



Brf Löjvikshöjden Ytterby

# RIKTDOKUMENT

för utformning av yttre och inre miljö

BRF Löjvikshöjden Ytterby

Resarö

Gäller från juni 2012  
och ersätter versionen från 2004

Senast uppdaterad  
Oktober 2012

[styrelsen@lojvikshojden.se](mailto:styrelsen@lojvikshojden.se)

## Innehållsförteckning

Sid 1	Inledning
Sid 3	Altaner
Sid 5	Staket
Sid 7	Avskärmningar
Sid 8	Balkonger
Sid 9	Solskydd
Sid 10	Planteringar och växter
Sid 11	Markbeläggning
Sid 11	Ytterdörrar
Sid 11	Brevlådor
Sid 12	Skötsel
Sid 12	Övriga installationer
Sid 13	Avspärningar
Sid 13	Förvaring
Sid 13	Konstruktioner inomhus
Sid 14	Bygglovsansökan
Sid 14	Karta

### Figurer

Sid 3	Figur 1 - Mått på standardaltan utan burspråk
Sid 3	Figur 2 - Mått på standardaltan med burspråk
Sid 5	Figur 3 - Mått på staket 1 och 2
Sid 6	Figur 4 - Mått på staket 3
Sid 7	Figur 5 - Mått på staketavskärmning

Bilaga 1	Ansvarsområden för markskötsel
----------	--------------------------------

## Inledning

Våra bostäder är något vi kan vara stolta över och de har en stark arkitektonisk profil som vi har all anledning att värna om. Det är de välmeriterade arkitekterna **Ralph Erskine** och **Bengt Lindroos** som har ritat våra hus.

Deras vision om området är att det rena avskalade formspråket ska skapa en öppen tillmötesgående miljö som främjar möten mellan människor och att färgsättningen reflekterar de färger som förekommer i vår omgivande skärgårdsmiljö.

Området har en modern minimalistisk arkitektur och det vi tillför ska passa in i miljön avseende form, färg och material.

Riktdokumentet är framtaget 2004 av arkitekt **Johan Svanholm** och reviderat av sittande styrelse 2012, som har iordningställt materialet utifrån ett arkitektoniskt perspektiv med hänsyn tagen till föreningens stadgar, kommunens byggförordningar, grundarkitekternas vision och individuella önskemål som kan tänkas föreligga.

Syftet med detta riktdokument är att få ett helhetsperspektiv gällande arkitekternas grundtanke med områdets utformning samt att främja boendemiljön och områdets värdeökning. Helt i linje med föreningens ledord: **LÅNGSIKTIGHET, KVALITET** och **TRIVSEL**.

I ett längre perspektiv leder efterföljandet av riktdokumentet till att våra fastigheter ökar i värde utan att alla medlemmar måste bygga på exakt samma sätt och vi ska vara medvetna om att **de ändringar vi gör enskilt påverkar våra närmaste grannar och helhetsbilden av området.**

Det är en svår balansgång mellan den personliga integriteten och fastigheternas utformning. Behovet av insynsskydd och andra avskärmningar varierar kraftigt mellan oss boende. Om man väljer att bo i vårt gemytliga område får man göra avkall på vissa av sina integritetsbehov.

Riktdokumentet är ett långsiktigt arbete med vårt områdes bästa i åtanke. Det finns ingen ambition att ifrågasätta det som boende tidigare uppfört i området, även om det avviker från riktdokumentet och förutsatt att det inte strider mot kommunens byggförordningar.

När dessa tidigare uppförda regelvidriga konstruktioner ersätts ska den nya konstruktionen följa aktuellt riktdokument. Vid alla avsteg från riktdokumentet ska ansökan ställas till styrelsen. Därmed kommer alla regelvidriga konstruktioner att försvinna med tiden.

Byggnation enligt riktdokumentet kräver ingen ansökan om tillstånd hos styrelsen eller bygglov från kommunen.

Vid avsteg från riktdokumentet ska ansökan ställas till styrelsen innan byggnation påbörjas.

Påbörjade eller färdigställda konstruktioner som ej godkänts av styrelsen kan komma att rivas.

Alla konstruktioner på och utanför fastigheterna sker på föreningens egendom. Föreningen förbehåller sig rätten att avlägsna dessa om fasad- eller markarbeten ska utföras på berörd plats. Återställande av avlägsnad konstruktion ska följa riktdokumentet och ske på den boendes bekostnad.

Tag alltid hänsyn till omkringliggande bebyggelse och planteringar när nya konstruktioner uppförs. Se till att staket, altaner och avskärmningar passar in i det som dina närmaste grannar redan byggt.

Staket och avskärmningar ska ligga i linje med angränsade staket och ska i största möjliga mån uppföras i samma form och färg som det intilliggande. Detta för att öka det estetiska helhetsintrycket av hela huskroppen.

