

# Koloniområden

*Vill du bygga nytt, bygga till eller förändra din byggnad på din kolonilott? Det första du ska göra är att se till att du får de tillstånd som behövs innan du kan börja bygga.*

Kolonilotten har upplåtits till dig genom ett arrendeavtal med Föreningen Göteborgs Koloniträdgårdar (FGK). FGK i sin tur har ett avtal med kommunen (markägaren) för hela koloniområdet. Markägaren företräds av fastighetskontoret. Alla inblandade parter har förbundit sig att följa avtalets bestämmelser. Detta innebär att även om någon åtgärd skulle vara bygglovbefriad så krävs ändå alltid markägarens, det vill säga fastighetskontorets, tillstånd.

Tänk på att det ibland kan krävas andra tillstånd än de som redovisas i denna informationsfolder. Miljöförvaltningen kräver exempelvis tillstånd för mulltoa.

## Så ansöker du om bygglov - steg för steg

1. Hör med din lokala förening vad som gäller för byggnation i ditt område. Observera att även om din förening ger sitt godkännande behöver det inte betyda att du kommer att få bygga.
2. Ansök om bygglov på stadsbyggnadskontoret.
3. Prata med din granne och informera om vad du tänker göra. Det är inte nödvändigt, men underlättar.

## Det här gör stadsbyggnadskontoret:

- Hör markägaren, det vill säga fastighetskontoret. Markägaren har alltid sista ordet, vilket innebär att även om du får bygglov så betyder det inte nödvändigtvis att du får tillstånd att bygga.
- Hör övriga som kan behöva tillfrågas. Vilka beror bland annat på om ansökan strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser.
- Meddelar beslutet till alla berörda.



# Bygglovansökan

## Hur går du tillväga?

Det första du ska göra om du vill göra några förändringar på din kolonilott är att ta reda på vad som gäller i din lokala förening – kontakta din förenings styrelse för tillstånd och för att kontrollera vad som gäller vid byggnation. När du fått ditt tillstånd av din lokala förening så kontaktar du stadsbyggnadskontoret för att försäkra dig om vilka åtgärder som kräver bygglov. De åtgärder du vill göra måste alltid rymmas inom de bestämmelser som står i ditt arrendeavtal eftersom du inte äger marken.

Bygglovet söks på stadsbyggnadskontoret. Du kan antingen ringa våra handläggare eller besöka våra infodiskar.

På stadsbyggnadskontoret får du de ansökningsblanketter som behövs om du ska söka bygglov. Dessa blanketter kan du även ladda ner själv på [www.goteborg.se/byggabo](http://www.goteborg.se/byggabo)

Tillsammans med ansökan ska du skicka in dels ritningar på husets befintliga utseende och dels ritningar som tydligt redovisar det du vill göra. Alla ritningar ska vara fackmässigt utförda. Material och färgsättning ska framgå. Ange material och färgval och hur du tänkt att stugan eller förändringen ska se ut. Rita också gärna in panel, tak och annat som ger stugan karaktär. Oftast krävs också en karta eller en situationsplan. På stadsbyggnadskontoret kan du få hjälp med vilken karta som behövs i just ditt ärende.

När din ansökan har kommit in till stadsbyggnadskontoret så prövar vi den. Om du behöver komplettera med några handlingar eller om det saknas möjlighet att bevilja bygglov så hör vi av oss.

Om åtgärden strider mot detaljplanen eller det inte finns någon plan för området så måste grannar höras. Detta görs av stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontoret hör också markägaren (fastighetskontoret) innan alla bygglov kan handläggas. Markägaren kan i enlighet med arrendeavtalet neka dig att bygga, även om du får bygglov av stadsbyggnadskontoret.

Utöver bygglovet kan det krävas tillstånd från din lokala förening. Detta skaffar du själv, helst innan du ansöker

om bygglov. Även om föreningen ger tillstånd är det inte säkert att du kommer att få bygglov.

Om din ansökan är planenlig och i överensstämmelse med arrendeavtalet kommer vi inte att höra någon annan utan kan ge beslut om bygglov när prövningen är färdig.

Om ansökan strider mot gällande detaljplan/områdesbestämmelser eller villkoren i ditt arrendeavtal för ditt område eller om det saknas detaljplan/områdesbestämmelser för ditt område måste alltid grannar, FGK och fastighetskontoret få möjlighet att yttra sig. Detta arbete görs av stadsbyggnadskontoret.

