

RIKTLINJER FÖR BOSTADSARRENDEN

**PÅ FASTIGHETER ÄGDA AV KARLSTADS
KOMMUN**



Beslutad i: Teknik- och fastighetsnämnden 2017-04-12 § 6

Diarienummer: TFN 2016-2807



POLICY

Uttrycker ett övergripande förhållningssätt. Policyn handlar om principer och inriktningar.

Exempel: Uteserveringspolicy, Livsmedelspolicy.



PLAN

Beskriver vad kommunen vill uppnå inom ett område. Ofta har planen sitt ursprung i koncernens övergripande mål eller annan beslutad politisk inriktning. En plan tar inte ställning till utförande eller metod. Den berättar vad vi ska uppnå. **Exempel:** Skärgårdsplan.



RIKTLINJE

Säkerställer ett korrekt agerande och en god kvalitet i handläggning och utförande. Riktlinjer kan betraktas som en handbok och kan fungera som ett stöd för hur vi ska agera i den dagliga verksamheten.

Exempel: Riktlinjer för tjänsteresor, Riktlinjer för försörjningsstöd.



HANDLINGSPLAN

Tydliggör på ett konkret sätt hur ett uppdrag ska genomföras. En handlingsplan innehåller åtgärder och ansvarsförhållanden samt eventuell tidsplan och ekonomiska konsekvenser.

Exempel: Handlingsplan för ledar- och medarbetarundersökning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

RIKTLINJER.....	4
BYGGNADER.....	4
YTA, HÖJD OCH VOLYM.....	4
PLACERING	5
REGLER FÖR HUVUD- RESPEKTIVE KOMPLEMENTBYGGNAD	5
MEDGIVANDET	6
VAD GÄLLER OM... ..	6
ANDRAHANDSUTHYRNING.....	6
ANLÄGGNINGAR UTANFÖR ARRENDESTÄLLET.....	7
ARRENDESTÄLLET SKICK.....	7
BRYGGA.....	7
BÅTFÖRVARING.....	7
FRIKÖP	8
KOMPOST	8
MUDDRING.....	8
TRÄDÄCK, UTEPLATS.....	8
SLY	9
STAKET, HÄCK OCH PLANK.....	9
TRÄDFÄLLNING	9
UTÖKNING	10
VASSLÅTTER.....	10
VATTEN OCH AVLOPP	10
VÄG.....	11
ÖVERLÅTELSE	11

RIKTLINJER

Nedanstående riktlinjer är avsedda att vara en hjälp för handläggare inom teknik- och fastighetsförvaltningen vid handläggning av bostadsarrenden. Förhållandet mellan jordägaren (kommunen) och arrendatorn styrs av innehållet i respektive avtal. Innehållet i dessa riktlinjer ändrar inte befintliga avtal. I riktlinjerna ges vägledning kring hur frågor och önskemål om åtgärder som enligt arrendeavtalen kräver jordägarens medgivande eller frågeställningar där arrendeavtalet saknar reglering ska besvaras. Medgivanden ska vara skriftliga och medgivandet ska förvaras i direkt anslutning till avtalet. Vid ändring eller nyteckning av arrendeavtal ska dessa riktlinjer beaktas och avtalsinnehållet ska anpassas utifrån dessa riktlinjer och eventuellt andra beslut som har betydelse.

BYGGNADER

Ingen om-, till- eller nybyggnad är tillåten utan skriftligt medgivande i varje enskilt fall. Storleken och placeringen ska alltid bedömas utifrån det enskilda arrendestället. Byggnader ska inte tillåtas att bli för dominanta i förhållande till sin omgivning. Placeringar som utökar hemfridszonen tillåts ej. Utöver jordägarens tillstånd behöver arrendatorn ta kontakt med stadsbyggnadsförvaltningen för att ansöka om eventuellt bygglov, strandskyddsdispens och bygganmälan. Handläggaren bör i sin kommunikation med arrendatorn påpeka att ett medgivande från teknik- och fastighetsförvaltningen inte fritar arrendatorn från skyldigheter enligt lag. För koloniområdena finns särskilda beslut fattade kring vilken byggnation som tillåts, de besluten gäller före nu angivna riktlinjer.

