

Byggevejledning for andelshaverne i Tjørnebjerg

Denne vejledning er byggereregler pr. januar 2023 for andelshaverne, Tjørnebjerg.

Der henvises til foreningens deklaration, allonge, vedtægter og ordensregler for nærmere.

Det er alene andelshaver/bygherres ansvar at sørge for at gældende regler følges og overholdes. Foreningens bestyrelse har derfor intet ansvar for at byggereglerne overholdes.

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

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

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

- Før du skal i gang med dit byggeri, skal du sætte dig grundigt ind i byggereglerne i foreningens deklaration, allonge, vedtægter og ordensregler.
- Herefter skal du udarbejde en tegning over eksisterende forhold og en tegning med ønskede ændringer, indtegnet med alle mål: højde på facade, bygningens højeste punkt, afstand til skel mm. Den nye bygning skal tydeligt være markeret.
- Du skal ansøge om alt byggeri på din grund, lige fra hovedhus, carport, drivhuse over 10 m² og legehuse.
- Når du har en færdig tegning, skal den godkendes af foreningen/bestyrelsen. Du må *aldrig* påbegynde byggeriet før en godkendelse foreligger. I værste fald kan du risikere at skulle rive dit byggeri ned igen.
- Du skal ikke ansøge eller anmelde byggeriet til Ballerup kommune, men alene ansøge om tilladelse hos bestyrelsen. Dog har kommunen ret til at komme på tilsyn og kan kræve ulovligt byggeri lovliggjort.
- Husk at din adresse og kontaktoplysninger, telefon nummer og e-mail skal fremgå tydeligt af 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 at byggeriet overholder gældende regler. Foreningen har intet ansvar herfor.
- Overholder dit byggeri ikke gældende regler på byggetidspunktet, vil det blive krævet lovliggjort og kan ikke vurderes til f.eks. bank eller sælges.
- Husk at tage hensyn til dine naboer, mens du bygger 😊

Byggevejledning for andelshaverne i Tjørnebjerg

En byggetilladelse er gældende et 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.

Hvis arbejdet ophører eller ligger stille i en periode, der er længere end hvad der normalt kan forventes af byggearbejde, vil byggetilladelsen bortfalde. En byggetilladelse kan altså bortfalde, hvis der er pause i byggeriet, hvilke vil betyde at du på ny, skal søge om byggetilladelse.

Din ansøgning vil blive behandlet efter den til en hver tid gældende byggereregler/lokalplan etc.

Dit byggeri skal være afsluttet inden for to år.

Hvor meget må der bygges?

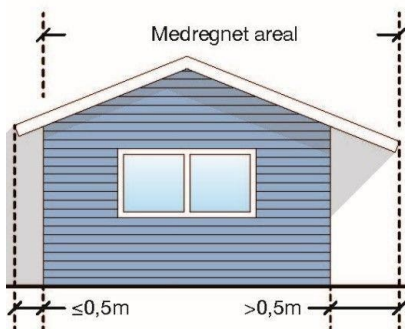
Der må bygges op til 80m² på hvert havelod, som fordeles på 50 m² beboelse og 30 m² andre bygninger. Derudover må der bygges en carport på max. 15 m².

Alle bygninger med tag indregnes i det bebygget areal.

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

Note: hvis hovedhuset udgør mindre en 50m², må forskellen mellem det byggede og 50m² tillægges under arealet til småbygninger. Dog må det samlede bebyggede areal ikke overstige 80m².

(eks. Hovedhus 45m², små bygninger 35m²)



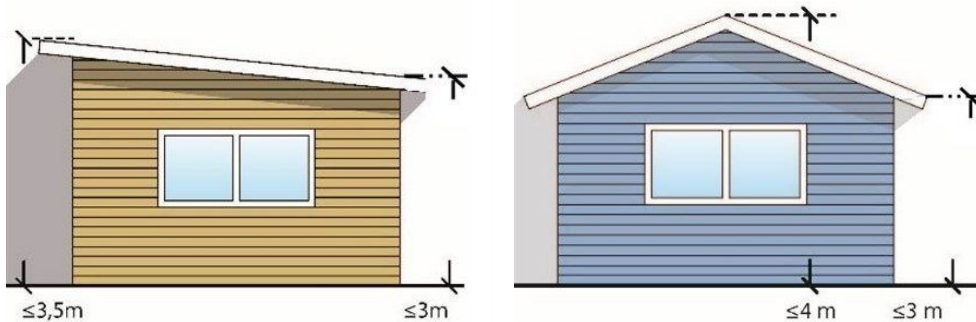
Hovedhus/beboelse

Et hovedhus defineres som et hus der indeholder et indekøkken og som er den *eneste* bygning som anvendes til natophold. Til hovedhusets areal medregnes desuden lukkede, overdækkede terrasser – udestuer – annekser.

Byggevejledning for andelshaverne i Tjørnebjerg

Byggemål som skal overholdes

Bygninger til natophold/hovedhuset må max have en højde på 4 meter med sadeltag og 3,5 meter for bygninger med ensidig hældning. Alle andre bygninger må max. være 2,5 meter målt fra terræn. Alle mål er fra eksisterende terræn.



