

LANDSKRONA STADS KOLONIOMRÅDE



Handlingsplan
2019-12-20



INLEDNING

Landskrona stad är och har historiskt sett varit en stad känd för sina många koloniområden. Idag finns 1400 kolonilotter inom sex olika områden. Landskrona är i förhållande till sin storlek Sveriges kolonitaste stad. I Landskrona finns också landets äldst bevarade koloniområde.

Karaktären skiljer sig åt i de olika områdena. Överlag har staden välskötta kolonilotter där ändamålet är rekreation och trädgårdsodling, vilket också är tanken när stadens mark upplåts för koloniändamål.

Staden har genom åren uppmärksammat en ökning av att kolonilotter används som permanentbostad. Det finns också lotter som hyrs ut i andra hand för bostadsändamål. Misstankar finns om att det förekommer olovliga byggnationer och att många kolonistugor har större byggyta än vad som tillåts enligt arrendeaftalet. Många kolonilotter håller inte heller det välvärdade skick som staden önskar. Detta är en del av det som tas upp i denna handlingsplan och som staden nu behöver komma tillrätta med.

Länsstyrelsen har tillskrivit staden angående avloppssituationen i koloniområdena. Idag är kolonistugornas grävatten kopplade till stenkista vilket länsstyrelsen inte anser som en godtagbar avloppslösning. Staden har tagit fram förslag hur avloppssituationen kan lösas inom respektive område.

Slutligen måste ställning tas till om den framtida markanvändningen inom respektive koloniområde, då dessa ligger inom stadens markreserv och behovet av att utveckla staden med fler och attraktiva bostäder är ett av stadens viktiga mål.

Denna handlingsplan redovisar de generella förutsättningarna för Landskrona stads koloniområden och ger också en bild av hur det ser ut inom respektive område. Här redovisas sedan förslag till beslut i VA-frågan samt tar ställning till respektive koloniområdes framtid med tanke på stadsutvecklingen.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
BAKGRUND	5
DAGENS SITUATION	5
VA - SITUATIONEN	6
Koloniområdenas framtida VA - lösningar	7
Installation av BDT - filter	8
Anslutning till det kommunala avloppsnätet	8
ARENDEAVTALEN	8
Överlåtelse av arendeavtalet	8
TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDE	9
Fördjupadöversiktsplan	9
Policybeslut avseende stadens koloniområde	9
Beslut om att höja arrendeavgiften	10
Beslut om minskning av byggrätt i Lundåkrahamnen	10
Avtalstider för respektive område	11
FÖRVALTNINGSÖVERSKRIDANDE ARBETE OCH GEMENSAM MYNDIGHETSUTÖVNING	12
STADENS KOLONIOMRÅDE	13
KOPPARHÖGARNAS KOLONIOMRÅDE	14
Dagens situation	14
Markföroreningsituationen	15
Framtida användning/långsiktig planering	17
Vatten och avlopp	17
Arrendeavtal	17
LARVI KOLONIOMRÅDE	19
Dagens situation	19
Framtida användning/långsiktig planering	19
Vatten och avlopp	20
Arrendeavtal	20

S:T OLOVS VÅNG KOLONIOMRÅDE	21
Dagens situation	21
Framtida användning/långsiktig planering	21
Vatten och avlopp	24
Arrendeavtal	24
CITADELLET	25
Dagens situation	25
Vatten och avlopp	25
Arrendeavtal	26
AXELTOFTA	27
Dagens situation	27
Tidigare utredningar	27
Vidare utredning	28
Arrendeavtal	28
GRÅEN	29
Dagens situation	29
Framtida användning/långsiktig planering	29
Vatten och avlopp	29
Arrendeavtal	30
LUNDÅKRAHAMNEN	31
Dagens situation	31
Framtida användning/långsiktig planering	31
Vatten och avlopp	31
Vidare utredning	32
Arrendeavtal	32
ERSÄTTNINGSSOMRÅDE	33
SAMANFATTNING	34

BAKGRUND - HISTORIK

Kolonirörelsen växte fram i Sverige i slutet på 1800-talet. Det började med odlingar för att dryga ut livsmedelsförsörjningen under krig och ransoneringstider. Efterhand som befolkningen fick bättre levnadsstandard började små stugor växa upp på kolonilotterna. Då användes kolonilotten inte enbart för odling utan också för rekreation.

På 1920-talet hade Landskrona ca 1 700 kolonilotter. Även privata aktörer tog initiativ att anlägga koloniområden på sin mark bl.a. Weibull och Skånska Sockerfabriks AB. Staden såg nu ett behov av att sammanfatta kolonirörelsen i Landskrona. I skriften Landskrona koloniträdgårdar ville man uppmuntra kolonirörelsens fortsatta utveckling. Områdenas utbredning och omfattning har förändrats över tid och i takt med att staden vuxit har koloniområdena flyttats eller minskats i omfång.

DAGENS SITUATION

Idag är Landskrona med 1 400 kolonilotter landets kolonitätaste stad. Nu ligger nästan all koloniverksamhet på stadens mark bortsett från Citadellet där marken ägs av Statens fastighetsverk och ett litet markområde på S:t Olovs vång som tillhör Region Skåne. All koloniverksamhet förvaltas av Landskrona stad och arrendeavtal tecknas med respektive kolonist i samtliga områden utom Gråen där avtalet är tecknat med föreningen.

Koloniområdena är en plats för rekreation och trädgårdsodling och till stor glädje för många människor. Samtidigt medför områdena också en viss problematik då de bestämmelser som finns i arrendeavtalen inte alltid efterlevs.

Följande problem har uppmärksammats:

- Stugor används som permanentbostad.
- Kolonilotterna är många gånger inte så välskötta som är önskvärt.
- Misstankar finns om att stugor upplåts/hyrs ut i andra hand.
- Byggnader/tillbyggnader uppförs utan beviljat bygglov.
- Byggytan är i många fall större än vad som tillåts enligt avtal.
- Misstanke om att det förekommer kriminalitet i områdena, vilket även har bekräftats av polisen.

De områden där problembilden bedöms som störst är Axeltofta och Kopparhögarna vilket närmre beskrivs under respektive område.

När arrendeavtalen skrevs om på Kopparhögarna, Larvi och S:t Olovs vång för villkorsändring på 2000-talet utökades byggrätten till 50 kvm mot tidigare 35 kvm på Kopparhögarna och S:t Olovs vång samt 45 kvm på Larvi. Detta är förmodligen en av de större anledningarna till att åretruntboendet ökat. Det finns också anledning att misstänka att antal åretruntboende har ökat då det inte är lika lätt som tidigare att hitta en hyresbostad i staden. Boende på ett koloniområde kan också vara lockande pga. av den låga arrendeavgiften.

VA - SITUATIONEN

I samtliga koloniområden finns sommarvatten, vilket innebär kommunalt anslutet vatten under kolonisäsongen. Vattnet släpps på i april månad och stängs av i oktober. Inget av stadens koloniområden är anslutna till det kommunala avlopps nätet eller har någon annan godtagbar avloppslösning. Det är därför inte tillåtet med vattentoalett, disk eller tvättmaskin. Det finns dock misstanke om otillåtna enskilda lösningar för att hantera avloppsvatten från respektive kolonistuga.

I april 2015 skickade länsstyrelsen (LST) en "Begäran om uppgifter gällande kommunens planer på utökad verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp". Staden anmodades att senast den 31 juli samma år inkomma med en tid- och handlingsplan för anslutning av nedan prioriterade områden till verksamhetsområde för allmän vatten- och avloppsanläggning.

Strandnäs – NSVA utfört enligt plan.

Aspan – NSVA utfört enligt plan.

Koloniområdena Axeltofta, Citadellet, Gråen, Kopparrhögarna, Larvi och S:t Olovs vång.

LST påtalar att verksamhetsområde för dricks- och spillvatten ska beslutas för de koloniområden där stugorna har indraget vatten. Enligt Lagen om allmänna vattentjänster § 6 ska kommunen se till att allmän vatten- och avloppsanläggning kommer till stånd så snart som möjligt för befintlig eller tillkommande bebyggelse om vattenförsörjning eller avlopp behöver anordnas med hänsyn till skydd för människors hälsa eller miljön. LST kan vid vite ålägga kommunen att fullfölja sin skyldighet.

I ett beslut från kommunstyrelsen daterat 2015-09-30 får stadsledningskontoret i uppdrag att komplettera skrivelsen med en beskrivning av kommande arbete med åtgärder för att komma till rätta med situationen i koloniområdena.

LST godkänner i ett delbeslut daterat 2017-10-20 kommunens plan för det fortsatta utredningsarbetet gällande VA-situationen i koloniområdena samt Lundåkrahamnens stugområde, under förutsättning att kommunen kallar LST till fysiska avstämningsmöten två gånger per år om hur arbetet fortskrider.

