



Byggeregler for HF Søvang

1. Indledning

Hver generation sætter sine fodspor for udviklingen af byggeri og arkitektur. Dette gælder også inden for kolonihaveområdet.

Målet med disse reviderede retningslinjer er at skabe tidssvarende og mere brugervenlige rammer for husstørrelse, tilbygninger, sagsgang m.v. i forhold til medlemmer, byggeudvalg og bestyrelse.

Intentionen er at skabe mulighed for et tidssvarende byggeri i foreningen, der forener respekten for traditionel bebyggelse med nye og moderne bygninger.

Det er vigtigt, at der i forbindelse med nybyggeri gøres overvejelser om, hvordan byggeriet indgår i den samlede bebyggelse. I vores forening, hvor vi har et tæt fællesskab er det centralt, at der er en dialog med naboer med henblik på at undgå eventuelle fremadrettede tvister i forbindelse med nybygning, tilbygning eller renovering.

2. Generelt

- a. Alt byggeri skal ansøges om og godkendes af bestyrelsen inden byggeriet udføres.
- b. Ved byggeri forstås alle bygninger, overdækninger og lign., som er placeret på kolonihavegrunden uanset hvilke materialer byggeriet er bygget af.
- c. I byggereglerne skelnes der mellem 2 typer af byggeri:
 - i. Byggeri af huse til ophold inklusive udestue.
 - ii. Haveinstallationer såsom skure, cykeloverdækning, shelter, drivhuse m.v
- d. Det tilladte bebyggede areal beregnes for hver af de 2 typer byggeri.
Det er valgfrit for den enkelte kolonihaveejer at vælge, hvilke haveinstallationer man vil prioritere inden for det samlede tilladte areal.

NB: hvis der i forbindelse med tidligere tilladelser eller dispensationer er et større bebygget areal af en bygningstype end det tilladte, modregnes det areal i den anden bygningstype

(en mere detaljeret vejledning skal udarbejdes til bestyrelse/byggeudvalg).



- e. Alt byggeri registreres i "Søvangs Bygningsregister", som opdateres løbende ved ændringer.

NB: Senest 31.12.2021 udføres der en opmåling af alt byggeri i HF Søvang, hvorefter der etableres et ajourført BYGNINGSREGISTER med HF Søvangs 104 havelodder.

(en mere detaljeret vejledning skal udarbejdes til bestyrelse/byggeudvalg).

- f. Arealet af et byggeri defineres som arealet målt udvendigt.
- g. Højden på et byggeri defineres som den højeste del af bygningen målt fra terræn et vilkårligt sted på bygningen.
- h. Ved placering af byggeri defineres højdeafstanden altid fra nærmeste punkt til skel eller andet byggeri. Dette vil normalt være fra, hvor udhænget slutter på byggeriet.
- i. Skel defineres som midten af hækken
- j. Ved materialevalg skal der lægges vægt på, at byggeri udføres i træ eller andet organisk materiale. Ved udvendige materialevalg skal der undgås overflader der er blanke eller reflekterende.
- k. Terrænhøjden må højst ændres med 50 cm. Ændring af terræn skal godkendes sammen med byggeansøgning.
- l. Risikovurdering ved brand skal overvejes særligt omhyggeligt. Det påligger alene bygherrer (medlemmet) at alt byggeri på et havelod følger de almindelige gældende brandregler i BR 18 – Se www.bygningsreglementet.dk

NB: det er vigtigt, at dette ansvar også formidles ved salg i forhold til aftalen mellem sælger og køber.

(en mere detaljeret vejledning skal udarbejdes til bestyrelse/byggeudvalg).

- m. Dispensationer kan ikke fravige bygningsregulativet (BR18) og kan som udgangspunkt kun gives hvis:
- i. Der skal tages særlige hensyn til omkringliggende naboer.
 - ii. Det er en fordel af brandhensyn til nabobebyggelse eller andre særlige brandforhold.
 - iii. Ved placering af byggeri mod skel der ligger ud til foreningens vej/parkeringsplads.



3. Procedure for byggesagsbehandling

Der skal forud for ethvert byggeri foreligge en byggeansøgning, som følger byggeretningslinjerne. Byggeansøgningen skal være påtegnet og underskrevet af ansøger.

