



Arkitektonisk kvalitet i tæt-lav bebyggelse

Vejledning og inspiration til
bygherrer og rådgivere



Hvorfor denne vejledning?

Der bygges i øjeblikket meget tæt-lavt byggeri i Danmark, og efterspørgslen er stor. Boligerne tiltaler både familier, enlige og ældre. Samtidig er tæt-lav byggeri en mere bæredygtig løsning socialt, økonomisk og miljømæssigt. Det udnytter arealer effektivt, reducerer materiale- og energiforbrug, understøtter flyttekæder og styrker fællesskabet gennem tættere naboskaber.

Vejle Kommune arbejder kontinuerligt med at løfte kvaliteten af tæt-lav projekterne. Formålet med denne vejledning er at belyse forskellige greb, som kan styrke bebyggelsens arkitektoniske kvalitet og oplevelsen for beboerne. Med små, velovervejede tilpasninger kan rækkehusbebyggelser blive langt mere levende, varierede og indbydende, til glæde for både beboere og naboer.



Indhold

Kvalitet i tæt-lav bebyggelse	4
Eksempler på vurdering af kvalitet	6
Kommuneplanrammer før 2025	10
Kommuneplanrammer efter 2025	12
Beregningsgrundlag	13
Variationer af tæt-lav bebyggelse	14
Eksempler på kvalitet i tæt-lav bebyggelser	15
Andre gode eksempler	25



Mølholm Skovhusene, Ulvehavevej i Vejle: Kombination af teglsten og træ på facaden. Forskydninger i bebyggelsen bryder tagfladen, og gør at bebyggelsen lægger sig på det naturlige terræn.

Kvalitet i tæt-lav bebyggelse

Helhedsvurdering

For at få godkendt et projekt indenfor rammerne af en gældende lokalplan, eller som grundlag for en ny lokalplan, skal projektet helhedsvurderes. Her lægges der vægt på indpasningen i landskabet og de nærmeste omgivelser samt projektets samlede kvalitet.

Arkitekturens kvalitet

Når ensartede boliger gentages uden variation, kan det skabe et udtryk, som måske ikke afspejler områdets potentiale for liv og forskellighed. Ved at introducere variationer i facader, materialer eller farver tilføres karakter og personlighed til bebyggelsen.

Høj kvalitet handler bl.a. om gode proportioner og brug af velovervejede, gedigne materialer, der sikrer en lang levetid. Kvaliteten styrkes gennem bebyggelsens tilpasning til stedet og når skalaen og detaljerne tilpasses menneskers størrelse, sanser og måder at bevæge og opholde sig på. Fx kan kortere boligrækker og gennemtænkte detaljer, variation i bebyggelsen, spændende kantzoner samt placering af vinduer og døre mod gaderummet bidrage til et levende, inviterende, behageligt og interessant udtryk.

Placeringen af skure og carporte foran boligerne kan skjule boligens facader og arkitektur og danne et uinteressant og afvisende gadeforløb. Ved at indarbejde småbygninger som carporte i boligens arkitektur eller



Frydenlund, Tirsbæk Bakker: Boligvej med grønne forarealer

placere parkering under eller mellem boligerne eller i fællesarealerne, kan man i stedet åbne op for facaden og fremhæve boligens arkitektoniske detaljer. Et velkomponeret forareal foran boligen og velovervejede kantzoner kan gøre en stor forskel for, hvordan man oplever sit hjem. Desuden kan udformning af kørebaner, rabatter og boliggrunde samt beplantning bidrage til at skabe en levende og attraktiv helhed der styrker områdets arkitektoniske kvalitet.

Fælles opholdsarealer

Med hyggelige, grønne og funktionelle udearealer der inviterer til ophold og fællesskab, kan man styrke både det visuelle udtryk og trivslen for beboerne. Attraktive fælles opholdsarealer giver mulighed for ophold, for at møde sine naboer og for fælles aktiviteter som leg, løb, gåture mm.

Fælles opholdsarealer der er forbundet med omkringliggende områder visuelt og fysisk via stier styrker kvaliteten af området. At der er beplantning og træer at kigge på fra boligerne bidrager desuden til områdets identitet og beboernes livskvalitet.

Miljø & klima

Kvalitet i tæt-lav bebyggelse sker også ved at området ikke er støjbelastet og at veje og stier forbindes til de omkringliggende områder. Der skal arbejdes med vandhåndtering, således at regnvand kan håndteres, og der ikke sker en øget belastning af områder, der ligger nedstrøms det nye boligområde - f.eks. ved skybrud og ekstrem regn.

Eksempler på vurdering af kvalitet

1. Er der arbejdet med variationer i bebyggelsen, som nedbryder skalaen og gør oplevelsen interessant? Fx ved:

- At der er forskydninger langs bebyggelsens facade, fx via nicher, sidebygninger eller forskydninger mellem boligerne.
- At der anvendes forskellige materialer eller farver.
- At boligerne er orienteret forskelligt, fx med hhv. gavle eller facader mod vejen.



Varieret bebyggelse i maks. tre etager med et smalt gadeforløb skaber en tæt og menneskelig skala.

3. Er der benyttet materialer med stoflighed og detaljer, der giver bebyggelsen en høj kvalitet og en lang levetid? Fx ved:

- At der er anvendt materialer og farvevariationer, linjer eller andet der skaber 'spil' i facaden.
- At det samme materiale er anvendt på en måde, hvor det formmæssige udtryk varieres.
- At der anvendes en sammensætning af forskellige materialer.
- At farverne er velvalgte og bidrager aktivt til at skabe sammenhæng, kontrast, variation eller identitet i området.