YTA, HÖJD OCH VOLYM

Maxgräns för sammanlagd byggnation som kan tillåtas inom respektive arrende efter om-, till- eller nybyggnad är:

- Huvudbyggnad om totalt 70 kvm
- Komplementbyggnad(er) om sammanlagt 40 kvm.

I ovanstående ska inräknas såväl all mätbar yta (BTA+OPA¹) som sådana utrymmen som på grund av sin rumshöjd eller tillgänglighet inte omfattas av begreppet ”mätbart” men likväl är stora nog att uppehålla sig i eller är uppförda för förvaring (exempelvis sovloft, takad vedförvaring, lekstugor etc).

Totalhöjd vidnock får ej överstiga 4,5 m för huvudbyggnad och 3,5 m för komplementbyggnad om inte särskilda skäl föreligger.

¹ BTA=bruttoarea och OPA=öppenarea enligt definition i svensk standard SS 21054:2009

Byggnad får endast uppföras i ett plan (utan källare). Grundläggning ska utformas på ett sådant sätt att marken kan återställas till ursprungligt skick (exempelvis genom att byggnaden uppförs på plintar eller torpargrund).

Om befintlig byggnation uppgår till eller överstiger ovanstående tillåts ingen ny- eller tillbyggnad med mindre än att (delar av) befintlig byggnation först rivs så att den sammanlagda arean efter nybyggnation maximalt uppgår till ovanstående. Krävs att byggnad eller byggnadsdel rivs för att inte överskrida maximalt tillåten bebyggd yta inom arrendet ska medgivande villkoras av att rivningen sker före ny-/tillbyggnation påbörjas.

Mindre ombyggnation som endast innefattar invändig förändring och inte innebär att ianspråktagen markyta eller byggnadsvolym ökar kan normalt tillåtas även i fall där totalarean överskrider (exempelvis inredning av befintlig vind till sovloft utan att byggnaden förses med nya fönster el dy). Omfattande ombyggnation av komplementbyggnad som innebär att en byggnads ändamål ändras tillåts ej inom arrenden där totalarean överskrider (exempelvis ändring från vedbod/ enklare förråd till isolerad sovstuga/ gäststuga).

Byggnad som ersätter befintlig komplementbyggnad som exempelvis erhållit skador kan normalt tillåtas även i fall där totalarean överskrider. Detta förutsätter dels att den tidigare byggnaden var godkänd i avtalet dels att den nya byggnadens ändamål är detsamma samt att den nya byggnadens area, höjd eller volym inte överskrider den tidigare byggnadens. Förändringar som innebär att två eller flera mindre byggnader ersätts av en större tillåts ej om totalarean överskrider (exempelvis 25+15+10 kvm ersätts av 50 kvm). Ny byggnad med samma area men med annat ändamål än tidigare godkänns inte heller i fall där totalarean om 70 resp 40 kvm/arrendeställe överskrider (exempelvis att en vedbod ersätts av en gäststuga).

PLACERING

Utöver byggnadernas storlek ska även respektive byggnads placering prövas i varje enskilt fall. Vägledande för den bedömningen är om placeringen bedöms utöka hemfridszonen och om den på annat sätt kan störa angränsande arrenden eller allmänhetens/friluftslivets nyttjande av närområdet. På ett arrende som har tydliga gränser (fastställda i avtal och synliga fysiskt i terrängen, ex genom staket, häck eller likande) bör byggnader i de flesta fall kunna placeras inom arrendestället utifrån arrendatorns önskemål förutsatt att eventuell direkt berörd granne samtycker (gäller endast direkt angränsande arrendeställe/tomt, jämför med "4,5 meters regeln" inom detaljplanelagt område). Underhåll av byggnad ska däremot kunna ske utan att mark utanför arrendestället måste nyttjas, byggnad ska därför placeras minst en meter innanför arrendegräns. Om tydlig gräns mellan arrendestället och omgivande mark saknas ska byggnader istället placeras så nära huvudbyggnaden som möjligt. Byggnad eller annan anläggning får inte placeras så att den begränsar allmänhetens tillträde till exempelvis strand.

