

Information från Styrelsen - Nr 18 Februari 2010

Bäste/Bästa Föreningsmedlem!

Detta nyhetsbrev (nr. 18) från styrelsen i BRF Krabban handlar till största delen om våra från och med nu gällande regler för tillbyggnader och förändringar i vår förening. Vi hänvisar till reglerna på de kommande sidorna och till de bifogade bilagorna.

REGLER FÖR TILLBYGGNADER OCH FÖRÄNDRINGAR I BRF KRABBAN

UTGÅNGSPUNKTER

Vårt område består av ett antal hus samt utrymmen mellan och kring husen. Husen ligger olika tätt i olika delar av området. Husen disponeras på ett ägandeliknande sätt (bostadsrätt) av den enskilde, men det är viktigt att notera att all mark arrenderas av kommunen och är en gemensam tillgång. Således har våra bostadsrättshus inga egna tomter eller tomtgränser.

Genom att husen ligger relativt tätt är det speciellt angeläget att utrymmet emellan vårdas och att den kvarvarande volymkänslan respekteras. Då det också finns ett stort värde i att kunna bygga ut husen och ha en altan kring husen behöver dessa två intressen balanseras mot varandra. Mot denna bakgrund har styrelsen i samråd med byggnadsnämnden i Tanums kommun sammanställt nedanstående information. Informationen är uppdelad i delbeskrivningar gällande:

- 1) Altantillbyggnader
- 2) Modifieringar
- 3) Bodar, förvaringsutrymmen mm.
- 4) Tillbyggnader

Avsikten med informationen är att den skall vara heltäckande, men om man som enskild föreningsmedlem har tankar kring annan typ av ändring än de som behandlas nedan gäller alltid att styrelsen måste kontaktas i första hand. Observera alltså att inga tillbyggnader eller modifieringar får ske inom Brf Krabban utan att styrelsen först kontaktats.

1) ALTANTILLBYGGNADER

Grundläggande information:

Om altangolvet ej är mer än 1 m från marken erfordras som regel inget byggnadslov från kommunen. Observera dock att styrelsen slutligt avgör när en föreslagen altan blir föremål för bygglovsansökan.

När det gäller altanutbyggnad finns ingen ytbegränsning utan där gäller det att med varsamhet och sunt förnuft se till situationen. Speciellt bör då hänsyn tas till möjligheten för närliggande grannar att bygga ut på motsvarande sätt. Altanräckan bör hållas i höjden 110 cm ovan altangolv. I den mån vindskydd önskas skall de utgöras av glasskivor, men även uppförande av vindskydd skall prövas av styrelsen.

Observera att altaner som avses byggas in (typ ”uterum”) behandlas som utbyggnad och prövas enligt bestämmelserna nedan. Inbyggnad av altan får alltså inte ske i föreningen utan prövning som utbyggnad.

Hur gör man om man vill bygga altan?

Ritning på altanen samt eventuellt räcke, med samtycke från närmast berörd granne/grannar, skall inlämnas till styrelsen som tar ställning till anhållan. Observera att styrelsen slutligt avgör vilken/vilka grannar som anses berörda. Byggnation får ej påbörjas förrän styrelsens godkännande erhållits. I den mån altanbyggnationen ej följer inlämnad och godkänd ritning får den enskilde andelsägaren räkna med efterjustering av tillbyggnaden på egen bekostnad.

2) MODIFIERINGAR

Grundläggande information:

Till modifiering av hus räknas i princip alla exteriöra förändringar av husens originalutseende som ej ändrar husets bottenyta. Som exempel kan nämnas byte av ytterfärg, byte av fönsterutseende, flyttning av fönster, installation av takfönster, ersättning av väggparti mot glasparti, installation av öppen spis med rökgång mm.

Styrelsens utgångspunkt när det gäller färger är att bibehålla ursprunglig färger i området, samt acceptera en övergång till vitt. För altaner och balkonger kan även tryckimpregnerad yta accepteras. Styrelsens utgångspunkt när det gäller exteriöra förändringar är att restriktivitet råder, för att området så långt möjligt skall behålla sin ursprungliga bohuslänska karaktär, med (exempelvis) spröjsade fönster. Generellt sett godkänner styrelsen ej installation av takfönster eller ersättning av väggparti med glasparti. Observera också att exempelvis takkupor faller under tillbyggnader och är behäftat med bygglövsansökan (se punkt 4 nedan).

Hur gör man om man vill modifiera?

Tydlig beskrivning av den föreslagna modifieringen, med samtycke från närmast berörd/berörda granne/grannar, skall inlämnas till styrelsen som tar ställning till anhållan. Modifieringen får ej påbörjas förrän styrelsens godkännande erhållits. Styrelsen har alltid rätt, och i vissa fall skyldighet, att kontakta byggnadsnämnd eller annan kommunal instans för samråd.

I den mån godkänd modifiering ej följer inlämnad beskrivning får den enskilde andelsägaren räkna med efterjustering av tillbyggnaden på egen bekostnad.

3) BODAR, FÖRVARINGSUTRYMMEN mm.

Inom vår förening är det ej tillåtet för enskilda föreningsmedlemmar att uppföra fristående bodar.

All byggnation av typ förvaringsutrymmen uppförda mot hus/altan/räcke behandlas som tillbyggnad, se punkt 4 nedan.

4) TILLBYGGNADER

Grundläggande information:

Vår förening har sedan början av år 2010 ett bygglov som bygger på två alternativ: Alternativ 1 (gamla bygglovet ritat av Gunnar Hammarström) och alternativ 2 (tillbyggnad veranda ritad av A.K.Sjölén).

- Lillstugor får byggas ut 6 kvm enligt alt. 1 och 6 kvm enl. alt 2
- Fiskarstugor och Skepparstugor får byggas ut 8 kvm enl. alt. 1 och 8 kvm enl. alt. 2
- Kaptenshus får byggas ut 8 kvm enl. alt. 1 och 8 kvm enl. alt. 2

En inventering av hittills gjorda utbyggnader inom föreningen har genomförts i slutet av 2009 och en information över aktuell status för varje andelsnummer bifogas denna information. Här ser du som medlem vilka utbyggnadsmöjligheter du har kvar, alt.1 eller 2, båda eller inget.

Både tillbyggnadsalternativ 1 och alternativ 2 beskrivs konkret i medföljande ritningar i enlighet med det erhållna bygglovet.

Hur gör man om man vill bygga till?

4A) För den som önskar bygga till exakt enligt befintliga ritningar (alt 1, Hammarström eller 2, Sjölén):

Steg 1: Tillstånd inhämtas från närmast berörd/berörda granne/grannar. Tillbyggnaden måste, även om den exakt följer alt 1 eller alt 2, tillgodose bifogat yttrande från räddningstjänsten.

Steg 2: Ansökan inlämnas tillsammans med skriftliga godkännanden enligt steg 1 till BRF krabbans styrelse. Ingen särskild blankett erfordras, men man måste ange vilket av alternativen (alt.1/alt.2 eller båda) som avses och ritning skall bifogas.

Steg 3. Efter godkännande från styrelsen inskickas minst tre veckor före byggstart en byggnämälan till såväl styrelsen som till byggnadsnämnden i Tanums kommun. I byggnämälan skall göras en teknisk beskrivning samt utses en kvalitetsansvarig. Byggherren, dvs. andelsägaren, har skyldighet att informera den kvalitetsansvarige om samtliga bygglovsbestämmelser, inkluderande informationen från räddningstjänsten. Notera här att byggnämälan är behäftad med en avgift från kommunen, se vidare i "lathund" på sista sidan. Notera också att styrelsen godkännande är giltigt inom ett år från beslutsdatum. Om byggnämälan ej inlämnas inom ett år från styrelsens beslutsdatum krävs ny anhållan till styrelsen.

4B) För den som önskar bygga till med modifiering av befintlig ritning enligt alt. 1 eller alt.2:

Till alternativen hörande ritningar, som medföljer denna information, skall enbart ses som illustration, viss måttavvikelse kan få förekomma. De i bygglovet (6 resp. 8 m²) angivna byggnadsareorna får dock inte överskridas. Mindre avvikelser från

ritningsalternativen kan således av styrelsen godkännas inom gällande bygglov. Större avvikelser kräver särskilt bygglov och kan i vissa fall inte godkännas. Vad som bedöms som större avvikelser avgörs av styrelsen för BRF Krabban.

