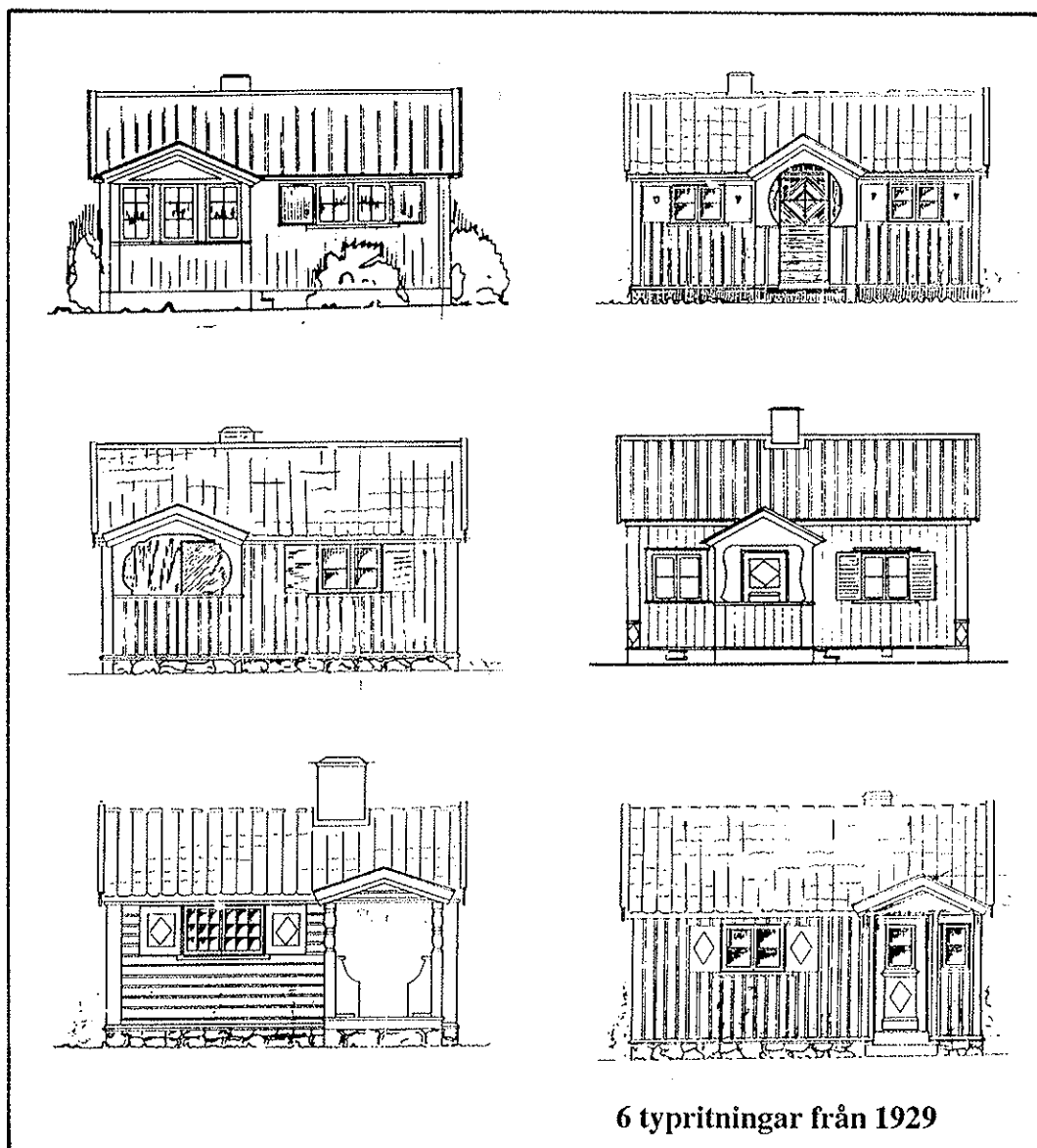




Stadsbyggnadskontoret
551 89 Jönköping

Beteckning BD 20:548
Dnr 1994.121



Områdesbestämmelser för EKLUNDSHOVS KOLONITRÄDGÅRDSOMRÅDE Kortebo Jönköpings kommun

1994-09-20

ANTAGANDEHANDLING




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedskickade bestämmelser. De bestämmelser som inte framgår här gäller bestämmelserna i Planbestämmelser för utformning & tillåtelse.

GRÄNSBETECKNINGAR

- gräns för bestämmandeområdet utvidgat 3 m utifrån planmässiga gränser
- användningsgränser
- egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV MARK

-  bostadsmark för kolonistugor
-  bostadsmark som ej får bebodas
-  gemensamma ytor

BYGGLOVLUKTS OMFATTNING

Kolonistugorna vid Eklundshovs kolonistugorområde utgår bygglov från samma bygglov. Kolonistugor ska omfattas av samma bygglov som kolonistugorna och husstugor.