Efter att bygglovet är givet är stadsbyggnadskontoret skyldig att underrätta berörda grannar samt att kungöra beslutet i Post- och Inrikes Tidningar. En kopia på alla beslut som stadsbyggnadskontoret fattar kommer dessutom att skickas till FGK, samt fastighetskontoret för kännedom.

Är du osäker på om ditt koloniområde regleras av en detaljplan kan du fråga på stadsbyggnadskontoret.

Om någon har synpunkter på din ansökan kommer du att få ta del av dessa och ha möjlighet att bemöta dem eller ändra din ansökan.

Om granne fått yttra sig i samband med prövning av bygglovet och har haft negativa synpunkter kommer grannen att delges beslutet.

Efter att bygglovet beviljats behövs det ibland ett tekniskt samråd med stadsbyggnadskontoret innan du får börja bygga. Du måste också få ett startbesked från stadsbyggnadskontoret innan du får börja bygga. För vissa byggprojekt krävs en kontrollansvarig. Information om vad som gäller i just ditt ärende kommer att framgå av ditt beslut.

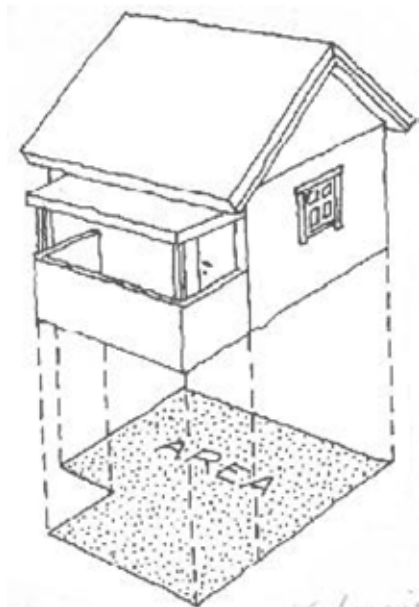
## Rivning

Behöver du riva en byggnad eller en del av byggnad kan du behöva rivningslov. Kontakta stadsbyggnadskontoret för att ta reda på vad som krävs samt för att ansöka om rivningslov vid behov.

## Vad får du göra utan bygglov?

Du kan sätta upp en solfångare som inte är större än 2 kvm. Det går också bra att måla om fasaden, så länge man inte väsentligen ändrar byggnadens eller områdets karaktär, eller bygga ett plank som är lägre än 1,1 meter över marken. Observera dock att det på många kolon-områden inte är tillåtet med staket eller plank. Kontrollera därför detta noga med din lokala förening och med markägaren. Du får även bygga en pergola utan tak och väggar samt ordna en uteplats som är direkt ansluten till huset. Uteplatsen får inte någonstans vara högre än 0,6 meter.

För att vara på den säkra sidan är det dock alltid bra att stämma av med stadsbyggnadskontoret innan du gör någon förändring på din kolonilott.



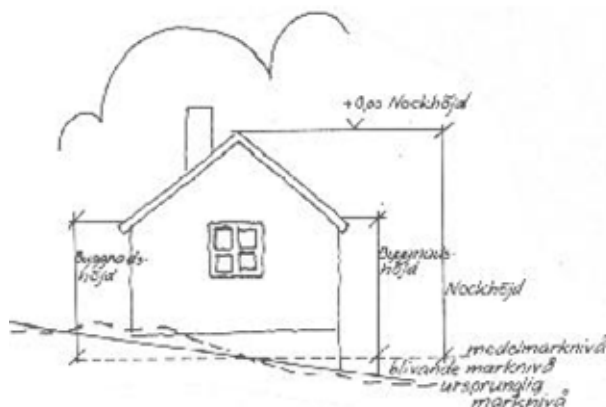
Med byggnadsarea menas den yta som byggnaden upptar på marken.

## Friggebodar, plank, skärmtak

När det gäller kolonistugor och andra åtgärder så framgår det av arrendeavtalet vad som får byggas på din arrendetomt. Även byggnader som eventuellt kan vara bygglovbefriade kräver markägarens tillstånd. En så kallad friggebod kan därför aldrig byggas utan markägarens tillstånd. Att bygga på arrenderad mark innebär således stor skillnad i detta avseende jämfört med att bygga på mark som man själv äger.

