

Ägare av kolonistuga

*- information till dig som är medlem i
Föreningen Göteborgs Koloniträdgårdar*

- ▶ Vad innebär det att ha en kolonistuga på ett arrenderat område?
- ▶ Vart ska jag som kolonist vända mig i olika frågor som kan uppkomma i samband med ägandet av en kolonistuga?

Skriften är framtagen i samarbete med Föreningen Göteborgs Koloniträdgårdar (FGK).





Arrende

Göteborgs Stad arrenderar ut mark för olika ändamål. Arrende är en nyttjanderätt av jord mot betalning. Kommunen upplåter arrenden genom skriftliga avtal. Arrenden tecknas med en fysisk eller juridisk person.

Bostadsarrende

Bostadsarrende är ett arrende avsett för bostadsändamål och kan nyttjas för fritidshus, koloniområde eller permanentboende. Det regleras i arrendeavtalet i vilken omfattning man får nyttja sin stuga. Arrendatorn måste vara en fysisk person (i vissa fall förening). Bostadsarrenden löper normalt fem år i taget. Arrendatorn äger sitt hus och har ett direkt besittningsskydd, vilket innebär att man har rätt till förlängning av avtalet. Detta innebär att kolonisten har ett starkt skydd men avtalet kan sägas upp exempelvis om marken enligt ny detaljplan ska användas till annat ändamål. Det finns även förverkandegrunder för avtalet såsom exempelvis om man inte betalar sin arrendeavgift, inte sköter sina förpliktelser eller uppför byggnader utan bygglov. Tvist om förlängning av och/eller villkor i arrendeavtalet kan prövas i arrendenämnden.

Koloniområde

Fastighetskontoret arrenderar ut mark till Föreningen Göteborgs koloniträdgårdar (FGK). FGKs roll är att ta tillvara dina intressen som kolonist och vara delaktig i att utveckla kolonirörelsen i staden. Du som kolonist har ett nyttjanderättsavtal för din lott/tomt med FGK. Den lokala föreningen på respektive område har ett skötselavtal med FGK för den gemensamma mark som finns inom koloniområdet. Som kolonist är du även medlem i den lokala föreningen på området vilken har stadgar och ofta ordningsregler. Du som kolonist måste följa reglerna i arrendeavtalet, ditt nyttjanderättsavtal, skötselavtalet samt föreningens stadgar och ordningsregler.

» Du som kolonist har ett nyttjanderättsavtal för din lott/tomt med FGK.

» Du som kolonist måste följa reglerna i arrendeavtalet, ditt nyttjanderättsavtal, skötselavtalet samt föreningens stadgar och ordningsregler.

Bygglov

Bygglov ges av Stadsbyggnadskontoret (SBK). Det som styr vad och hur man får bygga står i arrendeavtalet samt i eventuell detaljplan som finns för området. Den lokala föreningens stadgar ska också följas. Den lokala föreningen kan ge upplysningar om vad som gäller för byggnation inom just ert område. För att få bygga så som arrendeavtalet medger måste du få fastighetskontorets godkännande samt söka bygglov när det krävs (ibland krävs en anmälan till SBK istället för bygglov). Tänk på att det inte bara är förändringar på stugan som kräver bygglov utan kan även vara t.ex. altan, plank och murar. Mer information får man i SBK´s broschyr "Information om bygglov i koloniområden" som finns på stadens hemsida.

De lokala föreningarna har lite olika regler kring hur de vill att medlemmarna söker bygglov. De flesta föreningar vill att man stämmer av med styrelsen innan bygglov söks hos SBK. Stäm av med styrelsen vad som gäller för ert område. När bygglovsansökan kommit in till SBK så ser de om åtgärden följer detaljplanen om en sådan finns för området. De skickar en remiss till fastighetskontoret (i egenskap av fastighetsägare) och FGK (i egenskap av berörd arrendator). Följer byggnationen de regler som finns uppsatta får kolonisten bygglov. De eventuella synpunkter som inkommit kommer SBK att väga in i sitt beslut. Detta gäller även om det inte finns någon detaljplan eller liknande för området.

Du kan kontakta SBK och få råd och tips i bygglovfrågor. Mer information om bygglov samt kontaktuppgifter till SBK hittar du på stadens hemsida www.goteborg.se.

» Bygglov ges av stadsbyggnadskontoret (SBK).

» De flesta föreningar vill att man stämmer av med styrelsen innan bygglov söks hos SBK. Stäm av med styrelsen vad som gäller för ert område.

» Du kan kontakta SBK och få råd och tips i bygglovfrågor.

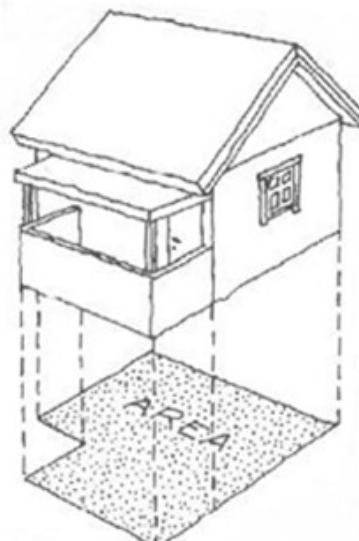
Om du ska söka bygglov är det bra att kommunicera det med dina grannar och berätta om vad du söker lov för, det underlättar oftast processen och ärendet.