Med såväl av 8 kap 16 § PBL, plan- och bygglagen, (konstrukt om områdesbestämmelser med utvidgat bygglovsfält enligt följande:

Utöver vad som föreskrivs bygglov enligt generella bestämmelser gäller följande bestämmelser:

Bygglov krävs för (enligt 8 kap 8 § 1 och 2, PBL)

- utbyte av byggnadsmaterial
- utbyte av takmaterial
- omfattning av fasad
- utbyte av fönster och ytterdörrar
- andra ändringar som avser utformning av byggnadens yttre utseende

Rivningslov krävs för (enligt 8 kap 8 § 2, PBL)

- att riva kolonistuga eller del av kolonistuga

Marklov krävs för (enligt 8 kap 9 § 3, PBL)

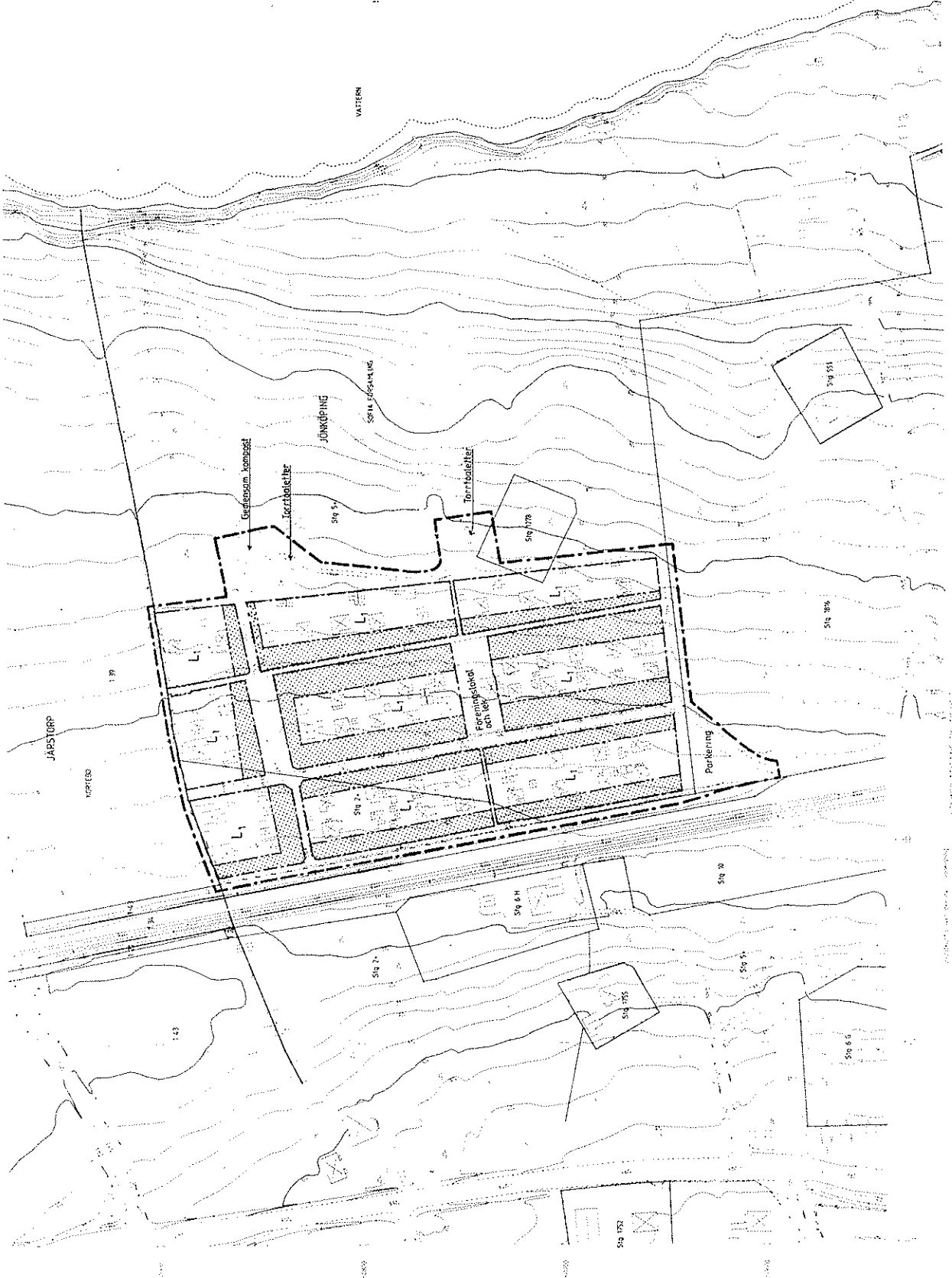
- skapning och flyttning

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE AV BYGGNADER

På varje tomt får endast en kolonistuga byggas. Byggnaden får ej överstiga höjden för bebyggelse i området.

Kolonistugor får inte byggas i utformning och placering underkastade bestämmelserna i planbestämmelserna för kolonistugor. Den sammanlagda byggnadsytan för kolonistugor får ej överstiga 10 m² för bebyggelse i området för kolonistugor.

Punktbelästa tomter får ej bebodas.



