

Helsingfors koloniträdgårdars regionförening rf

Ordförandens sjätte brev om hyresförhandlingarna

5.7.2025

Hej,

Mycket har hänt sedan det föregående brevet. Våra hyresärenden skulle behandlas i stadsmiljönämndens möte i maj, men punkten togs bort från dagordningen då beredningen inte var klar. Därefter avslutade den tidigare nämnden sitt arbete och en ny nämnd utsågs efter vårens val. Den nya nämnden har ännu inte börjat sitt arbete, men vi fick möjlighet att diskutera med nämndens ordförande Johanna Laisaari, som också är biträdande borgmästare för stadsmiljösektorn denna fullmäktigeperiod. Hon meddelade oss några viktiga saker:

- Hon konstaterade att beredningen inte har gått till på bästa möjliga sätt hittills. Koloniträdgårdarna ska höras, och vid fastställande av hyror ska trädgårdarnas perspektiv beaktas. Hon beslutar dock inte om den slutliga hyran, så hon kunde inte lova något angående nivån.
- Hon kommer att inleda en politisk diskussion om hyran och hyresavtalens innehåll i slutet av sommaren. Under diskussionen ska det undersökas vilken hyresnivå de olika fullmäktigegrupperna kan godta. Nu är det semesterperiod, men när hösten börjar är det dags för politiskt påverkansarbete. Om någon har kontakt med fullmäktigeledamöter, lönar det sig att utnyttja sina kontakter och kontakta dem.
- Laisaari strävar efter att stadsmiljönämnden ska besluta om hyresnivån före jul. Det finns inget exakt datum, men jag antar att det blir i slutet av november.
- Villkoren i hyresavtalen kommer att färdigställas av tjänstemän våren 2026. Det gäller de gemensamma hyresvillkoren. Därefter kompletteras avtalen för varje trädgård utifrån lokala särskilda egenskaper. Stadens målsättning är fortfarande att föreningarna ska ta över skötselansvaret för områdena.

Jag har fört många diskussioner med politiker och tjänstemän om hyresavtalen. Diskussionen med Laisaari var den bästa hittills. Hon var mycket väl förberedd, kände till innehållet i nuvarande hyresavtal, stadens förslag till nya avtal samt på vilket sätt dessa är problematiska för oss. Hon kände även till detaljplanen för trädgårdarna och syftet med koloniträdgårdsverksamheten. Hon hade också en tydlig plan för hur ärendet ska framskrida. Även om hon inte lovade något specifikt gav hon ett intryck av att förhandlingsläget nu är klart bättre än tidigare. Men jag vill betona att detta bara är en känsla – under hösten får vi se hur det egentligen är.

Hyresförhandlingarna förs av en arbetsgrupp som representerar centralorganisationen och består av Annu Brotherus, Juha Tuhkanen och mig. Det är ett beslut som staden tidigare fattat.

Vi för dock inte förhandlingarna på eget bevåg, utan informerar regionföreningen som beslutar om förhandlingsmålen. I våras meddelade Marjaniemi staden att vår arbetsgrupp inte representerar dem – de vill föra sina egna förhandlingar. I praktiken deltar Marjaniemi ändå fortfarande i de gemensamma förhandlingarna inom ramen för regionföreningen, eftersom staden avser att utarbeta gemensamma avtal. Marjaniemi, Tali och Hertonäs har bildat egna förhandlingsgrupper, vilka har stött regionföreningens grupp i arbetet. Vi har även fått mycket stöd från enskilda kolonister. Dessutom har vi låtit göra en konsultutredning om hyresnivåerna. Den är gjord av Arvalex och föreslår att hyran borde vara 2,1 €/m². Som jämförelse betalar vi nu cirka 1,7 €/m², medan staden föreslagit 4–5 €/m². Dessa är endast förslag – under höstens förhandlingar får vi mer definitiva siffror.

Till stor del tack vare krav från Marjaniemi och Tali har staden begärt utlåtanden om hyresavtalsförslagen från alla trädgårdar. Vi har kommit överens inom regionföreningen att svara gemensamt. Dessa svar utarbetas nu i varje trädgård och sammanställs den 22.7.

I hyresförhandlingarna har vi använt följande argument:

- Koloniträdgårdar är varken bostäder eller affärsverksamhet. Deras hyresvärde kan därför inte fastställas enligt samma principer. Ett särskilt beslut behövs, där trädgårdarnas stadsbildliga och samhällsliga betydelse beaktas.
- Om hyrorna flerdubblas, förändras verksamhetens karaktär och därmed dess kulturhistoriska betydelse.
- Prissättningen bör beakta att trädgårdarna bara används en del av året, de är parker öppna för allmänheten som sköts av odlarna, och att det finns restriktioner och kostnader kopplade till bygg- och underhållsregler.
- Landskaps- och generalplanen föreskriver att områdena ska användas som koloniträdgårdar, vilket gör att de inte kan jämföras med bostadstomter.
- Den nuvarande hyresmodellen har under ett hundraårigt gott samarbete mellan stad och föreningar utvecklats till en välfungerande förvaltningsmodell. Denna tradition bör inte rivas upp utan en tydlig vision för vad som ska ersätta den.
- Om jämförelser ändå görs med kommersiella hyror bör man använda principer som tillämpas för byggrätt eller inlösen av gatuområden. Utifrån detta skulle hyran vara drygt 2 €/m², men efter beaktande av tidigare nämnda restriktioner sjunker den med minst 20 cent. Vi anser dessutom att överföring av skötselansvaret motsvarar en hyreshöjning på minst 20 %. Även om nominella hyran bara förändras lite, ökar den reala hyran avsevärt. Indexkoppling garanterar också att hyran följer med tiden.
- Höjningen av hyror för bostadstomter har motiverats med att stadens utgångspunkt har ändrats. Tidigare erbjöds mark till lågt pris för att sänka boendekostnader och snabba upp byggandet. Denna subvention ges inte längre, och bostadstomternas hyror

motsvarar nu marknadsvärdet. En sådan förändring har inte gjorts för koloniträdgårdar, vars syfte och betydelse inte förändrats sedan det förra avtalet. Därför är det ologiskt att ändra hyresprinciperna eller hyresnivån.

- På andra håll i Finland är koloniträdgårdarnas hyror klart lägre än våra. Våra nuvarande hyror ligger i det övre skiktet även i nordisk och europeisk jämförelse. Det mest relevanta att jämföra med är annan koloniträdgårdsverksamhet.
- Koloniträdgårdar bör värnas eftersom de hänger ihop med flera globala megatrender: De motverkar klimatförändringar, främjar biologisk mångfald, producerar närmät och utgör närnatur.

Dessa argument kan användas vid samtal med politiker – och det finns flera därtill.

Jag återkommer när något nytt av vikt händer i förhandlingarna.

Sommarhälsningar och på centralorganisationens vägnar,

Niklas Koppatz

Ordförande, Helsingfors koloniträdgårdars centralorganisation rf