

Regler för kolonisterna (2018)



Nya och gamla kolonister har efterfrågat vad som gäller för att ändra i sin stuga eller anlägga någon konstruktion på lotten. Under sin 100-åriga historia har Bergshamra koloniförening upplevt att Solna Stads stadsarkitekter och byggnadsnämnd har haft skiftande syn på byggfrågor. Det är mot den bakgrunden viktigt att klarlägga vad som gäller idag.

Följande förutsättningar gäller för Bergshamra koloniområde:

- ✓ Fastigheten ligger utanför planlagt område, och ingår i Nationalstadsparken
- ✓ Ingår i riksintresset för kulturmiljövården i Solna
- ✓ Ligger inom strandskyddat område
- ✓ Sammanhängande kulturhistorisk miljö enligt Solnas ÖversiktsPlan 2030

A. Solna Stads bygglovsregler för lottinnehavarna i föreningen

Generellt kan sägas att Solna Stads byggnadsnämnd regler är desamma som för villa-bebyggelse med den skillnaden att kolonisterna inte får bygga 'Attefallshus' (25 m²) eller 'Friggebodar' (10 m²) på sina lotter.

1. Lottinnehavaren kan utgå från att det föreligger bygglovsplikt för alla åtgärder som rör byggnader (även fasadändringar) och plank.
2. Det är byggherren=kolonisten som avser att utföra åtgärden, som ansvarar för att erforderliga myndighetsbeslut finns INNAN åtgärden startas. Solna Stads tillstånd/bygglov krävs.
3. Lottinnehavaren ska samtidigt skicka en kopia på bygglovsansökan för kännedom till sekreteraren i Bergshamra koloniförening.
4. Bygglov och eventuella strandskyddsdispenser söks hos Solna Stads byggnadsnämnd.
5. Vid ytterligare frågor hänvisas till Solna stads kontaktcenter, Telefon: 08-746 10 00 och hemsida: www.solna.se/kontaktcenter.

Baskartan – Solna Stads utgångspunkt

En utgångspunkt för alla byggärenden är stadens Baskarta som ritats utifrån flygfoton tagna på 1990-talet. Där framgår placeringen av befintliga byggnader, lottgränser i form av staket eller häckar samt höjdlinjer/marknivålinjer. Vid begäran om bygglov ska denna karta användas för att beskriva vilka förändringar som föreslås. Länk för beställning av kartor:

<https://www.solna.se/stadsbyggnad-trafik/kartor/bestall-kartor/>

I samband med tillkomsten av Tivoliområdet år 1983 gjordes detaljerade kartor och staden utfärdade bygglov enligt dessa. För Ålkisteområdet finns några enstaka kartor över lottgränser och byggnader. Koloniföreningens styrelse **utgår från Einar Rudskogs karta från 1938**, och avser att samla in all information inkl. bygglov som hör till enskilda lotter. Tillkommande och gamla kolonilottsinnehavare ska på så vis veta vad som gäller för deras egen lott.

Vad utgör en byggnad?

På Boverkets hemsida www.boverket.se finns information om Plan- och bygglagen (2010:900). 1 kap 4§ i denna lag definieras Byggnad på följande sätt:

”En varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.”

Två exempel på hur Solna stads byggnadsnämnd tolkar ovanstående gäller pergola och plank:

”Med en bygglovsbefriad **pergola** menas en gång med dubbla rader av mycket smala fristående stöd, bildande en bärare för växtlighet. **En pergola, försedd med t ex tät spaljé och tak betraktas som en byggnad och bygglov krävs.**

Murar, även stödmurar som är motfyllda med fyllnadsmassa är bygglovpliktiga. Staket högre än 1,1 meter **betraktas som plank och bygglov krävs**. Om man ställer ett plank på en mur ska man räkna den sammanlagda höjden.” Därför kräver **alla plank** bygglov.

Avstånd till lottgränser

När det gäller placering av byggnad nära tomtgräns gäller avståndet 4,5 meter. Den kan dock placeras närmare om grannen så tillåter. Undertecknat grannemedgivande från berörda krävs för att Staden ska kunna behandla bygglovsärendet.

Bygglovpliktiga åtgärder och Rekommenderade byggytor

Eftersom det inte finns några detaljplanebestämmelser för området med en given byggrätt så bedömer Byggnadsnämnden alla bygglovsansökningar från fall till fall utifrån de speciella förutsättningar som finns för varje lott, t ex storlek på lotten, helhetsverkan, befintliga byggnader. Så, kolonisten ska inte utgå från att det automatiskt går att utföra alla åtgärder nedan på alla lotter. Det kan finnas vissa förutsättningar som gör att det i vissa fall inte går att utföra allt det som vägledningen anger.

