

# Att anlägga koloniområden

En handledning till kommuner  
och andra markägare



Koloniträdgårdsförbundet

<b>Inledning: För att skapa ett koloniområde krävs kunskap</b>	<b>3</b>
<b>1. Intresse- och behovsanalys</b>	<b>5</b>
<b>2. Lokalisering och tillgång till mark</b>	<b>7</b>
<b>3. Att starta en koloniförening</b>	<b>8</b>
<b>4. Beskrivning av koloniområden – odlings- och stuglotter</b>	<b>9</b>
4.1 Odlingslotter	9
4.2 Stuglotter	10
4.3 Koloniområden kan se ut på olika sätt	10
<b>5. Planering av koloniområden</b>	<b>13</b>
5.1 Område med odlingslotter	13
5.2 Område med stuglotter	17
<b>6. Juridiska förutsättningar och föreskrifter</b>	<b>19</b>
6.1 Jordabalken	19
6.2 Plan- och bygglagen	22
6.3 Miljöbalken	23
<b>7. Ekonomiska frågor</b>	<b>25</b>
7.1 Vem ska betala, kolonisterna eller markägaren	25
7.2 Arrenden och avgifter	25

# För att skapa ett koloniområde krävs kunskap

Kolonirörelsen har en lång historia i Sverige och många står i kö till en egen liten täppa att få sköta om och odla på. För att möta det ökade odlingsintresset och skapa bättre möjligheter för framtidens klimat vill vi på Koloniträdgårdsförbundet gärna se fler koloniområden i landets kommuner.

Denna handledning riktar sig till kommunala och privata markägare som vill upplåta jord för koloniträdgårdsverksamhet. Vi beskriver de moment och förutsättningar som är viktiga att känna till vid anläggning av ett koloniområde – från planering till färdigt område.

Initiativet till att starta ett koloniområde kan komma från intresserade kommuninvånare, blivande kolonister, eller på initiativ från markägare som kan vara en kommun eller annan markägare. För att trygga processen och ge markägare och blivande kolonister så bra förutsättningar som möjligt är det en fördel att i tidigt skede ta kontakt med oss på Koloniträdgårdsförbundet.

Koloniträdgårdsförbundet erbjuder en organiserad föreningsverksamhet med över 100 år av samlad kunskap och erfarenhet. Denna långa tradition bidrar till kontinuitet. Koloniområden som anläggs, förvaltas av kolonister och är en hållbar garanti för att området sköts om och består i framtiden. Organiserad odling skapar motståndskraft i samhället och främjar genomförandet av de globala målen på lokal nivå.

Koloniträdgårdar bidrar till stadens gröna infrastruktur, den biologiska mångfalden i ett koloniområde är oftast större än i en park eftersom fler arter odlas i en koloniträdgård. Kolonister arbetar för slutna kretslopp, hushållning med vatten, att inte bidra till spridningen av invasiva främmande arter och en så liten påverkan på klimatet som möjligt. Genom att vara kolonist och delta i föreningsverksamheten ökar även den demokratiska medvetenheten vilket skapar social trygghet, hälsa och välmående.

Runt om i landet bland våra 230 anslutna koloniföreningar finns kunniga kolonister med föreningskunskap som gärna bidrar med stöd och råd när nya koloniområden ska anläggas. Vi finns från Boden i norr till Ystad i söder, och är indelade i 15 (16) regioner. Vår önskan är att handboken ska komma till användning och att vi tillsammans kan skapa förutsättningar för fler koloniområden.

Handledningen består av 7 avsnitt och tar upp följande moment:

- Intresse och behovsanalys.
- Lokalisering och tillgång till mark.
- Att starta en koloniförening.
- Beskrivning av koloniområden, odlingslotter och stuglotter.
- Planering av koloniområde.
- Juridiska förutsättningar, föreskrifter och nyttjanderätter.
- Ekonomiska förutsättningar.



# 1. Intresse- och behovsanalys

Intresset för att starta ett koloniområde, kan komma från flera håll. Ett är att markägaren, till exempel en kommun, ser fördelar med att starta ett område.

Många kommuner inser att koloniområden i staden är till stor nytta för klimat, miljö, hälsa och den biologiska mångfalden. Andra markägare kan ha större områden som är outnyttjade och ser en möjlighet till att nyttja dessa för

odlingsverksamhet i form av koloniområden. Det kan till exempel vara markområden som varit tänkt som åkermark eller liknande som inte längre är aktuella för det ändamålet, men som skulle passa för att anlägga ett koloniområde.

Som underlag för planering av ett koloniområde kan man börja med att gå ut och fråga allmänheten om det finns intresse för odling på kolonilott. För kommunerna finns oftast någon form av information som når ut till kommuninvånarna. Kommunens webbplats kan vara ett bra sätt, kanske utskick av ett nyhetsbrev eller annons i den lokala tidningen, där man redovisar att man planerar att starta ett koloniområde.