En ansökan som av styrelsen bedömts ha större avvikelser men som trots detta accepteras av styrelsen kommer därefter att behandlas som särskild ansökan hos byggnadsnämnden. Vid godkännande medges särskild bygglov och kostnaden för detta (se "lathund" på sista sidan) betalas av sökanden. Notera även här att styrelsen godkännande är giltigt inom ett år från beslutsdatum.

Notera speciellt: Styrelsen godkänner generellt sett inte en sammanslagning av byggloven till en sammanhängande yta på 12 (alternativt 16 m²). Det är givetvis möjligt att söka bygglov enligt alternativ 1 och 2 (eventuellt med modifikationer) samtidigt, om tillbyggnader ej tidigare skett. Styrelsen har dock som generell policy att inte godkänna stora sammanslagningar av tillbyggnadssytorna. Skälen är att de båda byggloven erhållits som komplement till varandra, och att vi skall bevara en småskalighet på tillbyggnaderna i området, så att områdets karaktär bibehålls. Med citat från lagtext (PBL 2 kap, 10§: "Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara" (Lag 1998:805).

Steg 1: Tillstånd inhämtas från närmast berörd/berörda granne/grannar. Tillbyggnaden måste, även om den exakt följer alt 1 eller alt 2, tillgodose bifogat yttrande från räddningstjänsten.

Steg 2: Ansökan inlämnas tillsammans med skriftliga godkännanden enligt steg 1 till BRF krabbans styrelse. Ingen särskild blankett erfordras, men man måste ange vilket av alternativen (alt.1/alt.2 eller båda) som avses. Dock krävs i detta fall en detaljerad och skalenlig ritning.

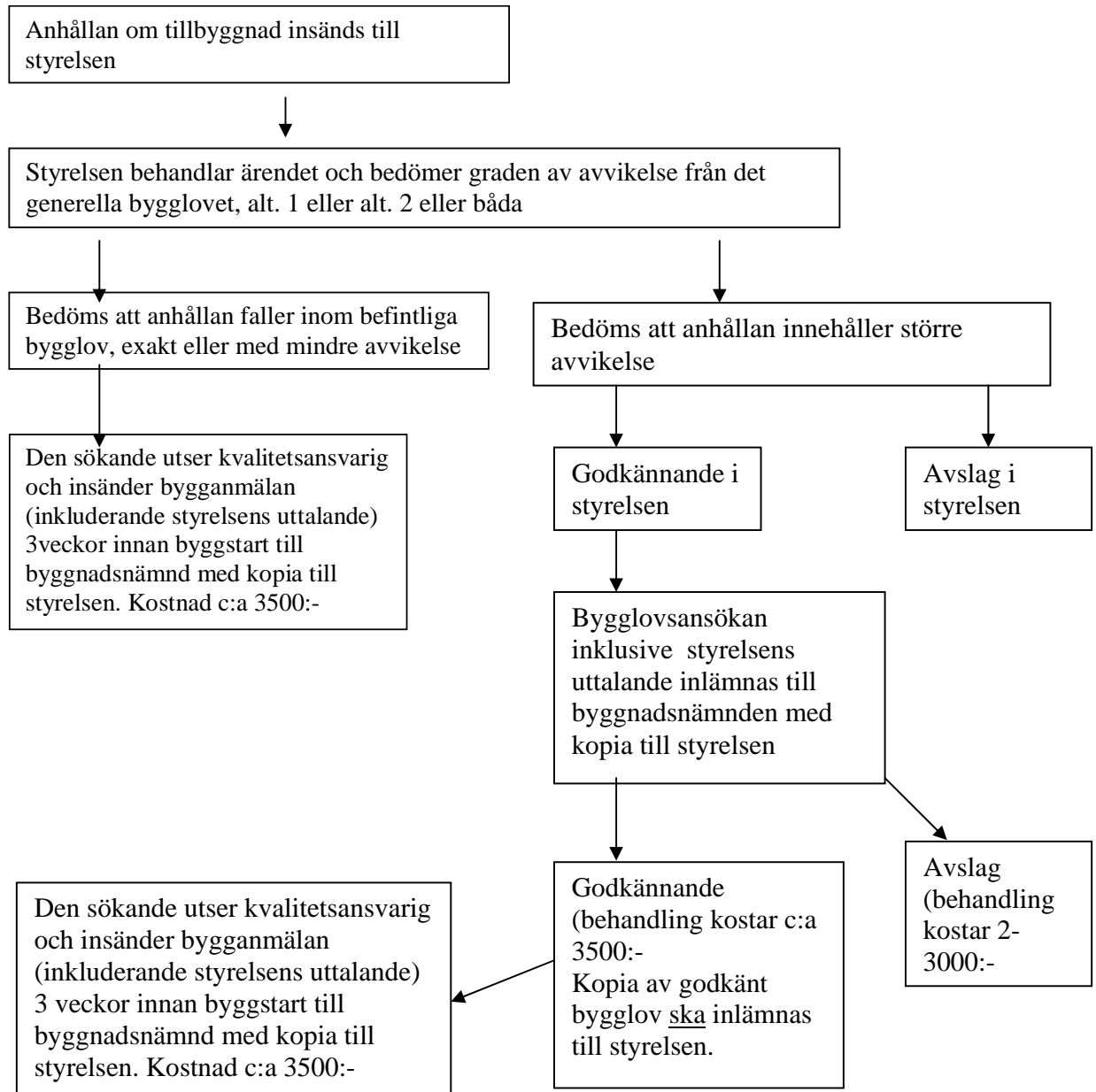
Steg 3: Efter behandling i styrelsen informerar styrelsen den sökande om den fortsatta handläggningsgången.

BILAGOR:

- 1) "Lathund" för handläggning av tillbyggnader, punkt 4) ovan
- 2) Beskrivning av byggnadslov enligt alt 1 och alt 2, inkluderande yttrande från räddningstjänsten.

BILAGA 1:

”Lathund” för handläggning av tillbyggnader, punkt 4) ovan:



Bilaga 2)

Beskrivning av byggnadslov enligt alt 1 och alt 2, inkluderande yttrande från räddningstjänsten. I de bifogade kopiorna kommer, för respektive hustyp, ritningar för alternativ 1 först och för alternativ 2 därefter. Om man önskar få ta del av byggnadslovet i sin helhet, alternativt storskaliga ritningar av hus/bygglov går det bra att hänvända sig till föreningens sekreterare.

