

Hantering av byggärenden på Stora Varholmen

Detta dokument är framtaget för att underlätta samt säkerställa att gällande regler samt beslutsgång för byggärenden på Stora Varholmen kan efterföljas på ett effektivt sätt. Med en effektiv hantering av byggärenden ska såväl den sökande samt övriga berörda parter intressen tillgodoses på bästa sätt.

Byggregler på Stora Varholmen

På Stora Varholmen får fritidshus i form av bostadsrätt uppföras i enlighet med dessa byggregler. Vid ny- om- och tillbyggnad ska befintliga karaktärsdrag och placering respekteras och tillvaratas. Varsamhet ska iakttas för bevarande av Stora Varholmens "(bebyggelseområdets) särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga, konstnärliga värden skyddas". Vidare ska hänsyn tas vid alla former av åtgärder på byggnader och mark för att inte försämra för närliggande bostadsrätter. Eventuella tvister hanteras av styrelsen för icke bygglovspliktiga åtgärder samt av SBK för åtgärder där bygglov krävs.

Nedan följer en sammanställning över de regler som gäller för byggnation inom Stora Varholmens samt förfarandet avseende handlingar. Stora Varholmen var tidigare havsbadskoloni med bostadsarrende och är numera friköpt och ägs av BRF Stora Varholmen 1-97. Dessa regler gäller såväl bostadsrättsinnehavare som arrendatorer. Antagna på årsmöte 240525.

Byggnadsyta och regler

På Bostadsrätten får uppförda byggnaders sammanlagda byggnadsarea inte överstiga 62 m² *inklusive* uterum. I den sammanlagda byggnadsarean räknas huvudbyggnad, komplementbyggnad, uterum, skärmtak och andra byggnader.

1. Huvudbyggnad

- Den totala byggnadsarean på huvudbyggnad får ej överstiga 62 m².
- Denna yta kan delas upp i huvudbyggnad och komplementbyggnad/er om max 15 m², se nedan.
- Den totala byggnadsarean räknas för utsidan panel (vid lockpanel utsida lock).
- För energibesparing kan ny tilläggsisolering byggas utanpå befintlig fasad. Tilläggsisoleringen ska bestå av isolering, luftspalt samt ny fasad. Utbyggnaden får ge en maximal kvadratmeteryta på 55-67 m² mätt utsida fasad. Detta gäller enbart vid tilläggsisolering på befintlig fasad dvs fortsatt gäller 50-62 m² som max yta på huvudbyggnaden.
- Taklutning/vinkel får ej överstiga 25°. Takvinkel får ej ändras så att havsutsikten störs för närliggande grannar
- Takutsprång får ej överstiga 0,8 meter.
- För skärmtak som sticker ut mer än 0,8 meter från husliv gäller den yta som taket upptar på marken som byggnadsarea och ingår då i de tillåtna 50-62 m². Notera att hela ytan för tak/skärmtak, vid utstick mer än 0,8 meter, räknas in i den totala byggnadsarean (även de 0,8 meter).

- Måttet på husets höjd får vara högst 2,40 meter till punkten där tak möter vägg. Husets höjd får maximalt vara 4,3 m. Mäts från färdigt golv till ovansida taknock. Principskiss för takutförande:

- Loft får byggas inom ramen för husets höjd samt största takvinkel enligt ovan.

- Källare får inte byggas. Befintlig källare inte bebos eller inredas så att det möjliggör boende. Husgrunden ska hållas så låg som omständigheterna tillåter.

2. Komplementbyggnad

- En komplementbyggnad om max 15 m² får uppföras inom ramen för den totala byggnadsarean om 62 m².
 - Höjden från mark till taknock på komplementbyggnaden får inte överstiga 3 meter.
 - Regler rörande tak/skärmtak och takutsprång är samma som för Huvudbyggnad
 - Friggebodsregler gäller ej på ön. Friggebod eller Attefallshus får ej uppföras.
- Ansökan sker till styrelsen efter godkännande av grannar.

3. Uterum

- Uterum får uppföras i direkt anslutning till huvudbyggnad inom ramen för 62 kvm

4. Växthus

Växthus får uppföras på bostadsrätten under följande förutsättningar:

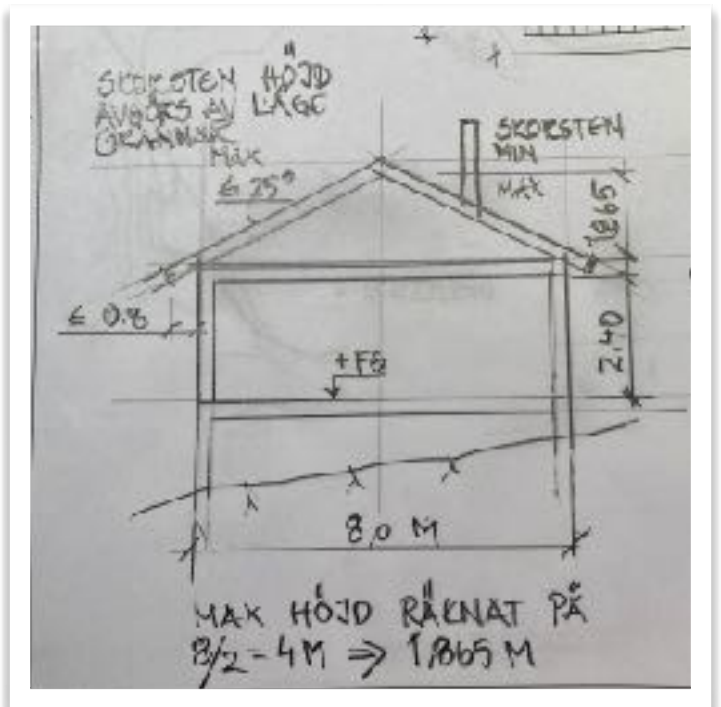
- Storlek max 10 m²
- Växthuset får inte placeras så att det skymmer eller på annat sätt stör andra bostadsrätter
- Växthusets placering ska vara nära stugan och ej på strandskyddad yta. Nära bedöms från fall till fall beroende på störning.
- Växthuset skall vara gjort av glas/plast samt avsett för odling
- Höjd över markplan får ej överstiga 2,5 meter. Gäller i en punkt.
- Växthuset får endast användas för odling samt förvaring av trädgårdsredskap
- Växthuset får ej "möbleras"

För att få bygga växthus skall kraven enligt ovan vara uppfyllda samt en enkel ansökan som ställs till styrelsen enligt följande:

Ansökan ska innehålla följande:

- Broschyr och/eller ritningar med mått på växthuset
- Rita in och måttsätt placering i förhållande till hus på karta/foto
- Bifoga foto från diverse vinklar. Markera på marken var växthuset ska ligga
- Ange total höjd (mått på sockelhöjd, markutjämnings tjocklek, och husets total höjd)

Ansökan måste vara signerad och godkänd av de grannar som berörs av växthuset innan den skickas till styrelsen.



5. Altaner

Altaner som ej kräver bygglov skall godkännas av styrelsen. Ansökan ska innehålla enkel måttsatt ritning som tydligt visar altanens placering och höjd över mark. Den ska också innehålla grannarnas godkännande.

Satellit-altaner på gemensam mark får ej uppföras utan styrelsens godkännande

EJ BYGGLOVSPLIKTIG ALTAN

Bygglov för altan krävs inte när följande villkor uppfylls:

- Altaner som är lägre än 0,6 meter ovanför omgivande mark.
- Altaner som ligger i anslutning till huset, inte sticker ut mer än 3,6 meter och inte är högre än 1,8 meter.

Ligger altanen närmare "granntomten" än 4,5 meter behöver man godkännande från grannen.

BYGGLOVSPLIKTIG ALTAN

Bygglov krävs för altaner i övriga fall tänk på att altaner som är högre än 1,8 m räknas in i tillåten byggnadsarean (62 kvm). Dispens kan ges i det fall terrängen och husets placering inte möjliggör altanbygge lägre än 1,8

Om altanen kombineras med ett plank eller en mur räknas höjderna ihop om den totala höjden överstiger 1,8 m krävs bygglov.

6. Bryggor

Enskilda bryggor får inte uppföras. Gemensamma bryggor får endast uppföras efter samråd med styrelsen

Enskilda bryggor – Det finns inga enskilda bryggor på St. Varholmen idag.

Gemensamma bryggor – Detta är den typ av bryggor vi har på St. Varholmen.

Gemensam brygga kan vara för en eller flera båtar. Alla är gemensamma i den förståelsen att de är tillgängliga för samtliga medlemmar i föreningen St. Varholmens Havsbadskoloni. Föreningen har ett ansvar för 4 dessa bryggor mot t.ex. innehavare av vattenrätt och andra berörda myndigheter som t.ex. Stadsbyggnadskontoret och Länsstyrelsen. Anläggning av ny brygga, ombyggnad, utbyggnad och/eller förändring av bryggkonstruktion eller rekonstruktion av gammal brygga är åtgärder som är tillståndspliktiga. Bygglov, dispens från strandskydd samt tillstånd för vattenverksamhet kan krävas. Vattenverksamhet definieras i Miljöbalken 11 kap 2 § och kräver godkännande av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen kan också ge undantag för tillstånd. Ansökningar upprättas av nyttjanderättsinnehavare, eller sökande i samråd med styrelsen. Erforderliga tillstånd söks av föreningen genom styrelsen.

Anläggning av nya bryggor skall i första hand göras för flera båtplatser då detta generellt ger en mindre miljöpåverkan.