Alla träkonstruktioner ska utföras i lärkträd eller tryckimpregnerat virke och ska vara omålade. Det rekommenderas att tryckimpregnerat virke behandlas med järnvitriol för att få samma färgnyans som områdets befintliga lärkträdskonstruktioner.

Egna konstruktioner ska uppföras på ett fackmannamässigt sätt. De ska vara stabila och utförda med precision.

Som bostadsrättsinnehavare äger man rätten att bo i föreningens fastighet. Det innebär att ändringar, utan styrelsens godkännande, på föreningens fasader, balkonger eller mark kommer att få återställas av den boende.

Styrelsen uppmuntrar egna initiativ. Kontakta styrelsen med förslag på förbättringar i området. Större projekt kan genomföras gemensamt på föreningens städdagar.

Riktdokumentet är ett levande dokument som anpassas och förbättras löpande. Använd den senaste uppdatering som referens till ditt projekt.



## Altaner

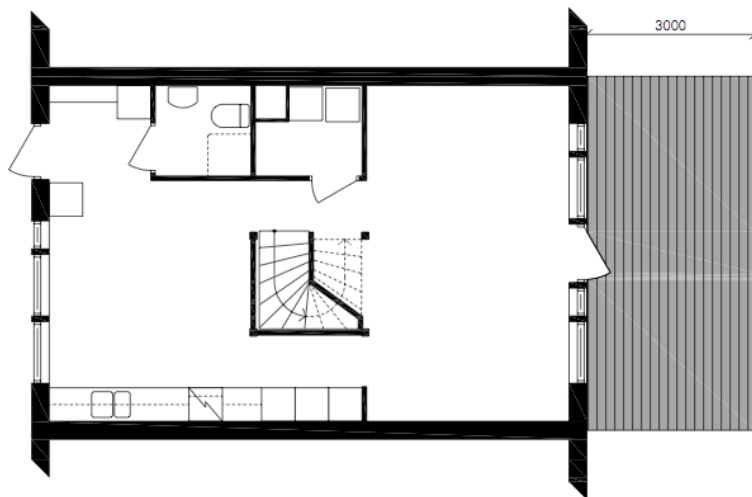
En godkänd standardaltan för baksidan på hus utan burspråk ska följa husets bredd och originalsidosstaketens djup. Det vill säga cirka **6 X 3 meter**. Se **figur 1**.

Hus med burspråk kan bygga en L-formad altan på baksidan med måtten av husets bredd och max **2,1 meter** ut från burspråket i djup. Se **figur 2**.

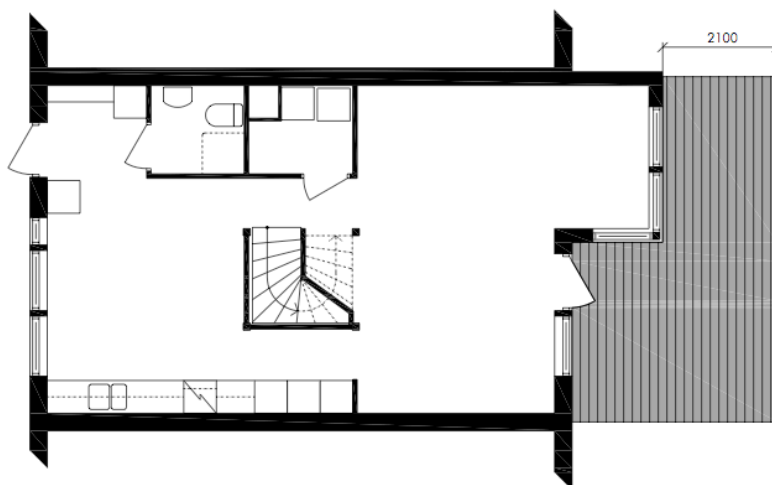
Måtten kan variera med några centimeter beroende på placeringen av sidostaken.

**Dessa två altaner kan byggas i markplan utan tillstånd.**

Figur 1



Figur 2



Vissa hus har naturliga förutsättningar att bygga altaner med andra mått än standardaltanerna men dessa avsteg från standardmåttan behöver ett tillstånd innan byggnationen påbörjas.

Kartan på **sidan 14** visar var altaner kan placeras i området. Observera att endast standardaltaner får byggas utan tillstånd. Det finns dock undantag som markerats med grönt på kartan.

Fråga styrelsen om du är tveksam till hur du kan bygga.

Efter eventuellt tillstånd ska altanen inklusive staket placeras i linje och harmoni med de existerande omgivande fasta konstruktionerna. Som till exempel förråd, fasta originalplanteringar, staket med mera.