En del av marknadsundersökningen kan vara att fråga andra kommuner om vilka koloniområden de har, hur stora och hur attraktiva de är. Sociala medier kan också vara ett sätt att fånga upp hur stort intresset är för ett område. Kontaktpersonen kan starta en facebookgrupp till exempel "Vi som vill ha en kolonilott i kommunen". Här kan läggas in bilder och text som kan beskriva koloniverksamheten i stora drag och också mer i detalj vad man planerar att göra. I sammanhanget är det viktigt att poängtera ekologisk odling, att odla tillsammans med ett gemensamt ansvar och delaktighet för hela området.

## KOLONITRÄDGÅRDSFÖRBUNDET

finns representerat i hela landet genom våra regioner och kan vara till hjälp i arbetet med att ta reda på hur intresset ser ut.

Genom våra medlemsföreningar och deras kolonister finns kontaktnät med odlingsintresserade som också kan vara delaktiga i arbetet med att få kontakt med andra intresserade och blivande kolonister.

Mer information om Koloniträdgårdsförbundet och kontaktuppgifter finns på [www.koloni.org](http://www.koloni.org).





## 2. Lokalisering och tillgång till mark

Den mest avgörande utgångspunkten och förutsättningarna för vilken typ av koloniområde som ska anläggas är vilken mark som finns tillgänglig, var den ligger geografiskt, om det är ett planlagt område och hur marken, dess natur och omgivning ser ut.

Kommunens översiktsplan kan ge en god bild över hur marken och olika områden i kommunen är tänkt att användas och kan ge en överblick på möjliga platser för koloniområden. Det kan vara bra att tänka på vilka värden ett koloniområde har för den biologiska mångfalden, till exempel att det fungerar som ett grönt

stråk eller korridor för pollinerare. Områden i närhet till vatten innebär att särskild hänsyn ska tas i enlighet med miljöbalken. Ett koloniområde kan däremot bidra till motståndskraft mot klimatförändringar vilket kan beaktas vid lokalisering.

Det är en fördel om det finns en långsiktighet när nya områden planeras. Naturligtvis finns det inget som garanterar att ett koloniområde ska finnas kvar i all evighet, men det är ändå viktigt att de kan få finnas kvar inom en överskådlig framtid. Framför allt gäller detta koloniområden för stuglotter.



### 3. Att starta en koloniförening

Det finns många fördelar med att ett koloniområde förvaltas av en förening. Själva tanken med koloniområden är just att man odlar tillsammans, var och en på den egna lotten, men tillsammans inom området.

En koloniförening kan ses som en garanti för att området långsiktigt sköts om. Många koloniföreningar som funnits med i över hundra år vittnar om en kontinuitet av verksamheten. Det underlättar också med en förening för att lösa gemensamma frågor som till exempel vägar/gångar, vatten och skötsel av gemensamma ytor. Det är också genom föreningen alla tillsammans kommer överens om hur området ska utvecklas, att verka för gemensamt miljöarbete och ordna

olika aktiviteter som till exempel utbildning, erfarenhetsutbyte och föreläsningar.

Det är en fördel att i tidigt skede bilda en koloniförening där framtida kolonister kan vara med i planeringsarbetet och iordningställandet av det nya området. För markägaren är det många fördelar med att området arrenderas ut och sköts av en förening. Framför allt är det en part att skriva avtal med. Det innebär även att föreningen sköter om hela arrendeområdet samt hanterar och löser gemensamma frågor. För kolonisterna innebär en förening gemenskap och samhörighet i ett organiserat arbete med ansvar och påverkansmöjlighet för områdets gemensamma frågor.

#### STÖD OCH HJÄLP

med att starta en koloniförening kan man få av Koloniträdgårdsförbundet. Förbundet har tagit fram normalstadgar och förslag på arrendekontrakt som föreningen kan utgå ifrån.

Vid bildande av en förening kan en variant vara att en representant från Koloniträdgårdsförbundet/regionen och någon ytterligare intressent, bildar en interimsstyrelse.

Dessa förbereder förslag för bildandet av föreningen, därefter kallas de som är intresserade till ett årsmöte där beslut tas om stadgar, val av förtroendevalda etc. I och med att det då finns en förening, kan jordägaren, skriva arrendekontrakt med föreningen.

Föreningen skriver sedan i sin tur kontrakt med respektive kolonist, som också är, eller blir, medlem i föreningen.



## 4. Beskrivning av koloniområden – odlingslotter och stuglotter

Beroende på förutsättningarna för att anlägga ett koloniområde ger vi här en beskrivning av vad de olika begreppen innebär.

### 4.1 Odlingslotter

Koloniområden med odlingslotter har oftast ingen rätt för byggnad på lotten. Beroende på områdets läge och karaktär kan kommunen tillåta viss byggnation. Det kan då handla om någon form av redskapsskjul eller en mindre stuga, så kallad *dagstuga*, som inte tillåts att övernatta i utan enbart användas dagtid. En dagstuga är tänkt att ge skydd för väder och vind, men även ge kolonisten förvaringsutrymme och möjlighet att ordna med mat och fika. Även växthus är positivt om det kan tillåtas eftersom det är något som främjar och underlättar odlingen. Det kan också fungera som (väder)skydd inte bara för växterna utan även för odlarna.

