
Byggeregler i H/F Syvendehus april 2025

Byggeregler i H/F Syvendehus april 2025

Byggeri i HF Syvendehus er reguleret af Lokalplan 113 for Haveforeningen Syvendehus, som blev vedtaget af Herlev Kommune i 2018. Dertil har foreningen på generalforsamlingen vedtaget herværende sæt af interne byggeregler, som supplerer lokalplanen på områder, som den ikke omfatter.

Udover de interne byggeregler har generalforsamlingen vedtaget tre begrænsninger i forholdet til lokalplanen i april 2025 og en række generelle anbefalinger samt en række anbefalinger vedr. håndtering af overfladevand, som medlemmer, der ønsker at bygge, opfordres til at følge.

Kolonihavehuse er desuden omfattet af bygningsreglement, men kan opføres uden ansøgning om byggetilladelse hos kommunen, og er samtidig undtaget en række øvrige tekniske bestemmelser. Bygningsreglement kan læses på www.bygningsreglementet.dk.

Interne byggeregler

Intern byggetilladelse

Når man bygger eller bygger til, har man selv ansvaret for at overholde samtlige gældende regler. Det er ikke bestyrelsens ansvar at sikre at alle regler overholdes.

Nybyggeri eller tilbygning skal godkendes af bestyrelsen.

Ekstern rådgivende tømrer forestår opmåling og godkendelse af tegninger, fundament og hus for andelshavers regning. Alt arbejde aftales med tømreren og der betales en timepris, for godkendelse af tegninger, afsætning af byggeri samt endelig opmåling.

Kontaktinfo tømrer

Ejner Koefoed tlf. 51208519

Mail: tekoefoed@gmail.com

1. Før byggeri begynder, skal tegninger sendes til tømrer og bestyrelse. Tegningen skal godkendes af tømrer inden byggeriet starter og skal indeholde alle relevante mål som højde, bredde og længde samt afstand til alle skel og andre bygninger på grunden.
2. Når tegningerne er godkendt, aftales det med tømreren, at han kommer ud og laver afsætning til byggeriet. Denne kontakt foregår mellem tømrer og bygherre og går uden om bestyrelsen.

3. Når byggeriet er færdigt skal bygherre kontakte tømrer, som skal komme ud og kontrolmåle i forhold til de tegninger og afsætning, som til start er blevet godkendt. Bygherre skal også kontakte bestyrelse om at huset er færdigt.
4. Bygninger skal opføres med sadeltag med en taghældning på minimum 15° og maksimum 45°.
5. Kviste, tårne eller lignende bygningsdele, som bryder tagfladen, må samlet maksimalt udgøre 25% af den samlede tagflade.
6. Facader på kolonihavehusene skal beklædes med træ. Brug af træ-lignende materialer (f.eks. fibercement, komposit eller plast) tillades ikke.
7. En nybygning/bygningsændring skal være færdig senest 2 år efter at byggetilladelsen er udstedt af tømrer, og haven skal være ryddet for byggematerialer og andet affald. Efter 3 år skal haven være etableret i acceptabel stand.

Bestyrelsen er ikke bemyndiget til at give dispensationer i forhold til lokalplanens bestemmelser. Ansøgninger om dispensation skal stilles til Herlev Kommune.

Bemærk at punkterne 4 – 6 afviger fra lokalplanen og skal følges jævnfør generalforsamling beslutning af d. 29/04-2025.

Måling

Facadehøjde (byggeøjde) måles fra oversiden af jordfladen = terræn til oversiden af tag på målestedet. Ved fald i terræn bruges den gennemsnitlige terrænkote som udgangspunkt for måling af bebyggelsens højde. Den gennemsnitlige terrænkote beregnes ved at måle terrænhøjden ved bygningens hjørner og tage gennemsnittet heraf.

Hemse og højtsiddende vinduer

Hvis man bygger hems eller har højtsiddende vinduer, skal vinduer være matterede så naboer ikke føler sig generede.

Indskudte etager (hemse) betragtes ikke som selvstændige beboelsesrum, når gulvarealet højst er 4,5 m².

Til gulvarealet medregnes kun den del, hvor den fri højde er 1,0 m og derover.

Bortskaffelse af jord og genopretning af stier mv.

Ved etablering af betonfast fundament skal opgravet jord og ler fjernes fra haveloddet.

Bygherren er ansvarlig for at genoprette stierne og anden skadeforvoldelse, som byggeriet og transport måtte have forårsaget. Det er ikke tilrådeligt at køre med store entreprenørmaskiner og lastbiler i tilfælde af at stierne er bløde.

Håndtering af spildevand.

I alle haver skal der være en lukket samletank til tømning.

Brud på foreningens byggregler

Ved konstatering af byggeri, der strider med lokalplanens bestemmelser, og hvor der ikke foreligger en dispensation fra Herlev Kommune, skal bestyrelsen oplyse kommunen om forholdene.

Generelle anbefalinger

Et hus kan virke større og voldsommere afhængig af, hvor på grunden det placeres.

Huset skal tage mindst mulig sol og luft fra naboerne.

Vinduer sættes med omtanke så naboer ikke føler sig generet, fx hvis der er forskel på grundens højde.

Terrasse og siddepladser anlægges med omtanke.

Byggeriet skal så vidt muligt falde i et med omgivelserne og samlet fremtræde som grønt område.

Byg gerne anderledes og kreativt og med miljørigtige løsninger.

Det er tilladt at bygge på fast fundament, men vi anbefaler punktfundament, da det giver bedre mulighed for, at overfladevandet kan komme væk. Haveforeningens grund ligger på meget tung og leret jord. Vær opmærksom på, at moderne punktfundament er ligeså stabilt som fast fundament, og kan ikke sammenlignes med de gamle punktfundamenter.

Varmepumper opsættes længst muligt fra naboer. Vælg en model som giver mindst mulig støj.

Anbefalinger vedr. håndtering af overfladevand

Da vi kan forvente mere nedbør i fremtiden, vil det være en god ide at gøre noget omkring håndtering af overfladevand. Vores jord er meget leret, nogle haver ligger lavt og nogle har en stor del af grunden befæstet med tage og sten. Vi skal altså gøre mere for at få vandet til at sive hurtigere ned.

Lerjorden kan forbedres ved at fjerne noget af jorden og blande det op med grus og sand. Visse planter kan også bruges til at give mere luft til jorden.

I lavtliggende haver kan regnvandsbede eller små søer afhjælpe problemet. Ved at alle haver gør noget for at nedsive regnvandet, mindskes problemet også for de udsatte haver. Regnbede skal altid placeres lavt.

Haver med mange tagflader kan kompensere ved at dække nogle af tagene med sedum (grønne planter), der passer sig selv eller lede vandet fra taget til et regnvandsbed eller græsplæne.

Haver med mange fliser kan fjerne nogle og anlægge bede ind imellem. Man kan også plante mos eller timian m.m. mellem fugerne. Planter er bedre end fliser. Jo tættere man planter, des bedre.

Permeable fliser kan også bruges.

Stabilgrus er dårligt, sten og skærver er bedre.

Regnvand bør føres til faskiner eller opsamles i regnvandstønder. Kan bruges til vanding, bilvask og toiletskyl.