Hösten 2017/våren 2018 tog stadsbyggnadsförvaltningen (SB) tillsammans med miljöförvaltningen (MF) fram en enkät för att få fram hur kolonierna är utrustad samt hur kolonin används. En liknande enkät har använts av Helsingborgs stad i deras VA-utredning av deras koloniområden. Enkäten skickades ut till 1 400 kolonister och till 88 stugägare i Lundåkrahamnen. Svarefrekvensen var tillfredsställande med över 1 200 inkomna enkätsvar. Enkäterna sammanställdes och resultatet visade att näst intill samtliga stugor hade vatten indraget i stugan. Parallellt med enkätundersökningen har också en geoteknisk undersökning genomförts i koloniområdena för att undersöka förutsättningarna för olika VA-lösningar.

En arbetsgrupp utses våren 2018 för att utreda vilka möjligheter det finns när det gäller godkända avloppslösningar i koloniområdena, samt hur man kan utföra gemensam myndighetsutövning för att tillsammans gå åt problematik så som åretruntboende, svartbygge, ovårdade lotter mm. Arbetsgruppen består av representanter från teknik- och service-, stadsbyggnads-, och miljöförvaltningen samt räddningstjänsten och NSVA, där samtliga tagit fram varsitt PM rörande deras verksamhet.

Avstämningsmöte med LST har fortsatt under 2019.

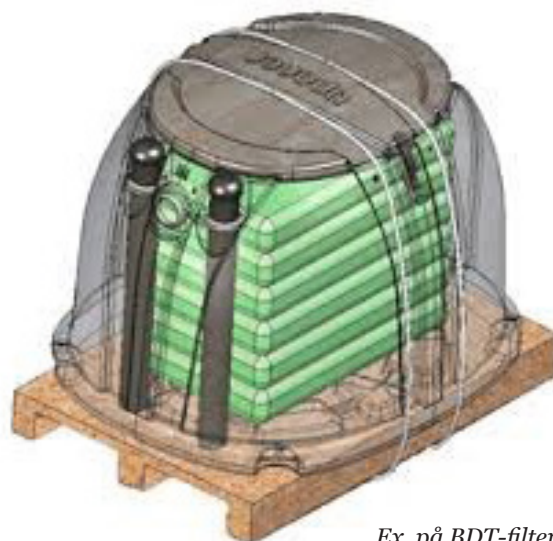
Koloniområdenas framtida VA - lösningar

Stadsbyggnadsförvaltningen har vid val av avloppslösning i respektive koloniområde tagit hänsyn till de ekonomiska konsekvenserna och även tänkt på syftet med arrendeupplåtelsen. Man har med hjälp av NSVA och EnviDan genomfört utredningar där ett av alternativen innebär konventionell anslutning till det kommunala VA-nätet och det andra alternativet innebär installation av BDT-filter (Bad, disk och tvätt) till varje kolonistuga vilket filtrerar/renar stugans grå-vatten innan det slutligen når befintlig stenkista.

Att ansluta varje koloni till det kommunala avloppsnätet medför stora ekonomiska konsekvenser. Kostnaden varierar något beroende på i vilket område kolonilotten ligger men hamnar mellan ca 75 000-100 000 per kolonilott.

Ändamålet med koloniupplåtelsen är rekreation och trädgårdsodling varför avloppslösningar som underlättar för året runt boende ska undvikas.

Utifrån redovisade aspekter och genomförda utredningar föreslår stadsbyggnadsförvaltningen att avloppslösningen med BDT-filter genomförs i följande koloniområden, Citadellet, Gråen, Kopparhögarna, Larvi och S:t Olov vång. Krav på torrtoalett och förbud mot vattentoalett ska finnas kvar i framtiden. Förbud mot tvätt- och diskmaskiner finns kvar även vid installation av BDT-filter, vilket redan finns inskrivet i gällande arrendeavtal. Detta på grund av sämre infiltrationsmöjligheter i delar av koloniområdena men främst för att förhindra permanentboende.



Ex. på BDT-filter

Installation av BDT-filtrer

BDT-vatten står för Bad-, Disk- och Tvättvatten och är ett samlingsnamn för allt avloppsvatten från hushåll minus toalettavloppet. Ett annat namn för BDT-vatten är gråvatten.

Installation av BDT-filtrer åligger kolonisten som bekostar och genomför detta. Miljöförvaltningen, som tillsynsmyndighet, förelägger kolonisterna att installation av BDT-filtrer blir genomfört.

I EnviDans VA-utredning 2019-12-18 föreslås två olika BDT-filtrer, ett med (kapacitet ca 300 l/dygn) och ett med (kapacitet ca 500 l/dygn). Priset varierar och vilken produkt som passar bäst beror på vilken belastning man räknar med. I EnviDans kostnadsuppskattning har man räknat med en kostnad på ca 15 000 kr/lott.

Anslutning till det kommunala avloppsnätet

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att stugområdet i Lundåkrahamnen ansluts till det kommunala ledningsnätet på grund av stugområdets närhet till havet. Att ansluta stugområdet till det kommunala ledningsnätet är också ett önskemål från styrelsen i stugföreningen som påtalat detta vid ett flertal tillfällen. Området ansluts till det kommunala nätet och därefter byggs ett internt nät ut i själva stugområdet. Inom området finns ett behov av utbyggnad av bättre dränering, vilket med fördel genomförs samtidigt.

Om nu föreliggande förslag om att bygga ut kommunalt avlopp i Lundåkra godkänns inleds diskussioner med LEF för att avtala om kostnader, ägande och ansvar för utbyggnaden. Stugområdet i Lundåkra är försörjt med sommarvatten vilket föreslås även om kommunalt avlopp installeras.

ARRENDEAVTALEN

Bortsett från Gråen och Lundåkrahamnen så har Landskrona stad till skillnad från de flesta andra kommuner arrendeavtal med varje enskild kolonist.

Arrendeavtalen skiljer sig något åt i de olika områdena. Stadens ambitioner är dock att avtalen ska vara så lika det är möjligt. Följande punkter är reglerade i avtalen och är av synnerligen vikt för staden. Om arrendatorn bryter mot reglerna riskerar denne att bli uppsagd från sitt arrendeställe.

- Krav på att kolonin används för rekreation och trädgårdsodling
- Får ej användas som permanent bostad
- Ingen andrahandsuthyrning
- Kolonilott ska hållas i ett vårdat skick
- Ny- och ombyggnation kräver beviljat bygglov
- Arrendatorn ska vara folkbokförd i Landskrona stad

Överlåtelse av arrendeavtalet

Vid varje kolonistugeförsäljning görs en överlåtelse av arrendeavtalet. Ny arrendator tar över tidigare arrendators avtal. Innan arrendet skrivs över på den nya arrendatorn/stugägaren mäter staden in byggnaderna på lotten för kontroll av den totala byggytan. Byggytan får inte överstiga den som föreskrivs i arrendeavtalet. Byggnaden ska ha ett godkänt bygglov. Visar det sig byggytan är större än godkänd areal har arrendatorn 30 dagar på sig att ta bort överytan. När allt är godkänt tecknas arrendeavtal med den nya kolonisten. Det görs även en kontroll av att den nya arrendatorn är folkbokförd i Landskrona stad, att de är myndiga och att de bara har en koloni samt att de inte har några betalningsanmärkningar mot staden.

TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Fördjupad översiktsplan (2014)

I den kommunövergripande översiktsplanen från 2016 och i den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort från 2014 anges en vision, målsättningar och riktlinjer för Landskrona stads utveckling med sikte på 2030.

I takt med att staden växer och befintlig utbyggnadsområden anspråkostas behövs ytterligare mark för bostäder och blandad stadsbebyggelse i attraktiva läge. Det kan då vara motiverat att utreda ifall delar av den mark som idag upplåts för kolonier kan användas för ny blandad stadsbebyggelse.

Koloniområdena har alltid fungerat som en del av stadens markreserv. Koloniområden har minskats eller tagits bort vid exploatering. Historiska exempel på detta är vid utbyggnaden av Löpargatan, Västervångskolan och sjukhuskvarteret då både larvi och S:t Olovs vång minskades och Kopparhögarna samt Axeltofta anlades. Mark har upplåtits till kolonier i väntan på exploatering. Samtidigt har koloniområdena blivit en del av stadens identitet och har betydande sociala, kulturhistoriska och biologiska värden som behöver tas med i beräkningen vid en utredning och framtida markanvändning.

Enligt den fördjupade översiktsplanen 2014 beskrivs vikten av utbyggnader i stationsnära lägen, vilket förespråkas av både miljöskäl och tillväxtskäl. Stadsmiljön behöver få en bättre och mer sammanhängande gestaltning och kvaliteterna i området höjas. Stationsområdet är en av de mest frekventerade entréerna till staden, både för de som stiger av och de som passerar. Detta är därför en unik plats för att påverka den mentala bilden av staden.

Den fördjupade översiktsplanen anger att i framtiden kan det vara nödvändigt att flytta delar av koloniområden för att optimera

markanvändningen i takt med att staden växer. Möjligheten att ha kvar delar av områdena för odling bör alltid övervägas för att bibehålla identiteten.

Policybeslut avseende stadens koloniområden

I samband med att beslut togs om att höja arrendeavgiften 2016 tog även Stadsbyggnadsnämnden 2016-10-11 ett Policybeslut avseende stadens koloniområden. Beslutet avsåg att förtydliga riktlinjerna i arrendeavtalen som ett hjälpmedel för att tillrättavisa och säga upp de kolonister som bryter mot avtalet.

