



Ordningsregler för Aspviks koloniträdgårdsförening

Fastställda på årsmötet 2023-04-15

Detta är regler för att underlätta samvaron och främja trivseln inom Aspviks koloniträdgårdsförening.

TRAFIK

Trafik med motorfordon är bara tillåten fram till områdets parkeringsplatser. Endast där får du parkera ditt motorfordon.

Trafik längre in i området får bara förekomma om det är nödvändigt för lastning och lossning. Vid flytt och nybyggnad är det tillåtet att stå utanför sin tomt.

Inom området får du färdas i högst gånghastighet. Gäller alla fordon.

Du får inte köra in i området med tyngre fordon än 3,5 ton. Tyngre fordon kan tillåtas undantagsvis när vägarna har god bärighet och efter tillstånd av styrelsen.

För att räddningsfordon och andra ska komma fram måste du, tillsammans med dina grannar, hålla en vägbredd om minst 3,5 m. Inga trädgrenar får sträcka sig ut över vägen upp till 4 m höjd.

Yttre bommarna ska vara låsta året runt.

AVFALL

Anordningarna för och omhändertagande av sopor ska följa renhållningsföretagets och miljö- och hälsoskyddsnämndens bestämmelser. **DET ÄR NÖDVÄNDIGT ATT VAR OCH EN FÖLJER BESTÄMMELSERNA OCH SOPSORTERAR.** Det bidrar till en god ordning kring soptunnor, det främjar miljön samt håller kostnaderna nere.

Soptunnorna är avsedda för köksavfall. **INTE FÖR GROVSOPOR.** Dessa transporteras från området på eget ansvar.

”Pottor” skall tömmas och rengöras på särskild upprättad tömningsstation vid toalettbyggnaderna. Vintertid ska de tömmas i de gröna bajamajorna.

Växtavfall slänger du på din egen kompost eller på någon av föreningens två komposter. Grövre kvistar läggs för flisning på särskild plats vid nedre komposten. Mindre kvistar och grenar kör du själv i kompostkvarnarna. Flisen läggs på komposten.

HUSDJUR

Som hundägare har du ett strikt ansvar. Det finns människor som är allergiska och/eller rädda för hundar. Det måste vi ta hänsyn till, det spelar ingen roll att vi tycker att vår egen hund är snäll och ofarlig.

Hundar får endast vara lösa på tomt om den är inhägnad, om inhägnad saknas ska hunden vara kopplad.

Alla hundar ska vara kopplade när de vistas i våra gemensamma områden. Det är hundägarens skyldighet att ha sådan koll på hunden att den inte orsakar skada eller annan olägenhet. Hundägaren är skyldig att plocka upp efter sin hund.

Kamphundar är inte tillåtna inom vårt koloniområde. Enligt Svenska Kennelklubbens definition är det en hund som kan användas för hundslagsmål (typ amerikansk pitbullterrier, amerikansk staffordshireterrier, staffordshirebullterrier och bullterrier eller korsningar av dessa).

Katt som inte hålls kopplad skall vara försedd med ägaruppgifter i exempelvis halsband. Katter ska vara kastrerade och märkta.

TOMTER

Din tomt och dina anläggningar ska hållas i vårdat skick. Uppstår tvist om detta, bestämmer styrelsen vad som är vanvård. Se i övrigt arrendekontrakt §9b.

Staket mot vägen får inte vara högre än 1 m. Häck eller annan växtlighet mot vägen får inte vara högre än 1,8 m. Portal kan vara något högre men ska hållas i vårdat skick.

Staket eller häck mellan tomterna ska du komma överens med din granne om, häcken eller staketet får dock ej överstiga 1.8 m

Om du planterar buskar eller träd, tänk på att de växer sig stora. De får inte inkräkta på din grannes tomt eller på vägen. De får inte heller skugga grannens tomt.

Var och en håller efter området kring den egna tomten. Väghalvor som utgör gräns mot kolonilotten rensas från ogräs. För allas trevnad bör häckar och vägar vara iordningsställda före midsommar.

ALLMÄNT

Visa hänsyn när det gäller buller och oväsen som kan störa din omgivning.

Husvagn/husbil får stå på parkeringar under kortare perioder. Tillstånd ska beviljas av styrelsen i förväg.

Är du tveksam om vad som gäller i olika sammanhang, t ex beträffande något du planerar på din tomt, eller hus, så kontakta styrelsen innan du sätter igång. Bygglov söks hos kommunen. Byggstart söks hos styrelsen. Placering av växthus, lekstuga och kappsäck ska anmälas med ritning till styrelsen.

