

KOLONISTUGOR

bygga nytt, reparera, bygga om

För varje koloniområde finns regler för vad som får byggas på varje lott och för hur stora byggnaderna får vara. Du kan läsa mer på mittuppslaget om vad som gäller för just ditt område.

Du måste ha tillstånd från föreningens styrelse för **alla** åtgärder du vill göra. En del åtgärder kräver också att du har bygglov och/eller gör en bygganmälan hos Stadsbyggnadskontoret.

Utan bygglov och bygganmälan

Vill du sätta upp en solfångare som är max 2 m² går det bra. Likaså om du vill måla om fasaden eller bygga ett staket som är lägre än 1,1 m över marken. Du får också bygga en pergola utan tak och ordna en uteplats - om du inte bygger golvet högre än 0,5 meter över marken.



Den lokala föreningen ser till att kolonin blir en vacker och bra helhet. Stadsbyggnadskontoret hjälper dig med råd och tips och ser till att du håller dig inom lagens ramar.

OLIKA KOLONIFORMER

Ett koloniområde är i regel ett område som arrenderas av kommunen och som innehåller flera lotter och ofta en gemensam anläggning, föreningslokal e d. Oftast finns där mellan 50 och 200 lotter. Dessa lotter får utnyttjas enligt de villkor som står i arrendeavtalet och detaljplanen, om det finns en sådan för området.

Det finns fyra olika former av kolonier:

Trädgårdskolonier är ofta lite större, 200-1000 m². Här får du bygga en kolonistuga, ett förråd och ett växthus - högsta tillåtna storlek

på byggnaderna varierar från område till område. Kolla detta noga!

Bodlottskolonier på 100-300 m² får innehålla en liten, lätt bod för redskap och ett växthus.

Odlingskolonier på 50-200 m² med en låda för förvaring av verktyg. I vissa områden får man sätta upp ett litet växthus.

Djurkolonier är ca 200-400 m² och får förutom ovanstående även ha burar för kaniner, duvslag etc. Byggnader och burar får tillsammans inte uppta större yta på marken än 60 m².

Bygglov

Bygglov krävs för att se till att det du bygger håller sig till gällande bestämmelser och allmänna föreskrifter. Du måste ansöka om bygglov för att få bygga en ny kolonistuga även om den har en yta som är tillåten enligt arrendeavtalet. En del koloniområden är befriade från krav på bygglov, vilka dessa är framgår av mittuppslaget.

När alla handlingar för bygglov kommit till stadsbyggnadskontoret går vi igenom dessa noga. Är handlingarna ofullständiga talar vi om vad du behöver komplettera med.

Lovet gäller i fem år men du måste ha påbörjat bygget inom två år. Om du inte hinner starta kan du ansöka om att få förnya bygglovet.

Byggnämnan och samråd

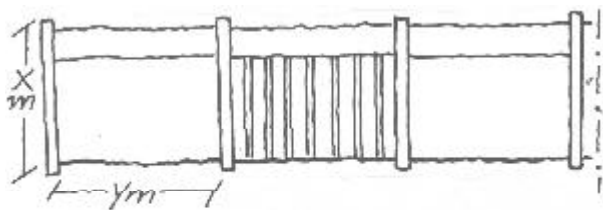
Samtidigt med ansökan om bygglov – eller senast tre veckor före byggstart – ska du lämna in en byggnämnan. När denna anmälan kommit till kontoret kallas du till samråd om bygget i fall vi anser att detta behövs.

Byggnadens utseende

Du behöver bygglov för att byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial och för att ta upp ny eller sätta igen ytterdörr eller fönster. Men inte för att byta ut skadade plankor etc.

Ska du ha en förstukvist eller veranda kräver detta också bygglov om du bygger högre än 0,5 m. Då anses fasaden så förändrad att det är motiverat att kräva ett bygglov.