Ett alternativ är att det i området finns ett gemensamt regnskydd eller ännu hellre en gemensam byggnad för redskap och utrymme för toalett. Eftersom mycket tid tillbringas på lotten underlättar det om det finns plats och möjlighet för såväl matlagning som fika och kanske till och med visst utrymme för styrelsen och föreningsarbetet.

Storleken på lotterna kan variera. En bra utgångspunkt kan vara 100 kvadratmeter. Kanske några mindre och några större.



Är det nya kolonister kan det vara bra att ha mindre lotter där de får pröva på hur det är att odla innan de tar sig an en större lott.

För alla koloniområden är tillgången till vatten en nödvändighet. För odlingslotter är det framför allt för bevattning, men en stor fördel om det även finns tillgång till dricksvatten.

Ett koloniområde med odlingslotter har i enlighet med arrendelagstiftningen ett så kallat lägenhetsarrende.

## 4.2 Stuglotter

Koloniområden med stuglotter har en nyttjanderätt som både innebär trädgårdsodling och rätt att ha en stuga för boende under viss tid av året, odlingssäsongen. Ofta läggs ett nytt koloniområde för stuglotter in i kommunens detaljplan eller i en områdesplan. Eftersom kommunen ger tillstånd att bygga stuga för övernattning, regleras detta med ett *bostadsarrende*. Hur bebyggelsen ser ut på olika koloniområden, varierar en hel del. Viktigt är att kolonilotterna har en storlek som anpassas till den omfattning och storlek som tillåts för bebyggelse och att det också finns gott om plats för trädgård och odling.

En stugstorlek på 25–30 kvadratmeter kan vara rimlig på en lott som är 300–400 kvadratmeter. Utrymmet räcker till för både övernattning och matlagning och är en vanlig storlek för en kolonistuga. Om lotterna som planeras är större eller mindre, kan också storleken på stugan justeras.

Förutom en stuga, med tillhörande veranda eller altan, bör det också ingå att kolonisten har möjlighet att bygga redskapsbod och växthus. Finns det en förening så kan markägaren och föreningen gemensamt komma överens om vilka byggregler som ska gälla. I sammanhanget är det viktigt att det finns klara och tydliga byggregler från kommunen/markägaren för föreningen att i sin tur hantera gentemot sina medlemmar.

För koloniområden med stuglotter krävs inte bara tillgång till vatten för bevattning, utan här

krävs också att det finns dricksvatten. Eftersom området planeras för fritidsboende under stor del av året är tillgång till toaletter, och kanske även dusch, en nödvändighet. Däremot är det vanligt att kommunen inte ger tillstånd att dra in vatten och avlopp i stugan.

## 4.3 Koloniområden kan se ut på olika sätt

En marknadsundersökning ger svar på intresse och behov av vilken typ av koloniområde som efterfrågas. Det kan vara odlingslotter, stuglotter eller en blandning. Det kan också vara så att ett koloniområde startar upp i något mindre skala och sedan byggs ut allteftersom intresse och behov ökar. Det finns inga generella regler för hur stort eller litet ett koloniområde kan vara, eller hur många lotter som ska finnas. Det som begränsar, förutom tillgång till mark och ekonomiska förutsättningar, är egentligen bara fantasi, kreativitet och intresset från kommuninvånarna.

Ett koloniområde kan också kombineras med andra anläggningar och aktiviteter för att öppna upp för allmänheten att kunna ta del av och engagera sig i. Det kan till exempel anläggas bär- och fruktlunder, örträdgårdar och/eller mindre odlingslådor för allmänheten att nyttja och kanske till och med en del djur som tillför positiva värden som till exempel höns, ankor eller getter. Allt detta sammantaget gör att grönområden i staden blir levande och värdefulla för såväl stadens invånare som klimatet, miljön och den biologiska mångfalden.





# 5. Planering av koloniområden

Ett koloniområde kan se väldigt olika ut. Ska det vara en del av ett parkliknande strövområde som är en grön lunga i stadsmiljön? Eller integreras med andra verksamheter som nyttjas av allmänheten? Ett tips är att göra studiebesök på befintliga koloniområden för inspiration och idéer.

Förutsättningarna för att starta ett koloniområde påverkas till största delen av vad det finns för markområden att tillgå. För en stad gäller ofta att det mesta av marken i stadsnära områden redan är upptagen med bebyggelse, och tillgång till större ytor för ett koloniområde är begränsat. Däremot kan det finnas möjlighet att hitta mindre ytor att använda till små odlingslotter.

För större koloniområden, och framför allt för områden med stuglotter, får man i stället titta närmare på vilka områden som finns i stadens omgivning. Planeras ett nytt bostadsområde, kan här även planeras in ett koloniområde som en del av landskapsbilden.

I detta arbete är det väldigt värdefullt att från början ha med representanter från en förening. Om det inte bildats en förening som kan vara med i planeringsarbetet, finns alltid möjligheten att kontakta Koloniträdgårdsförbundet och de regionala företrädarna för stöd och rådgivning.