Kolonistuga 30 kvm

Förstuga, öppen/inbyggd 3 kvm

Skärmtak med lätt tak på stolpverk 10 kvm

Växthus fristående 5 kvm

Förråd (inklusive toalett) fristående 5 kvm

Vedförråd öppet bygglovsbefriat max 0,8x1,8 m och höjd över mark max 1,8 m.

Fristående skärmtak likställs med växthus/förråd.

Vatten, avlopp och stenkistor

För att begränsa påverkan på Brunnsvikens vatten förbjuder Solna Stad att ha stenkistor i området, och avloppsvatten ska spridas på lotten. Tvättmaskin, diskmaskin och hemmaliknande duschanordning tillåts inte heller. Det är däremot tillåtet att ha enklare anordningar för kroppsvätt och disk.

Spoltoiletter (WC) är förbjudna, och endast alternativ av typ mulltoalett, latrinkompost eller annan liknande toalett med dokumenterad säker hantering och avdödning tillåts. Se Bilaga 1 utfärdad av Solna Stads Miljö- och hälsoskyddsförvaltning samt Stadens Riktlinjer (2008).

B. Solna Stads bestämmelser om växtlighet

Enligt arrendeavtalet är ändamålet att använda marken till koloniträdgårdslotter. Solna Stad har i dokument såsom Grönplan 2030 framhållit koloniområdets stora betydelse för rekreation. Nedan anges några krav som Staden ställer på trädgårdarna i koloniområdet.

Invasiva växter

Solna Stad är i färd med att utveckla ett program för att hindra invasiva växter. Det gäller inte minst parkslide som spridit sig i koloniområdet.

Tillstånd att fälla träd

I Nationalstadsparken krävs tillstånd för att ta ner träd eller göra andra åtgärder som berör träd. Om en kolonist vill såga ner ett träd krävs en anmälan till länsstyrelsen i Stockholm enligt 12 kapitlet 6 § i miljöbalken. Om begäran tillstyrks kan kolonisten vidta åtgärden. Läs mer på [länsstyrelsens hemsida](#).

Häck vid bilväg

Stadens krav framgår i <https://www.solna.se/sv/stadsbyggnad-trafik/trafik-och-resor/trafik-och-miljo/hackar-trad-och-buskage/>. Läs mer i Bilaga 2.

Tillstånd att ha bikupor

Den som vill sätta upp bikupor ska ha medgivande från närmaste grannar. Vidare gäller anmälningsplikt till Jordbruksverket. Mer information finns på hemsidorna <https://www.biodlarna.se/bin-och-biodling/mer-om-bin-och-biodling/om-du-har-bin-i-tatort-2/> och <http://www.jordbruksverket.se/amnesomraden/djur/olikaslagsdjur/binochhumlor/reglerforbiodling.4.1a4c164c11dcdaebe128000140.html>

C. Bergshamra koloniförenings egna regler

Koloniföreningen arrenderar marken av Solna Stad och är därmed ansvarig gentemot staden. Föreningen upplåter i sin tur lotterna till kolonisterna i enlighet med ett undertecknat Nyttjanderättsavtal (som undertecknats av kolonisten och föreningen). Vidare har föreningen egna tvingande ordningsföreskrifter för kolonisternas handhavande av sina lotter i föreningens Ordningsregler och Stadgar.

Ett urval av sådana regler anges nedan för de fall de inte ingår i Solna Stads regler:

1. Byggregler:

- Styrelsen avgör om förslaget till byggåtgärd är acceptabel ur området karaktär. Härvid gäller att färgval på stuga och andra bygglovspliktiga åtgärder inte skiljer sig från vad som redan finns i koloniområdet.

- de som utfört bygglovspliktiga förändringar på sina stugor eller lotter, ska inlämna kopia på Byggnadsnämndens slutbesiktning till koloniföreningen styrelsens sekreterare. Styrelsen gör en årlig syn av efterlevnaden av bygglovsreglerna.

2. Häckar och träd:

- Styrelsen gör en årlig syn av bl a häckar och husens underhåll enligt ordningsstadgan (Bilaga 3).

- Styrelsen tolkar Solna Stads regler om häckar och vägar på så sätt att vägar är de som plogas och sköts av staden (Tivolivägen och vägen ner till kraftstationen) omfattas av stadens regel om häckhöjd och placering. Häckar utmed gångarna i området omfattas av föreningens egna regler.