Olovligt byggande/svartbygge

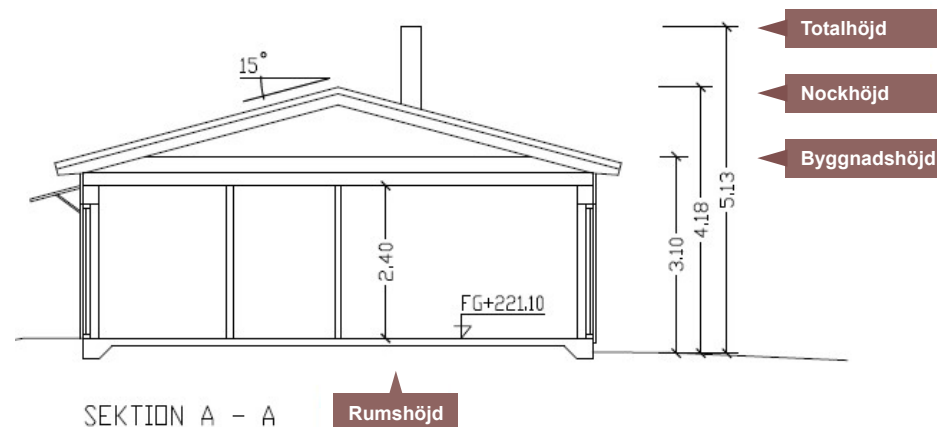
Om du utan lov gör något som behöver bygg-, mark- eller rivningslov kallas det för olovligt byggande, eller svartbygge i dagligt

tal. Det är också olovligt att börja bygga något utan att ha fått startbesked.

Anmälan om olovligt byggande görs till SBK, som nås via stadens kontaktcenter tel. 031-365 00 00 och e-post sbk@sbk.goteborg.se. På stadens hemsida www.goteborg.se hittar du mer information om vilka uppgifter SBK önskar få in vid en anmälan.



Byggnadsarea är den area som en byggnad upptar på marken. Arealen räknas till utsida fasad på byggnaden. Taksprånget får inte vara större än 0,5 meter.



Mark och vatten

Jordskred

Märker du att något börjar hända med marken exempelvis att jorden börjar rasa iväg, spricka eller sjunka och bilda gropar, då måste du höra av dig till Fastighetskontoret omedelbart.

I Göteborg har det under de senaste åren gjorts en stabilitetsutredning. Det har tagits prover i marken på många ställen för att undersöka hur stabil marken är. På vissa ställen har det gjorts djupare undersökningar och utredningar pågår gällande vilka åtgärder som behöver vidtas i de berörda områdena.

Vägar

Vägar inom arrendeområdet ansvarar den lokala föreningen för. Vägar till arrendeområdet kan också vara arrendatorns ansvar om det inte är en allmän väg som trafikkontoret sköter. Ibland kan det vara flera nyttjare av en väg som behöver komma överens om hur man ska sköta vägen.

Vatten / översvämningar / diken

Diken inom och runt arrendeområdet ansvarar den lokala föreningen för själva. Dikena finns där för att vattenavrinningen ska fungera inom området. Det är viktigt att föreningen ser efter diken och rensar dem kontinuerligt så att vattnet kan rinna undan på ett bra sätt.

Träd

Träd är tillbehör till fastigheten (marken) och tillhör därför alltid markägaren, det vill säga fastighetskontoret. När fastighetskontoret arrenderar ut mark är arrendatorn ansvarig för att sköta buskar, sly och träd. Buskar och sly får man ta ner på arrendeområdet, träd ska skötas på ett sådant sätt att de inte skadas.

Frukträd som kolonister har planterat ägs ändå av markägaren. Du ansvarar för att sköta träden så att inte fara uppstår. Träden ska beskäras så att ingen kan ta skada av dem, träden får inte heller vara för höga. Många lokala föreningar har bestämmelser kring trädens maximala höjd i sina stadgar/ordningsregler.

Om kolonister/föreningen önskar ta ner träd på sitt koloniområde så skickar den lokala styrelsen in en "trädblankett" till fastighetskontoret. På blanketten finns ett antal villkor som gäller vid nedtagandet av träd. Blanketten finns på stadens hemsida, www.goteborg.se, och heter "ansökan om trädfällning i koloniträdgårds- och odlarföreningar".

Riskträd

Finns riskträd (träd som du tror är sjuka och/eller riskerar att falla) på arrendeområdet ska du kontakta fastighetskontoret med en gång. Riskträd tas bort av fastighetskontoret. Du når fastighetskontoret via stadens kontaktcenter, tel. 031-365 00 00.

