsområder er det nødvendigt at få et klart overblik over de regler, der enten muliggør eller begrænser opdeling af enfamiliehuse.

Start med at skabe et samlet billede af det planmæssige og juridiske udgangspunkt:

Hvor kan delehuse etableres inden for de eksisterende rammer – og hvor kræver det, at kommunen ændrer den administrative ramme for at komme ordentligt i gang?
Hvor skal kan en delehusindsats supplere en forestående byudviklingsplan?



### H5. Tag borgerdialogen

Før I for alvor trykker på delehus-knappen, vil I selv, potentielle samarbejdspartnere og politikkerne ikke mindst gerne vide, om der nu også findes en lokal efterspørgsel på delehuse og små boliger.

Så tag fat i borgerdialogen. Udsend spørgeskemaer og hold borgermøde med temaet "Hvordan vil vi bo her i fremtiden?".

### H6. Design overskuelig borgerproces

Når der er en begyndende interesse for delehuse, skal I kunne tilbyde en klar, tryg og gennemskuelig vej ind i processen for borgere, der ønsker at dele hus.

I kan starte med at udpege en gruppe sagsbehandlere, der får særligt fokus på delehuse og kan give en kvalificeret tidlig afklaring: Hvad kan lade sig gøre inden for gældende regler? Hvor støder projektet ind i diverse krav? Hvad kan lade sig gøre umiddelbart helt uden indblanding af kommunen?

### H7. Skab delehus eksempler

De konkrete delehus-eksempler er essentielle for borgerdialog, for at skabe et godt erfaringsgrundlag og for at skabe opbakning.

Der er en del, man kan gøre indenfor de eksisterende rammer for at komme i gang. Borgerne kan altid "starte på opdelingstrappens nederste trin", som ikke udfordrer gældende regler.
I områder, hvor der ikke er lokalplan, og det dermed er kommuneplanen, som gælder, kan helhedsvurderinger i visse tilfælde fungere som administrativ ramme.

Test og lær af eksemplerne!

### H8. Lav de undersøgende studier

Inden delehus-indsatsen skaleres, er det vigtigt at få produceret et solidt og oplyst vidensgrundlag både for kommunens interne beslutninger og for den efterfølgende kommunikationsindsats.

De undersøgende studier skal give viden om muligheder, begrænsninger og konsekvenser, og de skal fungere som en vigtig ressource for både borgere, politikere og samarbejdspartnere.

### H9. Skab delehus kommunikation

Kommunikation skal både bruges som et redskab til at skabe opmærksomhed og engagement og en måde at imødekomme bekymringer blandt borgere, politikere og lokale aktører.

Vis både potentialer og begrænsninger ved indsatsen. Brug delehuseksemplerne, scenarier og visualiseringer, der blev udviklet under de undersøgende studier: illustrationer, diagrammer og 3D-visualiseringer gør det lettere for borgere og beslutningstagere at forstå idéen og forestille sig, hvordan delehuse kan tage sig ud for dem og i deres område.

### H10. Rediger det administrative grundlag

En redigering af det administrative grundlag peger i modsætning til de foregående spor med eksempler og mindre iterationer i retningen af mere permanente, irreversible løsninger. Det kræver en sikker hånd at ændre selve plangrundlaget og uden forarbejdet er på plads, risikerer man at skalere potentielle uhensigtsmæssigheder.

Så gør forarbejdet godt og diskuter jeres muligheder, når der tages hul på udviklingen og redigeringen af det administrative grundlag.

Delhus i Kommunen, 2025.
Find alt Del Hus materialet her

Støttet af
Bevar mere. EFFEKT VIGØR. Lejre Kommune