

Byggregler för Aspviks koloniträdgårdsförening



Detta dokument är godkänt av styrelsen och gäller f o m 2025-12-01

Sammanfattning av kommunens byggregler vid ny-, om- och tillbyggnad.

2007 gjordes en ny detaljplan för Aspvik. Allt som var byggt före den planen godkändes av kommunen. Oavsett om det var "fel mått och storlek". Tillägg till detaljplanen gjordes vad gäller Kappsäck, Lekstuga, Växthus.

Nuvarande byggregler för koloniområdet är inskrivna i kommunens detaljplan från 2007. Detta är vad som gäller.

Huvudbyggnad och förråd.

- Huvudbyggnaden på kolonilotten får vara maximalt 32 kvm, utvändigt mått, inklusive inbyggd veranda och/eller skärmtak.
- Fasad ska vara slät, stående eller liggande panel.
- Tak ska vara av tegel, mörk papp eller imitationer av dess.
- Huvudbyggnad ska ha sadeltak med 22-35 graders lutning (se bild sid 5).
- Byggnad ska placeras minst 2 meter från tomtgräns.
- Högsta byggnadshöjd är 3 meter från mark till takfot (se bild sid 5).
- Högst en våning. Ingen källare. Vind får ej inredas.
- Förrådet får vara maximalt 4 kvm, utvändigt mått. Högsta byggnadshöjd är 2,7 meter från mark till takfot.

Gör så här vid nybyggnad av kolonistuga:

1. Sök bygglov hos kommunen.
2. Lämna kopia av beviljat bygglov till styrelsen.
3. Avvakta styrelsens tillstånd att starta bygget.

Gör så här vid tillbyggnad av stuga eller flyttning-, ombyggnad-, nybyggnad av förråd:

1. Sök godkännande för bygget hos styrelsen.
2. Avvakta styrelsens tillstånd att starta bygget.

Kappsäck, växthus och lekstuga.

- Kappsäck ska "hängas" på förrådet. Maximalt yttermått är 200x130 cm.
- Växthus får vara maximalt 10 kvm.
- Lekstuga får vara maximalt 2,4 kvm med 0,6 kvm altan. Maximala yttermått för stugan är 200x120 cm och för altanen 120x50 cm. Höjd från mark till taknock maximalt 2,3 meter.
- Byggnad och kappsäck ska placeras minst 2 meter från tomtgräns.

Gör så här vid ny-, om- eller tillbyggnad eller flyttning av kappsäck, växthus och lekstuga:

3. Sök godkännande för bygget hos styrelsen.
4. Avvakta styrelsens tillstånd att starta bygget

Kommentar till byggreglerna.

Föreningen har inga egna byggregler. Vi styrs helt av detaljplanen för området. Dessa återges på föregående sida.

Att befintliga stugor kan ha olika storlek beror på att de är byggda vid olika tidpunkter då byggreglerna var annorlunda. T ex så godtogs stugor om 32 kvm först i samband med detaljplanen 2007, innan dess gällde 20 kvm.

När det gäller anslutningen av kommunalt sommarvatten till tomtgräns är det tillåtet att göra en anslutning vidare in på tomten med slang.

Byggnader med fast tak förutom de som finns angivna på sidan 2 (huvudbyggnad, förråd, kappsäck, lekstuga och växthus) får ej uppföras.

Eftersom föreningen äger koloniområdet är det styrelsen som bestämmer om Du får uppföra en byggnad på din tomt. Ett bygglov från kommunen betyder att bygget i sitt utförande inte strider mot kommunens regelverk. Det innebär inte tillstånd att bygga på föreningens mark. Sådant tillstånd kan endast ges av styrelsen. Därför måste styrelsen ge besked om starttillstånd innan du börjar bygga ett hus (motsvarande).

Att kringgå eller tänja på byggreglerna gagnar kanske den enskilde kolonisten men inte föreningen i sin helhet eller övriga kolonister. Risken finns att myndigheterna kan agera på ett sådant sätt att det medför negativa konsekvenser för oss alla. Det åligger därför styrelsen att tillse att byggnadsreglerna efterlevs. Det är viktigt att du vid byggnation kontaktar styrelsen innan du planerar att bygga, flytta eller riva en befintlig byggnad.

Sammanfattningsvis gäller att många åtgärder som du vill göra kräver ett godkännande av styrelsen innan de sätts igång. En del åtgärder kräver dessutom byggnadslov av Upplands-Bro kommun. Detta är specificerat i korthet på föregående sida. Eftersom vi lever nära in på varandra i ett koloniområde kan det vara bra att diskutera igenom planerade förändringar med närmste granne.

Alla förändringar av byggnader kräver inte ett formellt tillstånd, som t.ex.:

- Måla om eller byta färg på ditt hus.
- Byte takmaterial om du använder dig av tegel, mörk papp eller imitationer av dessa.
- Byte av skadade panelbrädor.
- Bygga fristående uteplats utan tak eller med löstagbart tak av presenning (motsvarande). Löstagbart tak får endast sitta uppe under sommarhalvåret, måste tas ner under vinterhalvåret.
- Installation av solpanel med en yta mindre än 12 kvm och med en placering nära och i en lutning som takfall eller vägg, d.v.s. solpanelen får inte störa byggnadens utseende eller form.

Om du är osäker på om bygglov eller tillstånd behövs så kontakta styrelsen.

