

Minivejledning til kolonihaver

Opførelse af ny bebyggelse i kolonihaver



Indhold

Indledning	5
Retningslinjer for opførelse af ny bebyggelse i kolonihaver	6
Størrelse og placering af bebyggelse i kolonihaver	6
Overnatningshaver	6
Daghaver	7
Når du søger om byggetilladelse	8
Det skal ansøgningen indeholde	8
Når du har fået byggetilladelse	12
Påbegyndelse af byggearbejdet	12
Dokumentation mens arbejdet udføres	12
Færdigmelding og dokumentation	12
Eksempler på tegningsmateriale	13



Indledning

Denne vejledning handler om opførelse af ny bebyggelse i kolonihaver, hvor der ikke er en lokalplan, byplanvedtægt, servitut mv., der regulerer størrelse, afstande og placering. Bygningsreglementet har ikke særlige regler for denne type kolonihaver, og det er derfor reglerne for enfamiliehuse, der anvendes.

I kolonihaver har vi med følgende 2 typer haver at gøre:

- **Overnatningshaver**, som må benyttes til overnatning i perioden 1. april - 31. oktober. Der kan være regler i de enkelte haveforeninger, hvor perioden for overnatning kan være skærpet i forhold til den nævnte periode.
- **Daghaver**, hvor overnatning ikke er tilladt.

I kolonihaver er haveforeningens matrikel delt op i små havelodder. Hvis du er i tvivl om arealet af din havelod, kan du spørge din haveforenings bestyrelse.

Retningslinjer for opførelse af ny bebyggelse i kolonihaver

Størrelse og placering af bebyggelse i kolonihaver

Københavns Kommune godkender størrelse og placering af bebyggelse i kolonihaver efter en konkret vurdering. Ved ny bebyggelse tager vi udgangspunkt i nedenstående retningslinjer.

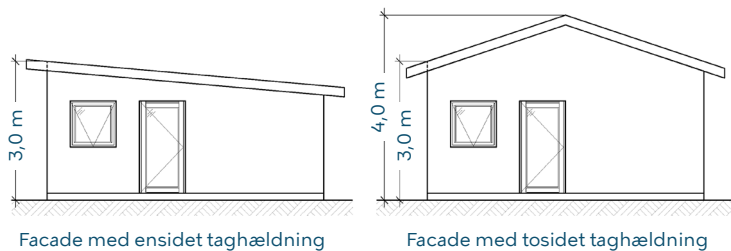
Overnatningshaver

Vi kan som udgangspunkt godkende:

- at op til 20 % af haveloddens areal bebygges (kolonihavehus + evt. skur, drivhus, åben overdækning mm)
- at der kun bygges 1 kolonihavehus pr. lod
 - For en lod under 400 m² må selve kolonihavehuset max. være 60 m²
 - For en lod over 400 m² må selve kolonihavehuset max. svare til 15 % af loddens areal

For alle lodder er udgangspunktet for den konkrete vurdering af højde og placering følgende:

- Bebyggelse kan være op til 4,0 m høj
- Facadehøjden kan være op til 3,0 m
- Kolonihavehuse skal placeres mindst 2,5 m fra matrikelskel
- Kolonihavehuse og anden bebyggelse skal placeres mindst 1,0 m fra lodskel.



Brandsikring

- Der kræves brandsikring, hvis afstanden mellem bebyggelse på den aktuelle lod og bebyggelse på nabolodder er mindre end 5,0 m. Dette gælder også i forhold til skure mv.
- Der kræves brandsikring, hvis vi tillader mindre afstand end 2,5 m mellem bebyggelse og matrikelskel. Dette gælder også i forhold til skure mv

Daghaver

Vi kan som udgangspunkt godkende:

- at op til 20 % af en lods areal bebygges (inkl. skure, drivhuse, åbne overdækninger mm)
- at der bygges 1 hus til dagophold pr. lod
 - selve huset må være max 25 m²

Udgangspunkt for den konkrete vurdering af højde og placering er følgende:

- Bebyggelse kan være op til 3,0 m høj (undtagelsesvist op til 4,0 m, hvis vi vurderer, at det er sædvanligt i området).
- Bebyggelse skal placeres mindst 2,5 m fra matrikelskel.
- Bebyggelse skal som udgangspunkt placeres mindst 2,5 m fra lodskel (mindre afstand kan godkendes, hvis der brandsikres, og hvis vi vurderer, at det er sædvanligt i området).

