

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.

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.

Avloppsroren går huvudsakligen utmed huslängornas grändfasader. Ett stopp, t ex på grund av fettavlagringar eller av att trädrötter växer in i roren 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.

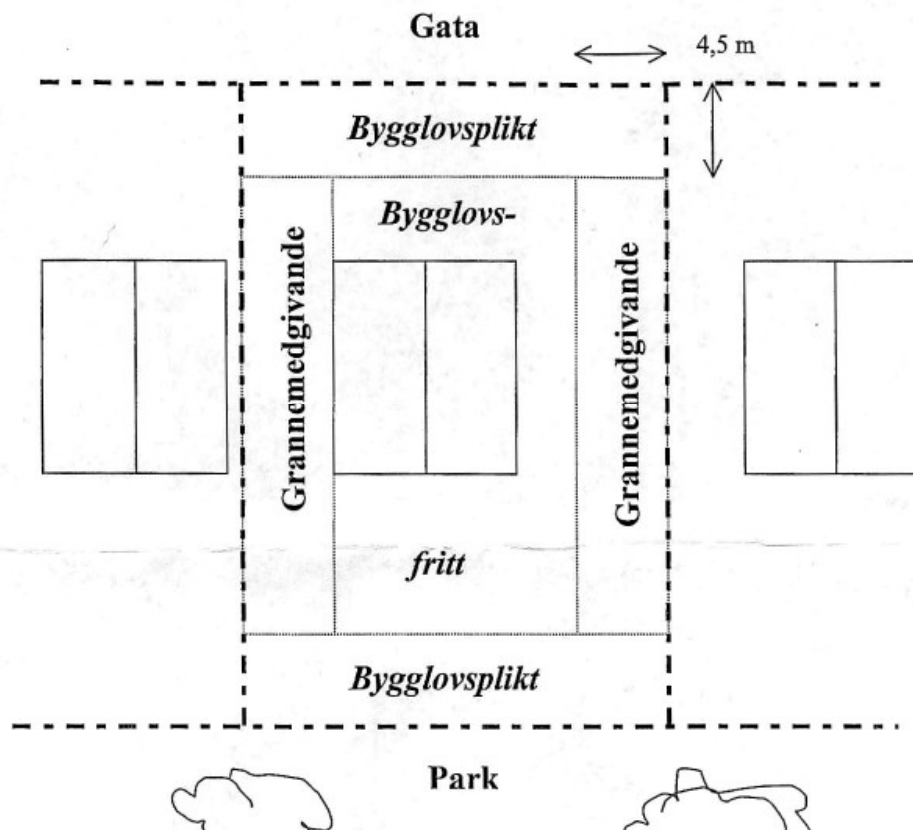
Inom fastighetsgräns medges utan bygglov en friliggande byggnad med en bruttoarea som ej överstiger 15 kvm (Friggebod). Denna måste då ligga 4,5 meter in från tomtgräns. Avsteg från denna regel medges i vissa fall, men kan då kräva bygglov. (Se illustration nästa sida). Många av de tillägg på innergårdarna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

Det finns ett undantag från kravet på bygglov när du vill göra en tillbyggnad. Då handlar det om en så kallad attefallstillbyggnad för en- och tvåbostadshus. Det innebär att du kan göra en tillbyggnad som är max 15 kvadratmeter utan att du behöver söka bygglov. Däremot behöver du fortfarande skicka in en anmälan till kommunen och få startbesked.

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.

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.

En del av ovanstående information är framtagen av den numera nedlagda Miljögruppen.

Styrelsens tillägg för planerade om- och tillbyggnader

Publicerat i medlemsinformation September 2006; uppdaterat 2021, 2024

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.

Att bygga på samfälld mark

Samfällighetsföreningen Nocken bildades som en gemensamhetsanläggning.

Det betyder att samtliga medlemmar "äger" anläggningen samfällt.

Grasmattan utanför våra fastigheter är samfälld mark och ägs **inte** av den enskilda fastighetsägaren. Gräsremsan framför varje fastighet och allmän mark kring husen tillhör samfälligheten. Detta innebär att en medlem får enbart bygga på egen tomt och inte utanför tomt gränsen. Nockens styrelse sökte juridiskt råd tidigare för att klarlägga om medlemmarna får bygga på samfälld mark. Villaägarnas jurister svar var klart och tydligt. Medlemmarna i en samfällighet får inte bygga på mark som ägs samfällt. Om en fastighetsägare trotsar detta och inte upphör med intrånget på samfällighetens mark, finns det risk att föreningen tvingas att vidta rättsliga åtgärder. Styrelsen kan inte lämna samtycke eller godkännande till byggnationer på samfälld mark (till exempel altan, cykelförråd, vedförråd m.m.).

Om- och tillbyggnader på egen tomt

Först och främst måste kommunens Stadsbyggnadskontor kontaktas för att kontrollera om bygglov krävs. Krävs bygglov ger styrelsen inte medgivande till förändringar av samfälld 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 samfälld mark skall styrelsen kontaktas för medgivande.

Krävs inte bygglov står det fastighetsägaren fritt att göra förändringar på den egna fastighetens mark. För förändringar av samfälld mark av underhållskaraktär (ersättande av trappa, ny rabatt o dyl) inom det s k 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.