Följande ingick i beslutet:

- att kolonilotten skall användas för koloniändamål, den ska användas enbart för rekreation och trädgårdsodling
- att kolonilotterna inte skall användas för helårsboende
- att arrendatorn ska vara folkbokförd i Landskrona på annan adress än koloniadressen
- att varje koloniområde skall ha en ur miljösynpunkt godtagbar vatten- och avloppslösning
- att vid behov utföra ytterligare markundersökningar för att ur miljösynpunkt hitta en godtagbar avloppslösning
- att samtliga koloniområden skall ha likartade arrendeavtal med gemensamma riktlinjer för nyttjandet
- att inga kolonistugor får ha en byggyta som överstiger vad som gäller enligt arrendeavtalet
- samt att tillsätta en person under en period om ca 2-3 år som är sammanhållande för det förvaltningsöverskridande tillsynsarbetet, tjänsten tillsätts efter speciellt beslut

Beslut om att höja arrendeavgiften

Landskrona stads arrendeavgifter är låga jämfört med motsvarande arrendeavgifter för kolonier i exempelvis i Helsingborg, Lund och Malmö. För att få full kostnadstäckning för stadens kostnader för drift och underhåll inklusive avkastningstillägg tog kommunstyrelsen 2016-05-12 Ks § 130 beslut om att höja arrendeavgiften. Beslutet innebar att höja arrendeavgifterna till 2 200 kr/år för Larvi, Kopparhögarna, S:t Olovs vång, Axeltofta och Citadellet. För Gråen togs beslut om att höja arrendeavgifterna till 1 300 kr/år. Anledningen till att Gråen har en lägre avgift beror på att Gråens koloniförening svarar för all skötsel och allt underhåll inom arrendeområdet som till exempel gångar, bryggor samt grönytor. Föreningen har här andrahandskontrakt med kolonisterna som de själva administrerar. Inom samtliga områden ska arrendeavgiften indexeras med KPI med 2015 som basår.

I syfte att öka föreningarnas ansvar togs även beslut om att avtal skulle tecknas mellan kommun och respektive koloniförening för att reglera ansvaret avseende skötsel och underhåll av gemensamma ytor inom koloniområdena. Detta har dock inte genomförts i något av områdena.

Det beslutades även att i samtliga koloniavtal skriva in villkor som ger staden rätt att höja arrendeavgiften om staden bekostar större investeringar inom koloniområdet såsom vattenledningar, belysning och vägar mm.

Beslutet från 2016-05-12 om höjning av arrendeavgifter samt policybeslutet ligger som grund vid framtagande av nya arrendeavtal i takt med att avtalsperioden löper ut i respektive koloniområde.

Lundåkrahamnens stugby är en del i ett arrendeavtal som är tecknat med LEF (Lundåkrahamnens ekonomiska förening)

som innefattar hela hamnverksamheten, vilket inte berörts då beslut tagits gällande koloniområdena.

Beslut om minskning av byggrätt i Lundåkrahamnen

Staden har konstaterat att arrendeavtalens generositet gällande byggytan om 50 kvm är en anledning till problem med åretruntboende i koloniområdena. Befintliga kolonistugor som byggts i enlighet med arrendeavtalet samt efter beviljat bygglov går inte att påverka. I framtiden bör dock byggytan begränsas från 50 kvm till 30 kvm, antingen genom villkor i arrendeavtalet eller genom planläggning. Detta för att hindra utbyggnad av de kolonistugor på lotter där byggytan ej nyttjats fullt ut.

Ovan har redan genomförts i Lundåkrahamnens stugområde där stadsbyggnadsnämnden beslutade att revidera befintliga riktlinjer för de hamnbodar som uppförts inom arrendeområdet, SBN § 155, 2012-10-09. I beslutet ändrades högsta tillåtna byggyta från 50 kvm till 30 kvm, taklutningen ändrades från 30 grader till 15 grader, och minsta avstånd från byggnad till tomtgräns mot granntomt ändrades från en till två meter.

Avtalstider för respektive område

Stadens arrendeavtal för kolonier löper på 5 år med 5 års förlängning förutom Axeltofta och Citadellet. Axeltoftas arrendeavtal har en löptid på 1 år med 1 års förlängning. Kolonilotterna inom Citadellet löper med en arrendetid på 5 år och förlängs med 10 år i sänder.

Då ny arrendator tecknar avtal tar de över det befintliga avtalet. Så avtalen inom respektive koloniområde har samma löptid. (se tabell nedan)

Områden	Löper fr.o.m.	Löptid	Löper ut	Förlängning	Uppsägningstid
Axeltofta	2018	1 år	2020	1 år	1 år
Citadellet	2016	5 år	2020	10 år	1 år
Kopparh	2019	5 år	2023	5 år	1 år
Larvi	2018	5 år	2022	5 år	1 år
S:t Olovs vång	2006	5 år	2020	5 år	1 år
Gråen	2018	5 år	2022	5 år	1 år

FÖRVALTNINGSÖVERSKRIDANDE ARBETE OCH GEMENSAM MYNDIGHETSUTÖVNING

För att komma tillrätta med problemen som finns i koloniområdena måste ett förvaltningsöverskridande arbete och gemensam myndighetsutövning påbörjas. Förvaltningar som föreslås ingå är stadsbyggnadsförvaltningen (SB), teknik- och fritidsförvaltningen (TF) miljöförvaltningen (MF), individ- och familjeförvaltningen (IoF) och räddningstjänsten (Rtj). Genom ett gemensamt arbete kan man fokusera på att komma till rätta med problem som permanentboende, byggnation utan bygglov, otillåtna avloppslösningar, andrahandsupplåtelse. Samt även förbättra trivseln i koloniområdena genom att få bort misskötsel och ovårdade kolonilotter. En viktig del är också att föra samtal och dialog med polisen för att komma tillrätta med förmodad kriminell verksamhet i koloniområdena.

Detta är ett arbetssätt som staden använt med framgång i andra sammanhang genom stadsutvecklingsbolaget.

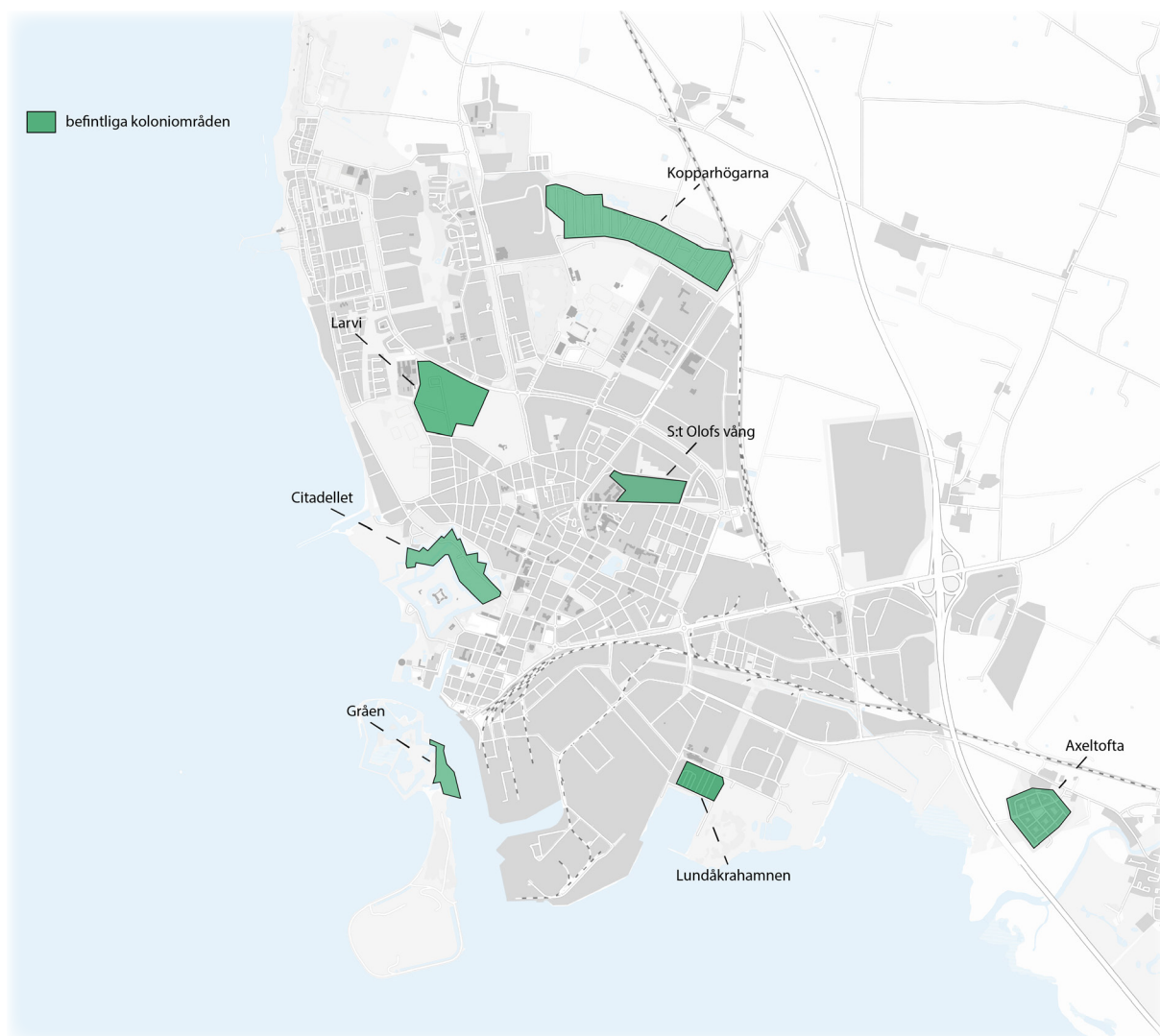
Grunden för uppdraget är att arrendeavtalet för respektive koloniområde följs med hänsyn till arrendelagen, miljölagen och plan och bygglagen. Under 2020 bör tillsyn i samtliga områden påbörjas för kontroll av,

