

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

Från 2025-12-01 gäller ny Plan- och bygglag PBL). Det innebär en del förändringar då det inte längre krävs bygglov hos kommunen för komplementbyggnad. Däremot ska nybyggnation/åtgärd godkännas av fastighetsägaren och föreningen innan den får påbörjas och genomföras. Ansökan görs hos Ystad kommun, Exploateringsenheten, Samhällsbyggnad med bifogat beslut från styrelsen. (reviderad 2026)

Den stora förändringen för koloniområdet är att det inte krävs bygglov för att uppföra komplementbyggnad på kolonilotten; redskapsbod och växthus, om det finns en befintlig stuga. Bygglov för att uppföra stuga krävs även framöver. (reviderad 2026)

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 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 vissa planerade åtgärder/byggnader, rivning och nybyggnation av kolonistuga.

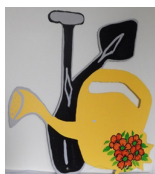
Innan ansökan om bygglov lämnas in till kommunen eller ansökan om godkännande lämnas till fastighetsägaren för att uppföra redskapsbod eller växthus, ska kolonist inhämta styrelsens godkännande att planerad åtgärd är förenlig med föreningens byggregler. Beslutet ska bifogas ansökan till bygglovsenheten eller till fastighetsägaren.

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

- en situationsplan på tomten med befintliga byggnader och planerad placering av ny byggnad eller ändring
- ett exemplar av ritning i skala 1:100
- en fasadritning på planerad ny eller tillbyggnad, fönster och dörrar ska vara inritade. (reviderad 2026)
- ange mått på byggnaden (bredd, längd och höjd) samt avstånd till granne – skala 1:100
- godkännande av grannen om byggnaden ligger närmare än 4,5 meter från grannens gräns (kolla upp avståndet). Detta mått är angivet av Ystad kommun, Exploateringsenheten. (reviderad 2026)

Styrelsen fattar beslut när ansökan är komplett.

Kolonisten bifogar styrelsens beslut till ansökan om bygglov hos kommunen eller vid ansökan om godkännande hos fastighetsägaren. (reviderad 2026)



Kolonist lämnar till styrelsen kommunens beslut om beviljat bygglov, startbesked och slutbesked eller godkännande från fastighetsägaren och beslut när åtgärden får tas i bruk. Förvaras i kolonistens akt för byggnader m m. *(reviderad 2026)*

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

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

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

Byggnation av kolonistuga kräver beslut om bygglov av kommunen. Redskapsbod och växthus räknas som komplementbyggnad till stuga och kräver godkännande av föreningen och fastighetsägare innan åtgärden påbörjas. *(reviderad 2026)*

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 övernattnings.

Växthus ska ha väggar och tak av glas/plast eller annat material som ger ljusinsläpp. En vägg kan bestå av trä. Det får inte gjutas golv utan golvet ska vara enkelt att avlägsna. *(reviderad 2026)*

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

Fasadbeklädnad ska bestå av trä.

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

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

Ansökan om byggtillstånd samt bygglov eller godkännande av fastighetsägare, se moment 1. *(reviderad 2026)*

Moment 3. Fönsterplacering, olägenhet och brandsäkerhet

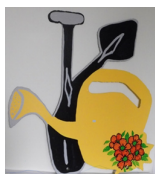
Fönster mot närmaste grannes tomt, så kallat ljusinsläpp, ska skriftligen godkännas av grannen och bifogas ansökan till styrelsen för att inte skapa olägenhet samt för brandsäkerhet. Storlek och placering av fönster ska anges.

Ändring av fönsterplacering eller nytt fönster i fasaden; om det vetter mot allmän plats (mot kommunens mark krävs det bygglov). Ansökan om byggtillstånd samt bygglov se moment 1. Styrelsens skriftliga godkännande ska bifogas ansökan om bygglov. *(reviderad 2026)*

Moment 4. Placering och höjd av byggnad:

Placeringen av byggnaden ska vara minst 4,5 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 4,5 meter till tomtgränsen reduceras.