Forskellige højder, sidebygninger og nicher skaber variation i bebyggelsen.

2. Fremstår bebyggelsens skala og proportioner harmoniske? Fx ved:

- At der er taget hensyn til den omkringliggende kontekst i forhold til bebyggelsens skala og placering.
- At bebyggelsen er udformet harmonisk i forhold til bredde, dybde, højde og tagudformning.
- At der er en passende afstand mellem de enkelte bebyggelser og indbliksgener undgås.
- At skure og carporte er placeret og udformet, så de ikke dominerer bebyggelsen, men medvirker til en harmonisk og afbalanceret helhed.



Forskellige farver, materialer og detaljer giver stoflighed og liv til facaden.



4. Er bebyggelsen placeret og tilpasset landskabet og terrænet på en måde, der understreger de oprindelige kvaliteter? Fx ved:

- At bebyggelsen trapper op/ned eller der arbejdes med forskudte plan.
- At terrænregulering begrænses og nødvendig bearbejdning af terrænet tilpasses de omkringliggende områder.
- At bebyggelsen udformes så eksisterende karaktergivende elementer som udsigt, beplantning, naturlige lavninger osv. bevares og identiteten styrkes.



Befæstet stiforbindelse, hvor tæthed og beplantning bidrager til at skabe hygge og oplevelser.



Bebyggelse der trapper ned i takt med terrænet, hvilket understreger landskabet og begrænser terrænregulering.

5. Er stiforbindelser prioriteret højt, er stierne oplevelsesrige og giver stierne lyst til bevægelse? Fx ved:

- At stierne sammenbinder væsentlige punkter i området.
- At stierne går igennem både boligområder og grønne områder.
- At stierne er direkte og den korteste mulige rute og der er mulighed for hvil langs stiforløbet.
- At der er spændende kig, beplantning eller andre oplevelser langs ruten.
- At stierne er trygge og tilgængelige hele dagen og hele året.

6. Er vejforløb hierakiske, overskuelige og sikre? Fx ved:

- At boligveje er korte og udført med sving, indsnævninger eller beplantning, der virker fartdæmpende og bidrager til en venligt miljø.
- At der er tydelige og sikre overgange og krydsninger for gående og cyklister.
- At boligvejene har en genkendelig identitet fx via udformning og beplantning af træer og buske.
- At der er fortov langs vejen eller der er arbejdet aktivt med 'shared spaces'.
- At der er velvalgt og tryk belysning og befæstelse langs veje og stier.



Et organisk vejforløb med brede fortovs bidrager til naturlig fartdæmpning, tryk og en interessant oplevelse.

7. Er parkering indtænk fra start og en del af den samlede ide for området? Fx ved:

- At der er fællesparkering, som giver mulighed for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser og skaber bilfrie områder.
- At der etableres parkering imellem eller under boligerne, så bilerne kommer væk fra vejen.
- At carporte/garager er indtænkt fra starten, som en del af den samlede arkitektoniske ide.
- At der er tilstrækkelig cykelparkering og at det er under tag.



Fællesparkering placeret foran boligerne gør afsanden kort men giver mulighed for dobbeltudnyttelse.

8. Er der arbejdet aktivt med kantzonerne mellem bebyggelsens facade og det offentlige areal? Fx ved:

- At der er valgt og identitetsskabende beplantning tilpasset formålet og med variation af både træer, buske, græs, hække og stauder.
- At der er plads til ophold, som skaber mulighed for at tilfældige møder og fællesskaber kan opstå.
- At eventuelle småbygninger/nicher/sidebygninger placeres, så de medvirker til et attraktivt gaderum.
- At der er åbenhed i facaden med synlige døre og vinduer, der er inviterende ved ankomsten og giver 'øjne på gaden'.



Sidebygninger skaber nicher og zoner til ophold mens beplantning bidrager til at afskærme og skabe afstand.

9. Er der attraktive og brugbare udearealer med plads til rekreative aktiviteter for mennesker? Fx ved:

- At der minimum er ét sammenhængende fælles opholdsareal, hvor der er mulighed for ophold, leg og for at samles.
- At det primære fælles opholdsareal er placeret centralt, hvor flest mulige har glæde af det og naturligt passerer og mødes.
- At der er forskellige typer og arter af beplantning, der skaber spændende oplevelser og zoneopdeler opholdsarealerne.
- At der er indtænkt elementer som understøtter rekreative aktiviteter som bænke, legeredskaber m.m.
- At vandhåndtering og naturetablering er indtænkt fra starten, som en attraktiv og rekreativ del af opholdsarealerne.



Et centralt grønt fælles opholdsareal med plads til ophold og rekreativ vandhåndtering giver noget at kigge på.

10. Er der noget et mødes om, som kan understøtte fællesskabet? Fx ved:

- At fællesfaciliteterne er synlig, inviterende, trygge og placeret steder man naturligt mødes.
- At der er plads til fysisk bevægelse som gåture, leg eller træning.
- At planlægningen giver mulighed for at mødes tilfældigt – på vejen, i forhaven, på en bænk, på parkeringspladsen eller over tøjvasken m.m.
- At planlægningen giver mulighed for at mødes organiseret – til vejfest, grillaften, Sankt Hans, leg eller løbeklub m.m.
- At der er fysiske rammer til fællesaktiviteter og delefællesskaber – som fællesmiddag, kaffeklub, storskrald, værksted, delebil/trailer, selvforsyning m.m.



