

Tårnby Kommune

**Når du bygger, udfører anlægsarbejder mv.
i kolonihaveforeningerne omfattet af
lokalplan 150**

**Vejledning i forståelse af en del af
lokalplanen bestemmelser**

og

svar på ofte stillede spørgsmål

Vejledning om byggeri opført, før d. 29.03.2021:

Eksisterende byggeri

Eksisterende kolonihavehuse og småbygninger, der er opført før d. 29.03.2021 og som ikke er i strid med anden lovgivning er lovlige og kan bevares med den nuværende størrelse, placering og udformning.

Husk at alle fremtidige byggearbejder skal følge lokalplan 150

Du skal imidlertid være opmærksom på, at når du udfører byggearbejder på eksisterende kolonihavehuse skal byggearbejderne være i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 150 ellers vil byggearbejderne være ulovlige og skal lovliggøres.

Vedligeholdelsesarbejder

Eksisterende kolonihavehus må vedligeholdes 1:1, dvs. at du fx må skifte den eksisterende vægbeklædning helt eller delvist når du erstatter den med samme materiale og du må udskifte tagbeklædningen ved fx at lægge nyt tagpap og lignende reparationsarbejder.

Hvad du bør være opmærksom inden du begynder at bygge

Du skal især være opmærksom på at alle ændringer i kolonihavehusenes eller småbygningers udformning kan medføre at byggeriet bliver ulovligt.

Hel- eller delvis nedrivning eller ulykke fx brand eller stormskade kan medføre at du mister retten til at genopføre bygningerne i deres oprindelige udformning og størrelse.

Genopførelse af byggeri

Nedrevne bygningsdele eller bygningsdele ødelagt som følge af ulykke vil kun kunne genopføres så de er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Det betyder, at hvis en bygningsdel tidligere var tættere på lodgrænsen eller en anden bygning end det lokalplan 150 tillader vil det ikke være muligt at genopføre bygningsdelen.

Ligeledes skal alle bestemmelser om størrelse og højder være opfyldt.

Er du i tvivl

Er du i tvivl om lovligheden kan du kontakte kommunen og blive vejledt i forståelse af reglerne.

Du er altid velkommen til at sende en mail til kolonihaver@taarnby.dk

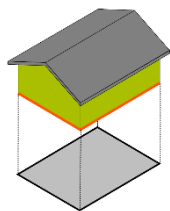
Husk i mailen altid at angive kolonihaveselskab og dit lodnummer.

Byggeri opført, ombygget eller tilbygget efter d. 29.03.2021:

§ 9.2.3 Kolonihavehuse og lukkede overdækninger sammenbygget hermed må maksimalt have et samlet bebygget areal på 60 m² inklusiv tagudhæng større end 0.50 m, jf. bilag 1, § C.2.1.

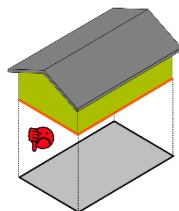
Kolonihavehus

60 m² eller mindre



Byggeriet er lovligt.

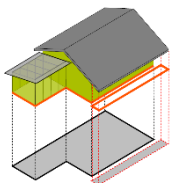
Større end 60 m²



Byggeriet er ulovligt.
Byggeriet skal reduceres til maksimalt 60 m².

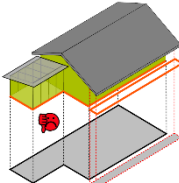
Kolonihavehus med lukket overdækning og tagudhæng større end 0.50 m

60 m² eller mindre



Byggeriet er lovligt.

Større end 60 m²



Byggeriet er ulovligt.
Byggeriet skal reduceres til maksimalt 60 m².

Den maksimale størrelse af kolonihavehuse på 60 m² er omfattet af lokalplanens formålsbestemmelse.

Planloven tillader ikke at der dispenseres fra lokalplanens formålsbestemmelse.

Hvis du ved nybyggeri, ombygning eller tilbygning bygger mere end det tilladte kan byggeriet ikke lovliggøres retligt, dvs. ved dispensation.