Skala 1:1000

UTSTÄLLNINGSHANDLING




Områdesbestämmelser för
**EKLUNDSHOVS
 KOLONISTRÄDGÅRDSOMRÅDE**
 Kortebo, Jönköpings kommun
 Upprättad av stadsbyggnadskontoret 1994-09-20
 Planförfråga: Gunnar Holmberg-Karlsson
 Ritad av: Vivi Anne Andersson
 Beteckning: BD 20.548

Signatures and stamps

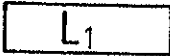


PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

-  gräns för bestämmelseområdet redovisad 3 mm utanför planområdets gräns
-  användningsgräns
-  egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

-  tomtmark för kolonistugor
-  tomtmark som ej får bebyggas
-  gemensamma ytor

BYGGLOVPLIKTENS OMFATTNING

Kolonistugorna vid Eklundshovs koloniträdgårdsområde utgör byggnader inom samlad bebyggelse. Kolonistugor ska definitionsmässigt skiljas från en- och tvåbostadshus och fritidshus.

Med stöd av 5 kap 16 § PBL, plan- och bygglagen, förordnas om områdesbestämmelser med utökad bygglovplikt enligt följande:

Utöver vad som fordrar bygglov enligt generella bestämmelser gäller följande ändringar

Bygglov krävs för (enl 8 kap 6 § 1 och 2 st, PBL)

- utbyte av fasadmateriäl
- utbyte av takmateriäl
- omfärgning av fasad
- utbyte, flyttning eller igensättning av fönster och ytterdörrar
- andra ändringar som avsevärt påverkar byggnaders yttre utseende

Rivningslov krävs för (enl 8 kap 8 § 2 st PBL)

- att riva kolonistuga eller del av kolonistuga

Marklov krävs för (enl 8 kap 9 § 3 st PBL)

- schaktning och fyllning

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE AV BYGGNADER

På varje tomt får finnas endast en kolonistuga. Bruttoarean får ej överstiga bruttoarean för befintlig kolonistuga.

Komplementbyggnader ska i utförande och placering underordnas kolonistugan. Den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader får ej överstiga 10 m² eller befintlig byggnadsarea för komplementbyggnader.

Punktprickad tomtmark får ej bebyggas.

Områdesbestämmelser för
EKLUNDSHOVS
KOLONITRÄDGÅRDSOMRÅDE
Kortebo, Jönköpings kommun

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingen utgörs av en plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser och en planbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

För att säkerställa syftet med översiktsplanen och kulturminnesvårdsprogrammet för Jönköpings kommun samt tillgodose riksintresset vid Eklundshovs koloniträdgårdsområde utfärdar Jönköpings kommun områdesbestämmelser för området.

Områdesbestämmelserna innebär att bygglovplikten utökas så att tillfälle ges till samråd och information mellan stugägare och kommun om lämpliga byggnadsåtgärder i denna värdefulla miljö.

Motivering

Eklundshov är det bäst bevarade och renodlade koloniträdgårdsområdet som i länet anlagts efter förebilder från koloniområden kring våra storstäder. Detta såväl vad avser lokaliseringen intill järnvägen som vid utformningen av enhetliga stugtyper efter mönsterritningar med hög arkitektonisk kvalitet. Eklundshovskolonin torde dessutom vara intressant eftersom den anlades intill Vättern och så pass långt bort från stadskärnan att särskilda kommunikationsmedel som tåg, bil eller cykel krävdes för att nå området. Detta kan ha sin förklaring i den samtida framväxande sportstugerörelsen till vilken även valet av stugtyper knyter an. (Jmf. ritningarna med benämningen "stuga av Turebergs respektive Svedmyrattyp").

De sex stugtyperna som uppfördes har sina förebilder i "det svenska torpet". De är för samtida koloniområden ovanligt rejält utförda med murstock och eldstäder även om företrädesvis ett återanvändande skett vid val av byggnadsmaterial till stugorna.

Eklundshov har bevarat mycket av sin karaktär och popularitet genom decennierna – även om merparten av byggnaderna idag genomgått förändringar. Enstaka ursprungliga byggnader finns dock bevarade både till exteriör och interiör.

Vid en jämförelse med andra koloniområden i landet framstår Eklundshovskolonin som ett karaktäristiskt och ännu välbevarat område, om än som ett mer sentida exempel på koloniträdgårdsrörelsens framväxt och utbredning i landet. Genom tillskapandet av koloniträdgårdsområden skulle arbetarbefolkningen i städerna beredas tillfälle till husbehovsodling och rekreation i liten skala som komplement till livet och arbetet i staden.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger vid Kortebo station intill järnvägen mellan Jönköping och Falköping, ca 4 km norr om Jönköpings västra centrum. Området ligger endast 150 meter från Vätterstranden.

Gällande förordnanden

Koloniträdgårdsområdet ligger utanför planlagt område men utgör samlad bebyggelse. Samlad bebyggelse föreligger om

1. bebyggelsegruppen utgörs av 10–20 hus, och
2. de bebyggda tomterna gränsar till varandra eller åtskiljs endast av väg, parkmark o.d.

Kring Vättern gäller 300 meters strandskydd enligt 15 § NVL, naturvårdslagen. Större delen av koloniträdgårdsområdet ligger inom strandskyddat område.

Riksintresse

Enligt 2 kap 6 § NRL (naturresurslagen) är stugområdet ett kulturhistoriskt värdefullt område av riksintresse. Området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess kulturvärden.

Enligt 3 kap 2 § NRL är Vättern med öar och strandområden av riksintresse för turism och friluftsliv, särskilt för det rörliga friluftslivet.

