



21. juni 2021

Vejledning om ny bebyggelse i kolonihaver med jordforurening

Der hvor der i nedenstående tekst er skrevet med kursiv er Kredsens bemærkninger. Den øvrige tekst er fra Københavns kommunes vejledninger fra pjecer og hjemmeside.

Det følgende er en vejledning til, hvordan du søger om byggetilladelse til ny bebyggelse i kolonihaveforeninger med jordforurening.

Vejledningen indeholder en beskrivelse af, hvordan du praktisk søger byggetilladelse, og hvilke regler, du skal være opmærksom på, når du søger.

Dernæst er der en beskrivelse af, hvordan du ansøger om tilladelse til afledning af regnvand, husspildevand mv., der er særligt relevant, fordi du er lejer i en kolonihaveforening, der ligger på forurenede jord.

Til sidst i vejledningen er der kontaktoplysninger og relevante hjemmesider, samt eksempler på tegningsmateriale, der kan være relevant i din ansøgning.

Hvornår kræves byggetilladelse?

Det kræver byggetilladelse at opføre bebyggelse i kolonihaver, hvis området ikke er omfattet af en lokalplan eller en tinglyst deklARATION med bestemmelser om størrelse og placering af bebyggelse.

Hele bygningsreglementet gælder ved opførelse af bebyggelse. Det gældende bygningsreglement er Bygningsreglement 2018 (BR18).

Før 1.1.2019 blev byggetilladelser ansøgt og bevilget hos Kolonihaveforbundet, kreds 1 (København Syd), efter aftale med Københavns Ejendomme. Årsagen var at kommunen før denne dato ikke var klar over at der ikke var lokalplan eller tinglyst deklARATION i kolonihaverne.

Da der ikke i bygningsreglementet er særskilte tekniske bestemmelser om kolonihavehuse, er det bestemmelserne om enfamiliehuse/boliger, der skal anvendes. Der er mulighed for at søge om dispensation fra bestemmelser i bygningsreglementet.

Opførelse af bebyggelse i kolonihaver med jordforurening kræver også tilladelser efter jordforureningsloven og miljøbeskyttelsesloven. Disse søges sideløbende med byggetilladelse.

Alle bygninger på din havelod skal fremgå af Bygnings- og Boligregisteret (BBR). Når du ansøger, skal du derfor sikre at oplysningerne i BBR bliver rettet, så de svarer til de nye forhold.

Område for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Hvis oplysningerne i BBR ikke svarer til virkeligheden, kan kommunen ikke behandle ansøgningen.

Størrelse og placering af bebyggelse i kolonihaver

Københavns Kommune godkender størrelse og placering af bebyggelse i kolonihaver efter en konkret vurdering.

Ved fastlæggelse af arealet af en lod medregnes eventuelle andele af fællesarealer ikke.

Overnatningshaver

Vi kan efter en konkret vurdering godkende:

- at op til 20 % af en lods areal bebygges (inkl. skure, drivhuse, åbne overdækninger mm)
Der skal ikke ansøges om anlæg af åben terrasse, hvis denne max. er 30 cm. i højden og 2½ m. til skel.
- at der opføres ét kolonihavehus pr. lod

For lodder under 400 m² kan vi godkende:

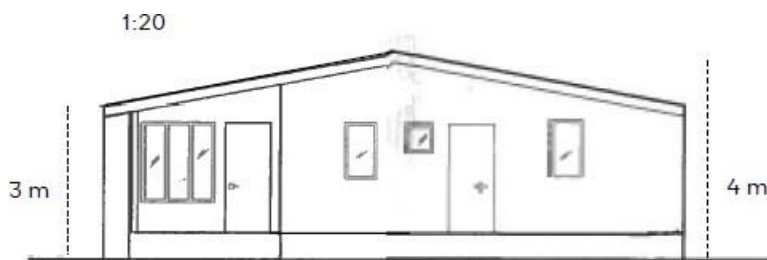
- at selve kolonihavehuset max udgør op til 60 m² af loddens areal

For lodder over 400 m² kan vi godkende:

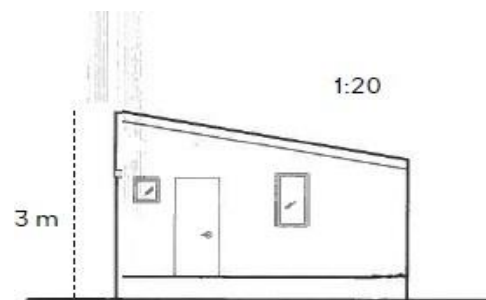
- at selve kolonihavehuset max udgør op til 15 % af loddens areal

