

Rutiner för att göra om och tillbyggnader inom Brf. Norrskenet

Bakgrund

Inom området finns en stor variation på uteplatser samt inglasningars storlek, från 10 -30kvm.

Styrelsen uppdrog 2019 åt Riksbyggen och företaget Starco att inventera status på altaner och andra tillbyggnader. Resultatet av inventeringen visade att flera tillbyggnader var underdimensionerade och hade bristfällig infästning i befintlig husväg. Man konstaterade också att många uteplatser samt tillbyggnaders storlek och utformning inom området omfattas av bygglovskrav enligt Boverkets byggregler.

Kommande dräneringar kan komma att skapa problem om det finns tillbyggnader som försvårar möjligheten att gräva runt fastigheten, kan gälla såväl fram som baksida av respektive huskropp.

Nedanstående underlag skall ge en vägledning om vad man bör tänka på när man planerar en ombyggnad runt fasaden.

Gällande normer

Reglerna för byggande av altan och andra tillbyggnader har förändrats under åren sedan Brf. Norrskenet byggdes.

Reglerna gällande en- och tvåbostadshus har numera förenklats men för en bostadsrättsförening gäller lite andra krav.

Rent generellt gäller enligt Sundsvalls kommun följande:

Altandäck

Om du skall bygga ett altandäck vid en- eller tvåbostadshus krävs inte bygglov, detta gäller även vår Brf Norrskenet (enligt samtal med Byggnadsnämnden)

- Altanen byggs inom 3,6m från bostadshus
- Däcket görs 1,8m högt, mäts från markens nivå upp till altanräckets ovansida
- Däcket placeras minst 4,5 från tomtgräns (i detta fall gräns mot kommunens mark)

Altaner med tak och eller inglasning

Vid samtal med handläggare på byggnadsnämnden framkom följande:

- Bygga av altan med tak – bygglov ska sökas
- Inglasning av altan – bygglov ska sökas
- Altaner där flera bygger samtidigt i samma fastighet (huskropp) kan göra ett sk. Gruppärende vid ansökan av bygglov
- Tillbyggnader "framsida" med tak eller balkonger kräver bygglov
- Altan med tak som är "äldre" kan vara ok men är man tveksam skall man söka bygglov

Vad bör du tänka på när du gör en ombyggnad?

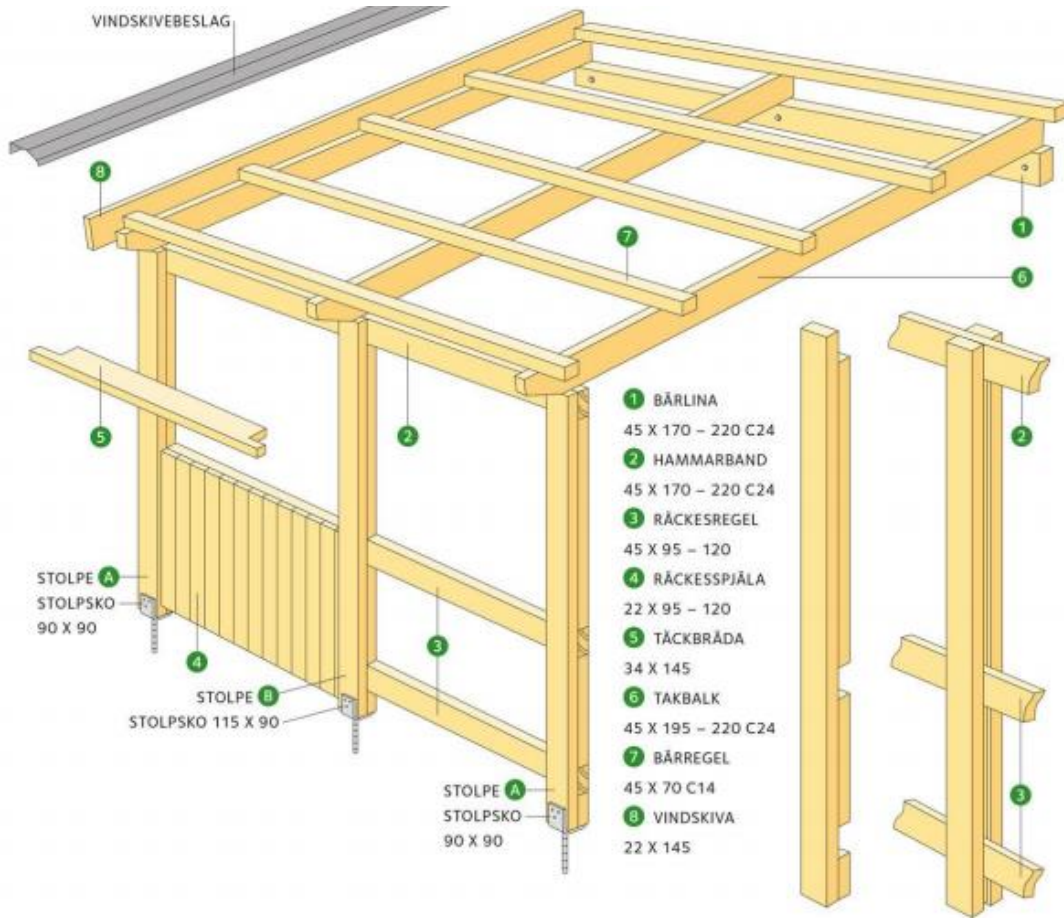
- Byggrätt, finns i detaljplanen när husen byggdes, ställer vanligtvis inte till några problem.
- Brandceller
Vid inglasning av utrymmen i byggnader ställs därför krav i BBR på att skydd mot brand- och brandgasspridning mellan brandceller ska upprätthållas. Tänk därför på att vägg mellan bostäderna kan behöva brandklassas till minst E30. Alternativ till brandklassad vägg kan vara ett skyddsavstånd på minst 3,5 meter enligt BBR 5:537.
- Snözon bör beaktas. För Piteåvägen och Haparandavägen gäller snözon 3,5, vilket innebär att taket skall klara en last av 350kg/m². Infästningen mot fasad måste vara rätt dimensionerad samt placeras så att den tål belastningen från takstolar.
- Murar och plank får inte ha en höjd högre än 1,8m, avsteg kan kräva bygglov.
- Serviceventiler och brunnar
Det är bostadsrättsföreningen som äger serviceventiler och brunnar som ligger inom tomtgränsen för Granlo 3:325. Dessa måste hållas tillgängliga för stängning/öppning av vatten samt rensning av brunnar och dagvattenutlopp från exempelvis stuprör. Till dräneringen finns spolbrunnar som också måste hållas tillgängliga för rensning samt urspolning. Det är bostadsrättsinnehavares skyldighet att tillse åtkomst till dessa inom den egna tomten.
Om tillbyggnad skett med eller utan bygglov och ex. omdränering skall utföras så är ägaren till lägenheten som ansvarar för demontering och återställning.

