



Hantering av byggärenden på Stora Varholmen 2015-02-02

Detta dokument är framtaget för att underlätta samt säkerställa att gällande regler samt besluts-gång för byggärenden inom Stora Varholmens Havsbadskoloni kan efterföljas på ett effektivt sätt. Med en effektiv hantering av byggärenden ska såväl den sökande samt övriga berörda parter in-tressen tillgodose på bästa sätt.

Allmänna förutsättningar

Nyttjanderätt för kolonilott på Stora Varholmens Havsbadskoloni upplåts till *Kolonilottsinnehava-ren* enligt nyttjanderättskontrakt baserat på ett arrendeavtal mellan *Föreningen Göteborgs Koloni-trädgårdar* (FGK) och markägaren *Göteborgs Kommun*. Markägaren/Kommunen företräds i regel av *Fastighetskontoret* (FK).

I arrendeavtalet som gäller från 2010-01-01 har FK satt upp särskilda regler för byggnation.

Kontrakt med FGK, som gäller från 2010-01-01, har medfört vissa förändrade regler och förtydli-gande när det gäller byggnation.

Förutom regler satta av FK och FGK har föreningen Stora Varholmen kompletterat med ytterligare byggregler.

Stora Varholmen är inte planlagt område varför förenklat bygglovsförfarande kan tillämpas i vissa fall.

Stadsbyggnadskontoret (SBK) ger bygglov enligt PBL (Plan- och bygglagen).

SBK eftersträvar att följa av FK fastställda regler samt Stora Varholmens interna regler samt tillse att byggnaden är fackmannamässigt gjord.

Innan SBK beviljar bygglov inhämtas synpunkter från FK som ger sitt godkännande som markägare.

Bygglov beviljat av SBK innebär att byggnation kan genomföras.

Genom de avtal som gäller har samtliga parter förbundit sig att efterfölja fastställda regler för byggnation på St Varholmen. För den enskilde innehavaren regleras detta i nyttjanderättskontrak-tet med FGK.

Nedan följer en sammanställning över de regler som gäller för byggnation inom Stora Varholmens Havsbadskoloni samt förfarandet avseende handlingar.

Byggregler för Stora Varholmens Havsbadskoloni

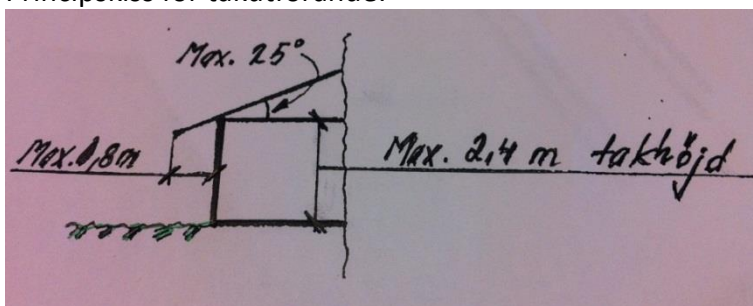
Byggnadsyta och regler

På kolonilotten uppförda byggnaders sammanlagda byggnadsarea får inte överstiga 62 m² varav 12 m² uterum.

I den sammanlagda byggnadsarean räknas huvudbyggnad, komplementbyggnad, uterum, skärmtak och andra byggnader. På kolonilott får byggnader uppföras inom följande ramar:

1. Huvudbyggnad

- Den totala byggnadsarean på huvudbyggnad får ej överstiga 50 m².
- Denna yta kan delas upp i huvudbyggnad och komplementbyggnad om max 10 m². Se nedan.
- Den totala byggnadsarean räknas för utsida panel (vid lockpanel utsida lock).
- Taklutning/vinkel får ej överstiga 25°. Takvinkel får ej ändras om havsutsikten stör för annan kolonilottsinnehavare.
- 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 m². Notera att hela ytan för tak/skrämtak, 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. Principskiss för takutförande:



- Loft får byggas inom ramen för husets höjd samt största takvinkel enligt ovan.
- Källare får inte byggas. Vid tidpunkten för avtalets ingående får befintlig källare inte bebos eller inredas så att det möjliggör boende enligt kontraktet med FK.

2. Komplementbyggnad

- En komplementbyggnad om max 10 m² får uppföras inom ramen för den totala byggnadsarean om 50 m².
- Höjden från mark till taknock på komplementbyggnaden får inte överstiga 3 meter.
- Regler rörande tak/skrämtak och takutsprång är samma som för Huvudbyggnad (punkt 1).
- Friggebodsregler gäller **ej** på ön.



3. Uterum

- Uterum om max 12m² får uppföras i direkt anslutning till huvudbyggnad.
- Regler nedan, beträffande uterum, gäller även helt eller delvis inglasad altan, veranda eller skärmtak.
- Taket ska ha lägre nivå än huset i övrigt för att förstärka karaktären av uterum.
- Uterum får inte utföras med isolerade väggar.
- Uterummet ska ha minst två glasade sidor varav en ska vara öppningsbar.
- Uterummet får uppföras med isolerat golv, tak och isolerfönster.

