

Styrdokument

Dokumentets namn: Riktlinjer för
Malmö stads koloniverksamhet

Diarienummer:

Typ av dokument:
Riktlinjer

Version:
2

Beslutad av:
Viktoria Morén, Avdelningschef,
Fastighetsavdelningen

Datum för beslut:
2025-12-03

Ansvarig chef:
Enheten för förvaltning, mark och
byggnader, Henrik Alkevall

Uppföljd:
[Datum]

Ansvarig för uppföljning/revidering:
Enheten för förvaltning, mark och
byggnader

Följs upp:
2026-12-31

Riktlinjer för Malmö stads koloniverksamhet

Inledning

I Malmö finns i nuläget 17 koloniområden med strax över 2 750 tomter. En koloni är en jordlott som får bebyggas med en stuga, förråd och enklare växthus (en mindre jordlott utan byggrätt kallas för odlingslott). Storlek och karaktär på kolonistugorna varierar från enklare raststugor till mindre fritidshus. Hur stora stugorna får lov att vara skiljer sig åt mellan områdena och regleras i detaljplaner och områdesbestämmelser.

Idag fyller koloniområdena, förutom funktionen som sommarnöje för malmöbor, flera funktioner. De är dels en del av Malmös kulturella och historiska arv, dels en del av Malmös grönstruktur för rekreation, klimatanpassning och andra ekosystemtjänster. En del i stadens arbete med att bevara områdena, som de sommarnöjen de varit, är att inte tillåta åretruntboende.

Syfte

Syftet med dessa riktlinjer är att de ska:

- vara ett stöd för handläggare och chefer
- minimera handläggningstid och resursanvändning
- skapa en enhetlighet
- tydliggöra stadens ambitioner och vilja med koloniverksamheten gentemot koloniföreningarna.

Riktlinjerna gäller för koloniområden som upplåts på kommunal mark. Odlingslotter och områden för stadsodling omfattas inte av dessa riktlinjer.

Riktlinjer

Malmö stad ska skriftligen informera föreningarna om gällande riktlinjer och följa upp så att riktlinjer och avtalspunkter efterlevs. Ansvaret att säkerställa att riktlinjer och avtalspunkter efterlevs vilar på föreningarna.

Markavtal

Det är koloniföreningarna som arrenderar marken av kommunen. Enskilda kolonilotter upplåts i andra hand till föreningens medlemmar.

För avtalen med koloniföreningarna tillämpas regler och lagstiftning kopplad till bostadsarrenden.

Avtalstider

Kommunens avtal med koloniföreningarna ska ha en avtalstid på minst 5 år med 5 års förlängning.

Arrendeavgifter

Arrendeavgifterna för koloniområdena räknas årligen upp enligt index och ska utöver det ses över i samband med omförhandling av avtalen.

Drift och underhåll

Koloniföreningarna har det praktiska ansvaret för drift och underhåll inom sitt arrendeområde. Det innefattar bland annat att säkerställa skötseln av områdenas gemensamma anläggningar som till exempel inhägnad, vägar, gräsytor, buskage, vatten, avlopp och sophantering.

Malmö stad ansvarar för skötsel av träd planterade av kommunen inom gemensamma områden.

Koloniområdena är en del av grönstrukturen i Malmö stad och det är viktigt att utformning och skötsel ger en tillgänglig och trygg känsla för både föreningens medlemmar och för allmänheten som passerar.

Koloniföreningarna har rätt att i sina stadgar och ordningsföreskrifter ytterligare i detalj reglera utformningen och skötseln av området. Detta innebär till exempel en möjlighet att reglera om grindar, häckar, maximal höjd på träd inom kolonilotter, färger och material på stugor, om tillfälliga pooler tillåts eller inte.

Regleringar får dock inte gå emot avtal, detaljplaner/områdesbestämmelser, miljö- och bygglagstiftning eller annan tillämplig lagstiftning.

Trädgårdskolonier, närkolonier och djurkolonier

Trädgårdskoloniområden består av större stugor där det tillåts att koppla in vatten och avlopp till stugorna. Många bor på kolonin under april till oktober.

Närkolonier (dagkolonier) har mindre stugor och det är inte tillåtet att ansluta vatten och avlopp till stugan. I stället finns gemensamhetsanläggning för disk och toalett. Här tillbringas endast dagarna på kolonin med enstaka övernattningsnätter.