Förslagsritning

Exempel nedan visar på ett tillbyggt uterum med en byggyta som mäter 2800mm ut från husvägg, och 4500mm på längden.

- Stolpskor monteras i nedgrävd betongplint som ställs på fast och isolerat underlag
- Bärlina (1) monteras fast i reglarna bakom panelen på befintlig husvägg. (ej i panel).
Förslagsvis med 10mm fransskruv. Beakta att träskruvar skall gå igenom fasad och in i reglar i väggen
- Takbalk (6) 45x195 monteras på 900mm cc avstånd för att klara angiven snözon
- Tillse att taklutningen är anpassad till det tak som ska monteras. Tänk på att lutning skall harmonisera med eventuella grannars tak
- Tillse att bärregels (7) avstånd anpassas till det tak som ska monteras. (tillverkarens anvisningar)
- På www.svenskttra.se finns beräkningstabeller som man kan använda

<https://www.byggbeskrivningar.se/pdf/Broschyr-Tak%20%C3%B6ver%20uterum-SvensktTr%C3%A4-Byggbeskrivningar.ashx?File=8812&Doc=Broschyr>



Hur går jag vidare med mitt byggprojekt?

Oavsett om förändringarna är bygglovspliktiga eller ej, krävs det tillstånd från styrelsen för att göra väsentliga förändringar i eller utanför bostaden.

Det gäller till exempel förändringar som påverkar husets konstruktion och bärlighet.

Vid förändringar på mark i anslutning till lägenheten krävs först ett bygglov från kommunen, samråd med berörda grannar, därefter beslut av styrelsen.

De ritningar som kan behövas är:

Situationsplan i skala 1:400 eller 1:500

Planritningar i skala 1:100.

Fasadritningar i skala 1:100.

Den som vill genomföra en förändring som påverkar den yttre miljön ska därför:

1. Samråda med berörda grannar.
2. Rådgöra med styrelsen om den fortsatta hanteringen.
3. Begära styrelsens godkännande för åtgärden skriftligen. (Bifoga skisser och skriftliga samtycken från berörda grannar.)
4. Ansöka om bygglov hos kommunen, om så krävs. Ni kan vara flera som ansöker inom samma huskropp, s.k. gruppärende! En kontrollansvarig kan krävas av kommunen!
5. Sätt igång arbetet först när styrelsen (och om så behövs kommunen) gett sitt godkännande.
6. När byggnationen är färdig att tas i bruk skall slutbesked från byggnadskontoret uppvisas för styrelsen.

Några huvudregler

Styrelsen har beslutat att uterum ska byggas enhälligt så att vi kan bibehålla ett enhetligt utseende i vårt område.

Max utbyggnad från huskroppen får vara 3000mm. Takutsprång tillkommer max 600mm.

Bredden 5000mm, då håller vi oss till 15m² totalt. Byggnadsnämnden har sista ordet!

Observera att det måste vara 4500mm från uterummet till tomtgränsen.

Utseende i framkant:

- Taket på uterummet skall vara tegelrött plåttak (Plannja Royal HC, lika hustaket) eller transparent plasttak. Tänk på taklutning!
- Hängränna skall vara i vit färg
- Framsidan på uterummet skall antingen vara i glas från golv till tak eller ha träpanel från mark och max 800mm upp.
- Träpanelen skall vara målad i samma kulör som bostadshusen.

Utseende sidor:

- **Sidorna på uterummet skall antingen vara i glas från golv till tak eller vara i träpanel från mark max 800mm upp, alternativt träpanel från mark till tak (detta gäller endast på sidorna av uterummet).**
- Träpanelen skall vara målad i samma kulör som bostadshusen.
- Om dörr installeras i uterummet skall dörren ha samma utseende som den sida dörren placeras på.

Andra regler gäller för uterum (**fristående uterum**) kontakta styrelsen innan byggnation.

Några länkar som kan vara till god hjälp.

bygglov@sundsvall.se

Telefon 060-191000

www.Svenskttra.se

Lycka till i byggandet!

Styrelsen