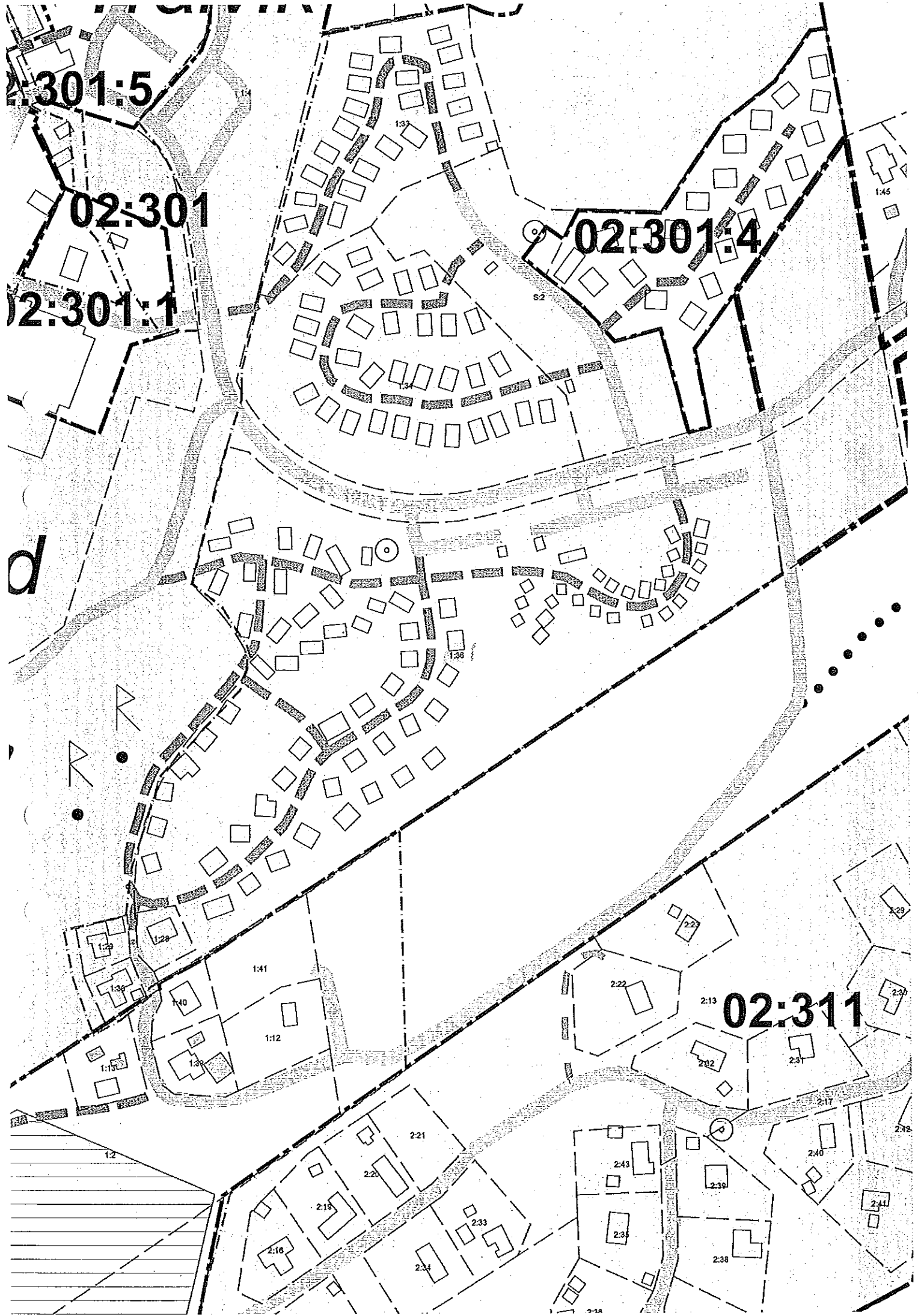
02:301:5

02:301

02:301:1

02:301:4

d



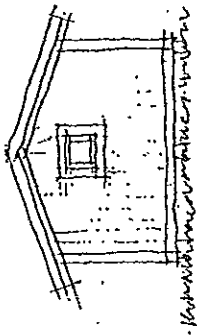
02:311

2001/211 s. 368

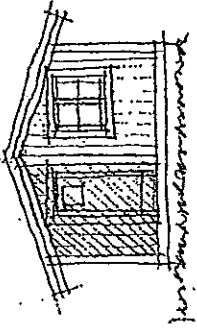
Bygglöv lämnat. Avvikelse från denna ritning får ej vidtagas utan miljö- och byggnadsnämningens godkännande. Villkoren i nämningens beslut skall följas.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNINGEN

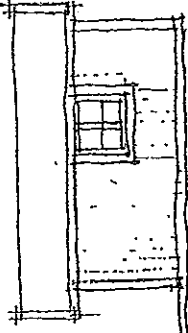
Ergebn Nam



huset i närheten av stranden



huset i närheten av stranden



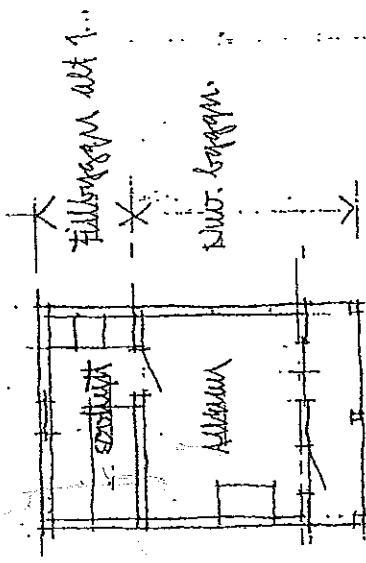
huset i närheten av stranden

2001/047 s. 159

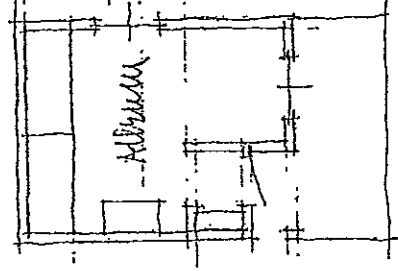
Bygglöv lämnat. Avvikelse från denna ritning får ej vidtagas utan miljö- och byggnadsnämningens godkännande. Villkoren i nämningens beslut skall följas.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNINGEN

Ergebn Nam



Fällsöggen alt 2 utbyggning alt.



Norr byggm.

Till byggm. alt 2.

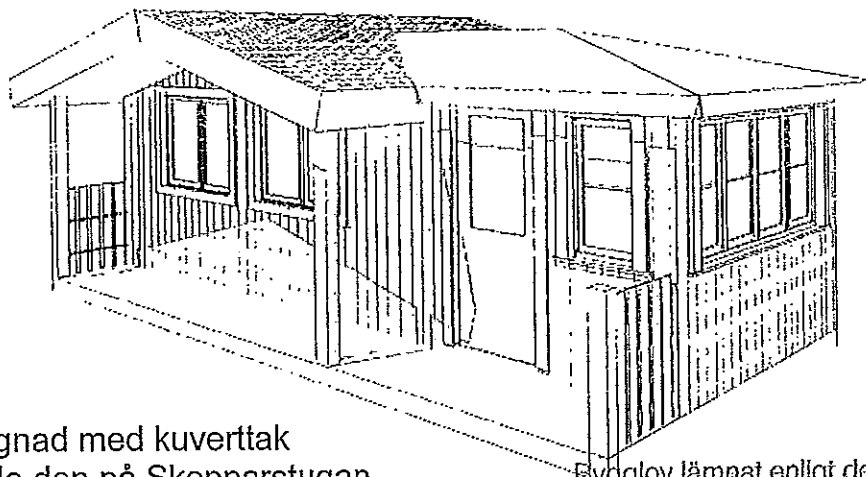
2001/1153

09 18

TANUM STRAND

Förslag till tillbyggnad av hus nr. 1:160. År 2001

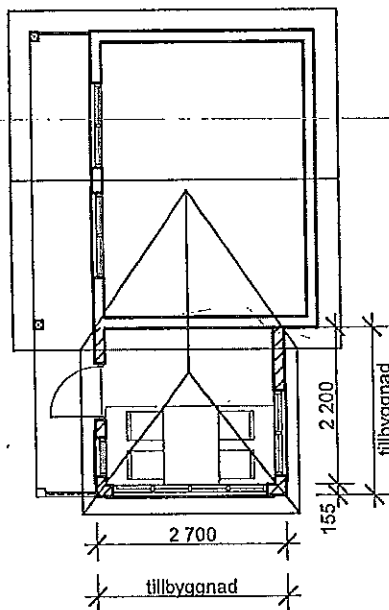
Lillstuga — tillbyggnad långsida



Tillbyggnad med kuverttak liknande den på Skepparstugan och Kaptenshuset.
Tillbyggnaden inrymmer en ny matplats för fyra personer i lillstugan.