3. Komposter för organiskt avfall inkl. exkreta och urin

- Komposter ska vara råttsäkrade

- Fekalier från torrtoaletter får samkomposteras med annat organiskt avfall. Komposteringen ska fortgå under 2 år för att uppfylla WHO:s hygienkrav. Urinen, däremot, kan spridas utan särskilda åtgärder.

-

4. Underhåll av vägar

- Solna Stad underhåller Tivolivägen och vägen ner till gångbron över Ålkistan.

- Lottinnehavarna ansvarar för skötseln av stickvägar och gångar och borttagande av ogräs utmed sina lotter, medan föreningen ansvarar för grusning.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen INFORMATION samt Stadens Riktlinjer för latrin- och avloppshantering

Vatten och stenkistor – Avloppshantering i koloniområden

Vattnet från koloniområdet hamnar till slut i Brunnsviken, både genom ytavrinning och genom det högt stående grundvattnet. I dagsläget bedöms Brunnsvikens vattenkvalitet vara mycket dålig. Kraven att förbättra vattenkvaliteten ökar och alla källor måste ses över. Vill du läsa mer hänvisar vi till Vattenmyndigheternas och länsstyrelsernas informationssidor om vattendirektivet: www.viss.lst.se.

För att begränsa påverkan på Brunnsviken tillåts inte tvättmaskin, diskmaskin och hemmaliknande duschanordning. Det är däremot tillåtet att ha enklare anordningar för kroppsvätt och disk (Utdrag ur Stadens Riktlinjer för latrin- och avloppshantering inom koloniområden).

Sedan den 15 april 2011 får **inget** vatten ledas till stenkista. Det är inte heller tillåtet att släppa ut avloppsvatten från kolonistugan rakt ut i en stenkista. Anledningen är att stenkistan är ett sätt att dränera vattnet från området och bidrar inte till att rena vattnet.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen bedömer att om mängden och sammansättningen av avloppsvattnet från stugorna på kolonilotterna inte är omfattande, räcker det **att leda ut vattnet över växtligheten på lotten**. Gräsmatta, bärbuskar och grönsaksodling fungerar då som reningsanläggning. De ämnen som släpps ut fastläggs, d.v.s. stannar i marken medan vattnet rinner vidare. Då kan växterna tillgodogöra sig näringen som stannat i marken och annan nedbrytning av kvarvarande ämnen kan ske.

Kolonisten väljer själv om hen via en slang vill leda avloppsvattnet och sprida det över lotten, eller om hen på annat sätt samlar in och sprider vattnet över tomten. Kolonisten ska kunna visa Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen hur detta går till, d.v.s. om vi kommer förbi hens lott ska inspektören själv kunna se, om hen visar oss, hur detta fungerar.

Om kolonisten inte genomfört åtgärder och/eller inte kan visa hur hen hanterar sitt avloppsvatten kan miljö- och hälsoskyddsförvaltningen bli tvungna att anmäla händelsen till åtal. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen inspekterade 2009 samtliga lotter och gav därefter åtlägganden för de lotter som inte ansågs ha fullgoda anordningar.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSFÖRVALTNINGEN I SOLNA STAD.

Postadress Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, 171 86 Solna.

E-post miljo-halsoskyddsforvaltningen@solna.se

Besöksadress Stadshusgården 2, Solna centrum

Telefon kundservice 08-746 10 00

Hemsida www.solna.se.

Säker trafik på bostadsgator

[Lyssna](#)

Säker trafik på bostadsgator kräver fri sikt i korsningar. Varje år skadas människor i onödan för att sikten skymms. Här kan du ta del av några enkla åtgärder före och under sommaren som kan rädda liv.

Gäller för dig som har hörntomt

I gathörn bör dina växter vara som mest 80 centimeter högre än körbanan inom den så kallade "sikttriangeln". Det gäller även om du har plank eller staket på din tomt.

Det behöver vara minst 10 meter fram till gathörnet där växter eller staket som mest får vara 80 centimeter höga. Rekommendationen är att ha 17 meter fram till gathörnet med denna begränsade höjd.

Cykelvägskorsning

Om korsningen består av två cykelvägar som möter varann eller om en cykelväg korsar en gata behöver det vara minst 5 meter med begränsad höjd längs cykelvägen. För bilvägar gäller minst 10 meter som framgår ovan.

Gäller för dig som har utfart mot gata

Staden rekommenderar att växter är högst 80 centimeter högre än gatan 2,5 meter åt varje håll från grinden och 2,5 meter in på gården.