- Byggyta (SB)
- Godkänt bygglov (SB)
- Kolonilottens skick (SB)
- Kolonilottens användningsområde (SB)
- Kolonilottens avloppslösning (MF)
- Byggnadernas placering på lotten (SB och Rtj)

Arbetsbelastningen kommer främst att påverka SB och MF. Extra resurser kommer att behövas då varken SB eller MF har resurser för detta gemensamma arbete i sin nuvarande verksamhet. Förslagsvis tillsätter man resurser

i form av konsulttjänst på årsbasis där de ekonomiska förutsättningarna måste tillgodoses, vilket finns med i Stadsbyggnadsnämndens beslut från 2016-10-11 Policybeslut avseende stadens koloniområden att tillsätta en person under en period om ca 2-3 år som är sammanhållande för det förvaltningsöverskridande tillsynsarbetet, tjänsten tillsätts efter speciellt beslut.

STADENS KOLONIOMRÅDE



KOPPARHÖGARNAS KOLONIOMRÅDE



Dagens situation

Kopparhögarnas koloniområde är stadens största koloniområde med 560 kolonilotter varav 527 är utarrenderade. Området bildades i mitten av 1960-talet då stugor flyttades från Larvi koloniområde till Kopparhögarna. Kopparhögarna ligger utanför detaljplanerat område.

Tittar man på Kopparhögarna idag kan man konstatera att området blivit för stort. Det är svårt för såväl staden som för koloniföreningens styrelse att hålla ordning på ett område i den storleken. De senaste 10 åren har hela/delar av styrelsen i koloniföreningen bytts ut eller självmant valt att avgå vid minst sju tillfällen. Detta ger en negativ inverkan på området.

Inom området råder en stor variationen på stugor och kolonilotternas skötsel. Många av stugorna och lotterna är välskötta och bra exempel på hur staden önskar att en kolonilott används och sköts. Det finns dock alldeles för många som är misskötta och av sämre kvalitet.

Välgrundade misstankar finns om att kolonistugor används för åretruntboende i Kopparhögarnas koloniområde vilket strider mot arrendeavtalet. Det är också av hälso- och miljöskäl direkt olämpligt. Vintertid är området inte anslutet till kommunalt vatten vilket innebär att kolonisten antingen har anordnat vattenuttag genom egen brunn på arrendestället eller hämtat vatten från annat ställe. I de fall arrendestället används som permanentbostad finns risk för installation av både tvätt- och diskmaskin. Det är svårt att bevisa att arrendestället används som permanentbostad om arrendatorn är folkbokförd på annan adress i staden. Det är också tillåtet att vistas på arrendestället vintertid för tillsyn och underhåll, vilket också försvårar tillsynen av arrendeställets användning. För att komma tillrätta med problem som permanentboende, andrahandsuthyrning och misskötsel bör det förvaltningsöverskridande påbörjas 2020.

Hitills har 33 stycken arrendeavtal sagts upp på grund av att kolonisten brutit mot de regler och föreskrifter som finns reglerat i arrendeavtalet. Dessa 33 lotter innehåller nu av staden och arrenderas i dagsläget inte ut.

Markföroreningsituationen

Under våren/sommaren 2018 pågick ett stort anläggningsarbete i/intill Kopparhögarnas koloniområde. I samband med grävningssarbetet uppkom överskottsmassor. Inför att jordmassorna skulle transporteras till en mottagare togs analysprover på massorna. Provsvarerna på analyserna visade sig innehålla förhöjda halter av bl.a. arsenik. När SB fick kännedom om de förorenade jordmassorna anlätades Miljöfirman Konsult Sverige AB för ytterligare provtagning av marken intill kolonilotterna. Även dessa provsvar visade på att marken hade förhöjda värde av bl.a. bly, arsenik och koppar. En större miljöteknisk utredning utfördes under sommaren 2018, Miljöteknisk undersökning inom Kopparhögarnas koloniområde, Landskrona stad, Structor Miljö Väst AB, 2018-09-07. Förutom jordprover har även prover på frukt, bär och grönsaker analyserats. Provtagningen har genomförts i stickprover över hela området. Konsulten har förutom markundersökningen även genomfört en fördjupad hälsoriskundersökning, Kompletterande provtagning och fördjupad hälsoriskbedömning, Relement/Structor, 2018-12-19.

Resultatrapport samt hälsoriskbedömning överlämnades för granskning och utlåtande till Arbets- och miljömedicin i Skåne. I deras rapport Miljömedicinskt utlåtande rörande arsenik i mark vid Kopparhögarnas koloniområde i Landskrona 2019-01-31 beskriver de i sin slutsats att på Kopparhögarnas koloniområde finns ytliga markhalter av arsenik över MKM (mindre känslig markanvändning), och området måste således betraktas som kontaminerat. Sammantaget så menar de att vistelse

på området kan innebära en risk för exponering och negativa hälsoeffekter av arsenik som inte kan anses vara ringa. Små barn och barn med pica-beteende bör särskilt beaktas med avseende på akuta hälsoeffekter.

Utifrån Relement/Structors hälsoriskbedömning och Arbets- och miljömedicins utlåtande beslutade miljönämnden 2019-03-28 att förbjuda uthyrning av marken för koloniändamål i dess nuvarande skick efter 2020-12-31. Beslutet innebar också att stadsbyggnadsförvaltningen ska redovisa vilka åtgärder man tänker vidta för att endast mark som är lämplig för koloniändamål hyrs ut inom koloniområdet senast 2019-10-31.

Under sommaren 2019 har stadsbyggnadsförvaltningen genomfört kompletterande provtagning inom området i enlighet med den provtagningsplan som godkändes av miljöförvaltningen 2019-06-04. Utifrån genomförda provtagningar visar det sig att det är den norra och mellersta delen av området som har de högsta föroreningshalterna. Ytterligare provtagning genomfördes i september månad för att hitta gränsen mellan förorenat område och område som kan friklassas. Stadsbyggnadsförvaltningen lämnade förslag till miljönämnden på två gränser varav en gräns utgick från 20 mg/kg TS och en från 25 mg/kg TS, vilket berör 69 resp 51 lotter. Dagarna innan förslaget lämnades in till miljönämnden för beslut höll stadsbyggnadsförvaltningen ett informationsmöte med berörda kolonister. Där presenterade stadsbyggnadsförvaltningen förslag på gränsdragning samt förslag på ekonomisk kompensation.

2019-12-05 tog miljönämnden beslut om:

1. Godkänna det framtagna platsspecifika riktvärdet på 20 mg/kg TS. Förutsatt att odlingsrestriktioner finns.

2. Godkänna Stadsbyggnadsförvaltningens förslag 1 för gränsdragning av förorenat område (grön linje i bild nederst på sidan)