Altanerna ska ej byggas upp mot ytterpanelen då husets ytterpanelen behöver luftning. Lämna alltså alltid ett mellanrum mellan altanen och ytterpanelens underkant.

Anpassa altankonstruktionen för rensning av hängrännornas utkastare där det behövs. Använd lyftbart galler eller annan lösning för åtkomst till dräneringshål.

På grund av olika förutsättningar för altan på entrésidan ger riktdokumentet inget generellt byggnadstillstånd för dessa.

**Ansökan måste därför erhållas för alla altaner på entrésidan.**

Det är tillåtet att utan tillstånd bygga en standardaltan på markplan i de flerfamiljshus som finns i området. Dessa platser är märkta med ett A på kartan på **sidan 14** i riktdokumentet.

## Staket

Det är tillåtet att bygga staket med horisontella täckplankor så som områdets arkitekter ritade originalstaketet i området.

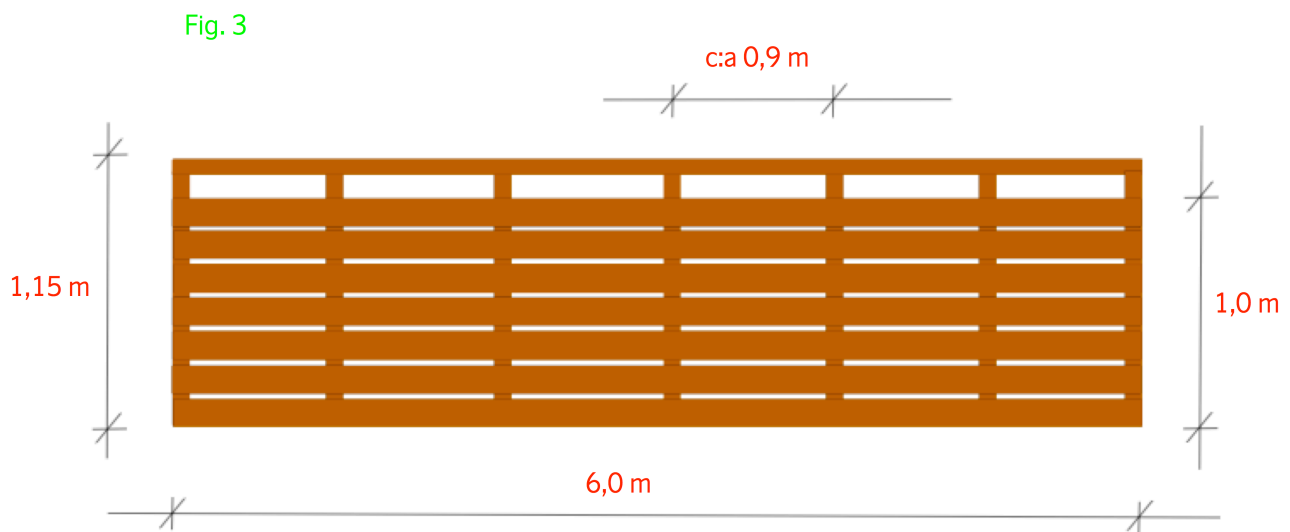
Den täckta delen av staketet får ha en maxhöjd på **1 meter** och räcket får vara högst **1,15 meter** över marken. Se **figur 3** nedan.

Staketet ska sträcka sig över altanens längd och kan byggas med eller utan grind. Grinden ska ha likadan utformning som staketet i övrigt. Rekommenderad bredd på grinden är **90 centimeter**.

Staketets horisontella täckplankor ska ha en bredd på **9,6** eller **12 centimeter**.

Nedan finns två av de tre staketvarianter som ingår i riktdokumentet:

1. **Horisontella täckplankor med en bredd av 9,6 centimeter.**
2. **Horisontella täckplankor med en bredd av 12 centimeter.**