For alle lodder er udgangspunktet for den konkrete vurdering af højde og placering følgende:

- Bebyggelse kan være op til 4 m høj
- Facadehøjden kan være op til 3 m
- Kolonihavehuse skal placeres mindst 2,5 m fra matrikelstel
Matrikelstel skal forstås som det ydre stel omkring hele haveforeningen, selv om haveforeningen består af flere end et matrikelstel og disse matrikelstel måske også omfatter andre haveforeninger.
- Kolonihavehuse og anden bebyggelse skal placeres mindst 1 m fra lodskel
Lodskel er lig med skellet mellem 2 haver
- Der kræves brandsikring, hvis afstanden mellem kolonihavehuse på den aktuelle lod og kolonihavehuse på nabolodder er mindre end 5 m
Hvis der er mindre end 2,5 m. fra naboens bebyggelse til lodskel kan du vælge en af følgende muligheder: At placere bebyggelsen 5 m. fra naboens bebyggelse til din bebyggelse, hvis det kan lade sig gøre. Herved undgås etablering af brandsikring. Du kan også vælge at placere din bygning 2,5 m. til skel, hvilket vil bevirke at der skal brandsikres.



Facadeopstalt; saddeltagsvariant, tosidet hældning



Facadeopstalt; ensidet hældning

- For skure mv. kan afstanden til anden bebyggelse i nogle tilfælde være ned til 2,5 m, uden der skal brandsikres, men det afhænger af de konkrete forhold.

Her er der tale om anden bebyggelse på din egen lod.

Daghaver

Vi kan efter en konkret vurdering godkende:

- at der bygges et hus til dagophold på op til 25 m²
- at drivhuse, legehuse og åbne overdækninger er udover de 25 m²
- samlet bebyggelse (inkl. hus til dagophold, drivhuse, legehuse og åbne overdækninger) på op til 20 % af en lods areal

Udgangspunkt for den konkrete vurdering af højde og placering er følgende:

- Bebyggelse kan være op til 3 m høj (undtagelsesvist op til 4 m, hvis vi vurderer, at det er sædvanligt i området)
- Bebyggelse skal placeres mindst 2,5 m fra matrikelskel
- Bebyggelse skal som udgangspunkt placeres mindst 2,5 m fra lodskel (mindre afstand kan godkendes, hvis vi vurderer, det er sædvanligt i området)
- Det afhænger af de konkrete forhold, om der skal brandsikres

Ansøgning om ny bebyggelse trin for trin

Jordforurening

Før vi kan give en byggetilladelse, skal du søge om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, fordi byggeri på forurenede grunde, dvs. grunde, der er kortlagt efter jordforureningsloven på V1 eller V2 niveau, kræver en tilladelse.

En § 8 tilladelse har til formål at sikre, at brugere og beboere kan anvende boliger og grund uden en sundheds- eller sikkerhedsmæssig risiko i forhold til den forurenede jord

Forud for ansøgningen til en § 8 tilladelse skal du kontakte os, så vi kan aftale, hvilke miljøundersøgelser, der skal udføres. Der laves som regel undersøgelser af jord og/eller grundvand eller poreluft. Undersøgelserne laves i forhold til det planlagte projekt og den historik, der forefindes for grunden.

Tal med kommunens Enhed "jord og forurening" om dette. Det vigtigste er at der kommer gennemtræk under huset. Dette kan eventuelt foretages i forlængelse af at der laves rottesikring.

Hvis der søges om tilladelse til nedsivning af regnvand på en forurenede grund, vil der også i den forbindelse skulle udtages jordprøver.

Som regel er det nødvendigt at benytte en miljørådgiver, som har erfaring med dette, i forbindelse med både miljøundersøgelser og udformning af § 8 ansøgningen.

Skal der flyttes jord væk fra grunden i forbindelse med projektet, skal du anmelde jordflytningen, hvis der fjernes mere end 1 m³ jord.

Det kan kræve en § 19 tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven, hvis du ønsker at genanvende jord på egen grund.

Byggetilladelse

Du skal søge om byggetilladelse gennem ansøgningsportalen Byg og Miljø via kk.dk/byggetilladelse, medmindre du er fritaget fra at anvende digital post.

Du skal oprette ansøgningen på haveloddens adresse og ikke på foreningens.

Du kan indgive ansøgningen om byggetilladelse i Byg og Miljø, når du har været i kontakt med enheden Jord om jordforurening.