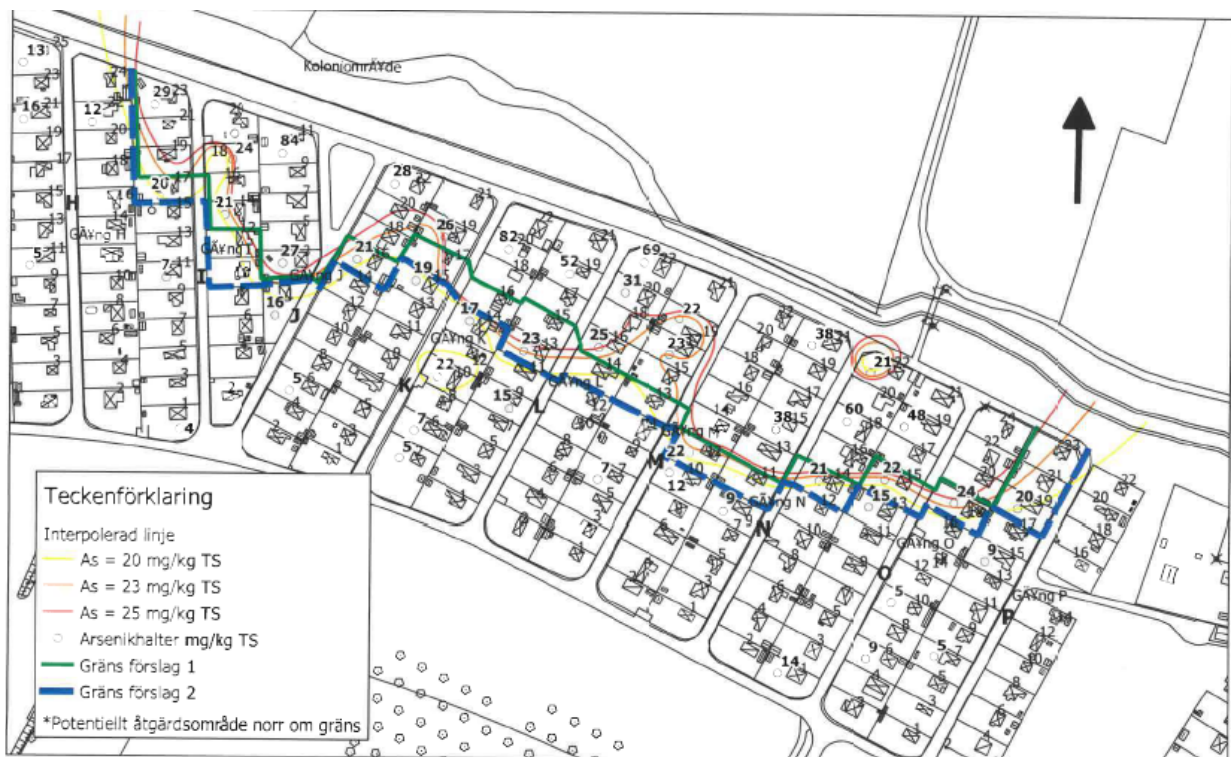
3. Godkänna föreslagen åtgärdsplan inom det förorenade området. Området ska jämnas av och öppna ytor ska besås med gräs. Åtgärden ska vara klara senast 2022-09-30.

4. Bevilja förlängd tid för uthyrning av marken till 2021-12-31. Senast 2020-06-30 ska Stadsbyggnadsförvaltningen presentera en plan för flytt som säkerställer att kolonier med de högst uppmätta halterna flyttar först.

5. Stadsbyggnadsförvaltningen ska utifrån utförda provtagningar på fastigheten Säbyholm 1:52 i området norr om Säbybäcken inkomma med en förslagen gräns för föroreningsutbredning norr om bäcken. Om ändrad markanvändning planeras inom denna gräns ska detta ske i samråd med miljöförvaltningen.

Inom förorenat område är kompletterad provtagning genomförd på lotter som tidigare inte provtagits, detta för att i samråd med miljöförvaltningen eventuellt kunna frisläppa ytterligare lotter. I skrivande stund inväntas analysresultat på denna provtagning. Troligtvis handlar det om 40-50 lotter som inte kan vara kvar på nuvarande plats. Ett ersättningsförslag med 3 olika varianter har presenterats för berörda kolonister.

- Flytt av kolonistuga inom annan ledig lott inom Kopparhögarna. En ekonomisk kompensation (flyttjälp) om 15 000 kr, elanslutning om detta funnits på den lott man flyttar ifrån samt kostnader för bygglovsansökan.
- Ersättning om 50 000 kr samt möjligheten att lämna kvar det som kolonisten inte önskar att ta med sig. I detta fall får man inte erbjuda om ny lott.
- Ersättning om 75 000 kr om arrendatorn lämnar sin lott men själv river stuga och anläggningar på lotten och lämnar den avstädad. I detta fall får man inte erbjuda om ny lott.



Förslag gränser för åtgärdsområde inom Kopparhögarnas koloniområde

Framtida användning/långsiktig planering

Bortsett från en planerad genomfart i områdets västra del, vilket beskrivs i FÖP:n 2014, finns inga planer för att ändra användningsområdet i Kopparhögarna. Den tänkta genomfarten planläggs först då planerad bostadsetablering norr om Säbybäcken blir aktuell. Området brottas dock med andra problem som behöver lösas, vilka tidigare beskrivits i stycke 3 Dagens situation. Förslagsvis delas koloniområdet upp i mindre områden med färre lotter i varje och med en förening inom respektive område. I ett mindre område blir det lättare att få en översyn av den problematik som upplevs i området idag och det blir mer hanterbart både för styrelsen och för staden. En eller flera uppdelningar av området kan exempelvis realiserars genom att tillskapa grönstråk eller belysta stråk som förbinder kommande bostadsexploatering inom Karlslundsområdet med naturområdena runt Säbybäcken norr om Kopparhögarna.

Vatten och avlopp

Kopparhögarnas koloniområde ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Markens förutsättningar för infiltration är kartlagda på grund av täta jordlager. I områdets västliga delar är förutsättningarna något bättre men begränsas av att grundvattennivån är ytlig.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår inkoppling av BDT-filtrer på varje kolonistuga.

Inga indikationer har inkommit om att dagens stenkistor inte skulle fungera för kolonistugornas mängd av grå-vatten vilket då inte hindrar fortsatt användning av stenkistorna. Inkoppling av BDT-filtrer innebär att grå-vattnet renas innan det leds vidare till stenkistan. Kolonistugorna kommer precis som tidigare att ha torrtoalett godkänd av MF.

Arrendeavtal

Följande gäller för arrendeavtalen inom Kopparhögarnas koloniområde:

- Staden har avtal med varje kolonist.
- Avtalet löper från 2019.
- Avtalet löper på 5 år med 5 års förlängning med 1 års uppsägningstid.
- Ändamål, rekreation och trädgårdsodling.
- Får inte användas som bostad.
- Får inte arrenderas/överlätas i andra hand utan Jordägarens skriftliga medgivande.
- Får inte överlätas utan stadens skriftliga medgivande
- Får inte upplätas i andra hand
- Max byggyta 50 kvm plus 10 kvm växthus.
- Kolonisten ska vara folkbokförd i Landskrona stad.

Hösten 2018 skickades nya arrendeavtal ut till kolonisterna på Kopparhögarna. Detta efter kommunstyrelsens beslut 2016-05-12 Ks § 130 om att höja arrendeavgiften i samtliga koloniområden. Då Kopparhögarnas tidigare avtal var uppsagt sedan 2017-12-31 var det deras tur att förnya sina avtal. De nya avtalen gäller från 2019-03-14 och löper på 5 år med 5 års förlängning.

När denna rapport skrivs har ännu inte samtliga avtal kommit i retur till staden.

På grund av den markförening man påträffat är det inskrivet i arrendeavtalet att avtalet får sägas upp under löpande arrendetid om det visar sig att marken inte lämpar sig för dess ändamål dvs rekreation och trädgårdsodling. Det har också tagits med en skrivning om att man ska odla i upphöjda odlingsbäddar på grund av föreningen. Annars är det förutom höjd arrendeavgift inga stora förändringar i det nya arrendeavtalet.

Det har tidigare varit ovisst om avtalen räknas som bostadsarrende eller lägenhetsarrende. Under våren avvisade dock arrendenämnden tre ansökningar som staden lämnat in i samband med tecknandet av nya avtal då de ansåg att avtalen inte är bostadsarrende. Anledningen till stadens ansökningar var dels hänskjutning av de avtal som inte undertecknats samt dispensansökan för att kunna återta arrendestället under pågående arrendeperiod om marken skulle visa sig vara så pass förorenad att den inte fick arrenderas ut för dess ändamål. På grund av avvisningarna är SB:s slutsats att arrendeavtalen ska betraktas som lägenhetsarrende.

LARVI KOLONIOMRÅDE



Dagens situation

Larvi är stadens näst största koloniområde med 324 kolonilotter, där samtliga är utarrenderade. Trots att området är stort är det välfungerande och används för dess ändamål, rekreation och trädgårdsodling. Styrelsen i Larvi koloniförening arbetar aktivt för ett välskött koloniområde och för att området ska användas för dess ändamål.

Områdets södra del är planlagd för koloniträdgårdsändamål medan områdets norra delar saknar detaljplan. Larvi koloniförening bildades 1940 men kolonilotter har dock funnits i området tidigare än så. Området minskades under 1960-talet på grund av Löpargatans framdragning och den tillkommande bostadsbebyggelsen på Västra fälåden. Då flyttades många kolonistugor från Larvi till de då nybildade koloniområdena Kopparhögarna och Axeltofta

Framtida användning/långsiktig planering

Områdets läge mellan kyrkogården och exercisfältet är attraktivt för framtida stadsbebyggelse. Staden ser dock ett värde i att behålla Larvi som koloniområde. Många människor rör sig i området, både kolonister och icke kolonister. Många använder områdets grusade gångar som genomfart. Något man bör titta närmre på är att anlägga ett belyst GC stråk genom området.

Även om Larvi anses som ett välskött koloniområde bör det ändå ingå i det förvaltningsöverskridande arbetet, främst gällande inmätning av kolonistugorna men också för att säkerställa att området även fortsättningsvis används som koloniområde och inte för permanentboende

Vatten och avlopp

Larvi har kommunalt sommarvatten och ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Markens förutsättningar för infiltration är relativt bra men begränsas av att grundvattennivån är ytlig.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår inkoppling av BDT-filter på varje kolonistuga.

Inga indikationer har inkommit om att dagens stenkistor inte skulle fungera för kolonistugornas mängd av grå-vatten vilket då inte hindrar fortsatt användning av stenkistorna. Inkoppling av BDT-filter innebär att grå-vattnet renas innan det leds vidare till stenkistan.