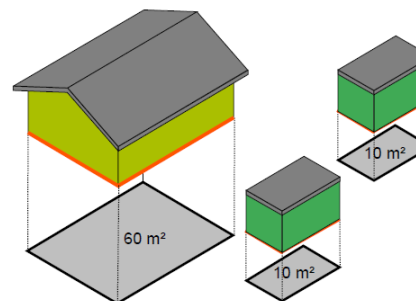
Et for stort kolonihavehus, der overskrider 60 m² kan kun lovliggøres ved hel eller delvis nedrivning.

Byggeri opført, ombygget eller tilbygget efter d. 29.03.2021:

§ 9.2.1 Hvert kolonihavelod må maksimalt bebygges med på 80 m², jf. bilag 1, § C.1.

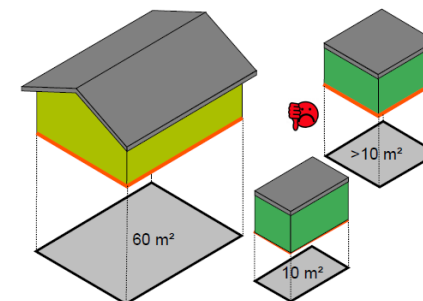
Samlet bebyggelse på havelod

80 m² eller mindre



Byggeriet er lovligt.

Større end 80 m²



Byggeriet er ulovligt.
Byggeriet skal reduceres til maksimalt 80 m².

Den maksimal samlede størrelse af byggeri på havelodderne på 80 m² er omfattet af lokalplanens formålsbestemmelse.

Planloven tillader ikke at der dispenseres fra lokalplanens formålsbestemmelse.

Hvis du ved nybyggeri, ombygning eller tilbygning bygger mere end det tilladte kan byggeriet ikke lovliggøres retligt, dvs. ved dispensation.

Et samlet byggeri, der overskrider 80 m² kan kun lovliggøres ved hel eller delvis nedrivning.

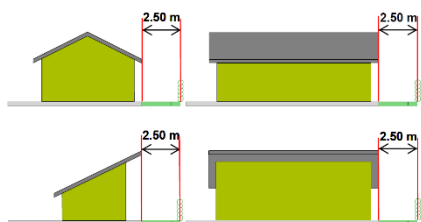
Såfremt den eksisterende småhusbebyggelse sammenlagt er større end de tilladte 20 m² og der ønskes opført de maksimale 60 m² kolonihavehus skal den eller de småbygninger, der er større end 10 m² reduceres senest når byggeri af ydervægge og tag påbegyndes.

Byggeri opført, ombygget eller tilbygget efter d. 29.03.2021:

§ 9.1.7 Bebyggelse der kan anvendes til personophold, herunder kolonihavehuse, overdækninger og hævede opholdsarealer, må ikke placeres nærmere lodgrænse eller skel end 2.50 m. Minimumsafstanden på 2.50 m gælder enhver del af bebyggelsen, på nær tagrender af sædvanligt omfang, jf. bilag 1, § B.4.1 og bilag, § C.2.3..

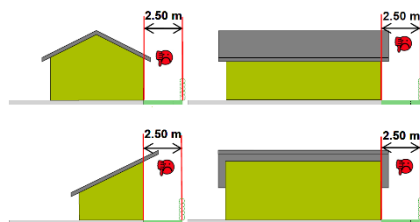
Kolonihavehuses afstand til lodgrænse

Enhver del af kolonihavehusets har en afstand til lodgrænse eller skel på minimum 2.50 m



Byggeriet er lovligt.

En del af kolonihavehusets har en afstand til lodgrænse eller skel, der er mindre end 2.50 m



Byggeriet er ulovligt.

Kolonihavehuset skal reduceres eller flyttes så enhver del af kolonihavehuset har en minimumsafstand på 2.50 m til lodgrænsen.

Lukkede overdækninger betragtes som en del af kolonihavehuset jf. § 8.1.2 og er derfor at sidestille med et kolonihavehus.

Kolonihavehuses minimumsafstanden på 2.50 m til lodgrænse eller skel er omfattet af lokalplanens formålsbestemmelse.

Planloven tillader ikke at der dispenseres fra lokalplanens formålsbestemmelse.

Hvis du ved nybyggeri, ombygning eller tilbygning bygger kolonihavehus tættere på lodgrænse eller skel end 2.5 m kan byggeriet ikke lovliggøres retligt, dvs. ved dispensation.

