



## Til Haveforeningerne i Esbjerg Kommune

Som I ved, har der været byggestop i kolonihaveforeningerne i en periode, fordi kredsens byggeudvalg har trukket sig fra arbejdet.

Kredsen har opfordret foreningerne til at melde sig til et nyt byggeudvalg, men der er ikke nok medlemmer, der har tilmeldt sig.

Kredsen og kommunen har været i dialog om forskellige løsninger på problemet, og konklusionen er, at kommunen vil forelægge problemet politisk med henblik på at finde en permanent løsning på byggesagsbehandlingen.

En politisk behandling af sagen tager dog flere måneder - ja, måske hele sæsonen, og det kan vi naturligvis ikke vente på. Derfor har de involverede parter besluttet at etablere en midlertidig løsning, som er gældende fra 1. maj og indtil det er afklaret, hvad Esbjerg Kommune kommer frem til.

### Behandling af byggeansøgninger lægges midlertidigt i foreningerne

Den midlertidige løsning går ud på, at byggesagsbehandlingen overgår til foreningerne selv pr. 1. maj 2021.

Det betyder, at al bebyggelse skal godkendes af foreningen, inden det påbegyndes. Medlemmet skal i den forbindelse indsende en ansøgning til foreningen, som indeholder tegninger samt beskrivelse af materiale. Tegningerne skal være forståelige, målsatte håndtegninger, der viser placering på grunden, afstand til skel og nabohuse.

Når byggeriet er færdigt, skal dette meldes til foreningen, som skal sikre, at dét der er bygget, også er det, som foreningen i sin tid godkendte. Når byggeriet er synet og godkendt udsteder foreningen en ibrugtagningstilladelse (der vedhæftes en skabelon, som I evt. kan anvende, men I kan også anvende en I selv laver.)

Foreningen bestemmer indtil videre selv om medlemmerne skal betale gebyr og hvor stort gebyret skal være. Hvis gebyret overskrider det tidligere gebyr i kredsen, er det dog en god idé at få dette besluttet på en generalforsamling.

### Hvad kan foreningen godkende

Foreningen kan alene godkende byggeri, som overholder de gældende lokalplaner, deklARATIONER og bygge regler i lejekontrakten. Hvis medlemmet ønsker at bygge noget, der ikke kan bygges indenfor reglerne, har foreningen IKKE mandat til at give dispensation eller lignende. Medlemmet må i stedet søge om dispensation hos kommunen. Hvis kommunen meddeler afslag, er medlemmet og foreningen naturligvis bundet af dette.

#### KOLONIHAVEFORBUNDET

Smedeholm 13C, 2. th. · 2730 Herlev · Tlf. 38 28 87 50 · [www.kolonihaveforbundet.dk](http://www.kolonihaveforbundet.dk) · [info@kolonihave.dk](mailto:info@kolonihave.dk)  
Medlem af Det europæiske kolonihaveforbund



## Foreningens tilsyn med ulovligt byggeri

Byggeriet i haveforeningen er underlagt myndighedernes tilsyn. Det betyder, at myndighederne kan give foreningen og de enkelte medlemmer påbud om lovliggørelse, hvis myndighederne bliver opmærksomme på ulovlige forhold.

Som lejere af jorden har foreningen imidlertid også pligt til at føre tilsyn med, at byggeriet overholder reglerne i lokalplanen og i lejekontrakten.

Tilsyn betyder i den forbindelse, at I som bestyrelse har pligt til at reagere, hvis I bliver opmærksomme på ulovlige forhold. Det vil I typisk blive ved klager eller anmeldelser.

Når et hus skal sælges, bliver der udarbejdet en vurderingsrapport. Det fremgår af vurderingsreglerne, at der ikke må foretages en vurdering, før huset er lovligt. Derfor har bestyrelsen pligt til at undersøge, om huset er lovligt i forhold til størrelse og skelafstand, inden huset vurderes. Bestyrelsen vil derfor også altid blive opmærksom på ulovlige forhold i forbindelse med salg af huset.

Ved vurderingen af om byggeriet er ulovligt, skal I huske, at hvis huset var lovligt, da det blev opført, så er det stadig lovligt. Der kan godt have været forskellige regler over tid, og her er det altså de regler som var gældende på opførelsestidspunktet, som definerer, om huset er ulovligt eller ej (i forhold til størrelse og skelafstand).

