



**Att: Mark- & exploateringschef**  
Samhällsbyggnadskontoret  
Sigtuna kommun  
Södergatan 20  
195 85 Märsta

## Begäran om förtydligande av avtalsregler och definitioner

I slutet på mars i år undertecknade KTF Anemonen ett mer långsiktigt arrendeavtal med Sigtuna kommun. Det känns nu som ett rätt förhastat beslut som togs med mössan i handen för vi att vi inte ville att våra medlemmar skulle påbörja en odlingssäsong helt avtalslösa.

### Bakgrund

Anemonens olika styrelsekonstellationer har fungerat dåligt, milt sagt, fram till årsmötet sommaren 2021 då kommunen sade upp föreningen till 2021-12-31. Vid den tiden rådde på många lotter ordnings- och byggnarki. Styrelserna hade då under många år tillåtit i stort sett vad som helst utan att säga upp medlemmar som inte ens följde detaljplanen för området, än mindre odlade något. Dessutom hade man i drygt 10 års tid tagit in alldeles för lite medlemsavgifter från medlemmarna för att kunna sköta underhållet på området, något som svider nu när vi höjt avgifterna kraftigt.

På samma kaotiska årsmöte valde medlemmarna att en interimsstyrelse, med stöd av en ordförande som representerade Koloniträdgårdsförbundet, skulle bildas. Det fanns mycket få medlemmar som kunde tänka sig ställa upp på föreningsarbete och att vända föreningen och dess medlemmar åt rätt håll, enligt de krav som vi den tidpunkten yttrades muntligen av kommunens representanter.

Interimsstyrelsen ordnade räkenskaper och arkiv samt omarbetade helt föreningens regler på koloniområdet fram till det ordinarie årsmötet 2022. Det arbetet utfördes samtidigt som interimsstyrelsen tryckte på vad gällde rättande av byggnader och odlingsytor under de regler som vi **antog** skulle komma. Alla problem med för stora byggnader åtgärdades till sist en bit in på 2022 och medlemmarna har successivt förbättrat odlingsarbetet, naturligtvis med vissa undantag. Vi har sedan 1 april 2022, då omstarten skedde, lyckats med att överlåta ett 10-tal lotter till nya nyttjare bl a genom att bli av med bulvanavtal och medlemmar som inte kan sköta sig eller ens i krypfart ta några steg framåt.

Arbetet har fortsatt med styrelser som successivt förstärkts med ledamöter som har erfarenhet från styrelsearbete och administration, och som dessutom är intresserade av odling i största allmänhet. **Nuvarande styrelse är helt enig om att avtalet med kommunen ska försvaras till fullo** även om det betyder att vi måste köra över folk och bli kallade rasister eller idioter när vi bara påpekar att reglerna **ska** följas. **Häri ligger nu vårt huvudproblem.**

För att förklara för medlemmar, där en klar majoritet inte har svenska som modersmål och aldrig har läst eller kommer att läsa en rad i föreningens ordningsregler eller det kontrakt som de skrivit under, men också de som både kan och vill förstå och som försöker göra sitt yttersta att åstadkomma det som kommunen vill, **måste vi ha begripliga och mätbara regler och ett klargörande från kommunen vad**



**den nya ordningen syftar till.** När vi påpekar att kommunen vill ha bort "sommarstugebeteendet" och möjligheten att samlas i stora skaror på en kolonilott ska vara begränsad, blir ständigt representanter från styrelsen påhoppade, oftast av nyttjarens besökande yngre familjemedlemmar av den aggressivare och lätt döva sorten, och olika tillmälen haglar.

### Synpunkter på riktlinjer

I "Riktlinjer för koloniträdgårdar i Sigtuna kommun" (DNR KS/2021:298), som styrelsen och medlemmar som har läst skriften tycker är ett över lag bra dokument, finns det en del formuleringar som när vi ställer dem mot kraven i avtalet, eller kanske hur vi tvungna att tolka dem, får oss att undra hur kommunen tänkt.