Bygglov för plank högre än 1,1 m



Ange material och färgval och rita upp hur du tänkt att planket ska se ut. Välj en typisk sträcka och rita in panel, stolpavstånd och annat som ger avskärmningen dess karaktär. Glöm inte att ange höjder och avstånd.

Råd och tips

Ny stuga

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

- Bygg med terrängen, inte mot den. Utnyttja 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.

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 olycksfallsrisker får du inte bygga – eller plantera – högre än 0,8 m i gathörn och vid utfarter.

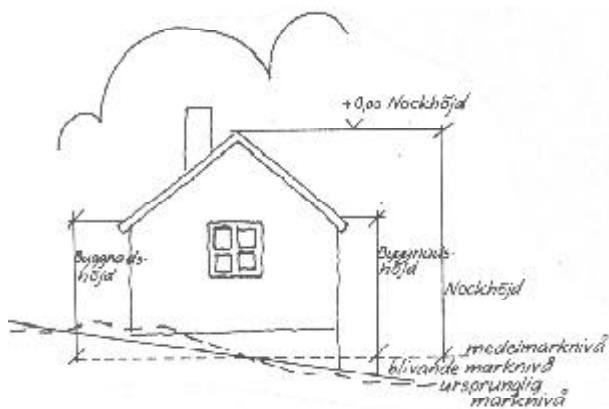
Skyddad uteplats

- En god regel är att utnyttja en befintlig vägg eller ett hörn som en dominerande del av uterummet.
- 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 alternativt mycket mindre hus.

Fråga gärna stadsbyggnadskontorets distriktsarkitekter till råds om du är osäker på utformningen av din kolonistuga.

Ytor och höjder

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



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

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 m.



Ett vindskydd upp till taket i en förstukvist innebär att denna räknas in i byggnadsarean om inte minst en sida lämnas öppen.

En altan utan tak kan byggas utan bygglov om föreningen och grannarna accepterar detta. Altanen får inte någonstans vara högre än 0,5 m och ytan under altanen får inte byggas in. I alla andra fall ingår ytan i den byggnadsarea som står i avtalet.

Ingen extra Friggebod

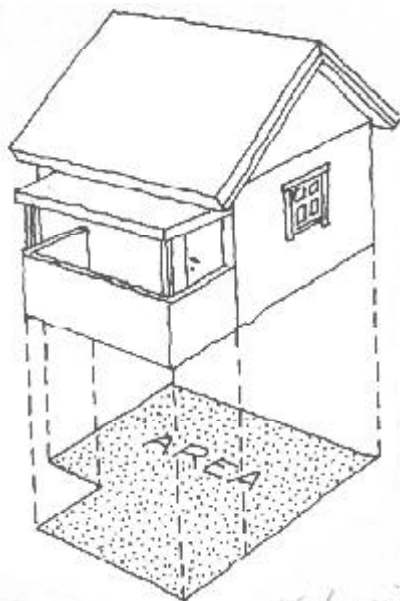
Kolonistugan är **inget bostadshus enligt Plan- och bygglagen därför har du ingen automatisk rätt att sätta upp en Friggebod**. Du måste hålla dig till den totala byggnadsyta och det antal bodar eller dylikt som arrendeavtalet ger dig rätt till.

Markarbeten

Ändrar du marknivån mer än 0,5 m genom att gräva ur eller fylla upp måste du ha ett marklov. Bygger du upp en stödmur - eller annan mur - högre än 0,5 m måste du ha bygglov. Tänk på att höjden på en mur och ett plank/staket i tomtgräns räknas från grannens sida.

Riva

Vill du riva en byggnad eller del av byggnad ska du ha rivningslov för detta om det du river är sådant som kräver bygglov: alltså en stuga men inte en pergola utan tak.



KOLONIOMRÅDEN I GÖTEBORG

I Göteborg finns ett tjugotal koloniområden. Flera av dessa har eget informationsblad om vad som gäller för att bygga m m inom just det området. Översiktlig information finner du här. En del av kolonierna är befriade från kravet på bygglov så länge man följer det som står i detaljplanen för området. Men för den stora majoriteten gäller fortfarande att bygglov måste sökas enligt de riktlinjer som står beskrivna i den här broschyren. En översyn är på väg, fler områden kommer att planläggas.

