

Bygge vejledning for andelshaverne i Tjørnebjerg

Der henvises til lokalplan 182, vedtaget den 25. januar 2021. I denne vejledning vil vi henvise til side antal for nærmere information. Det er altid medlemmet/bygherres ansvar at sørge for at lokalplanens samt foreningens byggeregler følges og overholdes. Foreningen bestyrelsen har intet ansvar for at byggereglerne overholdes.

Materialer skal opbevares på egen grund min. 1 meter fra skel.

Alle skader på fællesarealer og andre haveejers areal, som skyldes bygherres arbejde, skal uden ophold udbedres af medlemmet/bygherre.

Jeg vil gerne i gang med at bygge hvad gør jeg?

- Inden du skal i gang med dit byggeri, skal du sætte dig grundigt ind i lokalplanen for bygning af kolonihaver i Ballerup kommunen. Lokalplanen hedder 182.
- Herefter skal du udarbejdet en tegning, over eksisterende forhold og ønskede ændringer, indtegnet med alle mål højde på facade, bygningen højeste punkt, afstand til skel mm. ny bygning skal tydeligt være markeret.
- Du skal ansøge om alt byggeri på din grund, lige fra hovedhus, til carport og drivhuse over 7 m² og legehuse.
- Når du har en færdig tegning, skal den godkendes af foreningen/bestyrelsen. Du må aldrig gå i gang med at bygge før dit byggeri er godkendt. I værste fald kan du risikere at skulle rive dit byggeri ned igen.
- Byggeri skal ikke ansøges eller anmeldes Ballerup kommunen. Men alene ansøges om hos bestyrelsen.
- Husk at din adresse og kontakt oplysninger, telefon nummer og e-mail skal fremgå tydeligt i ansøgningen.
- Når du har modtaget din godkendelse fra foreningen, kan du gå i gang med dit byggeri, det er alene dit ansvar som bygherre at sikre dig, at dit byggeri overholder gældende lokalplan. Foreningen har intet ansvar herfor.
- Overholder dit byggeri ikke gældende lokalplan, vil det blive krævet lovliggjort og ikke kan ikke vurderes til f.eks. Bank eller sælges.
- Husk at tage hensyn til dine naboer, mens du bygger 😊

En byggetilladelse er gældende 1 år, det betyder at du skal være påbegyndt dit byggeri inden et år fra du har modtaget byggetilladelse fra foreningen/bestyrelsen.

Arbejdet skal udføres kontinuerligt, altså uden unødige afbrydelser.

Bygge vejledning for andelshaverne i Tjørnebjerg

Hvis arbejdet ophører eller ligger stille en i en periode, der er længere, end hvad der normalt kan forventes af byggearbejde, vil byggetilladelsen bortfalde.

Altså kan en byggetilladelse, hvis der er pause i byggeriet bortfalde, hvilke vil betyde at du skal starte forfra med en søge om ny byggetilladelse.

Din ansøgning vil blive behandlet efter det på tidspunktet gældende byggeregler/lokalplan.

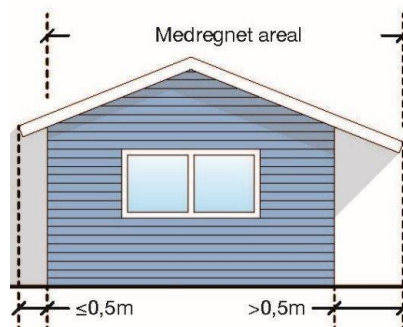
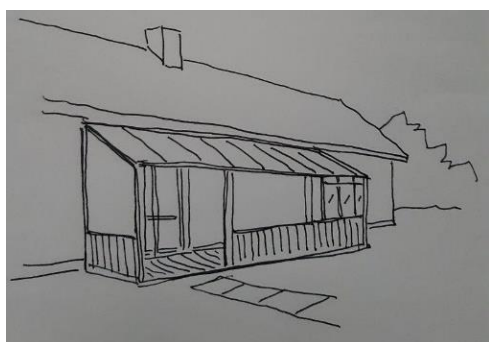
Dit byggeri skal være afsluttet inden for 2 år.

Hvor meget må der bygges?

Fra januar 2021 må der bygges op til 80m² på hvert havelod, som fordeles på 60 m² hovedhus og 20 m² småbygninger. (side 72)

Småbygninger må ikke placeres i direkte tilknytning til hovedhuset og skal placeres min 2,5 meter derfra.

Dog må der etableres en overdækket terrasse på maks. 15 m². i tilknytning til hovedhuset. Så længe der stadig er 2,5 meter fra den åbne terrasse og hen til øvrige små bygninger. Kommunen definerer en terrasse som værende åben hvis der er åben i to sider og evt. har en brystning på max 1 meter. (side 72) en overdækket terrasse indgår i det samlede bebyggede areal.