Är avståndet mindre än 4,5 meter till grannen/grannarna ska skriftligt godkännande av grannen/grannarna bifogas ansökan om byggtillstånd, vilket ska bifogas till



byggtillståndsansökan eller ansökan om godkännande hos fastighetsägaren. *(reviderad 2026)*

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 boendearian 50 kvm. Uppfyller det kriterierna för en bygglovsbefriad tillbyggnad krävs inte bygglov, kolonisten måste kontrollera med bygglovsenheten och fastighetsägaren.

Ansökan om byggtillstånd och bygglov se moment 1 och 2.

Styrelsens skriftliga godkännande ska bifogas ansökan till bygglovsenheten eller ansökan om godkännande hos fastighetsägaren. *(reviderad 2026)*

Moment 6. Redskapsbod – maximalt 10 kvm

Redskapsboden ska vara fristående från övriga byggnader

Avståndet till granntomterna ska vara minst 4,5 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 4,5 meter till tomtgränsen reduceras. Är avståndet mindre än 4,5 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 se moment 1 och 2.

Styrelsens skriftliga godkännande ska bifogas ansökan till fastighetsägaren. *(reviderad 2026)*

Moment 7. Skärmtak

Har man använt hela sin byggrätt ex. för stuga, redskapsbod eller växthus krävs det bygglov för att sätta upp väderskydd/skrärmtak. Om man inte använt hela byggrätten för byggnaden kan det uppföras utan bygglov om det uppfyller kriterierna för bygglovsbefriad tillbyggnad dock får det inte strida mot planbestämmelserna. Kolonist har ansvar att kontrollera med bygglovsenheten om det krävs bygglov och bifogar svaret med sin ansökan om byggtillstånd till styrelsen. Byggtillstånd krävs av föreningen även om det inte krävs bygglov för åtgärden Ansökan om byggtillstånd och bygglov se moment 1 och 2. *(reviderad 2026)*

Moment 8. Växthus/Drivhus maximalt 10 kvm

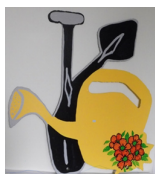
Växthuset ska vara fristående från övriga byggnader. Minst 3 väggar ska bestå av glas eller plast. Avståndet till grannens tomt skall vara 4,5 meter. Är byggnadens placering så, att det inte är någon risk för brandfara och ingen risk för att skugga till grannens nackdel föreligger, kan gränsen om 4,5 meter till tomtgränsen reduceras. Är avståndet mindre än 4,5 meter till grannen/grannarna ska skriftligt godkännande av grannen/grannarna bifogas med ansökan om byggtillstånd.

Ansökan om byggtillstånd, se moment 1 och 2, ansökan om godkännande till fastighetsägaren

Styrelsens skriftliga godkännande ska bifogas ansökan till markägaren. *(reviderad 2026)*

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.

För trädäck över markhöjd kan det krävas bygglov, kolonisten har ansvar att kontrollera med bygglovsenheten samt skicka med skiss. Svaret ska bifogas byggtillståndsansökan till styrelsen

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, kontroll ska ha gjorts hos bygglovsenheten, se ovan. (reviderad 2026)

Moment 9 a. – Staket mellan kolonier flyttas från ordningsföreskrifterna

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

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

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

- Nätstaket mellan kolonilotter max höjd 180 cm. Staket upp till 120 cm krävs inte bygglov därutöver är det en bedömning av bygglovsenheten och det kan krävas bygglov, **du behöver ett skriftligt utlåtande från bygglovsenheten vilken bedömning de gjort. Byggtillstånd ska sökas för staket över 120 cm och ritning ska bifogas om det inte består av nät,**

- Plank inne på kolonilotten (mindre än 50% genomsiktighet) max 1,8 meter högt måste placeras inom 3,6 meter från byggnad på lotten, måste hålla 4,5 meter till tomtgräns eller få ett skriftligt medgivande från granne om det ska placeras närmare tomtgräns.

- Plank (vind- och insynsskydd) (mindre än 50% genomsiktighet) om det INTE placeras inom 3,6 meter från byggnad får det vara max 1,2 meter högt och måste hålla 4,5 meter till tomtgräns eller ett skriftligt medgivande från granne om det placeras närmare tomtgräns

- Man får inte uppföra mur i sten mellan kolonilotterna.

