BESTÄMMELSER

Vid nybyggnad, tillbyggnad eller annan ändring av byggnad inom bestämmelseområdet gäller följande:

Markanvändning

Koloniområde med kolonilotter. Nuvarande markanvändning skall bibehållas.
Område A Gemensamma anläggningar
Område för gemensamma kör- och parkeringsytor, rekreation, samt gemensamma byggnader för service, rekreation och förråd.
Område B Trädgårdskoloniområde
Byggnadshöjden får inte överstiga 2,6 meter.
Totala höjden får inte överstiga 4,3 meter
Område C Odlingslotter
Marken får inte bebyggas.

Byggnaders storlek

Kolonistugas byggnadsarea får vara högst 40 kvm.
Växthus får vara högst 6,5 kvm.
Kolonilott får bebyggas med högst tre byggnader.
För befintliga stugor, där skärmtaket byggts in som ouppvärmt rum är inga ytterligare konstruktioner tillåtna på kolonilotten, inte heller skärmtak i anslutning till kolonistugan.

Byggnaders utformning

Område B
Fasader skall vara i trä.
Tak skall vara sadeltak med beläggning av plåt, papp eller tegel.
Takfot skall utformas lik takfot för äldre ursprunglig stuga inom området.

Byggnads placering

Område B
Nyuppförd kolonistuga skall placeras på samma avstånd från intilliggande gångväg som kolonilottens föregående äldre stuga.
Kolonistuga får inte placeras närmare gångvägen än 1,0 meter.
Fristående komplementbyggnader skall placeras på bakre halvan av kolonilott i förhållande till gång/körväg. Placering kan ske närmare än 4,5 meter från kolonilottens gräns.

Markens anordnande

Område B
Marken inom kolonilott skall ha trädgårdskaraktär. Trädäck, andra byggda anordningar eller stora hårdgjorda markytor får uppta högst 1/10 av kolonilottens yta.
Staket, högst 1,0 m höga, skall finnas mot gemensamma gångar.
Gångar inom området skall vara grusade, alt. asfaltgrus eller likvärdigt.

Bygglovbefrielse

Område B
Under förutsättning att bestämmelserna ovan följs, gäller bygglovsbefrielse för byggnadsåtgärder avseende byggnader inom kolonilotterna.

BESKRIVNING

Handlingar

Områdesbestämmelserna består av detta blad med karta, bestämmelser, beskrivning och illustrationer.

Rättsverkan

Områdesbestämmelser kan användas inom begränsade områden utan detaljplan för att reglera mark- och vattenanvändning samt bebyggelsemiljöns egenskaper.
Bestämmelserna blir styrande vid bygglovprövning.

Syfte

Syftet med områdesbestämmelserna är att säkerställa området som särskilt fritidsområde. Området skall bibehållas som koloniområde med byggnader av begränsad storlek, i stort sett genom tillämpning av Malmö kommun fastighetskontors nuvarande regler. Inom kolonilotterna införs bygglovsbefrielse för byggnadsåtgärder som utförs i enlighet med områdesbestämmelserna.

Prioriteringar

Områdesplanens bestämmelser har valts utifrån kriterierna att bevara områdets karaktär, utan att onödigt inskränka den enskilde kolonistens möjligheter att förfoga över sin kolonilott. Särskilt bevakas byggrättens omfattning, samt hur bebyggelse och tomt förhåller sig mot de gemensamma , offentliga gångarna. Bestämmelserna ger utrymme för individualitet, men uttrycker också den tradition av gemenskap som är kolonirörelsens hjärta.

Områdesdata

Området är beläget strax söder om Hyllieby i det öppna landskapet mot Bunkeflo.
Det angörs via Annetorpsvägen/Elinelundsvägen. Marken, fastigheten Limhamn 154:325, är i Malmö kommuns ägo. Området omfattar knappt 332 000 kvm.
Området består av två skilda koloniträdgårdsföreningar, Mossängens Sommarstad i öster och Elinelunds Sommarstad i väster. Mellan dessa områden med bebyggelse ligger Elinelundsvägen och anslutande parkeringar.

Tidigare ställningstaganden

I Översiktsplan för Malmö 2000 markeras området som särskilt fritidsområde.
Områdesbestämmelserna är i enlighet med översiktsplanen.

Förutsättningar och förändringar

Elinelunds sommarstad startade 1949 och omfattar 273 kolonier, ca 120 000 m². Områdets kolonilotter är på mellan 300 och 470 m², i snitt 380 m².
Mossängen tillkom något senare, 1954, och utvidgades 1962. Inom området finns stugor flyttade bl. a. från den nedlagda Södra Sommarstaden nära Dalaplan. Lotterna har storleken 350 och 500 m² och i snitt 385 m². I båda områdena är alltså kolonilotterna ganska stora jämfört med många trädgårdskolonier.
Intill Mossängen finns även odlingslotter som helt saknar bebyggelse.

Byggnader och placering

I både Elinelund och Mossängen bebyggdes kolonilotterna ursprungligen med en typkolonistuga 40 m² i trä och med asymmetriskt sadeltak. Med åren har stugorna byggts till och ändrat utseende. Tidigare har placering av förråd ibland tillåtits i anslutning till stugan. Skärmtaket har ofta byggts in som del av stugan som ett ouppvärmt rum, t ex. som glasad veranda. Tillsammans med förråd och skärmtak bildar idag många stugor ganska stora byggnadsvolymer. För ny bebyggelse gäller med dessa områdesbestämmelser att förråd skall uppföras fristående från stugan.

