

Yrkande
2022-04-01

(V, MP, S)

Ärende nr 2.1.5

Yrkande angående hemställen från fastighetsnämnden om bemyndigande att sälja marken som arrendeupplåts till Stora Varholmens havsbadskoloni

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Hemställen från fastighetsnämnden avslås.

Yrkandet

De borgerliga partierna har tillsammans med Demokraterna beslutat om att fastighetsnämnden ska sälja Stora Varholmen, en ö som är 225 000 kvm stor. Idag arrendeupplåts tomterna från Göteborgs stad, vid försäljning av tomterna minskar det årliga intäkten till Göteborgs stad med ca 1,3 miljoner kronor. Tanken är att koloniområdet ska kunna göras om till åretruntboende och därmed hjälpa högerstyret att uppnå målet om att möjliggöra för 500 småhus om året.

Kolonistugorna är redan idag dyra och kommer sannolikt att öka betydligt i värde om tomterna friköps. Hela tanken med koloniområden är att dessa ska gynna innehavarnas hälsa, välbefinnande och ge dem ett socialt sammanhang. Kolonistugan har aldrig varit tänkt som en permanentbostad eller en investering som ska ge ekonomisk avkastning. Priset på ön, knappt 75 miljoner kronor, måste anses väldigt lågt givet markpriserna kommunen. Risken att marken reas ut är uppenbar och att följderna blir att kommuninnevärdarnas resurser hamnar hos några få privatpersoner och den natursköna miljön begränsas för det stora flertalet göteborgare. Kolonistugorna är tänkta som ett komplement för människor med mindre ekonomiska resurser som bor i städer. Syftet med koloniområden är att innehavarna ha möjlighet att odla sin egen mat och ha en egen grön oas, även de med mindre ekonomiska resurser. Att tillåta friköp och att koloniområdet därmed utvecklas till ett småhusområde går helt emot syftet med området. Som det beskrivs i fastighetskontorets TU kommer kolonister som inte önskar friköp inte drabbas av de medföljande förhöjda arrendeavgifterna. Vi känner oss inte helt övertygade om att det kan komma bli utfallet om omfattande investeringar i avlopp- och infrastruktur sker i området. Dessutom kommer att ökat antal året-runt-boenden att ytterligare försämra trafiksituationen kring väg 155 och alltså ha en omfattande negativ påverkan för boende i omgivande geografiska områden som nyttjar väg 155.

Det är mycket positivt att fastighetskontoret avser att fylla på med nya koloniområden, men det kan göras även om inte Stora Varholmen säljs. Principer måste värnas. Om kommunfullmäktige öppnar upp för att koloniområden – närhelst en tillfällig majoritet behöver snabbuppfylla ett godtyckligt mål – kan konverteras till villaområden riskerar

kolonistugor som fenomen att försvinna, vilket skulle leda till allvarliga konsekvenser för många göteborgare med lägre inkomster och förstöra de sociala sammanhang som byggts upp i koloniområdena under många årtionden.



Yrkande angående – Hemställan från fastighetsnämnden om bemyndigande att sälja marken som arrendeupplåts till Stora Varholmens havsbadskoloni

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Ärendet återremitteras till Fastighetsnämnden som får i uppdrag att snabbutreda och redovisa möjligheten att omvandla föreningens befintliga arrendeavtal till tomträtter för föreningen och dess stugägare.

Yrkandet

Med tomträtt öppnar sig lånemöjlighet i bank för medlemmarna i Stora Varholmens havsbadskoloni. Detta möjliggör även investering från föreningens sida, bland annat i form av vägunderhåll och angöringsbrygga.

Genom att övergå från arrende till tomträtt säkerställs även att ön behåller sin karaktär med småstugor och sitt ursprungliga ändamål. Tomträtt vid koloni- och fritidsområden gör det mer gynnsamt för barnfamiljer att kunna förvärva en stuga på grund av bättre lånemöjligheter i bank. Med en större genomströmning av stugägare och bättre lånemöjligheter ökar även mångfalden bland stugägarna.