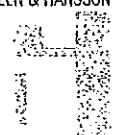
Bygglov lämnat enligt delegation *2007-03-22*
beslut *152/07*.....
Avvikelse från denna ritning får ej vidtagas utan miljö- och byggnadsnämndens godkännande. Villkoren i detta beslut skall följas.
MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

SP



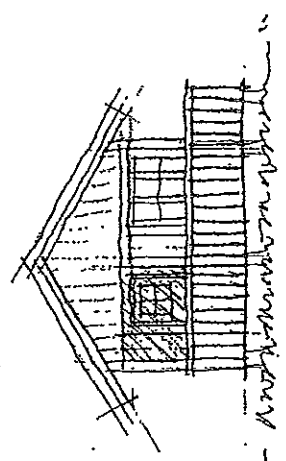
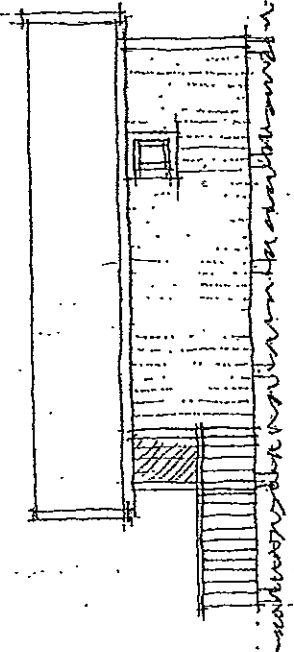
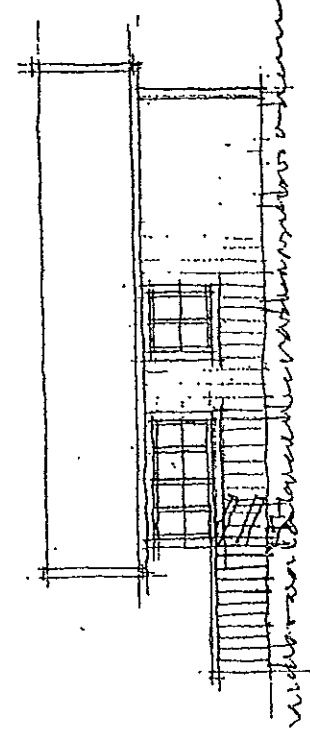
 Ny vägg

07472-332
Mbn

| | | | | |
|---|----------------------------------|-------------|------------------------|---------------|
| SJÖLÉN & HANSSON  ARKITEKTER | Brf Krabban, Tanum Strand | | DATUM 2007.03.01 | |
| | Lillstuga Tillbyggnad veranda | | ANSVARIG A-K Sjölen | |
| UPPDRAG NR 704 | RITAD/KONSTR AV | HANDLÄGGARE | SKALA 1:100 | NUMMER A40 |
| | | | | BET |

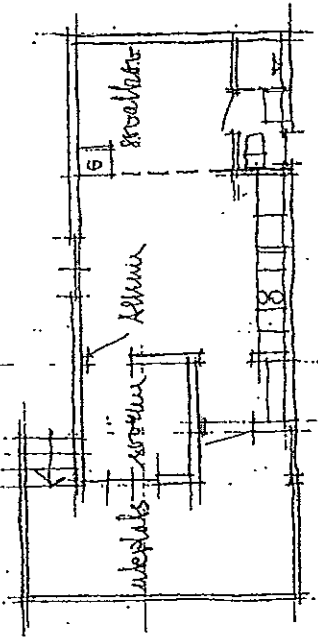
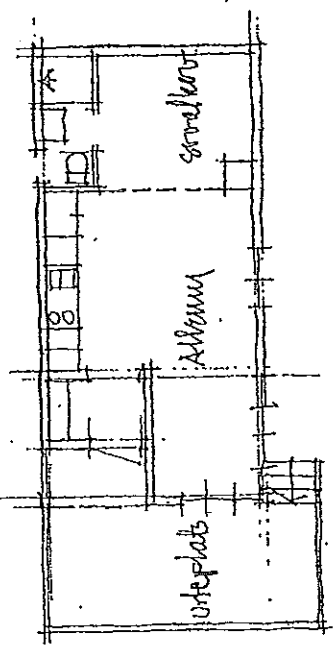
Bygglöv lämnat 2001/12/11 s. 268
 Avvikelse från denna ritning får ej vidtagas utan
 miljö- och byggnadsnämndens godkännande.
 Villkoren i nämndens beslut skall följas.
 MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Ernst Nilsson



Bygglöv lämnat 2001/04/27 s. 159
 Avvikelse från denna ritning får ej vidtagas utan
 miljö- och byggnadsnämndens godkännande.
 Villkoren i nämndens beslut skall följas.
 MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Ernst Nilsson



Spindelplan
 med tillbyggn.
 A-A
 Fiskarsstugans

Spegelvänd plan
 med alt.-tillbyggnad
 A-B

2001/1153

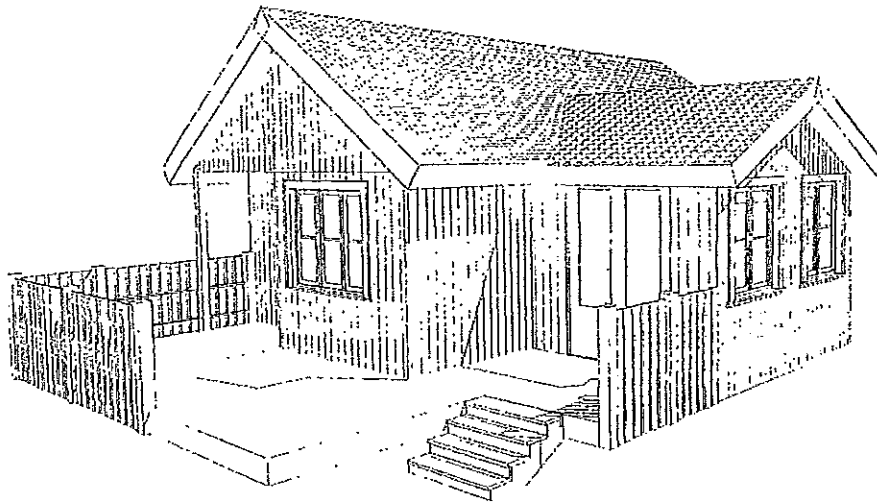
10 13

JÄLLUMSTRAND
 FÖRSLAG TILL TILLBYGGNAD
 AV BUSTA A. I SKALA 1:1100

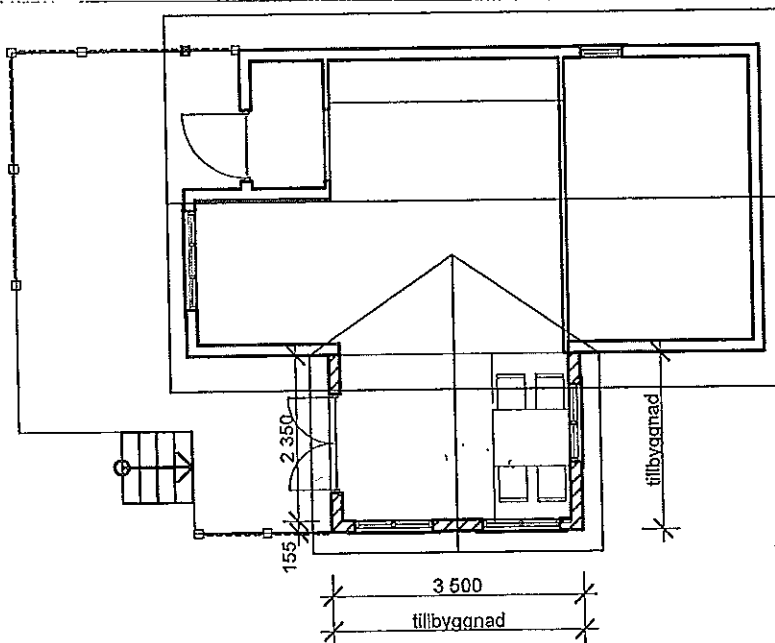
Fiskarstuga —tillbyggnad långsida

Bygglov lämnat enligt delegation ²⁰⁰⁷⁻⁰⁸⁻²²
 beslut ^{15.3.10.7}.....
 Avvikelse från denna ritning får ej vidtagas utan
 miljö- och byggnadsnämndens godkännande.
 Villkoren i detta beslut skall följas.
 MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

AP



Tillbyggnad av glasveranda på långsidan, med ingång från sidan.
 I de fall fiskarstugan ej är tillbyggd sedan tidigare kan varianten från
 Skepparstugan användas, där tillbyggnaden på långsidan är något smalare.