För stugor där skärmtak byggts in som ouppvämt rum, utöver stugans 40 kvm, har tillåtelsen att bygga skärmtak om 10 kvm i anslutning till stugan redan utnyttjats. Med hänsyn till områdets särskilda karaktär är det här olämpligt med ytterligare skärmtak i anslutning till stugan. Stugorna med skärmtak skulle i så fall bli alltför stora på platsen och inkräkta på koloniområdets landskaps- och kulturvärden. Pga. den redan utnyttjade rätten till skärmtak och med stöd av Plan- och bygglagens kap 3 om krav på byggnader tillåts därför inte fler skärmtak. Detta regleras med särskild bestämmelse.

Förråd har i bestämmelserna inte givits särskild byggrätt. De omfattas av generell tillåtelse enligt Plan- och Bygglagen, 8 kap paragraf 4, med dess begränsningar. Kolonistugornas läge på tomten varierar, men är i stort sett enhetligt längs respektive gångväg.
På många håll, särskilt i Mossängen, är stugan placerad för att få den huvudsakliga friytan mot "bästa" väderstreck, dvs. mot söder (illustration 2). Fristående förråd ligger i allmänhet i kolonilottens bakre del, ofta i gräns till grannlotten.
Elinelund har en avvikande planbild, med "kvarter" i friare former, gångvägar som kröker över hörn och små platsbildningar där vägarna möts. Med platserna och stugor längs de krökta vägarna skapas en rörlig och informell miljö.(illustration 1).
Områdesbestämmelserna om byggrättens omfattning utgår från Malmö kommuns nuvarande regler för bebyggelse på trädgårdskolonilotter och odlingslotter.

Kolonilottens mark och avgränsning

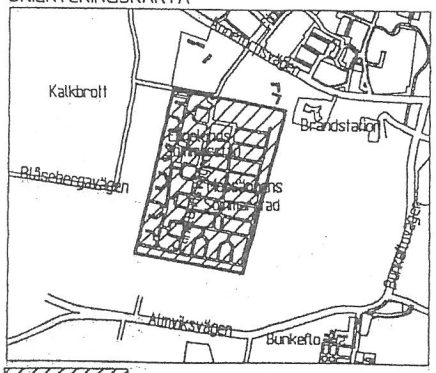
Området är gammal åkermark utan nämnvärda nivåskillnader. Kolonilotterna har varierande trädgårdskaraktär. Vanligt är gräsmatta, blomrabatter, prydnads- och fruktträd.
Odlingar förekommer, men är inte dominerande. Kolonilotten som grönskande mark är viktig att bevara. Därför inskränks möjligheten att t.ex. bygga trädäck eller hårdgöra stora delar av markytan genom särskild bestämmelse.

Kolonilotterna omgärdas oftast av ett lågt spjälstaket, särskilt mot gångarna. Ibland finns också en häck mot gången. Områdesbestämmelserna anger att staket skall finnas mot gångarna till en maximal höjd av 1 meter. På så sätt kan gångarna fortsatt ha en mer enhetlig och offentlig karaktär. Med hänsyn till områdets karaktär, med relativt små och låga byggnader samlade på liten yta är avgränsningar med höga och långa plank olämpligt. Plan- och bygglagens regler att plank endast får uppföras intill huvudbyggnad till högsta längd av 3 meter, högst 1,80 meter högt, samt inte närmare tomtgräns än 4,5 meter gäller.

Gemensamma anläggningar, skötsel- och avtalsfrågor

Anläggningar inom Område A avses att drivas och skötas gemensamt av de två koloniföreningarna. Det gäller idag t ex angöringsgatan med parkeringsplatser, festplats med dansbana och bodar, boulebanor och fotbollsplan med omklädning. Frågorna regleras i avtal mellan föreningarna och kommunen.
Renhållningsverkets gamla byggnad vid områdets entré avses att rivas och marken ingå i Område A.
Inom Område B avser kommunen upplåta all mark till respektive koloniförening. Den enskilde kolonisten tecknar därefter arrende med sin förening. Inom Område B ansvarar respektive förening för gemensam mark och gemensamma byggnader. Detta regleras genom avtal med kommunen. Odlingslotterna i Område C upplåts av kommunen med arrende direkt till de enskilda kolonisterna. Dessa har ingen del i de gemensamma anläggningarna.
Den stora f. d. affärsbyggnaden samt den gamla ladan avses fortsätta att skötas av kommunen. Kommunen ansvarar för vattenledningar fram till den enskilda kolonilotten.
Frågor kring skötsel och kostnader regleras i avtal.

ORIENTERINGSKARTA



SAMRÅDSHANDLING 2004-04-01

Områdesbestämmelser för koloniområdena
ELINELUND och MOSSÄNGEN
i Limhamn i Malmö

Upprättad av Malmö Stadsbyggnadskontor 2004 Grundkarta upprättad 2004-

Christer Larsson Stadsarkitekt	Björn Engdahl Arkitekt	Allan Almqvist Stadsingenjör

Antagen av stadsbyggnadsnämnden .....
Betygar ..... Göran Falck
Vunnit laga kraft .....

Ob 3074