



Bygningsreglement og vejledning 2024

Jeg vil bygge, hvad gør jeg?

- Planlæg dit byggeri i overensstemmelse med reglerne i denne vejledning og Lokalplan 150.
- Ansøg om byggetilladelse (Husk: plan- og principtegning i størrelsesforhold 1:100 eller 1:50).
- Modtag byggetilladelse (hvis plan- og principtegning kan godkendes).
- Start og færdiggør byggeriet, byggetilladelse gælder et år.
- Indgiv færdigmelding af byggeriet.
- Byggeudvalget besigtiger og giver godkendelse hvis byggeriet overholder byggeansøgningen.

Til alt byggeri i H/F Nordre Vang skal der søges byggetilladelse

- Vær opmærksom på, at byggetilladelsen gælder i ét år. Dvs. at byggeriet skal være færdigmeldt indenfor ét år efter byggetilladelsen er givet.
- Byggeansøgningen skal være vedhæftet plan- og principtegning i størrelsesforhold 1:100 eller 1:50.
- Bagest i vejledningen er der vist eksempler på plan- og principtegning.
- Et havelod må maks. stå tomt uden hus 1 år,

Hvad og hvor stort må jeg bygge

- Der må max være 3 bygninger på grunden. Et kolonihavehus og 2 småbygninger.
- Hovedhuset må være max 60 m².
- Der må bygges 2 småbygninger på hver max 10 m².
- Det samlede bebyggede areal må ikke overstige 80 m².
- Drivhus og legehuse tæller med i småbygningerne.



Hvor må jeg bygge

- Byggelinjer i området. (Se tegning side 4).
- Kolonihavehuse i H/F Nordre Vangs skal være placeret mindst 2,5 m fra skellinje og 8 m fra vejmidte dette måles fra tagudhæng.
- Der skal være 2,5 m mellem enhver bygning dette måles fra tagudhæng.
- Småbygninger på max 10 m² og med en max højde på 2,2 m må placeres mindst 60 cm fra skellinjen, og 8 m fra vejmidte dette.
se bilag 1.

Regler for nybyggeri og tilbygning Nybyggeri af kolonihavehus

- Hovedhusets areal må ikke overstige 60 m².
- Tagudhæng må max være 50 cm.
- Højde fra terræn til tagryg må ikke overstige 4,5 m.
- Gulvhøjde over terræn max 30 cm.
- Der skal opføres vinduesareal mod vej på mindst 2 m².
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 m bygningshøjde, hvorved forstås højde fra terræn til den linje, hvor ydervægge og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter).
- Der må ikke isættes vinduer over bygningshøjde som vender mod naboer (gavlvinduer).
- Alle bygninger skal opføres på rottesikret fundament.
- Huset skal bygges i træ af nye materialer eller non-wood materialer som fx fibercement med struktur.

Nybyggeri af småhuse

- Husets areal må ikke overstige 10 m² ekskl. tagudhæng på max 50 cm.
- Højde fra terræn til tagryg må ikke overstige 3 m og skal placeres mindst 2,5 m fra skel.
- Højden fra terræn til tagryg må ikke overstige 2,2 m, hvis huset ligger tættere på skel end 2,5 m. **Se bilag 1.**
- Opføres på rottesikret fundament.
- Huset skal bygges i træ af nye materialer, non-wood materialer som fx fibercement med struktur eller metalplader.
- Udhuse skal være mindst 2,5 m fra andre bygninger.
- Gulvhøjde over terræn max 30 cm. **Se bilag 2.**

Nybyggeri af drivhus

- Drivhus er et væksthuse til planter og afgrøder.
- Husets areal må ikke overstige 10 m² ekskl. tagudhæng på max 50 cm.
- Højde fra terræn til tagryg må ikke overstige 3 m.
- Drivhus skal opbygges som en skellet konstruktion af træ, metal eller plastprofil.
- Facader (alle 4 sider) skal udføres i glas.
- Facade kan opføres i træ i op til 30 cm over terræn, herover skal facaden udføres i glas.
- Tag skal udføres i glas eller tagplader som tillader lysgennemgang.
- Gulvhøjde over terræn max 30 cm.
- Drivhus skal placeres mindst 2,5 m fra andre bygninger.
- Højden fra terræn til tagryg må ikke overstige 2,2 m, hvis drivhuset ligger tættere på skel end 2,5 m.