Byggeri af kolonihavehus og lukket overdækning, der overskrider minimumsafstanden på 2.50 m til lodgrænse eller skel kan kun lovliggøres ved hel eller delvis nedrivning eller ved at flytte byggeriet væk fra lodgrænse eller skel.

Afstandskravet på 2.50 m gælder al bebyggelse, der kan anvendes til ophold herunder åbne overdækninger og hævede opholdsarealer, men disse bebyggelsestyper er ikke omfattet af lokalplanens formålsbestemmelse.

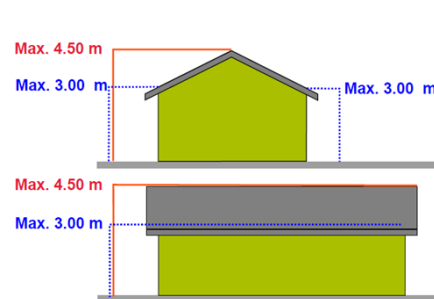
Byggeri opført, ombygget eller tilbygget efter d. 29.03.2021:

§ 9.2.4 Kolonihavehuse må maksimalt have en højde på 4.50 m målt fra naturligt terræn til overside af tagflade, jf. bilag 1, § C.2.2.

§ 9.2.5 Kolonihavehuse med saddeltag må maksimalt have en facadehøjde på 3.00 m målt fra naturligt terræn til skæring mellem overside af tag og væg, jf. bilag 1, § C.2.2.

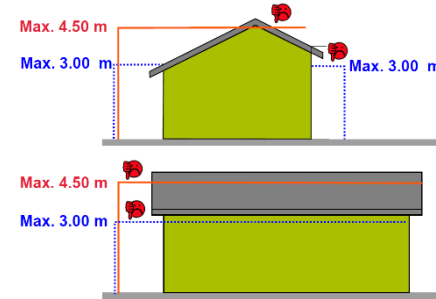
Kolonihavehuse med saddeltag - højde og facadehøjde

Kolonihavehuset har en højde på maksimalt 4.50 m og en facadehøjde på maksimalt 3.0 m



Byggeriet er lovligt.

Kolonihavehuset har en større højde og en større facadehøjde, end tilladt



Byggeriet er ulovligt.

Kolonihavehuset højde og facadehøjde skal reduceres så højden maksimalt er 4.50 m og facadehøjden maksimalt er 3.00 m.

Hvis der ved nybyggeri, ombygning eller tilbygning bygges med en bygningshøjde større end 4.50 m og/eller en facadehøjde større end 3.00 kan byggeriet lovliggøres retligt, dvs. ved dispensation, såfremt der er særlige planmæssige forhold der kan begrunde det og Kommunalbestyrelsen vil give en sådan dispensation.

For de kolonihaver som er beliggende i landzone kræves endvidere en landzonetilladelse.

Man har ikke ret til dispensation og hvis der ikke kan opnås dispensation skal byggeriet lovliggøres fysisk, dvs. ved hel eller delvis nedrivning.

Kommunens lokalplanadministration er restriktiv, især i tilfælde hvor der foreligger en nyere lokalplan, hvorfor det ikke kan forventes at der kan lovliggøres ved dispensation.

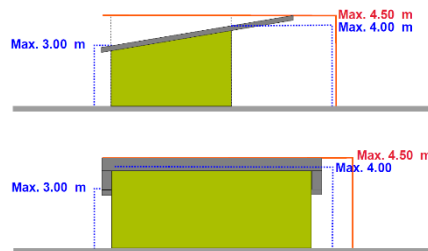
Byggeri opført, ombygget eller tilbygget efter d. 29.03.2021:

§ 9.2.4 Kolonihavehuse må maksimalt have en højde på 4.50 m målt fra naturligt terræn til overside af tagflade, jf. bilag 1, § C.2.2.

§ 9.2.6 Kolonihavehuse med ensidig taghældning må maksimalt have en facadehøjde på 3.00 m i den ene facade og en facadehøjde på 4.0 i modstående facade. Facadehøjder måles fra naturligt terræn til skæring mellem ydervæg (facade) og overside af tag, jf. bilag 1, § C.2.2.