Facadehøjde må max. være 2,70 meter målt til oversiden af tag. (tegningen viser 3 meter, det er blot et eksempel på hvordan der måles, og er ikke den højde husene i Tjørnebjerg må have)

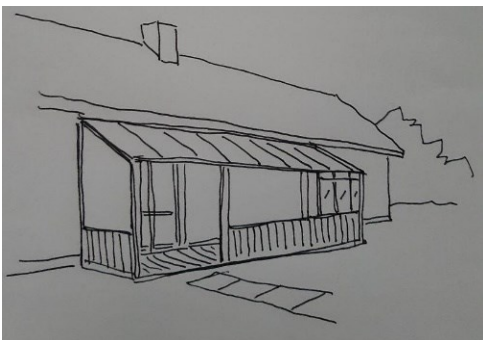
Småbygninger

Småbygninger defineres som: skur - åbne overdækkede terrasser – pavilloner, – drivhuse over 10 m² – garager eller carporte over 15m².

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. 80 m². Småbygninger må gerne bygges som en bygning, men må ikke være beboelse.

Kommunen definerer en terrasse som værende åben, når den er åben i to sider og evt. har en brystning (et rækværk, et tag eller et værn) på max. 1 meter. En overdækket terrasse indgår i det samlede, bebyggede areal.



Byggevejledning for andelshaverne i Tjørnebjerg

Kommunen definerer henholdsvis en ulovlig og lovlig åben terrasse med fuld lysmål. (en hel åben side)

IKKE GODKENDT OVERDÆKKET TERASSE

Vurderet **ikke lovlig** bl.a. på grund af indendørs klikgulv, ingen afslutning af gulv ved kant, almindelig indendørs gipsvægge, indvendig dør, spånplader opsat som adskillelse mellem terrasse og beboelse.

GODKENDT OVERDÆKKET TERASSE

Vurderet **lovlig** bl.a. på grund af trægulv til udendørs brug, facaden udført i komprimeret træ, indendørs elinstallationer fjernet, etableret kantafslutning på terrassen, ingen indgang udefra til beboelsen

Carporte

I Tjørnebjerg er det muligt at få tilladelse til opføre en carport med åbne sider på op max 15 m², uden at det tæller med i den samlede bebyggelse. Er carporten større end 15 m² tælles hele carporten med i den samlede bebyggelse.

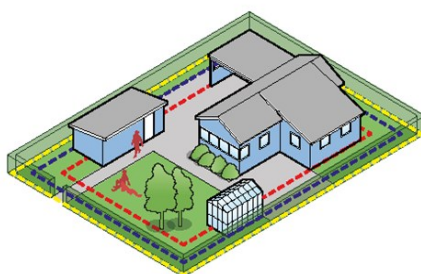
Afstand til skel og bygningerne i mellem.

Afstand til loddets afgrænsning.

A: bebyggelse til natophold må ikke placeres nærmere haveloddets 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.

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



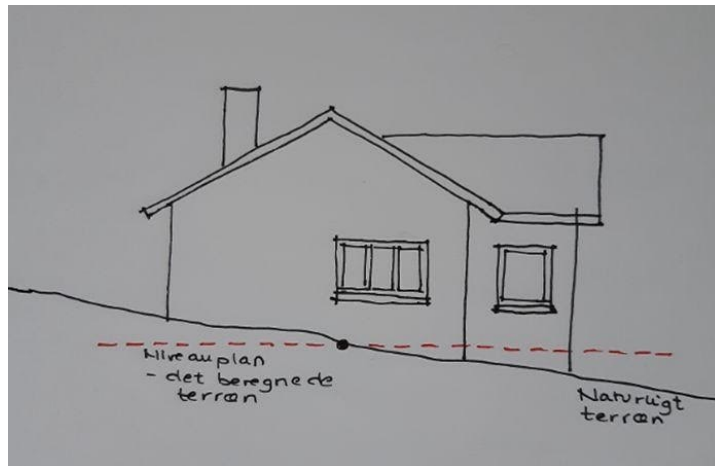
Lodgrænse
1m
2,5m

Byggevejledning for andelshaverne i Tjørnebjerg

Terræn

Der må ikke ske afstrømning (overskydende vandmængde) til naboarealerne.

Ved fald i terræn bruges den gennemsnitlige terrænkote som udgangspunkt for måling af bebyggelsens højde. Det beregnes ved at måle terrænet ved bygningens hjørner og tage gennemsnittet herfra.



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.

Hegn/hæk

Som udgangspunkt skal der være levende og selv bærende hegn hele vejen rundt om din grund, højden må max. være 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 vedligeholdes med Domestic pine. (træbeskyttelse). Kan købes i Silvan

Anemonevænget 2-12 må opsætte raftehegn mod vej for at reducere trafikstøj fra busstoppested.

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

Byggevejledning for andelshaverne i Tjørnebjerg

Bebyggelsesernes udseende

Tag: 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, og tæller med i m².

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. Højeste punkt må dog ikke overstige fire meter fra terræn.

Bebyggelsens facader: al facade skal opføres i træ eller i noon-wood materiale som f.eks. fibercementbrædder 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 brændeovn med fast brændsel samt skorsten i forbindelse med det enkelte kolonihavehus. Skorsten og ildsted skal godkendes af skorstensfejer og brændeovnsattest skal have, før brændeovnen må tages i brug. Kopi skal afleveres til foreningen.

Tekniske anlæg

- Ledninger til elforsyningen, vejbelysning og fællesantenner skal være jordkabler.
- Der må max. opsættes en antennemast på hvert havelod, med en max højde på seks meter målt fra terræn. Den maximale diameter må højst være 50 cm for standard parabler.
- Der må ikke opsættes vindmøller

Rigtig god fornøjelse

Bestyrelsen AH Tjørnebjerg, version 4, januar 2023.