Markägförhållanden

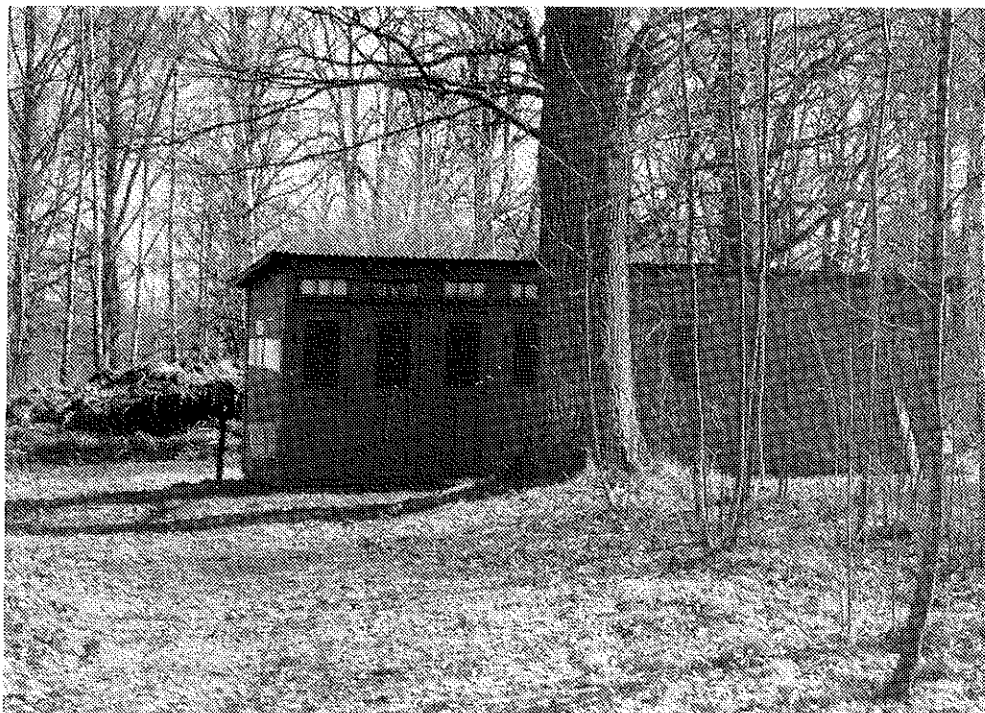
Hela området ägs av kommunen och tomterna arrenderas på 5-åriga kontrakt. Det finns en koloniförening som bildades redan 1929.

Vatten och avlopp

Sedan området byggdes har det funnits kommunal vattenledning till området via gatorna till tomtgräns. Många har sedan dragit en vattenledning in till den enskilda tomten.

Det förefaller troligt att en del av stugorna även har vatten inomhus och att man då har ordnat någon enklare form av avlopp. Så länge det rör sig om enbart avloppsvatten från disk utgör det inte något sanitärt problem. Privata vattentäkter, som skulle kunna förorenas, förekommer ej.

Kommunalt avlopp finns ej. Däremot finns gemensamma längor med torrtoaletter öster om området. Latrinhämtning sker under sommarhalvåret genom kommunens försorg. I några av stugorna finns mulltoaletter installerade. Något tillstånd för installation av vattentoaletter har ej givits inom området.



Gemensamma toalettängor

KULTURHISTORISK BESKRIVNING

Koloniträdgårdsområdet planerades och byggdes 1928. Det föregicks av en medveten planering och även studier av andra koloniträdgårdsområden i Sverige. Målsättningen var att kunna erbjuda arbetarfamiljer i Jönköping en sund miljö utanför staden med möjlighet till odling som skulle bidra till en billig försörjning.

Kommunen upprättade en tomtplan för området med 55 lotter om ca 400 m² samt en gemensam tomt som senare bebyggdes med en föreningsstuga. Planen har en fast och tydlig struktur med 3 huvudgator, tomter i kvarter och gemensamma toaletter vid sidan om området. Stugornas placering på tomterna föreskrevs av brandsäkerhetsskäl. Arrendekontrakt upprättades. För att ". . . de stugor som skola uppföras å tomterna, ej må bli förfulande på omgivningen . . ." upprättades ritningar på 6 typstugor. Redan det första året var 48 lotter utarrenderade och 1929 beviljades 19 bygglovsansökningar i enlighet med någon av dessa mönsterritningar. Området blev populärt och det finns anledning att förmoda att alla tomterna var bebyggda inom några år. Hos kommunen finns det därefter inga registrerade beviljade bygglov och heller inga bevarade ritningar på de senare byggda stugorna.

Ritningarna på de 6 typstugorna finns bevarade i stadsbyggnadsnämndens arkiv. Stugorna hade alla en rektangulär form och var mellan 17 och 31 m², innehållande ett rum, ett kök eller kokvrå och en liten veranda.

Stugorna var låga med sadeltak. Den lägsta stugans taknock nådde endast till 3,2 m, och den högsta till 4,5 m över grundens överkant. Takvinkeln var 30 eller 37 grader. Fönster och dörrar var små och enkla. Materialet angavs inte på ritningarna. Fyra av modellerna hade jordkällare med en lucka i golvet alternativt en trappa utifrån.