4. Altaner

FK har önskemål att vi inte täcker hela koloniytan med altan och kräver därmed att byggnation av samtliga altan redovisas och godkänns. En skiss på utförandet redovisas för styrelsen för bedömning och råd innan handlingen översänds vidare till rätt instans.

Tillstånd att bygga altaner, för de som är lägre än 0,6 meter ovanför omgivande mark, ska sökas hos FK.

Tillstånd att bygga altaner, för de som har minst ett hörn högre än 0,6 meter, kräver bygglov hos SBK enligt följande:

- Altaner som är högre än 1,80 meter räknas in i tillåten byggnadsarea (50m²).
- Altaner mellan 0,6 till 1,2m räknas som fasadändring.
- Altaner mellan 1,2 till 1,8m prövningsfrågas från fall till fall beroende på förutsättningar och kan komma, vid speciella fall, att räknas som tillbyggnad.

5. Bryggor

Enskilda bryggor får inte uppföras på arrendestället. Gemensamma bryggor får endast uppföras efter samråd med styrelsen och ett godkännande från FK efter det att nödvändiga tillstånd/lov inhämtats från vattenrättsinnehavare och i förekommande fall byggnadsnämnd.

Utdrag ur dokument "*Allmänt om båtplatser på St Varholmen*":

Enskilda bryggor – Det finns inga enskilda bryggor på St. Varholmen idag då dessa ej får uppföras enligt gällande skötselavtal med FGK .

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 dessa bryggor mot t.ex. innehavare av vattenrätt, arrendatorn Föreningen Göteborgs Koloniträdgårdar 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 Brygg- och Båtgruppen. 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.



6. Växthus

Växthus får uppföras på kolonilotten under följande förutsättningar:

- Storlek max 10 m²
- Växthuset får inte placeras så att det skymmer eller på annat sätt stör andra kolonistugor
- Växthusets placering ska vara nära kolonistugan 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"

Att bygga växthus är en möjlighet som tillkommit genom ett tillägg till nyttjanderättsavtalet med FK. 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
- En förenklad nybyggnadskarta (införskaffas hos SBK för ca 100 kr)
- Rita in och måttsätt placering i förhållande till hus på nybyggnadskartan
- Bifoga foto från diverse vinklar. Markera på marken var växthuset ska ligga
- Ange total höjd (mått på sockelhöjd, markutjämning tjocklek, och husets total höjd)

Ansökan måste vara signerad och godkänd av de grannar som berörs av växthuset innan den skickas till styrelsen. Styrelsen kontrollerar att ansökan uppfyller kraven varefter den sänds till FK för beslut.

OBS! SBK har inget med denna ansökan eller beslut om godkännande att göra. FK:s beslut kan ej överklagas.

Bygglov / Anmälningsskyldiga arbeten

Följande arbeten med byggnader samt förändringar på lotten kräver bygglov av byggnadsnämnden:

- Rivning och nybyggnation
- Tillbyggnad
- Utvändiga förändringar
- Uppförande av uterum
- Skärmtak som sticker ut mer än 0,8m från huset
- Förändring av takvinklar
- Uppförande av komplementsbyggnad
- Altaner som ligger högre än 0,6m över angränsade mark (ingen genomsnittshöjd utan att ett hörn hamnar mer än 0,6 meter över befintliga marknivåer. Att fylla upp marken till annan nivå godtas ej)
- Installation av braskamin/skorsten i de fall skorsten går ut genom fasad är bygglovspliktiga. Skorsten genom tak är anmälningsskyldigt 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



I bland krävs även Miljö- och hälsoskyddsförvaltningens tillstånd för exempelvis mulltoa.

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 fall 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.

När behöver du göra en anmälan?

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.

Följande ändringar är ej bygglovspliktiga:

- 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 fönster 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
- Låga altaner, max 0,6 meter ovanför omgivande mark, är inte bygglovspliktiga.

Ärendet ska dock redovisas för styrelsen, och sedan sändas till FK för godkännande, innan byggnationen får starta.

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

Styrelsen har ingen beslutsrätt men FK följer som regel de rekommendationer i samrådsförfarandet som styrelsen ger i varje enskilt fall.

Styrelsen har inte funktionen att kontrollera att gällande regler efterlevs eller att byggnationen uppförs enligt godkänd bygglovshandling vid utförandet.

Styrelsens Byggsamordnare (SB)

Styrelsens byggsamordnare har i uppgift att på styrelsens vägnar handlägga byggnadsfrågor.



Bygghandlingar

Innan fullständiga bygghandlingar tas fram bör kolonilottsinnehavaren ta en första kontakt med styrelsens byggsamordnare för frågor och råd enligt de regler som gäller. 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 lämna sina synpunkter innan stort arbete läggs ner på att ta fram alla handlingar.