77115-100001
 07472-302
 MBH

Ny vägg

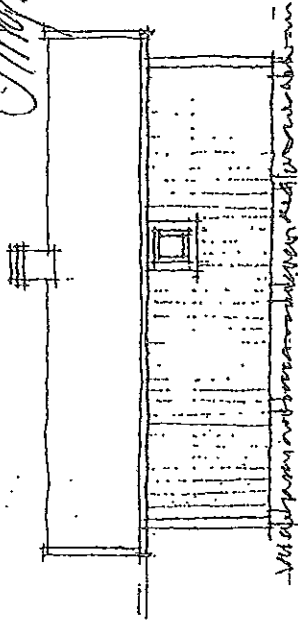
| | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|-----------------|------------------------|
| SJÖLÉN & HANSSON ARKITEKTER | Brf Krabban, Tanum Strand | | DATUM 2007.03.01 |
| | Fiskarstuga Tillbyggnad veranda | | ANSVARIG A-K Sjölen |
| | UPPDRAG NR 704 | RITAD/KONSTR AV | HANDLÄGGARE |
| | | | NUMMER A30 |

20040927 s. 159

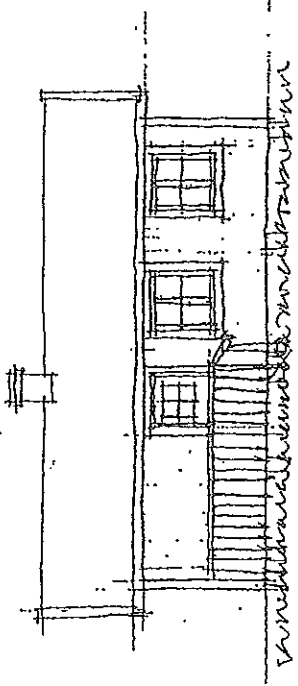
Byggtov lämnat
Avvikelse från denna ritning får ej vidtagas utan
miljö- och byggnadsnämndens godkännande.
Vilkoren i nämndens beslut skall följas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

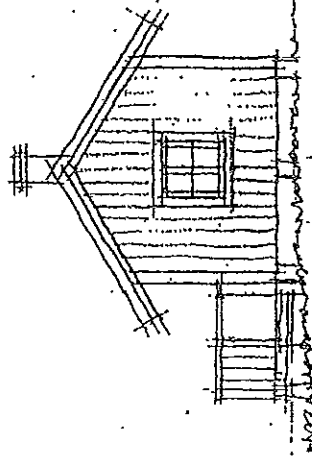
Ingemar Nau



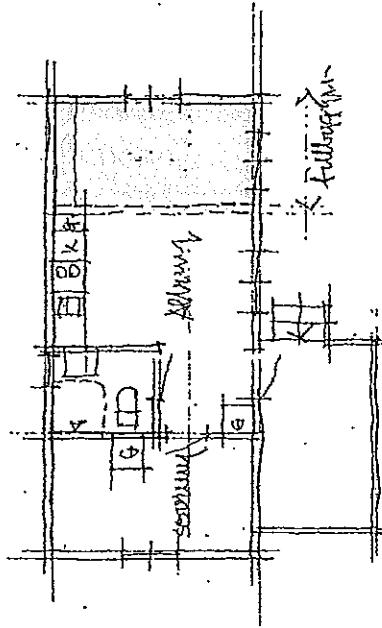
Fasad mot väster



Fasad mot väster



Fasad mot söder



Fyllning

Spindelstyp
med fullbyggnad

TYP B

Skepparebyggnad

Byggtov lämnat
Avvikelse från denna ritning får ej vidtagas utan
miljö- och byggnadsnämndens godkännande.
Vilkoren i nämndens beslut skall följas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Ingemar Nau

2001/1153

09 10

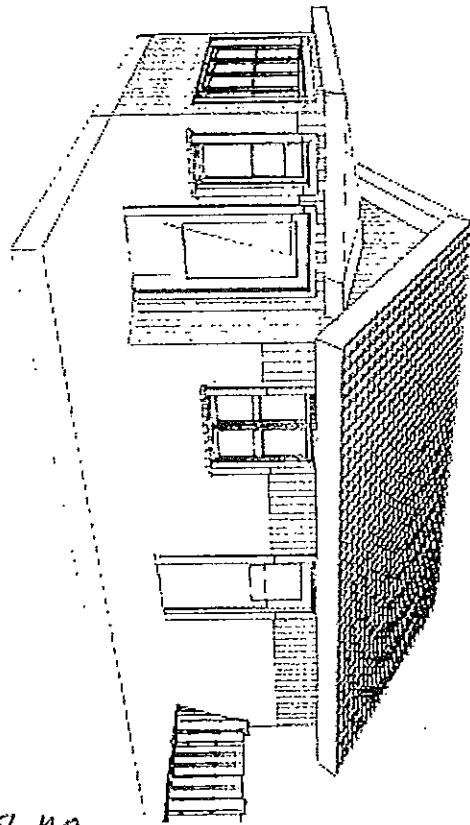
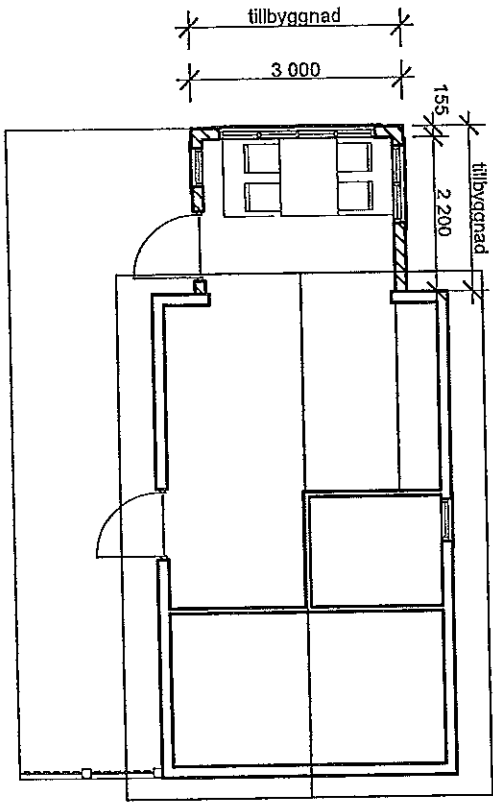
TANUMSTRAND:

Förslag till fullbyggnad

over Årunga B. Skedda 1:100

Ua 950302 G. Hammarström ark. s. 1

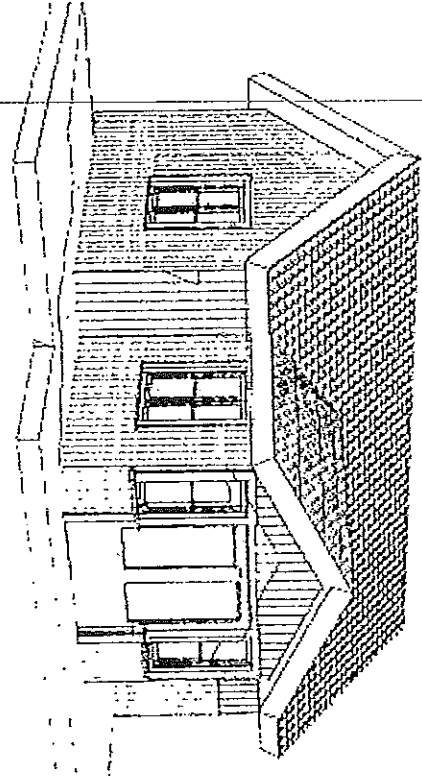
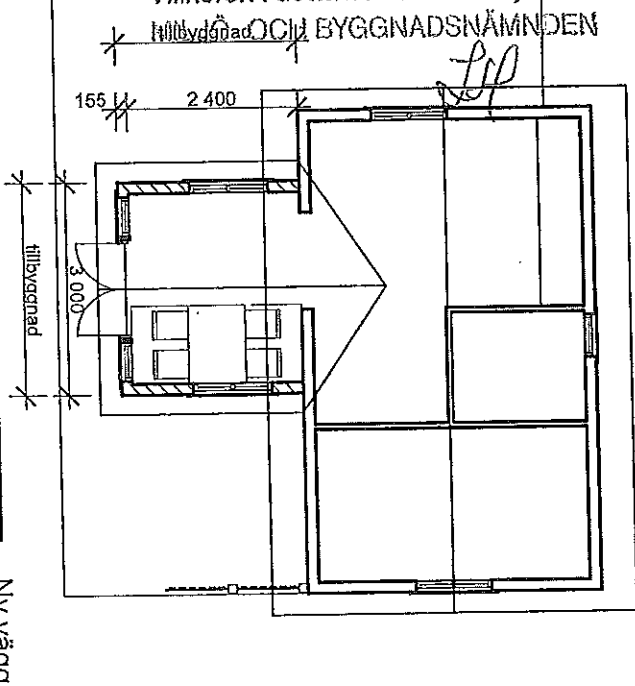
07.472-202
MKM



Skepparstuga — tillbyggnad gavel

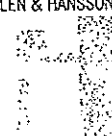
Byggiöv lämnat enligt delegationen... 2007-08-22
beslut 15.2.107.....