Materiale/oplysninger som ansøgningen skal indeholde (se bilag med eksempler på tegninger):

- Målfast situationsplan med al bebyggelse på det aktuelle lod indtegnet. Døre og vinduer skal vises på tegningen. Målestok skal være angivet.
- Du skal angive, hvad de enkelte bygninger anvendes til (f.eks. kolonihavehus, skur, drivhus, åben overdækning).
- Arealet af lodden (uden evt. andel af fælleslodder).
- Arealet af de enkelte bygninger.
- Målfaste facadetegninger med angivelse af højder og målestok. Døre og vinduer skal vises på tegningen.
- Målfast brandplan, som viser bebyggelse på det aktuelle lod og bebyggelse på nabolodder. Afstanden mellem de enkelte bygninger skal angives. Du skal vise på brandplanen, hvilke bygningsdele der brandsikres.

Hvis afstanden mellem bygningerne på din lod og bygninger på nærmeste nabolod er mindst 5 m. skal der ikke tegnes brandplan. Hvis afstanden mellem bygninger på dit eget lod er mindst 2,5 m. skal der ikke tegnes brandplan. Du kan benytte millimeterpapir i målestoksforhold 1:125

- Eventuel ansøgning om dispensation fra konkrete bestemmelser i bygningsreglementet.
- Oplysning om brand- og konstruktionsklasse (se nedenfor).
- Angivelse af at der skal foretages en helhedsvurdering (se nedenfor).
- Teknisk erklæring (se nedenfor).
- Oplysninger til Bygnings- og Boligregisteret (BBR).
- Fuldmagt fra grundejer.
Du kan downloade "fuldmagt til ejerfuldmagt" på Kolonihaveforbundet, kreds 1's hjemmeside. Denne skal underskrives af formanden for din haveforening og sendes, sammen med din ansøgning med bilag, til Københavns Ejendomme, hvorfra du vil modtage en underskrevet ejerfuldmagt. Årsagen er at det er Københavns Ejendomme der ejer grundene og TMF der behandler ansøgningen.
- Ansøgning om nedsivning af regnvand.
- Hvis du ønsker at ændre på terræn ifm. byggeriet, skal der angives koter på naturligt terræn på eget lod og naboens lod (det skal du typisk bruge en landinspektør til).

Vejledning i forhold til ansøgningen i Byg og Miljø

I det følgende gennemgås forskellige forhold, du skal tage stilling til, når du laver en ansøgning i Byg og Miljø.

Ansøgningskategori

Du skal vælge ansøgningskategorien "Fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse, dobbelthuse og sommerhuse" for al bebyggelse i kolonihaver – både for kolonihavehuse og skure mv.

Brand- og konstruktionsklasse

Du skal angive brand- og konstruktionsklasse i ansøgningen.

Her angives begge steder klasse 1.

Ligger husene på matriklen tættere på hinanden end 5 meter, vurderes de som samme enhed.

- Hvis der er 600 m² bebyggelse eller mindre i samme enhed, kan ny bebyggelse høre under brandklasse 1.
- Hvis enheden er over 600 m² bebyggelse, hører ny bebyggelse under brandklasse 2 eller 3.

Er ikke aktuelt

Kolonihavehuse hører under konstruktionsklasse 1.

Skurbebyggelse mv. på under 50 m² for den enkelte bygning er simpelt byggeri, som ikke skal indplaceres i konstruktionsklasse, men skal dog indplaceres i brandklasse.

Når du udfylder ansøgningsskemaet, skal du være opmærksom på følgende:

- *Alle punkter skal udfyldes, enten via tekst eller vedhæftede filer, og disse skal udfyldes samtidig. Derfor anbefales at alle bilag er klar til at sende/uploade.*

Byggeret og helhedsvurdering

Du skal altid oplyse, at der skal foretages en helhedsvurdering.

Ubebyggede arealer

Det er tilstrækkeligt at henvise til situationsplanen.

Tegningen du selv har udarbejdet samt eventuelt arbejdstegning som kræves af din entreprenør, udarbejdet af en bygningsingeniør.

Teknisk erklæring

Du skal angive, hvilke tekniske forhold i bygningsreglementet byggeriet er omfattet af. Typisk vil et kolonihavehus være omfattet af kap. 4, 5, 12 og 21. Hvilke forhold, der er relevante, vil variere fra byggeri til byggeri.