- *Syfte, p 1 "... koloniträdgårdar fungerar väl och ger dess innevånare tillfälle att odla, vistas utomhus och kunna fungera som mötesplats."*  
"Mötesplats" är för vissa att helt naturligt kunna samlas med storfamiljen på långt fler än tio personer på en kolonilott och kunna prata högljutt, eventuellt spela högljudd musik, och låta barnen springa var de vill och spola vatten. För andra är det att sitta själv, eller samlas några få och dricka kaffe, eller grilla färska grönsaker och kanske ta en öl och njuta i lugn och ro. Tyvärr går dessa motpoler inte ihop när lottgrannarna befinner sig tio meter från varandra.  
**Vad gäller egentligen?**
- *Syfte, p 3 "... Att kommunen i egenskap av markägare är en aktiv part som stöder föreningarna att uppnå syftet med upplåtelsen.*  
Nej, det upplever vi inte att kommunen lever upp till. Kommunen är just nu en kravmaskin där inget får kosta mer pengar efter att koloniområdet anlagts. Det finns inte ens resurser i form av tjänstemän som har tid att svara på frågor. Dessutom verkar kraven i avtalet ha utarbetats av en (1) enda tjänsteman som tyvärr verkar ha blandat in sina personliga åsikter om vad som är en trädgård eller odling.  
**Det vore intressant att få kommunens synpunkter på det från lite högre upp i hierarkin.**
- *"Det är attraktivt att få odla inom en koloniträdgårdsförening i Sigtuna kommun och det kan innebära att det är lång kö för att få tillgång till en odlingslott"*  
Vi är 100% säkra på att med odlingskraven, som vi tolkar dem, genomförda på alla föreningar i kommunen, kommer attraktionen och kön att bli **obefintlig**. Vi har just nu tio medlemmar, av 62 möjliga, som vill sälja stugan och gå. Det finns flera andra medlemmar som meddelat att det är nog med, som de tycker, "hela tiden nya/ändrade krav". Många fler har yttrat liknande åsikter men ännu inte riktigt kommit till beslut. Vi har **sju** personer i vår intressekö som verkar vara helt ointresserade av att ta över och vi kan inte ens få dem att svara på varför. Vi har flera medlemmar som redan är eller börjar bli lite till åren och inte på långa vägar orkar med den "aktiva" odling som krävs. Vi har dessutom flera medlemmar som är 100% övertygade om att kommunen vill få bort dagstugorna på området och bara tillåta rena odlingslotter utan rätt till byggnation, alternativt att kommunen aktivt siktar på att lägga ner området för att bygga bostäder. **Detta är bara en observation, men den väcker en hel del obehagskänslor.**



## Riktlinjer ställda mot avtalskrav

Odlingsändamål i riktlinjerna: *"Koloniträdgården ... upplåts med odlings syfte så ska **största delen av den totala arealen** av varje lott vara avsedd för odling. Med odling avses grönsaker, bärbuskar, fruktträd, blommor mm."*

Avtalstext: *"80% av lottytan på varje kolonilott är uppodlad. Med uppodlad menas att jorden är beredd och planterad/besådd med grönsaker, bärbuskar, fruktträd, blommor mm. Gräsmatta, kolonistuga/förråd, gång till kolonistuga från väg, altan och annat likvärdigt räknas ej som odling. Av den del som är uppodlad ska minst hälften bestå av aktiv odling som kräver markberedning varje år."*

## 80% odlingsyta

Andelen 80% är matematiskt konsistent med "största delen", men från var kommer talet **80**? Det är helt tagen ur luften enligt vår mening. Här verkar det bara som att någon vill ta i med storsläggan men det finns ju inget direkt stöd i riktlinjerna.

**Vem tog / hur togs beslutet om 80%? Förklara hur denna i vårt tycke rätt extrema andel korrelerar med riktlinjerna, som ju faktiskt har någon rim och reson.**

## Icke odlingsbar yta

Att kolonistuga och altan ska räknas som icke odlingsbar yta är för oss fullt förståeligt och mätbart (vi ignorerar då vissa medlemmar som tycker att odling i krukor på altanen eller har vinrankor som växer på altanöverbyggnad/ pergola ska ge någon slags omätbar rabatt), men låt oss bara som ett exempel säga att en medlem har stugan längst bak på lotten och en annan längst fram på en solförhållanden, och nu har en gång eller en bit gräs in till stugan för att undvika leran åtminstone tillfälligt. Gång/gräs är inte odling. Det blir omedelbart orättvist för gångytorna kommer av nöden att skilja sig åt. Antag nu att det har planterats perenner eller annat godkänt vid gångens sidor. Räknas den nu som odlingsgång? Även om den är två meter bred?