Avvikelse från denna ritning får ej vidtagas utan
miljö- och byggnadsnämndens godkännande.
Villkoren i detta beslut skall följas.



Skepparstuga — tillbyggnad långsida

19/5 2007
10/5 2007

| | | | | |
|---|--|-------------|----------------|------------------------|
| SJÖLÉN & HANSSON  ARKITEKTER | Brf Krabban, Tanum Strand | | | DATUM 2007.03.01 |
| | Skepparstuga, Alt 1 & 2 Tillbyggnad veranda | | | ANSVARIG A-K Sjölen |
| UPPDRAG NR 704 | RITAD/KONSTR AV | HANDLÄGGARE | SKALA 1:100 | NUMMER A20 |
| | | | BET | |

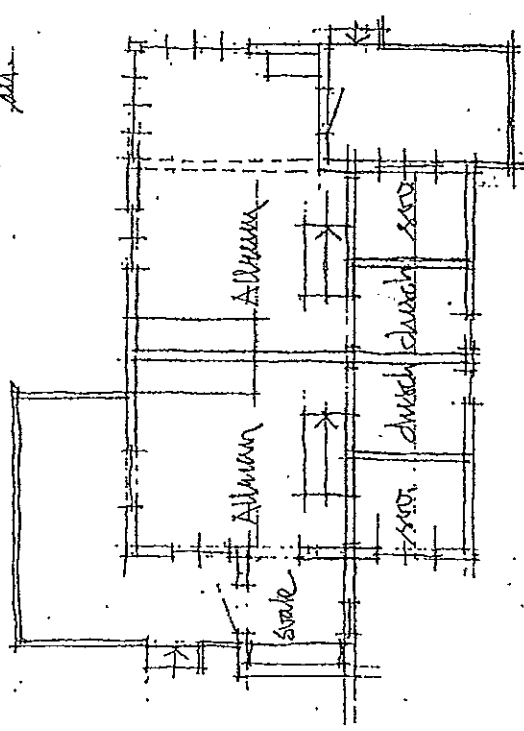
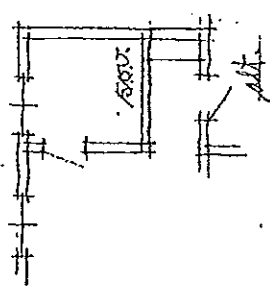
H
0523-551 880
070-66 86 307

Bygglövsnummer: 20040427 s. 159

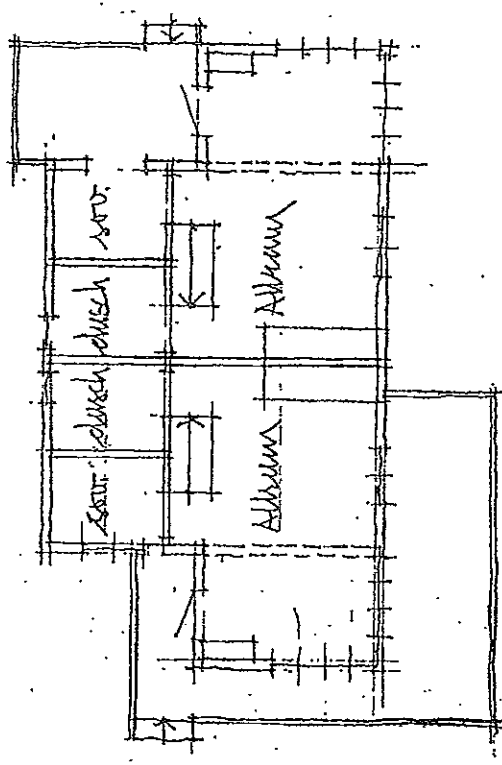
Bygglövsnummer: 20040427 s. 159
Avvikelse från denna ritning får ej vidtagas utan miljö- och byggnadsnämndens godkännande. Villkoren i nämndens beslut skall följas.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Ingemar Olsson



Grundläggning med
alt. utbyggnad



Spetsvind typ med
max. utbyggnad (15 m²)

2001/1153

-00- 15

Bygglövsnummer: 20011211 s. 362
Avvikelse från denna ritning får ej vidtagas utan miljö- och byggnadsnämndens godkännande. Villkoren i nämndens beslut skall följas.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Ingemar Olsson

KAPITEN STUGAN

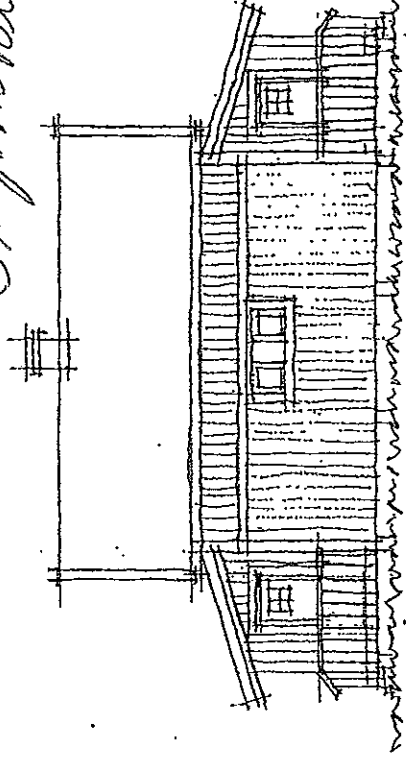
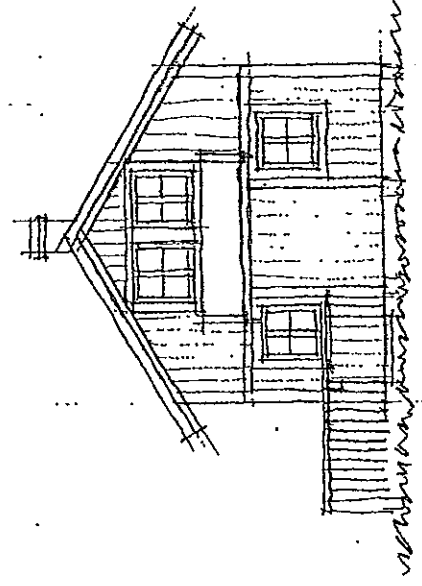
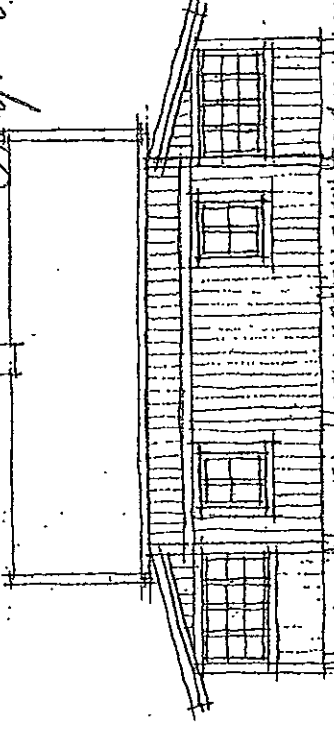
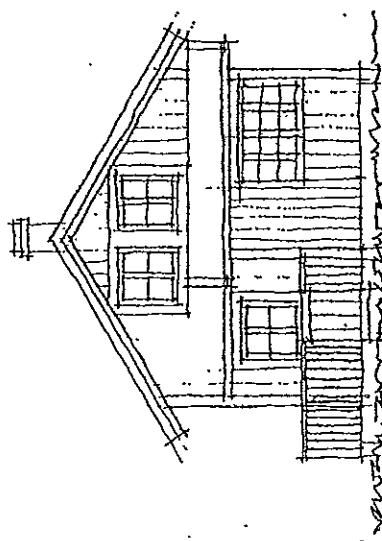
Alt. utbyggnad
Skala: 1:100 U.a. 950307

20040427 159

Bygglöv lämnat.
Avvikelse från denna ritning får ej vidtagas utan
Miljö- och byggnadsnämndens godkännande.
Villkoren i nämndens beslut skall följas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Stigman Olav



2001/2/11 368

Bygglöv lämnat.
Avvikelse från denna ritning får ej vidtagas utan
Miljö- och byggnadsnämndens godkännande.
Villkoren i nämndens beslut skall följas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Stigman Olav