## 5.1 Område med odlingslotter

→ **MARK OCH JORD.** Odlingslotterna är i huvudsak till för att odla på och behöver därför ha en odlingsvärd jord redan från början. Gärna en åkermark som använts till jordbruk och att marken är plan. Samtidigt är det viktigt att odlingslotterna/koloniområdet planeras utifrån platsens befintliga ekologiska förutsättning och struktur. Till exempel kan värdefulla träd och buskar sparas till områdets gemensamma ytor.

Området kan i sig vara lite kuperat, men då måste hänsyn tas till detta vid planeringen hur de enskilda odlingslotterna ska se ut. Storleken på lotterna brukar ligga mellan 50 och 150 kvadratmeter. En utgångspunkt kan vara att en viss yta ska kunna innehålla odlingsbäddar och om då marken är kuperad, kan delar där odlingsbäddarna inte passar in, användas till exempelvis bärbuskar. Storleken på koloniområdet beror på hur stor yta man har tillgång till eller hur många lotter man vill ha. Det blir alltså viktigt att veta hur stor efterfrågan är eller vad man bedömer som en yta möjlig att fylla med kolonister. Viktigt att ta hänsyn till när man planerar området är, att det finns tydliga gränsmarkeringar för lotterna.

→ **ELEKTRICITET.** För ett område med odlingslotter är kravet på elektricitet mindre viktigt. De maskiner och verktyg som används, kan antingen vara bensindrivna eller batteridrivna. För att verksamheten ska kunna bedrivas



ekologiskt och miljövänligt är det dock en fördel med el indraget så bensindrivna maskiner kan undvikas.

→ **VATTEN.** En grundförutsättning för odlande är att det finns vatten tillgängligt för växterna. Både för planteringen och för bevattning under torra perioder. Det mest praktiska för kolonisterna är att det finns vattenposter utsatta till vilka det är draget kommunalt vatten. Lämpligt är att flera lotter, exempelvis fyra, kan dela på en vattenpost som placeras vid lottgräns. Fördelen med det kommunala vattnet är att det går att dricka och kan användas för matlagning.

Det kan också vara möjligt att ha lokalt vatten om området ligger långt från ledningar med kommunalt vatten. Finns en närliggande vattentäkt tillgänglig, kan denna användas som källa för en lokal pumpstation. Det samma gäller

för en grävd brunn. Viktigt är att man hör med länsstyrelsen vad som gäller för vattentakten. I stället för en grävd brunn kan rörspetsbrunnar vara ett alternativ. Dessa kräver dock att det finns ett relativt djupt jordlager.

→ **VÄGAR.** Koloniområdet behöver förses med gångar och vägar för framkomlighet inom området. Det är en fördel om det även mellan lotterna finns så kallade *rågångar*, dels för att undvika att kolonisterna kliver in på varandras lotter, dels för att kolonisten ska kunna komma åt sina odlingar. Är området större kan vägar vara nödvändiga för att underlätta transporter av utrustning och material. I och med att stigar och vägar används, finns risk för att det bildas fördjupningar i dem i vilka vatten kan samlas. Marken blir då mjuk och det kan bli djupa gropar. Det är därför en fördel att stigar och vägar anläggs med grus.

→ **PARKERINGAR.** För att undvika att bilar inte parkeras på olämpliga ställen, är det viktigt att man anordnar tydliga parkeringsplatser. Det är en fördel även här att marken på parkeringsplatserna anläggs med grus.

→ **PLATS FÖR REDSKAP.** För trädgårdsarbete behövs redskap. En lösning här kan vara att kolonisten får bygga en låda för redskapen på lotten, storleken till exempel 1×1×2 meter. En annan variant kan vara att området har en gemensam redskapsbod, där det finns ett utrymme för varje odlingslott där redskapen kan placeras. Eller, om det är tillåtet att bygga en dagstuga som då även fungerar som verktygsförråd.

→ **REGNSKYDD.** Ett problem för odlarna är regnskurar. Dessa går ofta över ganska snabbt, men man vill inte gärna jobba med odlingarna om det regnar. Börjar skuren vill man ha ett skydd att gå till där man kan vänta tills regnet upphört. En lösning kan vara ett gemensamt regnskydd eller att det är tillåtet att ha en mindre byggnad, dagstuga, på lotten. Om detta inte är möjligt så bör det finnas möjlighet att bygga någon variant av väderskydd.

→ **TOALETT.** En nödvändighet på koloniområdet är tillgång till toalett. Helst att denna är en vattentoalett med anslutning till det kommunala avlopps nätet. Är detta inte praktiskt genomförbart, finns andra lösningar, kommunen vet vad som är tillåtet och lämpligt på platsen. Kontrollera med kommunen om det är möjligt att få tillstånd att bygga en gemensam byggnad för redskapsbod, regnskydd och toalett.