Brandsikring

- Der kræves brandsikring, hvis afstanden mellem bebyggelse på den aktuelle lod og bebyggelse på nabolodder er mindre end 5,0 m. Dette gælder også i forhold til skure mv.
- Der kræves brandsikring, hvis vi tillader mindre afstand end 2,5 m mellem bebyggelse og matrikelskel. Dette gælder også i forhold til skure mv.

Når du søger om byggetilladelse

Du skal søge om byggetilladelse til opførelse af ny bebyggelse i kolonihaver gennem ansøgningsportalen Byg og Miljø, medmindre du er fritaget fra at anvende digital post.

Du skal vælge ansøgningskategorien "Enfamiliehus, rækkehus, sommerhus mv." for al bebyggelse i kolonihaver – både for kolonihavehuse og skure mv.

Læs mere om, hvordan du ansøger om opførelse af ny bebyggelse på www.kk.dk/kolonihavehus-byggeri

Det skal ansøgningen indeholde

Fuldmagt

Byggeansøgningen skal altid indeholde en fuldmagt fra ejer af matriklen. Ejer kan fx være en privat ejet haveforening, Københavns Ejendomme og Indkøb eller DSB.

Hvis en rådgiver søger på vegne af ejer af kolonihavehuset, skal der også vedhæftes fuldmagt fra ejer til rådgiver.

Tegningsmateriale

Ansøgningen skal som minimum indeholde situationsplan, plantegning og facadetegning. Tegninger skal angives med målestoksforhold og være målfaste. Læs mere og se eksempler på tegningsmateriale sidst i denne vejledning.

Brand- og konstruktionsklasse

Når du søger om byggetilladelse, bliver du bedt om at kategorisere dit byggeri i brandklasse og konstruktionsklasse. Kategorierne har betydning for de krav, byggeriet skal opfylde, og den dokumentation, du skal indsende.

Brandklasse

- Byggeri i en kolonihave hører som udgangspunkt til brandklasse 2, fordi der er mere end 600 m² bebyggelse i alt på haveforeningens matrikel. Al bebyggelse, inkl. skure, drivhuse mv. tæller med.
- For ansøgninger modtaget fra 1. januar 2020, skal de brandtekniske forhold for brandklasse 2, dokumenteres af en certificeret brandrådgiver.
- Der kan være enkelte små haveforeninger, hvor det samlede bygningsareal er mindre end 600 m², og hvor byggeri hører til brandklasse 1.

Konstruktionsklasse

- Kolonihavehuse hører under konstruktionsklasse 1.
- Skurbebyggelse mv. på under 50 m² for den enkelte bygning er simpelt byggeri, som ikke skal indplaceres i konstruktionsklasse.

Teknisk erklæring

I ansøgning skal du krydse af, hvilke tekniske kapitler i bygningsreglementet dit byggeri er omfattet af. Det vil variere fra byggeri til byggeri, hvilke forhold der er relevante.

Opførelse af nyt kolonihavehus kan være omfattet af følgende tekniske kapitler i bygningsreglementet 2018 (BR18):

- Kapitel 2 Adgangsforhold
- Kapitel 4 Afløb
- Kapitel 5 Brand

- Kapitel 9 Bygningernes indretning
- Kapitel 11 Energiforbrug
- Kapitel 12 Energiforsyningsanlæg i tilknytning til boliger
- Kapitel 13 Forureninger
- Kapitel 14 Fugt og vådrum
- Kapitel 15 Konstruktioner
- Kapitel 17 Lydforhold
- Kapitel 18 Lys og udsyn
- Kapitel 21 Vand
- Kapitel 22 Ventilation

Dispensationer

Bygningsreglementet har ikke særlige regler for kolonihavehuse, hvis der ikke er en lokalplan, byplanvedtægt, servitut mv., der regulerer størrelse, afstande og placering. Derfor er det reglerne for enfamiliehuse, der anvendes.

