Byggeri i kolonihaver

Få overblik over fremgangsmåden og gældende regler, når du skal bygge eller ændre dit kolonihavehus eller skuret i din kolonihave.

Vær opmærksom på, at du altid skal orientere dig i lokalplanen for dit område.

* [** Print**](http://www.brondby.dk/Borger/Bolig/Byggeri/Kraever-dit-byggeri-eller-projekt-en-tilladelse/Kolonihavehus-og-skur-i-kolonihaver.aspx)

Når du skal søge om at bygge eller ændre dit kolonihavehus eller skur, skal du starte med at kontakte bestyrelsen i din kolonihaveforening for en indledende snak. Du finder kontaktoplysninger på under "Kontakt kolonihaveforeningerne i Brøndby Kommune".

Du skal overholde lokalplanens krav, når du bygger eller ændrer et kolonihavehus eller skur.

Hvis din ansøgning ikke overholder lokalplanens krav til huset eller skuret, kan du søge om dispensation fra lokalplanen, men praksis er restriktiv. Skulle du ønske en dispensation, sker det gennem kolonihaveforeningen, som sender din ansøgning til kommunen. I ansøgningen giver kolonihaveforeningen kommentarer til det planlagte byggeri.Kommunen behandler ansøgningen enten administrativt eller politisk. Ved en politisk behandling er sagsbehandlingstiden mindst 3 måneder.

Hvis du er i tvivl, om dit kolonihavehus eller skur overholder reglerne, eller hvis det ser anderledes ud end de andre kolonihavehuse, er det en god ide at inddrage kommunen. Det gør du gennem din bestyrelse.

Hvilke regler gælder for mit kolonihavehus og skur?

Der er to lokalplaner, der stiller krav til dit kolonihavehus eller skur. Husk at gennemlæse den lokalplan, der er gældende for det område, du har have i.

* [Lokalplan 405](http://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=162%20) dækker HF Harekær, HF Rosen afd. 5-6 samt Brøndby Haveby 1, 3, 4 og 7.
* [Lokalplan 403](http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1470415_APPROVED_1354528934870.pdf) dækker HF Lillegården.

Vær opmærksom på at din haveforening kan have særskilte og strengere regler end lokalplanen. Kommunen administrerer kun forhold, der er omfattet i lokalplanerne.
Hvis du har et byggeri fra før 1996 og skal lave ændringer og/eller brandsikre er dit byggeri omfattet af Bygningsreglementet fra det år, det er opført. Du skal altid kontakte din bestyrelse i disse tilfælde.

Fold alle ind

OFTE STILLEDE SPØRGSMÅL

HVILKE BYGGERIER OG PROJEKTER I DIN KOLONIHAVE KRÆVER BYGGETILLADELSE?

Som udgangspunkt kan du bygge kolonihavehus uden tilladelse og anmeldelse, når:

* du overholder bygningsreglementets bestemmelser vedrørende installationer, der kræver autorisation.
* du overholder Brøndby Kommunes lokalplaner, der indeholder krav til kolonihavebebyggelser (se lokalplaner øverst på siden samt uddybning i "Ofte stillede spørgsmål")

Der kan være enkelte tilfælde, hvor dit byggeri ikke kan holdes inden for reglerne i lokalplanen. I sådanne tilfælde skal du søge en dispensation gennem bestyrelsen i din kolonihaveforening. Det kan fx være ved salg eller ved nye byggesager. Du skal som udgangspunkt overholde lokalplanen.

Du skal kontakte din bestyrelse, hvis du overtræder lokalplanen. Bestyrelsen og kommunen er herefter i dialog om dit byggeri.

HVOR STORT MÅ MIT HUS VÆRE?

**Hvis dit hus ligger i**[**lokalplan 405’s område i delområde A**](http://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/media/312411/Lokalplan-405-2016-Kortbilag-2-Delomraader.pdf)

* Hovedhus, udestue (lukket terrasse), overdækket terrasse, redskabsskur på grunden må til sammen være op til 70 m². Hvis dit udhæng på huset er mere end 50 cm vil det også tælle med som en del af bygningen.
* Andet - du må herudover bygge et fritliggende drivhus på maksimalt 10 m² samt et legehus på maksimalt 4 m² på hvert havelod. Legetårne tolkes som legehuse og skal overholde samme regler.

**Hvis dit hus ligger i**[**lokalplan 405’s område i delområde B**](http://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/media/312411/Lokalplan-405-2016-Kortbilag-2-Delomraader.pdf)

* Hovedhus, udestue (lukket terrasse), overdækket terrasse samt redskabsskur. må være op til 80 m². Hvis dit udhæng på huset er mere end 50 cm vil centimeterne over 50 også tælle med som en del af bygningen.
* Andet - du må herudover bygge et fritliggende drivhus på maksimalt 10 m² samt et legehus på maksimalt 4 m² på hvert havelod. Den maximale højde på legehuset er 1,8 m og maximale facadehøjde er 1,4 m. Legetårne tolkes som legehuse og skal overholde samme regler.