→ **SOPHANTERING.** Sophanteringen kan lösas på olika sätt. Det enklaste och billigaste är att varje kolonist tar hand om sina egna sopor, enligt



devisen "det du tar hit kan du också ta med dig härifrån". En annan lösning är att man har ett gemensamt kärl/container via kommunens renhållare mot en avgift.

→ **ANSVAR.** Det måste klart och tydligt anges i kontraktet om det är föreningen eller markägaren som ansvarar för skötseln av vägar, stigar, parkeringsplatser, gemensamma byggnader och anläggningar för vatten och avlopp i arrendeavtalet.





## 5.2 Område med stuglotter

→ **MARK OCH JORD.** Den generella benämningen för nyttjanderätten av koloniområden är koloniträdgårdsändamål. Detta innefattar såväl odling som trädgårdsanläggningar med gräsmatta och andra ytor för vila, rekreation och umgänge. För lotter med tillstånd att bygga stugor på, blir begreppet lite mer flexibelt. Här får man inte bara plats med odlingsbäddar för grönsaker och rabatter med blommor utan också buskar, träd, staket och häckar. Ytan med jord för odlingsbäddarna kan då vara en del av kolonilotten. Detta medför att marken kan få variera en del. Detta framgår om man besöker koloniområden som funnits ett tag. På till exempel Södermalm i Stockholm finns områden som ligger nästan helt på sluttningar, medan andra är mera plana. Likaså kan både jordart och jordmån variera på ett stugområde.

Storleken på stuglotterna anpassas till vilka byggnader man vill tillåta och storleken på dem. Plan- och bygglagen anger att det ska finnas ett avstånd mellan byggnader och tomtgräns på 4,5 meter. Vid kortare avstånd ska grannens tillstånd finnas. Det kan därför vara en fördel om man planerar storleken på lotterna utifrån detta. 300–400 kvadratmeter eller större kan vara lämpligt.

→ **VATTEN.** Liksom för odlingslotterna är det viktigt att det finns tillgång till vatten. Både för planteringen och för bevattning under torra perioder behövs vatten. Stuglotterna är bebodda och ofta vill kolonisterna använda lotten fullt ut och bo där större delen av säsongen. Då vill man gärna ha friskt vatten för matlagning och för att sköta sin hygien. Det mest praktiska är att det finns vattenposter utsatta till vilka det

är draget kommunalt vatten. Lämpligt är att 2–4 lotter kan dela på en vattenpost. I vissa fall kan kommunen tillåta att dra in vatten och avlopp i stugorna.

Det kan också vara möjligt att ha lokalt vatten för vattningen. Finns en närliggande vattentäkt tillgänglig, kan denna användas som källa för en lokal pumpstation. Det samma gäller för en grävd brunn. Viktigt är att man hör med länsstyrelsen vad som gäller för vattentakten. I stället för en grävd brunn kan rörspetsbrunnar vara ett alternativ. Dessa kräver dock att det finns ett relativt djupt jordlager. Gärna en sandjord som är lättare att borra i än en lerjord.

→ **DRÄNERING.** Ibland kan ett koloniområde ha en ojämn jordyta där nederbörd samlas vid kraftiga regn. Dränering kan då vara nödvändig. Hur denna löses beror på vilka förutsättningar som finns för området, tillstånd kan krävas, kontrollera detta hos kommun eller länsstyrelse. Finns ett närliggande dike eller vattendrag som man kan använda? Kan man fylla ut den ojämna markytan?

→ **ELEKTRICITET.** Ett klart önskemål från kolonisternas sida är att det finns el framdraget till stugorna. Vanligtvis ombesörjer markägaren inte detta, utan överläter till kolonisterna att lösa elfrågan. Här dras då elledningar utifrån fram till en nätstation på eller nära koloniområdet. Därifrån fördelas elen till det antal elskåp som behövs på området.

→ **VÄGAR.** Mest fördelaktigt för kolonisterna i stugområden är om det finns vägar så att man kan nå kolonilotten. Områdets utformning avgör hur dessa kan planeras.

De kan antingen vara så smala att trafiken måste enkelriktas, eller tillräckligt breda för möten, och i vissa fall kan vägarna även fungera som gatuparkering.

→ **PARKERINGAR.** Några varianter av parkeringsplatser kan tänkas. En är att det finns en parkering utanför det bebyggda området. Viktigt här är att det finns tillräckligt många platser. En parkeringsplats per lott kan tyckas vara i överkant, då det är sällan som alla kolonister är på plats samtidigt. Dessutom kanske inte alla kolonister tar bilen till området. Områdets omgivning får vara underlag för parkeringens storlek. En variant kan vara att man ger plats för parkeringar inom området.

→ **BYGGNADER.** Storleken på kolonistugor varierar men vanligast är 20–40 kvadratmeter. Övrig byggnation och anläggningar på stuglotter kan vara verandor, altaner, förråd och växthus. Oavsett vad som ska vara tillåtet att bygga, beroende på områdets förutsättningar, så är det viktigt att klara och tydliga byggregler finns kopplade till arrendeavtalet.