Hvis det viser sig, at bebyggelsen er ulovlig (i forhold til størrelse og skelafstand), har I derfor pligt til at sørge for, at byggeriet lovliggøres inden vurdering – alternativt inden salg. (Man kan i særlige tilfælde overføre forpligtelsen til at lovliggøre huset til køber. Dette vil typisk kræve et nedslag i prisen samt at køber får en frist til lovliggørelse. Særlige tilfælde kan eksempelvis være, hvis sælger er død eller hvis køber ønsker at rive hele huset ned.)

### **OBS !!**

**Som bestyrelse er I ansvarlige for, at der ikke bygges eller sælges byggeri i haveforeningen, som er i strid med lokalplanen eller diverse dispensationer mv. Hvis bestyrelsen medvirker til byggeri eller overdragelse af byggeri, som er i strid med lokalplanen og øvrige byggeregler, så risikerer foreningen at skulle betale for et evt. tab, som et medlem nu eller senere måtte lide herved. Et tab kan f.eks. bestå i, at medlemmer skal bruge penge på lovliggørelse, eller hvis de har betalt for m<sup>2</sup>, som de senere skal rive ned. Det er foreningen, der hæfter for sådan en erstatning. Og når foreningen hæfter, så betyder det, at alle medlemmer hæfter for at dække udgifterne.**

## **Byggeregler gældende fra 1. oktober 2020**

### **Kolonihavehuse:**

1. På haveloddet må der bygges et havehus på maksimalt 45 m<sup>2</sup>.
2. Afstand til skel skal være mindst 2,5 meter og afstand til nabobebyggelse mindst 5 meter.
3. Huset skal være en samlet enhed på maksimalt 4 meter i højden i et plan uden kælder eller loftsrum.
4. Huset skal opføres i trækonstruktion med udvendig beklædning af træ eller træliggende materiale
5. Tagbeklædningen skal udføres i et fast ikke reflekterende materiale, der fremstår som lette materialer, herunder tagpap, sinusplader og lignende. Udhæng må max. være 70 cm.
6. Det er ikke lovligt at opsætte skurvogne, mandskabsvogne, campingvogne eller containere i stål m.m.
7. I haveforeninger under højspændingsledninger er særlige regler gældende, se punktet haveforeninger under højspændingsledninger.

### **Overdækkede terrasser**

8. På haveloddet må der bygges en overdækket terrasse på max. 15 m<sup>2</sup>, som ikke er hævet over terræn. En side skal være helt åben i fuld højde og bredde ud i det fri.
9. Den overdækkede terrasse måles på tagfladen. Ved overdækninger med fulde vægge, måles fra væggen, hvormed udhænget ikke medregnes.
10. Afstand til skel skal være mindst 2,5 meter og afstand til nabobebyggelse mindst 5 meter.
11. Den overdækkede terrasse skal opføres i trækonstruktion med udvendig beklædning af træ eller træliggende materiale.
12. Den overdækkede terrasse må være 4 meter høj, hvis den er sammenbygget med huset. Er den fritliggende må den max. være 2,5 meter høj.
13. Tagvandet fra terrassen skal holdes inde på egen grund.
14. I haveforeninger under højspændingsledninger, er særlige regler gældende, se punktet haveforeninger under højspændingsledninger.

### **Skure:**

15. På haveloddet må der bygges et skur på maksimalt 6 m<sup>2</sup>.
16. Afstand til skel skal være mindst 2,5 meter og afstand til nabobebyggelse skal være mindst 5 meter.
17. Et fritstående skur må max. være 2,5 meter højt. Et skur der er sammenbygget med huset, må max. være 4 meter i højden.
18. Skure skal bygges i en trækonstruktion med udvendig beklædning af træ eller anden træliggende materiale. Udhæng må max. være 70 cm.
19. Skure skal have en selvstændig indgang udefra, og der må ikke være adgang direkte fra huset.

20. I haveforeninger under højspændingsledninger er særlige regler gældende, se punktet haveforeninger under højspændingsledninger.

#### **Drivhuse**

21. På haveloddet må der opsættes et glasklart drivhus på maksimalt 12 m<sup>2</sup>.
22. Afstand til skel skal være mindst 1,0 meter.
23. Drivhuset må maksimalt være 2,5 meter højt.
24. Hvis drivhuset sammen bygges med huset, må der ikke være adgang imellem drivhus og hus. Såfremt der er adgang fra drivhus til hus medregnes drivhuset i m<sup>2</sup> for huset.
25. I haveforeninger under højspændingsledninger er særlige regler gældende, se punktet haveforeninger under højspændingsledninger.

