

Byggregler

2021-01-01

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

Byggreglernas syfte är att säkra områdets användning som koloniträdgård, behålla områdets småskaliga karaktär och att använda miljövänliga material enligt vår miljöcertifiering. Vi ska även följa föreningens intention att vara och förbli ett koloniträdgårdsområde vars huvudsyfte är odling.

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 **nedanstående krav** får uppföras utan bygglov från kommunen och kräver då endast föreningens godkännande.



OBS! För samtliga byggprojekt och fasta installationer på den enskilda kolonilotten krävs föreningens godkännande, oavsett om åtgärden kräver bygglov från kommunen eller ej. Inget bygge får påbörjas förrän byggansökan är inlämnad och har godkänts.

För byggen som inte följer kommunens detaljplan eller föreningens regler har kommunen och styrelsen rätt att kräva rivning och i förlängning kan det finnas risk för uteslutning ur föreningen.

Det här får du göra utan föreningens godkännande

Vi strävar efter att använda så naturliga byggmaterial som möjligt, som ligger i linje med vår miljöpolicy. Det innebär att vi så långt som möjligt använder naturliga och hållbara material med låg miljöpåverkan. Vi undviker tryckimpregnerat virke men gör en avvägning mellan livslängd kontra miljö. Vi ser att inga prefabricerade byggnader av plast bör sättas upp. Är dessa över 150 cm räknas de som byggnad.

Inga plank, insynsskydd eller vindskydd är tillåtna inom området. Enstaka spaljéer och andra installationer som främjar odlingen får uppföras. Spaljé är ett luftigt växtstöd av exempelvis armeringsjärn eller tunna ribbor (se bilaga).



Byggrätter för stuglotter

Högst tre byggnader enligt nedan på lotten.

- Kolonistuga med största tillåtna byggnadsarea på 25 m². *Nybyggnation av kolonistuga kräver bygglov från kommunen.*
- Förråd på max 6 m².
- Växthus på max 10 m².

På stuglott får även uppföras

- Fristående trädäck om max 10 m².
- Altan + fristående trädäck får tillsammans uppta max 15 m² inklusive trappor.
- Räcke runt altan eller trädäck med maxhöjd 1,10 m.
- Staket runt lotten med maxhöjd 0,90 m eller traditionell gårdsgård. Avstånd till lottgränsen ska vara minst 0,5 m.
- Pergola som är en gles spjälställning för växter av exempelvis armeringsnät eller tunna ribbor både på sidorna och taket.

Byggrätter odlingslotter

Högst två byggnader enligt nedan på lotten.

- Förråd på max 6 m².
- Växthus på max 10 m².

På odlingslott får även uppföras

- Fristående trädäck om max 10 m².
- Räcke runt trädäck med maxhöjd 1,10 m.
- Staket runt lotten med maxhöjd 0,90 m eller traditionell gårdsgård. Avstånd till lottgränsen ska vara minst 0,5 m.
- Pergola som är en gles spjälställning för växter av exempelvis armeringsnät eller tunna ribbor både på sidorna och taket.

Regler för kolonistuga

- Kolonistugans nockhöjd får vara högst 3,5 m.
- Fasaden på kolonistugan ska vara av trä och taket ska vara sadeltak.
- Altan om max 15 m² golvyta inklusive trappor.
- Skärmtak om sammanlagt högst 10 m² i direkt anslutning till kolonistugan, exempelvis över altan. *Skärmtak som ansluts ovanför takfot kräver bygglov från kommunen.*
- Ytan under skärmtaket får inte glasas/byggas in. Minst en sida måste vara helt öppen, dvs utan inglasning eller annan vägg.
- Ingen del av byggnaden eller skärmtaket får vara närmare kolonilottens gräns än 1,5 m.

Regler för förråd på stuglott eller odlingslott

- Förråd får inte användas som något annat än förråd och får inte isoleras.
- Byggnadens gavel ska vara vänd mot Önsbacksdammen. *Om annan ledd önskas krävs bygglov från kommunen.*
- Nockhöjd på högst 3 m.
- Byggnadens fasad ska vara av trä.
- Byggnaden ska ha sadeltak eller pulpettak.
- Förråd får uppföras mot kolonistugans vägg om förrådet endast kan nås från utsidan. Förbindelse får alltså inte ordnas inifrån kolonistugan ut till förrådet. *Förråd som uppförs mot kolonistugans vägg kräver alltid bygglov från kommunen.*
- Ingen del av byggnaden får vara närmare kolonilottens gräns än 1,5 m.

Regler för växthus på stuglott eller odlingslott

- Växthus får inte användas som något annat än växthus.
- Byggnadens gavel ska vara vänd mot Önsbacksdammen. *Om annan placering krävs bygglov från kommunen.*
- Nockhöjd på högst 3 m.
- Växthusets väggar ska vara av trä, glas eller plast. Bärverk/ram på växthus får även vara av metall. Får placeras på en enkel murad sockel med maxhöjd 40 cm.
- Byggnaden ska ha sadeltak eller pulpettak.
- Ingen del av byggnaden får vara närmare kolonilottens gräns än 1,5 m.