Et fælleshus med plads til forskellige aktiviteter, udendørs ophold og fællesskab.



Grønne arealer mellem bebyggelser med vild bevoksning, træer og buske giver noget skønt at kigge på, skaber luft og plads til leg og rekreation og gavner biodiversiteten.

11. Er der i kommuneplanrammer efter 2025 arbejdet aktivt med naturetablering af driftbar, rekreativ og biodivers kvalitet? Fx ved:

- At eksisterende naturkvaliteter i området bevares, styrkes og sikres fortsatte gode vækstbetingelser.
- At nye naturområder placeres og etableres så der skabes sammenhæng med den eksisterende natur og eksisterende grønne områder.
- At der arbejdes med variation og diversitet i typer og arter i beplantningen, der skaber spændende oplevelser, zoner og biotoper som træer med frugt eller blomstring, klatretræer, buske, blomster, arealer med højt græs eller klippet græs mv.
- At der indtænkes solforhold ift. høj beplantnings afstand til beboelse og søer, sydvendte stenbede, lysåbne naturtyper osv.
- At vandhåndtering udformes rekreativt og bidrager positivt til områdets kvaliteter.



Grønne arealer med frugttræer og -buske mellem boligerne forbindes med omkringliggende naturarealer.

Kommuneplanrammer før 2025

Mindste grundstørrelse

Ifølge byggelovens §10a skal tæt-lav boliger kunne udstykkes som selvstændige parceller. Der skal derfor godkendes en udstykningsplan, også selvom projektet ikke forventes udstykket.

Grunde skal kunne udstykkes med en størrelse på minimum 400 m². En mindre del af grundarealet kan dog i nogle tilfælde udlægges som ekstra fælles opholdsareal, hvis der kan argumenteres for, at det giver flere kvaliteter til området f.eks. bedre fælles opholdsarealer, bedre indretning af området og en højere kvalitet af bebyggelsen.

Hvad kan medregnes i grundstørrelse:

- Parkering på den enkelte grund
- Fælles parkeringsarealer

Hvad kan ikke medregnes i grundstørrelsen:

- De krævede fælles opholdsarealer
- Stier
- Beplantningsbælter
- Støjvolde
- Veje og fortove
- Regnvandsbassin

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40% og beregnes for den enkelte bolig på den enkelte boliggrund.

Hvad kan medregnes:

- Etageareal, beregnet efter bygningsreglementet
- Den enkelte boliggrunds areal

Hvad kan ikke medregnes:

- Krævet fælles opholdsareal
- Stier
- Beplantningsbælter
- Støjvolde
- Fælles parkeringsarealer
- Veje og fortove
- Regnvandsbassin
- Områdets samlede grundareal

Fælles opholdsareal

Minimum 10% af områdets samlede areal skal udlægges som fælles opholdsareal.

Kommuneplanens retningslinje om vandhåndtering kan betyde, at det er nødvendigt at udlægge yderligere grønne arealer. Ud af de 10% areal skal der være ét samlet område, som kan benyttes til ophold eller aktiviteter.

Hvad kan medregnes:

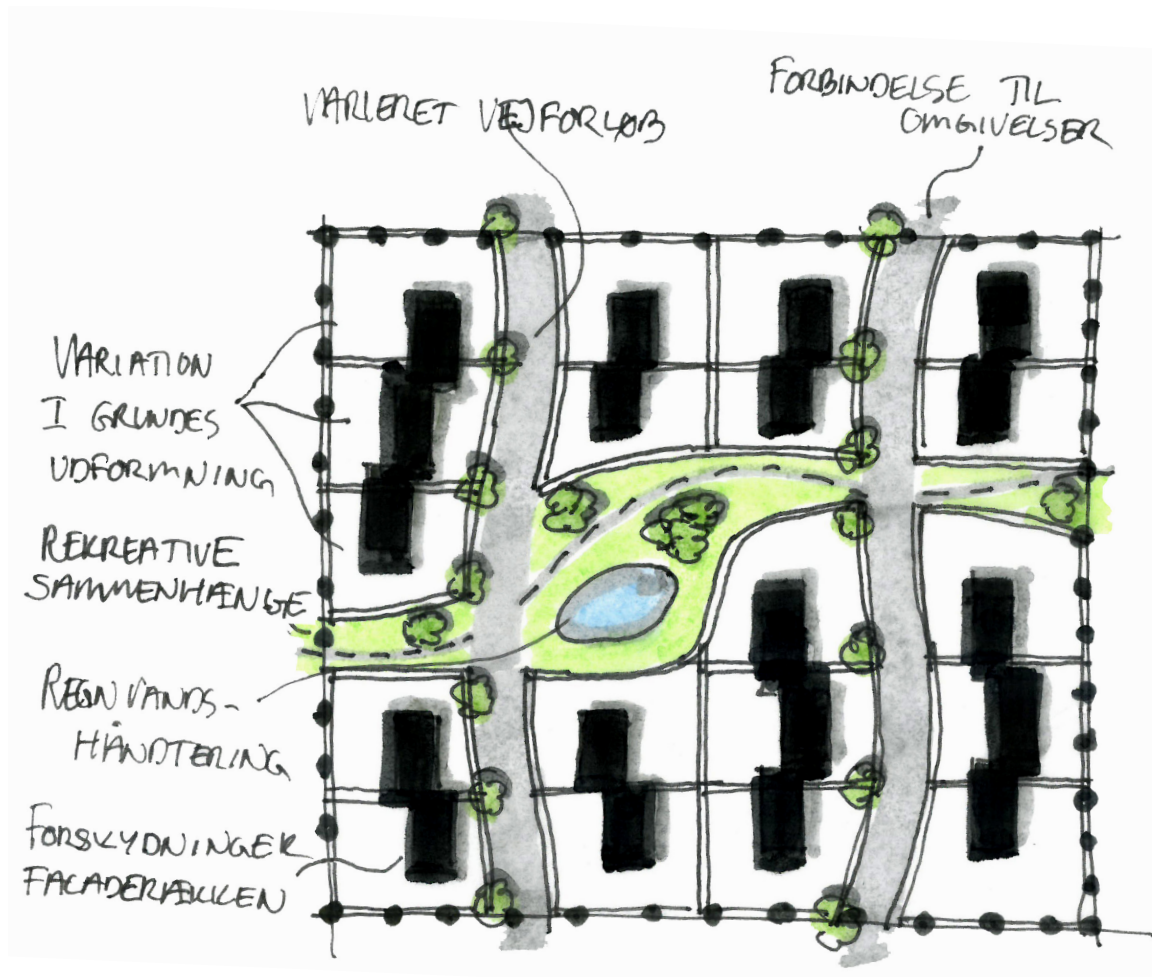
- Stier
- Regnvandsbassin med rekreativ værdi