Varje kolonimedlem ska delta i minst en arbetsdag per år samt fullgöra sin städvecka (enligt §4 i stadgarna och §4 i arrendekontraktet). Din städvecka, dina städkompisar och instruktioner finns på hemsidan. Instruktioner finns även i städrummen. Skriv upp dig på listan i städrummet när du har städat.

Var och en ska hålla rent efter sig vid dusch och toalettbesök, samt stänga av kranar och släcka lyset. Lämna duschdörrarna olåsta efter dig maj – september.

Hyr du extra odlingslott ansvarar du för att den odlas och i övrigt vårdas, annars förlorar du rätten till den.

Eldning ute på tomten får inte ske.

VATTEN

Vatteninstallationen med kommunalt vatten på varje kolonilott är föreningens egendom och får inte bytas ut, flyttas eller på annat sätt påverkas av den enskilde kolonisten.

Vill du dra egen vattenledning vidare på tomten går det bra om du tänker på följande:

Sommarkoppling:

- Koppla vidare med en Gardena-koppling och en armerad trädgårdsslang av bra kvalitet som absolut inte får skarvas. Hela denna installation skall vara ovan jord och tas bort av kolonisten innan föreningen stänger av vattnet på hösten.

Koppling till en annan fast installerad vattenavstängning på kolonilotten:

- Koppla vidare med en PEM-slang. Arbetet utförs när vattentrycket är avstängt. Kontakta vattenansvarig innan arbetet påbörjas.

Om du lämnar koloniområdet skall du stänga föreningens kran, och om du har gjort permanent vidarekoppling, stänger du också den kranen.

Tänk på att vid frostrisk under vattensäsongen skydda vattenkranen på din tomt med någon typ av isolering, t ex bubbelplast som du virar runt kranen. Om du inte skyddar kranen kan den frostsprängas och du kommer att debiteras för föreningens åtgärder. Tänk på att inte täcka kranen så kompakt att de som stänger av och sätter på vattnet inte kommer åt den. Har du en egen vattenanslutning som är vidarekopplad efter föreningens kran kan du skydda även den kranen och demontera ventilen om du så vill.

Det är inte tillåtet att vattna med spridare från det kommunala vattnet.

Det är tillåtet att ha en mindre vattenpool avsedd för barn på tomten. Poolen får rymma max 1.000 liter vatten, ska vara enkelt flyttbar och får inte placeras närmare tomtgräns än 2 m. Vatten med kemiska tillsatser får endast tömmas i det kommunala avloppssystemet medan rent vatten kan infiltreras på tomten. Pump får inte avge för grannarna störande ljud. Du har fullt ansvar för säkerheten kring poolen.

Var rädd om föreningens anläggningar och var sparsam med vatten. Det är vi själva som får betala. Biltvätt, lek med vatten vid vattenposter och liknande är förbjudet inom området.

Byggregler för Aspviks koloniträdgårdsförening



Detta dokument är godkänt av styrelsen och gäller f o m 2018-08-12

Sammanfattning av kommunens byggregler vid ny-, om- och tillbyggnad.

2007 gjordes en ny detaljplan för Aspvik. Allt som var byggt före den planen godkändes av kommunen. Oavsett om det var "fel mått och storlek". Tillägg till detaljplanen gjordes vad gäller Kappsäck, Lekstuga, Växthus. De mått som ska användas är de vi hade i våra tidigare byggregler, se nedan.

Nuvarande byggregler för koloniområdet är inskrivna i kommunens detaljplan från 2007, vilken i vissa detaljer har kompletterats vid underhandskontakter mellan föreningen och kommunen. Detta är vad som gäller.

Huvudbyggnad och förråd.

- Huvudbyggnaden på kolonilotten får vara maximalt 32 kvm, utvändigt mått, inklusive inbyggd veranda och/eller skärmtak.
- Fasad ska vara slät, stående eller liggande panel.
- Tak ska vara av tegel, plåt, mörk papp eller imitationer av dess.
- Huvudbyggnad ska ha sadeltak med 22-35 graders lutning (se bild sid 5).
- Byggnad ska placeras minst 2 meter från tomtgräns.
- Högsta byggnadshöjd är 3 meter från mark till takfot (se bild sid 5).
- Högst en våning. Ingen källare. Vind får ej inredas.
- Förrådet får vara maximalt 4 kvm, utvändigt mått. Högsta byggnadshöjd är 2,7 meter från mark till takfot.

Gör så här vid ny-, om- eller tillbyggnad eller flyttning av stuga och förråd:

1. Sök bygglov hos kommunen.
2. Lämna kopia av beviljat bygglov till styrelsen.
3. Avvakta styrelsens tillstånd att starta bygget .