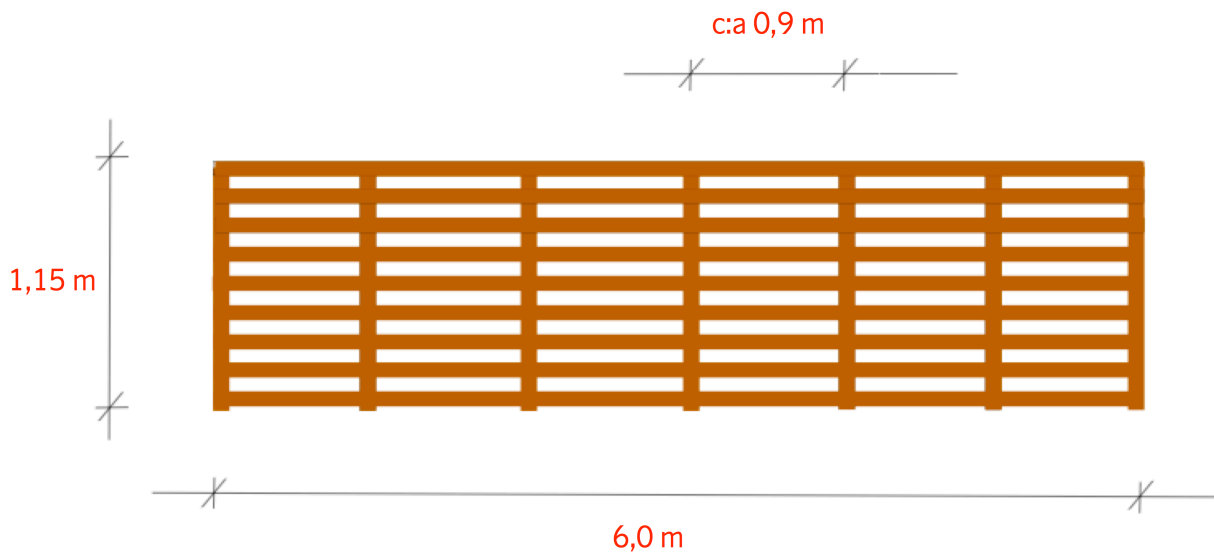
Ej skalenlig ritning

Dessa staketets täckplankor ska placeras med ett mellanrum av **1-2 centimeter** för att fukt inte ska samlas i mellanrummet och förkorta staketets livslängd. Mellanrummet gör också att staketet blir luftigare och upplevs mindre som en mur.

Staketets räcke ska monteras horisontellt i alla led och inte vinklat.

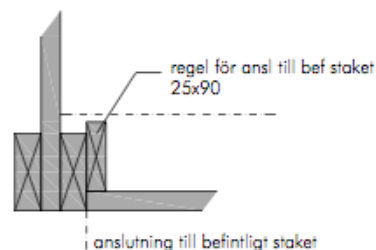
Det tredje godkända staketet tillverkas av ribbor med måtten **4.5 X 4.5 cm**. Dessa ribbor ska monteras horisontellt med ett mellanrum av **4.5 cm**. Se figur 4.

Figur 4



Ej skalenlig ritning

Altanstaketet ska infästas i plan med sidostaketet och inte på utsidan av sidostaketets nock enligt ritningen nedan.



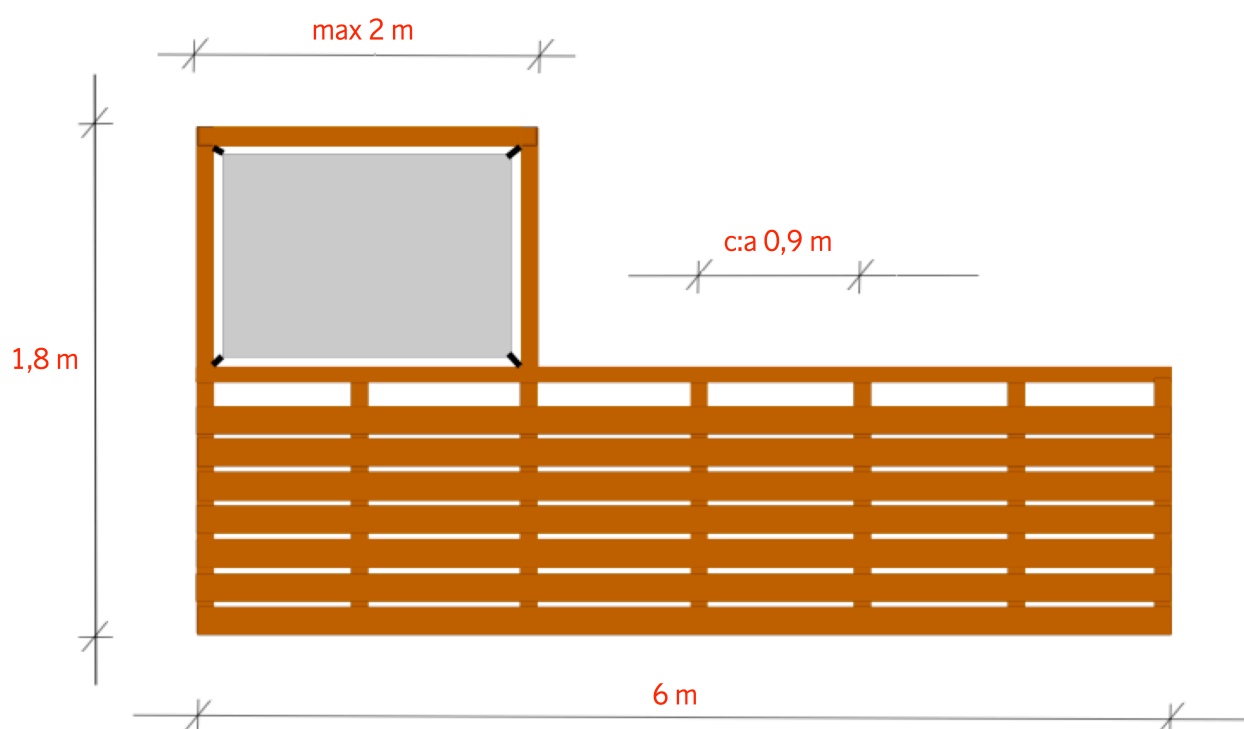
Något att tänka på när övriga staketprojekt planeras är att kommunens bygglövsbestämmelser godkänner att staket inte får vara högre än **0,8 meter** vid tomtgräns och att altanens sidostaket inte får sträcka sig längre ut från huset än **3 meter** med en höjd av **1,8 meter**. Sidostaketet ska även ha ett avstånd på minst **4,5 meter** från föreningens tomtgräns.