Kolonistugorna kommer precis som tidigare att ha torrtoalett godkänd av MF.

Arrendeavtal

Följande gäller för arrendeavtalen inom Larvi koloniområde:

- Staden har avtal med varje kolonist.
- Avtalet löper från 2018.
- Avtalet löper på 5 år med 5 års förlängning med 1 års uppsägning.
- Ändamål, rekreation och trädgårdsodling.
- Får inte användas som bostad.
- Får inte arrenderas/överlåtas utan Jordägarens skriftliga medgivande.
- Får inte upplåtas i andra hand.
- Max byggyta 50 kvm plus 10 kvm växthus.
- Kolonisten ska vara folkbokförd i Landskrona stad.

S:T OLOVS VÅNG



Dagens situation

S:t Olovs vång är ett av stadens mindre koloniområde med 162 kolonilotter. Området är överlag välskött även om en tendens till en ökning av ovårdade lotter har visat sig de senaste åren. Styrelsen i koloniområdet arbetar aktivt för att vända trenden.

Cirka en tredjedel av området är beläget på fastigheten Sjukhuskvarteret 15 som ägs av Region Skåne. Området uppfördes i början av 1920-talet och är stadens näst äldsta koloniområde. Det finns många äldre kolonistugor inom området.

S:t Olovs vång är det enda koloniområde i staden som saknar föreningsstuga. Områdets läge med grusgångar som genomfartsleder används av många, både kolonister och icke kolonister.

Framtida användning/långsiktig planering

S:t Olovs vångs koloniområde ligger attraktivt ur ett stadsplaneringsperspektiv med ett station och centrumnära läge. För att ta tillvara på områdets läge och undvika bostadsutbyggnad på jordbruksmark föreslås en omvandling av koloniområdets östra del till bostadsområde. Detta skulle omfatta gång 11, 12 och 13, vilket berör 34 st. kolonilotter plus ett område med odlingslotter. Omvandlingen bör ske inom en 5-10 årsperiod. Ett planarbete bör påbörjas under 2021 (se bild nästa sida).



Markägande S:t Olov vång



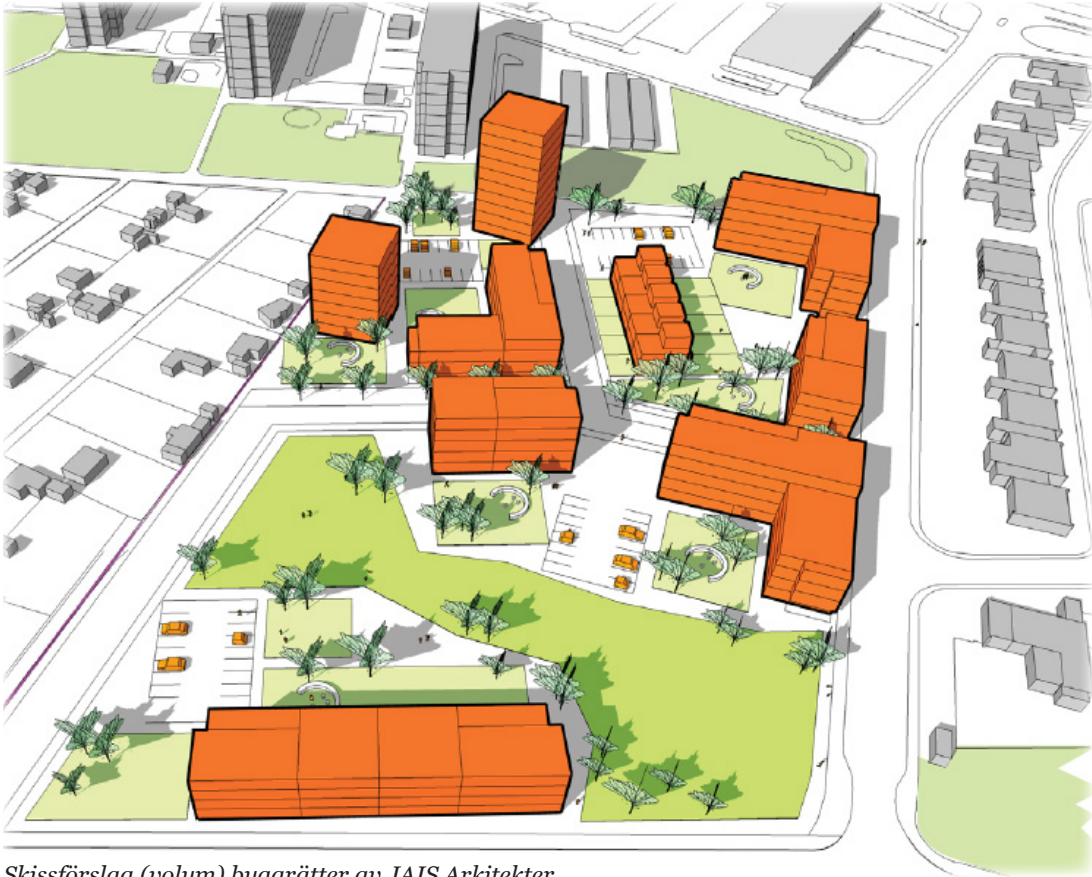
Stationsnära boende

En skiss är framtagen av JAIS arkitekter och området kan generera byggrätter med en ungefärlig omfattning av 18 800 m² BTA i en första bedömning (se bilder nästa sida).

Kolonister som har arrende i gång 11-13 kommer inför nästa arrendeperiod med start 2021 få kännedom/information om stadens framtida stadsplanering. Kommande arrendeperioden 2021-2026 blir den sista arrendeperioden inom området. Ekonomisk kompensation eller ny lott kommer att erbjudas till de 34 drabbade kolonisterna i gång 11-13.

Kompensationen kommer att motsvara den ersättning som kolonisterna inom förorenat området i Kopparhögarna erbjuds.

De som önskar flytta sin stuga till ny lott erbjuds i första hand nytt arrendavtal till en tom lott i någon av stadens befintliga koloniområden. Visar det sig att tomma lotter inom befintliga områden inte räcker till har förslag på platser till eventuella ersättningsområde tagits fram.



Skissförslag (volym) byggrätter av JAIS Arkitekter



Skissförslag (sit.plan) byggrätter av JAIS Arkitekter

Vatten och avlopp

S:t Olovs vångs koloniområde ligger inom verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Markens förutsättningar för infiltration är dåliga på grund av täta jordlager. Staden har dock inte fått några indikationer på att dagens stenkistor inte skulle fungera för stugornas gråvatten. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår inkoppling av BDT-filter till kolonistugorna i gång 2-10 vilket renar stugornas gråvatten innan det når befintliga stenkistan. För de kolonilotter som är beläget inom det område (gång 10-13) som planläggs för annan användning under nästa arrendeperiod kan diskussion tas med MF/LST om dispens till stenkista kan medges utan inkoppling av BDT-filter.

Kolonistugorna kommer precis som tidigare att ha torrtoalett godkänd av MF.

Arrendeavtal

Följande gäller för arrendeavtalen inom S:t Olovs vångs koloniområde:

- Staden har avtal med varje kolonist.
- Avtalet löper från 2016.
- Avtalet löper på 5 år med 5 års förlängning med 1 års uppsägning.
- Ändamål, rekreation och trädgårdsodling.
- Får inte användas som bostad.
- Får inte arrenderas/överlåtas utan Jordägarens skriftliga medgivande.
- Får inte upplåtas i andra hand.
- Max byggyta 50 kvm plus 10 kvm växthus.
- Kolonisten ska vara folkbokförd i Landskrona stad.

CITADELLET



Dagens situation

Citadellet är landets äldst bevarade koloniområde med 122 kolonilotter. Området är välvårdat och vackert beläget med små kolonistugor utplacerade på Citadellets gamla befästningsvallar. Koloniområdet används för dess ändamål, rekreation och trädgårdsodling.

Befästningsvallarna utgör fast fornlämning och är skyddad enligt kulturmiljölagen. För markingrepp krävs tillstånd från LST. Citadellet, inklusive staten tillhöriga delar av fästningsområdet, är enligt Kungl Maj:ts beslut den 25 januari 1932 statligt byggnadsminne.

Koloniområdet ligger på Statens fastighetsverks mark men kolonisterna har arrendeavtal med staden. Ur ett stadsplaneringshänseende finns inga planer på att ändra användningen i Citadellets koloniområde utan det ger ett mervärde för stadens kulturarv.

På området finns en detaljplan som upprättades 1902 där koloniområdet omfattas av bestämmelsen ”mark för plantering eller mark som ej får bebyggas”

Vatten och avlopp

Citadellets koloniområde ligger inom verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Markförutsättningarna för infiltration är relativt bra men begränsas av att grundvattennivån är ytlig.

Stadsbyggnadsförvaltningen förslår inkoppling av BDT-filter på varje kolonistuga.

Inga indikationer har inkommit om att dagens stenkistor inte skulle fungera för kolonistugornas mängd av grå-vatten vilket då inte hindrar fortsatt användning av stenkistorna. Inkoppling av BDT-filter innebär att grå-vattnet renas innan det leds vidare till stenkistan.