**Hvis dit hus ligger i**[**lokalplan 403’s område**](http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1470415_APPROVED_1354528934870.pdf%20)

* Hovedhus, udestue, redskabsskur, overdækket terrasse må højest være 80 m². Heraf må hovedhus inklusiv udestue og lukket/overdækket terrasse maksimalt udgøre 70 m². Bebyggelsen omfatter hovedhus, udestue, redskabsskur, overdækket terrasse samt udhæng over 50 cm. Hvis dit udhæng på huset er mere end 50 cm, vil centimeterne over 50 også tælle med som en del af bygningen.
* Tilbygninger på grunden
	+ Skur - der må max være et fritliggende redskabsskur og det må max være 10 m².
	+ Overdækket terrasse - der må max være én overdækket terrasse.
	+ Andet - du må herudover bygge et fritliggende drivhus på maksimalt 10 m² samt et legehus på maksimalt 4 m² på hvert havelod med en maxhøjde på legehuset på 1,8 m og en max facadehøjde på 1,4 m.

HVOR HØJT MÅ MIT HUS VÆRE?

**Hvis dit hus ligger i**[**lokalplan 405’s område**](http://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/media/312411/Lokalplan-405-2016-Kortbilag-2-Delomraader.pdf)

* Højde til kip (højeste punkt på huset) må max være 4,3 m over terræn
* Facaden må max være 3,0 m over terræn.

Sokler på huse indregnes i den samlede højde.

Husets facade skal forstås som alle husets ydre vægge fra niveau til nederste del af taget. Alle husets sider, både gavle og de to længdefacader, er facader. Et hus har således 4 facader.

**Hvis dit hus ligger i**[**lokalplan 403’s område**](http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1470415_APPROVED_1354528934870.pdf%20)

* Højde til kip (højeste punkt på huset) må max være 4,5 m over terræn.
* Facaden må max være 3,2 m over terræn.

Sokler på huse indregnes i den samlede højde.

Huset facade skal forstås som alle husets ydre vægge fra niveau til nederste del af taget. Alle husets sider, både gavle og de to længdefacader, er facader. Et hus har således 4 facader.

**Terrænregulering (gælder lokalplan 403 og 405)**

Vær opmærksom på, at terrænet kan tælle med i højden på huset. Det kan have betydning for, hvor på grunden du bygger. Når du bygger, skal det ske på ”naturligt terræn”, dvs. det oprindelige terræn som er fastsat eller forudsat af kommunen.

Det er en god ide at være i dialog med din havebestyrelse om, hvordan grunden skal se ud, inden du starter med at bygge. Hvis du har ændret på terrænet, også hvis du ”har udjævnet” en del af grunden, risikerer du, at noget af grunden tæller med i bygningshøjden.

Du skal være i dialog med din bestyrelse om terrænregulering. Ved skrånende terræn skal der opnås enighed om et niveauplan eller om afsætning ved aftalte kote. Højden på dit hus vil blive målt fra grunden – her anvendes naturligt terræn – til toppen af huset. I tilfælde af grunde med skrånende terræn, fastlægges der et niveauplan, som afgør hvor højden skal måles fra. Et niveauplan fastlægges ud fra et gennemsnit af forskellige højder på grunden. Kommunen godkender det endelige terrænniveau.

**Må jeg tilføre jord på min grund eller flytte rundt på jorden?**

Ja, det må du gerne. Du skal ikke anmelde det, hvis du har mindre end 1 m3uforurenet jord. Det kan køres til kommunens genbrugsstation uden anmeldelse. Flytter du mere jord, skal det anmeldes.

Har du spørgsmål om jord, skal du ringe til Miljøafdelingen 4328 2828 eller skrive til miljo@brondby.dk.

HVORDAN MÅ MIT TAG SE UD?

**Hvis dit hus ligger i**[**lokalplan 405’s område**](http://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/media/312411/Lokalplan-405-2016-Kortbilag-2-Delomraader.pdf)

Dit tag skal have et symmetrisk sadeltag med en hældning mellem 25-45 grader. Hvis du ønsker et tag med lavere hældning (det vil sige under 25 grader), har Teknik- og Miljøudvalget givet dispensation til det. Du skal i disse tilfælde henvende dig til din bestyrelse, hvis du ønsker at bygge dit kolonihavehus på en anden måde, end lokalplanen forudsætter.

**Hvis dit hus ligger i**[**lokalplan 403’s område**](http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1470415_APPROVED_1354528934870.pdf%20)

Der er ikke krav til, hvordan dit tag skal se ud. Du skal blot overholde de andre krav til huset, fx facadehøjden.