Dispensation fra bygningsreglementet

Du kan søge om dispensationer fra bygningsreglementet. Det kan f.eks. være relevant at søge om dispensation fra kapitel 11 om energiforbrug, fordi der er tale om et kolonihavehus, som kun må anvendes til overnatninger en del af året og ikke om vinteren.

Andre tilladelser

Afledning af regnvand

Du skal søge om tilladelse til afledning af regnvand. Hvis området ikke er regnvandskloakeret, skal du søge om nedsivningstilladelse. Hvis området er kloakeret, skal du søge om tilslutning til kloak.

Husk at søge om midlertidig nedsivningstilladelse indtil din haveforening er kloakeret.

Du kan søge tilladelse til nedsivning i Byg og Miljø eller på kk.dk/LAR

Ansøgningen skal som minimum indeholde:

- tegning med placering af nedsivningsanlæg (fx faskine), afstand til bygninger og skel
- oplysninger om tag- og tagrendemateriale
Tagrendemateriale må ikke være af kobber eller zink, da det kan forurene jorden yderligere.
- oplysning om areal der skal afvandes (= tagareal)
- dimensionering af nedsivningsanlæg
- analyser af jordprøver. Antallet af prøver mv. vil afhænge af den konkrete forurening
Grundejers navn er Københavns Ejendomme og Indkøb (Afstandskravene kan du måle vha. Københavns Kommunes offentlige kort: Københavnerkortet (kk.dk))

Der er erfaringsmæssigt stor sandsynlighed for, at ansøgning om permanent tilladelse af nedsivning på forurenede grund ikke vil kunne gives.

Der vil kunne gives midlertidig tilladelse til midlertidig nedsivning indtil kolonihavehuset er kloakeret.

I enkelte kolonihaver gør forhold som højtstående grundvandsspejl og meget ringe nedsivningsevne, at nedsivning fysisk ikke kan lade sig gøre og derfor heller ikke tillades.

Kontakt os for at afklare dine muligheder.

Udledningstilladelse til vandområde

Hvis kolonihaven ligger tæt på et vandområde, kan foreningen evt. søge om tilladelse til udledning af regnvand til vandområdet.

Københavns Kommune skal have en ansøgning fra kolonihaveforeningen eller grundejeren om tilladelse til udledning af regnvand fra *hele haveforeningen*.

Inden haveforeningen sender ansøgningen, bør foreningen eller grundejer kontakte os for at afklare, hvilke krav der vil blive stillet til udledning til det konkrete vandområde.

Ansøgningen skal som minimum indeholde:

- beskrivelse af projektet inklusive tegning med placering af udledningspunkt og beskrivelse af det vand, der ønskes udledt (hvilke overflader det stammer fra mv.)
- vandmængder
- maksimal vandføring (l/s – m³/t)

**Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Teknik- og Miljøforvaltningen**

-
- udledningspunkt i UTM Euref 89 koordinater (X: ; Y:)
- angivelse af om der sker anden (eksisterende eller planlagt) udledning fra samme udledningspunkt
- risikovurdering i forhold til omgivelser og miljø (herunder risikovurdering for recipienten)
- beskrivelse af evt. renseforanstaltninger

De kolonihaveforeninger, hvorfra der skal udledes regnvand, skal gå sammen om intern regnvandskloakering og et fælles udledningspunkt, da der ikke gives tilladelse til et udledningspunkt pr. havelod. Den enkelte kolonihave skal, når udledningspunktet er tilladt og etableret, meddele som en del af byggesagen, at de tilkobler sig foreningens regnvandsløsning.

Husspildevand – tilslutning til kloak eller samletank

Hvis der etableres køkken og/eller toilet/bad skal der søges om tilladelse til etablering af samletank eller om tilladelse til tilslutning til kloak, hvis området er kloakeret.

Du kan godt søge om tilladelse til etablering af køkken og/eller wc/toilet, således at der i forbindelse med bygning af nyt hovedhus kan etableres rørføring til kommende kloak. Du vil da få tilladelse til dette med bemærkning om at toilet/bad først kan tillades at bruge når der etableres kloakering. Du kan bruge køkkenvask hvis du jævnligt tømmer spildevandet.

Etablering af samletanke skal søges gennem Byg og Miljø portalen som en selvstændig ansøgning. Kriterierne for at kunne få tilladelse til en samletank er den samme for nye og eksisterende huse.

Samtlige overnatningshaver vil blive kloakeret i perioden 2023-2028. Der vil ikke tillades samletanke – alle haver skal kloakeres. De vil blive fjernet hvis de er i vejen for kloakrørene.