Utöver detta har staden fortsatt rådighet över ön och dess framtid. Ön är stor, den måste vara tillgängliga för alla. Göteborgare, badgäster, vuxna och barn ska fortsatt ha tillgång till vår gemensamma skärgård.

Stora Varholmen består av 87 stugor med tillhörande sjöbodar och föreningshus. Föreningen har återkommande lyft önskemål om att få friköpa sitt arrendeställe. Med en snabbutredning, i.e. enkelt planförfarande, kan föreningens behov höras utan opåkallad fördröjning. Det finns flera olika sätt att inneha en tomt tillhörande en fastighet, exempelvis genom tomträtt, arrende, servitut och ofri grund. Detta innebär att fastighetsinnehavaren inte äger tomten där fastigheten är belägen. I stället så betalar fastighetsägaren hyra för tomten under en avtalad period. Stugor på arrenderade tomter utgör inte någon säkerhet vid banklån eftersom dessa betraktas som lösöre på ofri grund.

Arrende – Är en form av nyttjanderätt och innebär i praktiken att man har rätt att använda ett avgränsat markområde inom en fastighet som ägs av någon annan, enkelt uttryckt kan man säga att man hyr marken.

Fastighet upplåten med tomträtt – är också en typ av nyttjanderätt men en väldigt stark sådan. Nästan lika stark som äganderätt, då du söker lagfart på samma sätt som vid köp av en fastighet. Tomträtter kan enbart upplåtas av kommunen eller staten. Tomträtt används för att människor ska kunna belåna sina stugor. En årlig avgift betalas till kommunen för marken/fastigheten, så kallad tomträttsavgäld. På samma sätt som vid arrende skriver man ett avtal men det heter i stället tomträttsavtal.

Tomträtt är en väldigt stark nyttjanderätt som ger dig likvärdiga befogenheter att bebygga och förvalta en fastighet med äganderätt.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2022-03-07

Diarienummer 0295/22

Handläggare

Lena Risfelt

Telefon: 031-368 03 61

E-post: lena.risfelt@stadshuset.goteborg.se

Hemställan från fastighetsnämnden om bemyndigande att sälja marken som arrendeupplåts till Stora Varholmens havsbadskoloni

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Hemställan från fastighetsnämnden om bemyndigande att sälja marken som arrendeupplåts till Stora Varholmen havsbadskoloni, då ytan överstiger 10 000 kvm utanför planlagt område, godkänns.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden har beslutat 2022-02-07 § 21 att tillmötesgå föreningarna Stora Varholmens havsbadskoloni och Torskogs sommarstugeförening önskemål om att friköpa tomter som idag är arrendeupplåtna. Enligt fastighetsnämndens reglemente har fastighetsnämnden rätt att sälja maximalt 10 000 kvadratmeter (kvm) mark utanför planlagt område. Stora Varholmens havsbadskoloni har en yta som ligger utanför planlagt område och överstiger 10 000 kvm. En eventuell försäljning av tomter kräver därför att fastighetsnämnden hemställer frågan till kommunfullmäktige. Det har genomförts en långvarig dialog med styrelserna som mynnar i att majoriteten av medlemmar vill friköpa sina respektive tomter. Det finns samtidigt en beskrivning om att en försäkran finns för de medlemmar som inte önskar friköpa tomt att fortsatt bostadsarrende ska möjliggöras. Stadsledningskontoret delar fastighetsnämndens bedömning att staden bör tillmötesgå de båda föreningarnas önskemål om eget ägandeskap och föreslår att fastighetsnämnden får teckna köpekontrakt för friköp av idag arrendeupplåtna mark och tomter vid Stora Varholmens havsbadskoloni.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I vissa städer finns en tydlig prisreglering avseende försäljning av kolonistugor och odlingsplatser. Fastighetsnämnden slår fast att i Göteborg säljs stugorna/tomterna till ett marknadspris där läget och tillgången är avgörande för prisenivån. De respektive föreningarna har fått ta ställning till en prisuppskattning på respektive förenings arrenderade tomter. För Stora Varholmens havsbadskoloni har föreningens medlemmar accepterat en köpeskilling på 850 000 kronor per tomt. För Torskogs stugförening ligger motsvarande köpeskilling på 800 000 kronor per tomt. En försäljning av stugtomter innebär en engångsintäkt i form av realisationsvinst. Arrendeintäkterna upphör vid tillträdesdagen.

