

Retningslinjer vedr. bestemmelserne om hems i Lokalplan EL30, kap. 6.12

Kommunen har haft enkelte sager vedr. fortolkning af begrebet hems. Herunder størrelse og rumhøjde.

Kommunen har derfor udarbejdet nedenstående retningslinjer og regler for etablering af hems indenfor kolonihaveområderne under Lokalplan EL30.

Hvad er en hems?

Den generelle fortolkning af en hems er:

Indskudt etage i en bygning, fx et delvist udnyttet hanebåndsloft eller en lav trempeletage; den har ikke fuld etagehøjde, og der er som regel åben forbindelse til den underliggende etage. En hems anvendes bl.a. som soveplads.

(Kilde: Gyldendal. Den Store Danske)

Dvs. at en hems er en "hylde" eller afsats, som typisk placeres hanebåndsloft, trempelspær, højloftede rum og lignende, og hvor afstand fra hemsens gulv til loft er så lav, at man ikke kan opholde sig stående på denne. Altså et område der ikke kan benyttes til almindelig beboelse eller lignende.

Hvis man skeler til bestemmelserne i Bygningsreglement BR10, så fremgår følgende:

Til gulvet i hems medregnes kun det areal, der i et vandret plan 1,5 over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med tagbeklædningens udvendige side. Der kan indrettes 2 eller flere hems med et areal på 4,5 m², men hvis de ikke skal medregnes i etagearealet, er det en betingelse, at de ikke er internt forbundne, herunder at adgang til hemsene foregår separat.

(Kilde: BR10, bilag 1, B.1.1.3, stk. 3, nr. 6):

I tidligere reglementer blev en hems defineret ud fra et gulvareal på 4,5 m².

Bestemmelserne iht. byggeloven kan som udgangspunkt ikke benyttes som administrationsgrundlag for kolonihavehuse, jf. BR10, kap. 1.2, stk. 2.

Definition af en hems i forhold til Lokalplan EL30

Ud fra ovenstående har centeret vurderet situationen og kommet frem til følgende. Glostrup Kommune vil fremadrettet fortolke og administrere en hems ud fra følgende kriterier:

- a) En hems er en afsats eller lille indskudt etage uden ståhøjde under loftet, og med åben forbindelse til det underliggende rum.
- b) "Uden ståhøjde" fortolkes som en maksimal højde mellem gulv i hems og loftbeklædning på 1,70 meter, dog maksimal 1,50 meter for tage med en hældning på under 11° (svarer til 1 på 5).
- c) Der kan accepteres mindre lukninger mellem hems og det lokale denne er etableret i, dog skal hovedindtrykket fremstå åbent.
Af hensyn til sikkerheden, er det tilladt at etablere tremmer i åbning mellem hems og det underliggende lokale.
- d) Det samlede netto-gulvareal af en eller flere hems må ikke overstige 15 m², pr. havelod.
Med netto-gulvareal forstås, afstande fra indervægge til indervægge og til kant mellem hems og det underliggende rum. Evt. aflukker på hems, som fx skunkrum, medregnes ikke.

I udarbejdelsen af ovennævnte administrationsgrundlag, er følgende overvejelser indgået.

- Der skal være mulighed for etablering af hems, da disse kan udgøre en væsentlig nytteværdi i et kolonihavehus.
- Der skal dog ikke være ubegrænset adgang til etablering af hems, hvorfor der skal sættes et maksimumareal. Dette må gerne være af en vis størrelse, jf. 1. prik.
- Arealet af en hems beregnes af dennes netto gulvareal. Dette for at gøre beregning og administration lettere.
- Det skal sikres at en hems ikke kan benyttes til almindeligt personophold, hvorfor der skal være begrænsninger for "rum"-højden på denne. Hermed vil den generelle fortolkning af en hems også blive sikret.
- Der skal være mulighed for at udføre mindre lukninger af åbningerne ud mod selve rummet hvori hems er etableret, således der kan etableres "hyggekrede", fx ved ydersider hvor rumhøjden er lavest.
Overordnet skal hems dog fremstå åben ud mod rummet hvori hems er etableret.
Sikkerheden på en hems kan etableres med tremmer i det åbne areal mellem denne og det underliggende lokale.

Fortolkning/præcisering af kap. 6.12 i Lokalplan EL30

Så længe bebyggelsens maksimale højde ikke overskrides, må der indrettes hems og andre former for indskudt etage. Vinduer indrettet i hems eller indskudt etage må ikke orienteres mod nabolodder eller kolonihavebebyggelse nærmere end 6 meter.

Med hensyn til afstandskravet på 6 meter fra vindue i hems, skal dette forstås som følger:

- e) Der skal altid være mindst 6 meter fra kolonihavehusets facade til nabo- og bagbolodder, når der er vindue i hems.
- f) Hvis hems er orienteret ud mod vej, sti eller plads, skal afstand fra kolonihavehusets facade til bebyggelse på anden side af vej, sti eller plads være mindst 6 meter, når der er vindue i hems.

Administration af hemse i forhold til Lokalplan EL30

Ud over det materiale som fremgår af bagsiden på Lokalplan EL30, samt vinteradresse, vil Glostrup Kommune fremover, når relevant, bede om oplysninger vedr. placering af hemse. Dvs. placering, areal og højder af disse.

Per Fredholt
bygningsingeniør
fagkoordinator • byggesag