» Träd är tillbehör till fastigheten (marken) och tillhör därför alltid markägaren, det vill säga fastighetskontoret.

» Om kolonister/föreningen önskar ta ner träd på sitt koloniområde så skickar den lokala styrelsen in en "trädblankett" till fastighetskontoret.



Bilar och båtar

Övergivna bilar på arrendeområdet

Om någon har övergett sin bil inom koloniområdet kan du ringa till kundtjänst för Trafikkontoret och Park och Natur och lämna en felanmälan. Du når kundtjänsten via kontaktcenter på tel 031-365 00 00. Kundtjänst lämnar ett ärende till trafikkontoret som hjälper till med att försöka hitta ägaren till bilen. Hittas ägaren måste denna person omedelbart flytta bilen, i annat fall bogseras bilen bort på ägarens bekostnad. Om ägaren inte hittas kan trafikkontoret hjälpa till med att få bilen bortbogserad, i detta fall får föreningen stå för kostnaden.

Båtar

Upphittade och övergivna båtar ska hanteras av polisen. Polisen når du på nummer 114 14.

Konflikter och tvister

Interna tvister i din lokala förening

Ibland kan meningsskiljaktigheter uppstå i din lokala förening, exempelvis att medlemmar inte har förtroende för styrelsen eller att styrelsemedlemmarna har olika uppfattning i vissa frågor. Detta bör den lokala föreningen lösa själva i så lång utsträckning som möjligt. Går det inte att lösa internt kan du höra av dig till FGK för att få råd och hjälp.

Kolonist som missköter sig

Om det finns någon kolonist som inte sköter sig, exempelvis inte betalar sin arrendeavgift eller missköter sin tomt, kan avtalet sägas upp med kolonisten. FGK är den part som har nyttjanderättsavtalet med respektive kolonist, så det är FGK som måste säga upp avtalet. I dessa fall får FGK

och den lokala styrelsen ha ett nära samarbete. Det är bra om styrelsen dokumenterar så mycket som möjligt i fallet.

Anmälan kan göras till arrendenämnden som tar ställning till om uppsägningen är befogad. I vissa fall kan en anmälan behöva göras flera gånger för att det ska resultera i någon form av konsekvens. Du kan få mer råd och hjälp av FGK.

Övriga regler inom koloniområden

Allemansrätt

Inom koloniområden gäller samma regler som för övriga landet, vilket innebär att allemansrätten oftast gäller inom områden som inte utgör enskilda tomter.

Djur

På de allra flesta koloniområden är det tillåtet att ha med sig sina husdjur, dessa betraktas som en del av familjen. Om husdjur finns på ett koloniområde gäller generella regler, exempelvis att ägaren ska ha tillsyn över sin hund så att den inte orsakar skada eller obehag.

Det är alltid din lokala förening som bestämmer om det är tillåtet att ha biodling på området. Biodlaren ska anmäla till Länsstyrelsen var bisamhället står. Biodlaren ansvarar även för att de regler som finns för biodling följs. Mer information finns på jordbruksverkets hemsida, www.jordbruksverket.se.

Kolonistugan

Du får inte bo permanent i din stuga och det är inte tillåtet att hyra ut sin stuga i andra hand.

» Du får inte bo permanent i din stuga och det är inte tillåtet att hyra ut stugan i andra hand.

Kompost

Du ansvarar själv för din kompost, både mat- och trädgårdsavfall. Vissa föreningar har gemensam kompost på arrendområdet och i andra föreningar får kolonisten sköta det på egen hand. På vissa områden är det tillåtet att ha egen kompost på lotten, andra tillåter inte det. Det är inte tillåtet att lämna mat- och trädgårdsavfall utanför arrendområdet. Du får inte lägga upp trädgårdsavfall, grenar och liknande mot träd, träden kan då få svamp eller annan sjukdom och riskerar att i längden bli riskträd.

Mopedåkning på området

Regler för mopedåkning i området bestäms av din lokala förening. Förekommer olovlig körning av mopeder kan föreningen exempelvis sätta upp vägbommar, större krukor eller vägbulor. Tänk bara på att det måste finnas en passage på minst 90 cm, så att rullstolsburna och barnvagnar kan passera.

Vatten och avlopp

De flesta koloniområden har idag kopplat in sig på kommunalt vatten och avlopp. Det är inte tillåtet att anlägga nya privata vatten- och avloppslösningar, såsom exempelvis djupborrad brunn eller att ha vattentank. Bra att tänka på är att om du har vatten inkopplat till din stuga måste du ha ett fungerande avlopp ut.

Kontakt

Fastighetskontoret

Postgatan 10

Box 2258

403 14 Göteborg

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

E-post: fastighetskontoret@fastighet.goteborg.se

Hemsida: goteborg.se/fastighetskontoret

Föreningen Göteborgs Koloniträdgårdar

Postgatan 8

411 13 Göteborg

Telefon: 031-13 45 93

E-post: fgk@telia.com

Hemsida: www.fgk.dinstudio.se