

Förändring av tomt och stuga - byggregler och tillstånd

Antagna 2022 06 04

ALLMÄNT

Dessa regler vilar på det arrendeavtal som är upprättat mellan SFV och Ulriksdals Koloniförening och som gäller tills vidare. SFV och Ulriksdals Koloniförening strävar efter att området ska behålla sin småskaliga och äldre karaktär samt vara ett utflyktsområde för allmänheten.

BYGGLOV OCH ANDRA TILLSTÅND

Ulriksdals koloniområde är ett arrende med Statens fastighetsverk (SFV) som markägare. Det ligger inom Nationalstadsparken och det statliga byggnadsminnet (SBM) Ulriksdals slottspark med den kungliga dispositionsrätten. Detta innebär särskilda krav på bebyggelse och tomter utöver vanliga bygglov. Alla förändringar i området ska godkännas av SFV och Ståthållarämbetet (STÅ). SFV sköter alla kontakter med Riksantikvarieämbetet (RAÄ) som ger tillstånd enligt SBM och STÅ som bevakar Nationalstadsparken.

OBS! Kontakta styrelsens byggansvariga redan vid planering!

Bygglov - Alla ansökningar om bygglov ska gå via styrelsen.

Övriga tillstånd - Styrelsen skall alltid kontaktas för tillstånd och godkännande av förändringar som tex staket, mindre vindsydd, pergola, häckar, drivbänkar högre än 0,7 m höjd, paviljonger, luftvärme-pumpar, solpaneler, luftsolångare, sedumtak och dylikt.

Styrelsen har i uppdrag att se till att området behåller sin karaktär av en torparby med odling som inriktning.

Kolonilotterna får inte förändras på ett vis som påverkar karaktären därför ska du alltid kontakta byggansvarig redan vid planer på förändringar, för eventuella tillstånd från styrelsen eller för vidare tillståndsansökan hos SFV.

Tillstånd kan behöva hanteras av SFV och STÅ. Även dessa ansökningar ska gå via koloniföreningens styrelse, på särskild blankett som finns på hemsidan (SFV - Ansökan om byggtillstånd inom slottsområdet).

SFV kommer inte att hantera några ansökningar som kommer in från enskilda medlemmar utan tar endast emot ansökningar som kommer via styrelsen. Ansökningar som behandlas av SFV kan i vissa fall behöva skickas vidare för hantering av Riksantikvarieämbetet. Då tillkommer en avgift på 5000kr, det är lottinnehavarens ansvar att betala sådan avgift.

Reparationer och underhåll av byggnader kan utföras utan tillstånd under förutsättning att nedan givna regler följs.

Förändring av tomt och stuga - byggregler och tillstånd

Antagna 2022 06 04

BYGGNADER

Föreningen har kommit överens om att inom respektive tomt kan följande få uppföras under förutsättning att lottinnehavaren får erforderliga tillstånd och bygglov:

- **Huvudbyggnad** (max 30 m²).
- **Påhängsbod** som ansluter till huvudbyggnad. Maxbredd 2.2m och längd lika huvudbyggnad minus 0.15 m (knutbräda) på var sida. Taket ska tydligt ansluta under befintligt tak på huvudbyggnaden. Boden ska förses med ytterdörr och kan förses med fönster.
- **Fristående förråd** (max 5 m²).
- **Växthus** (max 5,6 m²)
- **Veranda/altan** i direkt anslutning till huvudbyggnad.
Storlek beslutas efter samråd med styrelsen. Veranda/altan får ej förses med tak av korrugerad plåt eller plast. Befintligt veranda/altantak får dispens tills vidare, men skall bytas ut mot tak av äldre karaktär (plåt i gammal stil eller tegel) vid renovering.

Befintliga hus med större yta än 30 kvm har dispens, men inga nya undantag kommer att ges

PLACERING

Vid val av plats för byggnad skall brandskyddet beaktas! Inget får byggas närmare än 0,5 m från tomtgräns.

MATERIAL OCH KULÖRER

Samtliga byggnader ska utföras i trä och vara faluröda.

- Huvudbyggnad och påhängsbod ska ha knutbrädor, vindskivor, fönster- och dörrfoder målade vita eller faluröda.
- Fönster ska vara vita.
- Dörrar och fönsterluckor ska vara vita, röda eller gröna.
- Taken ska vara tegelröda (plåt / tegel), påhängsbod kan ha papptak (svart / rött).
- Fristående förråd ska vara helt rödfärgade.

I de fall avvikelser förekommer skall ändringar till rätt kulör och material ske när ommålning eller utbyte ändå krävs.

