



BEBOELSE I KÆLDRE

Aarhus Kommune januar 2019

LOKALER I KÆLDRE

Der er interesse for at omdanne lokaler i kældre i eksisterende etageejendomme til beboelse. Men hvor det ofte er praktisk at have lokaler i kælder til en række funktioner i tilknytning til en bolig, f.eks. til varme- og ventilationsanlæg, opbevaring, vaske- og tørrerum, hobbyrum, værksted m.m., er lokaler i kældre ofte uegnede til ophold og overnatning. Det er ulovligt og ofte usundt.

Det skyldes, at der i kælderlokaler er øget risiko for vand- og fugtskader, opstigende grundvand eller kloakvand, forurening fra undergrunden i form af radon m.m. Der er dårligt luftskifte og svagt dagslys. Det er derfor ikke et sundt sted at opholde sig i længere tid, og så kan det også være svært at redde sig ud ved brand.

Kun gode lokaler i kældre i etageejendomme vil derfor undtagelsesvist kunne godkendes af kommunen til beboelse.

Muligheden for at indrette kælderbeboelse sigter kun på lokaler, der er egnede til formålet. Det vil typisk være eksisterende, opvarmede lokaler i kældre, der kun ligger lidt under terræn, har gode lysforhold og god adgang til det fri, f.eks. tidligere kontor- og forretningslokaler.

Muligheden sigter ikke til at inddrage eksisterende kælderlokaler, der anvendes f.eks. som vaske- og tørrerum, cykel- og barnevognsrum, depotrum o. lign., som ikke vil kunne opfylde betingelserne.

Med disse retningslinjer beskrives de vejledende rammer for at få godkendt kælderbeboelse. Retningslinjerne skal sikre, at lokalerne giver gode rammer for sikkerhed, sundhed og livskvalitet.

Indretning af kælderbeboelse skal i øvrigt altid ske under hensyn til det eksisterende plangrundlag for ejendommen og bygningsreglementets regler, bl.a. krav til anvendelse, etageantal, bebyggelsesprocent m.m., samt brandmæssige krav til materialer, konstruktioner, flugtveje m.m.

BYGNINGSREGLEMENTETS KRAV

Kælderlokaler er rum, hvor gulvet ligger helt eller delvist under jordhøjde (det omgivende terræn), uanset hvor lille niveauforskel der er mellem gulvet indvendig og terrænet udenfor.

Efter Bygningsreglement 2018 (BR18) § 206 må gulvet i beboelsesrum og køkken ikke ligge lavere end det naturlige terræn udenfor.

Der kan undtagelsesvist ses bort fra kravet ved særlige

terrænforhold, hvis gulvet ligger over terrænet langs mindst en vinduesvæg.

Terrænet skal vurderes i forhold til det tidspunkt, hvor der gives byggetilladelse. Man kan således ikke efterfølgende lave ændringer i terrænforholdene for at sikre, at kravet er opfyldt.

Bygningsreglementet tillader ud over dette tilfælde ikke at etablere ny beboelse i kælderlokaler. Kælderbeboelse kræver herefter altid en dispensation fra bestemmelsen efter byggelovens § 22.

Kommunen kan på baggrund af en konkret og individuel vurdering meddele en dispensation til kælderbeboelse, hvis det skønnes foreneligt med de hensyn om en tilfredsstillende boligstandard, der ligger til grund for bestemmelsen, herunder byggelovens formål, og hvis de tekniske forhold kan opfyldes.

KRAV OM BYGGETILLADELSE

Indretning af kælderbeboelse er omfattet af byggelovens § 2C. Der skal derfor søges om byggetilladelse hos bygningsmyndigheden med en fyldestgørende projektskrivelse.

Ansøgningen skal indeholde en begrundet dispensationsansøgning fra BR18 § 206, jf. byggelovens § 22, dvs. ansøgning om at fravige terrænkravet med begrundelse herfor.

Projektet skal vise, at betingelserne for kælderbeboelse kan opfyldes, herunder de øvrige tekniske krav af betydning for boligens samlede kvalitet.

Bygearbejdet må ikke påbegyndes, før der er givet en byggetilladelse.

I visse tilfælde kan der blive tale om en orientering af ejendommens beboere.

