

Byggregler

2019-01-01

Detta dokument är tänkt att vara en hjälp och ett förtydligande i samband med rivning och byggnation. Dokumentet ändras när det finns behov av att tydliggöra regler och används som ett komplement till gällande detaljplan, upprättad av kommunen.

För att området ska behålla sin småskaliga karaktär reglerar detaljplanen byggrätten på kolonilotterna. Detaljplanen reglerar byggnader och anläggningar enligt plan och bygglagen (PBL).

Samtliga byggnader inom området, inklusive förråd och växthus, både på kolonilotter med och utan befintlig kolonistuga, kräver normalt kommunalt bygglov. Detaljplanen medger dock att **förråd** och **växthus** som uppfyller vissa krav får uppföras utan kommunalt bygglov inom planområdet.



OBS! För samtliga byggprojekt och fasta installationer på den enskilda kolonilotten krävs föreningens godkännande, oavsett om åtgärden kräver bygglov från kommunen eller ej.

Regler enligt detaljplan för stuglotter

På varje stuglott får endast följande byggnader uppföras:

- Högst en kolonistuga med största tillåtna byggnadsarea* på 25 m².
 - Kolonistugans nockhöjd får vara högst 3,5 m.
 - Fasaden på kolonistugan ska vara av trä och taket ska vara sadeltak.
 - Skärmtak om sammanlagt högst 10 m² i direkt anslutning till kolonistugan, exempelvis över altan.
- Förråd/växthus får tillsammans ha en byggnadsarea på högst 16 m².
 - Varje enskilt förråd/växthus får ha en byggnadsarea på högst 10 m².
 - Högst två byggnader av typen förråd/växthus får uppföras på varje kolonilott.
 - Förråd/växthus får uppföras mot kolonistugans vägg om förrådet/växthuset endast kan nås från utsidan. Förbindelse får alltså inte ordnas inifrån kolonistugan ut till förrådet/växthuset.
 - Förråd/växthus får ha en nockhöjd på högst 3 m.
 - Förråd får inte användas som något annat än förråd och får inte isoleras.

På stuglotter, krävs inte kommunalt bygglov för att uppföra, färga om eller byta takmaterial på förråd/växthus som uppfyller följande:

- Förrådet/växthuset har tillsammans med övriga förråd/växthus på kolonilotten en sammanlagd byggnadsarea på högst 16 m².
- Förrådet/växthuset har en byggnadsarea på högst 10 m².
- Förrådet/växthuset är ett av högst två förråd/växthus på kolonilotten
- Förrådet/växthuset har en nockhöjd på högst 3 m.
- Byggnadens gavel ska vara vänd mot Önsbacksdammen. *Om annan placering, då krävs bygglov från kommunen.*
- *Förråd får byggas mot kolonistuga om bygglov från kommunen söks.*
- Förrådets fasad ska vara av trä.
- Växthus ska bestå av genomskinligt material så som glas eller plast och får placeras på en enkel murad sockel med maxhöjd 40 cm. Bärverk/ram får vara av trä eller metall.
- Byggnaden ska ha sadeltak eller pulpettak.
- Ingen del av byggnaden får vara närmare kolonilottens gräns än 1,5 m.

Dessutom krävs inte kommunalt bygglov för att uppföra eller byta material på skärmtak som uppfyller följande:

- Den sammanlagda ytan av skärmtak är högst 10 m².
- Skärmtaket uppförs i direkt anslutning till kolonistugan och är inte till någon del högre än stugans takfot. *På grund av befintliga byggnaders utformning kan skärmtak ibland behöva anslutas ovanför takfot, då krävs bygglov från kommunen.*
- Ingen del av skärmtaket är närmare kolonilottens gräns än 1,5 m.

Ytan under skärmtaket får inte glasas in, för då räknas det istället som byggnadsyta och ingår i de högst 25 m² kolonistuga som får uppföras på kolonilotten. För att inte räknas som byggnadsyta måste minst en sida vara öppen, dvs. utan inglasning eller annan vägg.

