

INFORMATION ANGÅENDE OMBYGGNADS- OCH NYBYGGNADSREGLER FÖR SKÄRSLIPARENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING.

För fullständigt regelverk se föreningens hemsida: www.skarsliparen.nu

Vi vill med den här informationen informera om vilka regler som gäller vid om- och nybyggnad inom Skärsliparens samfällighetsförening.

Med vänliga hälsningar

SKÄRSLIPARENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
Styrelsen

Allmänt

Ombyggnad eller tillbyggnad av radhus eller kedjehus regleras av de regler som anges av byggnadsnämnden.

Ombyggnad

När det gäller ombyggnad så måste fastighetsägaren vara noga med att ta reda på om ombyggnadsåtgärderna är byggnadslovspliktiga. Ett tips är att kontakta stadsarkitektkontoret eller byggnadsnämnden.

Eftersom värme- och vattensystemet är gemensamt för alla fastighetsägare inom samfällighetsföreningen är det viktigt att alla förändringar som kan påverka dessa genomförs med stor försiktighet, detta för att inte störa varandra eller orsaka kostnader för föreningen. T.ex. skall alla ventiler för värme och vatten i radhusets/kedjehuset kulvertbrunn alltid stängas av vid ombyggen som kan orsaka läckage i dessa. Om ett läckage uppstår skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

För att säkerställa att vi har tillräcklig med värme i våra hus måste vårt värmesystem vara tillräckligt dimensionerat. **Därför skall alla förändringar om utökat värmeuttag från föreningens värmesystem anmälas till styrelsen.**

Golvvärme

Om golvvärme installeras på befintliga betongplattor innebär det en utökning av värmeuttaget från föreningens värmesystem. Åtgärden skall därför anmälas till styrelsen, se ovan.

Betongplattorna till våra radhus och kedjehus är inte tillräckligt isolerade för golvvärme. Det medför därför stora energiförluster om det läggs värmeslingor direkt på denna. Energiförbrukningen för att värma upp ett utrymme med golvvärme direkt på denna typ av betongplatta blir upp till 30 % högre jämfört med radiatoruppvärmning. Att installera vattenburen golvvärme direkt på våra betongplattor är därför något som är direkt olämpligt både av miljöskäl och av kostnadsskäl.

Läs vidare denna vetenskapsartikel på hemsidan

Utökat värmeuttag från föreningens värmesystem

För uppvärmning av ut/tillbyggnader rekommenderas i första hand egeninstallerad elburen uppvärmning.

Om fastighetsägaren ändå vill ansluta en ut- eller tillbyggd yta till föreningens värmesystem gäller följande:

1. Anmälan skall ha lämnats in till styrelsen om ett utökat värmeuttag.
2. Avtal skall ha tecknats mellan medlemmen och föreningen om ett justerat andelstal för fastigheten enligt sektion 1 i beskrivningen av gemensamhetsanläggningen. Justeringen av andelstalet är i normalfallet detsamma som ut/tillbyggnadens area i kvm¹.
3. Ut/tillbyggnaden skall vara värmeisolerad enligt Boverkets byggnormer,
4. Anslutning till värmesystemet skall göras på ett fackmannamässigt sätt av en etablerad och auktoriserad VVS-installatör.

Punkt 1 och 2 enligt ovan gäller vid alla förändringar som innebär att en fastighets värmeuttag från föreningens värmesystem ökar.

Ut/tillbyggnad

Ut/tillbyggnad av fastigheten får ske inom vissa ramar. Efter diskussioner med Byggnadsnämnden har en policy utkristalliserats som innebär att tillbyggnaden kan ske om det inte påverkar det allmänna intrycket av bebyggelsen. Helhetsintrycket får således inte påverkas. Varje ut/tillbyggnad är byggnadslovspliktig. Avgiften betalas av fastighetsägaren. Notabelt är att det är byggnadslovspliktigt att täcka över de skyddade uteplatserna, om än med plasttak.

I de flesta fall behöver närmaste grannar och styrelsen för samfällighetsföreningen kontaktas för att kunna få bygglov på ut- och tillbyggnader. Detta eftersom de flesta ut- och tillbyggnader i området innebär att du hamnar närmare än 4,5 m till din tomtgräns, se vidare stadsarkitektkontoret eller byggnadsnämndens hemsida och bilden nedan om vad som får byggas utan bygglov.

Tänkta åtgärder liksom exteriöra ritningar måste redovisas för styrelsen i de fall samfällighetens styrelse behöver ge ett godkännande för ett bygglov. För att styrelsen skall kunna godkänna en bygglovsansökan krävs det att ansökan uppfyller styrelsens riktlinjer vid bygglovsförfrågan, se bilaga. Dessa beslutades av föreningsstämman 2009-03-23.

Vaktmästeri

När man bygger om finns det möjlighet för medlemmarna att låna nyckel till vaktmästeriet. Här finns det dels duschutrymme och toalett som kan användas vid ombygge av badrum. Men även utrymme för måleriarbeten och annat snickeriarbete.

Kontakta styrelsen för att få låna nyckeln till vaktmästeriet

¹ Den kostnadsökning som en justering av andelstalet innebär motsvarar ca 13,30 kronor per kvm och månad enligt 2010 års kostnadsnivåer.

Vid installation av golvvärme på befintliga betongplattor justeras andelstalet upp med ytterligare 30% för den installerade ytan.



Visby 2009-03-23

Riktlinjer för skärsliparens samfällighetsförening vid bygglovsförfrågan

Riktlinjer vid bygglovsförfrågan som ställs till styrelsen då någon vill uppföra en byggnadslovspliktig byggnad som gränsar till samfälld mark tillhörande skärsliparens samfällighetsförening.

1. Styrelsen skall inte godkänna uppförande av plank då detta gränsar till den samfällda marken¹. Inom området får det endast existera staket enligt standardutförande som markerar gräns mellan samfällighet och fastighet. Enda undantaget mot denna riktlinje och som bedöms från fall till fall av styrelsen är plank som direkt gränsar till parkeringsplatser, carport eller fastighetsägarens uteplats.
Maxhöjd för denna typ av plank är 180 cm.
2. Vid uppförande av annan byggnad som gränsar till samfälld mark inom området som t.ex. friggebod, cykelbod, redskapsbod o.dyl gäller att för att styrelsen skall ge sitt godkännande skall en kvalificerad majoritet (2/3) av berörda grannar ge sitt samtycke. Med berörda grannar menas de som har byggnaden inom nära synhåll (inom 45 m) eller som tillhör samma gård där byggnaden är tänkt att uppföras. Det är den som begär bygglov som skall visa att de berörda grannarna samtycker till bygglovet.
3. Vad gäller färgsättning av nybyggnad skall styrelsen endast godkänna färgval som harmoniserar med övrig bebyggelse i samfälligheten, dvs enligt redan etablerade färgskalor i området. Detta gäller även för eventuell takbeklädning. Takbeklädning bör i regel vara av tegel och av motsvarande typ och färg som övrig bebyggelse i samfälligheten.

¹ Observera att fastigheter i ytterområdet endast delvis gränsar till skärsliparens samfällda mark. Samfälligheten och därmed styrelsen får därför inte alltid någon byggnadslovsförfrågan då någon vill uppföra byggnadslovspliktig byggnad på dessa fastigheter.