All nybyggnation av huvudbyggnad, påhängsbod, förråd samt växthus kräver **bygg tillstånd från RAÄ** och **bygglov från Solna Stad** och är avgiftsbelagd både till RAÄ och till Solna Stad.

Av juridiska skäl måste det vara föreningen som söker bygglovet.

Förändring av tomt och stuga - byggregler och tillstånd

Antagna 2022 06 04

Vid samtliga byggplaner ska alltid styrelsens byggansvarige kontaktas. Efter samråd med byggansvarig upprättar lottinnehavaren erforderliga handlingar vilka skickas digitalt till byggansvarig@ulriksdalskoloniforening.se för vidarebefordran till SFV för ansökan om byggtillstånd och erhålles det kan bygglovsansökan till Solna stad lämnas in.

Ansökan ska innehålla:

- TOMTKARTA över området. *Kartan finns på hemsidan.*
- FACKMANNAMÄSSIGA RITNINGAR i skala 1:100
 - SITUATIONSPLAN - tomten ovanifrån med alla byggnader med mått inritade.
 - PLAN-OCH FASADRITNING -huset sett uppifrån och fasaden visad från alla väderstreck. Obs! Arean på befintliga byggnader ska skrivas in samt mått och area på själva ut/tillbyggnaden.
- FOTOGRAFIER av befintlig byggnad och omgivande byggnader nära tomten.
- KONTROLLPLAN en beskrivning av vad som ska göras, så utförligt som möjligt. Obs! ska innehålla färg PM inklusive NCS-koder och material. *Mallen finns på hemsidan.*
- SKRIFTLIGT GODKÄNNANDE av planerade åtgärder från alla berörda grannar.

Godkännande/avslag/begäran om komplettering kommer till styrelsen från Solna Stad, Miljö och byggnadsförvaltningen. Fakturan för bygglovsavgiften lämnas till lottinnehavaren som ansvarar för att den betalas i tid.

Vid godkänt bygglov ska styrelsen hållas informerade om projektets framskridande och medges möjlighet att regelbundet kontrollera att projektet uppfyller kraven i bygglovet.

ANDRA TILLSTÅND:

Kamin, eldstad - Anmälan om byggåtgärd för installation av eldstad inomhus lämnas direkt av lottinnehavaren till Solna Stad. Lottinnehavaren ska informera styrelsen om att en anmälan är inlämnad. Ska du dra en rökkanal på utsidan av fasaden eller om byggnadens utseende ändras avsevärt så kan du behöva söka byggtillstånd och bygglov. Installation av eldstad skall utföras av behörig installatör/auktoriserat företag.

Toalett, dusch samt avlopp skall utföras enligt Solna Stads Miljöförvaltnings anvisningar för koloniområden, *MHN/2008:188*. Som toalett godkänns mulltoa och eltoa.

Förändring av tomt och stuga - byggregler och tillstånd

Antagna 2022 06 04

Varmvattenberedare får ej överstiga 60 l. Allt sk gråvatten, dvs tvätt- och diskvatten, skall spridas ut på den egna tomten. Avloppsledning får ej grävas ner. Så kallad stenkista får enbart användas för regnvatten.

Pumpgropar för dränering av källare och husgrunder skall ligga i källare alternativt utanför i anslutning till huset. Ledningar från pumpgropen får ej grävas djupare än 30 cm under markytan och skall anslutas till befintligt dike. Ledningarna skall gå rakt ut från huset. Byggtillstånd måste inhämtas från styrelsen.

Uteplats med tygtak (paviljonger och liknande) får ej uppföras. De som i dag finns får på dispens att vara kvar tills vidare men får ej ersättas av liknande.

All **installation av el** skall utföras av behörig installatör/auktoriserat företag.

Jord och lera får ej bortföras från koloniområdet.

Ordningsföreskrifter kopplade till detta:

- **Tider för högljudda arbeten** är under boendeperioden, 1 april - 31 oktober, begränsade till vardagar kl. 8-18 samt lördagar och söndagar/helgdagar till kl 9-16. Visa hänsyn och kommunicera med dina grannar!
- **Fordon** får föras in på området för avlastning och pålastning av byggmaterial men parkering är ej tillåten inom området. Tunga fordon får endast föras in efter tillstånd från styrelsen, med tunga fordon avses andra fordon än vanliga personbilar.