Regler enligt detaljplan för odlingslotter

På varje odlingslott får endast följande byggnader uppföras:

- Förråd/växthus får tillsammans ha en byggnadsarea* på högst 10 m².
 - Högst två byggnader av typen förråd/växthus får uppföras på varje kolonilott.
 - Förråd och växthus får ha en nockhöjd på högst 3 m.
 - Förråd får inte användas som något annat än förråd och får inte isoleras.

På odlingslotter som endast får bebyggas med förråd/växthus, krävs inte kommunalt bygglov för att uppföra, färga om eller byta takmaterial på förråd/växthus som uppfyller följande:

- Förrådet/växthuset har tillsammans med övriga förråd/växthus på kolonilotten en sammanlagd byggnadsarea på högst 10 m².
- Förrådet/växthuset är ett av högst två förråd/växthus på kolonilotten.
- Förrådet/växthuset har en nockhöjd på högst 3 m.
- Byggnadens gavel ska vara vänd mot Önsbacksdammen. *Om annan placering, då krävs bygglov från kommunen.*
- Förrådets fasad ska vara av trä.
- Växthus ska bestå av genomskinligt material så som glas eller plast och får placeras på en enkel murad sockel med maxhöjd 40 cm. Bärverk/ram får vara av trä eller metall.
- Byggnaden ska ha sadeltak eller pulpettak.
- Ingen del av byggnaden får vara närmare kolonilottens gräns än 1,5 m.

Andra åtgärder som kräver föreningens godkännande

- Rivning med planerad återuppbyggnad av befintlig byggnad.
- Altan om max 15 m² golvyta inklusive trappor.
- Fristående trädäck om max 10 m².
- Altan + trädäck får tillsammans uppta max 15 m² inklusive trappor.
- Altan och trädäck får i den yttre änden ha en maxhöjd på 1,5 m över marken. Utrymmet under får ej ha förrådsfunktion. *Är ytan tänkt att användas som förråd, krävs kommunalt bygglov.*
- Räcke runt altan eller trädäck med maxhöjd 1,10 m.
- Staket med maxhöjd 0,90 m eller traditionell gårdsgård. Avstånd till lottgränsen ska vara minst 0,5 m.
- Spaljé är ett luftigt växtstöd av exempelvis armeringsnät eller tunna ribbor (**se bilaga 1**).
- Pergola är en gles spjälställning för växter av exempelvis armeringsnät eller tunna ribbor både på sidorna och taket.
- Prefabricerad eller egenhändigt gjord "redskapslåda/redskapskyl" med maxhöjd 149 cm.

Så här gör du!

För **samtliga** byggprojekt och fasta installationer på den enskilda kolonilotten krävs föreningens godkännande, oavsett om åtgärden kräver bygglov från kommunen eller ej.

Ansökan för godkännande av föreningen görs på blankett av lottinnehavaren i samband med ansökan om bygglov till kommunen eller när enbart föreningens godkännande krävs.

I ladans nedre del och på hemsidan finns blanketter för ansökan av byggnation/rivning. Ifyllda blanketter lämnas i styrelsens postlåda vid anslagstavlan.

Bifogas ska ritning med korrekta yttermått (längd, bredd, höjd) på alla befintliga byggnader och deras placering på lotten samt planerade förändringar eller nybyggen. Det ska framgå tydligt vad som är befintligt och vad som är planerat.

Närmast omgivande grannar ska informeras i förväg. Eventuella invändningar från dessa ska bifogas skriftligen.

Ansökan för godkännande och bifogade ritningar med materialbeskrivning lämnas i 2 identiska exemplar. Ett arkiveras, ett återlämnas med svaret. Räkna med en handläggningstid på upp till 4 veckor. Byggarbeten får påbörjas först efter erhållet godkännande.

Om bygglov sökts och beviljats av kommunen, ska kopia av detta lämnas till styrelsen innan bygget påbörjas.

Meddelande ska lämnas till styrelsen när byggprojektet är avslutat.

Giltighetstid för godkännande är två år.

För byggen som inte följer kommunens detaljplan eller föreningens regler har kommunen och styrelsen rätt att kräva rivning.

*Byggnadsarea är den area som byggnaden tar upp på marken. Det är ytterväggarnas utsida som räknas.

Exempel på spalje som fungerar som luftigt växtstöd



Exempel på det som föreningen kallar vindskydd/insynsskydd