Plan och bygglagen, PBL, kapitel 9 § 2 handlar om bygglov och § 4 om vad som kan tillåtas utan bygglov. Här tillåts en veranda på 15 kvadratmeter och även ett uthus på 15 kvadratmeter utan bygglov. För kolonisterna kan det vara en fördel om uthuset kan delas upp i två byggnader, till exempel ett förråd och ett växthus. En stugstorlek på 30 kvadratmeter kan också passa in. Utrymmet räcker till för både övernattnings och matlagning. Dessutom finns det färdiga attefalls- hus att köpa. Likaså finns det friggebodar på 15 kvadratmeter som passar till förråd. Ytterligare delar som bör regleras är stugornas utseende.

Till exempel att huset ska ha en fasad i trä, typ av tak och att höjden regleras. Här kan också anges husens placering på lotten. Genom att placera dessa så långt bort från angränsande väg som möjligt, får man ett luftigt område.

Ofta läggs ett nytt koloniområde för stuglotter in i kommunens detaljplan eller i en områdesplan. En fördel här kan vara att den bebyggelse man vill tillåta då regleras genom plan- eller områdesbestämmelser. Detta underlättar också föreningens möjlighet att uppfylla ansvaret för att kolonisterna följer byggreglerna.

På koloniområdena finns ofta ett föreningshus. Detta bekostas och byggs i de flesta fall av föreningens medlemmar, men mark för detta bör avsättas vid planeringen av området.

→ **TOALETT.** En nödvändighet på koloniområdet är tillgång till toalett. Det finns olika lösningar, allt från vattentoalett med anslutning till det kommunala avloppsnetet, till en byggnad utrustad med en latrintunna eller septiktank. Kommunen ger tillstånd för lämplig lösning. Antalet toaletter får avgöras av hur stort behovet och området är.

→ **SOPHANTERING.** Sophanteringen kan lösas på olika sätt. Ett sätt är att man har gemensamma kärl/containerar som sköts via kommunens renhållningsföretag mot en avgift som betalas av föreningen.

→ **ANSVAR.** Det måste klart anges om föreningen eller markägaren ansvarar för skötseln av vägar, stigar, parkeringsplatser, gemensamma byggnader och anläggningar för vatten och avlopp. Detta görs i arrendeavtalet.

## 6. Juridiska förutsättningar och föreskrifter

För upplåtelse och nyttjanderätt av mark för koloniträdgårdsändamål är det arrendelagen inom jordabalken, JB, som styr över avtalsfrågor. Plan-och bygglagen, PBL, tillsammans med detaljplan om sådan finns, styr hur området får nyttjas och vad som får byggas.

Eftersom koloniföreningar i de allra flesta fall är ideella föreningar så finns ingen särskild lagstiftning som styr föreningen, som det gör för ekonomiska föreningar, till exempel bostadsrättsföreningar. Det är enbart föreningens egna stadgar och regler som styr föreningen och dess verksamhet. I arrendeavtalet mellan kommun/markägare och förening är kommunen/markägaren jordägare och föreningen arrendator. När sedan föreningen i sin tur arrenderar ut lotter till medlemmarna är föreningen i juridisk mening att betrakta som jordägare och den enskilde kolonisten/medlemmen är arrendator.

### 6.1 Jordabalken

Inom koloniträdgårdsrörelsen är det *lägenhetsarrende* och *bostadsarrende* som används. Jordabalkens kapitel 8 handlar om arrenden i allmänhet och kapitel 10 berör bostadsarrenden särskilt.

➔ **BOSTAD SARRENDEN.** Vid ett bostadsarrende arrenderar jordägaren ut mark att brukas för koloniträdgårdsändamål och med rätt att uppföra och bibehålla en kolonistuga. Stugan får användas för boende del av året, därav är det ett bostadsarrende. Jordägaren avgör själv, eller



kommer överens med arrendatorn vad som får byggas. Den lägsta avtalstiden för bostadsarrenden är fem år. Vid nyanläggning av ett område bör arrendetiden sättas till en längre period. Eftersom kolonisterna kommer att göra stora investeringar på sina lotter och byggnation av stugor kan 20–25 år vara ett rimligt förslag.

Ett avtal måste sägas upp minst ett år före avtalstiden går ut, annars löper det ytterligare minst fem år, eller längre om parterna kommer överens om detta. Ett bostadsarrende innebär att arrendatorn har ett besittningsskydd och att det måste finnas särskilda skäl för att avtalet ska kunna sägas upp.

→ **LÄGENHETSARRENDEN.** Denna arrendetyp används då ingen annan definition passar in, som till exempel jordbruksarrende, bostadsarrende eller anläggningsarrende. Inom kolonirelsen innebär det i stort sett att marken får användas enbart för fritidsodling. Dock kan bebyggelse få förekomma men byggnaden får inte användas för övernattnig. I arrendelagen finns inga särskilda bestämmelser varken för avtalstid eller uppsägningstid utan det är upp till parterna att komma överens om. Arrendetiden för ett område med lägenhetsarrenden bör vid nyanläggning sättas för en längre period, cirka 10–20 år, eftersom kolonisterna från början behöver lägga ner en hel del arbete, och ekonomi, på sina lotter. Därefter kan avtalen till exempel fortsätta att löpa med fem år i taget, eller gärna längre om marken inte planeras för något annat inom överskådlig framtid. Avtalet förlängs automatiskt om det inte sägs upp, och uppsägningstiden kan förslagsvis sättas till ett år.