7. Bygglov/Anmälningspliktiga arbeten

Följande arbeten med byggnader samt förändringar på bostadsrätten/tomtplatsen kräver bygglov av byggnadsnämnden:

- Nybyggnation
- Tillbyggnad
- Uppförande av uterum

- Skärmtak som sticker ut mer än 0,8 m från huset
 - Förändring av takvinklar
 - Uppförande av komplementbyggnad, se punkt om komplementsbyggnader
 - Altaner, se punkt altaner
 - Installation av braskamin/skorsten i de fall skorsten går ut genom fasad är bygglovspliktiga. Skorsten genom tak är anmälningspliktigt, se SBK:s hemsida.
 - Förstukvist högre än 0,5 meter
 - Staket/plank mer än 1,10 meter över mark
 - Stödmur/mur högre än 0,5 meter
- Ibland krävs även Miljö- och hälsoskyddsförvaltningens tillstånd för exempelvis mulltoa.

8. Vad är anmälningspliktiga arbeten?

Det finns arbeten som inte kräver bygglov, men som istället kräver en anmälan till stadsbyggnadskontoret. Om en åtgärd är lovpliktig ska du ansöka om bygglov. I de fallen behöver du inte göra någon ansökan om anmälningspliktig åtgärd. Tänk också på att vissa åtgärder är anmälningspliktiga även om de görs i en bygglovsbefriad byggnad. Det kan till exempel handla om installation av vatten och avlopp eller en braskamin.

9. När behöver du göra en bygganmälan?

- Installation av en braskamin/eldstad/öppen spis.
- Ändring av en byggnads bärande konstruktion, exempelvis ingrepp i en bärande vägg.
- En betydande förändring i en byggnad som exempelvis påverkar tillgängligheten, vatten eller ventilation.
- Rivning av en byggnad. Undantag är rivning av byggnader som inte behöver bygglov.
- Installation eller betydande ändring av vatten och avlopp eller ventilation.

10. Följande ändringar är ej bygglovspliktiga: Anmälan till styrelsen

- Byte av panel på ytterväggar (tänk på total byggnadsarea gäller utsida fasad)
- Byte av färg på huset
- Byte av takmaterial. (Ändrad taklutning är bygglovspliktig)
- Byte av fönster, förändring av storlek på fönster och dörrar måste dock kontrolleras om detta förändrar huset i sådan omfattning att bygglov krävs
- Förändringar vid flytt av vägg inomhus, om denna flytt inte påverkar huvudbyggnaden eller uterummets yta
- Skärmtak över entréer. Sticker taket ut mer än 0,8 meter från fasad räknas detta in i totala byggnadsarean
- Vissa altaner, se punkt gällande Altaner
- OBS! Ärendet ska dock redovisas för styrelsen, INNAN byggnationen får starta.

11. Handläggning samt beslut i byggnadsfrågor

Styrelsens roll är:

- att vara rådgivande men också tillvarata föreningsmedlemmarnas gemensamma intressen
- att underlätta hantering av byggnadsärenden
- att säkerställa att gällande regler efterlevs på handlingen
- Godkänna planerad om och tillbyggnad innan bygglov söks
- Besluta i byggärenden som ej kräver bygglov

Ett godkännande av styrelsen innebär inte att bygglovet är klart. Stadsbyggnadskontoret (SBK) kan komma att göra annan bedömning än styrelsen. Inga byggen får starta innan startbesked är lämnat.

Styrelsen har inte funktionen att kontrollera att gällande regler efterlevs eller att byggnationen uppförs enligt godkänd bygglovshandling vid utförandet. Detta är SBK ansvar och stickkontroller sker hela tiden.

Styrelsen har beslutanderätt i de frågor som ej kräver myndighetsbeslut

12. Styrelsens Byggsamordnare (SB)

Styrelsens byggsamordnare har i uppgift att på styrelsens vägnar handlägga byggnadsfrågor. Birgitta Röström är utsedd till byggsamordnare.

13. Samråd:

- Samråd alltid i god tid med grannar. Det är en förutsättning för effektiv handläggning gällande alla byggärenden
- Samtliga bygghandlingar ska vara påskrivna av de 3 närmaste grannarna med namnteckning, datum och husnummer. En grannes namnteckning är ett bevis på att grannen blivit informerad om och tagit del av handlingarna i byggprojektet.
- Invändningar från granne mot delar eller helhet i ett byggprojekt skall insändas till styrelsen inom fyra veckor från påskrift
- Styrelsen kommer alltid att kontakta och informera grannar vars undertecknande saknas på inskickade handlingar. Dessa grannar har sedan fyra veckor på sig efter underrättelse att komma in med eventuellt yttrande, därefter fortsätter styrelsens handläggning av bygglovsärendet.
- Om styrelsen anser att fler grannar kan påverkas av byggnationen ska de informeras och ges tillfälle att yttra sig.
- Kommer inte den sökande medlemmen och grannar överens får styrelsen besluta.
- I ärenden som kräver bygglov kan även SBK komma att genomföra grannhörande.

