Foreningens overblik over byggereglerne

Udarbejdet af HF Storaaen på grundlag af Holstebro Kommunes tolkningsbidrag, version 2, med foreningens supplement om egne byggeregler fra 2006.

Periode	Arealer	Højde, skel og terræn	Fortolkning og bemærkninger
1958–2006 Før foreningens første regelsæt.	**Ingen egne byggeregler i foreningen**, ifølge foreningens oplysninger. Det betyder ikke, at byggeriet var undtaget fra generelle regler.		**Historisk supplement:** Der fandtes generelle bestemmelser om kolonihavehuse i tidligere bygningsreglementer. Den konkrete regulering i HF Storaaen gennem hele perioden er ikke fastslået. Se historisk note på side 2.
Før lokalplanen Fra 2006 og frem til lokalplanens retsvirkning. Suppleret af foreningen.	**Bebyggelse:** Højst **10 % af grundens størrelse**. **Udhus:** Højst **12 m²**. **Drivhus:** Højst **10 m²** var også tilladt.	**Højde:** Husets største højde måtte ikke overstige **4 meter**. Skel og terræn er ikke angivet for denne periode i materialet.	Foreningen havde egne byggevedtægter, som kommunen beskriver som mere restriktive end lokalplanen. Kommunen forventer, at foreningen sikrede overholdelsen, og oplyser, at den før lokalplanens vedtagelse ikke havde nogen myndighedsrolle i HF Storaaen. **Foreningens henvisning:** Læs mere om reglerne fra 2006 i bilaget **Vejledning for nybyggeri i Havekolonien "Storaaen"**.
Lokalplanen 24. september 2008 – 1. august 2026.	**Kolonihavehus:** Højst **50 m²**. **Udhuse m.v.:** Højst **25 m² i alt**; højst **15 m² pr. bygning**. Udhusene kunne bygges sammen med kolonihavehuset.	**Højde:** Højst **én etage** og **4 meter** over terræn. **Skel:** Afstand **2,5 meter**. **Hegning:** Skal udføres som levende hegn. **Terræn:** Der må ikke terrænreguleres.	Udhusene har altid kun måttet anvendes som udhuse, uanset om de var fritliggende eller sammenbyggede. De skal via konstruktionen være entydigt adskilt fra kolonihavehusets opholdsrum og fremstå som udhuse i indretning og anvendelse.
Fra 1. august 2026	**Kolonihavehus: Én bygning** på indtil **50 m²**. **Udhuse m.v.:** Højst **25 m² i alt**; ingen bygning må være større end **15 m²**.	**Højde:** Højst **én etage** og **4 meter** over terræn. **Skel:** Afstand **2,5 meter**. **Hegning:** Skal udføres som levende hegn. **Terræn:** Der må ikke terrænreguleres. Opholdsarealer hævet **mere end 30 cm** sidestilles med terrænregulering.	**Udhuse skal ligge frit og må ikke benyttes til ophold.** Overdækkede terrasser er undtaget herfra. Udestuer regnes som en del af kolonihavehuset og er derfor ikke udhuse. Der må ikke være dørforbindelse mellem udhus og kolonihavehus. Kommunen oplyser, at den tidligere lempelige fortolkning ikke længere kan lægges til grund, fordi den gentagne gange har ført til misbrug. Lokalplanens bestemmelser skal følges som beskrevet: Der kan etableres udhuse m.v. ud over kolonihavehuset.

Ophold og folkeregisteradresse

Periode	Ophold i kolonihaven	Folkeregisteradresse
Udgangspunktet	Et kolonihavehus er ikke godkendt til helårsbeboelse.	Du skal som udgangspunkt have folkeregisteradresse dér, hvor du bor fast — din helårsbeboelse. Midlertidigt ophold et andet sted, fx i et sommerhus eller kolonihavehus, kræver normalt ikke adresseændring. Din helårsbeboelse vil derfor som udgangspunkt være din officielle adresse.
Sommerhalvåret 1. april – 30. september	Du må gerne opholde dig og overnatte i kolonihavehuset i sommerhalvåret.	I denne periode kan du ifølge kommunens tolkningsbidrag have folkeregisteradresse i kolonihavehuset, hvis det er dér, du reelt opholder dig. Du behøver dog ikke at flytte din adresse for at opholde dig i kolonihaven om sommeren.
Vinterhalvåret 1. oktober – 31. marts	Det er ikke tilladt at bo i kolonihavehuset. Kolonihaven må kun bruges til kortere ophold, fx enkelte weekender eller en kort ferie som en efterårsferie af højst én uges varighed.	Har du haft adresse i kolonihavehuset i sommerhalvåret, skal du melde flytning til din helårsbeboelse **senest den 1. oktober**.

Hvis reglerne ikke overholdes

Hvis du anvender kolonihavehuset som bolig i vinterhalvåret, vil kommunen meddele et påbud om at overholde reglerne og fraflytte huset.
Hvis påbuddet ikke bliver fulgt, vil sagen blive videregivet til behandling i retssystemet, da det er strafbart ikke at efterkomme et påbud.

Afstand til Storåens kronekant Mindst **8 meter**.	Ifølge vandløbsregulativet for Storåen, kapitel 7.3, skal der være mindst 8 meter mellem bebyggelse og kronekanten. Bebyggelse omfatter bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lignende. Kronekanten er som udgangspunkt dér, hvor terrænet begynder at skråne ned mod åen. Afstanden måles ikke fra vandspejlet. Kommunen henviser til vandløbsmyndigheden på **96 11 75 64** for nærmere vejledning.

Historisk note: byggeregler før 2006

Foreningens supplement. BR 1982, kap. 13.7, og BR-S 98, afsnit 13, indeholdt særlige regler om kolonihavehuse, bl.a. om ildsteder, skorstene og installationer. Begrænsningen til disse særregler var betinget af et nærmere plan- eller deklarationsgrundlag. Fravær af foreningsregler dokumenterer derfor ikke fravær af offentlig regulering. Kilderne fastslår ikke, hvilke krav der gjaldt konkret i HF Storaaen gennem hele perioden 1958–2006.