Se bilag 1

Tilbygning til eksisterende kolonihavehus

- Det samlede areal af kolonihavehus inkl. tilbygning, må ikke overstige 60 m², inkl. overdækninger og tagudhæng ud over 50 cm.
- I øvrigt gælder samme regler for ombygning som for nybyggeri.
- Huset samlede areal må ikke overstige 60 m².
- Højde fra terræn til tagryg må ikke overstige 4,5 m
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 m bygningshøjde, hvorved forstås højde fra terræn til den linje, hvor ydervægge og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter) 3 m.
- Der må ikke isættes vinduer over bygningshøjde som vender mod naboer (gavlvinduer).
- Opføres på rottesikret fundament.
- Huset skal bygges i træ af nye materialer eller non-wood materialer som fx fibercement med struktur.
- Gulvhøjde over terræn max 30 cm.

Se bilag 2

Renovering af eksisterende bebyggelse

- Ved renovering af bærende konstruktion i ydervægge, tag uanset årsag og udskiftning af tagbelægning - betragtes dette som nybyggeri, og skal derfor overholde reglerne for nybyggeri, som bl.a. betyder, at der skal fremsættes byggeansøgning og gives byggetilladelse, inden renovering iværksættes.
- Det kan betyde at bygningsarealet skal tilpasses således at kolonihavehus, udhus eller drivhus overholder de til enhver tid gældende bygnings arealer, uanset bygningernes tidligere godkendte areal.
- Udskiftning af yderbeklædning, vinduer, døre og ændring af indvendig skillevæg, betragtes ikke som nybyggeri.
- 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 f.eks. at lægge nyt tagpap og lignende reparationsarbejder.

Ubebyggede arealer og beplantning

- Der må maksimalt udfærdiges befæstelse i 10 % af haven.
- Hævet opholdsarealer som træterrasser, må max være hævet 30 cm over naturligt terræn. **Se Bilag 2**
- Til befæstelse medregnes alle hårde belægningstyper som fx, asfalt, beton, beton fliser, armeret græs, natur sten, grus belægninger, træfliser og andre flisetypen samt træterrasser, verandaer og lignende.
- Det maksimale areal, der kan befæstes på et kolonihavelod med et areal på 300 m² er således 10 % af (300 m² – 80 m² = 220 m²) = 22 m².
- Der må ikke laves nogen form for plankeværk, rækværk, læhegn eller hegn på havelodet.

Tekniske installationer.

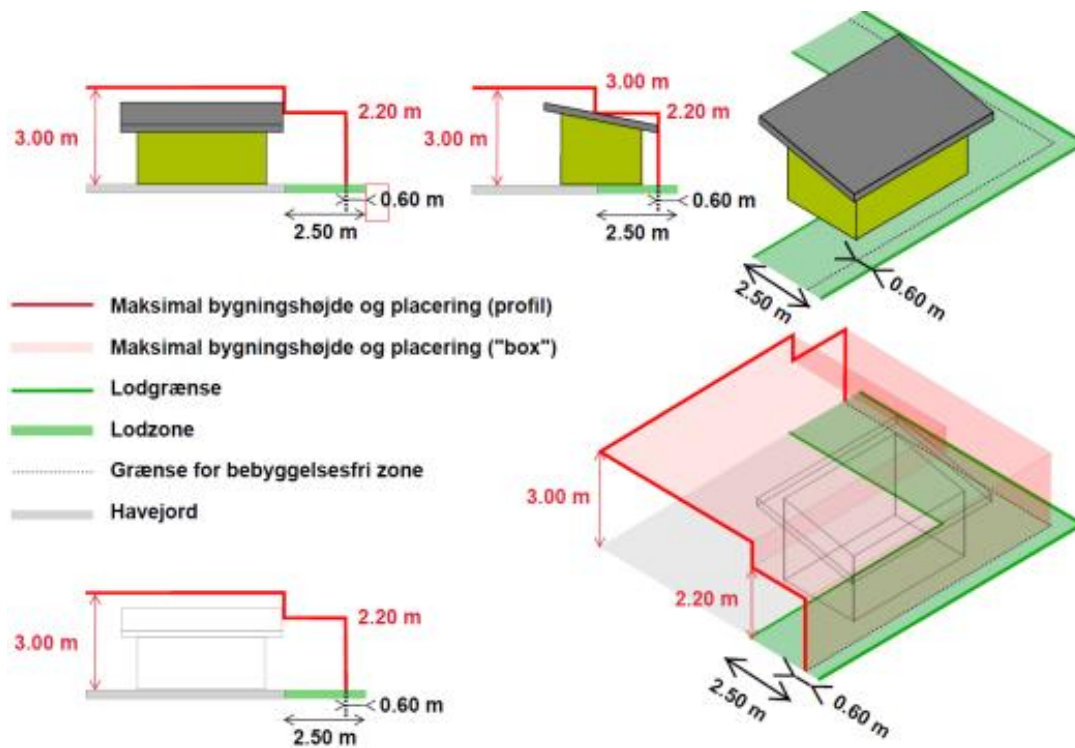
- Ændringer eller tilslutninger til det ledningsnet, der forsyner området med vand, må kun udføres af autoriseret VVS-installatør efter forudgående tilladelse fra foreningens bestyrelse.
- Elinstallationer skal udføres og godkendes af aut. el-installatør.
- Brønde og faskiner må ikke graves eller udføres, uden kommunens tilladelse.
- Samletank og afløb må ikke nedgraves eller udføres, uden Kommunens og bestyrelsens tilladelse.
- Ansøgning skal indsendes til og godkendes af Tårnby Kommune før etablering påbegyndes. Ansøgningsblanket findes på Tårnby Kommunes hjemmeside.
- Samletank skal nedgraves minimum 2,5m fra vejskel.
- Arbejdet skal udføres og attesteres af autoriseret kloakmester. Efter etablering skal tankattest indsendes til og godkendes af Tårnby kommune.
- Kopi af tankattest og godkendelse skal indleveres til H/F Nordre Vangs kontor.
- Brugere af området skal efterkomme og overholde krav fra det offentlige, herunder Tårnby Kommune, om bortledning af spildevand m.m. fra haverne.