Skeppstadsholmen i Torslanda

Tillkomstår: 1924

Antal stugor: 123

Stugstorlek: 45 m²

Förråd: 10 m²

Tomtstorlek: 1000 m²

Omr totala yta: 325 000 m²

Stora Varholmen i Torslanda

Tillkomstår: 1946

Antal stugor: 86

Stugstorlek: 62 m²

Tomtstorlek: Ej inhägnade tomter

Omr totala yta: 230 000 m²

Lilleby Sillvik i Torslanda

Tillkomstår: 1953

Antal stugor: 127

Stugstorlek: 45 m²

Förråd: 5 m²

Tomtstorlek: 300-700 m²

Omr totala yta: 130 000 m²

Lundby

Tillkomstår: 1920

Antal stugor: 51

Stugstorlek: 35 m²

Förråd: 10 m²

Tomtstorlek: 250 m²

Omr totala yta: 15 000 m²

Klaremosse I och II i Tuve-Säve

Tillkomstår: 1987-89

Antal stugor: 43 (I) 28 (II)

Stugstorlek: 15 m²

Tomtstorlek: 200 m²



Gunnesby i Säve

Tillkomstår: 1974

Antal stugor: 200

Stugstorlek: 38 m²

Förråd: 5 m²

Tomtstorlek: 200 m²

Omr totala yta: 163 000 m²

Fagerdal i Hisings-Kärra

Tillkomstår: 1989

Antal stugor: 50

Stugstorlek: 29 m²

Förråd: 5 m²

Tomtstorlek: 250-300 m²

Omr totala yta: 36 000 m²

Sörbacken i Angered

Tillkomstår: 1985

Antal stugor: 147

Stugstorlek: 37 m²

Tomtstorlek: 150 m²

Omr totala yta: 50 000 m²

Lärjehed i Angered

Tillkomstår: 1941

Antal stugor: 146

Stugstorlek: 50 m²

Tomtstorlek: 250-400 m²

Områdets totala yta: 120 000 m²

Klaras Ängar i Kortedala

Tillkomstår: 1991

Antal stugor: 16

Stugstorlek: 20 m²

Förråd: 7 m²

Tomtstorlek: 300 m²

Omr totala yta: 40 000 m²

Torpa i Härlanda

Tillkomstår: 1930

Antal stugor: 126

Stugstorlek: Byggrätt stuga 35 m²

Förråd: 7 m²

Tomtstorlek: 300 m²

Omr totala yta: 66 000 m²

Delsjön i Härlanda

Tillkomstår: 1926

Antal stugor: 155

Stugstorlek: 30 m²

Förråd: 7 m²

Tomtstorlek: 250-300 m²

Omr totala yta: 55 000 m²

Örgryte i Centrum

Tillkomstår: 1915

Antal stugor: 41

Stugstorlek: 30 m²

Tomtstorlek: 250-300 m²

Omr totala yta: 12 000 m²

Änggården i Centrum

Tillkomstår: 1913

Antal stugor: 50

Stugstorlek: 40 m²

Förråd: 7 m²

Tomtstorlek: 250-300 m²

Omr totala yta: 17 000 m²



Änggårdens Odlarförening i Centrum

Tillkomstår: 1913

Antal stugor: 15

Stugstorlek: 30 m²

Tomtstorlek: 250-300 m²

Omr totala yta: 12 000 m²

Slottskogsskolonin i Majorna

Tillkomstår: 1916

Antal stugor: 154

Stugstorlek: 29 m²

Förråd: 5 m²

Tomtstorlek: 250-300 m²

Omr totala yta: 45 000 m²

Välen i Askim

Tillkomstår: 1958

Antal stugor: 329