Utformning av växthus:

Huvudändamålet med ett växthus är att det ska användas för odling direkt i jorden eller i krukor och odlingslådor. Konstruktionen bör anpassas därefter. Detta innebär att åtminstone 60 % av ytmaterialet bör bestå av glas, kanalplast eller annat ljusgenomsläppligt material enligt Koloniträdgårdsförbundets rekommendationer.

Utformning av kappsäck:

Att kappsäcken ska ”hängas” på förrådet, får ej byggas på huvudbyggnaden. Kappsäcken får inte utgöra ett gemensamt utrymme med förrådet.

Att tänka på vid ansökan om bygglov för huvudbyggnad hos kommunen.

Ansökan lämnas till bygg- och miljöavdelningen i Upplands-Bro kommun. Kostnader för bygglov finns angivna på kommunens hemsida. Ansökan ska bl.a. innehålla ritningar av byggnaden och dess placering på tomten med angivande av aktuella mått. Om Du är osäker på om din ritning är tillräckligt noggrann eller har andra frågor så diskutera dessa med kommunen innan handlingarna skickas in.

När Du får bygglovet skickar kommunen samtidigt en kopia till styrelsen. Du måste nu avvakta styrelsens starttillstånd innan bygget kan påbörjas.

Observera att ansökan om bygglov också behövs vid rivning av huvudbyggnad oavsett om en nybyggnation ska ske eller ej.

När bygget är slutfört ska det anmälas till kommunen. Observera att bygget måste vara avslutat inom 5 år från det att bygglovet beviljats annars krävs ett förnyat bygglov. Informera därefter styrelsen om att bygget avslutats.

Regler för vedeldad kamin.

Installation av kamin kräver anmälan till kommunen.

För kamin krävs:

- Sotarmästaren/installatören ska godkänna den tekniska lösningen.
- Kopia av besiktningsintyget ska lämnas till styrelsen innan eldning får påbörjas.
- Sotningsintyg ska lämnas till styrelsen utan anmaning vart tredje år.

Att tänka på vid ansökan som enbart kräver styrelsens godkännande (gäller förråd, kappsäck, växthus eller lekstuga och tillbyggnad av stuga).

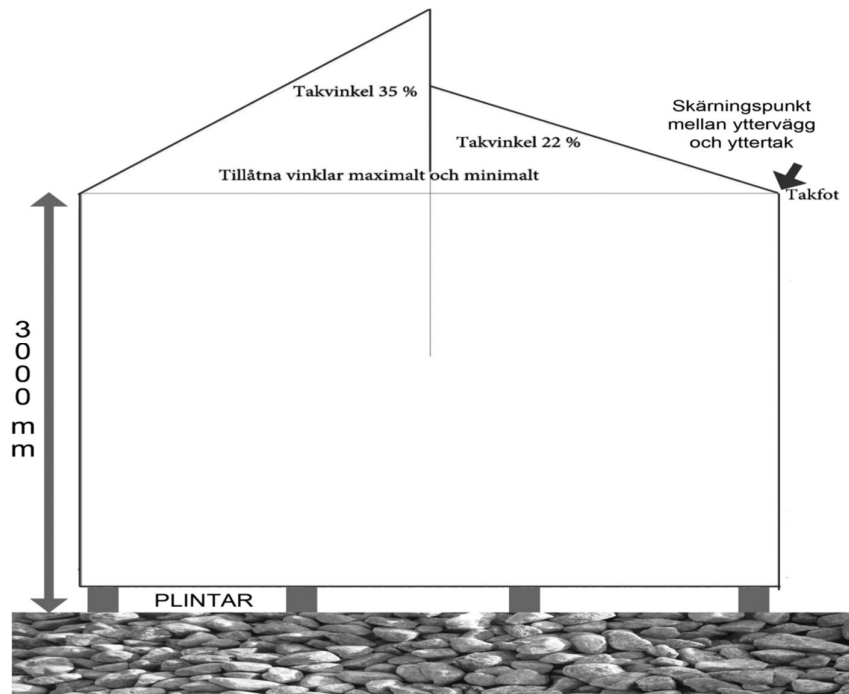
Sök godkännande hos styrelsen. Ansökan ska innehålla en ritning på byggnadens storlek (yttermått) och placering på tomten. Denna ritning ska vara tydlig men kan vara av enklare karaktär än det som gäller vid bygglov. Avvakta styrelsens starttillstånd.

Regler för utformning och placering av staket och plank finns i föreningens ordningsregler.

Tala med din granne innan du bygger.

För all byggnation gäller att avståndet ska vara minst 2 meter till tomtgräns. Om man avser att bygga närmare ska man inhämta grannens skriftliga godkännande innan man ansöker om bygglov eller styrelsens godkännande.

Det är viktigt i en koloniträdgårdsförening, där vi lever nära inpå varandra, att vi söker grannarnas godkännande om vi tänker installera utrustning som kan störa. Exempel är utrustningar som avger höga eller kontinuerliga ljudnivåer som t.ex. värmepumpar eller rök från vedeldning med kamin.



Figur 1. Förklarande skiss gällande byggregler för huvudbyggnad.

Byggnadshöjden, som maximalt får vara 3000 mm till takfot, räknas från markplan, d.v.s. den medelnivå som marken har invid byggnaden (medelvärde beräknat från byggnadens fyra hörn). Plintar och grundstenar räknas således in i byggnadshöjden.