Friköpta tomter bedöms ge möjlighet till att tomtinnehavaren får lånemöjlighet i bank, detta i jämförelse med stugor på arrenderade tomter som inte utgör någon säkerhet vid banklån eftersom dessa betraktas som lösöre på ofri grund.

Bedömning ur ekologisk dimension

Kolonier och anlagda odlingsområden ger möjlighet till stadsnära odlande. Erfarenheten är att den odling som sker är till för att täcka husbehov av grönsaker och utförs mestadels ekologiskt och miljövänligt av innehavarna.

Bedömning ur social dimension

Möjlighet till plats för egen odling är positivt för välbefinnande hos koloni- eller odlingslotsägare oavsett ägandeform. Vid försäljning av tomter som i dag är arrenderade kan det utgöra begränsningar för grupper av befolkning som inte har möjlighet att kunna betala det pris som affären omfattar. Det är också ofta lång väntetid till att få tillgång till odlingsplats vilket är begränsande för grupper som önskar möjlighet till eget odlande.

Koloniområden ger en känsla av sammanhang och utgör ofta av en mix av människor vars intresse för odling förenar. Bland annat är tillgång till odlingslotter och kolonier ett inslag som stöd i integration vilket är omvittnat av människor som exempelvis kommit från andra delar av landet eller världen och bosatt sig i Göteborg.

En positiv del av barns uppväxt kan komma ur av att själv få vara delaktig i hur grönsaker kommer ur ett frö, till planta och slutligen som del av färdig maträtt på familjens bord. Odlande blir en färdighet som tas med under uppväxt till vuxen ålder.

En plats, så som kolonistuga, för rekreation, bad, fiske, odling och återhämtning är positivt ur ett välbefinnande och bedöms även bidra till ett stärkt hälsoperspektiv.

Bilagor

1. Fastighetsnämndens handlingar 2022-02-07 § 21
2. Karta över Stora Varholmen havsbadskoloni och Torskogs sommarstugeförening, bilaga till fastighetsnämndens handling 2021-12-13

Ärendet

Fastighetsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja marken som arrendeupplåts till Stora Varholmen havsbadskoloni, då ytan överstiger 10 000 kvm utanför planlagt område.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsnämnden beslutande 2018-09-03 § 190 att ge fastighetskontoret uppdrag att fortsatt utreda förutsättningar för att möjliggöra friköp av kolonilotter i staden.

Fastighetskontoret konstaterade vid detta redovisningstillfälle att fanns ett fåtal områden som omedelbart skulle kunna konverteras till helårsboende. De övriga områdena som skulle kunna vara aktuella krävde dels ändring av detaljplan, dels förbättring av infrastruktur och att man tryggar vatten- och avloppsförsörjning för vinterbruk.

Fastighetskontoret lyfte en tjänsteskrivelse till nämnden 2019-09-02 § 196 som omfattade redovisning av försäljningsuppdrag avseende arrendetomter för bostadsändamål.

Fastighetsnämnden gav vid detta tillfälle sitt godkännande att pröva möjlighet av friköp av arrendetomter för bostadsändamål, i första hand avseende Stora Varholmens havsbadskoloni och Torskogs sommarstugeförening.