Så här gör du!

För byggprojekt och fasta installationer, enligt detta dokument, 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. Ifyllda blanketter lämnas i styrelsens postlåda vid anslagstavlan eller skickas till info@kolonifalan.com.

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. Även skiss på planerat bygge bifogas.

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.**

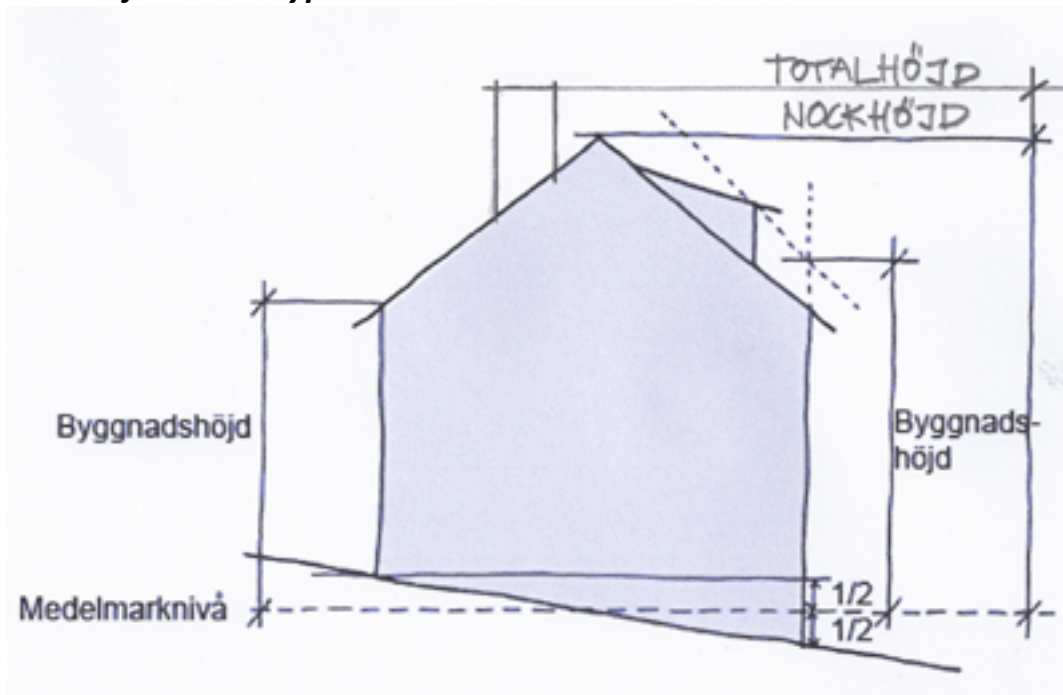
Om bygglov söpts och beviljats av kommunen, ska kopia av detta lämnas till styrelsen innan bygget påbörjas.

När byggprojektet är avslutat ska meddelande lämnas till byggruppen för avsyning. Byggprojektet räknas därmed som avslutat och åiterrapporteras till styrelsen.

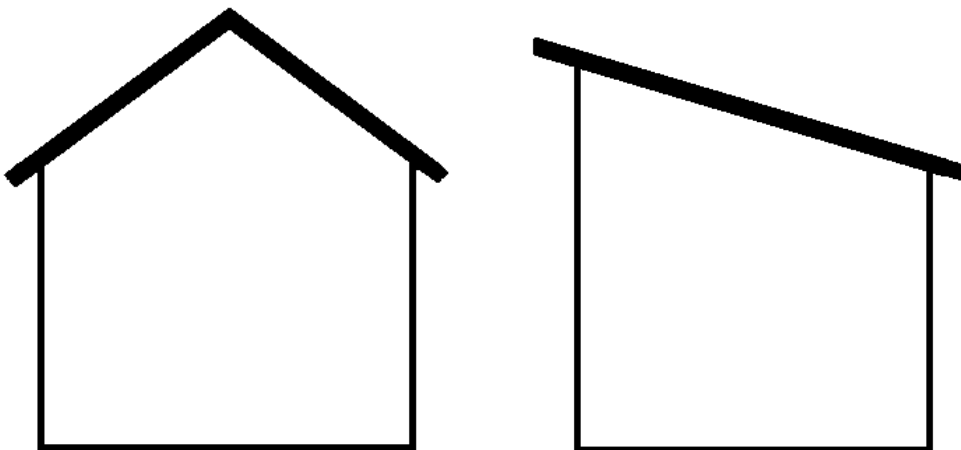
Giltighetstiden för byggtillståndet är två år från beviljad ansökan. Projektet ska då vara avsynat och eventuella ersatta byggnader rivna. Lottägaren har plikt att anmäla när det är klart för avsyning.

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

Nockhöjd och taktyper



Nockhöjden är avståndet mellan medelmarknivån och takets högsta punkt. Skorstenar och liknande får sticka upp ovanför nockhöjden.



Till vänster sadeltak, till höger pulttak.

Exempel på spalje som fungerar som luftigt växtstöd



Exempel på det som föreningen kallar plank, vindskydd, insynsskydd och som inte är tillåtet