På Københavns Kommunes hjemmeside findes yderligere information www.kk.dk/samletank

Ansøgningen skal vedlægges følgende:

- Teknisk vurdering af samletanken iht. EN12566-1 og oplysninger om størrelse på tanken.
- Dentekniske vurdering af samletanken udføres af Teknologisk Institut. Vi stiller krav om at samletanken lever op til standarden iht. DS/EN 12566-1. Det vil fremgå af producentens datablad, om tanken lever op til denne standard. Du kan selv forhøre dig hos producenten om dette og få tilsendt et datablad hvor det fremgår.
- Plantegning over grunden, placering af hus, rørføring og samletanken.
- Underskrevet fuldmagt fra enten grundejer eller haveforeningens bestyrelse om godkendelse af etablering af samletank.
- Oplysninger på transportør og evt. aftalekontrakt om tømning af samletanken af affaldsfirma som er listet på [Energistyrelsen - Affaldsregistret](#).
- Du kan selv søge om tilladelsen til etablering af samletank. Selve etableringen af samletanken med dertil hørende

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Teknik- og Miljøforvaltningen

afløbsledninger skal udføres af autoriseret kloakmester. Typisk søger en kloakmester på vegne af haveejer.

- Efter etablering af samletanken indsendes en færdigmelding af etablering af tanken, udfyldt og underskrevet af en autoriseret kloakmester. Blanket til dette bliver vedlagt tilladelsen.

Byggeaffald

Hvis du foretager renovering eller nedrivning, skal du anmelde til Københavns Kommune, hvad byggeaffaldet består af, og hvor meget der er.

Vi skal have din anmeldelse senest 14 dage før, du går i gang med arbejdet når:

- dit byggearbejde omfatter mere end 10 m² af en bygning eller anlæg eller der er mere end et ton affald
- du skal fjerne asbestholdige materialer
- du skal af med farligt affald, fx. bly i maling, PCB

Det er dig som bygherre, der har ansvaret for at sikre, at der sker en anmeldelse, også selv om rådgiver, entreprenør eller håndværker foretager anmeldelsen og udfører og styrer arbejdet.

Bemærk at du først må fjerne byggeaffald fra aktivitetsadressen, når du har modtaget en færdigmelding.

Landzonetilladelse

Vi gør opmærksom på, at hvis kolonihaveforeningen ligger i landzone, kræver det landzonetilladelse at bygge. Vi behandler landzoneforholdene og sender det i høring. Selve høringen tager 4 uger, og først herefter kan vi begynde byggesagsbehandlingen af din sag.

Er ikke aktuelt.

Naturbeskyttelse og fredning

Naturbeskyttelsesloven dækker over en række områder. Hvis din kolonihave ligger i et område omfattet af naturbeskyttelse kan det have indflydelse på din sag.

Kolonihavehuse beliggende:

- i fredede områder skal have dispensation for at bygge hos Fredningsnævnet for København. Vi vil i forbindelse med din ansøgning oplyse, om du skal søge om dispensation hos Fredningsnævnet for København
Dette foretages af din sagsbehandler i Teknik- og Miljøforvaltningen.
- indenfor fortidsminde-, sø-, å- og skovbeskyttelseslinjer skal

**Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Teknik- og Miljøforvaltningen**
have dispensation fra Københavns Kommune

Vi kan ikke give byggetilladelse uden forudgående dispensation.

Fredede fortidsminder

Hvis din kolonihave ligger på et fredet fortidsminde skal du have dispensation fra Slots- og Kulturstyrelsen. Vi vil i forbindelse med din ansøgning oplyse, om du skal søge om dispensation hos Slots- og Kulturstyrelsen

Vi kan ikke give byggetilladelse uden forudgående dispensation.

Efter byggetilladelse er givet

Påbegyndelse og færdigmelding

Når du begynder byggearbejdet, skal du anmelde dette i Byg og Miljø.

Når du er færdig med byggearbejdet, skal dette anmeldes i Byg og Miljø.

Det gør du ved at logge ind på byggesagen i Byg og Miljø og oplyse datoen for hhv. påbegyndelse og færdigmelding.

Du skal i forbindelse med færdigmelding indgive følgende i forhold til de opførte bygninger og bygningsreglementet:

- En erklæring om, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet
- Dokumentation for at bygningsreglementets bestemmelser er overholdt. Hvilken dokumentation du skal indsende, afhænger af, hvad du har ansøgt om, og hvad du har bygget

Det er selve byggearbejdet, samt eventuelt samletank, som du skal færdigmelde.