#### **Hems, trailerplads, ildsteder, plankeværk og flagstænger**

26. Hems på 4,5 m<sup>2</sup> kan opføres til opbevaring. Måles hvor loftshøjden er 1,5 meter eller derover. Hemsen må ikke bruges til ophold, da der ingen flugtvej er. Der må være et vindue i hemsen, hvis vinduet er uigennemsigtigt og ikke kan åbnes.
27. Der må laves en trailerplads i haven, indgangen må højst være 2 meter bred. Trailerpladsen skal være forsynet med en havelåge på max. 1,80 meter høj.
28. Der må ikke etableres ildsteder, der kræver skorsten (enkelte dispensationer findes). Gaskomfur, gasovne (de skal overholde de til enhver tid gældende regler) og udendørs flytbare pejse og grill er tilladt.
29. Der kan gives dispensation til plankeværk til haver der ligger op imod randbeplantninger og vådområder, hvor en hæk ikke kan gro. Ansøgning om dispensation skal afleveres til Kredsen, som også beslutter, om der kan gives tilladelse til et plankeværk.
30. Plankeværk skal bygges således: Plankeværket skal opbygges i 7,5 cm x 7,5 cm stolper i max. højde af 180 over jord og beklædes med brædder 10 cm x 1,6 cm lodret stående forskudt fra side til side, med et mellemrum på 5 cm imellem brædderne. Farven skal holdes i trykimprægneret grøn eller grøn umbra. Det skal tilstræbes, at man følger naboens hegn i vides mulig omfang fremover af hensyn til helhedsudtrykket.
31. Det er tilladt at opsætte plankeværk 1 meter fra skel i forbindelse med en mindre terrasse. Derudover er det ikke tilladt at opsætte plankeværk.
32. På hvert havelod må der uden tilladelse opstilles en flagstang på max. 8 meter. I haveforeninger under højspændingsledninger er særlige regler gældende, se punktet haveforeninger under højspændingsledninger.

#### **Solfangere, vindmøller, regnvandstanke og el**

33. Det er tilladt at opsætte solfangere og de dertil nødvendige installationer, der skal overholde de til enhver tid gældende regler.

34. Solfangere skal opsættes på husets tag/facade plant med taghældningen og facaden og de må ikke være blanke og reflekterende.
35. Arealet af solfangere må ikke udgøre mere end 20% af tagfladen og 20% af kolonihavehusets facade.
36. Der må ikke opsættes vindmøller i haveforeningen.
37. Det er ikke tilladt at tilslutte en regnvandstank til husets vandinstallationer for at benytte regnvand til brugsvand. Regnvandstanke, der allerede er tilsluttet husets vandinstallation skal afmonteres øjeblikkeligt.
38. Ved tilslutning af el skal man have tilladelse fra Esbjerg Kommune inden gravearbejdet påbegyndes. Ansøgningen til nedgravning el-kabel rekvireres ved bestyrelsen i foreningen.

### **Øvrige regler**

39. Al bebyggelse skal holdes i pæn og velholdt stand og haven skal dyrkes som køkkenhave og/eller prydhave.
40. Bygningernes areal og afstand til skel og nabobebyggelse opmåles udvendigt på/fra facaden (ny regel pr. 1.5.2021).
41. Bygningernes højde opmåles fra naturligt terræn. På et havelod med store niveauforskelle, måles højden fra det laveste punkt for husets placering.
42. Ved reovering af eksisterende byggeri må der ikke ændres på husets længde, bredde, højde og fundament.
43. Trampoliner skal være nedgravet, så overfladen er i niveau med terræn.
44. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

### **Haveforeninger under højspændingsledninger:**

45. I haveforeninger under højspændingsledninger skal man inden ansøgning af byggeri kontakte ledningsejerne for at få godkendt placeringen af byggeriet. Godkendelsen skal sendes med ansøgningen om byggetilladelse til Byggeudvalget.
46. I haveforeninger under højspændingsledninger skal man inden ombygning af hus, skur, overdækket terrasse og drivhus, hvor man forventes at komme over 3 meters arbejdshøjde, kontakte ledningsejerne for at få en godkendelse.
47. I haveforeninger under højspændingsledninger må man iflg. stærkstrømsreglementet max. bygge 3,5 meter i højden. Der er dog mulighed for at søge ledningsejerne om dispensation til at bygge op til 4 meters højde.
48. Tag under højspændingsledninger skal opføres med ikke brandbart materiale f.eks. beton, cement, eternit, Sinusplader, skifer, tagpap eller tegl.
49. I haveforeninger under højspændingsledninger skal man inden opsætning af flagstang, der er over 3 meter høj, kontakte ledningsejerne for at få en godkendelse