14. Anvisningar:

1. Bygghandlingar - Uppdateras efter avstämning med SBK

1. Innan fullständiga bygghandlingar tas fram ska bostadsrättsinnehavaren ta en första kontakt med styrelsens byggsamordnare för frågor och råd enligt de regler som gäller.
2. *En enkel skiss och beskrivning av det tänkta byggprojektet är tillräckligt för att se att byggnationen kommer att utföras inom gällande regler samt för att fastställa om någon osäkerhet föreligger.* Med denna hantering underlättar vi för bygglovsansökan samt ger styrelsen möjlighet att lämna sina synpunkter innan stort arbete läggs ner på att ta fram alla handlingar.
3. Övriga synpunkter eller frågor kring byggande kan ställas till stadsbyggnadskontorets kundservice på telefon: 031-368 19 60 eller via e-post på kundservice@sbk.goteborg.se.
4. Ni kan även besöka dem på Köpmansgatan 20, på plan 2 (entréplan), bredvid receptionen.

15. Efter denna första kontakt ska bygghandlingar upprättas enligt följande:

1. • Omfattning av bygglovhandlingar framgår av Bygglov/Stadsbyggnadskontoret webbplats: <http://goteborg.se...> Ansöka om bygglov och andra byggärenden <http://goteborg.se/wps/portal?uri=gbglnk%3A20150129-132105>
2. • Aktuella formulär och blanketter finner du även på denna sida (dessa ersätter tidigare blanketter från "Gröna foldern).
3. • Ritningar och ansökningsblankett kan numera lämnas in digitalt länkar finner du på hemsidan enligt ovan. Det går fortfarande att skicka in per post. Samtliga handlingar skickas in i ett exemplar till SBK enligt adress nedan. För växthus och altaner lägre än 0,6 m översänds handlingar till styrelsen som vidareänder till FK.
4. • Ritningarna ska vara fackmässigt utförda och alla handlingar i ansökan ska märkas med aktuell fastighetsbeteckning. Ni finner exempelritningar på hemsidan för Göteborgs SBK.
5. • Ibland är foton och en beskrivning av projektet också bra att bifoga. • Ansökan ska innefatta tydliga måttsatta ritningar på de ändringar som avses. Skala ska vara 1:100, förutom vid enkel nybyggnadskarta (ENK) som ska vara i skala 1:400 (den skala som kartan levereras i när den beställs från Geodataavdelningen (GDA)).
6. • Vid utbyggnad ska sektioner som redovisar markkontur och förhållande mellan befintligt och nytt med tillhörande mått redovisas. Strecka befintlig markkontur och rita heldragna linjer för nya marklinjer.
7. • Befintliga ritningar på huset (finns vanligtvis i arkivet på SBK där sökande själv kan beställa dem). Foto som visar befintligt hus kan också bifogas.
8. • Enkel nybyggnadskarta (ENK) ska medfölja där tillbyggnad med mått redovisas på planen. Kartan beställs hos SBK antingen via kundservice på plats eller vis SBK:s hemsida. Det är Geodataavdelningen (GDA) som tar hand om denna beställningen. På denna anges husnummer på sökt hus och på grannar som berörs.

16. Din ansökningsblankett måste vara ifylld på samtliga rader markerade med röd stjärna som berör ansökan och signeras/skrivs under av sökande (blanketter finns på SBKs hemsida).

1. • En aktuell situationsplan (t.ex. en enkel nybyggnadskarta), i skala 1:400
2. • Bifoga ritningar på befintligt utseende
3. • Bifoga ritningar i format A3 (29,7 cm x 42,0 cm) eller A4 (21,0 cm x 29,7 cm) på det blivande projektet i skala 1:100

17. Beslut

I samtliga byggärenden är det markägarens slutgiltiga godkännande, som krävs för att en byggnation får påbörjas.

Detta innebär:

- 1) Ärenden som inte kräver bygglov kan godkännas av Stora Varholmens styrelse
- 2) Alla ärenden som är bygglovspliktiga hanteras av SBK i samråd med Stora Varholmens styrelse som markägare

Räkna med att ett bygglovsärende kan ta lång tid! I de fall kolonilottsinnehavaren/arrendatorn underlåter att följa gällande krav och regler äger ~~Fastighetskontoret~~ rätt att avhysa fastighetsägaren från ön. Stadsbyggnadskontoret kan kräva vite samt att det som byggts utan lov rivs. - UPPDATERAS

MED VAD SOM HÄNDER OM MAN BRYTER MOT REGLERNA