



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 åretruntnyttjande 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 prisnivån 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