Hvad kan ikke medregnes:

- Krævede, afskærmende beplantningsbælter
- Støjvolde
- Fælles parkeringsarealer
- Veje og fortove
- Mindre tiloversblevne arealer langs vejforløb

Parkering

Der skal udlægges minimum 2 p-pladser pr. bolig. Parkering kan etableres helt eller delvist på de enkelte grunde. P-pladserne må ikke placeres i forlængelse af hinanden. Parkering kan også etableres helt eller delvist som fælles parkeringsarealer, hvis der kan opnås en fornuftig afstand til boligerne. Carport eller garage kan udgøre den ene p-plads.



PRINCIPDIAGRAM TÆT/LAV BYGGERI

-  OMRÅDETS SAMLEDE AREAL
-  GRUNDSTØRRELSE MIN. 400 m²
-  FELLES OPHOLDSAREAL MIN. 10% AF OMRÅDETS SAMLEDE AREAL
-  BEBYGGELSE MAX 40% AF GRUNDSTØRRELSE

Kommuneplanrammer efter 2025

Baggrund

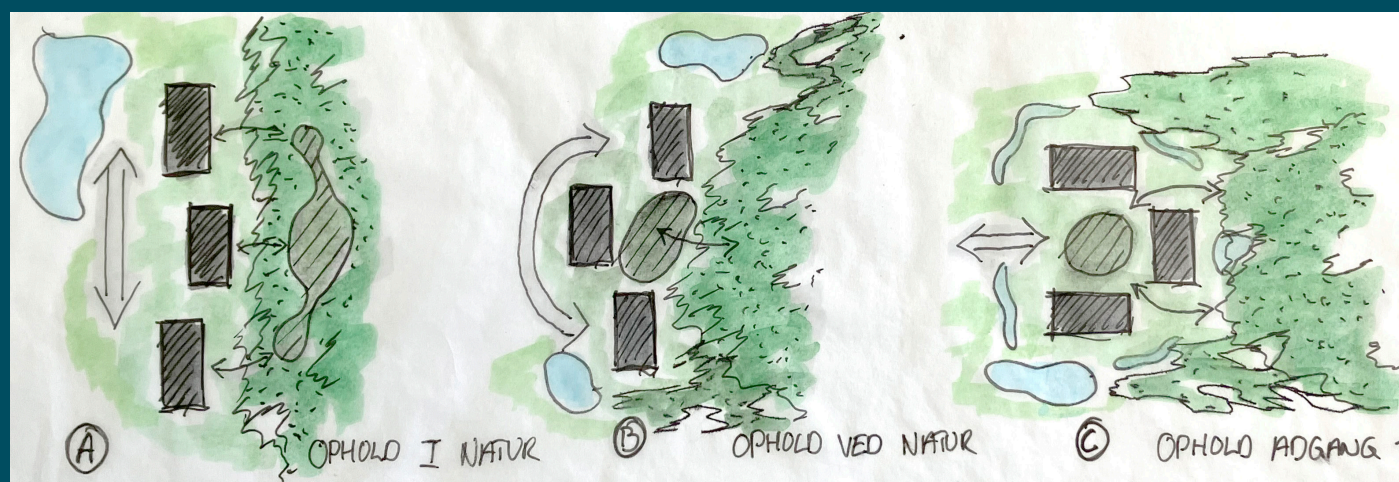
For at afspejle Byrådets vision for fremtidens planlægning, der er fastsat i Planstrategien 2023, er der i de nye kommuneplanrammer visse ændringer.

I de nye kommuneplanrammer, som er udlagt i 2025, ses naturudvikling som en forudsætning for byudvikling, og der er derfor krav til, at et område skal etableres som natur- og klimaareal i forbindelse med ny planlægning for boliger. Til gengæld er det muligt at lave meget små grunde til de enkelte boliger, for at give plads til grønne arealer. Det er også muligt at bygge et større boligareal, hvis der bygges i flere etager, for at understøtte muligheden for at bygge mere kompakt og dermed mere bæredygtigt.