REGLER FÖR HUVUD- RESPEKTIVE KOMPLEMENTBYGGNAD

Nybyggnad av huvudbyggnad tillåts ej. Undantag medges endast om tidigare huvudbyggnad helt förstörts av olycka (brand eller liknande händelse).

Komplementbyggnader ska vara friliggande.

Med komplementbyggnad avses uthus. Uthus definieras som ”ett hus som inte är sammanbyggt med huvudbyggnad på samma fastighet och som innehåller utrymme vilka kompletterar ändamålet för huvudbyggnaden”². En komplementbyggnad tillåts alltså inte vara en mindre dubblett av huvudbyggnaden, ex en ”gäststuga” med badrum, pentry osv på ett arrendeställe där huvudbyggnaden redan rymmer hygienutrymmen, kök osv.

Vid önskemål om ny- eller tillbyggnad av komplementbyggnader ska handläggare begära in situationsplan/skiss som redovisar såväl samtliga befintliga byggnader (och övriga takade anordningar) som tillkommande byggnationer. Samtliga byggnader/anläggningar ska vara måttsatta. Denna plan/skiss ska bifogas medgivandet så att det tydligt framgår vilka byggnader som har jordägarens tillstånd.

MEDGIVANDET

Medgivande för om-, till- eller nybyggnad lämnas av mark- och exploateringsenheten. Av medgivandet bör framgå:

- Mått på tillkommande byggnationer (samt ritningsbilaga).
- Sammanlagd bebyggd area inom arrendestället såväl före som efter åtgärden (samt situationsplan).
- Att arrendatorn är ansvarig för att söka bygglov, strandskyddsdispens och/eller andra erforderliga tillstånd.
- Om medgivandet är villkorat (ex att någon byggnad/byggnadsdel först ska rivas).

VAD GÄLLER OM...

Grundregeln är att medgivanden ska vara skriftliga och förvaras i direkt anslutning till arrendeavtalet.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Uthyrning i andra hand medges normalt ej. I särskilda fall, om arrendatorn är förhindrad att själv nyttja arrendestället, kan andrahandsuthyrning i en tolv månadersperiod tillåtas till en namngiven person. Kortare andrahandsuthyrning uthyrning är inte tillåtet (exempelvis uthyrning del av säsongen eller uthyrning endast ”utom säsong”). Andrahandsuthyrning till flera olika hyresgäster under samma tolv månadersperiod är inte heller tillåtet. Medgivande för andrahandsuthyrning görs för en tolv månadersperiod i taget.

² Terminologicentrum (i samarbete med Boverket)

ANLÄGGNINGAR UTANFÖR ARRENDESTÄLLET

Medgivande för anordningar utanför arrendestället lämnas normalt inte. Undantag medges endast vid för anläggningar som krävs för arrendets nyttjande och omöjligen kan placeras inom arrendestället. Exempelvis kan enkla trappor eller spänger som krävs för att nå arrendestället godkännas. Vid placering av anläggningar/anordningar av detta slag ska stor hänsyn tas till naturvärden, det rörliga friluftslivet och skogsbruket. Anläggningarna/anordningarna ska vara dokumenterade och arrendatorn har underhållsansvar. Jordägarens medgivande lämnas av mark- och exploateringsenheten efter samråd med natur- och parkenheten. Arrendatorn bör informeras om att denne, enligt kontraktet, är ansvarig för att söka eventuella andra tillstånd, ex strandskyddsdispens.

ARRENDESTÄLLET SKICK

Arrendestället ska hållas i vårdat skick. Det är arrendatorns ansvar att transportera avfall från arrendestället. Upplag är inte tillåtet utanför arrendestället.