Vid fastighetsnämndens möte 2022-02-07 § 21 redovisades en utvärdering som omfattade det arbete som fastighetskontoret utfört avseende värdering av mark för de utpekade kolonierna, där dialoger förts med föreningsstyrelser som i sin tur diskuterat friköpsfrågan med medlemmarna. Fastighetsnämnden konstaterar att föreningsstyrelserna har i sin återkoppling meddelat att 80-90 procent av deras medlemmar förordar friköp av sina arrendetomter. De kolonister som inte väljer att friköpa sin arrendetomt inom området kan även framdeles välja att arrendera sin lott. Bostadsarrende, som är arrendeformen, ger arrendatorn ett starkt besittningsskydd som inte kan brytas av markupplåtaren vid exempelvis försäljning av lotter inom området. Bedömningen nämnden gör är att den enskilde kolonisten som inte önskar friköp kan känna sig trygg. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret att för nämndens räkning upprätta och underteckna erforderliga överlåtelsehandlingar avseende friköp av lämpliga koloni- och fritidsområden enligt redovisad utvärderingsrapport, givet att kommunfullmäktige ger sitt bemyndigande.

Fastighetsnämnden bedömer att försäljning av föreningsupplåtna arrendetomter till förmån för bostadsändamål gynnar målet med att möjliggöra för minst 500 småhus/stadradhus under 2022. Inom de två koloniområdena omfattas cirka 130 bostadshus. Torskogsstugeförening består av 43 stugor och förening har under årens lopp lämnat önskemål om friköp. Föreningen vill i första hand att samtliga tomter fastighetsbildas. Därefter köper föreningen hela området och säljer respektive tomt till sina medlemmar. Fastighetsnämndens bedömning är att kommunen bör tillmötesgå föreningen Torskogs sommarstugeförenings önskemål om eget ägande. Torskog är planlagt för bostadsändamål vilket innebär att fastighetsnämnden kan besluta om att avyttra sådan mark. Fastighetsnämnden konstaterar att området är planlagt för bostadsändamål och att det för området inte behövs inhämta beslutsmandat från kommunfullmäktige, försäljning kan ske inom nämndens mandat i reglemente.

Stora Varholmen består av 87 stugor med tillhörande sjöbodar och föreningshus. Föreningen har återkommande lyft önskemål om att få friköpa sitt arrendeställe.

Fastighetskontorets bedömning är att kommunen bör tillmötesgå föreningarna Stora Varholmen havsbadskoloni önskemål om eget ägande. Enligt fastighetsnämndens reglemente har nämnden rätt att sälja maximalt 10 000 kvm mark utanför planlagt område. Det innebär att fastighetsnämnden behöver göra en hemställan till kommunfullmäktige om att de ger bemyndigande att försäljning av marken som arrendeupplåts till Stora Varholmens havsbadskoloni godkänns. Fastighetsnämnden slår fast att om det blir ett beslut om försäljning av nämnda områden ska genomföras, kommer köpekontraktet att villkoras och vara bindande först efter att fastighetsnämnden och kommunfullmäktige godkänt försäljningen.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret delar fastighetsnämndens bedömning att staden bör tillmötesgå de båda föreningarnas önskemål om eget ägandeskap av de idag arrenderande tomterna, med stugor som har åretruntstandard. Det har genomförts en långvarig dialog via styrelserna som mynnat ut i att majoriteten av medlemmar vill friköpa sina respektive tomter. Det finns samtidigt en försäkran om att för de medlemmar som inte önskar friköpa tomt ska fortsatt bostadsarrende ska möjliggöras, vilket framgår en beskrivning av i fastighetsnämndens handling.

I hemställan slår fastighetsnämnden fast att i reglementet har nämnden rätt att sälja maximalt 10 000 kvm mark utanför planlagt område. Friköpsärenden för Stora Varholmens havsbadskoloni kräver därför att inhämta bemyndigande av kommunfullmäktige. Fastighetsnämnden har beslutat att försäljning av nämnda områden kan genomföras. Köpekontraktet har villkorats och i nämndens handling beskrivs att dessa ska vara bindande först efter att fastighetsnämnden och kommunfullmäktige godkänt köpet. Stadsledningskontoret bedömer att vid kommunfullmäktiges godkännande av hemställan från fastighetsnämnden så har nämnden givits rätten att teckna bindande köpekontrakt med föreningen. Ytterligare beslut eller bedömning som ska underställas kommunfullmäktige anses inte vara aktuellt utan köpekontrakt kan upprättas och genomföras inom fastighetsnämndens delegation.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör



Utvärderingsrapport och uppdrag avseende friköp av föreningsupplåtna arrendetomter för bostadsändamål

§ 21, 7659/18

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna rapporten och förklarar uppdraget fullgjort.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret, givet kommunfullmäktiges bemyndigande, att för nämndens räkning upprätta och underteckna erforderliga överlåtelsehandlingar avseende friköp av lämpliga koloni- och fritidsområden enligt redovisad utvärderingsrapport.
3. Fastighetsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja marken som arrendeupplåts till Stora Varholmen havsbadskoloni, då ytan överstiger 10 000 kvm utanför planlagt område.

Tidigare behandling

Bordlagt 2021-12-13, § 326

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2021-12-13

Yrkande V, MP, S den 2022-02-05

Yrkanden

Bobbo Malmström (V) yrkar bifall till yrkande från V, MP och S

Mats Ahdrian (KD) yrkar bifall till kontorets förslag

Propositionsordning

Ordföranden Mats Ahdrian ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat bifalla kontorets förslag. Omröstning begärs.



Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja-röst för bifall till kontorets förslag. Nej-röst för bifall till yrkande från V, MP, S”.

Hampus Magnusson (M), Patrik Höstmad (D), Anders Karlsson (L), Bengt-Åke Harrysson (D) och Mats Ahdrian (KD) röstar Ja (5).

Robert Hammarstrand (S), Bobbo Malmström (V), Thomas Larsson (MP) och Lina Gudmundsson (V) röstar Nej (4).

Protokollsanteckning

Marie Zachrisson (L) antecknar följande till protokollet:

Om jag vore ordinarie ledamot skulle jag ha reserverat mig mot beslutet. Jag anser att det inte ska tillåtas friköp av föreningsupplåtna arrendetomter i koloni- och fritidsområden.

Reservation

Bobbo Malmström (V), Lina Gudmundsson (V), Thomas Larsson (MP) och Robert Hammarstrand (S) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Dag för justering

2022-02-16

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Mats Ahdrian

Justerande

Thomas Larsson

Yrkande Utvärderingsrapport och uppdrag avseende friköp av föreningsupplåtna arrendetomter för bostadsändamål.

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden avslår tjänsteutlåtandet
2. Fastighetsnämnden avser inte att gå vidare med friköp av koloni- och fritidsområden.

Motivering

Även om flera av dagens kolonistugor praktiskt kan fungera som permanentbostäder ser vi risker med att gå vidare med friköp. Dels då detta sker i ett annat syfte än den egentliga avsikten med kolonistugor; möjlighet till rekreation med boende som komplement - och inte som primärt ändamål. Även om stugan kan fungera som permanent bostad krävs vissa typer av investeringar för omställning till åretruntboende. Som det beskrivs i TU kommer kolonister som inte önskar friköp inte heller att drabbas av de medföljande förhöjda arrendeavgifterna. Vi känner oss inte helt övertygande om att det kan komma bli utfallet om omfattande investeringar i avlopp- och infrastruktur sker i området.

Som lyfts i TU under mångfaldsperspektivet speglas inte sammansättningen av kommunens invånare inom befintligt koloni- och stugområden. Vi tror inte att friköp tillsammans med ett utökat bestånd av kolonilotter med enklare standard kommer gynna staden ur ett mångfaldsperspektiv, utan snarare förstärka skillnaderna mellan vilka som får tillgång till odling rekreation. Även om förslaget rör ett pilotprojekt tror vi att införande av friköp kan komma att riskera försämrad tillgång till kolonilotter generellt på längre sikt, något som förstärker befintliga skillnader. Signalen att välja att gå vidare med friköp även att öka på prisstegringen på kolonistugor i områden som inte är aktuella för friköp.