2001/1/53

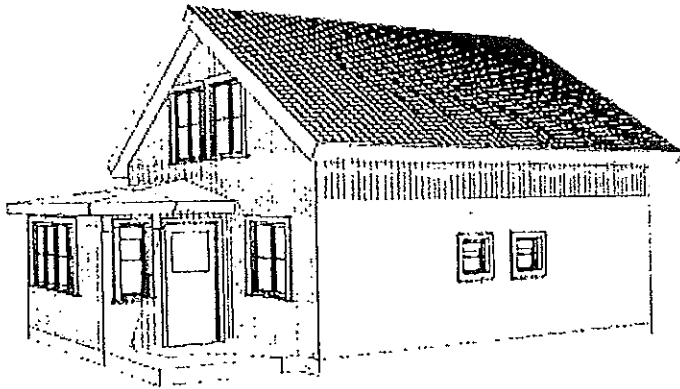
KAPITLSTUGAN

Att. utbyggnader

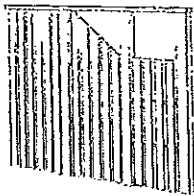
6 Koda 1100 ULR 800302

— Camilla Stenlund

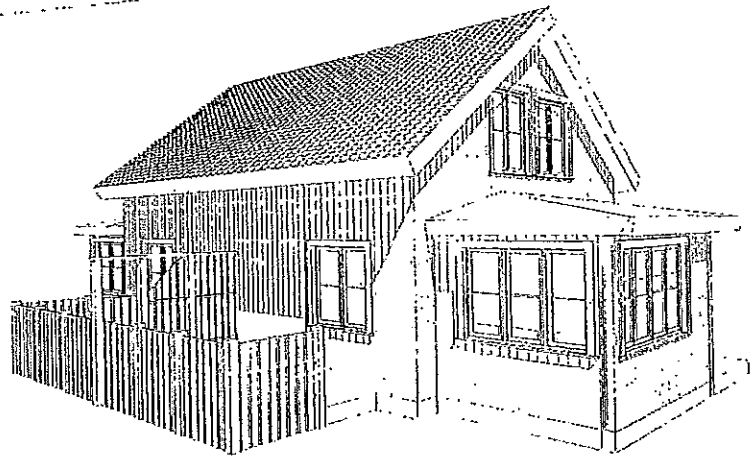
Kaptenshus —tillbyggnad gavel / utformning av plank



Verandatillbyggnad med kuverttak i bandfalsad plåt på gaveln. Parhusets båda lägenheter avskiljs med ett plank på den gemensamma altanen.



Plank



Bygglov lämnat enligt delegation 2007-08-22
 beslut 133/08.....

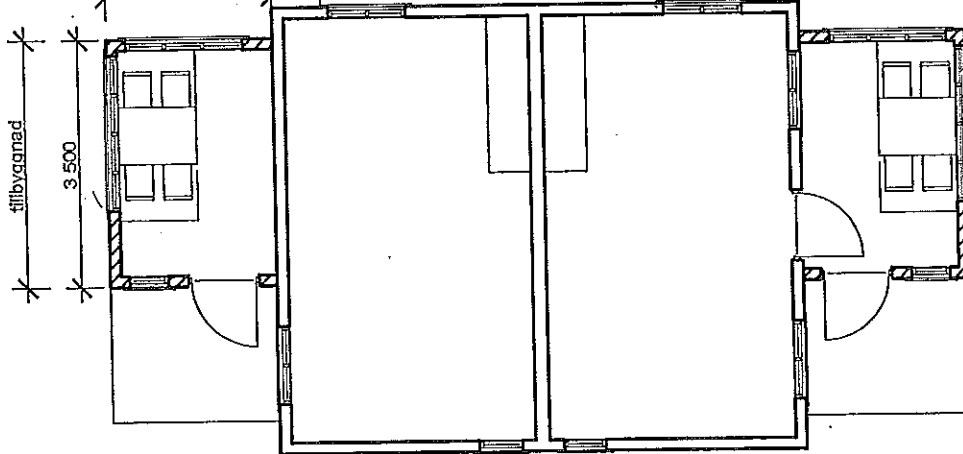
Avvikelse från denna ritning får ej vidtagas utan miljö- och byggnadsnämndens godkännande. Tillbyggnad i detta beslut skall följas.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

SP

07.472-332

M6n

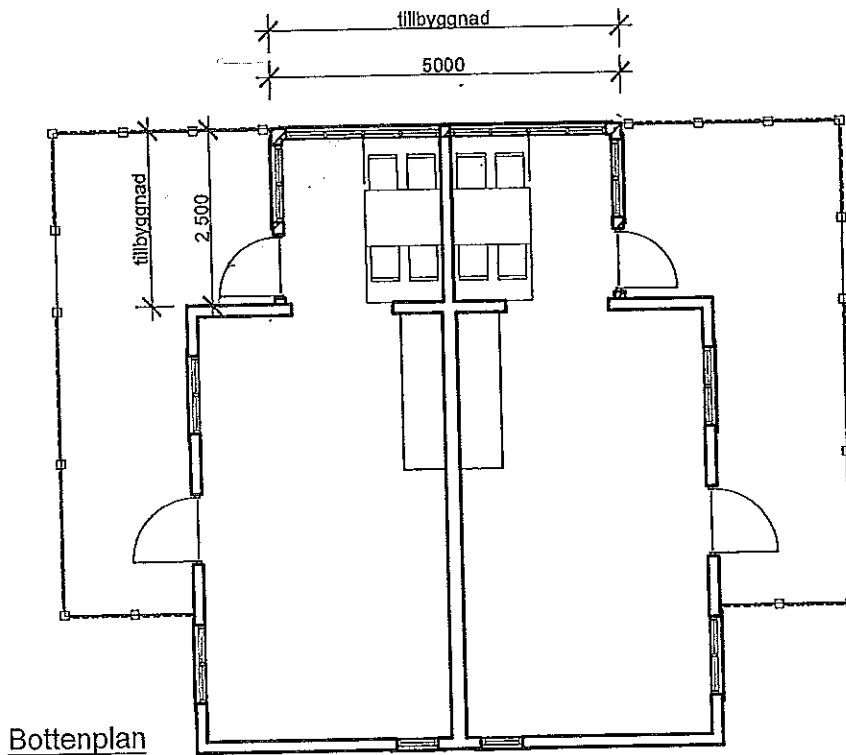


Ny vägg

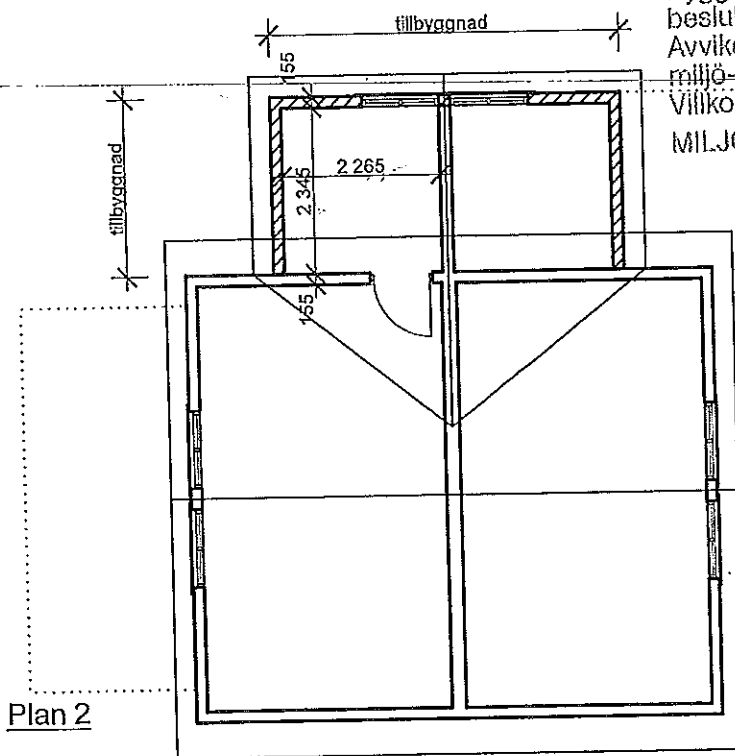
| | | | | |
|------------------------------------|---------------------------|-----------------|------------------------|---------------|
| SJÖLÉN & HANSSON ARKITEKTER | Brf Krabban, Tanum Strand | | DATUM 2007.03.01 | |
| | Kaptenshus, Alt 1 | | ANSVARIG A-K Sjölén | |
| | Tillbyggnad veranda | | SKALA 1:100 | |
| | UPPDRAG NR 704 | RITAD/KONSTR AV | HANDLÄGGARE | NUMMER A10 |