Stugstorlek: 35 m²

Förråd: 10 m²

Tomtstorlek: 250-300 m²

Omr totala yta: 268 000 m²

Billdal-Letsegården i Askim

Tillkomstår: 1991

Antal stugor: 62

Stugstorlek: 30 m²

Förråd: 7 m²

Tomtstorlek: 300 m²

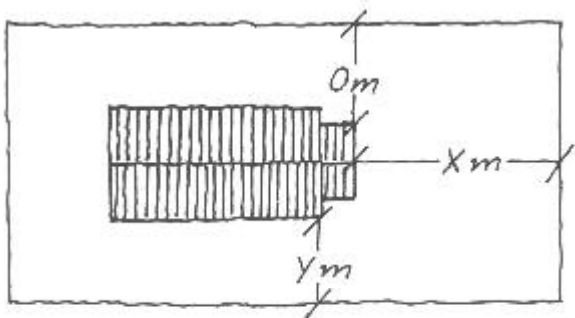
Omr totala yta: 40 000 m²

Handlingar

Din kolonilott har upplåtits i enlighet med ett arrendeavtal mellan FGK (Föreningen Göteborgs Koloniträdgårdar) och kommunen. Alla inblandade parter har förbundet sig att följa avtalets bestämmelser.

Ofta lov - alltid tillstånd

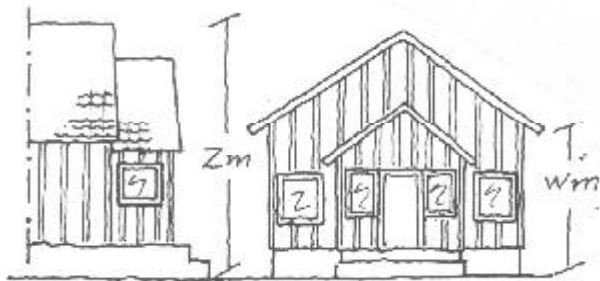
Många arbeten med byggnader och andra förändringar på lotten *kräver bygglov* av byggnadsnämnden. Dessutom ska markägaren alltid ge sitt tillstånd. Markägaren/kommunen företräds i regel av fastighetskontoret. Ibland krävs Miljö- och hälsoskyddsförvaltningens tillstånd för exempelvis mulltoa.



Lämna alltid in en situationsplan - helst i skala 1:400 - så att man ser den närmaste omgivningen och var huset ligger på lotten.

Konstruktion

Ange material och färgval och hur du tänkt att stugan eller förändringen ska se ut. Rita in panel, tak och annat som ger stugan karaktär.



Ju noggrannare du ritar upp och beskriver det du vill göra, desto lättare är det att ge ett snabbt och korrekt svar. Rita i skala 1:100 och måttsätt allt ordentligt.

Grannar tillfrågas

Du ska alltid skaffa ett medgivande från dina närmsta grannar.

Rutiner för ansökan

Alla ansökningar skall gå genom lokalföreningens styrelse - och du får svar genom styrelsen.

Styrelsen kan medge arbetet under förutsättning att bestämmelserna i arrendeavtalet med kommunen eller tidigare lämnat generellt bygglov inte överträds.

Om lokalföreningens styrelse bedömer att avtalets eller bygglovets bestämmelser överträds eller är tveksam av annan orsak sänder styrelsen din ansökan till fastighetskontoret. Styrelsen skall ange på ansökan om de tillstyrker eller avstyrker.

Är det fråga om ett arbete som kräver bygglov lämnar fastighetskontoret besked till styrelsen om kontoret tillstyrker eller avstyrker.

Om kontoret tillstyrker ankommer det på medlemmen att på vanligt sätt söka bygglov hos byggnadsnämnden.

Viktigt om överlåtelse

Den som tillträder en kolonilott ska alltid upplysas om arrendeavtalets bestämmelser; bland annat om maximalt tillåten byggnadsyta på stuga, förråd och liknande.