**Kommunen tycker kanske inte det är några problem att tolka, men vi och medlemmarna kan det definitivt inte.**

## Gräsmatta är ej odling

Kravet på "odlingsyta" i kombination med "gräsmatta är ej odling" ställer till med oöverstigligena tolkningsproblem. Låt oss anta att medlemmarna har **exakt** samma mängd plantor, i ett godtagbart antal (vad det nu är – det är knappast möjligt att definiera och mäta) och som räknas som odling, **identiskt** utplacerade på lika stora ytor. Mellan plantorna har de "odlingsgångar", som ej nödvändigtvis behöver vara raka eller ha en definierad bredd.

De har olika material som odlingsgång:

På gångytorna ligger 1) gräsmatta, 2) täckande material (slaget gräs, flis etc), 3) grus/singel, 4) täckbark, 5) trä, samt 6) bar jord (som man helt enkelt går på men ej odlar).

Medlemmarna på yta 1-5 vill kunna ta sig runt och sköta runt plantorna utan att jämt behöva bli leriga (eller vill ha något som minskar vattenavdunstningen), medan nr 6 inte bryr sig om leran.

För styrelsen är samtliga alternativ **identiska** i den meningen att ytan är en odlingsyta, **men vi har stora svårigheter att förklara hur förekomsten av gräsmatta, eller för den delen något annat icke-odlingsmaterial, påverkar bedömningen från kommunen.** Vi skulle t o m föredra den som har välskötta gräsmattegångar framför de andra alternativen då gräsmattan är något som faktiskt växer ur jorden. Vi



har flera medlemmar som känner sig diskriminerade för de har en "trädgård" med välskötta blommor och buskar på en gräsmattebas, medan andra har en oälskad grådaskig stuga samt 90% bar jord med potatis och lökodlingar, som ingen besökare skulle ägna en minut åt att beskåda, men som till punkt och pricka uppfyller kommunens krav förutom riktlinjernas "Att kommunens koloniträdgårdar domineras av växtlighet och är ett **vackert och prydligt** inslag i landskap och stadsmiljö."

**Vi behöver definitivt ett klargörande. Är kopplingen gräsmatta = fritids/sommarstuga för kommunen? Är det inte användningen av lotten, och den aktiva skötseln av densamma, som ska vara en stor del i avgörandet för fritids/sommarstugedefinitionen?**

Hälften av odlingsytan är aktiv odling

Hälften av odlingsytan ska "bestå av aktiv odling som kräver markberedning varje år" enligt avtal. I riktlinjerna sägs **inget** om fördelningen av det som räknas som odling. Denna punkt, **som dök upp som gubben i lådan inför årets avtal**, är ett problem för flera av medlemmarna, speciellt mindre eller ensamhushåll som helt enkelt inte kan ta hand om den mängd grönsaker (som vi **gissar** avses) som ska produceras. Vad ska då odlas på denna uppgrävda yta, om den nu de facto måste vara uppgrävd? I någon mening dikterar kommunen nu **vad** som ska odlas, för allt som inte kan sås direkt på marken varje år bryter mot regeln "aktiv" odling. Perenner är t ex uteslutet.

Denna till synes enkla regel är även den svårtolkad. Låt oss anta att en medlem nu mäter upp en yta på 8 x 10 m och sedan lägger odlingslådor. För att komma åt det man odlar behöver man mellanrum (odlingsgångar) mellan lådorna.

Antag för diskussionens skull att 30 cm prydlig gräsmatta (eller trä, eller täckbark etc) skulle ligga mellan odlingslådorna. Jorden i lådorna bereds varje år och man sår på nytt. Fördelen, tycker låddodlaren, är att allting kan organiseras prydligt och man slipper att tänka på att bearbeta den tunga sjöbottnen som ändå kommer att äta upp den jord som lagts. Medlem två gör exakt samma mönster fast direkt på jorden som bearbetas och fräses enligt konstens alla regler. Medlem tre täckodlar på den orörda jorden i samma mönster och tänker under inga omständigheter störa maskarna där under.