→ **ARRENDENÄMNDEN.** För tvister som berör arrende frågor hänvisas till arrendenämnden som är en skiljedomsnämnd under Tingsrätten. Denna har till uppgift att medla i arrendetvister och att pröva ärenden om förlängning av arrendeavtal vid uppsägning eller villkorsändringar av bostadsarrende.

→ **ARRENDETIDEN.** När nya koloniområden anläggs bör avtalstiden sättas så lång som möjligt för att säkerställa att investeringar som görs är för en överskådlig framtid. För att kolonister ska känna att de vågar och kan lägga ner såväl kostnader som hårt arbete med stuga, anläggningar och odlingar, oavsett om det är stuglotter eller odlingslotter, är detta viktigt.

→ **ARRENDEAVGIFT.** Arrendeavgiften ska anges i arrendeavtalet. I regel tillämpas att avgiften anpassas med hänsyn till konsumentprisindex. Framför allt är det en fördel att indexreglera avgiften så avtalen inte ska behöva sägas upp för villkorsändring och justering av avgiften, utan kan löpa längre perioder. Om avtalen är skrivna med en förening, underlättar det för föreningen om datum för betalning av arrendeavgiften sätts efter att årsmöte har hållits, förslagsvis andra kvartalet.

→ **HEMBUD.** Har arrendatorn uppfört egen byggnad på arrendestället eller i övrigt nedlagt kostnad, ska byggnaden och övrigt som utförts, erbjudas jordägaren till inlösen, när arrendatorn frånträder arrendet. I samband med hembud finns en möjlighet att göra särskilt tillägg för värdering och prissättning av stuga och övriga anläggningar. Detta är något som framför allt används i föreningar som arrenderar mark av Stockholms stad med ett så kallat *utökat hembud*. Då en medlem vill avträda sin kolonilott så värderas stuga, anläggningar samt växter och ett pris fastställs enligt särskilda mallar. Systemet med utökat hembud genomfördes i början av 1980-talet för att motverka spekulation och orimliga prishöjningar på kolonistugor. Detta är något som Koloniträdgårdsförbundet starkt rekommenderar genomförs vid nyanläggning av stugområden.





## 6.2 Plan- och bygglagen

Det som anges i plan- och bygglagen som kan beröra ett koloniområde är översiktsplan, detaljplan, områdesbestämmelser samt frågor rörande bygglov.

→ **ÖVERSIKTSPLAN.** Med en översiktsplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas, var bebyggelse kan vara lämpligt och vilka ytor som ska bevaras som gröna områden. Här kan till exempel grönområden markeras som är lämpliga för koloniträdgårdsverksamhet. En översiktsplan är inte juridiskt bindande.

→ **DETALJPLAN.** En detaljplan består av en plankarta med tillhörande planbestämmelser och en planbeskrivning. Plankartan ska visa för vilket område detaljplanen gäller. Det ska även framgå hur byggnader delas upp för olika ändamål, till exempel bostäder, handel eller industri och vilka bestämmelser som gäller för de olika

delområdena. I plankartan anges bland annat gränser, användning av mark, begränsningar av markens bebyggande, bebyggelsens placering, utformning och utförande. En detaljplan är juridiskt bindande.

Fördelen med att lägga in ett koloniområde i detaljplanen är att man då kan lägga in vilken bebyggelse som kan tillåtas och även ge direktiv hur denna ska se ut. Detta kan ge underlag till koloniområdets byggregler. Plan- och bygglagen, PBL, 9 kapitel § 2 handlar om bygglov och § 4 om vad som kan tillåtas utan bygglov.

→ **OMRÅDESBESTÄMMELSE.** En områdesbestämmelse kan upprättas om man vill bevara karaktären på ett område. Till exempel om ett äldre koloniområde har en bebyggelse man vill bevara och förhindra att om- och tillbyggnader förändrar områdets karaktär.

Områdesbestämmelserna kan även tillämpas om man vill bygga ut ett befintligt område, men också vill bevara samma karaktär på denna del, som på det befintliga.

Kommunen ska redovisa områdesbestämmelserna och skälen för dem i en särskild handling. Handlingen ska utformas så att det tydligt framgår hur bestämmelserna reglerar bebyggelse, byggnadsverk och miljön i övrigt. Ett beslut om att ändra eller upphäva områdesbestämmelser och skälen för det ska också redovisas i en särskild handling.

I områdesbestämmelsen kan utformningen av fritidsbebyggelse anges. Detta kan användas för att bestämma vilken bebyggelse som får förekomma på ett koloniområde. Finns det en förening så kan kommunen/markägaren och föreningen i arrendeavtalet komma överens om vilka byggregler som ska gälla.