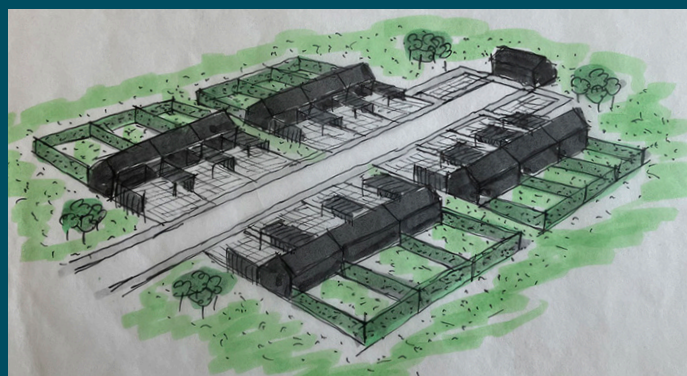
Derudover er der et særligt fokus på at tilpasse planlægningen ift. de lokale muligheder. Det betyder blandt andet, at de fastsatte krav afhænger af hvilket område der byudvikles i. Der skelnes mellem:

- Vejle by (de 6 byområder) - inkl. Skibet
- Centerbyerne - Børkop (inkl. Brejning), Egtved, Give og Jelling
- Lokalbyer og landsbyer

For uddybbelse henvises til de generelle mål og rammer for boligområder i Kommuneplan 2025-2037.



Natur- og klimaarealer der etableres i forbindelse med ny byudvikling, skal ses i sammenhæng med omgivelserne, og kvaliteten. Derudover skal der etableres opholdsareal, som kan placeres sammen med, i forbindelse med natur- og klimaarealer eller for sig selv.



Hvis der bygges i flere etager, øges bebyggelsesprocenten, da det er hensigtsmæssigt, at der bygges mere kompakt og i flere etager, fordi det er mere bæredygtigt.

Beregningsgrundlag



Natur- og klimaareal

Natur- og klimaarealer skal understøtte eksisterende grønne og blå strukturer. Der tages derfor udgangspunkt i den type natur som vil være hensigtsmæssig på det konkrete sted. Naturen må gerne kunne benyttes rekreativt og tænkes i forbindelse med opholdsarealer. Arealet beregnes som en procentdel af områdets samlede areal.

Område	Natur & Klima
Vejle + Skibet	min. 35 %
Centerbyerne	min. 30 %
Lokalbyer og landsbyer	min. 25 %

Fælles opholdsareal

Minimum 10 % af områdets samlede areal skal udlægges som fælles opholdsareal.

Fælles opholdsareal skal placeres og indrettes med mulighed for ophold og fællesskabende aktiviteter, og bør så vidt muligt placeres centralt ifht. boligbebyggelsen, så flest mulige har adgang og udsyn hertil.

Grundstørrelse

Grundstørrelsen er kun det private areal, der hører til den enkelte bolig ved udstykning inklusiv p-pladser.

Område	Grundstørrelse tæt/lav
Vejle + Skibet	maks. 400 m ²
Centerbyerne	maks. 450 m ²
Lokalbyer og landsbyer	maks. 500 m ²

Bebyggelsesprocenten

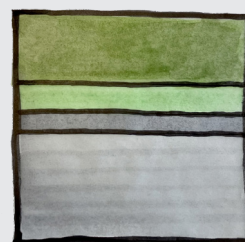
Bebyggelsesprocenten beregnes ud fra det samlede område fratrukket natur- og klimaareal, fælles opholdsareal og vejareal. Den angivne procentandel giver et antal kvadratmeter der maksimalt må bygges. Udnyttelsen varierer afhængig af området og antal etager, dog er maks. fodaftrykket altid svarende til procentsatsen for én etage:

Område	En etage	Flere etager
Vejle + Skibet	30 %	50 %
Centerbyerne	35 %	45 %
Lokalbyer og landsbyer	40 %	40 %

Parkering

Der skal udlægges minimum 2 p-pladser pr. bolig. Hvis der etableres fællesparkering, skal der udlægges 1 ½ p-plads pr. bolig. Dog er det væsentligt at der opnås en fornuftig afstand til boligerne.

Samlet byudviklingsområde



- Natur og klima = min. 25-35 %
- Opholdsareal = min. 10 %
- Infrastruktur = ca. 5-10 %
- Grundstørrelsen = 45-60 %
- afhængig af områdets indretning og inkl. parkering

Variationer af tæt-lav bebyggelse

Tæt-lav boligbebyggelse defineres som sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel. Boligtypen findes i mange variationer, og behøver ikke at være lange sammenhængende rækker. Boligerne kan også sammenbygges af småbygninger, når sammenbygningen er mindst 5 meter lang, og der kan bygges i flere etager, hvor etagerne således tilhører samme bolig.

Rækkehuse

Én bygning med flere selvstændige boliger opdelt af lodrette lejlighedsskel. Boligerne kan placeres i en række eller kan sammenbygges af småbygninger som f.eks. carporte imellem boligerne.

Ingen boligrække må være mere end 50 meter lang, og rækken skal gerne visuelt opdeles i mindre enheder af forskydninger, for at give mere dynamik langs facaden.

Dobbelthuse

To selvstændige boliger i én bygning, som er opdelt med lodret lejlighedsskel. Det kan også være to huse, der er sammenbygget af småbygninger f.eks. en carport.