Kappsäck, växthus och lekstuga.

- Kappsäck ska "hängas" på förrådet. Maximalt yttermått är 200x130 cm.
- Växthus får vara maximalt 10 kvm.
- Lekstuga får vara maximalt 2,4 kvm med 0,6 kvm altan. Maximala yttermått för stugan är 200x120 cm och för altanen 120x50 cm. Höjd från mark till taknock maximalt 2,3 meter.
- Byggnad och kappsäck ska placeras minst 2 meter från tomtgräns.

Gör så här vid ny-, om- eller tillbyggnad eller flyttning av kappsäck, växthus och lekstuga:

1. Sök godkännande för bygget hos styrelsen.
2. Avvakta styrelsens tillstånd att starta bygget.

Kommentarer till byggreglerna.

Föreningen har inga egna byggregler. Vi styrs helt av detaljplanen för området. Dessa återges på föregående sida.

Att befintliga stugor kan ha olika storlek beror på att de är byggda vid olika tidpunkter då byggreglerna var annorlunda. T ex så godtogs stugor om 32 kvm först i samband med detaljplanen 2007, innan dess gällde 20 kvm.

När det gäller anslutningen av kommunalt sommarvatten till tomtgräns är det tillåtet att göra en anslutning vidare in på tomten med slang.

Byggnader med fast tak förutom de som finns angivna på sidan 2 (huvudbyggnad, förråd, kappsäck, lekstuga och växthus) får ej uppföras.

Eftersom föreningen äger koloniområdet är det styrelsen som bestämmer om Du får uppföra en byggnad på din tomt. Ett bygglov från kommunen betyder att bygget i sitt utförande inte strider mot kommunens regelverk. Det innebär inte tillstånd att bygga på föreningens mark. Sådant tillstånd kan endast ges av styrelsen. Därför måste styrelsen ge besked om starttillstånd innan du börjar bygga ett hus (motsvarande).

Att kringgå eller tänja på byggreglerna gagnar kanske den enskilde kolonisten men inte föreningen i sin helhet eller övriga kolonister. Risken finns att myndigheterna kan agera på ett sådant sätt att det medför negativa konsekvenser för oss alla. Det åligger därför styrelsen att tillse att byggnadsreglerna efterlevs. Det är viktigt att du vid byggnation kontaktar styrelsen innan du planerar att bygga, flytta eller riva en befintlig byggnad.

Sammanfattningsvis gäller att många åtgärder som du vill göra kräver ett godkännande av styrelsen innan de sätts igång. En del åtgärder kräver dessutom byggnadslov av Upplands-Bro kommun. Detta är specificerat i korthet på föregående sida. Eftersom vi lever nära inpå varandra i ett koloniområde kan det vara bra att diskutera igenom planerade förändringar med närmste granne.

Alla förändringar av byggnader kräver inte ett formellt tillstånd, som t.ex.:

- Måla om eller byta färg på ditt hus.
- Byte takmaterial om du använder dig av tegel, plåt, mörk papp eller imitationer av dessa.
- Byte av skadade panelbrädor.
- Bygga fristående uteplats utan tak eller med löstagbart tak av presenning (motsvarande). Löstagbart tak får endast sitta uppe under sommarhalvåret, måste tas ner under vinterhalvåret.
- Installation av solpanel med en yta mindre än 12 kvm och med en placering nära och i en lutning som takfall eller vägg, d.v.s. solpanelen får inte störa byggnadens utseende eller form.

Om du är osäker på om bygglov eller tillstånd behövs så kontakta styrelsen.

Utformning av växthus:

Huvudändamålet med ett växthus är att det ska användas för odling direkt i jorden eller i krukor och odlingslådor. Konstruktionen bör anpassas därefter. Detta innebär att åtminstone 60 % av ytmaterialiet bör bestå av glas, kanalplast eller annat ljusgenomsläppligt material enligt Koloniträdgårdsförbundets rekommendationer.

Utformning av kappsäck:

Att kappsäcken ska ”hängas” på förrådet, får ej byggas på huvudbyggnaden. Kappsäcken får inte utgöra ett gemensamt utrymme med förrådet.

Att tänka på vid ansökan om bygglov för huvudbyggnad och förråd hos kommunen.