Alle bygninger med tag indregnes i det bebygget areal. (side 30+31)

Det medregnet areal er udvendige mål, tagudhæng over 0,50 meter medregnes i det bebygget areal. Ved åbne overdækninger måles det bebyggede som tagfladens areal.

Note: hvis hovedhuset udgør mindre en 60m², må forskellen mellem det byggede og 60m² tillægges under arealet til småbygninger. Dog må det samlede bebyggede areal ikke overstige 80m².

(eks. Hovedhus 55m², små bygninger 25m²)

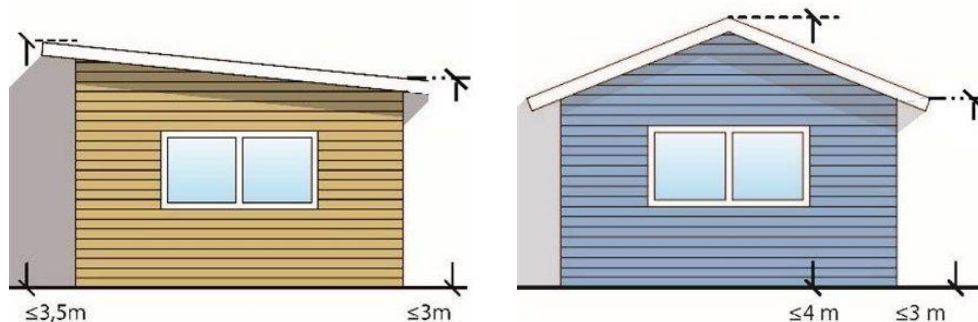
Hovedhus

Et hovedhus defineres som et hus der indeholder et inde køkken og som er den eneste bygning som anvendes til natophold. Til hovedhuset areal medregnes desuden – lukkede overdækket terrasser – udestuer – annekser.

Bygge vejledning for andelshaverne i Tjørnebjerg

Byggemål som skal overholdes.

Bygninger til natophold/hovedhuset må max have en højde på 4 meter med sadeltag (side 32) og 3,5 meter for bygninger med ensidig hældning. (side 33) alle andre bygninger må max være 2,5 meter målt fra terræn. Alle må er fra eksisterende terræn. (Side 76)



Facade højde må max være 3 meter målt til oversiden af tag.

Småbygninger

Småbygninger defineres som- skurer – åbne overdækket terrasser – pavilloner, uanset tagmateriale – drivhuse over 7,5 m² – carporte – garager – legehuse, over 1,5 meter – Voliere og andet aflukke til dyr – hønsehuse og lign.

Natophold er ikke tilladt i småbygninger.

Der må bygges småbygninger på de m² som er til rådighed når hovedhusets m² er fratrukket op til max 80m². Småbygninger må gerne bygges som en bygning. (side 74)

Afstanden mellem små huse må gerne være mindre en 2,5 meter så længe der stadig er 2,5 meter til hovedhuset.

Afstand til skel og bygningerne i mellem.

Afstand til loddens afgræsning. (Side 78)

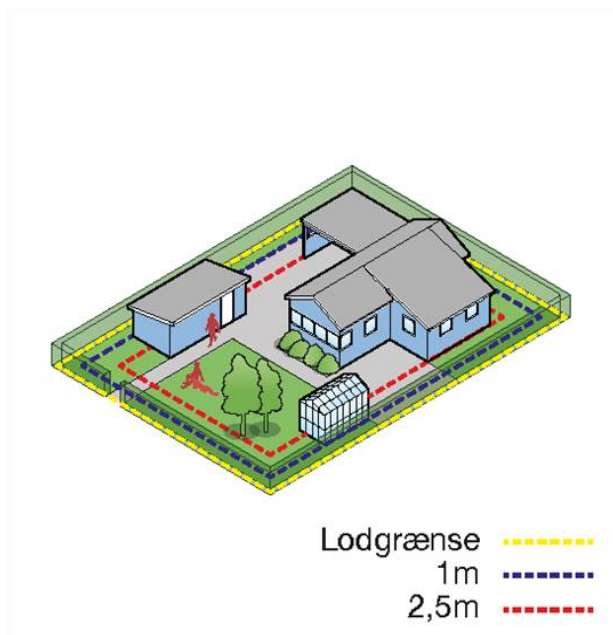
A: bebyggelse til natophold må ikke placeres nærmere haveloddens afgrænsninger end 2,5 meter.