Gårdhavehuse

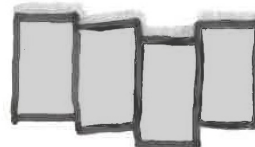
Boligernes grundplan kan have andre former end en firkant som f.eks. vinkelhuse der er bygget forskudt sammen, så der dannes en gårdhave med mure på flere sider.

Kædehuse

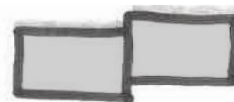
Ved større forskydninger mellem boligerne, hvor kun en mindre del af muren deles med naboen kaldes bebyggelsen for kædehuse.

Kompaktparceller

Kompaktparceller er ikke tæt-lav bebyggelse men derimod mindre enkeltliggende enfamiliehuse på små grunde, der defineres som åben-lav bebyggelse. Hvis småbygninger sammenbygges i skel, må boligen ikke være sammenbygget med disse.



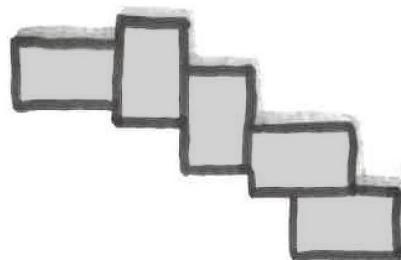
Principper for rækkehuse



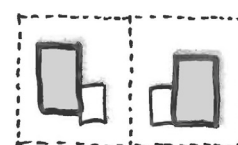
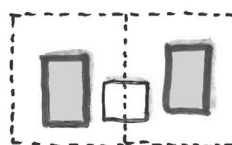
Principper for dobbelthuse



Princip for gårdhavehuse



Princip for kædehuse



Principper for kompaktparceller

Eksempler på kvalitet i tæt-lav bebyggelser

På de følgende sider præsenteres en række gamle og nye tæt-lav bebyggelser fra Vejle og resten af landet. Eksemplerne viser, hvordan fokus på arkitektur, variation, kantzoner, gaderum, landskab og opholdsarealer kan skabe bebyggelser med en stærk identitet. Steder, der står som tidløse eksempler på, hvordan god arkitektur former hverdagslivet og holder i mange år frem.



Magnoliavej, Søndermarken: Rækkehuse opført i 1949.

Eksempler fra Vejle Kommune

Arkitektur og variationer

Tæt-lav bebyggelse kan antage mange former, som hver især præger områdets miljø og det indtryk man får langs gaden. Variationer i bebyggelsen skaber en forskelligartethed, der gør området mere interessant og levende. Når husene forskydes og opdeles i korte rækker, fremstår bebyggelsen også mindre bastant. Samtidig skal der være en samhörighed i bebyggelsen, så den arkitektoniske hovedidé og identitet understreges. Det er også vigtigt, at der er synlige vinduer eller en dør i facaden mod gaden, så man fornemmer, at der bor mennesker. Dette bør især overvejes, hvis skure og carporte placeres langs gaden foran boligen.

På Magnoliavej i Søndermarken skabes variation af en tilbagetrukket mellembygning i én etage. Desuden er der biladgang fra bagsiden, så carporte undgås foran huset, hvilket bidrager til et indbydende udtryk.



Skudehavnen, Beddingen, Vejle: Bebyggelse med forskydninger og horisontal opdeling af facaden.



Brug af forskellige farver eller materialer kan også opbryde facaden, som ved "Skudehavnen" hvor bygningen opdeles horisontalt, med den mørke træbeklædning øverst.

Det samme ses ved bebyggelsen på Hans Jørgensens Vej i Vinding hvor tagets materiale fortsætter nedover facaden, og skaber en visuel opdeling. Her er også større forskydninger langs facaden, som opdeler den længere bebyggelse i flere enheder.

Forskydninger i højden, ses ved Skovhusene i Mølholm, hvor bebyggelsen fint følger det naturlige terræn, hvilket bryder tagfladen med mindre niveauspring. Etageantallet kan også varieres, så bygningerne derved har forskellige højder.

Hans Jørgensens Vej, Vinding, Vejle.



Mølholm Skovhusene, Ulvehavevej i Vejle: Kombination af teglsten og træ. Forskydninger bryder tagfladen, og gør at bebyggelsen lægger sig på det naturlige terræn.

Fremtidens behov indebærer brug af mere bæredygtige materialer. Det kan derfor overvejes at benytte genbrugsmaterialer eller mere træ. Dette ses også ved Mølholm Skovhusene og ved Skudehavnen, hvor træ er kombineret med tegl.

En veludført kombination af materialer giver samtidig flotte detaljer i byggeriet. Smukke materialer med naturligt varierende farvenuancer og detaljer på facaden som relieffer eller felter med et andet forbandt, bidrager til at højne den arkitektoniske kvalitet.

Kantzoner og gaderum

Små forhaver eller grønne kantzoner mellem boligen og vejarealet højner byrummets kvalitet, ved at skabe en naturlig overgang mellem det private og det offentlige. Samtidig skaber beplantningen variation og giver noget smukt og interessant at kigge på, når man bevæger sig forbi.

Hvis parkering og skure samles, fås et mere intimt byrum med stiforløb tæt ved bebyggelsen, der er sikkert for små børn. Et eksempel er ved Sandnæsvej på Søndermarken, hvor der er fælles parkering og sti-adgang til boligen. Det er praktisk at kunne køre til hoveddøren, men dobbelte indkørsler på smalle grunde kan dominere meget i gadebilledet.



Sandnæsvej, Søndermarken: Sti mellem bebyggelsen.