Det är svårt att konstatera om de ursprungliga stugorna verkligen byggdes efter ritningarna vad gäller detaljer. Vissa delar som ser ursprungliga ut stämmer inte överens med bygglovet. För att få svar på den frågan krävs en mer ingående studie än vad som ryms inom detta arbete. Man kan dock konstatera att den ursprungliga stugan byggdes i ungefär samma volym och typ som angavs på ritningarna.

Eklundshovs koloniträdgårdsförening bildades 1929.



En välbevarad kolonistuga

Förändringar som har skett

Eklundshov har genom åren genomgått en förändring. Stugorna och redskapsbodarna har byggts om och byggts till. En del friggebodar har tillkommit. Endast ett fåtal stugor har fortfarande sitt ursprungliga utförande. De flesta har byggts till. De vanligaste förändringarna är:

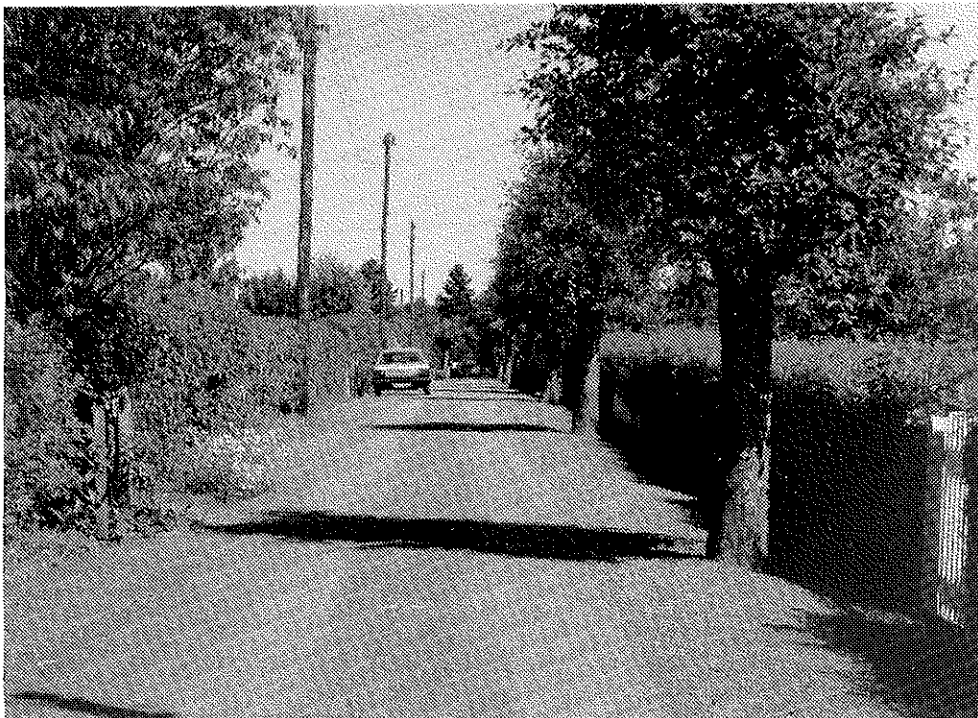
- tillbyggnad på baksidan för att få större utrymme. Stugans utscende från framsidan har på så vis bevarats. Takåsen är ofta bevarad och tillbyggnaden har fått ett snedtak.
- många verandor har byggts in,
- nya verandor har byggts till,
- en del stugor har ändrats från en enkelstuga till en parstuga. De har förlängts med ytterligare ett rum. På så vis ökar volymen men stilen är relativt välbevarad.
- nya förrådsbyggnader har tillkommit.

Trädgårdarna har också förändrats. Tidigare odlades förmodligen på hela tomten. Nu har man mer gräsmattor och blomsterrabatter. Nyttoväxterna har lämnat plats till trädgårdsmöbler. Dagens goda standard har också präglat Eklundshov. Istället för att arbeta med odling för att klara familjens försörjning så har man nu tid att vila och njuta av miljön. De moderna trädgårdsmöblerna är mer utrymmeskrävande än de äldre modellerna och fyller lätt en stor uteplats. Intresset för odling har dock inte minskat. Trädgårdarna innehåller en rikedom av olika arter och arrangemang. Både trädgårdar och stugor är mycket välskötta.



Många stugor ligger inbäddade i grönska

En anledning till att man, trots stora förändringar, upplever området som genuint och välbevarat är att dess övergripande struktur fortfarande är densamma. De raka gatorna med alléträd längs Allévågen, och de raka tomtgränserna med häckar och staket är fortfarande bevarade. En annan detalj som ger karaktär är byggnadernas placering på tomterna. Redan från början föreslogs att stugorna skulle placeras på rad och att en förgårdsmark skulle vara obebyggd. Den regeln har man förmodligen upplevt och följt för förgårdsmarken är fortfarande i det närmaste obebyggd.



Allévågen

En annan orsak till att områdets karaktär upplevs som bevarad är att vattnet stängs av på vintern och området är då obebott. Stugorna har därför inte tilläggsisolerats, vilket skulle kunna ge stugorna ett "klumpigt" utseende. En kolonistuga kräver inte så gediget och kraftigt material som ett vinterbonat fritidshus gör.

Tomtstrukturen är helt bevarad. Tomterna har inte styckats. Fortfarande finns alla kolonistugor kvar på den ursprungliga platsen på respektive tomt, och endast en kolonistuga på varje tomt.

