

## **Regelverk rörande den yttre miljön i samfälligheten**

### **Allmänt**

Vår samfällighet består idag av 118 fastigheter, trevligt grupperade på samfällighetskvarteret Nocken. Den nuvarande fastighetsbildningen gjordes 1972, men området planerades och byggdes ursprungligen som en bostadsrättsfastighet.

Detta medförde lösningar både avseende teknik och utformning, som påverkar hur vi som enskilda fastighetsägare kan/får förändra miljön. Här nedan redovisas några av de viktigare punkterna, som vi har att ta hänsyn till och som skiljer våra fastigheters hantering från ordinära villafastigheters.

Vårt bostadsområde Nocken (och det angränsande området Nålen) tillkom under åren 1967-1968. Enligt vissa uppgifter blev områdets miljö med husens arkitektur och den yttre miljön prisbelönt. Flera boende i Nocken har därför genom åren ansett det vara viktigt att vi försöker att så mycket som möjligt bevara områdets yttre miljö och karaktär när enskilda fastighetsägare bygger om eller renoverar sina hus.

Tre personer, alla tre kunniga och erfarna arkitekter, bildade för många år sedan en informell arbetsgrupp som de kallade Miljögruppen. De ansåg, när de startade gruppen, att vissa ombyggnads- och renoveringsåtgärder som hade genomförts på olika platser inom området, tenderade att på ett allvarligt och oönskat sätt förändra områdets miljö och karaktär på ett negativt sätt.

Miljögruppen utarbetade därför i början av år 2009 ett dokument som de kallade "Regelverk rörande den yttre miljön i samfälligheten". Dokumentet presenterades vid ett styrelsemöte i april 2009. Styrelsen fastställde dokumentet att användas som vägledning för fastighetsägare vilka planerar ombyggnader och renoveringar och vilka åtgärder eventuellt skulle kunna negativt påverka områdets yttre miljö.

Styrelsen framhöll följande i sitt beslut vilket är värt att observera:

Det är viktigt att observera att vad som i Miljögruppens "regelverk" finns av råd och tips är gruppmedlemmarnas personliga råd och tips och att styrelsen inte ansvarsmässigt står bakom dessa och således inte har något ansvar om det visar sig att något råd/tips inte skulle vara så bra.

Miljögruppens "regelverk" är alltså inte bindande eftersom föreningen inte kan bestämma hur enskilda fastighetsägare bygger om eller renoverar sina hus. Fastighetsägaren ansvarar för att söka bygglov hos kommunen vid ommålning och andra förändringar i fastighetens fasad.

Dock är det så att om en ombyggnad/renovering skulle innebära en alltför påtaglig negativ förändring av den omgivande yttre miljön har styrelsen möjlighet att vid bygglovshandlingen inlägga ett veto mot planerna. Vill man ändra den röda färgsättningen på de träfasader, som vetter ut emot andra fastigheter, gränder och blockgemensamma ytor, måste ett samråd med styrelsen ske. Det är också så att kommunens samhällsbyggnadsnämnd i regel tar stor hänsyn till att den yttre miljön och områdets karaktär inte får förändras för mycket.

Miljögruppens "regelverk" har till syfte att ge vägledning, råd, tips och förslag om vad man

## **Flik 18.2**

kan och bör försöka ta hänsyn till för att områdets ursprungliga miljö och karaktär skall bevaras så mycket som är möjligt och rimligt.

### **Färgkod**

Färgkod för den röda färg ”Vildvin” som Nockens fastigheter är målade med är 0042/5239-Y86R

### **Vatten och avlopp**

Vattnet betalas kollektivt via avgiften till samfälligheten. Det innebär t ex att läckage i en fastighet drabbar hela områdets ekonomi. Samma gäller extremt vattenslöseri.

Avloppsrören går huvudsakligen utmed huslängornas grändfasader. Ett stopp, t ex på grund av fettavlagringar eller av att trärdötter växer in i rören kan drabba flera fastigheter - oavsett vilken fastighet som orsakat igenkorkningen.

Samfälligheten ansvarar för sådana stopp, men naturligtvis bör varje fastighetsägare primärt se till att stopp undviks.

### **Till- och ombyggnad**

Förändring av en byggnads utsidor fordrar ofta bygglov. Med hänsyn till vårt områdes karaktär bör åtminstone samfällighetens styrelse kontaktas före det att ändring av utsida i fastighetsgräns görs.