Skovtoften, Nørremarken: Gårdhavehuse hvor grønne græsarealer med træer og hække giver et fint miljø i gaderummet.

Når der parkeres på hver enkelt grund, er det derfor væsentligt at overveje hvordan gaderummet gøres attraktivt og indbydende. Snoede vejforløb følger ofte terrænet og bidrager til variation. Samtidig højnes kvaliteten betydeligt med beplantning som f.eks. vejtræer, buske, lave hække eller grønne rabatter.

Etablering af fortov og belysning øger trygheden og brug af forskellige typer belægninger kan inddеле vejforløbet i flere zoner.

Man bør også overveje placeringen af skure, som eventuelt kan ligge i baghaven, eller sammenbygges med boligen eller carporten.



Bjerreager, Bredballe: Rækkehusbebyggelse i to etager ved et grønt fælles opholdsareal.

Fælles opholdsarealer

For at opnå et attraktivt område, er det nødvendigt med gode udendørs opholdsarealer. Der skal være ét større område, som muliggør forskellige aktiviteter som legeplads, klatretræer, boldspil, bålplads eller gå- og løbeture, som fremmer trivsel og social kvalitet i området. Dette område bør placeres centralt med visuel forbindelse til mange af boligerne, og med nem adgang for beboerne, eller i relation til en forbindelse, hvor folk naturligt vil mødes. Formålet med hvert enkelt areal skal være et bevidst valg, hvad enten det er til at skabe afstand og luft eller til aktiviteter.

Fælles friarealer kan også have en værdi som landskabstræk, der giver mulighed for udsyn fra boligerne og god afstand til nærliggende bebyggelser. Ved Skovtoften er områderne indrettet som et naturområde med plads til naturligt udformede regnvandsbassiner. Forskelligartet beplantning såsom blomstrende eller frugtsættende træer, buske og blomster, bidrager til at øge kvaliteten af de grønne arealer og kan virke rumskabende.



Frydenlund, Tirsbæk Bakker: Boligbebyggelse placeret ud til åbne fælles opholdsarealer med græs, træer og lavninge til regnvandshåndtering.



Søholm, foto: Anders Sune Berg, Realdania By & Byg

Ikoniske danske rækkehusbebyggelser

Søholm, Klampenborg Arne Jacobsen

På Strandvejen i Klampenborg ligger et rækkehusbyggeri, som i både den danske og den internationale arkitektverden betragtes som et mesterstykke. Husene er opført i et smukt teglstensforbandt og ligger forskudt for hinanden som kædehuse. De består af kælderniveau med garage samt to etager ovenover.

Arne Jacobsen var både arkitekten bag og med i byggekonsortiet, der i 1951 opførte den første del af rækkehusbebyggelsen Søholm. Han flyttede selv ind i bebyggelsen og boede her indtil sin død i 1971.

Kilde: Bolius



Søholm, foto: Anders Sune Berg, Realdania By & Byg



Gassehaven, Luftfoto: Geodatastyrelsen

Gassehaven, Gl. Holte **Palle Suenson**

Rækkehusbebyggelsen Gassehaven er opført i begyndelsen af 1970'erne og består af 107 boliger fordelt på tre forskellige hustyper. Den samlende arkitektoniske idé består af bebyggelsens gule teglstenshuse, der er sammenbundet af lette glaspartier. Bebyggelsen ligger placeret på begge sider af en stor grøn kile, og den ene husrækkes haver ligger op til en golfbane.

Kilde: Gassehaven

Sjølundsparken, Hellebæk **Bente Aude & Boje Lundgaard**

Boligbebyggelsen stod færdig i 1978 og består af 74 boliger, der er smukt placeret i landskabet omkring en lille sø. Husene fremstår alle med sortmalet træbeklædning og gule teglgavle og tage. Der skabes en interessant variation af forskydninger, højdeforskelle og detaljer, der giver liv til området.

Kilde: sjoelundsparken.dk



Sjølundsparken, Hellebæk



Absalons Have, Trekroner

Absalons Have, Trekroner Vandkunsten

Absalons Have er opført i begyndelsen af 2004-2005 og er et bofællesskab der består af 23 ejerboliger. Rækkehusbyggeriet følger terrænets naturlige kurver. Bebyggelsens udformning skaber et tæt, men grønt og åbent fællesskab med fokus på variation i facaderne og den identitetsskabende og ikoniske blå farve.
Kilde: absalonshave.dk

Svalin 1 og 2, Trekroner House Arkitekter

Bofællesskaberne er opført i 2014-2015 og består af hhv. 20 og 24 boliger udviklet i tæt samarbejde med beboerne. Byggeriet indgår i en helhedsplan for området og bebyggelseplanerne er udformet som tre blade i en "blomst". Bebyggelsernes indre rum har en mere befæstet og bymæssig karakter med parkering mens der mellem klyngerne er et åbent landskabsrum med højt græs og spredte træer.
Kilde: svalin2.dk



Svalin 1, Trekroner

Tinggården, Herfølge Tegnestuen Vandkunsten

I 1971 udskrev Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) en konkurrence om alternative boligformer. Vandkunsten vandt med deres forslag til Tinggården, som fokuserede på fleksibel arkitektur og fællesskab, og som sigtede efter at give beboerne indflydelse, både på arkitekturen og på den måde man lever og indretter sig i bebyggelsen.

