



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

Koloniområde har en särställning när det gäller bygglov. Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, har i en dom 2015 slagit fast att kolonistugor inte är ett en- eller tvåbostadshus. Undantagsregler i 9 kap 4 och 4 a §§ PBL är därför inte tillämpliga, varför byggnaden omfattas av bygglovsplikt.

### **Moment 1. Övergripande om ansökan om planerad åtgärd/byggnad till styrelsen och kommunen samt information till styrelsen om kommunens beslut**

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 planerade åtgärder/byggnader.

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

**Du ska inkomma med ifylld byggtillståndsansökan med** – (formulär finns på hemsidan eller hämtas i kontorsstugan):

- en situationsplan på tomten med befintliga byggnader och planerad placering av ny byggnad/er eller ändring
- ett exemplar av ritning i skala 1:100
- 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 vara 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 skriftligen 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 beslut om bygglov av kommunen.

Varje byggnad bedöms för sig. Byggnad som rivs kan ersättas med ny byggnad med max yta enligt vad som anges för respektive kolonistuga med överbyggd uteplats, växthus och redskapsbod i byggreglerna och arrendeavtalet

Redskapsbod ska användas till förvaring/verkstad, ej för övernattnig.

Växthus ska ha väggar och tak av glas/plast eller annat material som ger ljusinsläpp. En vägg kan bestå av trä. Det får gjutas golv. (2025 nytt)

Grundmaterial vid byggnation är i normalfallet trä, undantag anges när så är fallet.

Fasadbeklädnad ska bestå av trä.

Observera – inga fasader får reveteras, dvs. slammas eller rappas.

Samtliga ny- och tillbyggnader skall stå på plint eller byggblock.

Ansökan om byggtillstånd och bygglov, se moment 1.

### **Moment 3. Fönsterplacering, olägenhet och brandsäkerhet**

Fönster mot närmaste grannes tomt, så kallat ljusinsläpp, ska skriftligen godkännas av grannen, bifogas ansökan till styrelsen, för att inte skapa olägenhet.

Storlek och placering av fönster ska anges.

Bygglov krävs vid nybyggnation/renovering, ändring av fönsterplacering eller nytt fönster i fasaden.

Ansökan om byggtillstånd och bygglov se moment 1.

### **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 bifogas ansökan om byggtillstånd.

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.

Ansökan om byggtillstånd och bygglov, se moment 1 och 2.

### **Moment 5. Uterum/Överbyggd uteplats**

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

Ansökan om byggtillstånd och bygglov 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.

Ansökan om byggtillstånd och bygglov se moment 1 och 2.



### **Moment 7. Skärmtak**

Väderskydd på max 1,5 kvm ovanför dörr och fönster. Material som ska användas är korrugerad plast, plåt eller kanaltak.

Ansökan om byggtillstånd och bygglov se moment 1 och 2.

### **Moment 8. Växthus/Drivhus maximalt 10 kvm**

Växthuset ska vara fristående från 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 bifogas med ansökan om byggtillstånd.

Ansökan om byggtillstånd och bygglov, se moment 1 och 2.

### **Moment 9. Trädäck**

Ansökan om byggtillstånd lämnas till styrelsen innan du påbörjar bygga trädäck oavsett om det är i marknivå eller över marken, samt storlek. Detta för att tillse att odlingsytan fortsatt uppgår till minst 30% av kolonilottens yta.

Trädäck som är av sådan höjd att man har för avsikt att använda ytan under trädäcket till förvaring, kräver bygglov.

Trädäck skall ha ett avstånd av minst 2 meter till närmaste granne. Om avståndet är mindre än 2 meter till grannen krävs skriftligt medgivande från grannen (utifrån insyn/annan olägenhet). Bifoga situationsplan var på kolonilotten du ska placera trädäcket samt var övriga byggnader är placerade. Ange höjd över mark vid högsta och lägsta punkten för trädäcket. Skala 1.100.

Ansökan om byggtillstånd se moment 1.

### **Moment 9 a. – Staket mellan kolonier flyttas från ordningsföreskrifterna**

Definition av staket och plank – hämtat från Boverkets kunskapsbank som kommunen hänvisar till.

|                               | <b>Höjd (från lägsta marknivå)</b>         | <b>Genomsikt</b>               | <b>Bygglov</b>      |
|-------------------------------|--|--------------------------------|---------------------|
| Staket                        | Lägre än 120 cm<br>120 cm eller högre      | Minst 50%<br>Minst 50%         | NEJ<br>Bedömning    |
| Plank                         | Lägre än 80 cm<br>80 cm och högre          | Mindre än 50%<br>Mindre än 50% | NEJ<br>JA           |
| Insyns-<br>skydd på<br>lotten | Se staket och plank<br>Avser fast monterad | Se staket och plank            | Se staket och plank |

Plank får inte sättas upp mellan kolonier, ordningsföreskrifter moment 6.