## Markarbete

Ändrar du marknivån mer än 0,5 meter genom att gräva ur eller fylla upp måste du ha ett marklov. Bygger du upp en stödmur – eller annan mur – högre än 0,5 meter måste du ha bygglov. Tänk på att höjden på en mur och ett plank i tomtgräns räknas från högsta sidan.



Markens medelnivå får du genom att summera mätningar vid byggnadens fyra hörn och sedan dividera med fyra.

### Ytor och höjder – några begrepp

Det är viktigt att vi talar samma språk när vi hanterar bygglov och byggnadsmålan. Använd alltid de korrekta begreppen för höjder och ytor så att vi inte missförstår varandra.

#### Ytan på marken

Med byggnadsarea – förkortas ibland BYA – menas den yta som byggnaden upptar på marken. Skärmtak över entré eller uteplats ingår i den tillåtna byggnadsarean men inte takutsprånget om det är mindre än 0,5 meter.

En altan utan tak kan byggas utan bygglov om den lokala föreningen och grannarna accepterar detta. Altanen får inte någonstans vara högre än 0,6 meter och ytan under altanen får inte byggas in. I andra fall ingår ytan i den byggnadsarea som står i avtalet.

# Planavgifter

Planavgift är en avgift för de kostnader som kommunen har haft i samband med framtagandet av en detaljplan. Kostnaden skall betalas av den som genom lov erhåller den i detaljplanen givna rättigheten att bygga något. Avgiften tas ut i samband med bygglov. Vill du veta om ditt bygge kommer att omfattas av planavgift så fråga på stadsbyggnadskontoret.

## Råd och tips

### Ny stuga

Det finns många gyllene regler för hur man får ett bra förhållande mellan tomt och hus.

- Bygg med terrängen och nyttja tomtens fördelar.
- Välj en hustyp som harmonierar med terrängen. Räkna inte med att få tillstånd till omfattande sprängningar eller uppfyllningar.
- Placera huset rätt på tomten så att sol- och vindförhållandena blir de bästa.
- Oftast kan man tillgodose både egna och grannars önskan om utsikt om man inte har för bråttom.
- Placera huset så att inte tomten styckas upp i svårutnyttjade småbitar.



Foto: Peter Svensson

### Plank/staket

- Placera planket så att du kommer åt att underhålla det. Bygger du nära tomtgränsen, vänd inte baksidan mot grannarna.
- Hur du avslutar planket upptill och i sidled har stor betydelse för helhetsintrycket.
- Slingerväxter mjukar upp, men se till att inte jorden ligger mot planket. Då ruttnar brädorna i nederkanten.
- På grund av olycksfallsrisken får du inte bygga – eller plantera – högre än 0,8 meter i gathörn och vid utfarter.

### Skyddad uteplats och uterum

- En annan tumregel är att använda färger, material och taklutning från huvudbyggnaden.
- Välj rätt stabilitet på konstruktionen. Inte för klent, inte för massivt.
- Skalan är viktig. Uterummet får inte upplevas som om det egentligen tillhör ett mycket större eller mycket mindre hus.

Om du är osäker på utformningen av din kolonistuga – fråga gärna stadsbyggnadskontorets arkitekter till råds innan du söker bygglov.

Prata gärna med dina grannar – det är stadsbyggnadskontorets ansvar att höra dem, men det underlättar om du har haft kontakt med dem på ett tidigt stadium.

Ta tillvara på möjligheterna att bygga ekologiskt, miljöanpassat och energisnålt.

### Kontaktuppgifter

Stadsbyggnadskontoret

Box 2554, 403 17 Göteborg

Telefon: 031 - 368 00 00, E-post: [sbk@goteborg.se](mailto:sbk@goteborg.se)

Webbplats: [www.goteborg.se](http://www.goteborg.se)

Besöksadress: Köpmansgatan 20

Infodiskarna

Infodisk norr: 031 - 368 19 60

Infodisk söder: 031 - 368 19 70

Rådgivning/telefon kl. 09.30-10.30 (ej tis)

Besökstid kl. 10.30 - 12.00 (ej tis).

Byggarkivet

Mån- fre 09.00-12.00 med möjlighet till hjälp från arkivets personal. Självserviceterminalerna är tillgängliga mån-fre kl 08.00-16.30.