Djurkolonier är avsedda för djurhållning med mindre stugor. Djurhusen får inte inredas för annat än djurhållning. Det är inte tillåtet att koppla in vatten och avlopp till stugorna. Tillgång till vatten och toalett finns på området.

Koloniområden får inte användas för åretruntboende

Det är inte tillåtet att vara folkbokförd på ett koloniområde eller att bo i kolonistugor under den tid på året då vattnet är avstängt. Dialog mellan koloniförening och kommunens förvaltare ska ske om föreningarna har behov av tillfälliga övernattningsnätter för att öka tryggheten på området.

Vattnet ska stängas av i koloniområdena under vintertid (normalt mellan mitten av oktober till mitten av april), med undantag för de kolonier som är avsedda för djurhållning där möjlighet att hämta vatten till djuren ska finnas året runt.

Dricksvattentankar eller brunnborrning för eget behov på egen lott inom områdena ska inte tillåtas.

Koloniområdenas allmänna ytor ska hållas öppna och tillgängliga för allmänheten

Som en del av Malmös grönstruktur för rekreation ska koloniområdena utgöra en resurs för rekreation för hela stadens befolkning.

Områdena ska minst hållas öppna under tiderna 9–19 under den tid på året då vattnet är igång.

Stängning av området på andra tider förutsätter att det inte finns delar inom området som är offentliga och behöver vara tillgängliga för andra än föreningens medlemmar.

Koloniområden som har möjlighet att anslutas till kommunalt VA

Fastighets- och gatukontoret ska efter en förfrågan från en trädgårds-koloniförening om anslutning till kommunalt VA göra en bedömning av förutsättningarna och lämpligheten för en anslutning, bland annat utifrån kommande stadsutvecklingsplaner. Beslut fattas utifrån resultatet av utredningen.

Kostnaden för att ansluta ett koloniområde till kommunalt VA kan bekostas av fastighets- och gatukontoret eller av föreningen själv. Om kommunen bekostar investeringen äger kommunen sedan anläggningen. En förutsättning för att kommunen bekostar anläggningen är att föreningens avgift regleras utifrån att värdet på lotterna höjs i och med VA anslutningen.

En förutsättning är även att ett beslut i Tekniska nämnden om att investeringskostnaden kan upptas i budget.

Kolonilotterna bör maximalt hårdgöras till 10 %

Hårdgjorda ytor förändrar tillgången på vatten och näring i marken vilket påverkar ekosystemen och ger sämre förutsättningar för ekosystemtjänster. Som en del i att säkerställa koloniområdenas bidrag till Malmös grönstruktur för klimatanpassning och andra ekosystemtjänster behöver andelen hårdgjord yta inom koloniområdena begränsas.

Med hårdgjorda ytor avses till exempel stenläggningar och grusgångar. Vid beräkning av hårdgjord yta ska inte ytan för de byggnader som finns på kolonilotterna räknas med. Asfaltering bör inte alls vara tillåtet.

Kommunen uppmuntrar till att koloniföreningar i sina stadgar och ordningsföreskrifter begränsar andelen hårdgjord yta på kolonilotten.

Permanent pooler får inte anläggas

Tillfälliga pooler får ställas upp på kolonilotterna under sommartid. Dessa får dock inte grävas ned och ska tas bort från kolonilotterna under den tid på året då vattnet är avstängt.

Koloniföreningarna ansvarar för att förebygga stöld, skadegörelse och skadedjur samt att åtgärda åstadkommen skadegörelse

I den mån koloniföreningarna ser behov av att förstärka säkerheten, till följd av stöld och skadegörelse, inom områdena sker detta på föreningens bekostnad.

Stöld och skadegörelse inom områdena är inte något som kan användas som motiv till att få lov att begränsa allmänhetens tillgång till gemensamma ytor inom koloniområdena.

Medlemskap i koloniförening

Medlemskap i koloniförening får enbart beviljas till personer som är folkbokförda i Malmö kommun och som inte redan äger en kolonistuga i något av koloniområdena i Malmö stad.

Andrahandsuthyrning av kolonilotter ska inte tillåtas.

Syftet är att begränsa möjligheten till att kolonilotter blir uppköpta som spekulationsobjekt och är en del av ambitionen att bevara det ursprungliga syftet med koloniområdena som en rekreativ plats för Malmöbor.

I samband med att avtal med koloniföreningarna omförhandlas ska denna begränsning arbetas in i avtalen.