BRYGGA

Medgivande för en brygga som krävs för att nå arrendestället medges normalt för arrendeställen belägna på öar. Kommunen förordar gemensamma bryggor som delas av flera arrendatorer. Alla medgivanden för brygga ska följa bryggpolicyn (TFN 2013-1744). Enligt bryggpolicyn tillåts endast en brygga per arrendeställe. Vid anläggande av ny brygga ska placeringen av denna ske med hänsyn till naturvärden på platsen och det rörliga friluftslivet. Bryggans syfte ska vara båtangöring; separata badbryggor, bastu- eller partyflotte medges ej. Alla bryggor som anläggs inom kommunens fastigheter ska vara tillgängliga för allmänheten och får inte privatiseras av sittgrupper, bastu, grillar, grindar, räcken etc. Bryggor kräver i de flesta fall strandskyddsdispens och i många fall även anmälan om vattenverksamhet. Jordägarmedgivande för befintlig brygga tas med i arrendeavtalet vid villkorsändring. Jordägarens medgivande för ändring av befintlig eller anläggande av ny brygga lämnas av mark- och exploateringsenheten efter samråd med natur- och parkenheten som bland annat bedömer bryggans placering och utformning. I samband med medgivandet bör information om krav på att söka övriga tillstånd (strandskyddsdispens, vattenverksamhet etc, se bryggpolicyn) lämnas. Rätt till brygga medför i vissa fall extra avgift (se kommunens prislista för upplåtelser) men är i andra fall inkluderat i arrendeavgiften enligt särskilda beslut, detta undersöks i varje enskilt fall. Förvaring av flytbrygga på land: Se båtförvaring nedan.

BÅTFÖRVARING

Båt får förvaras inom arrendestället och/eller vid/på brygga. Medgivande för längre tids förvaring av båt på land (exempelvis över vintern) utom arrendet medges ej. Båten får på inga villkor hindra allmänhetens möjligheter att nå stranden eller röra sig längsmed densamma. Riskerar båten att skada naturvärden (känslig flora eller fauna) tillåts inte båtuppläggning i området. Ovanstående riktlinjer för båt är tillämpliga även för (vinter)förvaring av flytbrygga.

FRIKÖP

Friköp av arrendeställen medges ej. All försäljning av mark ska följa markpolicyn av vilken det framgår i vilket syfte marken förvaltas. Majoriteten av bostadsarrendena ligger inom mark som förvaltas med särskilt syfte, exempelvis för friluftsliv eller framtida exploatering och friköp medges därför ej. I de fall det råder osäkerhet kring den berörda markens framtida användningsområde ska försiktighetsprincipen råda (dvs inga friköp tillåts förrän området är utpekad för försäljning i gällande markpolicy, detaljplan är upprättad eller motsvarande ställningstagande är gjort).

KOMPOST

All kompostering ska ske inom respektive arrendeställe. Trädgårdsavfall, vass eller liknande får inte läggas upp utanför arrendet.

MUDDRING

Jordägarmedgivanden för muddring handläggs av natur-och parkenheten. Vid muddring inom kommunens fastigheter ska alltid ansökan om muddring först lämnas till jordägaren för medgivande innan övriga tillstånd söks. Bedömning av önskemål om muddring sker i varje enskilt fall sett till platsens lämplighet och åtgärdens påverkan på naturmiljön, växt- och djurliv och friluftvärden. Vid bedömningen kan tidigare genomförda naturvärdesinventeringar, webbkartan för naturvårds- och friluftsplänen och fältbesök användas.

För att skydda växt- och djurlivet får muddring inte genomföras mellan 31 mars och 31 augusti. Uppläggning av muddermassor på land kan i undantagsfall godkännas. Karlstads kommun är dock restriktiv till uppläggning av muddermassor på land.