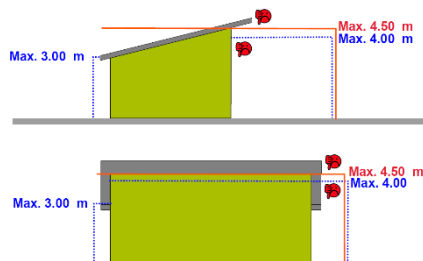
Kolonihavehuse med ensidig taghældning - højde og facadehøjde

Kolonihavehuset har en højde på maksimalt 4.50 m og en facadehøjde på maksimalt 3.00 m og 4.00 m



Byggeriet er lovligt.

Kolonihavehuset har en større højde og en større facadehøjde, end tilladt



Byggeriet er ulovligt.

Kolonihavehuset højde og facadehøjde skal reduceres så højden maksimalt er 4.50 m og facadehøjden maksimalt er 4.00 m.

Hvis der ved nybyggeri, ombygning eller tilbygning bygges med en bygningshøjde større end 4.50 m og/eller en facadehøjde større end 3.00 henholdsvis 4.00 m kan byggeriet lovliggøres retligt, dvs. ved dispensation, såfremt der er særlige planmæssige forhold der kan begrunde det og Kommunalbestyrelsen vil give en sådan dispensation.

For de kolonihaver som er beliggende i landzone kræves endvidere en landzonetilladelse.

Man har ikke ret til dispensation og hvis der ikke kan opnås dispensation skal byggeriet lovliggøres fysisk, dvs. ved hel eller delvis nedrivning.

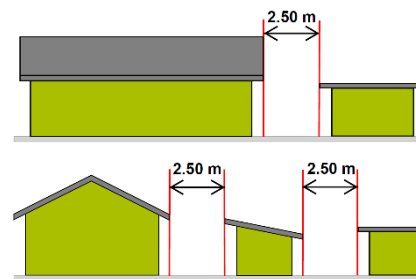
Kommunens lokalplanadministration er restriktiv, især i tilfælde hvor der foreligger en nyere lokalplan, hvorfor det ikke kan forventes at der kan lovliggøres ved dispensation.

Byggeri opført, ombygget eller tilbygget efter d. 29.03.2021:

§ 9.2.11 Ingen skure, udhuse, drivhuse eller legehuse og lignende må hverken indbyrdes eller i forhold til kolonihavehus og overdækninger placeres med en afstand mindre end 2.50 m. Afstandskravet på 2.50 m til enhver anden bebyggelse gælder enhver del af bebyggelsen, på nær tagrender af sædvanligt omfang, jf. bilag 1 § C.4.3 og bilag 1 § C.4.5.

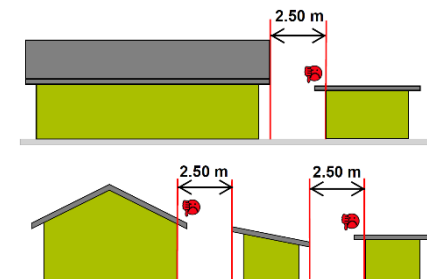
Indbyrdes bygningsafstande:

Alle bygninger har en indbyrdes afstand på minimum 2.50 m



Byggeriet er lovligt.

Bygningerne har en indbyrdes afstand, der er mindre end 2.50 m



Byggeriet er ulovligt.

Den indbyrdes afstand mellem bygningerne er ikke mindst 2.50 m. Byggeriet skal reduceres således at der er en afstand på mindst 2.50 m mellem bygningerne, målt ved enhver bygningsdel - også tagudhæng.

Hvis der ved nybyggeri, ombygning eller tilbygning bygges således, at der kommer en bygningsafstand, der er mindre end 2.50 m kan byggeriet lovliggøres retligt, dvs. ved dispensation, såfremt der er særlige planmæssige forhold der kan begrunde det og Kommunalbestyrelsen vil give en sådan dispensation.

For de kolonihaver som er beliggende i landzone kræves endvidere en landzonetilladelse.

Man har ikke ret til dispensation og hvis der ikke kan opnås dispensation skal byggeriet lovliggøres fysisk, dvs. ved hel eller delvis nedrivning.

Kommunens lokalplanadministration er restriktiv, især i tilfælde hvor der foreligger en nyere lokalplan, hvorfor det ikke kan forventes at der kan lovliggøres ved dispensation.