I forbindelse med opførelse af ny bebyggelse i kolonihaver, bør du undersøge om det kan være relevant at søge om dispensation fra

- Kapitel 2 om adgangsforhold
- Kapitel 9 om indretning
- Kapitel 11 om varmeisolering
- Kapitel 17 om lydforhold.

Du skal huske at begrunde din ansøgning om dispensation og forklare, hvorfor byggeriet ikke overholder reglerne. En økonomisk begrundelse alene er ikke tilstrækkeligt grundlag for en dispensation.

Andre tilladelser

Du skal være opmærksom på at dit byggeri kan kræve andre tilladelser. Det kan, fx handle om

- Regnvand
- Spildevand
- Jordforurening
- Landzonetilladelse
- Dispensation til at bygge på fredede områder
- Dispensation fra naturbeskyttelsesloven
- Dispensation til at bygge på et fredet fortidsminde

Læs mere i Vejledning om opførelse af ny bebyggelse i kolonihaver, på <https://www.kk.dk/olonihavehus-byggeri>

Når du har fået byggetilladelse

Påbegyndelse af byggearbejdet

Når der er udstedt byggetilladelse, skal arbejdet påbegyndes indenfor 1 år. Når der er udstedt byggetilladelse, skal du registrere din påbegyndelse i Byg og Miljø.

Dokumentation mens arbejdet udføres

Hvis der i byggetilladelsen er stillet krav til om at du skal fremsende dokumentation under arbejdets udførelse eller anden særlig dokumentation, skal det ske via Byg og Miljø.

Færdigmelding og dokumentation

Efter endt arbejde, skal du færdigmelde byggeriet i Byg og Miljø.

Sammen med færdigmelding skal du indsende følgende i Byg og Miljø:

- En erklæring om, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet
- Dokumentation for at de relevante kapitler i bygningsreglementets er overholdt, med mindre du allerede har fået dispensation. De relevante kapitler vil fremgå af din byggetilladelse og afhænger af, hvad du har ansøgt om, og hvad du har bygget.

Du kan i vores BOM guide til ansøgning om opførelse af ny bebyggelse se eksempler på, hvad dokumentationen kan være.

Hvis der ikke skal ske fysiske ændringer, kan du anmelde påbegyndelse og færdigmelding samtidigt, når du har fået din byggetilladelse.

Ibrugtagning

Når vi har afsluttet sagen med en ibrugtagningstilladelse, er din kolonihave lovliggjort.

Skure, drivhuse, åbne overdækninger og lignende bygninger, kan du tage i brug uden en ibrugtagningstilladelse.