HVORDAN SKAL MIT HEGN SE UD?

**Hvis dit hus ligger i**[**lokalplan 405’s område i delområde A**](http://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/media/312411/Lokalplan-405-2016-Kortbilag-2-Delomraader.pdf)

De enkelte havelodder skal være omkranset af hæk. Dog kan hækken mod rotundemidten erstattes af stensætning. Højden mod rotundemidten skal være 0,8 m og højden mod stigende til 1,8 m mod baghækken.

**Hvis dit hus ligger i**[**lokalplan 405’s område i delområde B**](http://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/media/312411/Lokalplan-405-2016-Kortbilag-2-Delomraader.pdf)

Hvis du har et hegn mod stier og offentligt areal, skal dette være opført som levende hegn.

**Hvis dit hus ligger i**[**lokalplan 403’s område**](http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1470415_APPROVED_1354528934870.pdf%20)

Dit hegn mod stier og offentligt areal må maksimalt være 1,8 m.

HVAD BETEGNER ET SKUR?

Et skur er en mindre bygning som hovedsageligt anvendes til at opbevare ting i, fx haveredskaber (rive, skovl, spade, trillebør, spand, vandkande, vandslange mv.). En campingvogn med eller uden hjul er ikke et skur og er derfor ikke tilladt. Du må ikke bruge en ombygget campingvogn som skur.

Et fritliggende skur må være op til 10 m² i kolonihaverne inkl. udhæng på op til 50 cm.

Et skur i nyttehaverne må være op til 12 m² inkl. et udhæng på op til 50 cm.

MÅ JEG FLYTTE JORD OG/ELLER TERRÆNREGULERE PÅ MIN GRUND?

* Hvis du skal afvande, skal det ske på din egen grund og ikke genere din nabo.
* Du må gerne flytte jorden på din grund. Du kan frit flytte op til. 1 m³ jord til genbrugspladsen, da de kun tager imod mindre mængder. Hvis du er i tvivl, kontakt Miljøafdelingen på miljo@brondby.dk
* Du må ikke regulere på terrænet (ved påfyldning eller afgravning) mere end 0,5 m og må ikke give gener som fx i form af afvanding for din nabo. Nabo skal forstås som områder, der grænser op til din grund.

MÅ JEG HAVE EN FASKINE?

Ja, du må gerne have en faskine, det vil sige et hulrum i jorden til forsinkelse af regnvand.

HVOR TÆT PÅ MINE NABOER (SKEL) MÅ JEG BYGGE?

**Hvis dit hus ligger i**[**lokalplan 405’s område i delområde A**](http://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/media/312411/Lokalplan-405-2016-Kortbilag-2-Delomraader.pdf)

Du må bygge 17,5 m fra loddets afgrænsning mod kolonihavecirklens midte og mindst 2,5 m fra loddets øvrige afgrænsninger. Mod vej og friarealer skal der være mindst 1 m mellem bygninger og loddets afgrænsninger.

**Hvis dit hus ligger i**[**lokalplan 405’s område i delområde B**](http://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/media/312411/Lokalplan-405-2016-Kortbilag-2-Delomraader.pdf)

Bygninger skal placeres mindst 2,5 m fra loddets afgrænsning mens der mod vej og friarealer skal være mindst 1 m mellem bygninger og loddets afgrænsning.

**Hvis dit hus ligger i**[**lokalplan 403’s område**](http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1470415_APPROVED_1354528934870.pdf%20)

Bygninger skal placeres mindst 2,5 m fra skel. Mod vej og friarealer er afstandskravet mellem bygninger og skel på mindst 1 m.

HVORNÅR SKAL JEG BRANDSIKRE?

Lokalplanen stiller generelt ikke krav om, at dit kolonihavehus eller skur skal være brandsikret.

Men hvis du bygger tættere på dine naboer (skel) end lokalplanen generelt kræver, vil der være et generelt krav om, at bygningerne er brandsikret, så du ikke skaber fare for andre.

Tal med den byggeansvarlige i din havebestyrelse om de nærmere krav eller med kommunen.

**Fortolkning af brandbestemmelser i lokalplan 405**

**Hovedreglen er:**

*§ 6.1 delområde A
§ 6.1.2 Bygninger skal placeres mindst 17,5 m fra loddets afgrænsning mod kolonihavecirklens midte, og mindst 2,5 m fra loddets øvrige afgrænsninger. Mod vej og friarealer fastlægges en afstand mellem bygninger og loddets afgrænsninger på min. 1,0 m.*

*§ 6.2 delområde B
§ 6.2.2 Bygninger skal placeres mindst 2,5 meter fra loddets afgrænsning. Mod vej og friarealer fastlægges en afstand mellem bygninger og loddets afgrænsning på min. 1 meter.*