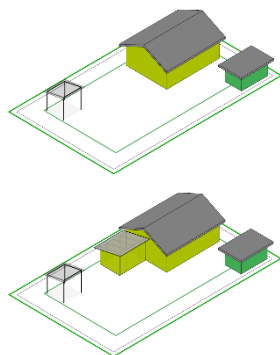
Byggeri opført, ombygget eller tilbygget efter d. 29.03.2021:

§ 9.2.2 Der må kun opføres et kolonihavehus pr. havelod.

§ 9.2.8 Der må maksimalt opføres 2 bygninger foruden kolonihavehuset. I antallet af bygninger tæller alle småbygninger som, skur, udhus, drivhus, legehuse og lignende samt åbne overdækninger.

Antal bygninger:

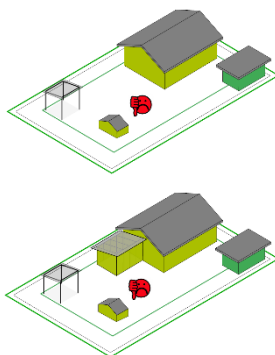
Et havelod må kun bebygges med 1 kolonihavehus og 2 småbygninger



Byggeriet er lovligt.

Lukkede overdækninger sammenbygget med kolonihavehuset tæller som en bygning (kolonihavehus)

Der er mere end 3 bygninger på haveloddet



Byggeriet er ulovligt.

På et havelod må der højst være 1 kolonihavehus og 2 småbygninger. Alle bygninger tæller med uanset størrelse.

Hvis der opføres mere end 1 kolonihavehus eller sammenlagt mere end 3 bygninger i alt kan byggeriet lovliggøres retligt, dvs. ved dispensation, såfremt der er særlige planmæssige forhold der kan begrunde det og Kommunalbestyrelsen vil give en sådan dispensation.

For de kolonihaver som er beliggende i landzone kræves endvidere en landzonetilladelse.

Man har ikke ret til dispensation og hvis der ikke kan opnås dispensation skal byggeriet lovliggøres fysisk, dvs. ved hel eller delvis nedrivning.

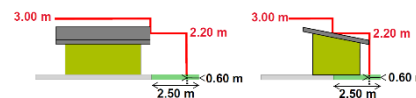
Kommunens lokalplanadministration er restriktiv, især i tilfælde hvor der foreligger en nyere lokalplan, hvorfor det ikke kan forventes at der kan lovliggøres ved dispensation.

Byggeri opført, ombygget eller tilbygget efter d. 29.03.2021:

9.2.12 Den maksimale højde for enhver del af småbygninger som er placeret nærmere lodgrænse eller skel mod naboejendom end 2.50 m. er 2.20 m. Den maksimale højde for enhver del af småbygninger placeret mere end 2.50 m fra lodgrænse eller skel mod naboejendomme er 3.00 m. Højder måles fra naturligt terræn til overside af tagflade, jf. bilag 1 § C.4.4 og bilag 1 § C.4.5.

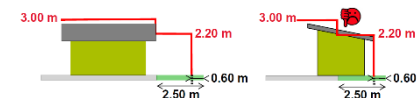
Småbygningers højde:

Småbygninger må indenfor lodzonen højst have en højde på 2.20 m



Byggeriet er lovligt.

En småbygning har indenfor lodzonen en større højde end 2.20 m



Byggeriet er ulovligt.

En del af bygningen overskrider den maksimale højde i lodzonen på 2.20 m.

Hvis et byggeri opføres med en større højde end tilladt kan byggeriet lovliggøres retligt, dvs. ved dispensation, såfremt der er særlige planmæssige forhold der kan begrunde det og Kommunalbestyrelsen vil give en sådan dispensation.

For de kolonihaver som er beliggende i landzone kræves endvidere en landzonetilladelse.

Man har ikke ret til dispensation og hvis der ikke kan opnås dispensation skal byggeriet lovliggøres fysisk, dvs. ved hel eller delvis nedrivning.

Kommunens lokalplanadministration er restriktiv, især i tilfælde hvor der foreligger en nyere lokalplan, hvorfor det ikke kan forventes at der kan lovliggøres ved dispensation.

Det skal bemærkes at de yderste 0.60 m af haveloddet er en bebyggelsesfri zone, hvor der ikke må placeres byggeri - uanset byggeriets højde.