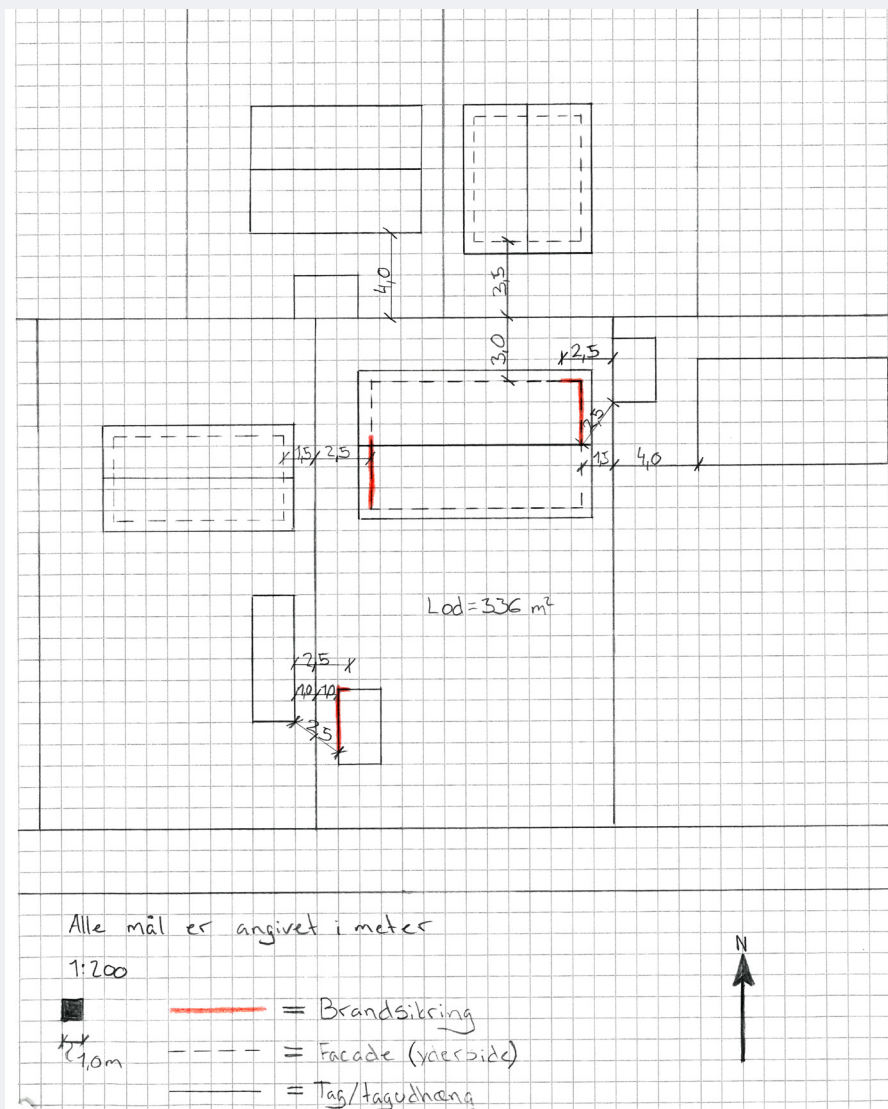
Eksempler på tegningsmateriale

En situationsplan skal indeholde følgende:

- Størrelse af havelodden
- Afstand fra bygningen til alle lodskel samt eventuelt matrikelskel, der afgrænser lodden
- Afstand til eksisterende bygninger på egen lod og nabolodder
- Areal af eksisterende bygninger på havelodden
- Brandsikring af ydervæg og tag
- Kloak (Spildevand og regnvand)

