

Hantering av byggärenden på Stora Varholmen 2020-03-01

Detta dokument är framtaget för att underlätta samt säkerställa att gällande regler samt beslutsgång 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 intressen tillgodoses på bästa sätt.

Allmänna förutsättningar

Nyttjanderätt för kolonilott på Stora Varholmens Havsbadskoloni upplåts till Kolonilottsinnehavaren 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 2020-01-01 har FK satt upp särskilda regler för 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 om det finns startbesked med i beslutet. Byggnation får dock inte påbörjas innan bygglovet fått laga kraft, vilket sker ca 4 veckor efter att beslut är taget. I vissa fall får man endast bygglov, men då krävs ett startbesked innan man får påbörja byggnation. Det står klart och tydligt i rubriken på beslutet vad som gäller.

Genom de avtal som gäller har samtliga parter förbundit sig att efterfölja fastställda regler för byggnation på Stora Varholmen. För den enskilde innehavaren regleras detta i nyttjanderättskontraktet 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

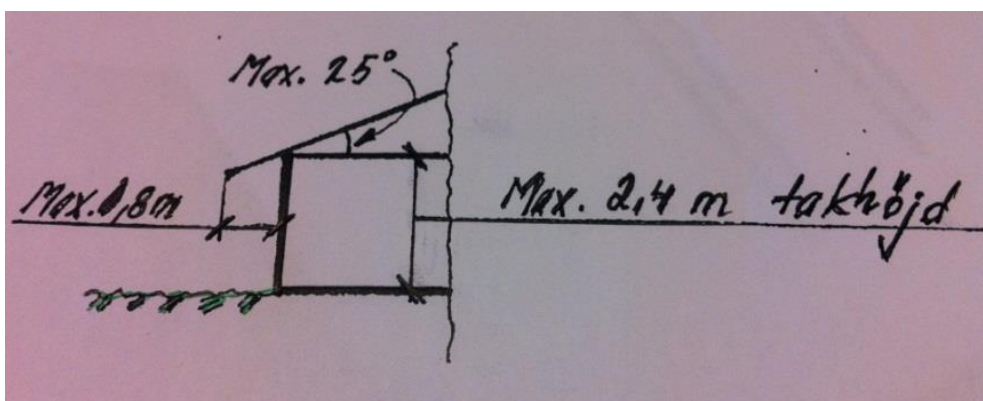
Byggnadsyta och regler

På kolonilotten får uppförda byggnaders sammanlagda byggnadsarea får inte överstiga 62 m² varav 12 m² är 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 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 m² mätt utsida fasad. Detta gäller enbart vid tilläggsisolering på befintlig fasad dvs fortsatt gäller 50 m² som max yta på huvudbyggnaden.
Tilläggsisolering är en möjlighet som tillkommit genom ett tillägg till nyttjanderättsavtalet med FGK/FK.
- Taklutning/vinkel får ej överstiga 25°. Takvinkel får ej ändras så att havsutsikten störs 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/skärtak och takutsprång är samma som för Huvudbyggnad (punkt 1).
- Friggebodsregler gäller **ej** på ön.

3. Uterum

- Uterum om max 12 m² 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 isoleras.
- Uterummet ska ha minst två glasade sidor varav en ska vara öppningsbar.

4. Altaner

FK har önskemål att vi inte täcker hela koloniytan med altan och kräver därmed att byggnation av altan alltid skall redovisas och godkännas. Altaner som ej kräver bygglov skall godkännas av styrelsen (FK har lagt över detta ansvaret på föreningens styrelse). En skiss på utförandet redovisas för styrelsen för bedömning och godkännande. Vid tvist eller i tveksamma fall skall ansökan lämnas till FK för beslut.

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. Det finns inga begränsningar för hur lång altanen får vara. dock skall tillstånd sökas hos styrelsen.
- Om altanen kombineras med ett plank eller en mur räknas höjderna ihop. Den totala höjden får inte överstiga 1,8 meter.

Bygglov krävs för altaner i övriga fall tänk på att altaner som är högre än 1,80 meter räknas in i tillåten byggnadsarea (50 m²).