Svar på ofte stillede spørgsmål

Anvendelse af kolonihavehuse

- ? *Jeg har tilmeldt min adresse i haven, betyder det at jeg må bo i mit kolonihavehus hele året?*
- ! Nej, uanset at du har tilmeldt din faste adresse i kolonihaven, så er det ikke lovligt at benytte kolonihavehuset til helårsbolig. Det er efter lov om det centrale personregister muligt at opgive en kolonihave som sin faste adresse til Folkeregisteret. Men det berettiger dig ikke til at bo i kolonihaven hele året, da Kolonihaveloven har bestemmelser der forhindrer dig i at benytte dit kolonihavehus som bolig.
- Såfremt man har sin faste adresse i kolonihaven, kan det vise sig at udgøre et bevismiddel, hvis der anmeldes en sag om ulovlig helårsbeboelse i kolonihaven.
- ? *Er der kolonihaver i kommunen med helårsstatus? eller kan jeg få dispensation til at bo i min kolonihave hele året?*
- ! I Tårnby Kommune er der ingen kolonihaveområder med helårsstatus og det er ikke muligt, at opnå dispensation til helårsbeboelse i en kolonihave. Da lovgivningen ikke giver kommunen mulighed for at give dispensation. Kolonihaver kan ikke benyttes til bolig. Din kolonihave er udelukkende til fritidsformål, med mulighed for dag- og natophold i sommerhalvåret, og i en begrænset del af vinterhalvåret.

Regelgrundlag mv.

- ? *Vi har fået en lokalplan som gælder for vores kolonihaveområde, hvad betyder det for mig, når jeg vil bygge?*
- ! En lokalplan betragtes som en 'lokal lov' med bestemmelser, som du er forpligtiget til at overholde. Du bør derfor, inden du påbegynder et bygge- eller anlægsarbejde, sikre dig at dit projekt er i overensstemmelse med i lokalplanen. Dette ikke mindst da det er dig der sidder med ansvaret for at dit byggeri overholder bestemmelserne i lokalplanen.
- ? *Skal jeg søge om byggetilladelse hos kommunen, når jeg vil bygge?*
- ! Nej, du skal ikke søge kommunen om byggetilladelse, når du vil bygge- eller ombygge kolonihavehuset eller småbygningerne. Du har til enhver tid pligt til at søge for, at dine bygge- og anlægsarbejder mv. overholder bestemmelserne i lokalplanen. Enhver afvigelse herfra kræver tilladelse fra kommunen, ved en skriftlig ansøgning til: kolonihaver@taarnby.dk
- ? *Bestyrelsen har godkendt mit byggeri - Så må det da være lovligt?*
- ! Nej. Bestyrelses godkendelse er i forhold til kommunen helt uden betydning. Det er alene Kommunen, der er myndighed i forhold til det lovgrundlag der gælder for området. Det er: Kolonihaveloven, Planloven og lokalplanen.
- ? *Hvad skal jeg gøre hvis kommunen siger, at mit byggeri er større end tilladt?*
- ! I første omgang modtager du et partshøringsbrev fra kommunen, hvor vi beskriver hvilke overskridelser som vi vurderer er i strid med bestemmelserne og hvordan forholdet skal lovliggøres.