Dessa staket har föreningen möjlighet att godkänna utan att bygglov måste sökas hos kommunen. Det är dock ingen garanti att byggtillstånd erhålles från föreningen även om kommunens byggnorm efterföljts.

## Avskärmningar

På vissa utsatta platser i området finns det möjlighet att bygga en altanavskärmning som överstiger den rekommenderade stakethöjden på **1,15 meter**. Avskärmningen får max sträcka sig över en tredjedel av altanens totala längd. Föreningen rekommenderar användning av segel- eller markisduk i en ramkonstruktion av trä för avskärmningar. Se möjliga färgval under rubriken **SOLSKYDD**. Se **figur 5** nedan nedan.

Figur 5



Ej skalenlig ritning

Avskärmningen får inte löpa längs altanens hela längd utan ska begränsas till enstaka utsatta hörn. Avskärmningens överliggande plankor ska monteras horisontellt i samma vinkel som räcket.

**Alla avskärmningar är avsteg från riktdokumentet och kräver tillstånd för att uppföras.**

Det är inte lämpligt att hänga amplar eller annan hängande dekoration i avskärmningen då det motverkar arkitekternas andemening med området.

Altanernas sidostaket får ha en maxhöjd av **1,8 meter** över marken och ska ha samma utformning som originalstaketerna från när området byggdes.

**Sidostaketerna ska lämnas omålade.** Om tryckimpregnerat virke används rekommenderas att det behandlas med järnvitriol för att få en nyans som liknar väderbitet lärkträd.

## Balkonger

Det finns möjlighet att bygga ett vindskydd på balkongen. Det måste dock godkännas av styrelsen innan installation.

**Tänk på arkitekternas andemening med tanke på form, färg och material när avskärmningen planeras.**

Använd gärna markis- eller segelduk uppspänt mellan två stolpar. Läs vilka färger som är tillåtna under rubriken **SOLSKYDD**.

Eventuell återställande av åverkan på fastigheten på grund av balkongavskärmningen står den enskilde boende för.

Tänk på att balkongens golvplankor måste ha luft runt sig för att kunna evaporera fukt. Lägg inte mattor, kartonger, plastlådor med mera direkt på plankorna. Förstörda plankor som är åsamkade av felaktigt nyttjande av balkongen återställs på den boendes bekostnad.

## Solskydd

Fasta solskydd får monteras på fasaden utan tillstånd under förutsättning att installationen följer riktlinjerna nedan och att den är gjord på fackmannamässigt vis. Eventuella skador på fastigheterna som uppkommer på grund av installationen åtgärdas på den boendes bekostnad.

**Anpassa din installation till redan befintliga installationer i husets närhet.**

Altanmarkiser får inte ha större mått än altanen och ska vara enfärgade med rak kapp eller utan kapp. Atanmarkiser för endast fästas på fasaden.

Fönster-/ fallarmsmarkiser ska vara anpassade till fönstrets storlek.

Följande NCS-färger och närliggande är godkända för markiser och textilavskärmningar:

- Mörköd                S 4550-Y90R
- Mörkgrön            S 7020-B90G
- Mörkgrå             S 3502-B
- Vit                     S 1000-N
- Svart                 S 9000-N

Solsegel av vit modell kan också monteras under förutsättning att installationen hålls inom altanen och att installationen inte riskerar att förstöra fastigheten.

## Planteringar och växter

Vid nyplantering ska hänsyn tas till närliggande växtlighet med tanke på växtsort och avstånd. En homogen enhetlig flora rekommenderas för ett gott helhetsintryck.

Plantering i mark är inte tillåtet utan tillstånd från styrelsen.

