

Eriksdalslundens koloniträdgårdsförening är en viktig del av en kulturhistoria som sträcker sig över hundra år tillbaka i tiden. Vi tillhör därigenom det "kulturella riksintresset".

Det är viktigt att områdets karaktär bevaras och att de åtaganden som finns i våra arrendekontrakt efterföljs på bästa sätt.

De generella reglerna är en stuga på max 14 kvm, en verktygsbod på max 3 kvm och en altan/veranda om max 6 kvm.

Men ibland krävs bygglov även för mindre förändringar.

Skriv alltid till styrelsen INNAN du sätter igång och berätta vad du har för planer, oavsett om det gäller en spaljé, byte av färg på stugan, stödmurar, trädäck, omläggning av tak eller utbyte av olika byggnadsdelar och invänta ett godkännande.

Ibland kan det vara så att din idé kanske inte rymmer med områdets karaktär eller att ett bygglov måste skickas in till Stockholms stad eller att dina grannar bör få godkänna dina planer.

Nedan följer en grundlig genomgång över byggregler, viktigt att läsa igenom för dig som planerar en byggnation.

Bygglövsansökan i Eriksdalslundens koloniförening

Vad innebär detta?

A - I vårt arrendekontrakt under första paragrafen står:

"Inom området är det endast tillåtet att bebygga varje enskild lott med sammanlagt 23 kvm, varav 14 kvm stuga, 6 kvm veranda och 3 kvm bod. Därutöver får ett trädäck om maximalt 15 kvm anläggas på lotten. Stugans höjd till taknocken får inte överstiga 3,50 m. Taklisthöjden får inte överstiga 2,20 m. Byggnaden får uppföras i endast en våning utan inredd vind."

B - Utöver direktiven ovan gäller för kolonibebyggelse att SBK:s (Stadsbyggnadskontorets) regler för bygglövsansökan följs. Vad som minst krävs gällande ritningar och uppgifter mm. kan läsas på deras hemsida.

I en broschyr från SBK förklarar de dessutom sin syn på kolonistugor som:

För att bevara koloniområdenas kulturhistoriska värde ska enligt SBK:s anvisningar:

- byggnadernas enkla och småskaliga karaktär bibehållas.
- stugornas tak- och fasadmateriell och färgsättning så långt som möjligt ansluta till det ursprungliga.

Vi måste även följa bl.a. PBL (Plan och Bygglagen) och där står t.ex.:

Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 17 §

Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

För att bevara områdets karaktär önskar vi att våra nya tillägg som ombyggnader och nya stugor skall ha karaktär av "**kolonimässighet och anspråkslöshet**". Vad detta mer konkret innebär kommer föreningen så småningom mer tydligt definiera men i nuläget nöjer vi oss med att öppet diskutera med den som söker bygglov. Kontakta

därför styrelsen i **förväg** när du funderar på byggändringar. Styrelsen skall enligt arrendekontraktet även godkänna alla åtgärder även de som ej kräver bygglov.

C - För att Erikdalslundens koloniförening skall kunna bedöma ifall en ny kolonistuga eller byggändring uppfyller de krav som vi enligt arrendeavtalet, PBL, BBR och SBK är skyldiga att följa behöver vi få in uppgifterna nedan.

1 Utför ritningarna i skala 1:20 (en kolonistuga är så liten att skala 1:100 är alldeles för liten för att kunna bedöma stugans utformning)

2 För att bedöma stugans höjder behöver föreningen veta:

- i samtliga hörn av huset ange mått mellan marknivå och undersida bärlinor. Lutar marken under huset kommer detta mått vara olika i hörnen.

(Vi vill veta hur högt stugan kommer lyftas från marken och vill veta att ni själv tagit beslut om detta innan bygget påbörjas. Detta är inte upp till byggaren att besluta. Bärlina = balkar som ställs på grundläggningen/plintarna)

- ange nockhöjd från mark till nock på en sida. Lutar marken mycket ange fler höjder.

- ange hushöjd (skärmingslinjen mellan fasad och yttertak) på en sida.

3 För att bedöma ifall stugan har förutsättningar för en bra vattenavrinning för grundläggningen:

- Ange vilken grundläggning du önskar använda.

- Markera med pil (⇒) på plan samt beskriv i mycket enkel text åt vilket håll/hur vatten som rinner in under huset dräneras bort.

Här följer två exempel men du kan föreslå vilken annan fungerande lösning du själv önskar. Det är funktionen som är det väsentliga.

Exempel 1 - marken under huset lutar åt ⇒, grunden är helt öppen så ev. stående vatten lätt kan avdunsta.

Exempel 2 - marken under huset lutar åt ⇒, husgrund fylls med singel samt dräneringsrör nedlägges som släpps någon meter utanför huset, grunden är delvis öppen med ventilationsöppningar åt minst två håll.

- Markera på ritning eller beskriv hur du tar hand om vattenavrinning från tak.

Du behöver inte ha hängrännor på din stuga om du inte vill. Eftersom våra tak är små hinner inga stora mängder vatten ansamlas. Ofta är det därför inte nödvändigt och kan förfula stugan om detta görs med klumpiga rännor som används för stora villor. Det är dock bra att fundera över om behovet finns. Ibland är tomten knepig och det kan behövas och du önskar kanske samla regnvatten av andra skäl. Vill du även använda stupränna någonstans skall detta ritas in på fasaderna. Föreningen önskar inte "villastora" rördelar utan precis som en kolonistuga är liten bör även dessa delar göras i motsvarande "litenhet".

4 - Föreningen behöver information om stugans kulör och detaljer.

- ange de kulörerna du vill måla huset med som NCS-kod **samt lämna in kulörprov** på valda kulörer på en provbit till styrelsen.

- Markera eller färglägg på ritningen hur du vill måla stugan ifall du vill använda mer än en kulör.

- Ange vilken färgtyp du önskar använda.
- Ange vilken paneltyp/panelmått och takmaterial/färg du vill använda.

Din kontrollplan skall minst innehålla:

När du fått bygglov och börjat din byggnation kommer styrelsen att göra tre besök för att kontrollera att bygglovet följs. Detta är för att uppfylla vårt åtagande i arrendeavtalet.

- 1 - besök när grund och plintar sätts för att veta att platsen på lotten blir korrekt.
- 2 - besök när stomme är rest för att veta att stugans mått och höjder har förutsättning att bli korrekta.
- 3 - besök när stugan är klar för att se att fasader och kulör stämmer överens med ansökan.