Kolonistugorna kommer precis som tidigare att ha torrtoalett godkänd av MF.

Det man ska beakta är att området ligger på SFV:s (Statens fastighetsverk) mark. Befästningsvallarna utgör fast fornlämning och är skyddad enligt kulturmiljölagen och vid markingrepp krävs tillstånd från LST.

Staden har informerat SFV om LST krav gällande att de stenkistor som finns idag inte är godtagbara avloppslösningar. Vidare dialog med SFV fortsätter efter politiskt beslut.

Arrendeavtal

Följande gäller för arrendeavtalen inom Citadellets koloniområde:

- Staden har avtal med varje kolonist.
- Avtalet löper från 2016.
- Avtalet löper på 5 år med 10 års förlängning med 1 års uppsägning.
- Ändamål, rekreation och trädgårdsodling.
- Får inte användas som bostad.
- Får inte arrenderas/överlåtas utan Jordägarens skriftliga medgivande.
- Får inte upplåtas i andra hand.
- Max byggyta 35 kvm.
- Kolonisten ska vara folkbokförd i Landskrona stad.

I samband med att de nya arrendeavtalen togs fram pågick ett samarbete med Statens fastighetsverk. Staden formulerade avtalet och Statens fastighetsverk gjorde ett PM som man kopplade till avtalet. I PM:et 2015-08-18 beskrivs vikten av skötseln av koloniträdgårdarna samt utformningen och underhållet av stugorna. Staten poängterar också vikten av att behålla områdets karaktär.

AXELTOFTA



Dagens situation

Axeltufta bildades i mitten av 1960-talet och har idag 158 utarrenderade lotter utav totalt 176. De lotter som sagts upp och tagit tillbaks av staden arrenderas inte ut igen. Det finns en stor variation inom området både gällande kvalitén på stugorna och lotternas skötsel. Stugorna varierar allt från mindre ovärdade stugor till välvärdade mindre hus.

Området används i större utsträckning som ett bostadsområde än som ett koloniområde. Det finns ca 160 personer som är folkbokförda inom området, ca 90 lotter används som permanentboende. Staden har länge känt till att många lotter används för permanentboende, men inte agerat. Det finns postutlämning i området och skolskjuts som stannar intill området.

Föreningen har under många år haft en väl fungerande styrelse som arbetat för att hålla området i ett värdat skick och det finns en kontinuitet i styrelsearbetet och en bra dialog med staden.

Dock finns även i detta område problem med både svartbygge och andrahandsuthyrning.

Området har en detaljplan från 1969 som anger koloniträdgårdsändamål, där byggytan anges till 40 kvm i ett plan utan vind och med högsta byggnadshöjd om 3,2 meter. I realiteten har dock många inrett vinden som bostadsyta.

Tidigare utredningar

Tyréns utredning från 2008 avseende hälsa, säkerhet och tekniska aspekter inför eventuell detaljplaneändring (DNR 595/032.212-6)

När avtalen med kolonisterna löpte ut 2007 gavs någon form av politiskt löfte om att kommunen skulle utvärdera möjligheten till permanent boende och att ändra områdets detaljplan till bostadsändamål. Tyréns fick då i uppdrag från staden att ta fram en utredning avseende hälsa, säkerhet och tekniska aspekter inför eventuell detaljplaneändring, vilket presenterades 2008.

Några problem som lyfts fram i utredningen är:

- Höga grundvattennivåer
- Bristfällig dränering och dagvattenhantering
- Behov av nytt spillvattennät
- Höga bullernivåer från E6:an
- Luftföroreningar från E6:an
- Brist på brandskydd i byggnaderna
- Stigande havsnivåer i kombination med att området är lågt beläget

Ett planarbete för att tillåta permanent bebyggelse i Axeltofta bedömdes med redovisade problem och rådande lagstiftning, inte vara varken lämpligt eller praktiskt genomförbart.

Vidare utredning

Tyréns har uppdaterat den tidigare utredningen som togs fram 2008 gällande hälsa, säkerhet och tekniska aspekter. Detta för att utredningen ska gälla med dagens regelverk.

Trots de svårigheter utredningen visar som förknippas med höga kostnader föreslår Stadsbyggnadsförvaltningen att ett planarbete påbörjas för att pröva möjligheten att omvandla området till bostadsområde och slutligen formellt utreda frågan. Den uppdaterade utredningen redovisar bland annat invallning av området och pumpning av grundvattnet samt ny dräneringslösning krävs för att möjliggöra permanent bostadsbebyggelse. Det krävs troligen också åtgärder på det kommunala spillvattennätet för att kunna ansluta området till det kommunalt avlopp. I den formella planprocessen utreds om det är möjligt med permanent bostadsbebyggelse. I planprocessen kommer ytterligare utredningar behövas tas fram samt mer genomgående kostnadskalkyler.

Arrendeavtal

Följande gäller för arrendeavtalen inom Axeltofta koloniområde:

- Staden har avtal med varje kolonist. Avtalet löper från 2018. Avtalet löper med 1 år med 1 års förlängning dock längst intill den dag då en ny detaljplan vunnit laga kraft.
- Ändamål, annat ändamål än jordbruk.
- Arrendatorn ska själv utöva sin bruksrätt och får icke utan kommunstyrelsens medgivande till annan person överlåta detta avtal.
- Max byggyta 50 kvm.

GRÅEN



Dagens situation

Gråen är stadens minsta koloniområde med 55 kolonilotter. Gråen är en ö och en del av en befästningsanläggning som ligger vid Landskrona hamns inlopp. För att komma till Gråen måste man ha tillgång till båt.

Koloniområdet på Gråen omfattas av en detaljplan från 1971, som anger att koloniområdets södra delar skall användas som allmän plats/park.

På Gråen finns ett arrendeavtal mellan föreningen och Landskrona stad. Föreningen har därefter tecknat andrahandsavtal med kolonisterna. Avtalet mellan staden och föreningen löper på 5 år och förlängs med 5 år om det inte sägs upp senast 1 år innan arrendetiden löper ut. Både regler kring byggnation och kolonilotternas skötsel liknar stadens övriga arrendeavtal. Den stora skillnaden är områdets gemensamma ytor så som, gångar, grönytor, vattenledningar samt tillsyn och överlåtelser sköts av föreningen själv. Så som det är i många andra koloniområden i våra grannkommuner.

Det är sällsynt med försäljning av kolonistugor på Gråen då de många gånger går i arv inom familjen.

Framtida användning/långsiktig planering

Stadens avsikt är att bevara området.

Vatten och avlopp

Gråen har idag kommunalt sommarvatten. Vattnet får de via en vattenledning som är dragen till Supras/Yaras anläggning på Gipsön. Gråen är anlagd på mark som består av fyllnadsmassor och infiltrationsmöjligheten är dålig. Att ansluta området till det kommunala V-nätet skulle på grund av det geografiska läget bli mycket kostsamt. Gråen ligger dessutom utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom Gråens koloniområde föreslås att respektive kolonist installerar BDT-filter.

Arrendeavtal

Följande gäller för arrendeavtalet inom Gråens koloniområde:

- Staden har avtal med föreningen som i sin tur har andrahandskontrakt med kolonisterna.
- Avtalet löper från 2018.
- Avtalet löper på 5 år med 5 års förlängning med en uppsägningstid på 1 år.
- Ändamål, rekreation och trädgårdsodling.
- Max byggyta 50 kvm plus ett växthus på max 10 kvm.

LUNDÅKRAHAMNEN



Dagens situation

Lundåkrahamnens ekonomiska förening (LEF) arrenderar större delen av Lundåkrahamnen och runtomkringliggande ytor för fritidshamnsändamål. Inom arrendeområdet finns en stugby med 86 stugor som enbart var tänkt som fiske- och sjöbodar vid tidpunkten då arrendeavtalet tecknades 1985. Med tiden har dessa fiske- och sjöbodar utvecklats till ett stugområde med en egen stugförening. Stugägarna har i sin tur andrahands avtal med LEF.

Framtida användning/långsiktig planering

Då staden inte har arrendeavtal med stugföreningen har stadens inte för avsikt att styra över stugföreningens framtid men ser positivt på att den finns kvar.

Vatten och avlopp

Stugorna i Lundåkrahamnen är kopplat till kommunalt sommarvatten. Lundåkrahamnen är anlagd på mark som består av fyllnadsmassor. Det är dåliga infiltrationsmöjligheter och risken är stor att det finns föroreningar i marken. Miljöaspekter bör beaktas med hänsyn till stugområdets havsnära läge. Därför är det olämpligt att anordna enskilda avlopp inom området och Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att stugorna ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Sommarvattnet ska dock användas som tidigare och installation av året runt vatten är inte aktuellt.

Stugornas avlopp är idag likt de övriga koloniområdena kopplat till en stenkista vilket är direkt olämpligt med tanke på närheten till havet. Majoriteten av stuginnehavarna arbetar aktivt för inkoppling av kommunalt avlopp och har påtalat detta till staden både skriftligt och på möten.