När det gäller byggregler är det väldigt viktigt, om det är kommunen som är markägare, att kommunen som markägare och kommunen som myndighet har en dialog och samarbetar. Det är för många föreningar ett stort problem när enskilda kolonister söker bygglov och får dessa beviljade, utan att bygglovsenheten informerar om att det inte är tillåtet att bygga utan att först beviljats lov även från jordägaren, det vill säga föreningen som i juridisk mening betraktas som jordägare i och med arrendeavtalet med markägaren.

Ofta kan det vara så att kommunen, som markägare, begränsar villkoren för byggnation jämfört med vad detaljplan och PBL tillåter. Om det då finns begränsningar i form av byggregler mellan kommunen och föreningen så måste



föreningen få stöd i kommunens myndighetsutövande för att säkerställa att det inte sker några felaktiga byggnationer.

### 6.3 Miljöbalken

Miljöbalken består av sju avdelningar som innehåller 33 kapitel och ungefär 500 paragrafer. Till detta hör ett stort antal förordningar och föreskrifter, som har meddelats med stöd av bestämmelser i miljöbalken.

Miljöbalken utgår från att alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet. Berörda myndigheterna kan vägleda om och hur man kan tolka och arbeta utefter reglerna.



Aktuellt att beakta vid anläggande av ett koloniområde är till exempel:

- 7 kap. Skydd av områden. Inom området kan finnas skydd av värdefull natur och kultur som kan innebära särskilda regler vid brukande av marken. Om ett koloniområde ska anläggas nära en strandlinje finns regler för strandskydd.
- 8 kap. Bestämmelser om skydd för biologisk mångfald. Här finns bland annat bestämmelser om invasiva främmande arter.
- 9 kap. Miljöfarlig verksamhet. Här anges bland annat regler för utsläpp av vatten från bad, tvätt och disk (BDT-vatten). Avloppsanordningar som finns inom koloniområdet ska ha giltiga tillstånd eller anmälas enligt kommunen regler.
- 10 kap. Verksamheter som orsakar miljöskador. Här anges bland annat att den som brukar en fastighet ska underrätta tillsynsmyndighet (kommun eller länsstyrelse) om det upptäcks en förorening på fastigheten, oavsett om området tidigare ansetts förorenat.
- 11 kap. Vattenverksamhet. Här finns regler för
  - uppförande, ändring, lagning eller utrivning av en anläggning i ett vattenområde.
  - fyllning eller pålning i ett vattenområde.
  - bortledning av vatten från ett vattenområde.
  - grävning, sprängning eller rensning i ett vattenområde.
  - en annan åtgärd i ett vattenområde som syftar till att förändra vattnets djup eller läge, bortledning av grundvatten eller utförande av en anläggning för detta, tillförsel av vatten för att öka grundvattensmängden eller utförande av en anläggning eller en annan åtgärd för detta, eller markavvattning.



## 7. Ekonomiska frågor

Att anlägga ett koloniområde kostar givetvis pengar. Odlingslotter och stuglotter har initialt ungefär samma investeringskostnader. Till exempel kostnader för planläggningen, vägar, vatten, byggnader etc.

### 7.1 Vem ska betala, kolonisterna eller markägaren

För anläggningen finns några varianter vad gäller att betala kostnaden för anläggandet. Initialt betalar jordägaren kostnaden för anläggandet.

*En variant* är, om till exempel en kommun är markägare, kan denne stå helt för kostnaden, men i stället ställa krav på annat som berör själva området. Till exempel att koloniområdet ska vara tillgängligt för andra än kolonisterna som ett strövområde. En goodwill till invånarna i kommunen.

*Den andra varianten* är att kolonisterna får betala en "inträdesavgift" som utslaget på samtliga kolonister på området, motsvarar kostnaden för anläggandet. Finns en koloniförening kan denna med tiden betala anläggningen, men få ett "lån" så att den kan fördela kostnaden på flera år.

*En tredje variant* är att anläggningskostnaden får betalas av med det arrende som koloniföreningen betalar till markägaren.

### 7.2 Arrenden och avgifter

Jordägarens rätt att ta ut en arrendeavgift finns redovisat i jordabalken kapitel 8 § 12. Här redovisas också vilka villkor som gäller både för jordägaren och arrendatorn vad gäller storlek och betalning.

I denna handledning beskriver vi vad som är viktigt att känna till vid anläggning av ett koloniområde.

Vi riktar oss till kommunala och privata markägare som vill upplåta jord och tillsammans med oss på Koloniträdgårdsförbundet skapa goda förutsättningar för en trygg förvaltning.

Koloniträdgårdsförbundet erbjuder en organiserad föreningsverksamhet med över 100 år av samlad kunskap och erfarenhet. Denna långa tradition bidrar till kontinuitet. Koloniområden som anläggs och förvaltas av kolonister är en hållbar garanti för att området sköts om och består i framtiden. Dessutom är den biologiska mångfalden i ett koloniområde oftast större än i en park eftersom fler arter odlas i en koloniträdgård.



**Koloniträdgårdsförbundet**

*Vi odlar i förening  
– för människa och miljö*