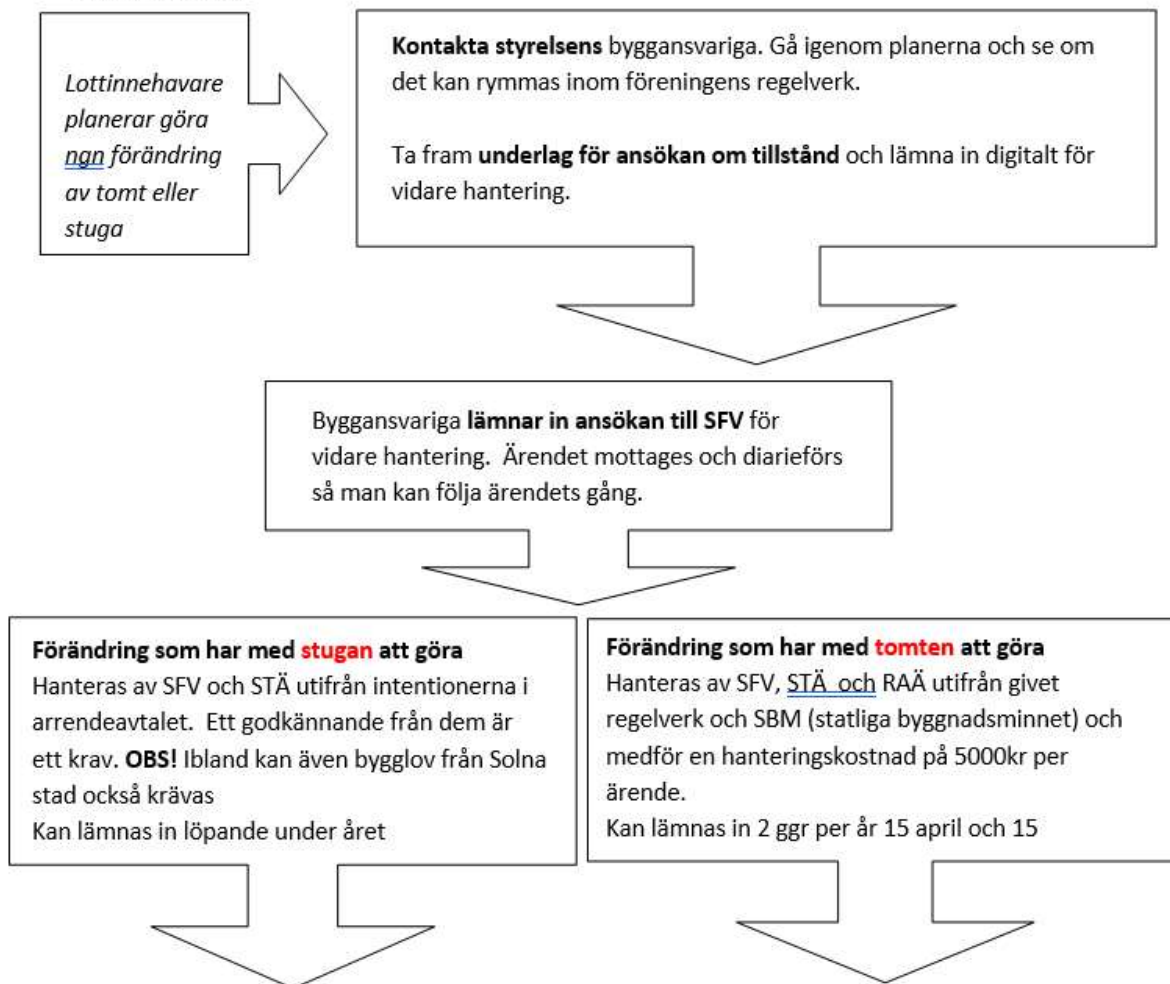
Representanter från SFV besöker årligen koloniområdet för att följa upp att bygglov och övriga tillstånd efterlevs.

Medlem som ej följt beviljat bygglov/tillstånd eller byggt utan bygglov, trots att sådant krävs, skall återställa objektet till godkänd utformning inom av styrelsen utsatt tid. Om rättelse ej sker kommer anmälan till Statens Fastighetsverk (SFV) göras för vidare hantering och ev juridiska påföljder

Förändring av tomt och stuga - byggregler och tillstånd

Antagna 2022 06 04

FLÖDESSCHEMA:



OBSERVERA!

Ett byggtillstånd från SFV/STÄ/RAÄ är ett grundläggande krav för att göra ngn förändring på sin lott. All nybyggnation (och kanske även andra åtgärder) kräver dessutom bygglov från Solna Stad och är avgiftsbelagd.

När tillstånd erhållits från SFV ska lottinnehavaren upprätta samtliga handlingar och lämna dem digitalt till byggansvarig i styrelsen för vidare hantering av ansökan om bygglov till Solna stad.