Svar på ofte stillede spørgsmål

- En lovliggørelse kan enten ske ved, at du fjerner det ulovlige forhold eller du søger om dispensation til at bibeholde det.
- ? *Skal jeg have en skriftlig fuldmagt fra Bestyrelsen, når det jeg søger om dispensation fra bestemmelserne i lokalplanen?*
- ! Ja, ønsker du at påbegynde et bygge- og anlægsarbejde, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, så skal du have fuldmagt fra Bestyrelsen før du kan søge om dispensation hos kommunen. Dette fordi Kommunen ikke kan dispensere uden ejendommens ejer, som i dette tilfælde repræsenteres af Bestyrelsen, har givet fuldmagt til at det du søger om er i overensstemmelse med de interne regler.
- ? *Kan jeg forvente at få dispensation, hvis jeg søger?*
- ! Nej, Hvis du søger om dispensation, kan du ikke forvente at få dispensation hvis dit byggeri er i strid med de gældende bestemmelser.
- Du skal være opmærksom på, at kommunen ikke kan give dispensation fra lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser, som bl.a. er: Byggeriets størrelse, placering og anvendelse.
- Selv i de tilfælde hvor loven muliggør dispensation, har du ikke krav på at få dispensation. Kommunalbestyrelsen har altid ret til nægte at dispensere. Kommunen er meget restriktiv når det gælder nyere lokalplaner
- ? *Min have ligger i landzone, er der særlige regler jeg skal være opmærksom på når jeg ønsker at lave belægnings- og anlægsarbejder, som går ud over det som er tilladt i lokalplanen?*
- ! Søger du dispensation fra bestemmelserne i lokalplanen til anlægsarbejder o.l. og har du en kolonihave som ligger i landzone, så skal du også have en landzonetilladelse før du må påbegynde arbejdet.
- ? *Hvad sker der hvis kommunens krav om lovliggørelse ikke efterkommes?*
- ! Bygger du i strid med bestemmelserne i lokalplanen, vil kommunen give både dig og Bestyrelsen (som ejerrepræsentant) et påbud med krav om fjernelse af ulovligt byggeri mv.
- Hvis du ikke reagerer på kommunens påbud, vil sagen uden yderligere varsel blive overgivet til politiet til strafferetlig behandling. Dette vil normalt være forbundet med at både du og Bestyrelsen (som ejer) kan idømmes bødestraf, i form af tvangsbøder, indtil forholdet er bragt i orden. Dette ifølge planlovens § 64, stk. 1.
- ? *Hvorfor får Bestyrelsen også et påbud, de kan vel ikke gøres ansvarlige for at mit eller min nabos byggeri er ulovligt?*
- ! At Bestyrelsen, som ejerrepræsentant, også får et påbud, skyldes at det ifølge planlovens § 63, stk. 1, er det den til enhver tid værende ejer af ejendommen der er ansvarlig for at ulovlige forhold lovliggøres.
- Når du etablere ulovlige forhold på dit kolonihavelod, så kan Bestyrelsen, som ejerrepræsentant, ligesom du, som bruger/lejer/andelshaver gøres ansvarlig for at sikre, at det ulovlige forhold bringes i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanen.

Svar på ofte stillede spørgsmål

- ? *Hvorfor holder kommunen ikke løbende øje med det ulovlige byggeri i kolonihaverne?*
- ! Ifølge planloven har kommunen ikke pligt til at foretage opsøgende tilsyn, men alene en pligt til at reagere, når vi konkret bliver gjort opmærksom på et ulovligt forhold - og har tilstrækkeligt med oplysninger om hvilken kolonihaveforening og havelod det ulovlige forhold omhandler.

Overtrædelse af byggestop

- ? *Hvad hvis nogen har overtrådt byggestoppet?*
- ! Alt hvad der er foretaget af bygge og anlægsarbejder, med undtagelse af almindelige vedligeholdelsesarbejder, i perioden fra 29.03.2021 til lokalplanen er endelig vedtaget er ulovligt og skal lovliggøres. Kommunen foranlediger byggeriet lovliggjort ved udstedelse af påbud til ejer, bestyrelse og kolonister.
- ? *Nogle har opsat plankeværk i byggestopsperioden. Kan de beholde det?*
- ! Nej. Plankeværket skal fjernes og erstattes med levende hegn, da al hegning ifølge lokalplanens § 12 skal være levende hegn.
- ? *Nogle har bygget et kolonihavehus i perioden med byggestop. Kan de beholde det?*
- ! Hvis bestyrelsen giver kolonisten fuldmagt til at ansøge kommunen kan kommunen såfremt det kan dokumenteres at byggeriet overholder samtlige bestemmelser ikke kræve det ændret. Opfylder kolonihavehuset ikke samtlige bestemmelser vil kommunen kræve det lovliggjort ved fx hel eller delvis nedrivning.
- ? *Bestyrelsen er blevet opmærksom på at et byggearbejde er udført i perioden for byggestop. Har bestyrelsen pligt til at videregive oplysninger til kommunen?*
- ! Bestyrelsen har som ejerrepræsentant pligt til at overholde loven og i det tilfælde kommunen bliver gjort bekendt med forholdet vil såvel bestyrelse som kolonist få et påbud om lovliggørelse.