BYGGLOVKRAV

Området utgör samlad bebyggelse. Både kolonistugor och redskapsbodas betecknas därmed som byggnader för vilka bygglov krävs enligt de generella bestämmelserna i 8 kap (PBL). Det innebär bl a att följande åtgärder är bygglovpliktiga:

- att uppföra byggnader, (det krävs alltså bygglov för att sätta upp en friggebod),
- att göra tillbyggnader,
- att ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller till viss del för väsentligen annat ändamål,
- att göra sådana ändringar av byggnader som berör konstruktionen av de bärande delarna eller som avsevärt påverkar byggnadernas planlösning,
- att i byggnader installera eller väsentligt ändra eldstäder, rökkanaler eller anordningar för ventilation,
- att i byggnader eller inom tomter installera eller väsentligt ändra anordningar för vattenförsörjning eller avlopp,
- att uppföra murar eller plank.

SANITÄRA KRAV

Avloppsvatten skall avledas, renas eller på annat sätt tas om hand så att sanitära olägenheter inte uppkommer. För Eklundshov gäller, liksom för övriga i kommunen:

- att tillstånd krävs enligt hälsoskyddslagen för att inrätta en avloppsanordning där vattentoalett är ansluten,
- för anordning som avser bad-, disk- och tvättavloppsvatten krävs en skriftlig anmälan till miljö- och hälsoskyddsnämnden, MHN (7 HL),
- installation av mulltoaletter kräver tillstånd från MHN, (lokal hälsoskyddsförordning).

RÅD OCH REKOMMENDATIONER

Detta avsnitt är en kort beskrivning av karaktären på bebyggelsen vid Eklundshov. Här ges några idéer till hur bebyggelsen ska underhållas för att områdets karaktär ska bevaras.

UTFORMNING

Det mest påtagliga vid Eklundshov är hur bebyggelsen är organiserad. På varje tomt finns endast en huvudbyggnad, med entrén mot vägen. Förgårdsmarken är bred (med undantag av den södra delen av Parkgatan) och stugorna ligger djupt in på tomterna. Där förgårdsmarken inte är så tydlig har studier på platsen varit vägledande för vilka ytor som skulle markeras som punktprickad mark på planen.

I sidled ligger stugorna mitt på tomterna. För att karaktären ska bevaras så ska komplementbyggnader placeras bakom eller vid sidan av kolonistugan. Komplementbyggnader ska också ha en betydligt mindre volym och en lägre höjd än huvudbyggnaden.

Material

Då stugorna ursprungligen byggdes användes förmodligen enkelt och billigt material och ofta rivningsvirke. Materialet har underhand bytts ut och förbättrats. För att bevara en äldre men kanske inte helt ursprunglig karaktär bör genuina byggnadsmaterial användas som t ex träpanel, lertegeltak, vindskivor av trä, osv. Stugorna bör vara klädda med träpanel. Moderna material som imiterar äldre material ska inte alls användas.

En kolonistuga bör vara något lättare i sitt utförande än ett permanent- eller fritidshus för vinterboende. Något tunnare dimensioner på dörr- och fönsterfoder och andra detaljer så att de står i proportion till den lilla stugan.

Form och volym

Vid ombyggnad bör man sträva efter att bevara frontfasaden på den rektangulära stugan med en liten veranda. En "lagom" tillbyggnad på baksidan stör inte helhetsintrycket av stugan och tomten. Eftersom stugorna inte ska användas på vintern behöver de heller inte isoleras bättre. En stor veranda med plats för moderna trädgårdsmöbler blir för dominerande över den lilla stugan. Då bevaras miljön bättre om möblerna istället placeras en bit från stugan t ex i en berså.

I områdesbestämmelserna anges en maximal **bruttoarea** för kolonistugan och **byggnadsarea** för komplementbyggnader. De båda begreppen definieras i Svensk Standard SS 02 10 52. Det finns där en detaljerad beskrivning av vilka ytor som ska ingå i respektive begrepp. En generell beskrivning kan vara att i bruttoarea ingår alla våningsplan. Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken.

Avsikten med att begränsa bruttoarean för kolonistugan och byggnadsarean för komplementbyggnaderna, är en strävan efter att bevara områdets karaktär. Kolonistugorna bör inte byggas till mer om områdets karaktär ska kunna bevaras.

Tak

Sadeltaken ska bevaras mot framsidan. Mindre tillbyggnader kan ha ett snedtak. Men om volymen på den tillbyggda delen blir för stor i förhållande till stugan så blir också snedtaksytan för stor vilket ger ett alltför flackt snedtak.

Takmaterialet ska vara av tegel eller papp. Betongtegel ska inte användas. Små takutsprång är kännetecknande för dessa små stugor.

Dörrar och fönster

Dörrar och fönster ska ha ett enkelt utförande med lätta dimensioner. Det tycks som om ursprungsstugorna har varit sparsamt utsmyckade med snickarglädje. De raka linjerna och enkla formerna ska därför eftersträvas.