Till önskemål om jordägarens medgivande för muddring ska bifogas:

- Översiktskarta
- Detaljerad karta
- Beskrivning av åtgärden (syfte med åtgärden, hur åtgärden ska genomföras och hur muddermassor ska hanteras)
- Muddringens omfattning i yta (m^2) och volym (m^3)
- Fotografier

I samband med att jordägaren har lämnat sitt medgivande för muddring bör sökande upplysas om kravet att söka de tillstånd, dispenser och anmälningar som krävs för varje enskild åtgärd. Inga åtgärder får påbörjas förrän samtliga tillstånd är klara.

TRÄDÄCK, UTEPLATS

Medgivande för att uppföra trädäck/altan i anslutning till huvudbyggnaden lämnas normalt utifrån arrendatorns önskemål förutsatt att däckets höjd följer markens nivå(er). Trädäck med tak och/eller underliggande förvaring likställs med komplementbyggnad alternativt räknas in i arean för huvudbyggnaden. Fristående trädäck/uteplatser som följer marknivån tillåts normalt inom arrendestället förutsatt att arrendeställets gräns är tydlig så att hemfridszonen inte utökas (jämför placering av komplementbyggnader). Trädäck/uteplatser utom arrendestället tillåts ej.

SLY

Medgivande för slyröjning utanför arrendestället handläggs av natur-och parkenheten. Med sly menas årsskott övrigt räknas som träd.

Slyröjningen får inte utföras under fåglarnas häckningsperiod från den 15 mars till 30 juni.

Bedömning av önskemål för slyröjning görs i varje enskilt fall då förhållandena kan variera från plats till plats. Medgivande för slyröjning kan endast lämnas i direkt anslutning till arrendestället.

Till önskemål om medgivande för slyröjning ska bifogas:

- Översiktskarta
- Detaljerad karta
- Fotografi över området
- Ytan (m²) på området där slyröjning önskas genomföras
- Beskrivning hur ris kommer att tas omhand

STAKET, HÄCK OCH PLANK

Kommunen är positiv till att respektive arrendeställes gräns, så som den framgår av arrendeavtalets kartbilaga, markeras i terrängen. Saknas kartbilaga till arrendeavtalet ska frågan om arrendeställets gräns först lösas. Häck bör placeras så att den ryms inom arrendestället även sedan den vuxit till sig, riktlinje cirka 60 cm innanför arrendeställets gräns. För plank krävs jordägarens medgivande och i förekommande fall strandskyddsdispens. Jordägarmedgivande för plank handläggs av mark- och exploateringsenheten. Medgivande kan generellt lämnas för plank som ryms inom samma ramar som gäller för icke bygglovspliktigt plank i anslutning till enbostadshus inom detaljplan. Arrendatorn bör informeras om att denne, enligt kontraktet, är ansvarig för att söka eventuella andra tillstånd, ex strandskyddsdispens.

TRÄDFÄLLNING

Inom arrende: mark- och exploateringsenheten lämnar skriftlig medgivande förutsatt att inte naturvärden riskerar att skadas. Arrendatorn ombesörjer och bekostar själv fällningen samt ska omhänderta samtliga delar av de(t) fällda träden/et. Medgivandet bör innehålla bild eller annat som redovisar vilka träd som berörs.

Träd inom arrendestället som utgör omedelbar risk för skada på person eller egendom får fällas även innan skriftligt medgivande hunnit handläggas. Dock ska dokumentation ske (om möjligt genom fotografier) och kontakt ska så snart som möjligt tas med mark- och exploateringsenheten för tillstånd i efterhand. Om det föreligger oklarhet om huruvida trädet står inom eller utom arrendet hänvisas ärendet till enheten för planering och samordning.

Utom arrendet: Såväl önskemål om fällning som akuta ärenden (risk för skada) lämnas via Kontaktcenter. Önskemål kan även lämnas in via Kommunens hemsida. Ärendena handläggs av ansvarig utförare enligt rutiner och anvisningar i exempelvis årsbeställningar från natur-och parkenheten.

Om det efter undersökning visar sig att trädet står inom arrendestället gäller ovanstående stycken.