NÅR LOKALERNE STÅR FÆRDIGE

Når indretning af kælderbeboelse er afsluttet, skal der ske en færdigmelding af bygearbejdet. Lokalerne må først tages i brug, når der er givet en ibrugtagningstilladelse.

Kommunen kan vælge at føre tilsyn på ejendommen for at kontrollere, om betingelserne for kælderbeboelse i byggetilladelsen er opfyldt.

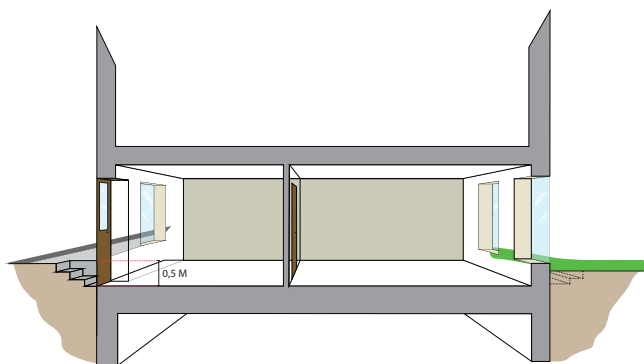
Den godkendte kælderbeboelse skal registreres i BBR. Arealet bliver medregnet i ejendommens boligareal.

BETINGELSER

1. FORHOLD TIL OMGIVENDE TERRÆN

Kælderlokalets egnethed til beboelse hænger først og fremmest sammen med niveauforskellen mellem gulvet indvendig og terrænet udenfor. Der vil kun kunne godkendes mindre fravigelse fra terrænkravet i BR18 kap. 9 § 206.

Vurderingen af gulvets niveau i forhold til omgivende terræn vil blive vurderet i sammenhæng med de øvrige vilkår i pkt. 2-11. Der vil som udgangspunkt ikke kunne godkendes en større niveauforskel end 0,5 meter mellem gulvet indvendigt og terrænet udenfor.



Ved særlige terrænforhold kan der være grundlag for at godkende en lidt større niveauforskel, men det gælder kun for sekundære lokaler, dvs. de lokaler der anvendes til bade- og wc-rum, gang og depot eller lign.

2. STØRRELSE OG INDRETNING

Der skal tilvejebringes tidssvarende beboelser af en rimelig størrelse og med en rimelig og hensigtsmæssig indretning i forhold til det samlede areal, der søges udnyttet. Der henvises til BR18 kap. 9 §§ 199-205.

Der skal være en fornuftig disponering af beboelsesrum. Beboelsesrum skal have et gulvareal på minimum 7 m². Soverum og køkken må ikke etableres i samme rum.

Beboelsesrum og køkken skal udformes med en tilfredsstillende loftshøjde. Loftshøjden skal fastsættes i forhold til boligens rumdybder, rumstørrelser og vinduers placering. Der henvises til BR18 kap. 9 § 205.

Der vil ikke kunne godkendes en rumhøjde under 2,3 m.

Kælderrum er ofte født med en lavere i lofthøjde end overliggende lejlighed. Dette kan være en særlig udfordring for omdannelse, hvor etageadskillelsen skal forsynes med ekstra lydisolering. Der henvises til pkt. 6.



3. ADGANGSFORHOLD

Der skal være gode adgangsforhold til beboelsen. Til enhver boligenhed skal der være adgang direkte fra det fri eller via fælles adgangsvej fra det fri. Der henvises til BR18 kap. 2 §§ 48-56

4. KØKKEN OG BADE- OG WC-RUM

Hvis boligen skal godkendes som beboelseslejlighed, skal den indeholde køkken og bade- og wc-rum. Enkeltværelser skal have adgang til køkken og bade- og wc-rum. Der henvises til BR18 kap. 9 § 200 og § 201.

5. LYSFORHOLD

Beboelsesrum og køkken skal være velbelyste. Beboelsesrum skal have et glasareal på mindst 10 procent af gulvarealet. Det anses for at være tilstrækkeligt under normale omstændigheder. Der henvises til BR18 kap. 18 § 379.

Det kan være nødvendigt at forøge glasarealet forholds-mæssigt, hvor der er skyggevirksomhed fra f.eks. overliggende altaner eller omkringliggende bebyggelse, og hvor der er risiko for parkerede biler, cykler og andre genstande ved vinduerne.