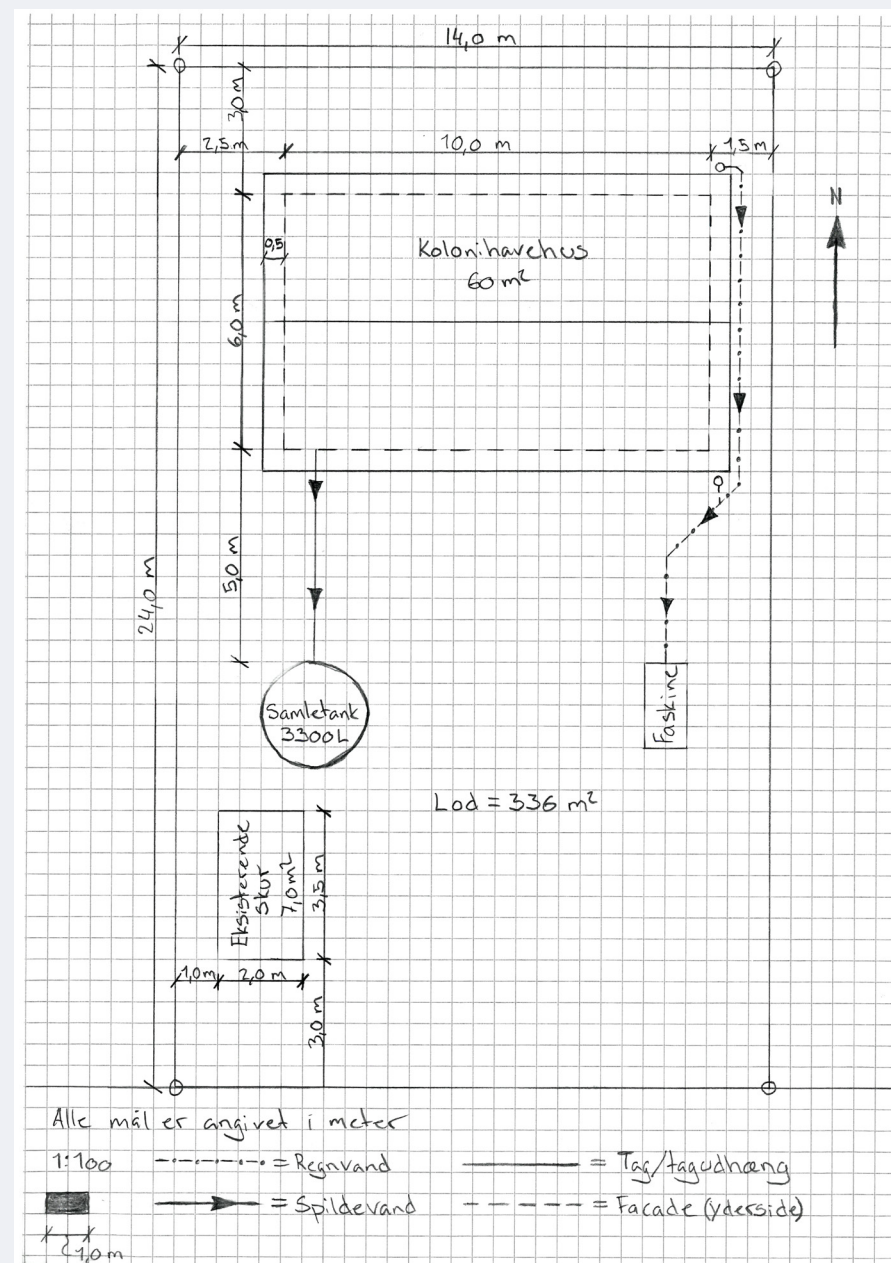
Du behøver ikke at vise det hele på én tegning. Du kan godt lave flere situationsplaner.

Eksempel på situationsplan



Figur 1. Situationsplan med angivelse af afstande, lodstørrelse, arealer på bygninger samt brandsikring.

Eksempel på situationsplan



Figur 2. Situationsplan med angivelse af spildevand og regnvand, afstande til lodskel, lodstørrelser samt størrelser på bygninger.