Ansökan lämnas till bygg- och miljöavdelningen i Upplands-Bro kommun. Kostnader för bygglov finns angivna på kommunens hemsida. Blankett finns på vår föreningens hemsida. Ansökan ska bl.a. innehålla ritningar av byggnaden och dess placering på tomten med angivande av aktuella mått. Om Du är osäker på om din ritning är tillräckligt noggrann eller har andra frågor så diskutera dessa med kommunen innan handlingarna skickas in.

När Du får bygglovet skickar kommunen samtidigt en kopia till styrelsen. Du måste nu avvakta styrelsens starttillstånd innan bygget kan påbörjas.

Observera att ansökan om bygglov också behövs vid rivning av huvudbyggnad eller förråd oavsett om en nybyggnation ska ske eller ej.

När bygget är slutfört ska det anmälas till kommunen. Observera att bygget måste vara avslutat inom 5 år från det att bygglovet beviljats annars krävs ett förnyat bygglov.

Informera därefter styrelsen om att bygget avslutats.

Regler för vedeldad kamin.

Installation av kamin eller annan eldstad kräver anmälan till kommunen och styrelsen.

För kamin krävs:

- Sotarmästaren/installatören ska godkänna den tekniska lösningen.
- Kopia av besiktningsintyget ska lämnas till styrelsen innan eldning får påbörjas.
- Du som har kamin ska lämna sotningsintyg till styrelsen vert tredje år.

Att tänka på vid ansökan som enbart kräver styrelsens godkännande (gäller kappsäck, växthus eller lekstuga).

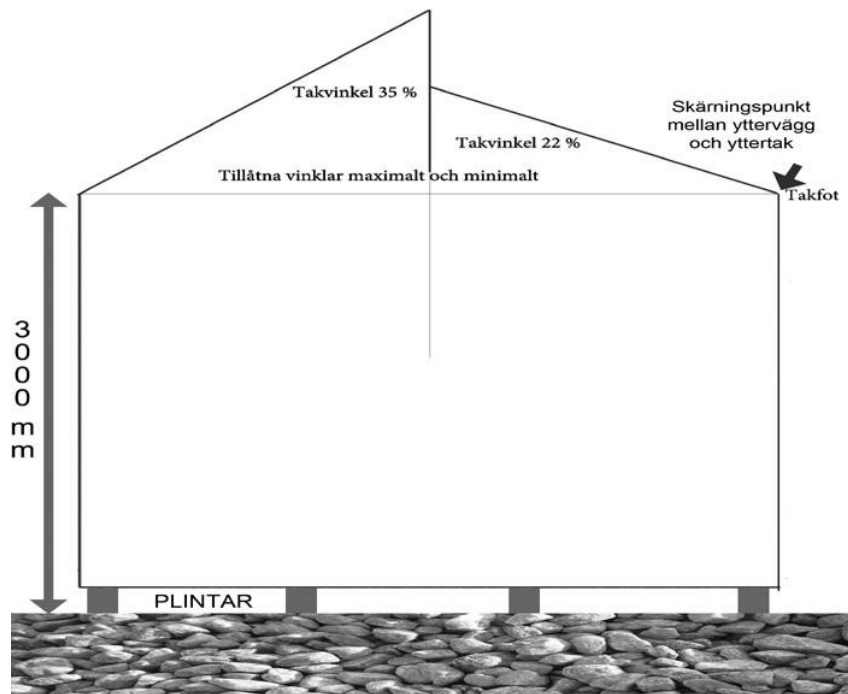
Sök godkännande hos styrelsen. Ansökan ska innehålla en ritning på byggnadens storlek (yttermått) och placering på tomten. Denna ritning ska vara tydlig men kan vara av enklare karaktär än det som gäller vid bygglov. Avvakta styrelsens starttillstånd.

Regler för utformning och placering av staket och plank finns i föreningens ordningsregler.

Tala med din granne innan du bygger.

För all byggnation gäller att avståndet ska vara minst 2 meter till tomtgräns. Om man avser att bygga närmare ska man inhämta grannens skriftliga godkännande innan man ansöker om bygglov eller styrelsens godkännande.

Det är viktigt i en koloniträdgårdsförening, där vi lever nära inpå varandra, att vi söker grannarnas godkännande om vi tänker installera utrustning som kan störa. Exempel är utrustningar som avger höga eller kontinuerliga ljudnivåer som t.ex. värmepumpar eller rök från vedeldning med kamin.



Figur 1. Förklarande skiss gällande byggregler för huvudbyggnad.

Byggnadshöjden, som maximalt får vara 3000 mm till takfot, räknas från markplan, d.v.s. den medelnivå som marken har invid byggnaden (medelvärde beräknat från byggnadens fyra hörn). Plintar och grundstenar räknas således in i byggnadshöjden.