I TU skrivs att om kommunen genomför försäljning så är det fastighetskontorets intention att fylla på underifrån med ett antal koloniområden med enklare lösningar kopplat till ett hembudsförfarande för att hålla priserna på nya kolonistugor på en rimlig nivå. Det menar vi är något positivt men som inte på något sätt är beroende av att man samtidigt säljer ett antal befintliga områden.

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-12-13

Diarienummer 7659/18

Handläggare

Ewa Jonassen

Telefon: 031-368 11 82

E-post: ewa.jonassen@fastighet.goteborg.se

Utvärderingsrapport och uppdrag avseende friköp av föreningsupplåtna arrendetomter för bostadsändamål.

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna rapporten och förklarar uppdraget fullgjort.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret, givet kommunfullmäktiges bemyndigande, att för nämndens räkning upprätta och underteckna erforderliga överlåtelsehandlingar avseende friköp av lämpliga koloni- och fritidsområden enligt redovisad utvärderingsrapport.
3. Fastighetsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja marken som arrendeupplåts till Stora Varholmen havsbadskoloni, då ytan överstiger 10 000 kvm utanför planlagt område.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden beslöt 2019-09-02 följande: Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att, enligt föreslagen försäljningsstrategi, pröva möjligheten av friköp av arrendetomter för bostadsändamål, i första hand avseende Stora Varholmens havsbadskoloni och Torskogs sommarstugeförening som pilotfall, samt att därefter utvärdera genomfört uppdrag och återkomma med en rapport till nämnden.

Kontoret har utfört en värdering av marken för dessa två områden och med värderingen som stöd har det förts ett stort antal diskussioner med respektive föreningsstyrelse. Styrelserna har i sin tur ingående och utförligt diskuterat friköpsfrågan med sina medlemmar. Det har varit en omfattande demokratisk process som tagit mycket tid i anspråk och coronapandemin har ytterligare fört med sig att processen dragit ut på tiden.

Sammanfattningsvis har den övervägande majoriteten, 80-90 procent av medlemmarna i föreningarna förordat att friköp av marken ska komma till stånd.

Ekonomiska konsekvenser

En försäljning av stugtomter innebär en engångsintäkt i form av realisationsvinst. Arrendeintäkterna upphör vid tillträdesdagen.

Barnperspektivet

Friköp av koloni- och fritidsområden skulle göra det mer gynnsamt för barnfamiljer att kunna förvärva en stuga på grund av bättre lånemöjligheter i bank.

Mångfaldsperspektivet

Sammansättningen av invånare i kommunen speglas inte inom befintliga koloni- och stugområden. Med en större genomströmning av stugägare och bättre lånemöjligheter möjliggörs att mångfalden ökar bland stugägarna.

Jämställdhetsperspektivet

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Trädgårdar och intilliggande odlingsområden ger stugägarna möjlighet att odla köksväxter för husbehov, oavsett ägarform av fastighet.

Omvärldsperspektivet

I de allra flesta städer är kolonistugorna små och enkla. Stugan utgör i princip ett komplement till odlandet. I vissa städer finns en tydlig prisreglering avseende försäljning av stugor. Exempelvis i Stockholm är köpeskillingen på kolonistugor maximerad till 250 000 kr. Flertalet av dessa stugor är små och av enklare beskaffenhet jämfört med hur stugorna har utvecklats i Göteborg. I Göteborg säljs stugorna till ett marknadspris där läget och tillgången är avgörande för prisnivån.

Samverkan

Utöver styrelserna inom områdena Stora Varholmen och Torskogs sommarstugeförening har vi samverkat med Föreningen Göteborgs Koloniträdgårdar (FGK).

Bilagor

1. Karta; Stora Varholmen och Torskogs sommarstugeförening

Ärendet

Fastighetsnämnden godkänner rapporten och ger fastighetskontoret i uppdrag att för nämndens räkning upprätta och underteckna erforderliga överlåtelsehandlingar avseende friköp av lämpliga koloni- och fritidsområden enligt redovisad utvärderingsrapport.