Ibrugtagning

Du må ikke tage kolonihavehuset i brug, før vi har givet en ibrugtagningstilladelse. Skure, drivhuse, åbne overdækninger og lignende bygninger kan du tage i brug uden en ibrugtagningstilladelse.

Du vil modtage en BBR-meddelelse med oplysninger om de ændrede forhold, og det er din pligt som ejer af bygningen at kontrollere at oplysningerne er korrekte.

Gebyr

Du skal ikke betale gebyr for byggesagsbehandling foretaget fra og med 1. januar 2019 (dette kan blive ændret ved politisk beslutning).

Kontaktoplysninger og relevante hjemmesider

Byggetilladelse

Link til ansøgningsportalen Byg og Miljø finder du her:

www.kk.dk/byggetilladelse

Bygningsreglement 2018: bygningsreglementet.dk

Har du spørgsmål til din byggesag, kan du ringe til Kontaktcenter Teknik og Miljø på 3366 5600. Du kan også møde personligt op i vores Kundecenter på Njalsgade 13. Se åbningstider på www.kk.dk/kundecenter-byggeri.

Har du tekniske problemer, når du laver din byggeansøgning i Byg og Miljø, kan du kontakte Københavns Erhvervshus på 3366 3333.

Bygnings- og boligregistret (BBR)

Du kan finde hjælp til at melde ændringer af din ejendom her:

www.kk.dk/bbr

Find din havelods korrekte adresse på danmarksadresser.dk/. Vær opmærksom på om din forening har interne vejnavne, der afviger fra foreningens navn.

Jordforurening

Du skal kontakte enheden for Jord (jordforurening@tmf.kk.dk eller 3366 5600) angående:

- § 8 tilladelse - byggeri på forurenede jord
- §19 tilladelse – genanvendelse af jord på egen grund

Jordflytninger anmeldes her www.jordweb.dk

Du kan se, hvordan din grund er kortlagt efter jordforureningsloven på Københavnerkortet kbhkort.kk.dk/spatialmap under miljø og genbrug, jordforurening.

Afledning af regnvand

Du kan kontakte enheden for Vand & VVM (vand@tmf.kk.dk eller 3366 3366) for afklaring af muligheder:

- i kolonihaveforeninger med jordforurening, højt grundspejl eller ringe nedsivningsevne
- for udledning af regnvand til vandområde
- for afklaring af dokumentationskrav mv.

Ansøgningsblanket til afledning af regnvand findes her:

www.kk.dk/lar

Husspildevand

Du kan kontakte enheden for Forurenende Virksomhed angående samletank på spildevand@tmf.kk.dk eller 2170 2650.