**Bestemmelserne skal fortolkes som:**
Hvis alle afstandskrav overholdes, skal der ikke brandsikres.

**Undtagelsen – kun i særlige tilfælde – er:**
*§ 6.3.3 Der må være max én overdækket terrasse. Et fritliggende redskabsskur kan placeres nærmere loddets afgræsning end 2,5 m eller nærmere end 1,0 m mod vej og friareal, såfremt bygningen placeres mindst 2,5 m fra andet byggeri, eller redskabsskuret udføres med konstruktion inden for afstanden af 2,5 m af loddets afgrænsning eller andet byggeri mindst som bygningsdel klasse El 60\* og tagbeklædning klasse BROOF (t2). Redskabsskuret på max udgøre 10 m².*

**Bestemmelsen skal tolkes som:**

Én overdækket terrasse og ét fritliggende redskabsskabsskur. Redskabsskuet kan placerets nærmere hovedhuset end 2,5 eller nærmere loddets afgrænsning end 2,5 m eller nærmere end 1,0 m mod vej og friareal.

Hvis bygningen placeres mindre end 2,5 m fra andet byggeri, eller redskabsskuret udføres med en konstruktion inden for afstanden af 2,5 m fra loddets afgrænsning, skal konstrukrionen udføres mindst som bygningsdel klasse El 60\* og tagbelægning klasse BROOF(t2). Redskabsskuret må max udgøre 10 m². SE ILLUSTRATION TIL HØJRE.

Forklaring til El 60\* og BROF: De dokumenterede egenskaber en bygningsdel kan have i en brandsituation.
Det vil sige, at de byggematerialer, man anvender, skal have de ønskede brandegenskaber. Se evt. 'eksempelsamling om brandsikring af byggeri'.

 

MÅ JEG HAVE KÆLDER I MIT KOLONIHAVEHUS?

Nej, du må ikke grave ud til kælder. Det gælder også fx frugtkælder.

MÅ JEG LAVE HEMS I MIT KOLONIHAVEHUS?

Nej, idet en hems betragtes som en indskudt ekstra etage.

MÅ JEG HAVE EN BRÆNDEOVN?

Nej.

HVEM SKAL JEG SPØRGE OM MIT BYGGERI?

Du skal altid rette henvendelse til bestyrelsen i din kolonihave eller nyttehave.

Ved tvivlsspørgsmål eller atypiske sager kan bestyrelsen i din haveforening rette henvendelse til Planafdelingen på tlf. 4328 2448 eller tf-plan@brondby.dk.

MÅ JEG BO I MIN KOLONIHAVE OM VINTEREN?

Nej, du må ikke bo eller overnatte i dit kolonihavehus om vinteren, dvs. fra 1. november til 31. marts.

De gældende lokalplaner underkender de betingelser, der omhandler ophold i weekender mm. i vinterperioden i lejekontrakterne.

Bestemmelser om ophold kan ses i lokalplan 405 § 3.1.2 og i lokalplan 403 § 3.1.3.

Natophold i nyttehaver er altid forbudt.

HVOR MÅ JEG PARKERE?

Du må parkere på fælles parkeringsarealer, der er markeret med parkeringsskilte i kolonihaverne og nyttehaverne.

[For lokalplan 405 kan du også se dem på de udpegede områder i kortet](http://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/media/317011/Lokalplan-405-2016-Kortbilag-3-Veje-stier-parkering.jpg)

KONTAKT KOLONIHAVEFORENINGERNE I BRØNDBY KOMMUNE

**Brøndby Haveby 1**
[www.afd1.dk](http://www.afd1.dk/)

**HF Harekær**
[www.haveforeningharekaer.dk](http://www.haveforeningharekaer.dk/)

**Brøndby Haveby 3**
[www.broendbyhaveby3.dk](http://www.broendbyhaveby3.dk/)

**Brøndby Haveby 4**
[www.broendbyhavebyafd4.dk](http://www.broendbyhavebyafd4.dk/)

**HF Rosen, afd. 5-6**
[http://www.haveforeningenrosen.dk](http://www.haveforeningenrosen.dk/)

**Brøndby Haveby 7**
[www.afd7.dk](http://www.afd7.dk/)

**HF Lillegården**
[www.hflillegaarden.dk](http://www.hflillegaarden.dk/)

[Se kort over haveforeningernes placering (PDF)](http://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/media/316879/Lokalplan-405-2016-Kortbilag-6-Delomraader.pdf)

FORTOLKNING AF LOKALPLANEN

Lokalplanen fortolkes af Teknik- og Miljøudvalgets medlemmer. Det er også disse politikere, der tager stilling til og træffer den endelige beslutning, om du skal have mulighed for at bygge på en anden måde, end de krav som lokalplanen stiller. Udvalget vil blandt andet lægge vægt på oplysningerne i din ansøgning og det høringssvar, som din kolonihavebestyrelse har afgivet i sagen.