Beskrivning av ärendet

Under de senaste årtiondena har vissa kolonistugeområden utvecklats i den omfattningen att stugorna numera är lämpade för permanentboende. Standarden i många stugor är mycket hög med fullt utrustade kök, kaklade badrum, parkettgolv osv. Priset på stugorna har följt den övriga fastighetsmarknaden och betingar i dag ett högt marknadsvärde. Stugorna är av sådan beskaffenhet, standard och storlek att ett åretruntnyttjande är fullt möjligt och de utgör oftast ett betydande ekonomiskt värde för sin ägare.

I takt med nämnda utveckling har ett stort antal enskilda kolonister och koloniföreningar varit i kontakt med fastighetskontoret med önskemål om att kunna nyttja sin stuga i högre grad alternativt friköpa marken. Idag tillåts endast sommarboende.

Det finns ett antal traditionella innerstadskolonier där omfattningen av nämnda utveckling av stugor inte skett. Dessa områden utgör parkmiljöer där odlandet och kulturvården är i centrum. Inom dessa områden finns varken behov eller önskemål om åretruntboende eller friköp.

Kolonirörelsen i Göteborg delar den allmänna uppfattningen att ett antal koloniområden har utvecklats i den riktningen att det är i dag relevant att överväga upplåtelseform, eget ägande av mark och åretruntnyttjande av dessa stugor.

De kolonister som inte väljer att friköpa sin arrendetomt inom området kan även framdeles välja att arrendera sin lott. Bostadsarrende, som är arrendeformen, ger arrendatorn ett starkt besittningsskydd som inte kan brytas av markupplåtaren vid exempelvis försäljning av lotter inom området. Det här innebär att den enskilde kolonisten som inte önskar friköp kan känna sig trygg. Om föreningen köper marken arrenderar enskilda stugägare tomten av föreningen.

Utvärderingsrapport

Stora Varholmen

Strax utanför Hjuvik är Stora Varholmen belägen med sina 87 stugor med tillhörande sjöbodnar och föreningshus. Stugorna får maximalt vara 62 kvm stora inklusive uterum. Föreningen arrenderar i princip hela ön för sin verksamhet. Området omfattar ca 225 000 kvm mark.

Under årens lopp har föreningen återkommande ställt önskemålet att få friköpa sitt arrendeställe. Nu när förutsättningarna för ett friköp klarlagts önskar i stort sett samtliga medlemmar att köpet fullföljs. Tanken är att föreningen köper arrendestället och bildar en bostadsrättsförening där respektive stugägare har en andel. Det fåtalet stugägare som även framdeles vill arrendera sin tomt erbjuds fortsatt arrende av föreningen.

Föreningens medlemmar har accepterat köpeskillingen om 850 000 kr/tomt. Under de diskussioner kontoret haft med föreningen har ett stort antal frågor hanterats. Föreningen såsom kontoret känner sig trygga med att de betydande förutsättningarna för ett friköp har beaktats och hanterats. I dagsläget emotser föreningen ett utkast till köpekontrakt.

Torskogs stugförening

Föreningen tillhör inte kolonirörelsen, dvs medlemmarna är inte anslutna till Föreningen Göteborgs Koloniträdgårdar. Området inrymmer 43 stugor och är beläget vid Lillebyvägen. Föreningen skiljer sig från en koloniförening såtillvida att det stora flertalet redan idag är permanentboende inom området. Även denna förening har under årens lopp lämnat önskemål om friköp.

Föreningen vill i första hand att samtliga tomter fastighetsbildas. Därefter köper föreningen hela området och säljer respektive tomt till sina medlemmar. Detaljplanen för området förhindrar avstyckning. I dagsläget pågår diskussioner med stadsbyggnadskontoret om att få till stånd ett enkelt planförfarande som syftar till att ta bort denna planbestämmelse. Är detta möjligt inom en rimlig tidsrymd ser vi gemensamt att det finns goda förutsättningar för en skyndsam avyttring. I annat fall finns diskussioner inom föreningen att följa Stora Varholmens exempel att bilda en bostadsrättsförening.

Det absoluta flertalet inom föreningen önskar att köpa sina tomter till lämnat pris, 800 000 kr per tomt.