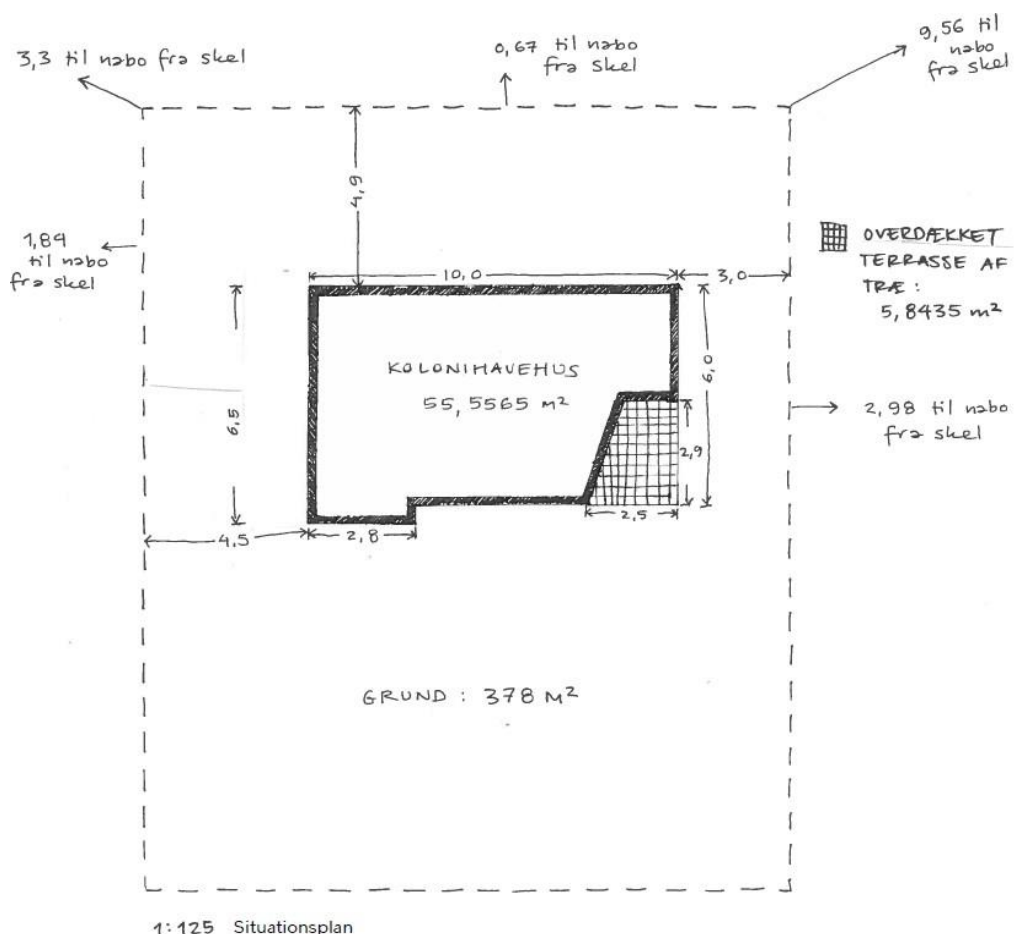
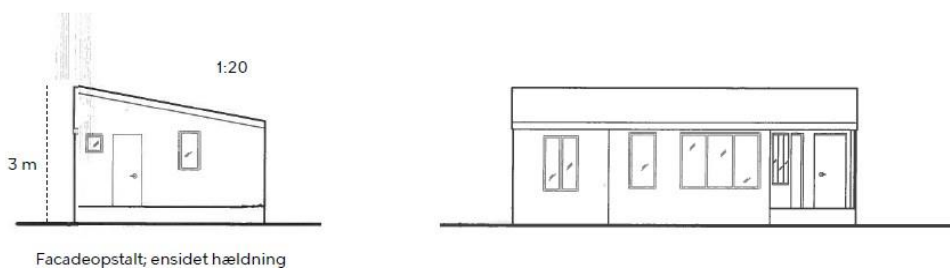
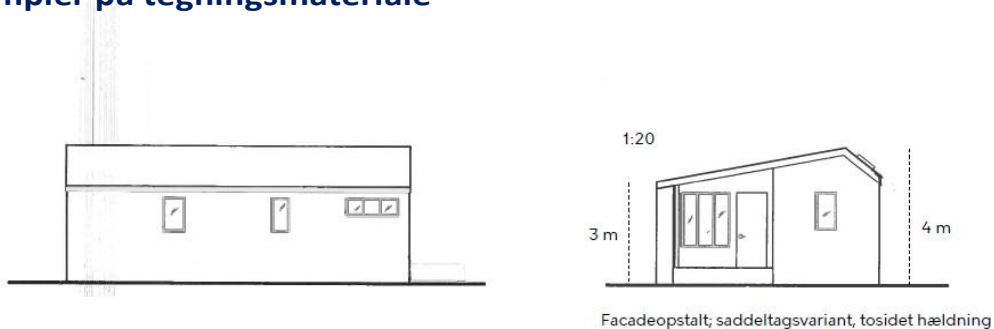
Byggeaffald