Gäller för dig som har tomt intill gata

Har du växter eller träd som sträcker sig utanför din tomt behöver du se till att den fria höjden över

- gångbana är minst 2,5 meter
- cykelväg är minst 3,2 meter
- bilkörbana är minst 4,7 meter (fria höjden ska även hållas 0,5 meter utanför själva körbanan)

Växtligheten får inte skymma trafikmärken eller gatubelysning.

Goda råd

- Sätt träd minst 2 meter från tomtgränsen och aldrig inom den så kallade sikttriangeln.
- Sätt häckplantor minst 60 centimeter innanför tomtgränsen.
- Klipp din häck i februari eller mars och sommarklipp den i juli.

Parkering i området

Enligt arrendeavtalet har kolonisterna rätt att kortvarigt stanna bilar för på- och avstigning respektive för lastning eller lossning. För parkering hänvisas kolonisterna till de särskilda parkeringsplatser.

+ +

Ordningsregler för

Bergshamra koloniförening

Reviderade vid årsmötet 2021-08-

21

(ändringarna avser punkt 2, 3 och

5)



Föreningen har fått mark upplåten för koloniträdgårdsverksamhet av Solna stad. Varje lott med byggnader och övriga anläggningar samt trädgård skall därför vårdas väl och hållas i prydligt skick så att området utgör ett tilltalande inslag i Kungliga Nationalstadsparken. Med övriga anläggningar avses t.ex. grindar, staket, flaggstänger och annat liknande. Lotten får till ingen del användas som upplag för skräp och byggnadsmaterial.

1. **Hänsyn mot grannar och omgivning** är en grundregel för föreningens medlemmar. Det innebär att man inte skall uppträda så att det kan uppfattas som störande av andra. Störande kan t.ex. vara hög ljudnivå på radio eller gräsklippning tidigt på morgonen eller sent på kvällen.
2. **Lotterna skall skötas på ett ur miljösynpunkt hänsynfullt sätt:**
 - **Växtrester** skall i första hand komposteras på den egna lotten. I andra hand läggs växtrester i de containrar som föreningen beställer hem, eller transporteras till en återvinningsstation. Det är inte tillåtet att lägga någon form av avfall utanför den egna lotten.
 - **Bränning** får inte ske på den enskilda lotten. Vid eventuella gemensamma brasor lämnas särskild information från styrelsen.
 - Vid **grillning** skall miljömärkt tändvätska, tändpapper, tändklossar, tändblock, tändrör och/eller eltändare användas.
 - **Sopor** skall källsorteras enligt anvisningar från Solna stad och enligt övrig information från styrelsen. I de gröna sopbehållarna som finns uppställda vid parkeringsplatserna får kastas endast hushållssopor.
 - **Latrin och avlopp** skall hanteras enligt anvisningar från Solna stad. Gråvatten (restvatten från disk, tvätt och rengöring) skall spridas över växtligheten på den egna lotten för naturlig rening. Använd hushållsprodukter med minsta möjliga miljöpåverkan. Det är inte tillåtet att tvätta fordon inom koloniområdet.
 - **Vattna med hänsyn** – observera att det är dricksvatten i våra kranar. Ta vara på regnvatten, undvik att vattna dagtid (kl. 11:00–18:00) under den varma sommarperioden och undvik att använda vattenspridare.
 - **Kemiska bekämpningsmedel** skall inte användas. Använd istället handkraft, redskap och växtskyddsmedel som är godkända för ekologisk odling.
 - **Använd naturlig jordförbättring och gödsel.** Konstgödsel skall inte användas.

3. **Önskemål om nybyggnad, tillbyggnad, ombyggnad eller andra ändringar av byggnader och anläggningar** skall anmälas skriftligen till styrelsen (gäller även komplementsbyggnad). Byggplanerna skall vara godkända av styrelsen innan bygglovsansökan inges till Solna stad. Styrelsens godkännandeintyg skall bifogas ansökningshandlingarna. Kopia av stadens beslut om bygglov skall lämnas till styrelsen innan arbetet påbörjas.
4. Vid **överlåtelse av kolonilott** eller andra förändringar i nyttjanderätten, skall styrelsen kontaktas skriftligen i god tid innan förändringen avses äga rum. Vid försäljning av kolonistuga skall i första hand föreningens intresselista användas.
5. **Växtlighet skall planeras och skötas** så att den inte mer än marginellt hänger utanför lottgränsen, försvårar framkomlighet, orsakar påtagliga problem för lottgrannarna eller växer upp i luftledningarna.