Nätstaket max höjd 160 cm, kräver inte bygglov.

Man får inte uppföra mur i sten mellan eller på kolonilotten

Staket sätts på den egna kolonitomen.

Placeras staketet i gränsen mellan kolonisterna ska skriftlig överenskommelse mellan kolonisterna om gemensamt staket upprättas och lämnas till styrelsen och förvaras i respektive kolonists byggakt.

Ansökan om byggtillstånd och bygglov för staket och insynsskydd/skärm som ej består av nät, se moment 1.



### **Moment 10. Badpool och badtunna**

Badpool eller badtunna får endast placeras ovan mark, lätt att montera ner/förflytta. Badpoolens eller badtunnans volym får vara (på) högst 1700 liter vatten.

Kolonist ska informera styrelsen för alla typer av badpool och badtunna över 500 liter. Ange hur många liter poolen/tunnan rymmer samt om den tas ner efter sommarsäsongen. Skärm/insynsskydd vid badpool/badtunna se moment 9 a.

Badpool/badtunna får inte byggas in med trädäck.

Fast summa faktureras för den som har pool/badtunna på 500 liter eller mer och utifrån dess storlek. Det avser förhöjd vattenförbrukning.

För badtunna, badpool, spabad eller liknande;

- 500-1700 liter fast årsavgift på 550 kr

- över 1701 liter fast årsavgift 3000 kr

Erläggs i samband med arrendeavgift senast 28 februari.

Avgift erläggs så länge objektet finns på kolonilotten oavsett om den används eller ej.

Avgiften upphör nästkommande år efter det objektet tagits bort, vilket ska meddelas styrelsen.

*(2025 nytt träder i kraft 2026)*

### **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 om max 70 kvm på lotten respekteras, 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, för grillkol/briketter och gasol, får användas utomhus, med behörigt avstånd till byggnader och annat som lätt kan fatta eld.

### **Moment 13. Övriga byggnader**

Byggnader där en människa kan vistas i kräver bygglov utom för de som plockas ner efter säsong, där krävs det inget bygglov (för), ex paviljong i canvas/tygmaterial, tält etc.

Byggnader utöver vad som anges i arrendeavtalet måste stämmas av med kommunens fastighetsförvaltare om det är tillåtet att uppföra, oavsett höjd, bredd och längd.

Därefter ansökan om byggtillstånd till styrelsen och ansökan om bygglov, se moment 1.

### **Moment 14 Pergola, solceller**

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

Pergola med fast konstruktion som kan vinklas för att få täckt/öppet tak eller täckta/öppna väggar kräver bygglov.

Vid osäkerhet kontakta bygglovsenheten.

Solceller får sättas upp utan bygglov.



**Dessa byggregler antogs vid Extra årsmöte 2024-08-18, ersätter tidigare BYGGTILLSTÅND för Östra Sommarstadens koloniförening, senast uppdaterad 2017-03-22.**

**Reviderad vid årsmöte 2025-03-26**

*(årtal när punkt reviderats eller nytt och antogs av årsmötet)*

---

### **Slutord från styrelsen**

Boverkets kunskapsbank om byggregler enligt PBL (Plan och bygglagen), <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/> kan man använda som vägledning om man funderar på åtgärder för byggnad/byggnader på lotten. Kontrollera alltid gentemot markägare och bygglovsenhet eftersom koloniområde har en särställning.

Om du är tveksam kring någon åtgärd du planerar, kontakta styrelsen utifrån föreningens regler för området samt därefter kommunen. När du ställer fråga till kommunen ange alltid att det rör koloniområde.

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.

Det är kolonistens ansvar att ha det beslut som krävs för utförd åtgärd, eftersom det är denne som får betala eventuell sanktionsavgift eller ansvara för att genomförd åtgärd/byggnad rivs/tas bort. Föreningens byggregler är delvis en vägledning, där det anges om bygglov krävs, utöver ansökan om byggtillstånd hos styrelsen.

Ansökan om bygglov kostar pengar. Vill du vara på den säkra sidan kring bygglov för din byggnad/åtgärd, kontrollera med fastighetskontoret/markförvaltaren [mats.kleman@ystad.se](mailto:mats.kleman@ystad.se) och bygglovsenheten – om det kan vara möjligt att få igenom.

Få gärna svar via mejl så du har det på pränt om det skulle uppstå meningsskiljaktigheter mellan dig, kommunen eller föreningen. Mejl till bygglovsenheten [bygglov@ystad.se](mailto:bygglov@ystad.se)

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

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