Kaptenshus — tillbyggnad långsida

Sid 1



Bottenplan



Plan 2


Bygglov lämnat enligt delegation *2007-08-22*
 beslut *15.2/07*.....
 Avvikelse från denna ritning får ej vidtagas utan
 miljö- och byggnadsnämndens godkännande.
 Villkoren i detta beslut skall följas.
 MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

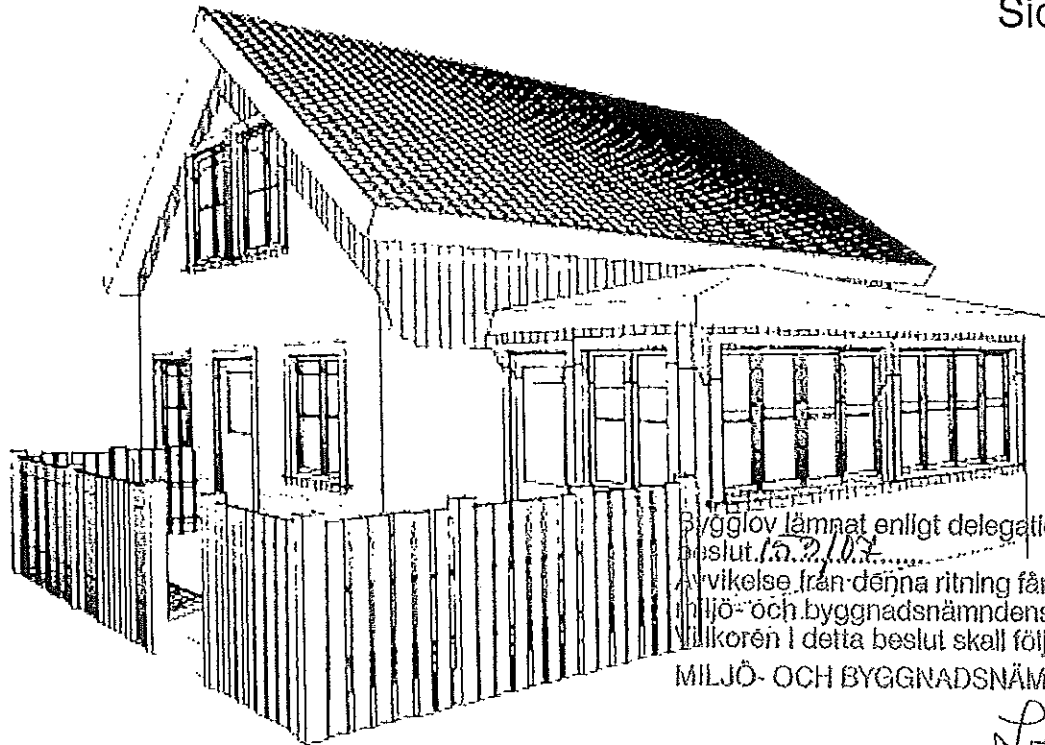
SP

TANUMS KOMMUN
 2007-03-01
 Dnr: *07472-332*

Mbn

 Ny vägg

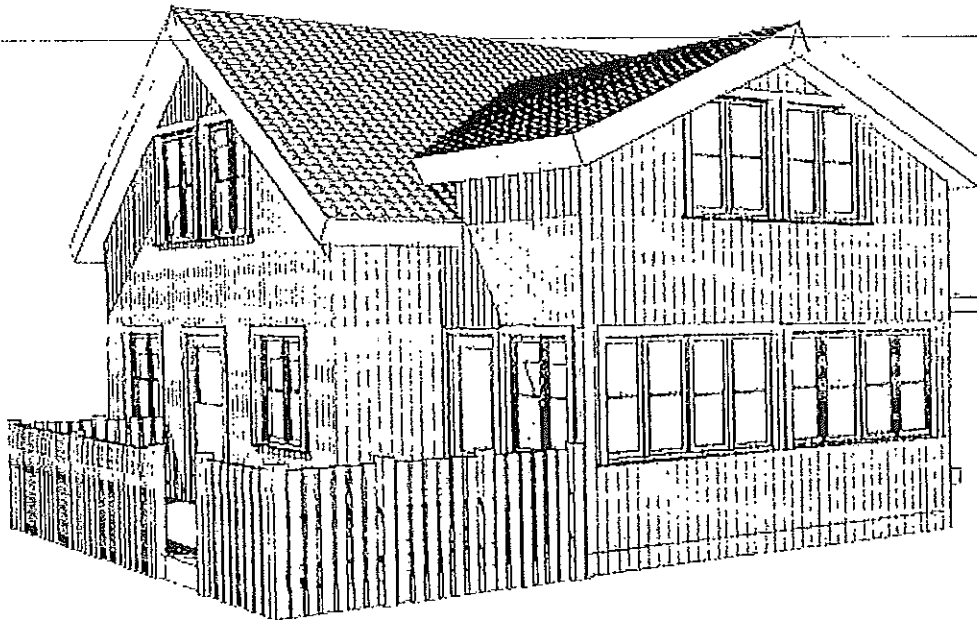
| | | | | |
|---|------------------------------------|-----------------|-------------|------------------------|
| SJÖLÉN & HANSSON  ARKITEKTER | Brf Krabban, Tanum Strand | | | DATUM 2007.03.01 |
| | Kaptenshus, alt 2 & 3 | | | ANSVARIG A-K Sjölen |
| | Tillbyggnad veranda, planlösningar | | | SKALA 1:100 |
| | UPPDRAG NR 704 | RITAD/KONSTR AV | HANDLÄGGARE | NUMMER A11 |
| | | | | BET |



Bygglov lämnat enligt delegation 2007-08-22
 beslut 15.2.07
 Avvikelse från denna ritning får ej vidtagas utan
 miljö- och byggnadsnämndens godkännande.
 Villkoren i detta beslut skall följas.
 MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

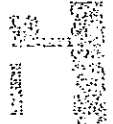
LA

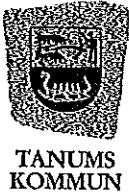
Tillbyggnad av glasveranda på byggnadens långsida. Kuverttak i bandfalsad plåt.
 Lösningen kan göras som en sommarveranda med en skiljevägg mellan de två lägenheterna.



TANUM STRAND
 07.472-332
 1461

En andra våning kan byggas på för att få ett extra sovrum däruppe. Alternativt kan en balkong byggas på det övre planet.

| | | | | |
|---|--|-----------------|-------------|---------------------------------|
| SJÖLÉN & HANSSON  ARKITEKTER | Brf Krabban, Tanum Strand | | | DATUM 2007.03.01 |
| | Kaptenshus, Alt 2 & 3 Tillbyggnad veranda, perspektiv | | | ANSVARIG A-K Sjölen |
| | UPPDRAG NR 704 | RITAD/KONSTR AV | HANDLÄGGARE | SKALA 1:100 NUMMER A12 |



RÄDDNINGSTJÄNSTEN
Tomas Magnusson

Datum
2009-11-20

Vår referens
2009.032-332Ks
Er referens
2009.1650-332Ks

Tanums kommun
Plan- och byggavdelningen
Peter Eriksson

Ansökan om bygglov

Fastigheten Ertseröd 1:36, Tanums Strand

Ansökan avser ändring av tidigare beviljat bygglov för tillbyggnad av fritidshus.

Ur brand- och säkerhetssynpunkt, med stöd i Lagen om skydd mot olyckor (SFS 2003:778) lämnar räddningstjänsten följande yttrande i ärendet:

- väggar som vetter mot varandra och är utförd i brandklass EI 30 samt har dörrar och fönster i brandklass E 15 får uppföras med 2 meter som minsta inbördes avstånd.

- vid avskiljande väggar i lägst brandklass EI 30 i småhus godtas ventilationsöppningar under taksprång om avståndet till grannbyggnad överstiger 1 meter.

- tillbyggnader får ej utföras så att räddningsfordon ej kan tas sig fram i området.

Tomas Magnusson
Stf räddningschef