Ansøgningen behandles først af foreningens byggeudvalg, hvorefter den godkendes af bestyrelsen, som udsteder en byggetilladelse.

Ved mindre renoveringer og tilbygninger eller haveinstallationer, hvor der ikke er tvivl i forhold til byggeregler og naboer, kan byggeudvalget udstede en foreløbig godkendelse, somefterfølgende skal godkendes på førstkommende bestyrelsesmøde.

Når byggeansøgningen er godkendt, udstedes en byggetilladelse. Når ansøger har modtaget den byggetilladelse, må byggeriet påbegyndes.

a. Byggeansøgning:

Ansøgningen skal beskrive, hvorvidt der er tale om nybyggeri, tilbygning eller renovering og bestå af følgende dele, som skal godkendes, inden der kan udstedes en byggetilladelse.

- i. Beskrivelse af byggeriet, herunder om det er byggeri til ophold, haveinstallation eller en større renovering.
- ii. Beskrivelse af materialevalg og udførelse, samt om byggeriet evt. kræver end dispensation, samt evt. ændring af terrænforhold.
- iii. Bygningstegning – Skal vise en grundplan og facader samt være påført mål af bygningens højde og længde.
- iv. Situationstegning - skal være påtegnet de bygninger, der ønskes opført, plus evt. eksisterende bygninger. Situationstegningen skal påføres mål fra bebyggelsen til skel.

Alle tegninger/skitser skal være målfaste og/eller målsat herunder.

Bemærk, at for byggeri til ophold skal det fremgå af tegningerne hvilket areal der er udestue/overdækket terrasse.



4. Regler for byggeri af huse til ophold

Ved huse til ophold forstås huse der typisk er isoleret, samt udestue, som bruges til ophold. Huse skal bygges konstruktionsmæssigt og byggeteknisk forsvarligt. Fundament og hus skal bygges under hensyn til klima, forhøjet vandstand og andre udfordringer, der kan forekomme i området eller på grunden, samt med respekt for naboerne.

a. Bygningsareal:

Det samlede tilladte areal for byggeri til ophold er 65 m², som fordeles med:

- i. Hus på 50 m²
- ii. Udestue/overdækket terrasse på 15 m²

b. Tagudhæng på max 60 cm indgår ikke i det bebyggede areal

c. Byggehøjde:

- i. Ved en taghældning på minimum 15 grader er byggehøjden max 4 m.
- ii. Ved etablering af fladt tag er byggehøjden max 3 m.
- iii. Ovenlysvinduer, skorsten og antenner må dog være højere, og et evt. solcelleanlæg tæller ikke med i byggehøjden.

d. Placering af byggeri:

- i. Byggeri af huse til ophold skal opføres min. 2,5 meter fra skel, målt fra bygningens væg (ved max udhæng 50 cm) til midten af hæk ind til nabolod. Ved udhæng over 50 cm mod skel skal bebyggelsen rykkes tilsvarende væk fraskellet.
- ii. Byggeriets højdeafstand til hæk/skel skal være 1,4 meter gange afstanden til hæk/skel. Det betyder max 3,5 meters byggehøjde ved 2,5 meters afstand til skel.
Alternativt kan bygges med kip op til 4 meter helt op til 2,5 meter fra skel, hvis den gennemsnitlige højde af væggen op mod skel er under 3,3 meter.

e. Fundamentering:



- i. Byggeriet kan funderes efter ønske. Funderingen kan udgøres af muret eller støbt sokkel eller punkt fundament.
 - ii. Hulrum under gulve bør ventileres. Eksempelvis hvor hus er placeret på stolpesko eller punktfundament.
- f. Installationer og afløb
 - i. Husene må udstyres med installationer som el, vand, varme og afløb. Gældende lovmæssige retningslinjer for installationerne skal følges. Alle huse med toilet og/eller afløb skal tilsluttes kloaknettet.
 - ii. Der må ikke afledes tag- og overfladevand til spildevandsnettet.
- g. Ventilation
 - i. Rum, hvor der anvendes iltforbrugende opvarmingsaggregater, skal være sikret frisklufttilførsel og aftræk gennem uafspærrelige ventiler, gennem tag eller ydervæg.
 - ii. Ventilation af bad og toilet skal sikres ved udførelse af aftræk gennem tag eller ydervæg.
- h. Redningsåbning:

Bygningsreglementet stiller krav om, at dit hus skal have flugtveje og redningsåbninger, så de personer, der opholder sig i huset, hurtigt kan redde sig ud tilfælde af brand. Gældende lovgivning i bygningsreglementet skal følges ved ny bebyggelse eller større reovering. Der henvises til byggereglementet. Dette link beskriver tingene forståeligt: <http://jvk.dk/vaerd-at-videteknisk-info/brand-og-redningsaabninger/>
- e. Andet:
 - i. Vinduer placeret over normal stueplanshøjde kan bestyrelsen kræve matten, hvis de skønnes at være til gene for naboerne.
 - ii. Hvis der laves hems, skal brandforhold overvejes særligt omhyggeligt.
 - iii. Der må ikke laves tagterrasse eller lignende.
 - iv. Klimaanlæg/varmepumper, der er til gene for naboen kan



krævesstøjdæmpet. Bestyrelsen vurderer om kravet er rimeligt.

- v. Ved efterisolering af ældre huse må dette udføres udvendigt på eksisterende væg selvom dette medfører, at det bebyggede areal overstiger det tilladte max areal.
- vi. Ved renovering af byggeri der er dispenseret for tidligere, gælder særlige regler. Den del af byggeriet der er dispenseret for kan kun renoveres på samme sokkel og med samme mål og højde. Der kan heller ikke ændres på formål/brug af det dispenserede byggeri.

(en mere detaljeret vejledning skal udarbejdes til bestyrelse/byggeudvalg).



5. Regler for haveinstallationer

Ved haveinstallationer forstås alt andet byggeri, som ikke er beskrevet under huse til ophold. Dvs. skure, orangeri/drivhus, overdækninger af brænde og cykler, biler, shelter, husvogn, lejehus mv.

a. Bygningsareal:

Det samlede tilladte areal for haveinstallationer er 45 m². Haveinstallationerne må max udgøre nedenstående kvadratmeter pr. enhed

- i. Skur på max 10 m²
- ii. Drivhus/Orangeri på max 20 m², som er bygninger, der primært består af glas/plast med max. en fast væg i andet materiale.
- iii. Legehus på max 6 m²
- iv. Overdækninger til brænde, vejrlig, cykler, køretøjer, shelter m.v. skal udføres som "åben" konstruktion med mindst en side fuldt åben på samlet max 35m².
- v. Beboelsesvogn, campingvogn eller lign med hjul på max. 12 m²
- vi. Tagudhæng på haveinstallationer på max 40 cm. indgår ikke i det bebyggede areal

b. Byggehøjde:

- i. Ved en taghældning på minimum 15 grader er byggehøjden max 2,85 m.
- ii. Ved taghældning under 15 grader/fladt tag er byggehøjden max 2,4 m.
- iii. Legehus dog max højde på 2,2 m og shelter max 2 m
- iv. Drivhus/Orangeri max 3 m ved en taghældning på minimum 15 grader

c. Placering af haveinstallationer:

- i. Byggeriets højdeafstand til hæk/skel skal være 1,4 meter gange afstanden til hæk/skel.
Ved placering af byggeriet i en afstand mindre end 2,5m fra huse til ophold gælder samme afstand til skel, som for huse til ophold.
- ii. Generelt skal haveinstallationer placeres i en afstand af 2,5 m fra huse til ophold.
Dog må op til max. 15 m² af haveinstallationerne placeres op ad



opholdshuse. Ved placering op ad opholdshuse må der kun være indgang fra haven.”

iii. Der er ingen krav til hvordan øvrige haveinstallationer placeres i forhold tilhinanden indbyrdes

d. Fundamentering:

i. Byggeriet kan funderes efter ønske

e. Andet:

6. Parkering

a. Det er tilladt at etablere parkeringsplads til bil på haveloddet.

7. Byggeudvalg

a. Byggeudvalget består af 4 personer. En fra bestyrelsen og 3 personer der vælges påefterårsgeneralforsamlingen til byggeudvalget. De vælges forskudt og for 2 år ad gangen.

8. Salg

a. Før et salg af haven kan godkendes af bestyrelsen skal haven tilbageføres til lovligstand i henhold til byggereglerne med undtagelse af, hvor der tidligere er givet dispensationer.