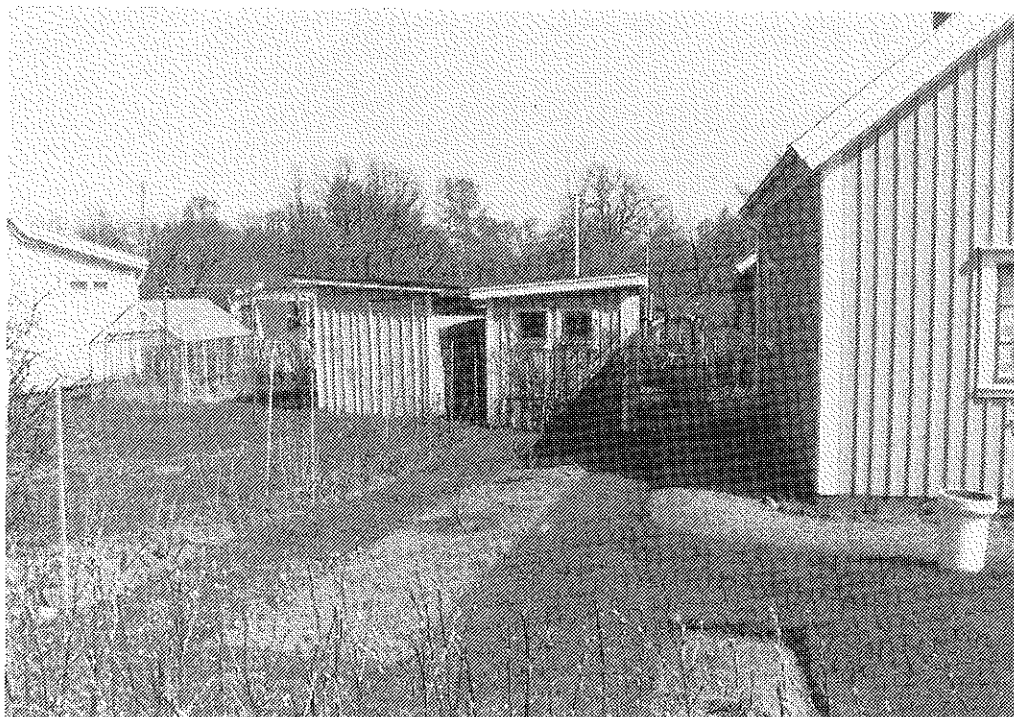
Raka linjer och enkla former ska eftersträvas

Vatten och avlopp

Vattentoaletter kräver en ganska komplicerad avloppsanläggning för att uppfylla de miljö- och hälsoskyddskrav som finns. Utrymme för sådana anläggningar bedöms inte finnas inom området. Mulltoaletter bör däremot kunna installeras i de flesta stugorna, om möjlighet till efterkompostering och utnyttjande av kompostjord finns. Det innebär emellertid att en ventilationsledning måste tillåtas gå upp genom taket på stugan.

Enklare avloppsanordningar för disk- och tvättvatten med slamavskiljare av typ enkammarbrunn och en efterföljande resorptions-/infiltrationsanläggning bör tillåtas. En resorptionsanläggning innebär att avloppsledningarna läggs ytligt, varvid avsikten är att vattnet skall komma växtligheten till godo. Denna typ av anläggning kan endast användas i ett område som enbart används sommartid.

Komplementbyggnader

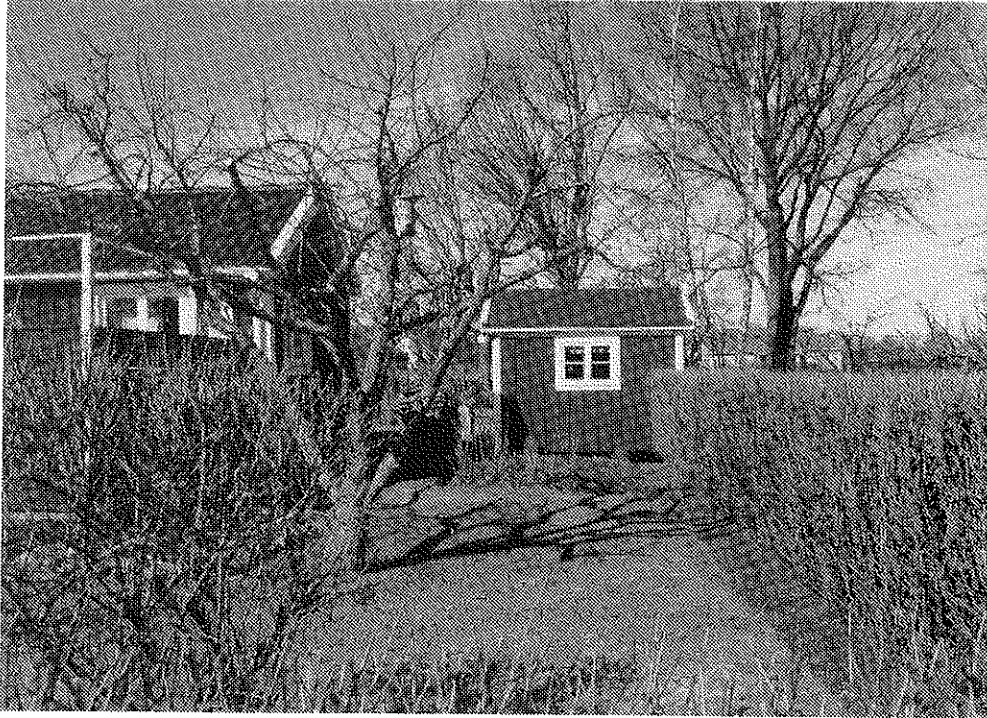


Komplementbyggnader ska underordnas kolonistugan i volym och placering

En kolonistuga behöver framför allt en redskapsbod. Det finns många exempel på bra miljöanpassade redskapsbodar inom området. De kan vara på några kvadratmeter upp till ca 6 m², av träpanel och med sadeltak eller snedtak, en dörr och ett fönster. De ska vara betydligt lägre än kolonistugan och placeras i bakgrunden. Råta linjer och tunna dimensioner ger en välanpassad bod.