Generelt

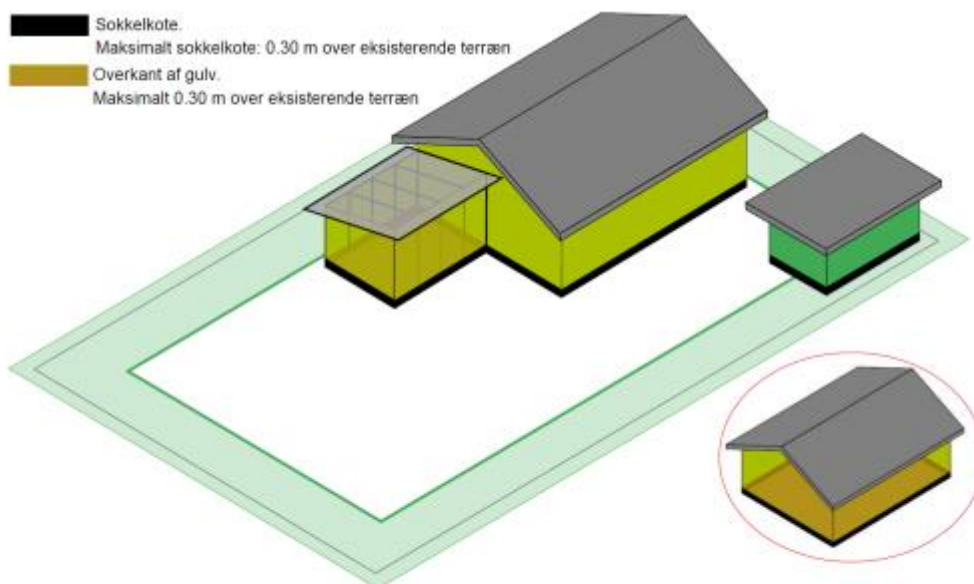
- Et kolonihavehus kan først sælges når der foreligger en godkendt tegning over bygningerne.
- tagflader må ikke udføres af blanke og/eller reflekterende materialer, herunder blanke metalplader eller glaserede/engoberede tagsten
- solceller og solfangere må kun placeres fladt på tagkonstruktioner eller på facader. Solceller og solfangere må ikke være reflekterende.
- Et kolonihavehus kan først sælges, når der foreligger en godkendt el-attest og evt. fejl og mangler er udbedret.
- **Lejer er altid selv ansvarlig for at overholde alle regler jf. lokalplan 150. Denne byggevejledning er blot et supplement til lokalplan 150.**
- Det er kun Tårnby Kommune, som kan give dispensation fra reglerne i Lokalplan 150. Ansøgninger om dispensation skal rettes til Tårnby Kommune.

Bilag 1.

Reglerne om afstanden til skellinjen skal måle fra tagudhæng, på både hovedhus og småbygninger.
Det er illustreret på tegningen nedenunder.



Bilag 2.



Såvel sokkelkote som overkant af gulv må maksimalt være hævet 0.30 m over eksisterende terræn. Højden af soklen indgår i den maksimalt tilladte bygningshøjde.

Eksempel på plantegning