För vårt områdes vidkommande gäller att lov kan ges för tillbyggnad med upp till 20 kvm efter ansökan med godkända handlingar. Givetvis medges tillbyggnad endast inom fastighetsgränsen.

Inom fastighetsgräns medges utan bygglov en friliggande byggnad med en bruttoarea som ej överstiger 15 kvm (Friggebod). Denna måste då ligga 4,5 meter in från tomtgräns. Avsteg från denna regel medges i vissa fall, men kan då kräva bygglov. (Se illustration nästa sida). Många av de tillägg på innergårdarna som gjorts utan bygglov är således svartbyggen.

Styrelsen rekommenderar att ansökan om bygglov görs vid all tillbyggnation, således även för friliggande bod. Vid lovansökan begär myndigheten i allmänhet grannemedgivanden och numera även yttrande från samfällighetens styrelse.

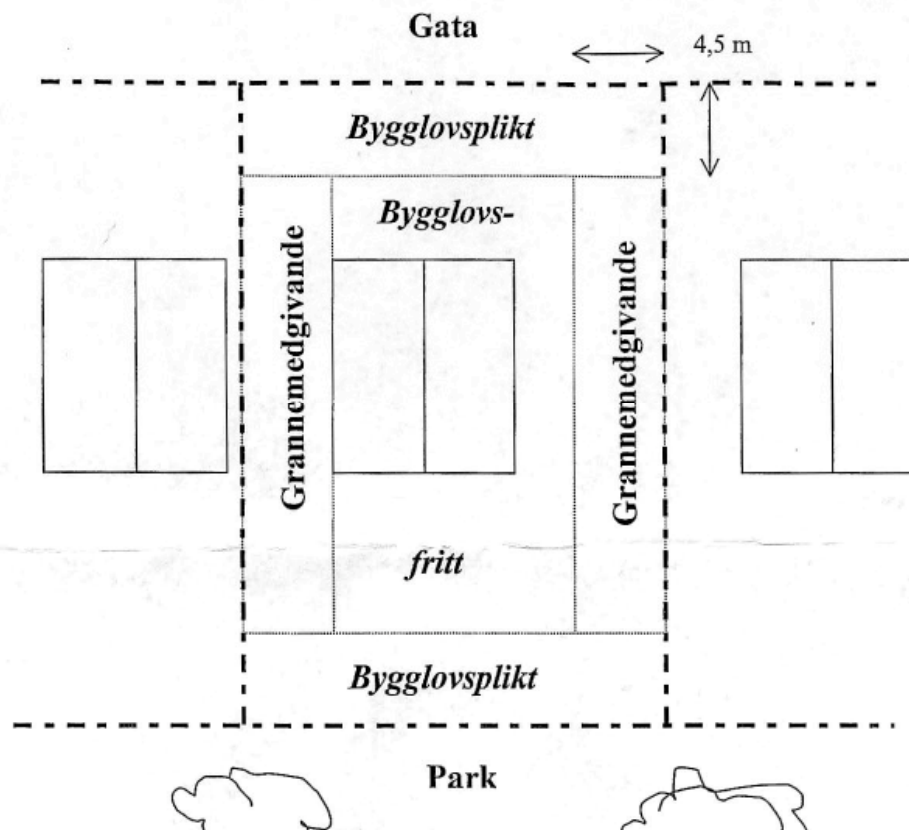


---

**Flik 18.2**

**Tolkning av friggebodregler rörande avstånd Ur 8 kap 4 § PBL:**

“Om de grannar som berörs medger att åtgärder som avses i första stycket 2-4 och i andra stycket utförs närmare gränsen än 4,5 meter krävs inte bygglov.”



**Exteriörernas underhåll och kulör**

Vart för sig ser våra hus inte så märkvärdiga ut, men områdets fina helhetsgestaltning ger det kvaliteter långt utöver de enskilda husens. Detta bidrog på sin tid till att området erhöll ett danskt formpris.

Alltför markanta förändringar i form, material och kulör stör helheten och påverkar därmed varje enskild fastighets värde. Detta gäller främst exteriörerna som vetter mot fastighetsgränserna och vi förordar att dessa bibehåller sin ursprungliga karaktär. Röd stående väggpanel, helst med den ursprungliga lågprofilen, vita staket och plank, vit kalksandsten, takkanter av svartmålad panel, svarta plåtarbeten samt mörkgrå takpapp bör därför bibehållas.

Mindre känsliga är ändringar av fasader in mot atriumgårdarna, även om kulörval helst bör diskuteras med styrelsen.