I EnviDans VA- utredning 2019-12-18 finns ett kostnadsförslag för utbyggnad av kommunalt VA inom området. 5 302 000 kr är den totala kostnaden med 20 % reservation för oförutsedda kostnader.

Om nu föreliggande förslag om att bygga ut kommunalt avlopp i Lundåkra godkänns inleds diskussioner med LEF för att avtala om kostnader, ägande och ansvar för utbyggnaden.

Det blir ekonomiska konsekvenser för de stugägare som enbart använder sin stuga som fiske- sjöbod vilket det faktiskt var tänkt från början. De positiva effekterna överväger varför det är lämpligt med en anslutning av samtliga stugor inom området. LEF och staden får gemensamt arbeta med dialogen med stugägarna.

Vidare utredning

Vidare utredning är påbörjad om de ekonomiska och juridiska konsekvenserna samt därefter påbörja planeringen av det praktiska arbetet med att ansluta området till kommunalt VA.

Arrendeavtal

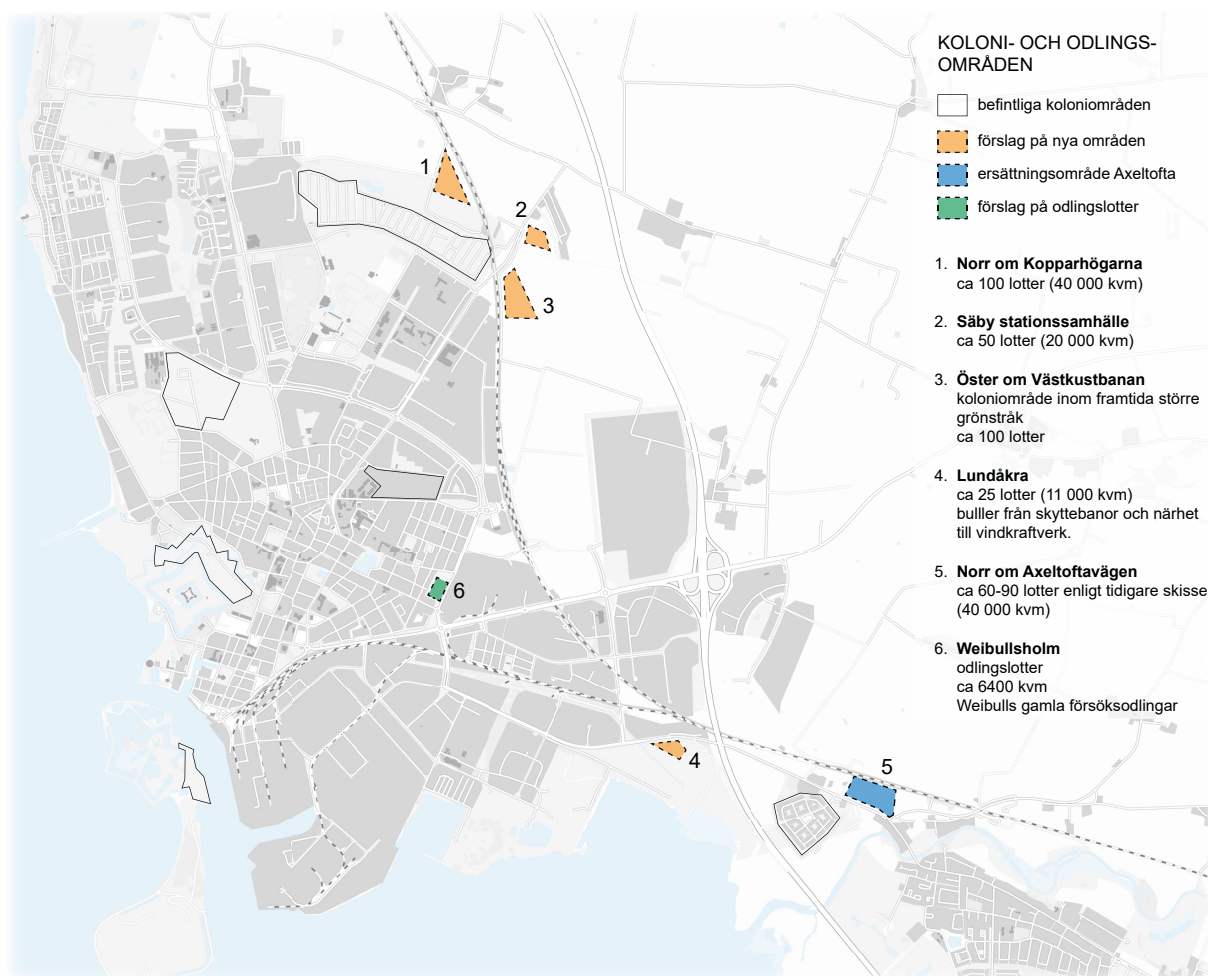
Andrahandskontrakt är upprättat mellan LEF och stugägarna.

Enligt de arrendeavtalet som är upprättat mellan staden och LEF står uttryckligen att stugorna inte får användas som permanent bostad.

ERSÄTTNINGSSOMRÅDE

Visar det sig att lediga lotter inom befintliga koloniområden inte räcker till för omflyttning av de kolonister som inte kan vara kvar på grund av föroreningsituationen på Kopparhögarna eller planläggningen av gång 11-13 på S:t Olovs vång har förslag tagits fram på eventuella ersättningsområden. Blir det aktuellt att etablera ett nytt koloniområde krävs utredningar både kring projektering och kostnader.

Stadens ambition är dock att omflyttning inom befintliga koloniområden är prioriterat innan nytt område anläggs.



Förslag på platser för eventuella ersättningsområde

SAMANFATTNING

- Arbeta för att staden ska ha välskötta koloniområden.
- Genomföra/slutföra arbetet med en godtagbar avloppslösning i koloniområdena.
- Att gemensamt med ett förvaltningsöverskridande arbete ta ett krafttag på dem som inte nyttjar sin kolonilott efter dess ändamål, svartbyggen, andrahandsupplåtelse, misskötta lotter mm.
- Se över stadens markreserv för framtida bostadsförtätning.
- Eventuellt anlägga nytt koloniområde. Om/var kräver vidare utredning.

Områden	Bevara området	BDT-filter	Kommunalt VA	Torrtoalett i varje stuga	Planlägga området för bostadsändamål	Planlägga del av området för annan användning
Axeltofta					X	
Citadellet	X	X		X		
Kopparhögarna	X	X		X		X
Larvi	X	X		X		
S:t Olovs v	X	X		X		X
Gråen	X	X				
Lundåkra	X		X			

BILAGOR PM

- PM från miljöförvaltningen, Vatten- och avloppsanläggningar i Landskronas koloniområden, tillsyn enligt miljöbalken.
- PM från stadsarkitektavdelningen, Landskronas koloniområden ur bygglovs- och tillsynsperspektiv.
- PM från räddningstjänsten, Brandsäkerhet i Landskronas koloniområden.
- PM från NSVA, Vatten och avlopp i Landskronas koloniområden.
- PM från planavdelningen, Stadens koloniområden i den översiktliga planeringen.
- PM Geoteknik, Sigma

BILAGOR ÖVRIGT

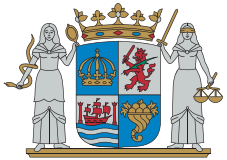
- 2015-04-09, LST, Begäran på uppgifter gällande kommunens planer på utökat verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.
- 2015-09-30, Kommunstyrelsen, Remiss från Länsstyrelsen Skåne – Begäran om uppgifter gällande kommunens planer på utökat verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.
- 2017-10-20, LST delbeslut, Utlåtande gällande kompletterande uppgifter gällande kommunens planer på utökat verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp i koloniområden.
- 2016-10-11, SBN § 167, Förslag till policybeslut gällande kolonierna.
- 2016-05-12, Ks § 130, Arrendavgifter – koloniområden Landskrona stad.
- 2012-10-09, SBN § 155, Förslag till beslut från SB till SBN angående riktlinjerna för hamnbodar.
- 2019-01-14, Structor Miljö Väst AB, Resultatrapport.
- 2019-01-14, Relement Structor, Kompletterande provtagning och fördjupad hälsoriskbedömning.
- 2019-01-31, Labmedicin Arbets- och miljömedicin Syd, Miljömedicinskt utlåtande rörande arsenik i mark vid Kopparhögarnas koloniområde i Landskrona.
- 2008-02-06, Tyréns, Axeltofta utredning avseende hälsa, säkerhet och tekniska aspekter
- 2019-09-12, Tyréns uppdaterade utredning.
- 2019-12-18, EnviDans VA-utredning koloniområden.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Landskrona den 20 december 2019

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER (GDPR)

Som information vill vi upplysa om att personuppgifter som inkommer i ärendet behandlas endast i detta specifika planärende samt vid utlämnande av handlingar enligt offentlighetsprincipen. Den rättsliga grunden för behandlingen är myndighetsutövning enligt PBL. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig. Om du vill ha ytterligare information om hur dina personuppgifter används eller om du vill att dessa skall ändras är vi tacksamma för skriftligt besked om detta till Stadsbyggnadsnämnden, 261 80 Landskrona



LANDSKRONA STAD

Upprättad av
Stadsbyggnadsförvaltningen
2019-12-20