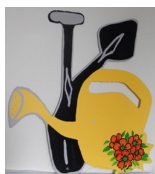
- Inne på kolonilotten kan uppföras stödmur av stenblock, där det uppstår nivåkillnader dock ej som insynsskydd. (reviderad 2026)

Byggtillstånd ska sökas hos styrelsen för staket mellan 120-180 cm, ritning ska bifogas.

Staket sätts på den egna kolonitomen mot grannkolonin (medgivande krävs av grannen). Höjden från marken till nederkanten av staketet ska utformas så det går att hålla rent från ogräs in mot grannen. (reviderad 2026)

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.

Insynsskydd inne på kolonin se under plank ovan



Ansökan om byggtillstånd 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 och vara enkel att montera ner eller förflytta. Badpoolens eller badtunnans volym får vara högst 1700 liter vatten. Om ny badpool eller badtunna överstigande denna volym trots förbudet installeras och kolonist trots anmaning härom inte tillser att den tas bort har styrelsen rätt att debitera vitesföreläggande med 5 000 kr/månad tills dess att bortforsling skett. Bestämmelsen angående krav på bortforsling och vitesföreläggande gäller inte för kolonilotter som redan per 2025-12-31 hade badpool eller badtunna överstigande volymen 1 700 liter. *(reviderad 2026)*

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 avgift faktureras med 300 kr/år, bland annat för bedömd ökad vattenförbrukning, för den som har badpool eller badtunna på 500 liter eller mer. Avgiften, som gäller från och med debiteringen för 2026 skall erläggas i samband med betalning av arrendeavgiften.

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. *(reviderad 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 får inte vara större än 50 kvm inklusive överbyggd uteplats. Om man river del av stugan kan det krävas bygglov, vilket skall kontrolleras av kolonisten hos bygglovsenheten innan ansökan om byggtillstånd görs. Bygglovsenhetens svar ska bifogas ansökan.

Se moment 1 och 2.

Byggtillstånd ska sökas hos styrelsen för rivning, styrelsens skriftliga godkännande ska bifogas ansökan till bygglovsenheten. *(reviderad 2026)*

Moment 12. Öppen eldstad/vedkamin

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

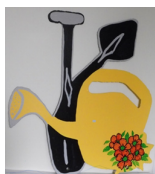
Grillar, för grillkol/briketter och gasol, får användas utomhus, med behörigt avstånd till byggnader och annat som lätt kan fatta eld.

Moment 13. Övriga byggnader

För byggnader som plockas ner efter säsong, krävs det inget bygglov, ex paviljong i canvas/tygmateriel, tält, växthus i mjukplast 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 skall ansökan om byggtillstånd till styrelsen, samt ansökan om bygglov eller ansökan



om godkännande hos fastighetsägaren göras, se moment 1. *(reviderad 2026)*

Moment 14 Pergola, solceller

Pergola, definition växtstöd, får uppföras utan bygglov, får ej täckas med permanent tak och/eller sidoväggar. Pergola med fast konstruktion som kan vinklas för att få täckt/öppet tak eller täckta/öppna väggar kräver bygglov. Pergola får lov att täckas med nät och kräver inte bygglov eller byggtillstånd. *(reviderad 2026)*

Vid osäkerhet kontakta bygglovsenheten.

Solceller som vetter mot allmän plats kräver bygglov. I övrigt krävs det inte bygglov. *(ny 2026)*

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

Reviderad vid årsmöte 2026-03-26

Reviderad vid årsmöte 2025-03-26

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

Revidering vid årsmötet 2026-03-26

Slutord från styrelsen

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

Det är i slutändan fastighetsägaren som godkänner eller avvisar åtgärder på kolonilotterna. Kommunens arrendeavtal övertrumfar vid vissa tillfällen reglerna i PBL och bygglovsenhetens regler. 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 fastighetsförvaltarens godkännande, utöver ansökan om byggtillstånd hos styrelsen. En del åtgärder kräver enbart föreningens tillstånd utifrån att det följer byggregler och ordningsföreskrifter.

Ansökan om bygglov kostar pengar. Vill du vara på den säkra sidan kring bygglov för din byggnad/åtgärd, kontrollera med fastighetsägaren, Exploateringsenheten, Samhällsbyggnad 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

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.