

Förslag från styrelsen av Revidering av byggregler (tidigare byggtillstånd) i Östra Sommarstadens koloniförening tillgängliga från 240613 i pappersform och på hemsidan. Presenterade vid medlemsmöte 240613

Byggregler för Östra Sommarstadens koloniförening i Ystad – följer arrendeavtal med kommunen samt för trivsel mellan kolonister.

Moment 1. Övergripande byggregler om ansökan till styrelsen

Arrendatorn ska följa gällande detaljplan för fastigheten del av Östra Industriområdet 2:1 som är fastställd 1983-10-07. (Utdrag från arrendeavtalet mellan föreningen och kommunen)

Kolonist ska ansöka om bygglov hos kommunen för planerad åtgärder/byggnader.

Före ansökan om bygglov görs hos kommunen ska kolonist inhämta styrelsens godkännande att planerad åtgärd är förenlig med föreningens byggregler.

Du ska bifoga byggtillståndsansökan med:

- två exemplar av ritning inlämnas till styrelsen, ritningen skall vara skalenlig 1:100
- innehålla en situationsplan på tomten med befintliga byggnader och planerad placering av ny byggnad/er eller ändring samt
- en fasadritning på planerad ny eller tillbyggnad.
- ange mått på byggnader samt avstånd till granne – skala 1:100

Styrelsen fattar beslut när ansökan är komplett.

Kolonisten bifogar styrelsens beslut till ansökan om bygglov hos kommunen.

Kolonist lämnar till styrelsen kommunens beslut om beviljat bygglov, startbesked och slutbesked när åtgärden får tas i bruk. Förvaras i kolonistens akt för byggnader m m.

När kolonist meddelats slutbesked från kommunen ska byggavfall bortforslat inom 3 månader.

Kolonist ska inkomma med byggtillståndsansökan till styrelsen för sådant som inte är bygglovspliktigt hos kommunen, det framgår av innehållet i detta dokument.

Vid oklarhet ska kolonist ställa fråga till styrelsen för vägledning och råd.

Kolonist ska alltid få skriftligt beslut av styrelsen på sin ansökan.

Moment 2. Byggnader och dess storlek gäller från 2024-03-14 och tillsvidare

Följande anges i arrendeavtal med kommunen som gäller från 2024-03-14; "Vid detta avtalstecknande redan vidtagna åtgärder i strid mot krav på bygglov behöver inte rättas till."

I arrendeavtal mellan Kommunen och föreningen är inskrivet att varje kolonilott får bebyggas med följande och storlek för denna:

- Kolonistuga inklusive överbyggd uteplats (uterum) får vara maximalt 50 kvm:
- Fristående redskapsbod högst 10 kvm
- Fristående växthus högst 10 kvm

Alla byggnader kräver bygglov av kommunen.

Har kolonist befintlig byggyta på 70 kvm eller mer kommer byggtillstånd inte att tillstyrkas av styrelsen för ytterliga byggyta.

FÖRSLAG

Grundmaterial vid byggnation är i normalfallet trä, undantag anges när så är fallet. Observera – inga fasader får reverteras, dvs. slammats eller rappas. Samtliga ny- och tillbyggnader skall stå på plint eller byggblock.

Moment 3. Fönsterplacering:

Fönster mot närmaste grannes tomt, så kallad ljusinsläpp, ska skriftligen godkännas av grannen, bifogas ansökan till styrelsen. Storlek på fönster maximalt 1 meter brett. Från golv till underkant av fönster minst 1,6 meter.

Moment 4. Placering och höjd av byggnad:

Placeringen av byggnaden ska vara minst 2 meter från grannens tomtgräns. Är byggnadens placering så, att det inte är någon risk för brandfara, ingen risk för att skugga till grannens nackdel föreligger, kan gränsen om 2 meter till tomtgränsen reduceras.

Är avståndet mindre än 2 meter till grannen/grannarna ska skriftligt godkännande av grannen/grannarna inlämnas i samband med ansökan om byggtillstånd, bifogas ansökan. Höjden är max 3 meter från markplan till släntfotstaket, där tak och vägg möts och maximal nockhöjd på 4,5 meter från markplan och med en taklutning av 27 grader, se bilaga 1. Byggtillstånd se moment 2.

Moment 5. Uterum/Överbyggd uteplats

Överbyggd uteplats/uterum ska vara sammanbyggd med kolonistugan och ingår i den totala boendeytan 50 kvm.

Byggtillstånd se moment 1 och 2.

Moment 6. Redskapsbod – maximalt 10 kvm

Redskapsboden ska vara fristående från övriga byggnader

Avståndet till granntomterna ska vara minst 2 meter. Är byggnadens placering så, att det inte är någon risk för brandfara, och ingen risk för att skugga till grannens nackdel föreligger, kan gränsen om 2 meter till tomtgränsen reduceras. Är avståndet mindre än 2 meter till grannen/grannarna ska skriftligt godkännande av grannen/grannarna inlämnas i samband med ansökan om byggtillstånd, ska bifogas ansökan till styrelsen.

Redskapsboden skall placeras på plint eller byggblock.

Byggtillstånd se moment 1 och 2.

Moment 7. Skärmtak

Väderskydd på max 1,5 kvm ovanför dörr och fönster – fäste i väggen men ej stöd med markkontakt, behöver inget bygglov och räknas inte in i boendeytan. Material som ska användas är korrigerad plast, plåt eller kanaltak.

Bygglov ska ansökas för fasta skärmtak och inräknas i boendeytan på maximalt 50 kvm.

Material som ska användas är kanaltak, korrigerad plast eller plåt.

Byggtillstånd vid fast skärmtak, ritningar etc se moment 1 och 2.