Placera ut och plantera gärna i egna krukor. Tänk på krukornas formspråk och material så att de passar in området. Betongkrukor utan ornamentering i dess naturliga färg rekommenderas.

Det finns möjlighet att ansöka om tillstånd för att bygga planteringslådor på lämplig plats invid sitt hus. Dessa ska utformas på liknande sätt som originalplanteringslådorna som bland annat finns ovanför garaget. Se bilder nedan på godkända planteringslådor. De enskilda ribborna ska minst ha måtten **7 X 7 cm**.



Om planteringsförfrågan inte överensstämmer med föreningens Grönyteplan kan tillstånd komma att nekas.

Skada på fastigheterna orsakad av egen plantering är den boendes eget ansvar att återställa.

Det är inte tillåtet att på eget bevåg ta ner buskar eller träd på föreningens eller kommunens mark. Tillstånd från styrelsen och i vissa fall kommunen krävs för detta.

Anmäl träd som kan utgöra fara för människor och fastigheter till styrelsen. Dessa kommer då att utvärderas av arborister och åtgärdas vid behov.



## Markbeläggning

Vid all markbeläggning och andra omfattande markarbeten ska ansökan skickas till styrelsen för godkännande.

## Ytterdörrar

De befintliga entré- och altandörrarna får inte bytas av den enskilde boende utan tillstånd då deras utseendet är reglerat av kommunens byggförfordningar.

Det är dock tillåtet att måla ytterdörren enligt NCS-färgerna nedan:

Röd        S 4050-Y80R  
Grön      S 5040-B90G

Föreningen försöker få ett allmänt tillstånd av kommunens byggnadsnämnd för att få installera fönster i ytterdörrarna. Det är dock ej ännu inte tillåtet att installera dessa.

## Brevlådor

Det går bra att ersätta sin brevlåda till en av samma storlek, färg och modell som den befintliga. Det går även bra att byta till en låsbar brevlåda av liknande modell.



Exempel på godkänd brevlåda

## Skötsel

Det rekommenderas att träkonstruktioner oljas en gång per år. Vill man att tryckimpregnerat virke ska få en nyans som liknar väderbitet lärkträd kan man behandla det med järnvitriol.

Det är bara ytan på lärkträd som påverkas estetiskt av att det inte oljas. Hållfastheten är den samma under längre tid.

Eventuella fasta planteringslådors växter och annan plantering i husets närhet är den boendes ansvar att underhålla. Se därför gärna till att de planteringar och buskar som finns i anslutning till huset ansas, vattnas och sköts om för ett trevligare helhetsintryck av området.

Följ föreningens markvårdsschema ([bilaga 1](#)) så att området alltid ser omskött och propert ut.

## Övriga installationer

Det är inte tillåtet att installera eller förvara något på fastigheternas väggar eller tak utan styrelsens godkännande.

Externa parabol, antenner, spaljéer, klätterväggar, solpaneler, rökkanaler med mera är inte tillåtna.

Föreningen förbehåller sig rätten att avlägsna dessa om fasad- eller markarbeten ska utföras på berörd plats. Återställande av avlägsnad konstruktion ska följa riktdokumentet och ske på den boendes bekostnad.

Föreningens husnummerskyltar får inte avlägsnas eller bytas ut. Området är svårnavigerat för utomstående och dessa tydliga skyltar underlättar orienteringen.

Utomhusbelysningen som föreningen har installerat på fastigheterna får inte bytas ut.

**Det går däremot utmärkt att byta ut eller installera belysning på husets baksida.** Ha arkitekternas andemening med rena linjer i tanken vid val av belysning.

Det är tillåtet att installera infravärme på husets fasad.

Belysning och infravärme ska installeras på fackmannamässigt vis och inte utgöra någon fara för boende eller fastigheten.

Den boende är ansvarig för återställande av åverkan orsakad av egna installationer på huset.

## Avspärrningar

Det är inte tillåtet att uppföra egna avspärrningar som hindrar passage på föreningens mark.

Det är inte heller tillåtet att flytta på avspärrningar som föreningen placerat ut. Avspärrningarnas placeringar är valda med omsorg för att skydda planteringar, öka säkerheten, förhindra otillåten trafik och parkering i området.

## Förvaring

Det är inte tillåtet att förvara byggmaterial, vinterdäck, takboxar, båtar med mera på föreningens mark, fasader eller gemensamma ytor som till exempel altaner, gräsytor, parkeringsplatser eller föreningens förråd. Detta av estetiska- och säkerhetsskäl.

Cyklar ska i möjligaste mån placeras i föreningens cykelställ.

Förvaring av tyngre föremål får inte ske på balkongerna då detta påverkar konstruktionens hållfasthet.

## Konstruktioner inomhus

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättshavaren får således inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, el eller vatten eller annan väsentlig förändring.