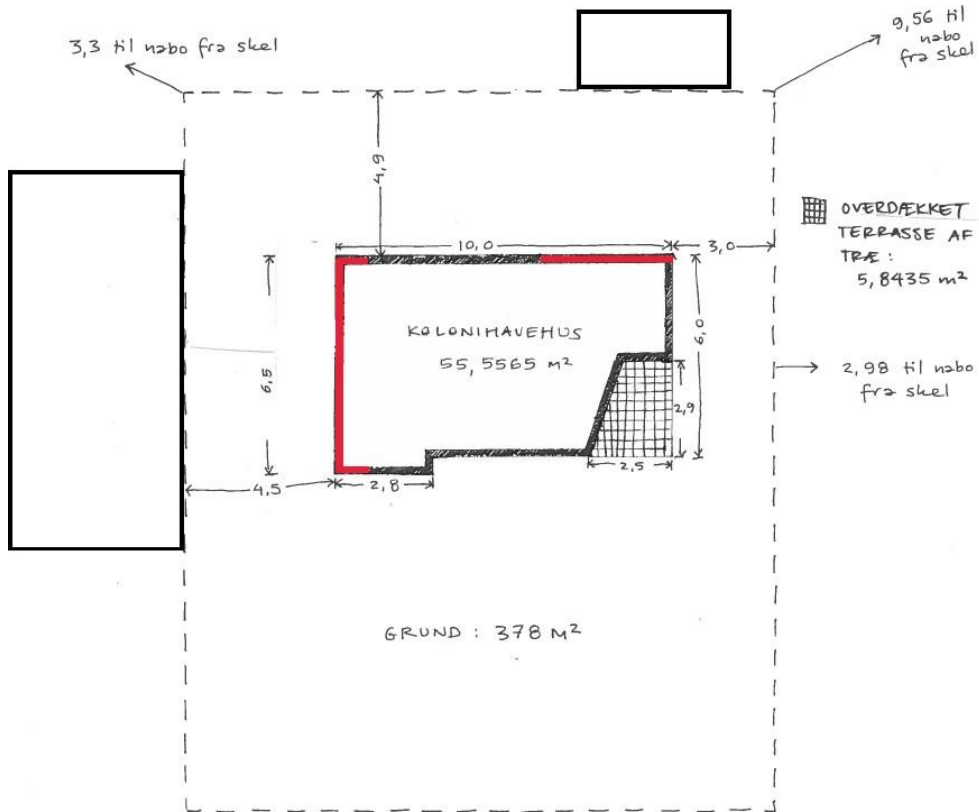
Du skal anmelde byggeaffaldet på www.bygningsaffald.dk eller [via Byg og Miljø](#).

Du kan skrive til byggeaffald@kk.dk, hvis du er i tvivl om, hvordan du skal forholde dig, når du skal renovere eller nedrive dit kolonihavehus.

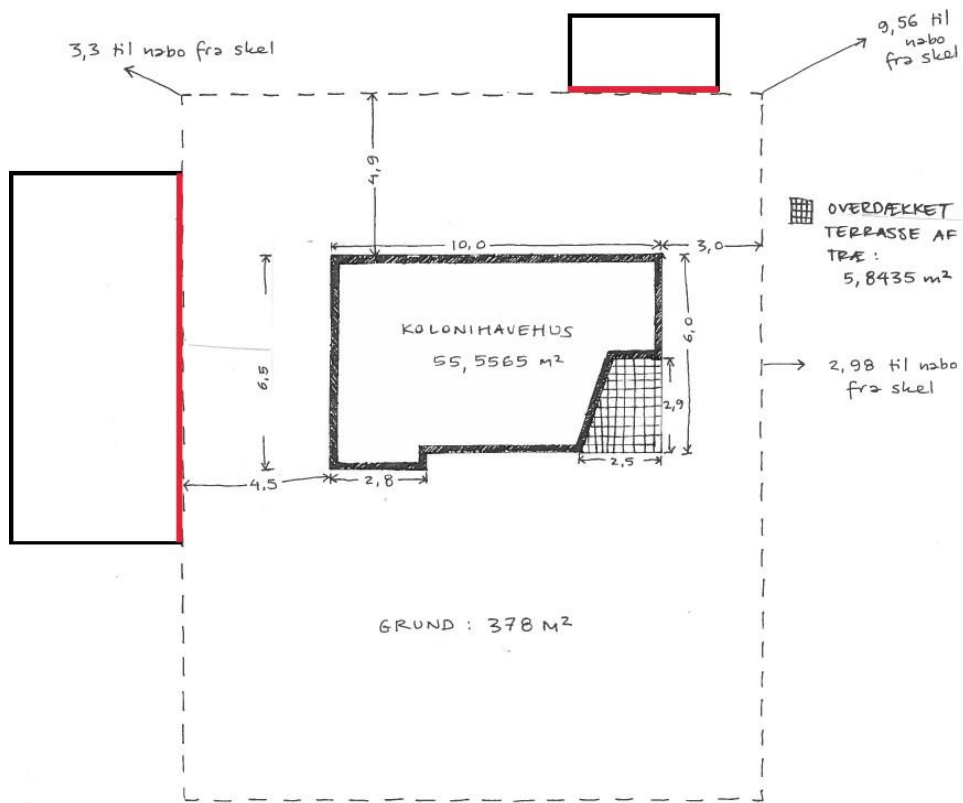
*Du er velkommen til at kontakte Kredsbestyrelsen for nærmere oplysninger.
Spørg efter Jørgen Ullman.*

Eksempler på tegningsmateriale





1:125 Situationsplan med eksempel på brandsikring (rød markering)



1:125 Situationsplan med eksempel på brandsikring (rød markering)