Köpeskillingen för tomterna inom ovan nämnda områden baseras på framtaget värdeutlåtande via kontorets värderingsenhet.

Förvaltningens bedömning

Generellt sett är ett stort antal av dagens kolonister ensamhushåll och nöjer sig med en relativt liten boyta. De flesta stugor är byggda i en och en halv plan, dvs med sovloft. Golvytan i dessa stugor kan vara upp emot 50 kvm. Utöver stugan finns oftast komplementbyggnader på lotten.

I dagsläget har ett antal lokala föreningar lämnat önskemål om att kunna nyttja sina stugor på helårsbasis alternativt friköpa sin lott. Skälen är dels att stugorna är förhållandevis dyra att förvärva (upp emot 3 000 000 kr inom vissa områden), dels att man nöjer sig med att bo på mindre yta än tidigare. Till detta kommer att stugorna idag inte utgör någon säkerhet vid banklån eftersom dessa betraktas som lösöre på ofri grund. Såväl prisenivån som den svåra finansieringssituationen är således orsaker till att önskemål om åretruntnyttjande alternativt friköp av marken inkommer till kontoret.

Utvecklingen av koloniverksamheten som ovan beskrivits utgör skäl för att kommunen bör tillåta ett eget fastighetsägande inom de områden där stugorna är exklusiva och har lämplig boyta. Om kommunen genomför försäljning av lämpliga stugområden så är det fastighetskontorets intention att fylla på underifrån med ett antal koloniområden med enklare lösningar kopplat till ett hembudsförfarande för att hålla priserna på nya kolonistugor på en rimlig nivå. En sådan utveckling vitaliserar stadens koloniträdgårdsverksamhet och leder till att det ursprungliga syftet med kolonier återinförs i en större omfattning i staden.

Fastighetskontoret gör bedömningen att i flera områden, där stugorna är stora och har åretruntstandard, är arrendeformen i många fall inte längre relevant. I dessa områden bör prövas om stugorna skulle kunna friköpas.

Försäljning av stugområden på arrende är inte helt unikt i Sverige. I städer som Halmstad och Karlskrona har detta redan genomförts. I fastighetskontorets arbete med friköpsfrågan har vi studerat hur dessa kommuner har hanterat frågan och vilka följder eget ägande har lett till. Överlag har kommunerna framfört sina positiva erfarenheter.

Fastighetskontorets bedömning är att kommunen bör tillmötesgå föreningarna Stora Varholmen och Torskogs önskemål om eget ägande. Vid ett sådant beslut kommer kontoret att utreda andra lämpliga områden för friköp där förutsättningarna är de rätta och det stora flertalet medlemmar önskar äga sin egen tomt.

Försäljning av föreningsupplåtna arrendetomter för bostadsändamål kommer att gynna det s.k. småhusmålet. I och med försäljning kan dessa hus konverteras till helårsboende för göteborgarna. Inom Stora Varholmen och Torskog finns idag ca 130 bostadshus.

Enligt fastighetsnämndens reglemente har fastighetsnämnden rätt att sälja maximalt 10 000 kvm mark utanför planlagt område. I princip är samtliga koloni- och fritidsområden betydligt större än så. Dessa friköpsärenden kräver därför beslut av kommunfullmäktige. Om fastighetsnämnden beslutar enligt detta tjänsteutlåtande att försäljning av nämnda områden ska genomföras, kommer köpekontraktet att villkoras och vara bindande först efter att fastighetsnämnden och kommunfullmäktige godkänt köpet.

Torskog är planlagt för bostadsändamål vilket innebär att fastighetsnämnden kan besluta om att avyttra sådan mark. För områden planlagda för bostadsändamål krävs med andra ord inte beslut i kommunfullmäktige. Däremot Stora Varholmen som överstiger 10 000 kvm och ligger utanför planlagt område kräver beslut i kommunfullmäktige om försäljning.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Annelie Silvander
Avdelningschef

Karta Stora Varholmens havsbadskoloni



Karta Torskogs sommarstugeförening