Installation av kamin i behov av röckanal är ej tillåtet.

## Bygglovsansökan

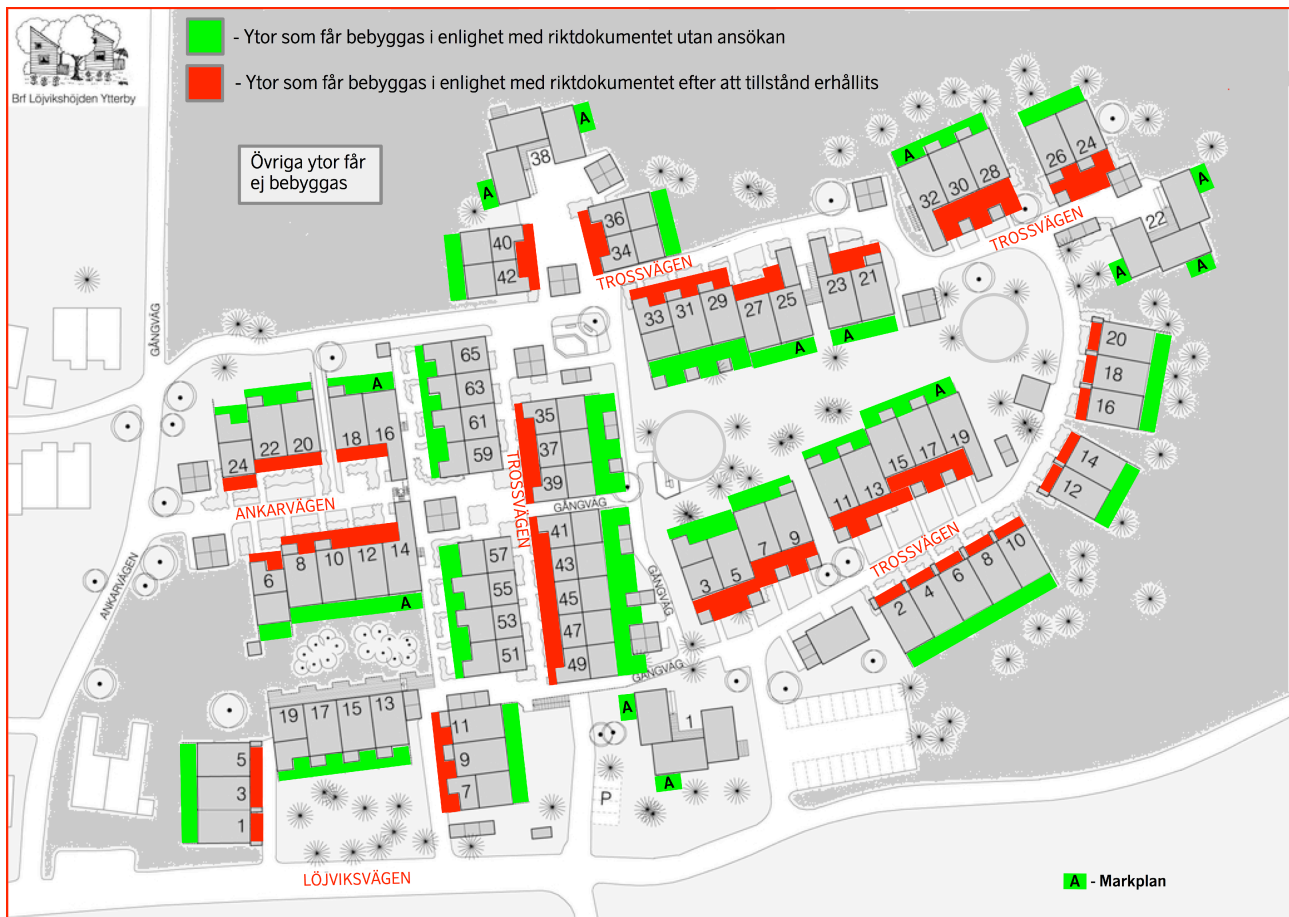
Ansökan om avsteg från riktdokumentet sker till styrelsen via e-post på [styrelsen@lojvikshojden.se](mailto:styrelsen@lojvikshojden.se).

Ansökan ska innehålla en beskrivning av byggprojektet samt om nödvändigt en ritning.

I berörda fall ska även de närmaste grannarnas godkännande bifogas.

Ansökan ska godkännas innan byggprojektet påbörjas.

## Karta



# Bilaga 1

## Indelning av ansvarsområden för markskötsel

Sedan hösten 2007 utför vi som bor i området markskötseln själva.

Vi har delat in området i ansvarsområden enligt nedan på bifogad karta. Varje grupp ansvarar för sitt område vad gäller gräsklippning, krattning, plattrensning, renhållning m.m.