Förbättringar av isolering kan göras exteriört mot den egna atriumgården. Övrig påbyggnad av väggjocklek måste ske inåt.

### **Radon**

Vintersäsongen 2008 genomfördes radonmätning i många av områdets fastigheter. Det framgick att mängden markradon varierar kraftigt fastigheterna sinsemellan. Förklaringen kan vara att vissa hus ligger på fyllnadsmassor med hög radonhalt, medan andra ligger direkt på det förhållandevis täta lerlagret.

Olika åtgärder minskar radonhalten inomhus:

Förbättrad ventilation. Områdets självdragsventilation skapar ett permanent undertryck inomhus. Därigenom sugs markradonet in i rummen. Genom att installera tilluftsventiler minskar undertrycket och därmed radonhalten inomhus. Installation av FTX-ventilation ger ännu bättre effekt samtidigt som kalldrag från ventilerna elimineras. Bättre värmeekonomi, men dyrare installation.

Inmontering av mekanisk fläkt som skapar utsug i fyllnadslagret under grundplattan. Har ingen inverkan på inomhusklimatet.

### **Utemiljön**

Skötseln av utemiljön är vårt gemensamma ansvar. Liksom husens yttre betyder den gemensamma grönskans utseende och vård mycket för områdets och därmed de enskilda fastigheternas marknadsvärde. Viss skötsel - snöröjning, sandning, underhåll av det inre vägsystemet och dess belysning mm - köps in via samfälligheten.

Övrig skötsel måste vi ta på oss själva. Kvartersindelningen med blockansvariga ger ett visst stöd vid organisationen av detta arbete och de styrelseledda städdagarna likaså.

Som enskild fastighetsägare har vi att sköta zonen närmast huset. Här bör man främst tänka på att inte plantera växter som på sikt kan leda till bekymmer med avloppsrören.

Högväxande tujor och träd kan med tiden utveckla kraftfulla rotsystem och bör tas bort, innan de blir för stora.

### **Ombyggnadsmöjligheter**

Våra hus är förhållandevis enkla att förändra invändigt och/eller bygga till. Många av fastigheterna har förändrats i förhållande till sitt ursprungliga utseende.

*Ovanstående information är framtagen av den numera nedlagda Miljögruppen.*

**Styrelsens tillägg för planerade om- och tillbyggnader**

Publicerat i medlemsinformation September 2006

På förekommen anledning, som man brukar säga, och med tanke på att vi har en hel del nya medlemmar i vårt område vill vi informera om nödvändigheten att väl informera och samråda vid planer på om-/tillbyggnader, oavsett om planerna avser inre eller yttre åtgärder eller bägge delarna.

Först och främst måste kommunens Stadsbyggnadskontor kontaktas för att kontrollera om bygglov krävs. Krävs bygglov ger styrelsen inte medgivande till förändringar av samfällad mark och återställande av eventuella överträdelser genomförs efter beslut av föreningsstämman. Gäller det bygglovspliktiga förändringar inom den egna fastigheten (främst utomhus) behövs ofta medgivande från berörda grannar. Gäller det samfällad mark skall styrelsen kontaktas för medgivande.

Krävs inte bygglov står det fastighetsägaren fritt att göra förändringar på den egna fastighetens mark. För förändringar av samfällad mark av underhållskaraktär (ersättande av trappa, ny rabatt o dyl) inom det sk A-området (enligt planskiss som antogs på föreningsstämma 2005; se under flik 1.2) närmast den egna fastigheten krävs inget medgivande av styrelsen. Är de planerade förändringarna av den samfällda marken av större omfattning än så (större förändring av entrétrappan med exempelvis inläggande av en ramp, större nyplantering o dyl) krävs medgivande av grannar och samfällighetens styrelse. Med grannar menas både grannar i blocket och i intilliggande block som på något sätt berörs.

Samråd med grannar bör dokumenteras skriftligt så att för alla parter står fullt klart vad som överenskommit. Kontakt med styrelsen säkerställer skriftlig dokumentation i form av inkommen och besvarad skrivelse samt anteckning i styrelseprotokoll. Ett positivt beslut i styrelsen är så gott som uteslutande beroende av berörda grannars medgivande. Därtill har styrelsen att balansera bibehållandet av områdets ursprungliga och enhetliga karaktär med enskilda fastighetsägares önskemål om att göra förändringar invid den egna fastigheten, vilka ofta höjer intrycket av hela området.