**Vilka medlemmar blir godkända av kommunen?**

Antag nu att odlingsytan, mönster och metod är godkända. Nu ska vi odla aktivt. Medlem ett sår sommarblommor på hela ytan. Medlem två sår gröngödsel. Medlem tre sår raps (inte för att äta eller göra olja utan för att ett rapsfält har en härlig färg). Medlem fyra sätter potatis för att äta.

**Vilka medlemmar blir godkända av kommunen?**

## Sammanfattning

Kraven på odlingsyta och andel aktiv odling är, enligt vår bestämda uppfattning, obefogat stora och, än värre, omätbara. Föreningen har nu ett arrendeaftal med kommunen som styrelsen tycker är svårtolkat till många delar och majoriteten av medlemmarna tycker är det mesta är svårt att förstå och att "allt" ändras hela tiden.

I avtalet finns en klausul som gör att kommunen kan vitesbelägga föreningen om vi inte gör enligt regler. Då reglerna, enligt vår bestämda uppfattning, kan tolkas helt olika av styrelse, medlemmar och av kommunen tycker vi att vi sitter i ett **extremt** underläge gentemot kommunen.



Det vore en välgärning om frågorna ovan kunde besvaras snarast möjligt, inte bara för Anemonen, utan för alla föreningar i Sigtuna kommun. Därefter borde föreningarna och kommunen och varför inte Koloniträdgårdsförbundet sätta sig ned och ta fram begripliga och helst mätbara mål och inte bara låta en enda tjänsteman på kommunen diktera villkoren.

## Förslag till generell avtalsändring i arrendeavtalen

1. Kommunen **sätter**, utöver det som gäller i en eventuell detaljplan, en **övre** gräns på **mätbar** yta för stuga, altan, pergola med sittplats under oavsett underlag, samt obruten gräsmatta avsedd för samvaro, **ej** en omätbar undre gräns på odling, **ej heller** diktera vad som ska odlas. Vi föreslår 25%.
2. Kommunen **förtydligar under vilka former** man i normalfallet kan tillåta koloniområdet och kolonilotten att vara en "mötesplats". Vi föreslår "Kolonilotten ska kunna fungera som mötespunkt för familjen så länge som koloniverksamheten, där man som medlem har rätt att i lugn och ro odla sina grödor, har absolut företräde."
3. Kommunen **överlåter** i avtalet till föreningen att vara den drivande parten i att övertyga medlemmarna om att odla och sköta lotten enligt kommunens riktlinjer. I avtalet ska bara hänvisas till riktlinjerna, inga procentsatser som ändå inte går att mäta eller tolka. Kommunen ska vid sina syner övergripande kontrollera att föreningen och dess medlemmar rör sig stadigt i rätt riktning. Om inte ska kommunen komma med **konstruktiva** anmärkningar.
4. Kommunen **förtydligar** vad som skulle kunna orsaka viten för föreningen. Här anser vi att bara brott mot mätbara krav i avtal och detaljplan, samt grov misskötsel av område, lott och egendom kan vara vitesgrundande. Under inga omständigheter kan man utge viten för saker som "för lite odling" eller "fel sorts odling" eller andra högst subjektiva "krav".

## Ansvarsförhållande kommun / föreningsstyrelse / medlem

Vi kräver slutligen att kommunen omedelbart framtar ett dokument, som ska delges samtliga föreningsmedlemmar helst på ett av kommunen anordnat informationsmöte, där det klart framgår att kommunen ger grundförutsättningarna till föreningarna i ett arrendeavtal och därefter har föreningarnas styrelser det fulla ansvaret. Vi tror inte kommunen förstår hur mycket skada den åstadkommit genom åren när dess representanter kommit till en enskild lott och sagt "du är godkänd". Många medlemmar tolkar det som att föreningen inte har något att säga till om i all evighet efter det, och är en ständig källa till missförstånd och värsta fall bråk.



Märsta, 2023-07-10

Olof Damberg, ordförande

Dahbi Messaoudi, vice ordförande

Fangye Peng, kassör

Helene Mattson, sekreterare/odlingsansvarig

Peter Blom, styrelsesuppleant

Daniel Zeino, styrelsesuppleant

<https://anemonenktf.se/kontakt/>