



# Ulriksdals Koloniförening

## Förändring av tomt och stuga - byggregler och tillstånd

Antagna vid årsmötet 2017-03-26  
(redaktionella ändringar av styrelsen 210523)

Enligt avtalet med markägaren framgår det att föreningen, gemensamt med markägaren, ansvarar för att ta fram och ömsesidigt godkänna byggregler och byggtillstånd. I avtalet ingår även ett regelverk som ger styrelsen riktlinjer för att kunna ändra byggreglerna vid behov. Vid ändring kommer det att anges vad som ligger till grund för ändringen.

### ***OBS! Kontakta styrelsens byggansvariga redan vid planering av byggärende.***

- 1 Styrelsen skall alltid kontaktas för godkännande innan planering av staket, mindre vindskydd, pergola, häckar, drivbänkar med max 0,7 m höjd, luftsolfångare (typ SolarVenti eller liknande) samt paviljonger. Utbyggnad av yttre staket, tex höjning, får ske om det görs enligt SFV:s anvisningar.
- 2 Skriftlig ansökan i byggärende, inkl skalenliga och fackmannamässiga ritningar, skall lämnas till styrelsen. Gäller byggärende som kräver tillstånd från SFV och Solna stad.
- 3 Till ansökan skall även skriftlig handling bifogas att berörda grannar har godkänt byggnationen.
- 4 Vid val av plats för byggnad skall brandskyddet beaktas. Avståndet mellan träbyggnader måste vara minst 4 m, där så är möjligt, och minst 0,5 m från tomtgräns.
- 5 Byggärendena behandlas i styrelsen innan föreningen lämnar dem till slottsarkitekten för utlåtande. Därefter sänds handlingarna till Solna stadsbyggnadsnämnd. Bygglovsärenden kan lämnas in två gånger per år - i april och i september.
- 6 Ansökan om bygglov för installation av eldstad inomhus lämnas direkt av den sökande till Solna stadsbyggnadsnämnd.
- 7 Huvudbyggnad får ej överstiga 30 m<sup>2</sup>. Befintliga hus med större yta har dispens, men inga nya undantag kommer att lämnas.
- 8 I direkt anslutning till huset kan en icke inglasad veranda/altan uppföras. Storlek beslutas efter samråd med styrelsen. Veranda/altan får ej förses med tak av korrugerad plåt eller plast. Befintlig veranda/altantak får dispens tills vidare, men skall bytas ut mot godkänt material vid renovering.
- 9 En påhängsbod kan också uppföras. Bredd max 2,2 m. Längden skall börja och sluta minst en knutbräda innanför huvudbyggnadens hörn. Taket skall ansluta under huvudbyggnadens takfot. Påhängsboden skall förses med ytterdörr.

- 10 Uppförande av mindre friliggande byggnad om ca 5 m<sup>2</sup> och växthus på max 5,6 m<sup>2</sup> kan godkännas.
- 11 För färgsättningen av byggnader gäller att de skall vara rödmålade (typ Falu Rödfärg) med vita knutbrädor och vindskivor. Fönstersnickerier skall vara vita.  
Utvändiga dörrar och fönsterluckor skall vara grönmålade enligt anvisning av kulör.  
Bodar skall vara helt rödfärgade.  
Taken skall vara tegelröda.  
I de fall avvikelser förekommer skall ändringar till rätt kulör ske när ommålning eller utbyte ändå krävs.
- 12 Toalett, dusch samt avlopp skall utföras enligt Solna Stads Miljöförvaltnings anvisningar för koloniområden MHN/2008:188.  
Som toalett godkänns mulltoa och eltoa. Varmvattenberedare får ej överstiga 60 l.  
Allt s.k. gråvatten, dvs tvätt- och diskvatten, skall spridas ut på den egna tomten. Avloppsledning får ej grävas ner.  
S. k. stenkista får enbart användas för regnvatten.
- 13 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.  
Anslutning till befintlig installation för dränering får ej göras utan tillstånd från styrelsen. Därvid skall ett avtal tecknas som reglerar användandet mm.
- 14 Luftvärmepumpar får ej installeras p g a för hög ljudnivå.
- 15 Beviljade bygglov gäller för igångsättning inom 3 år och färdigställande inom 5 år.
- 16 OBS! Före själva påbörjandet av godkänt byggärendet skall alltid styrelsens byggansvariga kontaktas. Byggärendet skall indelas i etapper så att styrelsens byggansvariga kan genomföra kontinuerliga uppföljningar av bygglovet.
- 17 All installation av el och eldstad skall utföras av behörig installatör/auktoriserat företag.
- 18 Tider för högljudda arbeten är under boendeperioden, 15 april - 15 oktober, begränsade till vardagar kl 8-18 samt lördagar och söndagar/helgdagar till kl 9-16.
- 19 Fordon får föras in för avlastning och pålastning av byggmaterial. Parkering är ej tillåten inom området. Tunga fordon får endast föras in efter tillstånd från styrelsen.
- 20 Medlem som ej följt beviljat bygglov 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.
- 21 Representanter från SFV och Solna Stad besiktigar med jämna mellanrum koloniområdet för att följa upp att byggtillstånden efterlevs.
- 22 Fast uteplats med tygtak (paviljonger och liknande) får ej byggas. De som i dag finns får på dispens vara kvar tillsvidare men får ej ersättas av liknande.
- 23 Jord och lera får ej bortföras från koloniområdet.