B. Mod vej, sti og grønne arealer til foreningens område kan øvrige bygninger placeres med min. 1 meter fra lodgrænse, når afstanden fra bebyggelsen til lodgrænse til modsatte sti eller vej er min. 4 meter.

C: hvis en terrasse er hævet mere en 30cm. over terræn skal den være placeret min 2,5 meter fra skel.

Bygge vejledning for andelshaverne i Tjørnebjerg

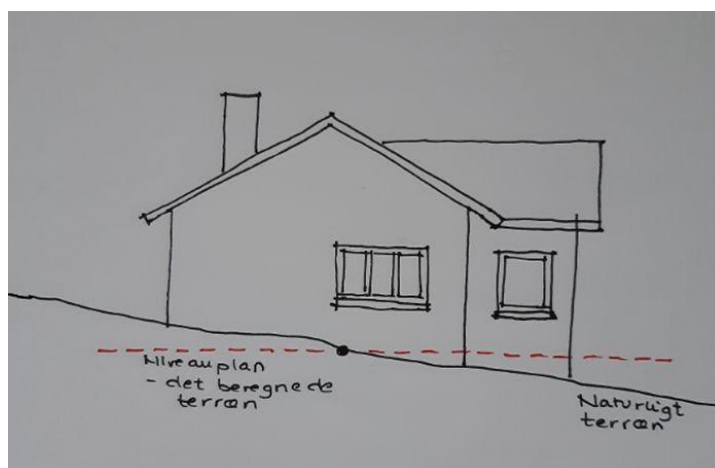
Særregel for delområde 5, Tjørnebjerg, (side 80) At beboelsesbygninger skal være placeret min 5 meter fra skel til offentlig vej, Ågerupvej.



Terrænregulering

Der må kun terrænreguleres med +/- 30 cm. (side 35, samt 88,89) ved terræn regulering må der ikke ske afstrømning til naboarealerne.

Ved fald i terræn bruges den gennemsnitlige terrænkote som udgangspunkt for måling af bebyggelsens højde. Det beregnes ved at måle terrænets ved bygningen hjørner og tage gennemsnittet herfra. (side 35)



Regnvand

Regnvand skal håndteres på eget havelod, det vil sige at der skal opsættes tagrender på bygninger og carporte mm. så vandet ledes på eget havelod

Bygge vejledning for andelshaverne i Tjørnebjerg

Hegn/hæk

Som udgangspunkt skal der være levende selvbærende hegn hele vejen rund om din grund, højen må maksimalt vær 1,80 meter.

Haver i lodgrænsen mod Ågerupvej og Vestbuen kan etablere plankeværk for at reducere støj. Bestyrelsen skal kontaktes inden opsætning af hegn. Hegn mod Ågerupvej skal vedligeholdelse med Domiste pine.

Anemonevænget 2-12 må opsætte raftehegn for at reducere trafik støj fra busstoppested.

Foreningens bestyrelse kan give tilladelse til midlertidige hegn mellem haveloddene i op til 5 år mens hæk vokser op. Hegnet skal stå min. 1 meter fra skel. Tilladelsen skal indhentes på kontoret.

Bebyggelsernes udsende. (side 83)

Tage: skal udføres som sadeltage eller tage med ensidig hældning, taghældning må maksimalt være 45 grader. Tagudhæng må maksimalt være 0,50 meter. Tagudhæng ud over dette betragtes som overdækning.

Tagflader må ikke udføres i blanke eller reflekterende materialer. Tagflader må gerne udføres som grønne tage.

Solceller: der må gerne etableres solceller eller solfangere på tage og facader, deres højeste punkt må dog ikke overstige 4 meter fra terræn.

Bebyggelsens facader: al bebyggelse skal opføres i træ eller i noon-wood materiale som f.eks. Fibercement brædder med struktur.

Skiltning: der må ikke opsættes nogle former for skilte og reklamer på bygninger eller i havelodderne, med undtagelse af husnumre og husnavne.

Brændeovn: der må etableres brændeovne med fast brændsel samt skorsten i forbindelse med det enkle kolonihavehus. Skorstene og ildsted skal godkendes af skorstensfejeren og der skal laves brændeovns attest før brændeovnen må tages i brug. Kopi skal afleveres til foreningen.

Tekniske anlæg

- Ledninger til elforsyningen, vejbelysning, fællesantenner skal være jordkabler.
- Der må maksimalt opsættes en antennemast på hvert havelod, med en max højde på 6 meter målt fra terræn. Og med max 50 cm i diameter for standart paraboler.
- Der må ikke opsættes vindmøller.

Rigtig god fornøjelse. Bestyrelsen HF Tjørnebjerg, Version 2, opdateret juni 2022.