Varje hushåll har blivit tilldelad några veckor per säsong. Om du inte kan din vecka går det bra att byta med någon granne så att arbetet ändå blir utfört.

Detta gäller i första hand medlemmar i föreningen men hyresgäster är mer än välkomna att delta i dessa kvalitetshöjande sysslor.

Se på kartan på sista sidan hur ditt ansvarsområde ser ut.

### Ansvarsområden/ uppgifter:

#### Ankarvägen 6, 8, 10, 12, 14a:

- Krattning/ klippning av gropen mellan L13-19 och A6-14.
- Klippning av gräsmattan runt gavel på A6 samt framsidan av husen.

#### Ankarvägen 16a, 18, 20, 22, 24:

- Klippning av gräs på framsidan, baksidan och gaveln vid A24.
- Kantklippning på båda sidor av gångvägen på baksidan upp till A16.
- Kantklippning vid postlådor.

#### Löjviksvägen 1, 3, 5 och 13, 15, 17, 19:

- Krattning av skogen mot Löjviksvägen.
- Klippning av gräsmatta runt huskropp L 1-5.
- Kantklippning vid postlådor.

#### Löjviksvägen 7, 9, 11:

- Klippa gräs i slänten ned mot garaget bakom L7-9 samt på sidan om L7.
- Borsta trappan ned till garaget.
- Vattning/skötsel av planteringar.
- Kantklippning vid postlådor.

#### Trossvägen 1

- Gräsklippning runt huskropp T1.
- Plattrensning/borstning utanför entréer.
- Vattning av planteringar/krukor utanför T1.
- Skötsel av buskar/häckar i slänten mot Löjviksvägen och runt gästparkeringen.

#### Trossvägen 2, 4, 6, 8, 10:

- Gräsklippning runt tvättstugan och uteparkeringen.
- Gräsklippning på framsidan av husen T2-T10.
- Kantklippning vid postlådor.
- Skötsel av buskar runt hela tvättstugan.
- Gräsklippning av gräspartiet mellan parkeringen och Löjviksvägen.

### **Trossvägen 3, 5, 7, 9:**

- Krattning lekplats ålder 0-6.
- Gräsklippning/ krattning på gaveln, framsidan och baksidan av husen.
- Skötsel av buskar vid lekplatsen.

### **Trossvägen 11, 13, 15, 17, 19:**

- Gräsklippning på fram och baksida av husen samt gången mellan T9 och T11.
- Krattning mellan träden på baksidan T11-19.
- Plattrensning av entrégångar samt mellan T19 och förrådet.

### **Trossvägen 12, 14, 16, 18, 20:**

- Gräsklippning på framsidan av husen.
- Gräsklippning mellan T10-T12 och T14-T16.
- Gräsklippning runt trädgårdsförrådet och lekplatsen.
- Skötsel av buskar mellan T10-T12.
- Skötsel av blomlådor vid trädgårdsförrådet.

### **Trossvägen 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33:**

- Gräsklippning på fram och baksida av husen samt gavlar.
- Kantklippning vid postlådor.
- Plattrensning på gången mellan T23 och T25.
- Rensning av grillplatsen.

### **Trossvägen 22**

- Plattrensning/borstning utanför entréer.
- Gräsklippning runt huskropp T22.
- Skötsel av rabatter samt buskar runt T22.

### **Trossvägen 24, 26, 28, 30, 32:**

- Gräsklippning mellan T26 och T28.
- Gräsklippning på framsidan T24 till T32 samt gavel på T24 och T32.
- Plattrensning av entrégångar.
- Krattning av lekplats 6-12 år.
- Skötsel av buskar runt lekplatsen.

### **Trossvägen 34, 36, 38, 40, 42:**

- Borstning vid området runt pingisbordet samt innergården T34-T42.
- Skötsel av planteringen på gaveln av T42.
- Gräsklippning och sköta buskarna vid pingisbordet.
- Plattrensning/borstning utanför entréer.

### **Trossvägen 35, 37, 39, 59, 61, 63, 65 samt Ankarvägen 16b:**

- Plattrensning på torget, baksidan av T59-T65 samt gången mellan husen.
- Sopning av trapphus ned till garage.

- Rensning av rabatt vid T65 gavel.
- Gräsklippning vid gaveln T35 och på baksidan av T35-39.
- Vattning och skötsel av planteringarna på torget

### Trossvägen 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57 samt Ankarvägen 14b:

- Plattrensning och borstning på fram och baksida av husen och gången över garaget vid sidan av T49 och T51.
- Gräsklippning på baksidan av T41-49.
- Rensning av rännan ovanför garageinfarten samt den på baksidan av T51-T57.

## Karta över ansvarsområden