Växtlighet skall planeras och skötas så att insyn möjliggörs längs lottgränsen. Besökare i området skall kunna se och njuta av trädgårdarna. Det innebär att:

- **Häckar eller motsvarande utmed de mindre grusvägarna** får ha en höjd om max 1,25 meter inom 2 meter från lottgräns.

Enstaka växter och kortare häckpartier får ha en höjd om max 2,5 meter, dock inte längre mer än 50 % av varje lottgräns utmed de mindre grusvägarna. Detta för att gynna biologisk och estetisk mångfald i området samt möjliggöra visst insynsskydd för exempelvis kompost, uteplats eller cykelställ. Byggnation och sådan högre växtlighet inom 2 meter från lottgränsen räknas in i dessa 50 %. Äldre etablerade fruktträd kan ha en högre höjd.

Med *de mindre grusvägarna* avses i denna punkt Klängrosvägen, Växtfrövägen, Furuvägen, Prof. Wittes väg, Åkerövägen, Körbärsvägen, Ekvägen, Rosenvägen, Ängsvägen, Kanalvägen samt lotterna nr 15, 16 och 17 utmed Pumphusvägen.

- **Häckar eller motsvarande utmed övriga lottgränser** får ha en höjd om max 2,5 meter inom 2 meter från lottgräns. Äldre etablerade fruktträd kan ha en högre höjd.

Observera att **Solna stads anvisningar om god sikt för ökad trafiksäkerhet** gäller oberoende av föreningens regler om växthöjd.

Träd som blir stora skogsträd får inte planteras eller släppas upp på lotten, utan skall tas bort av medlemmen. Undantag gäller för träd som tuktas till häck eller lägre prydnadsträd.

Äldre träd vars stam har uppnått en viss diameter omfattas i många fall av särskilda bestämmelser för Nationalstadsparken och från Solna stad. Kontakta därför styrelsen innan åtgärder på sådana träd för att säkerställa att gällande bestämmelser efterlevs.

6. **Gemensamma gångar, vägar och gräsytor samt områden närmast utanför lottgränsen** skall hållas i prydligt skick. Arbetsfördelningen sker i första hand efter frivillig överenskommelse grannar emellan.
7. Vid **gemensamma arbetsinsatser** som meddelas av styrelsen skall någon från varje kolonilott delta efter förmåga. Vid förhinder skall styrelsen kontaktas. Medlem som uteblir utan giltigt skäl skall för varje gång betala en avgift, som fastställs av årsmötet, till föreningen.
8. **Parkeringsplatserna vid Tivoli och Ålkistan** är avsedda för parkering av kördugliga motorfordon. Med *kördugliga motorfordon* avses fordon som är skattade, försäkrade och inte behäftade med körförbud. Kort- eller långtidsförvaring av avställda fordon är således inte tillåten inom koloniområdet.

Parkera endast på föreningens parkeringsplatser. Bilen får köras fram till lotten endast för i- och urlastning. Observera att föreningens arrendeavtal med Solna stad inte tillåter parkering på andra ställen inom koloniområdet.

9. **Sällskapsdjur** skall hållas under sådan uppsikt att de inte förorsakar obehag för grannar.
10. **Påkoppling av vatten** görs årligen i mitten av april. Varje kolonist ansvarar för att samtliga kranar på den egna lotten är stängda i god tid före detta datum, dock senast den 1 april. Vid vattenpåkoppling bör lottägaren, eller någon annan som denne utser, vara närvarande på sin lott för att kontrollera att inget läckage uppstår inom- eller utomhus på lotten. Det åligger lottägaren att åtgärda eventuellt problem och informera berörda grannar om situationen. För vattenansvarigs merarbete med avstängning av vatten vid tomtgränsen och uppsökning av lottägaren, debiteras lottägaren en avgift, som fastställs av årsmötet, till föreningen.

Avstängning av vatten görs årligen i mitten av oktober. Direkt efter avstängningen skall samtliga kranar på den egna lotten öppnas av respektive kolonist.

11. **I syfte att bevara vårt koloniområde** enligt grundidéen som är koloniträdgårdsändamål, får inte pooler, badtunnor, studs mattor, hoppborgar eller liknande större anläggningar ställas upp på kolonilotten. Undantag: Barnpooler med maximala måtten 122 cm i omkrets och 25 cm höjd som rymmer ca 140 liter vatten. Dock är kemikalier för vattenrening inte tillåtet och poolen ska tömmas genom att sprida vattnet över växtligheten på kolonilotten.
12. **I övrigt** gäller vad som bestäms i föreningens arrendeavtal med Solna stad, föreningens nyttjanderättsavtal med medlemmen samt föreningens stadgar.