Eksempel på situationsplan/ kort over haveforening med brandvej

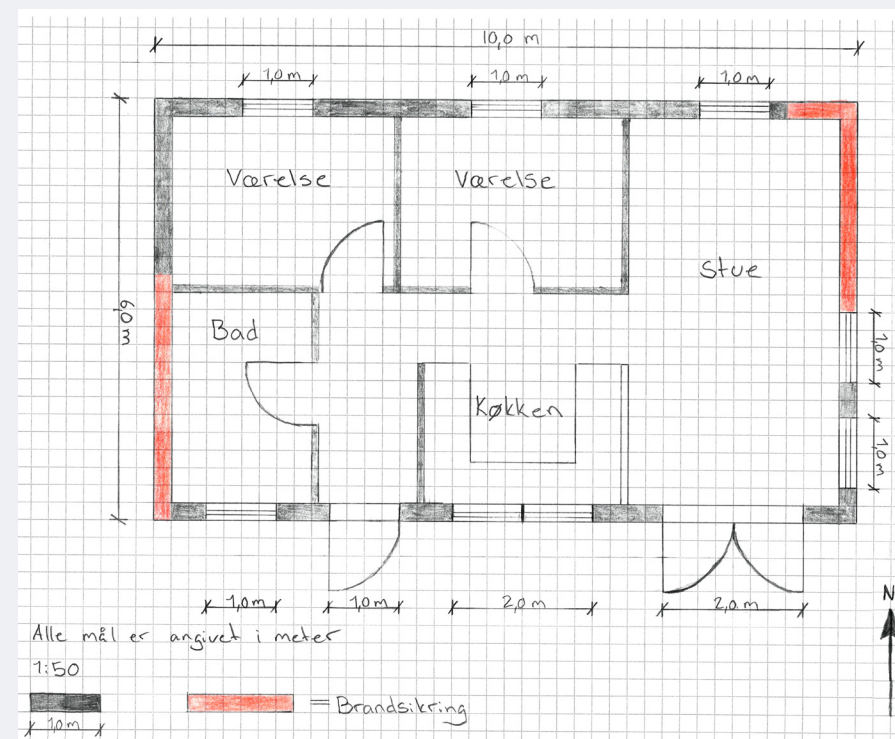


Figur 3. Situationsplan med angivelse af, at brandbil kan holde på gade eller godkendt brandvej max. 80 m fra dit hus "slangevej".

Eksempel på plantegning

En plantegning skal indeholde følgende:

- Mål på længde og bredde af bygningen
- Mål på vinduer og døre.
- Oplukkelige vinduer.

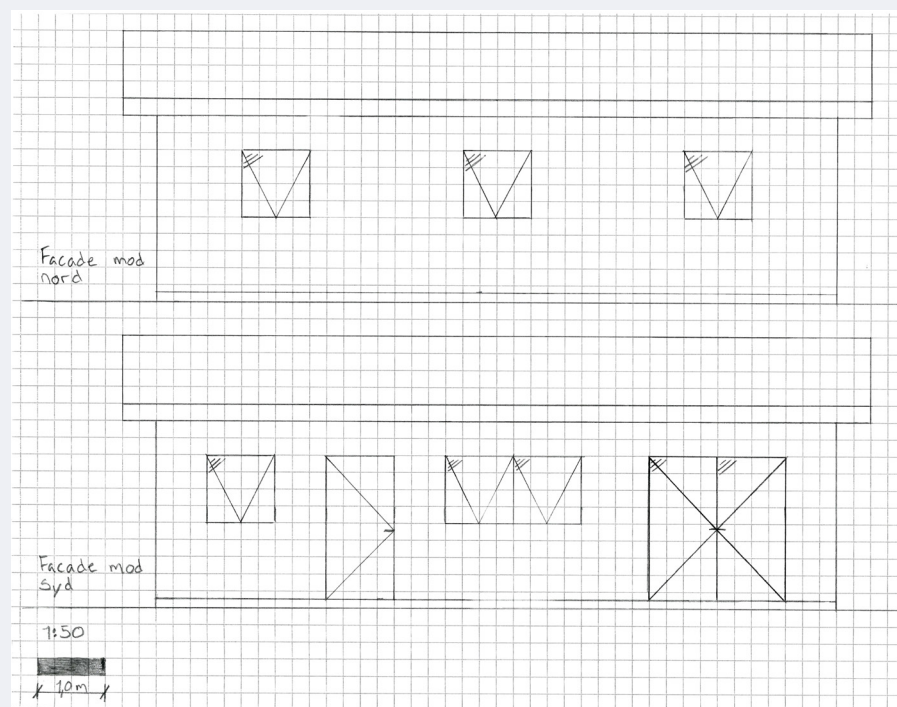


Figur 4. Plantegning med angivelse af mål på bygning, vinduer og døre, rumbetegnelser og placering af røgalarm.

