

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2019-06-14

Diarienummer 7659/18

Handläggare

Ewa Jonassen

Telefon: 031-3681182

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

Försäljningsuppdrag avseende arrendetomter för bostadsändamål

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att, enligt föreslagen försäljningsstrategi, pröva möjligheten av friköp av arrendetomter för bostadsändamål, i första hand avseende ett till två områden som pilotfall, samt att därefter utvärdera genomfört uppdrag och återkomma med en rapport till nämnden.

Sammanfattning

Under de senaste årtiondena har vissa kolonistugeområden utvecklats i den omfattningen att stugorna numera är lämpade för permanentboende. 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. Idag tillåts endast sommarboende.

Fastighetsnämnden beslutade den 5 september 2018 att kontoret skulle utreda förutsättningar för att möjliggöra friköp av kolonilotter i staden. Utredningen som genomförts ger vid handen att i dagsläget finns ett fåtal områden som omedelbart skulle kunna konverteras till helårsboende. De övriga områdena som kan komma i fråga kräver dels ändring av detaljplan, dels förbättring av infrastruktur och att man tryggar vatten- och avloppsförsörjning för vinterbruk.

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.

Ekonomiska konsekvenser

En försäljning av stugtomter innebär en engångsintäkt i form av realisationsvinst. För de stugägare som ges möjlighet att bo på helårsbasis utgår en betydligt högre arrendeavgift. I dagsläget är det omöjligt att presentera en hållbar ekonomisk konsekvensbeskrivning eftersom det är okänt hur många stugtomter som kommer att omfattas av en eventuell konvertering till permanentboende.

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.

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. I Göteborg säljs stugorna till ett marknadspris där läget och tillgången är avgörande för prisnivån.

Bilagor

Karta över samtliga koloni- och stugområden

Protokollsutdrag

Föreningen Göteborgs koloniträdgårdar, Postgatan 8, 411 13 Göteborg

Ärendet

Fastighetskontoret ges i uppdrag att påbörja konverteringen av ett antal koloni- och stugområden till åretruntboende utefter respektive områdes individuella förutsättningar. Detta kan ske alternativt genom försäljning av mark till stugägarna/föreningarna eller ge stugägarna rätten att nyttja sin stuga på åretruntbasis med förhöjd arrendeavgift.

Beskrivning av ärendet

Inom ett stort antal områden har kolonistugorna under de senaste årtiondena utvecklats från att ha varit enkla små byggnader till fullvärdiga åretruntbostäder. 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. Det stora flertalet göteborgare kan inte ekonomiskt efterfråga dessa fullt utrustade stugor.

Kommunen har alltsedan början av 1900-talet upplåtit mark till kolonirörelsen med arrende. Upplåtelseformen och avtalsvillkoren har i stort sett varit desamma och inte följt koloniernas utveckling. Det primära förr i tiden var odlandet för husbehov medan boendet var ett komplement. I dag är det ett omvänt förhållande – boendet är det primära.

Fastighetskontoret upplåter mark till drygt 20 koloniföreningar som totalt inrymmer ca 2000 stugor. I arrendeavtalen har vi villkorat att stugorna endast får nyttjas under sommarhalvåret och inte får användas för bostadsändamål under vinterhalvåret. Avtalsvillkoret är generellt för samtliga kolonier oavsett standard och storlek på stugorna.

Det finns emellertid ett stugområde i Lilleby som inte har detta villkor. I Torskogs sommarstugeförening, som inte är knuten till kolonirörelsen, har medlemmarna sedan drygt tio år tillbaka möjlighet att nyttja sina stugor på helårsbasis. Initialt var det ca hälften av stugägarna som valde detta alternativ mot en betydligt högre arrendeavgift. För närvarande bor i princip alla medlemmar i föreningen året runt i sina stugor och i dag finns ett starkt önskemål om att kunna friköpa sin stugtomt. Kontorets och föreningens erfarenheter av denna successiva konvertering från sommarboende till helårsboende har varit mycket positiv. Föreningen har stabilt kunna bedriva sin gemensamma verksamhet med god sammanhållning oavsett antalet sommar- och helårsboende medlemmar.

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.

Kontorets kommande inriktning bör vara att harmoniera såväl upplåtelseform som nyttjandegrad av stugor utefter kolonisternas önskemål och områdenas förutsättningar. Det finns ett stort antal kolonister som alltjämt föredrar sommarboende, andra vill bo året runt i sina stugor och vissa vill friköpa sin kolonilott. Kontorets bedömning är att konverteringen från sommarboende till åretruntboende och friköp kommer att ske successivt över tid. Med andra ord kommer det inte ske någon omfattande och omedelbar utförsäljning av kolonitomter de närmsta åren.

Fastighetsnämnden beslutade 5 september 2018 att ge kontoret i uppdrag att utreda möjligheten för försäljning av kolonilotter. Utredningen som genomförts har tagit sikte på kvalitén på infrastruktur, planförutsättningar och avstyckningsmöjlighet för de områden som kan bli aktuella för åretruntnyttjande. Infrastrukturen, dvs de tekniska

förutsättningarna, är goda. Det som bör förbättras är främst vatten- och avloppsförsörjning som tål åretruntnyttjande (ex; med hjälp av värmeslingor), hantering av hushållsavfall, bättre omhändertagande av dagvatten mm. Vissa områden kräver mer omfattande åtgärder.