Moment 8. Växthus/Drivhus maximalt 10 kvm

Växthuset ska stå fristående och får inte sammanbyggas med övriga byggnader. Minst 3 väggar ska bestå av glas eller plast. Avståndet till grannens tomt skall vara 2 meter. Är byggnadens placering så, att det inte är någon risk för brandfara och ingen risk för att skugga till grannens nackdel föreligger, kan gränsen om 2 meter till tomtgränsen reduceras. Är avståndet mindre än 2 meter till grannen/grannarna ska skriftligt godkännande av grannen/grannarna inlämnas i samband med ansökan om byggtillstånd.

Byggtillstånd se moment 1 och 2.

FÖRSLAG

Moment 9. Trädäck och skärmar

Ansökan om byggtillstånd ska lämnas till styrelsen innan du påbörjar bygga trädäck oavsett höjd över marken. Detta för att tillse att odlingsytan fortsatt uppgår till minst 30% av kolonilottens yta.

Bifoga situationsplan var på kolonilotten du ska placera trädäcket samt var övriga byggnader är placerade. Skala 1.100

Trädäck skall ha ett avstånd av minst 2 meter till närmaste grannar.

Observera om trädäck överstiger en viss höjd över mark kan bygglov krävas och måste då sökas hos kommunen.

Byggda eller monterade **skärmar** får vara maximalt 1,4 meter höga och placeras minst 2 meter från närmaste granne. Behöver inte söka byggtillstånd hos styrelsen.

Moment 9 a. – Staket mellan kolonier (ny) flyttas från ordningsföreskrifterna

Staket som sätts upp mellan kolonitomter får vara högst 160 cm och 20% genomsläpp, samt högst 40% av 2 tomtlängder.

Krävs inget bygglov eller byggtillstånd av styrelsen.

Staket sätts på den egna kolonitomten. Placeras staketet i gränsen mellan kolonisterna ska skriftlig överenskommelse mellan kolonisterna om gemensamt staket upprättas och lämnas till styrelsen och förvaras i respektive kolonist byggakt.

Moment 10. Badpool och badtunna

Badpool eller badtunna får endast placeras ovan mark, lätt att montera ner/förflytta.

Badpoolens och badtunnans volym får vara på högst 1700 liter vatten.

Byggtillstånd skall sökas hos styrelsen för alla typer av badpool och badtunna över 500 liter.

Ritning skall innehålla en situationsplan över tomten var pool/badtunna ska placeras, skala 1:100 samt anges hur många liter poolen/tunnan rymmer.

Skärm vid badpool/badtunna se moment 9.

Badpool får inte byggas in med trädäck.

Extra summa faktureras för den som har pool utifrån dess storlek. Det avser förhöjd vattenförbrukning.

Moment 11. Rivning av byggnad

Du ska lämna in Ansökan om byggtillstånd – när du planerar att riva byggnad på kolonilotten. Rivningen skall vara utförd och tomten fri från rivningsmaterial senast tolv månader efter tillståndets utfärdande.

River du stuga ska denna ersättas med annan stuga inom 2 år. Stugan som byggs upp behöver inte vara i samma storlek som den som revs men följa storlek på vad som får byggas på kolonilotten. En ny stuga kan inte vara större än att den totala byggytan är max 70 kvm på lotten och stugan med överbyggd uteplats får vara max 50 kvm.

Se moment 1 och 2.

Moment 12. Öppen eldstad/vedkamin

Eldstad får ej uppföras inne i stugan såsom vedkamin, öppen spis etc.

Grillar får användas utomhus, med behörighet avstånd till byggnader och annat som lätt kan fatta eld.

Moment 13. Övriga byggnader

Alla byggnader, som inte plockas ner efter säsong, krävs det bygglov för. Ex fast cykelskjul, mindre redskapsbod oavsett material m m. Ska ansökas hos styrelsen och kommunen.

FÖRSLAG

Se moment 1 och 2.

Moment 14 Pergola, solceller

Pergola får uppföras utan bygglov, får ej täckas med permanent tak och/eller sidoväggar, då betraktas det som bygglovspliktig byggnad.

Solceller får sättas upp utan bygglov.

Slutord

Det är i slutändan kommunen som beslutar om bygglov och regelverket för att bevilja eller avslå ansökan. Kommunens beslut står över föreningens byggregler. Kolla på kommunens hemsida vilka regler som gäller för din tänkta åtgärd.

Ansökan om bygglov kostar pengar. Vill du vara på den säkra sidan kring bygglov för din byggnad/åtgärd, kontrollera med fastighetskontoret/markförvaltaren och bygglovsenheten – om det kan vara möjligt att få igenom godkännande av markägaren och bygglov.

Få gärna svar via mejl så du har det på pränt om det skulle uppstå meningsskiljaktigheter mellan dig, kommunen eller föreningen.

Föreningen ger aldrig muntliga beslut utan det ska vara skriftligt till kolonist. Kolonist ska inkomma med skriftliga underlag för önskade åtgärder.

Muntliga råd kan ges men är inte detsamma som att föreningen medgett att åtgärden får genomföras.

Remisstid för medlemmar att inkomma med synpunkter

Förslaget tillgängligt från 2024-06-13 på hemsidan samt informeras vid medlemsinformation i Föreningsstugan samma datum.

Synpunkter lämnas skriftligen, läggs i styrelsens brevlåda (den i mitten) på kontorsstugan eller via mejl till styrelsen **senast söndag 7 juli**, styrelsen@ostrasommarstaden.se

Styrelsen går därefter igenom inkomna synpunkter för bl a kontroll om det finns tydliga hinder i lagstiftning, vad som kan utläsas av kommunens regelverk som ligger på hemsidan samt vad som ska gagna så många kolonister som möjligt och för områdets trivsel.

Beslut om nya byggregler tas vid halvårsmötet 18 augusti.