

UTDRAG UR OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR
KARLSHAMN 5:1 SOMMARSTADEN OCH
SÖDRA SOMMARSTADEN, KARLSHAMNS
KOMMUN:

- * Gemensamma platser får användas för grönytor, kompostering, avfallsuppsamling, biluppställning och för byggnader för gemensamt bruk.
- * Tomtmarken ska användas för kolonistugor och trädgårdsodling
- * Storleken på stugtomter: Minsta tillåtna tomtarea 300m².
- * Storleken på kolonistugor och till dem hörande komplementbyggnader:
På varje tomt får byggnadernas sammanlagda bruttoarea, inklusive öppenarea, inte överstiga 40 m²
- * Byggnad skall placeras minst 2 meter från tomtgräns
- * Byggnads totala höjd (nockhöjd) får ej överstiga 4.0 meter
- * Grundkonstruktion skall utformas så att sättningar kan justeras i efterhand
- * Byggnad skall ha fasad av trä och takbeläggning av papp eller pannor av plåt.
- * Bygglov krävs inte för att bygga till eller på annat sätt ändra kolonistugor.

INNEBÖRD

-Tomtmarken får ej användas så att odling försvåras genom spridande av giftiga ämnen från exempelvis målarfärg, biluppställning, båtupplag.

-Bygglov erfordras enligt Plan- och bygglagen för nybyggnad av kolonistuga och kan ges upp till ovan angivna area. Bygglov erfordras även för eventuella byggnader på gemensam plats.

-Tillbyggnader, komplementbyggnader, fasadändringar, omfärgning kan göras utan bygglov, dock får angiven bruttoarea inte överskridas annat än för "Friggebod" enligt nedan. Tillbyggnader skall hållas inom angivet avstånd och höjd.

-Utöver angiven bruttoarea får utan bygglov vidtas åtgärder enligt Plan- och Bygglagen 8 kap 4 § första stycket punkt 1-6 (se bilagan, utdrag ur PBL).

Gunnar Nyström
Stadsarkitekt



2003-03-10

Till
Karlshamns koloniträdgårdsförening
c/o Berit Romelsjö
Ställverksvägen 13
374 39 Karlshamn

Ang områdesbestämmelser för Karlshamn 5:1 Sommarstaden, Karlshamns kommun

På förekommen anledning görs följande förtydligande av hur områdesbestämmelserna för koloniområdet skall tillämpas.

För området Karlshamn 5:1 Sommarstaden antogs områdesbestämmelser 1994-09-05. Syftet med områdesbestämmelserna var att bibehålla områdets karaktär av område för kolonistugor och trädgårdsodling. Bestämmelserna bekräftade i beskrivningen av mark, tomter och bebyggelse den befintliga miljön med tomter på c:a 300 kvm, avgränsade med raka, smala vägar och med stugorna belägna mot tomtgränsen i mitten av »kvarteren».

I förslaget till bestämmelser begränsades bebyggelsen i det aktuella området till 40 kvm sammanlagd bruttoarea, inklusive öppenarea, per tomt. Byggnader skulle placeras minst 2 meter från tomtgräns och ha en total höjd (nockhöjd) på högst 4 meter. Utförandet skulle ske med justerbar grundkonstruktion, fasader i trä och takbeläggning av papp eller pannor av plåt. Inom området undantogs tillbyggnad eller ändring av kolonistuga från bygglov.

Under rubriken »Innebörd» betonades bl.a. att bygglov erfordrades enligt Plan- och bygglagen för nybyggnad av kolonistuga samt för byggnader på gemensam plats. Tillbyggnader, kompletteringsbyggnader, fasadändringar och omfärgningar kunde göras under förutsättning att angiven bruttoarea inte överskreds annat än för »Friggebod». Tillbyggnader skulle hållas inom angivet avstånd och höjd. Det förtydligades även att det utöver angiven bruttoarea, utan bygglov fick vidtas åtgärder enligt Plan- och Bygglagens 8 kap. 4§, första stycke, punkt 1-6. Här anges bl.a. undantag från bygglov för ovan nämnda kompletteringsbyggnader, vissa invändiga ändringar, omfärgning av fasader, ordna uteplatser omgivna av mur eller plank (max 1,8 m högt, längst 3 m fr. hus) samt anordnande av skärmtak över sådana uteplatser eller altaner, balkonger eller entréer (ej större än 12 kvm). Igen av dessa byggnadsåtgärder får dock sträcka sig närmare gränsen än 4,5 meter. Det senare avståndet anges i de flesta fall av områdesbestämmelserna till 2 meter.

Då denna bygglovsbefrielse i lag och områdesbestämmelser kom att sammanfalla med i föreningen antagna stadgar om skyldighet för medlem att hos styrelsen inhämta tillstånd för byggnadsåtgärder, har handläggandet av byggärenden inom koloniområdet i praktiken skötts av föreningens styrelse, med utgångspunkt i områdesbestämmelserna. Under årens lopp har dock en otydlighet i tillämpningen av bestämmelserna uppstått.

Byggnadsnämnden finner därför det vara av vikt att till stöd för styrelsen fastslå följande:

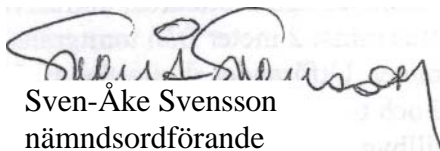
Byggnadsnämnden finner rådande ordning, där det löpande ansvaret för områdets skötsel och utveckling ligger på koloniföreningen och dess styrelse, vara i överensstämmelse med områdesbestämmelsernas syfte och anda. Nämnden vill därför även i framtiden bistå styrelsen i att arbeta i enlighet med den nu gällande stadgan.

Byggnadsnämnden finner oklarheten med rådande praxis olycklig men anser att befintliga byggnader och tillbyggnader (2003-03-01) skall accepteras. Vid kommande förändringar och tillbyggnader skall styrelsen sträva efter att handla i enlighet med de föreskrifter som finns i områdesbestämmelserna o~h som refereras ovan. Existensen av tidigare byggnader som avviker från bestämmelserna skall inte anses som skäl att ändra praxis.

Vid schism mellan styrelse och föreningsmedlem föreslås styrelsen anmoda medlemmen att söka bygglov.

Byggnadsnämnden kommer i sin framtida handläggning av bygglov i området, alltid höra styrelsen innan lov ges.

Byggnadsnämnden i Karlshamns kommun


Sven-Åke Svensson
nämndsordförande


Mårten Dunér,
stadsarkitekt