Ett antal områden är detaljplanerade för bostadsändamål. Dessa områden kan ur ett planperspektiv konverteras till åretruntboende. För andra områden krävs planändring. För att kunna avstycka lotterna och bilda fastigheter krävs dels planstöd, dels att de bildade fastigheterna är lämpliga för sitt ändamål. De områden som i allt väsentligt uppfyller kriterierna för friköp men där planstöd saknas bör på sikt planändras.

För att en försäljning ska komma till stånd krävs att en betydande majoritet av kolonisterna inom området är intresserade. Finns det en betydande majoritet bör försäljning övervägas. 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.

Ett stort antal av dagens kolonister är ensamhushåll och nöjer sig med en relativt liten boyta. De flesta stugor är byggda i en och en halv plan, dvs med sovloft och så kallad storstuga. Golvytan i dessa stugor kan vara upp emot 50 kvm. Utöver stugan finns oftast komplementbyggnader på lotten. Det finns områden där den totala byggrätten är ca 100 kvm per lott.

Fastighetskontoret har diskuterat åretruntboende och försäljning av kolonitomter med paraplyorganisationen föreningen Göteborgs koloniträdgårdar (FGK). FGK delar kontorets syn på utvecklingen av stadens koloniområden och de förslag som framförs i detta tjänsteutlåtande. Organisationen kommer inte att hindra de föreningar som vill välja den väg som områdets kolonister föredrar, dvs antingen åretruntboende med fortsatt arrende eller friköp. FGK kan alltjämt vara fastighetskontorets part (mellanarrendator) för de områden där åretruntboende tillåts.

Åretruntboende inom vissa koloniområden, alternativt friköp, får till följd att dessa utvecklas till vanliga enbostadsområden. Det skulle innebära att antalet kolonistugor minskar i Göteborg. För att trygga koloniträdgårdsverksamhetens omfattning i Göteborg finns ett antal förslag för att undvika ett eventuellt underskott av kolonistugor.

I dagsläget finns en lagakraftvunnen detaljplan för fritidshus i Lilleby som möjliggör uppförande av ca 80 stugor. Före detta odlingsområdet i Uggleddal kommer inom kort att anläggas och bereda plats för ca 40 kolonistugor. Kontoret upplåter mark för så kallade bodlotsområden med en begränsad möjlighet att bygga stuga. Vissa av dessa områden skulle kunna planläggas för koloniträdgårdsändamål med en byggrätt på mellan 15 och 20 kvm. En del befintliga koloniområden skulle även kunna förtätas med nya stuglotter. Med andra ord pågår det redan i dag projekt för att utöka antalet områden med enklare standard.

Dessa nya områden ska upplåtas med en så kallad hembudsmodell kopplat till prisreglering av stugor vid försäljning. I korthet innebär detta att stugan vid försäljning värderas till ett anskaffningsvärde, dvs ett tekniskt värde. Marken, med andra ord "läget",

får inte åsättas något värde. Genom denna modell förhindras en oönskad prisutveckling och därigenom erhålls en sundare ”andrahandsmarknad” på stugor, vilket gagnar många göteborgare (Fastighetsnämnden beslutade i maj 2010 att införa denna upplåtelseform för nyanlagda koloniträdgårdsområden).

Genom att konvertera ett antal stuglotter/hela områden till permanentboende bidrar kommunen dels till att ett antal bostadslägenheter kommer ut på bostadsmarknaden, dels till att tillfredsställa stugägarnas önskemål om att få välja att bo i sina stugor på helårsbasis. Ett eget fastighetsägande innebär även bättre möjligheter för andra intressenter att förvärva sådana stugor eftersom dessa kan belånas/pantsättas. En översiktlig bedömning är att upp emot 700 - 800 stugor är av den standard att dessa kan utgöra åretruntboende. För att detta ska kunna förverkligas krävs i vissa fall ny detaljplan, upprustning och anpassning av infrastruktur.

Fastighetskontorets bedömning

Ett antal kolonistugeområden har i dag en helt annan karaktär än vad de hade en gång i tiden. Många hus är av den beskaffenheten att dessa kan utgöra permanentboende för stugägaren. Dessa områden är i första hand lämpliga att konverteras till helårsboende. De traditionella innerstadskolonierna och områden som inte i dagsläget är lämpade för permanentboende berörs inte av detta förslag.

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) och 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. Denna kostnadssituation är ytterligare en orsak 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 åretruntboende och eget fastighetsägande inom de områden där stugorna är exklusiva och har lämplig boyta. Kommunen kommer också att fylla på underifrån med ett antal koloniområden med enklare lösningar kopplat till ett hembudsförfarande för att hålla priserna på 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 alternativt tillåtas för åretruntboende.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Annelie Silvander
Avdelningschef



