



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-06-15

Diarienummer 1334/18

Handläggare

Ewa Jonassen

Telefon: 031-368 11 82

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

Utredningsuppdrag avseende försäljning av arrendetomter för bostadsändamål alternativt arrende för åretruntboende inom koloniområden och fritidsbyar

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att omvandla koloni- och stugområden till permanentboende i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Det finns ett uttalat önskemål från ett stort antal kolonister och stugägare inom fritidsbyar att kommunen ska ge dem möjlighet att förvärva sin stugtomt alternativt ges tillstånd för att bo i sina hus på åretruntbasis. För att kommunen ska kunna ta ställning i frågan krävs att förutsättningarna utreds noggrant.

En översiktlig bedömning, utan närmare utredning, ger vid handen att inledningsvis ca 400 stugor av totalt 2700 kan komma i fråga för permanentboende. Det skulle kunna innebära att lika många befintliga bostäder kommer ut på bostadsmarknaden.

I Göteborg är generellt koloni- och fritidshusen av god beskaffenhet. De flesta är relativt stora och byggda med en standard som möjliggör åretruntboende. Prisutvecklingen på stugorna har följt den övriga bostadsmarknaden och betingar i dag relativt höga priser. I dag upplåter fastighetskontoret marken genom arrendeavtal. Denna upplåtelseform har sina begränsningar och i ett längre perspektiv är en konvertering till annan upplåtelse- eller ägarform oundviklig.

Ovanstående omständigheter och önskemål föranleder kontoret att gå vidare i ärendet för att tillmötesgå stugägarnas önskemål.

Ekonomiska konsekvenser

En försäljning av stugtomter innebär en engångsintäkt i form av realisationsvinst. För de stugägare som ges möjlighet att bo inom området på helårsbasis utgår en högre arrendavgift. 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.

Jämställdhetsperspektivet

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

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.

Miljöperspektivet

Trädgårdar och intilliggande odlingsområden ger stugägarna möjlighet att odla köksväxter för husbehov

Omvärldsperspektivet

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

Samverkan

Ingen samverkan med fackliga organisationer har bedömts vara aktuell i ärendet.

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, den så kallade Torskogsmodellen.

Beskrivning av ärendet

Fastighetskontoret upplåter stora markarealer för fritidsboende. Totalt finns cirka 3 000 bostadsarrenden/stugor på kommunägd mark. Ett stort antal av dessa stugor är av så god standard att dessa skulle kunna bereda helårsboende för den enskilde stugägaren.

Kontorets bedömning är att följande områden i första hand bör komma ifråga: Fagerdals Fritidsby, Stora Varholmens Havsbadskoloni, Torslanda Havsbadskoloni, Lillebykolonin, Lärjedalskolonin, Torskogs sommarstugeförening, Billdalskolonin och Välens koloniområde. Inom dessa områden finns totalt ca 1000 stugor. Nämnda områden har goda förutsättningar för ett helårsboende eftersom de har stugor/tomter som är tillräckligt stora och med god teknisk försörjning (vatten, avlopp mm) samt närhet till god infrastruktur.

Kontoret kommer att ta sikte på de områden där både intresse finns för friköp och där beskaffenheten på stugorna är goda. För att möjliggöra en försäljning krävs att områdena är detaljplanerade för bostadsändamål samt att tomterna/lotterna bedöms vara avstyckningsbara. I dagsläget är en del av de föreslagna områdena planlagda för koloniträdgårdsändamål, vilket inte möjliggör åretruntboende. De områden, exempelvis Torskogs sommarstugeförening, som är planlagda för bostadsändamål, saknar restriktioner avseende nyttjandegrad av stuga.

Den så kallade Torskogsmodellen kan fungera som ett komplement till försäljning, dvs att enskilda stugägare ges möjlighet att nyttja sin stuga på helårsbasis med bibehållet markarrende. Inom vissa områden kan denna upplåtelsemodell vara mer tilltalande än friköp av lotten. Vår bedömning är att även de som väljer detta alternativ i stor utsträckning lämnar sitt permanenta boende, vilket innebär att antalet lediga bostäder ökar i staden. Torskogsmodellen medför högre arrendeavgift för dem som väljer detta alternativ då den medger åretruntboende.

Handlingsplan

En utförsäljning av marken till kolonirörelsen är ett alternativ som bryter mot det gängse synsätt man haft på koloniverksamheten. Bland enskilda kolonister och fritidshusägare, såväl som bland andra som byggt hus eller anläggningar av permanent slag på ofri grund, finns det numera ofta önskemål om att friköpa marken.

Föreningen Göteborgs koloniträdgårdar (FGK) arrenderar mark av fastighetskontoret som i sin tur arrenderar ut de enskilda stuglotterna till sina medlemmar. Denna avtalskonstruktion innebär att FGK har rådighet över marken. För att genomföra förslaget är det nödvändigt att FGK har en bred diskussion med sina medlemmar om nämnda förslag. Detta kan ske under innevarande sommar.

Parallellt med ovan nämnda interna diskussioner inom FGK utreder kontoret mer ingående vilka områden som är aktuella för försäljning alternativt för åretruntboende med bibehållet arrende. Stadsbyggnadskontorets plan- och bygglovsenheter samt det kommunala lantmäteriet bör förhandspröva vilka områden som kan bli aktuella för konvertering. Därefter kommer kontoret att föra en dialog med de berörda stadsdelsförvaltningarna samt göra värdering av lotterna inför en kommande försäljning.

Förvaltningens/bolagets bedömning

I dagsläget har ett antal lokala föreningar lämnat önskemål om att kunna nyttja sina stugor på helårsbasis alternativt friköpa området. Skälen kan vara dels att stugorna är förhållandevis dyra att förvärva, dels att man nöjer sig med att bo på relativt få kvadratmetrar. Till detta kommer att stugorna inte utgör någon säkerhet vid banklån eftersom dessa är uppförda på ofri grund (arrenderad mark).

Inom ett antal områden är stugorna ganska stora och byggda efter åretruntstandard. Samtliga stugor är kopplade på det kommunala va-nätet. I princip är skillnaden mellan vanliga enbostadshus och fritidshus på arrende endast storleken. Eftersom många av stugägarna är ensamhushåll är behovet av utrymme begränsat och stugans areal tillfredsställande stor.

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.

Martin Öbo

Annelie Silvander

Fastighetsdirektör

Avdelningschef