Övriga synpunkter eller frågor kring byggande går också att kontakta stadsbyggnadskontorets informationsdisk.

Efter denna första kontakt ska bygghandlingar upprättas enligt följande:

- Omfattning av bygglovshandlingar framgår av Bygglov/ Stadsbyggnadskontoret webbplats: <http://goteborg.se....bygga-o-bo/>
- Aktuella formulär och blanketter finner du även på denna sida (dessa ersätter tidigare blanketter från "Gröna foldern)
- Ritningar och ansökningsblankett ska skickas (ej mailas) in i två kopior, övriga handlingar i ett exemplar till SBK med adress nedan.
För växthus och altaner lägre än 0,6 m översänds handlingar till styrelsen som vidareänder till FK.
- Ritningarna ska vara fackmässigt utförda och alla handlingar i ansökan ska märkas med aktuell fastighetsbeteckning.
- Ibland är foton och en beskrivning av projektet också bra att bifoga.
- Ansökan ska innefatta tydliga måttsatta ritningar på de ändringar som avses. Skala se SBKs webbplats.
- Vid utbyggnad ska sektioner som redovisar markkontur och förhållande mellan befintligt och nytt med tillhörande mått redovisas.
- Befintliga ritningar på huset. Foto som visar befintligt hus kan också bifogas.
- Enkel nybyggnadskarta ska medfölja där utbyggnad med mått redovisas på planen. Kartan inhandlas hos SBK. På denna anges husnummer på grannar som berörs.

I de fall där bygglov ej behövs men ett godkännande av FK krävs för att genomföra byggnation eller förändring ska erforderligt underlag omfattande skiss/ritning, kartunderlag samt beskrivning sändas till FK för beslut. Samråd innan med styrelsens byggsamordnare.

- Din ansökningsblankett måste vara ifylld och underskriven (blanketter finns på SBKs hemsida)
- En aktuell situationsplan (ex förenklad nybyggnadskarta), i skala 1:400.
- 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
- Bifoga ritningar på befintligt utseende

Samråd

Samtliga byggärenden (reparation/ombyggnad/nybyggnad/tillbyggnad) ska sändas till styrelsens byggsamordnare för en genomgång och kontroll av att våra byggregler efterföljs. Detta gäller även ärenden som ej är bygglovspliktiga.



STORA VARHOLMENS HAVSBADSKOLONI



Det finns inget formellt krav på samråd med berörda grannar innan bygglovshandlingar sänds till SBK. Det är dock styrelsens rekommendation att kontakta och komma överens med berörda parter då detta kommer att snabba på beslutsprocessen. SBK kontaktar berörda parter som får 2 veckor på sig att yttra sig innan beslut. Överklagande innebär alltid förseningar. Detta förebyggs enkelt genom god kommunikation och god grannsämja.

Beslut

I samtliga byggärenden är det markägarens slutgiltiga godkännande, i vårt fall företrätt av FK, som krävs för att en byggnation får påbörjas. Nya rutiner mellan FK och SBK innebär att arbetet nu för-
enklats något.

Detta innebär:

- 1) Alla ärenden som inte kräver bygglov av SBK godkänns av FK via St Varholmens styrelse.
- 2) Alla ärende som är bygglovspliktiga hanteras av SBK efter samråd med FK.

Detta innebär att man kan starta en byggnation med ett godkännande av berörd part enligt ovan. I de flesta fall handläggs ärenden på SBK av ett fåtal handläggare väl förtrogna med dom lokala reglerna. Det kan dock förekomma att ärende lottas på annan handläggare vilken fattar beslut eller kommer med synpunkter som ej är praxis på ön i enlighet med våra regler. Det är då en fördel om styrelsens bygglovs-samordnare varit med i processen från start och kan hjälpa till i ärendet.

Räkna med att ett bygglovsärende kan ta lång tid.

Besök av SBK och FK

SBK och FK har meddelat att man avser besöka St Varholmen minst en gång per år. Representanter för styrelsen kommer att medverka vid detta besök. Man kommer att kontrollera att vi följer byggregler och uppför våra hus enligt godkänd bygglovshandling. Vid eventuella avvikelser kommer SBKs kontrollenhet på uppdrag av FK att utföra ytterligare kontroller.

I de fall Kolonilottsinnehavaren 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.

Styrelsen Januari 2015

Adresser dit ansökningar ska sändas:

Stadsbyggnadskontoret

sbk@sbk.goteborg.se

Tfn: 031 368 19 60

Besöksadress: Köpmansgatan 20, vån 3

Box 2554, 403 17 Göteborg

webbplats: www.goteborg.se/byggabo

Fastighetskontoret

ewa.ionassen@fastighet.goteborg.se

St Varholmens Byggsamordnare

Att: Birgitta Röström

br@cowi.se

COWI AB

Adress: Box 120 76, 402 41 Göteborg

Besöksadress: Skärgårdsgatan 1