Bygningsreglement 2018 (BR18)

- ? *Gælder bygningsreglementet for kolonihaver?*
- ! Ja. BR18 gælder også for kolonihaver, men byggeri af kolonihavehuse og småbygninger på havelodderne er ikke omfattet af krav om byggetilladelse og er kun omfattet af visse af bestemmelserne i BR18. Byggeri af fælleshuse, småbygninger på fællesareal, kloakprojekter, legepladser mv. kræver byggetilladelse og er omfattet af samtlige bestemmelser i BR18.
- ? *Kan jeg se helt bort fra bygningsreglementet når jeg bygger kolonihavehus?*
- ! Nej. Selvom ikke byggeriet kræver byggetilladelse skal du altid overholde bestemmelsen om røgalarmanlæg eller røgalarm i kapitel 5 (§ 93, stk. 1, nr. 7), samtlige bestemmelser i kapitel 4 om afløb (§§ 69-81), samtlige bestemmelser i kapitel 12 om energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger (§§ 299-328) og samtlige bestemmelser i kapitel 21 om vand (§§ 403-419).

Svar på ofte stillede spørgsmål

Byggeriets størrelse, placering og udformning

- ? *Må jeg bygge i mere end 1 etage?*
- ! Nej. Ingen bebyggelse må opføres i mere end en etage ifølge lokalplanens § 9.1.4. Byggeri i mere end en etage er uforeneligt med lokalplanens formål om at fastholde kolonihaverne til fritids- og rekreative formål i henhold til kolonihaveloven.
- ? *Må jeg lave en hems?*
- ! Nej. Der må ikke etableres hems ifølge lokalplanens § 9.1.5. Etablering af hems forudsætter at kommunen ansøges om og giver dispensation.
- ? *Må jeg lave en kælder?*
- ! Nej. Der må ikke etableres kælder ifølge lokalplanens § 9.1.6. En kælder er uforeneligt med lokalplanens formål om at fastholde kolonihaverne til fritids- og rekreative formål.
- ? *Mit eksisterende kolonihavehus, er større end 60 m² og meget slidt. Kan jeg nedrive det og opføre et nyt med samme størrelse og placering som det gamle?*
- ! Nej. Når du nedriver hele eller dele af en bygning har du ingen ret til at genopføre i strid med lokalplanens bestemmelser. Alt nybyggeri skal overholde lokalplanens bestemmelser.

Parkering

- ? *Må jeg lave parkeringsplads på mit havelod?*
- ! Nej. Der må ikke indrettes p-pladser på havelodder. Der må kun indrettes fælles parkering jf. lokalplanens § 4.1, der er en anvendelsesbestemmelse, hvorfra der ikke kan dispenseres. Såfremt en eksisterende p-plads på et havelod fjernes helt eller delvist, der ændres belægningstype mv. bortfalder muligheden for at have p-plads på haveloddet. Haveloddet skal herefter reetableres som havejord.
- ? *Jeg har etableret en p-plads på mit havelod for 2 år siden, jeg kan se i lokalplanen at der ikke må være p-pladser på lodderne, betyder det at jeg ikke må parkere på mit lod?*
- ! Umiddelbart kan du beholde din p-plads på loddet. Alle forhold som er etableret før den 29. marts 2021, er ikke omfattet af lokalplanens bestemmelser, og de betragtes derfor som lovlige, med mindre det er forhold der er i strid med anden lovgivning.

Hegning

- ? *Jeg vil sætte et fast hegn op på mit havelod, hvad er reglerne for det?*
- ! Det er ikke tilladt at hegne med faste hegn, plankeværker, stakitter ol. hverken mod stier, veje eller mellem naboer. Hvis du har opsat et fast hegn efter den 29. marts 2021, så er det en overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanens § 11.2 og du vil, når kommunen bliver gjort opmærksom på det ulovlige forhold, modtage et påbud fra kommunen med krav om at det faste hegn skal fjernes.

Svar på ofte stillede spørgsmål

- ? *Mit faste hegn er opsat før den 29.marts 2021, skal jeg fjerne det og plante hæk i stedet?*
- ! Nej, alle faste hegn som er etableret før den 29. marts 2021, kan bibeholdes, men du må ikke udskifte det med et andet fast hegn. Fjernes eksisterende faste hegn helt eller delvist, så skal de erstattes af et levende hegn/hæk.