Vejledning før du udfylder din byggeansøgning

Generelt

1. Det samlede bebyggede areal på en havelod må maksimalt udgøre 15 % af loddens areal, dog aldrig over 60 m².
2. Det bebyggede areal omfatter al bebyggelse med tag, herunder kolonihavehus, overdækket terrasse, skur og shelter.
3. Der må kun opføres ét kolonihavehus og ét skur pr. havelod.
4. Bebyggelsen måles til ydervæggens afgrænsning. Det betyder, at ved udgravning til fundament skal dets ydermål holdes inden for tilladt areal.
   Bemærk: Hvis fundamentet i sig selv fylder 60 m², vil huset overstige det tilladte areal, når beklædningen kommer på. Der kan derfor blive stillet krav om reduktion.

Tagkonstruktion og vinduer

1. Alle tagflader på bygninger skal have en minimumshældning på 14 cm pr. løbende meter, svarende til 8 grader.
2. Tagudhæng på over 50 cm tæller med i det samlede bebyggede areal.
3. Vinduer må maksimalt placeres i en højde på 2,5 meter og må ikke være til gene for naboer.
4. Ovenlysvinduer er tilladt i tagkonstruktionen. Hvis kolonihavehuset har en åben kip, kan vinduer placeres i hele husets højde.

Rottesikring af bygninger

1. Havelejeren har ansvaret for at rottesikre alle bygninger på havelodden.
2. Ydermure skal være intakte og uden skader for at forhindre rotter i at trænge ind.
3. Rottesikring kan foretages ved at montere galvaniseret trådnet (1 mm tykkelse, maskestørrelse max 20 mm), skiferplader, eternitplader eller lignende.
4. Sikringen skal etableres 60 cm under jorden og 30 cm over jordoverfladen for at være effektiv.

Kolonihavehuset

1. Kolonihavehuse må kun opføres i én etage.
2. Den maksimale højde må være 4,50 meter (se punkt 7).
3. Der kan etableres loftsrum til opbevaring, men ikke til beboelse.
4. Hvis huset opføres på skrånende terræn, måles den maksimale højde fra gennemsnitlig terrænhøjde.
5. Terrænet må ikke reguleres, hverken ved opfyldning eller ved brug af støtte-/terrænmure.
6. Bestyrelsen skal kontrollere funderingen, og byggeriet kan kun fortsætte, når terrændækket er godkendt, således at det færdige gulvniveau højst ligger 20 cm under terrænniveau.
7. Ved byggeri med punktfundament måles husets højde fra terræn og ikke fra fundamentets afslutning.
8. Kælder til beboelse er ikke tilladt, men der kan etableres en maks. 5 m² stor kælder til opbevaring.
9. Bebyggelsen skal placeres minimum 2,50 meter fra havelodsskel.
10. Hvis der opføres helt nyt hus, kaldes det nybyg, hvis et gammelt hus renoveres, hedder det ombyg. Kravet hertil at at ved ombyg skal huset være 100% identisk med det kamle, og der må ikke ændres, tilbygges eller lignende. Ved manglende overholdelse hedder det nybyg og så gælder nye krav om afstand til skel.

Overdækket terrasse

1. En overdækket terrasse skal være sammenbygget med kolonihavehuset.
2. Overdækningen måles fra dens start til afslutning.

Skur

1. Et skur må maksimalt have en højde på 3 meter, og m2 hører under maks. godkendt byggeareal på 15% eller maks. 60 m2.
2. Det kan enten bygges på huset eller være fritliggende.
3. Fritliggende skure skal placeres mindst 1 meter fra skel og 1 meter fra anden bebyggelse.
4. Hvis skuret bygges sammen med huset, må der ikke være direkte adgang mellem hus og skur. I dette tilfælde gælder en minimumsafstand på 2,5 meter fra skel.
5. Der må ikke tages ophold i et skur.

Andet byggeri
Ud over kolonihavehus, overdækket terrasse, skur og shelter, kan der opføres følgende:
- Drivhus/orangeri
- Pavillon
- Legehus

Drivhus / Orangeri
1. Maksimal højde: 3 meter.
2. Maksimalt areal: 13 m².
3. Skal være konstrueret udelukkende med glas på sider og tag.
4. Maksimal sokkel/brystværn: 20 cm.
5. Skal placeres mindst 1 meter fra skel.
6. Må ikke anvendes til oplagring, men kun som væksthus.
7. Kan være fritstående eller sammenbygget med kolonihavehuset.
8. Hvis der er direkte adgang mellem drivhus og hus, tæller drivhuset med i det samlede bebyggede areal.
9. Drivhuset skal være identificerbart, hvilket betyder, at vinduerne ikke må dækkes af gardiner, persienner, uigennemsigtigt folie eller lignende.

Pavillon
1. Maksimal højde: 3 meter.
2. Maksimalt areal: 10 m².
3. Skal placeres fritliggende med mindst 1 meter til nærmeste bebyggelse og 1 meter til skel.
4. Pavillonen defineres som en kantet eller rund bygning med brystværn på maks. 90 cm, hvor resten af væggen er åben eller i glas.
5. Maks. 15 cm afstand mellem vinduerne.
6. Dørens brystværn må maks. være 90 cm.
7. Pavillonen skal bruges til ophold (lysthus) og ikke til oplagring.
8. Vinduer må ikke dækkes af gardiner, persienner, uigennemsigtigt folie eller lignende.
9. Alternativ til pavillon: I stedet for en pavillon kan der opsættes et ekstra drivhus på maks. 10 m².

Legehus
1. Maksimal højde: 2 meter.
2. Maksimalt areal: 5 m².
3. Skal placeres fritstående med min. 1 meter til skel og 1 meter til anden bebyggelse.
4. Skal være fastgjort til terrænet.
5. Skal være specielt designet til børn og må ikke anvendes til oplagring.
6. Skal have mindst ét vindue på hver langside.
7. Må have enten saddeltag eller ensidig taghældning med en hældning på 14 cm pr. løbende meter.
8. Vinduer må ikke dækkes af gardiner, persienner, uigennemsigtigt folie eller lignende.

Sauna
1. Det er tilladt at opføre en indendørs sauna som en del af kolonihavehusets indretning.
2. Udendørs sauna er ikke tilladt.

Kælder
1. Der må ikke etableres kælder til beboelse. Dog må der etableres en kælder på maksimalt 5 m2 til opbevaring.

Terasse & fliser
For terrasser gælder følgende:
1. Terrasser op til 30 cm over naturligt terræn kan placeres helt til skel og kræver ikke byggetilladelse.
2. Terrasser over 30 cm over naturligt terræn kræver byggetilladelse og vurderes konkret i byggesagen.

Der gælder ikke generelle afstandskrav til skel fastsat af Bygningsreglementet for terrasser.

3. Højde og indkig

Terrasser må ikke hæves eller udformes på en måde, der:
- giver indkig til naboer, giver udsyn over hække eller skel, virker dominerende eller generende for omkringliggende haver

Terrasser, der vurderes at give indkig eller være til gene, kan kræves:
- ændret, sænket, ombygget, eller helt fjernet