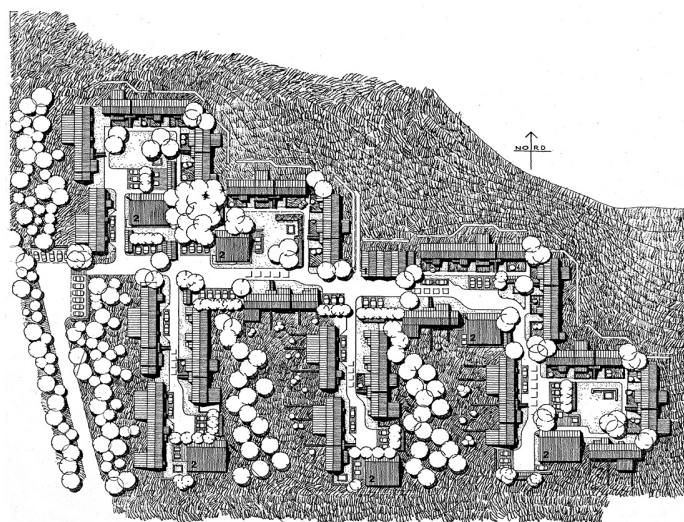
Siden opførelsen i 1978 har Tinggården været til stor inspiration for tæt-lav boligbebygget i Danmark med sit fokus på fleksibilitet og bofællesskab. Bebyggelsen består af 78 boliger fordelt på seks familiegupper med hver sit fælleshus til fællesspisning og aktiviteter, samt et større fælles beboerhus for alle Tinggårdens beboere.

Boligerne fremstår med præfabrikerede, malede træfacader i rød og sort og sækkeskurede murede partier, samt tage i grå eternit. Boligerne er forholdsvis små og enkle, men lette vægge gør det muligt at ændre indretningen efter skiftende behov, så én husstand kan overtage et rum fra naboen. Boligerne er orienteret med ankomst mod hinanden, så man naturligt mødes, og de mange fælles faciliteter og arealer opfylder ligeledes en del af pladsbehovet, og giver mulighed for at fællesskabet kan udfoldes.

Kilde: Vandkunsten



Tinggården, Herfølge foto: Melissa Ørnstrup



Bebyggelsesplan Tinggården: Tegnestuen Vandkunsten

Søndergårdsparken, Bagsværd Tegnestuen Vandkunsten

Almene boliger opført i 1949. Søndergårdsparken er en parkbebyggelse, der med sine lave, gule teglstenshuse omgivet af grønne arealer, er et af dansk boligbyggeris højdepunkter. Boligerne er placeret omkring et stort fællesareal, og alle huse har en tilhørende privat have. Det grønne fællesareal i midten samt kombinationen af fritliggende og sammenbyggede huse er inspireret af de engelske havebyer fra begyndelsen af 1900-tallet. Til gengæld er husenes homogene, gule teglarkitektur og de spartanske huskroppe uden overflødige dikkedarer udpræget dansk. Dog har et enkelt dekorativt element sneget sig ind: de hvide vinduesindramninger.

Kilde: dac.dk



Søndergårdsparken, Bagsværd foto: DAB



Lensmarken, Årslev

Lensmarken, Årslev **Erik Arkitekter**

Lensmarken består af 40 almene boliger opført i 2018. Boligsammensætningen appellerer til både ældre, unge par uden børn og især børnefamilier. Boligerne er fordelt i otte enklaver med fem rækkehuse i hver, opført i 1 til 1½ plan med både forhave og baghave med terrasse og udsigt til fællesarealer og natur samt egen parkering. Konstruktionen er overvejende præfabrikeret i lette trækasletter, facaderne er beklædt med træ, og tagene er dækket med sedum. Her er et særligt fokus på gaderum, materialevalg og udearealer.

Kilde: civica.dk/lensmarken



Lensmarken, Årslev. Luftfoto: Geodatasyrelsen

Fremtidens Forstad, Årslev **ARCHIDEA Arkitekter**

Bebyggelsen er opført i 2023 og består af 74 forskelligartede boliger fordelt som rækkehuse, dobbelthuse og etageboliger i 1-4 etager. Området er opdelt i to forskellige klynger med hvert sit indre gårdrum, inspireret af de gamle herregårdsanlæg. Bebyggelsen er opført i forskellige farver teglsten med forskydninger langs facaderne og skure og altaner i træ. Detaljer der bidrager til variation i bebyggelsen. Bebyggelsen er den første del af en udviklingsplan tegnet af Vandkunsten, hvor en serie tætte klynger adskilt af grønne kiler, balancerer mellem en bymæssig og landskabelig kontekst

Kilde: Archidea.dk og Vandkunsten.com



Fremtidens Forstand, Årslev.



Fremtidens Forstand, Årslev. Luftfoto: Geodatasyrelsen

Andre gode eksempler

- **Falen, Odense**
Loop Arkitekter
- **AB Oasen, Trekroner**
H+TNT A/S
- **Folden, Trekroner**
Almenbolig+ og KAB
- **Hegnet 51 og toppen 139, Trekroner**
SWECO Architects
- **Bakkehusene, Bellahøj**
Thorkild Henningsen og Ivar Bentsen
- **Kartoffelrækkerne, Østerbro, København**
Frederik Bøttger
- **Søndergård Park, Bagsværd**
Hoff & Windinge



VEJLE
KOMMUNE



Revideret oktober 2025

Udarbejdet af Plan & Energi, Teknik & Miljø
Bilag til Kommuneplan 2025-2037 for Vejle Kommune