6. FUGT-, VARME- OG LYDISOLERING

Der skal udføres konstruktive løsninger, så vand og fugt ikke medfører skader og brugsmæssige gener, herunder sundhedsmæssige forhold. Der henvises til Fugt og Vådrum: BR18 kap. 14 §§ 334-339.

Et firma, f.eks. et rådgivende ingeniørfirma eller Teknologisk Institut, der har særlig ekspertise med fugtmåling, skal gennemgå og udarbejde en rapport om lokalernes egnethed til boligformål til brug for vurdering af, om der kan meddeles byggetilladelse.

På baggrund af rapporten kan der være behov for, at kommunen stiller krav i byggetilladelsen om, at ansøger efter indretning af kælderbeboelse skal dokumentere lokalernes egnethed hertil, forinden ibrugtagningstilladelse, dvs. typisk en genbesigtigelse og rapport fra samme firma som har lavet den første rapport om lokalernes egnethed.

Der skal være varmeisoleret. Der henvises til BR18 kap. 11 §§ 250-282 og §§ 293-298.

Vægge og etageadskillelser mod andre beboelses- og erhvervslejemål skal normalt forsynes med ekstra lydisolering. Der henvises til BR18 kap. 17 §§ 368-376.

7. BRANDFORHOLD

Der skal være redningsåbninger direkte til det fri i alle beboelsesrum og køkken. Åbningen kan f.eks. være et oplukkeligt vindue, der overholder mindstemålene. Der henvises til BR18 kap. 5 §§ 97-98.

Der må ikke være risiko for parkerede cykler og andre genstande ud for redningsåbningerne.

Boligen skal forsynes med røgalarm. I hver boligenhed, herunder enkeltværelse, skal der installeres røgalarmanlæg, der tilsluttes bygningens strømforsyning med batteribackup. Der henvises til BR18 kap. 5 § 93, stk. 1, nr. 4.

8. VENTILATION

Beboelsesrum, køkken og bade- og wc-rum skal ventileres på en måde, så der kan opretholdes et sundheds- og sikkerhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima. Det betyder bl.a., at kælderboligens luftskifte skal opnås med et ventilationsanlæg med varmegenvinding. Der henvises til BR18 kap. 22 §§ 443-446.

9. RADONSIKRING

Boligen skal være sikret mod radon. Bygningskonstruktioner mod undergrunden skal udføres lufttætte, så der ikke trænger radon gennem kældergulve og kælderydevægge.

Hvis det ved måling dokumenteres, at radon-indholdet ikke overstiger 100 Bq/m^3 , er det ikke nødvendigt at foretage en yderligere sikring. Der henvises til BR18 kap. 13 § 332.

10. UDENDØRS OPHOLDSAREAL

Der skal være tilstrækkeligt udendørs opholdsareal. Der skal være et opholdsareal i passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed. Der henvises til BR18 kap. 20 § 393.

11. PLADS TIL OPBEVARING

Der skal være tilstrækkeligt og aflukket opbevaringsplads til større brugsgenstande, såsom cykler, barnevogne o.lign. samt mulighed for vask og tørring af tøj for den nye kælderbeboelse. Der henvises til BR18 kap. 9 §§ 212 og 213. Der er derimod ikke krav om, at der i eller i tilknytning til lokalerne til beboelse skal være plads til individuel opbevaring af mindre brugsgenstande (depotrum m.v.).

Hvis dele af kælderboligen tidligere er blevet benyttet til at sikre depotrum m.v. for ejendommens øvrige boliger, vil indretning af lokalerne forudsætte, at der både findes en anden løsning for ejendommens eksisterende beboelser samt for den nye beboelse.

Det kan medføre indhug i fælles opholdsarealer i form af nye skure m.v. i gården, og det samlede opholdsareal for ejendommen skal vurderes.

Det vil kun i særlige tilfælde kunne godkendes, at depotrum m.v. flyttes fra kælderrum til gårdrum.

Ved etablering af ny kælderbeboelse skal det på plantegningen vises, at evt. eksisterende boliger i ejendommen også fortsat har pulterrum.

Yderligere oplysninger:



TEKNIK OG MILJØ
Byggeri

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand
byggesag@mtm.aarhus.dk
aarhus.dk/byggeri