På flera tomter har flera komplementbyggnader byggts. Om de underordnas huvudbyggnaden i volym och placering passar de rätt bra in i miljön. Men en modern friggebod kan bli mycket dominant. En timmerstuga med snickarglädje och veranda passar inte in i miljön vid Eklundshov.

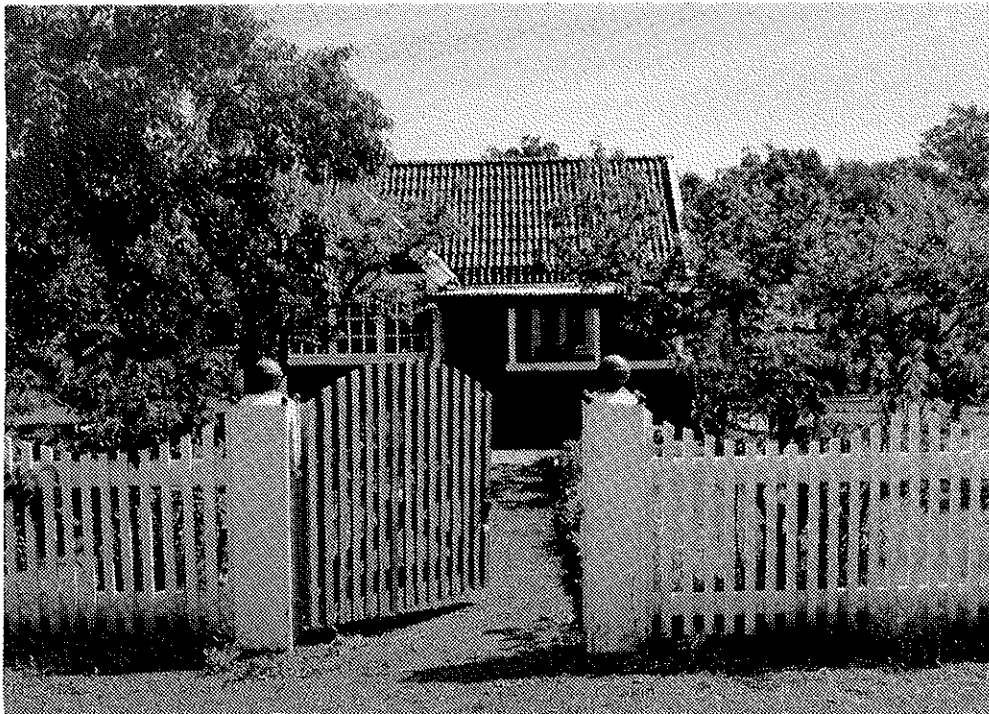
Fler än två komplementbyggnader på en tomt kan ibland ge ett stökigt intryck.



Ett exempel på en välanpassad redskapsbod

Trädgården

Varje enskild tomt avgränsas med häck eller staket. Det ger en tydlig struktur till området. Grindar och staket ger varje tomt en personlig karaktär. Staketet bör ha stående ribbor. Från grinden går ofta en rak trädgårdsgång upp mot stugan och dörren. Det finns gott om fruktträd och många stugor ligger inbäddade i grönska.



Grindar och staket är personligt utformade

Grus passar bra som markbeläggning. Moderna betongplattor bör undvikas. Garage och carport tillhör inte alls en kolonistuga. Områdets parkering ligger utanför tomtområdet.

Avgränsningar med plank ger ofta ett kompakt intryck. En lagom avgränsning kan istället skapas av spaljéer med växter. Det blir lite lättare och luftigare än ett plank.

Det behagliga klimatet som finns inom området beror till stor del på den rikliga växtligheten. Vegetation ger en behaglig luftfuktighet, låverkan utan virvelbildningar och även en behaglig skugga.

Gemensamma ytor

De gemensamma gatorna med en trädallé längs Allévägen, gator av grus kantade av gräsmattor och några prydnadsbuskar ger området en stadig struktur. Två toalettängor av äldre modell finns i ekskogen öster om tomtorna. Vid en ev modernisering eller förändring av dessa bör man vara medveten om att även dessa byggnader tillhör den kulturhistoriska miljön och välja form och material som harmonierar med den övriga bebyggelsen.

Nordost om området finns en gemensam kompost för trädgårdsavfall.

Även om grusvägar lätt blir gropiga så ska de bevaras med grusbeläggning. Kommunen underhåller gatorna och koloniföreningen sköter de övriga gemensamma ytorna.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Gunnel Holmberg-Karlsson
Gunnel Holmberg-Karlsson
landskapsarkitekt

ANTAGEN AV: STN 1995-02-09

LAGA KRAFT: 1995-03-09