Om överlåtelsen gäller en stuga som exempelvis överskrider fastställda mått, ska köparen underteckna en förbindelse att inom två år efter köpet ha anpassat byggnaden till bestämmelserna. Alternativt kan köparen söka dispens enligt rutinerna ovan.

Räkna med att det tar ca 2-3 veckor från det du lämnat in en komplett ansökan till ett beslut om bygglov.

Ansökan om bygglov/byggnämnan för kolonistuga avser nybyggnad tillbyggnad annan ändring

Fastighetsbeteckning fastighetsadress.....

Lottnr i koloniområdet

Sökandens namn.....

Adress..... Telefon arbetet.....

Postadress..... Telefon hemmet.....

BESKRIVNING

Ritning och situationsplan bifogas med åtgärderna inritade. Alla avståndsmått till grannar är angivna och huset/tillbyggnaden/ändringen är måttsatt.

Taktäckning: Tegel Papp Plåt Betongpannor Annat.....

Väggar: Material.....

Färg.....

Övrigt.....

UNDERSKRIFTER

Undertecknade närmaste grannar godkänner förslaget enligt ritning:

.....
Lott nr och namnteckning

Lottnr och namnteckning

Lottnr och namnteckning

Detta är en ansökan om bygglov och/eller en byggnämnan för planerad byggstart den.....

Ort..... datum.....

Sökandens underskrift

YTTRANDE FRÅN LOKALFÖRENINGENS STYRELSE

Styrelsen medger arbetet då det ligger inom ramen för bestämmelserna i arrendeavtalet.

Styrelsen översänder ansökan till fastighetskontoret med tillstyrkan.

Styrelsen översänder ansökan till fastighetskontoret men avstryker med följande motivering :

.....
.....

.....
Datum då styrelsen
behandlade ansökan

.....
Namnteckning och Namnförtydligande

Adress till styrelsen

Postadress Telefon

VILL DU VETA MER?

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett antal skrifter som rör olika typer av byggen.

För småhus

- Nybyggnad av småhus
- Plank, murar och staket
- Skyddad uteplats
- Öppna spisar och braskaminer
- Utstakning och lägeskontroll

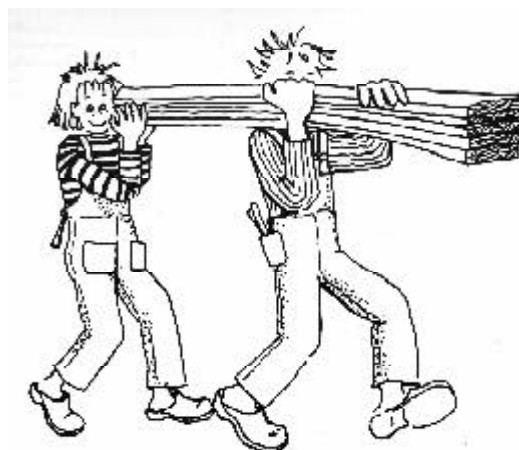
Dessutom finns en liten enkel stilhistoria för den som önskar bygga/bygga till i en viss tidstypisk stil.

Typiskt - liten stilhistoria

Successivt kommer informationen att läggas ut på vår hemsida

www.stadsbyggnad.goteborg.se

Via Internet kan du beställa blanketter för bygglov och bygganmälan och rekvirera nybyggnadskarta.



Mer information kan du också få i stadsbyggnadskontorets skrifter

- Att bygga ekologiskt
- Skylltprogram
- Småhuspolicy
- Antenner och master

Skrifterna finns i Stadsbyggnadskontorets reception och på Byggcentrum i Krokslätts fabriker på Mölndalsvägen.



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Köpmansgatan 20
Box 2554, 403 17 Göteborg
Telefon: vx 031-61 10 00.
www.stadsbyggnad.goteborg.se
e-post: sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Text och illustrationer: Stadsbyggnadskontoret

Foto, karta: Fastighetskontoret

Tryckt i juli 2002