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 (beställs hos SBK)
- 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/Anmälningspliktiga arbeten

Följande arbeten med byggnader samt förändringar på lotten 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
- 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.
- Förstuvist 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.

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 nå-
gon 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 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

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 därefter 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.

Styrelsens Byggsamordnare (SB)

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

Bygghandlingar

Innan fullständiga bygghandlingar tas fram ska 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 att lämna sina synpunkter innan stort arbete läggs ner på att ta fram alla handlingar.

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. Ni kan även besöka dem på Köpmansgatan 20, på plan 2 (entréplan), bredvid receptionen.

Efter denna första kontakt ska bygghandlingar upprättas enligt följande:

- Omfattning av bygglovshandlingar framgår av Bygglov/Stadsbyggnadskontoret webbplats: <http://goteborg.se>.... **Ansöka om bygglov och andra byggärenden**
<http://goteborg.se/wps/portal?uri=gbglnk%3A20150129-132105>
- Aktuella formulär och blanketter finner du även på denna sida (dessa ersätter tidigare blanketter från "Gröna foldern).
- 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.
- Ritningarna ska vara fackmässigt utförda och alla handlingar i ansökan ska märkas med aktuell fastighetsbeteckning. Ni finner exempelritningar på hemsidan för Göteborgs SBK.
- 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).
- 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.
- Befintliga ritningar på huset (finns vanligtvis i arkivet på SBK där sökande själv kan beställa dem). Foto som visar befintligt hus kan också bifogas.
- 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.

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 Styrelsen för samråd. Styrelsen sänder sedan handlingen till FK för beslut.

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).

- En aktuell situationsplan (t.ex. en enkel nybyggnadskarta), i skala 1:400
- Bifoga ritningar på befintligt utseende
- 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

Samråd

Formellt så finns det inget krav i PBL att sökande skall söka samråd med berörda grannar. Om en ansökan följer kraven enligt PBL behövs inget samråd med grannar. Om det däremot är avvikelser mot PBL tar SBK kontakt med de rågrannar som berörs via ett grannehörande och de får då 2 veckor på sig att yttra sig. Om grannar har erinran måste dessa bemötas av sökande, vilket då kan medföra längre handläggningstid. När detta är klart kan eventuellt beslut tas.

Fastighetskontoret har en annan syn och vill att styrelsen granskar samtliga ärenden och inkommer med synpunkter tidigare i processen. Detta för att säkerställa att tillbyggnader följer de regler som finns i nyttjande/arrendekontraktet samt att vi får en positiv utveckling av koloniområdet. Därför skall samråd tas med styrelse och berörda grannar innan ansökan görs.

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) Ärenden som inte kräver bygglov kan godkännas av Stora Varholmens styrelse på uppdrag av FK.
- 2) Alla ärende som är bygglovspliktiga hanteras av SBK i samråd med FK.

Detta innebär att man kan starta en byggnation med ett godkännande av berörd part enligt ovan när ett beslut om bygglov givits och detta fått laga kraft (sker vanligtvis inom 4 veckor).

I de flesta fall handläggs ärenden på SBK av ett fåtal handläggare väl förtrogna med de lokala reglerna. Det kan dock förekomma att ärende fördelas på annan handläggare i ett annat team vilket medför att beslut kan fattas på fel grunder eller kommer med synpunkter som ej är praxis på ön i enlighet med våra regler. Det är då en fördel om styrelsens bygglovssamordnare varit med i processen från start och kan hjälpa till i ärendet.

Räkna med att ett bygglovsärende kan ta lång tid! 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 2020

Adresser dit ansökningar ska sändas:

Stadsbyggnadskontoret

sbk@sbk.goteborg.se

Tfn: 031-368 19 60

Besöksadress: Köpmangatan 20, vån 2

Box 2554, 403 17 Göteborg

Fastighetskontoret

ewa.jonassen@fastighet.goteborg.se

Stora Varholmens Byggsamordnare

Att: Anders Rydlinger

anders@rydlinger.com