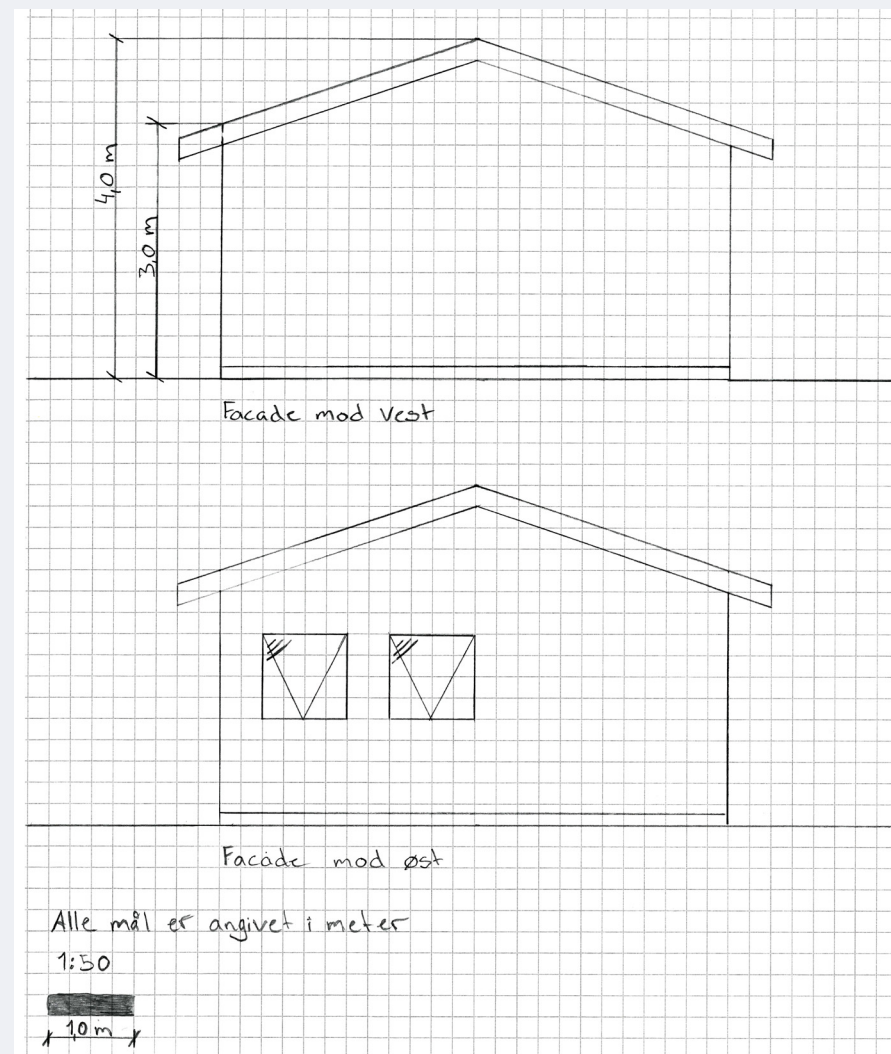
Eksempel på facadetegninger

En facadetegning skal indeholde følgende:

- Naturligt terræn
- Facadehøjde (fra terræn til overside tagbeklædning)
- Højde til tagryg
- Placering af vinduer og døre



Figur 5. Facadetegning med angivelse af naturligt terræn, vinduer og døre.



Figur 6. Facadetegning med angivelse af naturligt terræn, bygningshøjde, facadehøjde og vinduer og døre

Du kan finde yderligere information og vejledning om opførelse af ny bebyggelse i kolonihaver på www.kk.dk/kolonihavehus-byggeri

Hvis du har spørgsmål eller brug for hjælp, kan du besøge vores kundecenter i Njalsgade. Læs mere og se åbningstider på www.kk.dk/kundecenter-byggeri

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger
Njalsgade 13
2300 København S

Udgivet december 2019