Det är inte tillåtet att ta ved för husbehov.

UTÖKNING

Utökning eller ändring av arrendeställets utbredning medges ej.

VASSLÅTTER

Medgivande/nyttjanderätsavtal för vasslåtter handläggs av natur-och parkenheten.

Vassklippningen får inte utföras under fåglarnas häckningsperiod från den 15 mars till 30 juni. Klippning av stora opåverkade vassområden som inte varit öppna tidigare medges ej.

Medgivande om vasslåtter som syftar till att möjliggöra angörande med båt till brygga vid arrendestället genom att en ränna närmast bryggan hålls öppen och fri från vass lämnas normalt enligt önskemål från arrendator.

Till önskemål om medgivande för vasslåtter ska bifogas

- Översiktskarta
- Detaljerad karta
- Fotografi över området
- Ytan (m²) på området där vasslåtter önskas genomföras

Det är inte tillåtet att lägga vassresterna utanför arrendestället.

VATTEN OCH AVLOPP

Jordägarmedgivande för VA-anläggningar handläggs av mark- och exploateringsenheten. Egen brunn medges endast om det helt saknas möjlighet att ordna vattenförsörjningen på annat sätt (exempelvis genom kommunalt VA eller med sjövatten). Sådan brunn skall vara placerad inom arrendestället. WC tillåts ej.

Markägarens medgivande för pump och ledningar för att dra sjövatten (sommervatten) inom arrendestället kan normalt ges om anläggning för att ta hand om bad-dusch-tvätt-vatten (BDT) finns. Anordning för omhändertagande av BDT-vatten godkänns om den till sin helhet placeras inom det egna arrendestället.

Mulltoa, förbränningstolett och motsvarande tillåts inom ramen för de restriktioner som miljöförvaltningen har.

Utom arrendestället lämnas medgivande för anordningar för sjövatten eller motsvarande (exempelvis ledningar, pump för sommarvatten och små väderskydd, "hus", över dessa) endast om nedanstående krav uppfylls:

- arrendestället ligger nära vattenkällan,
- anordning för att ta hand om bad-dusch-tvätt-vatten (BDT) finns inom arrendestället,
- det är uppenbart att anordningarna omöjligen kan placeras inom arrendestället,

- anordningarna utformas och placeras så att naturvärden inte skadas och allmänhetens tillgång till stranden inte inskränks nämnvärt. Samråd med natur-och parkenheten om placering ska hållas.

Avloppsanordningar tillåts ej utanför arrendestället.

Det är arrendatorns ansvar kontakta stadsbyggnadsförvaltningen och miljöförvaltningen samt att i förekommande fall att ansöka om och bekosta erforderliga tillstånd kopplade till dennes anläggningar.

VÄG

I det fall det finns väg fram till arrendet är utgångspunkten att arrendatorn ska bekosta arrendets del av vägkostnaderna (för ex samfällighet). Medgivande för att anlägga ny väg eller utöka (exempelvis bredda) befintlig väg lämnas normalt ej. Undantag medges endast om det bedöms vara i allmänhetens intresse att väg utökas/anläggs. För vägarna på Jäverön finns särskilda beslut fattade (TFN 2015-10-21 §8) som anger på vilka vägar motorfordon får framföras.

ÖVERLÅTELSE

Innan arrendet läggs ut till försäljning, samt i samband med annan överlåtelse, skall överlåtelsebesiktning göras av ansvarig från kommunen (i första hand mark- och exploateringsenheten). Vid överlåtelsebesiktningen görs en kontroll av om arrendestället ryms inom gällande avtal, ex att inga anläggningar är placerade utanför arrendestället eller att någon tillbyggnad skett utan lov. När överlåtelse skett ska jordägaren godkänna denna, detta görs av handläggare på mark- och exploateringsenheten.



KARLSTADS KOMMUN

Karlstads kommun, 651 84 Karlstad.

Tel: 054-540 00 00 E-post: karlstadskommun@karlstad.se Webbplats: karlstad.se