

Synpunkter från Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar angående det förslag till arrendeavtal, som ska gälla från år 2010 för koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom Stockholms kommun.

Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar (FSSK) är en region inom Svenska Förbundet för Koloniträdgårdar och Fritidsträdgårdar (Koloniträdgårdsförbundet) som tillvaratar medlemsföreningarnas intressen inom Stor-Stockholm. Sedan FSSK:s bilande 1924 har man varit motpart till Staden i kolonifrågor. FSSK har haft överläggningar med tjänstemän från staden, bl.a. Södermalms stadsdelsförvaltning, under hösten och vintern 2007/2008 om den nya mallen för arrendeavtal för Koloniträdgårdar och Fritidsgårdar.

I överläggningarna har staden uttalat en ambition att nya avtal ska kunna tecknas innan avtalstiden löper ut. Avtalsärendet kommer att behandlas i Stockholms Kommunfullmäktige, förmodligen före sommaren. Från Södermalms stadsdelsförvaltning föreslås att principerna i det gamla avtalet från 1985 ska ligga till grund för det nya avtalet från 2010. Det finns dock vissa förändringar som FSSK vill kommentera.

Synpunkter särskilt angående arrendavgifterna lämnas i Bil 1.

FSSK anser att idén med kolonirörelsen måste hållas levande. Vi tycker att alla som är intresserade av odling ska ha möjligheter att odla och ha en kolonilott. Den som önskar måste också ges en möjlighet att köpa eller uppföra en kolonistuga på de områden det är möjligt. Därför är det för Stockholm speciella hembudsförfarande så oerhört viktigt. Det innebär att priset för huset inte styrs av marknaden. Värdering görs enligt en speciell värderingsmodell som från början tagits fram av kommunen. FSSK uppdaterar värderingslistan och håller kontinuerliga värderingskurser för värderare inom våra medlemsföreningar för att uppfylla kommunens krav. Den uppdaterade listan skickas till staden för godkännande. (Senast den 23 januari 2007 till Stockholms fastighetskontor).

De äldre kolonisterna med sin erfarenhet och kunskap är viktiga för att lära yngre förstå den tanken med kolonirörelsen. På så sätt förs ett kulturarv vidare över generationer. Att tillsammans ta ansvar för att sköta ett område natur genom att odla för eget bruk och nyttja marken på ett ekologiskt hållbart sätt borde få vara en möjlighet för alla. Att också nya stockholmare från andra länder hittar till kolonierna är viktigt för oss. FSSK arrangerar odlarkurser, lär ut kompostering och anordnar studiedagar. Särskilda blad med odlingstips förmedlas från Koloniträdgårdsförbundet. FSSK arbetar också med Miljödiplomering. Många av våra medlemsföreningar gör resor för att besöka andra trädgårdar.

FSSK vill också framhålla folkhälsoaspekten för kolonister, den som vistas ute, rör sig och upplever odlandets glädje tillsammans med andra lever ett längre och friskare liv. Detta är till gagn för både den enskilde och för samhället genom minskade vårdkostnader.

I Stadens parkprogram finns bl.a. noterat att det 1 km från bostaden skall finnas tillgång till odling, där utgör Koloniträdgårdarna en stor del för att detta krav skall uppfyllas av Kommunen. Nämnas bör också att vi kolonister på ett bra sätt bidrar till en bra miljö, vi odlar nära där vi bor, vi har anlagt komposter så att vi inte behöver tillsätta annat gödsel och odlar ekologiskt. Inom kolonirörelsen arbetas med Miljödiplomering i olika nivåer.

FSSK har kurser och utbildning av styrelseledamöter samt övriga funktionärer i föreningarna. Det är ofta komplicerat och svårt att vara styrelseledamot och det behövs utbildning i många fall. Styrelsen ska se till att arrendatorerna kolonisterna följer lagar, avtal och andra bestämmelser. FSSK och därmed också Koloniträdgårdsförbundet bistår sina medlemmar vid tvister av olika slag.

Koloniområdena är inte inhägnade och slutna utan välkomnande små trädgårdar dit allmänheten har fullt tillträde. Många besökare förlägger sina promenader till just koloniområden, vilket är mycket uppskattat.

FSSK menar att det nya avtalet, som fullmäktige ska fatta beslut om, och stadsdelarna undertecknar med sina respektive kolonier ska inledas med en ändamålsparagraf. Vi menar nämligen att främsta syftet för staden inte ska vara att göra koloniområdena ekonomiskt lönsamma utan staden ska i stället tillvara allas möjlighet att vara kolonist, att utveckla kulturarvet, att vara en levande stad, att koloniområden utvecklas ekologiskt hållbart, bevarande av biologisk mångfald m.m.

FSSK föreslår med hänvisning till ändamålet med upplåtandet av marken, att alla ska ges möjligheter till odling, att nya arrendavgifter fastställs inom intervallet 4-5 kr/kvm för stuglotter respektive 1-2 kr/kvm för odlingslotter samt att omräkning bör göras med 60% av KPI.

FSSK menar att det i avtalet ska vara inskrivet att föreningen skall vara medlem i FSSK. Som vi ser det är det till nytta för staden att FSSK är väl fungerande och stark organisation som fullgör uppgifter enligt ovan. Det är till gagn för staden att ha en stark medlemsorganisation att vända sig till för att dryfta olika frågor som rör kolonierna.

FSSK menar att eftersom Stor-Stockholm sammanfaller med Stockholms län bör Stockholms stad ändå i detta avtal och sammanhang, som gäller kolonirörelsen, definiera Stor-Stockholm som omfattande kommunerna inom Stockholms län förutom Norrtälje, Södertälje, Nynäshamn och Nykvarn. FSSK vill erinra om att Stockholms stad, på av staden ägd mark, också har koloniområden i Botkyrka Ekerö, Haninge, Huddinge, Södertälje, Upplands-Bro samt Vallentuna kommuner.

FSSK menar att när det gäller nedgrävda, av staden nedlagda, rör för vattenleverans så ska staden ha ansvar för dessas underhåll.

FSSK menar att den föreslagna maximala takhöjden måste anges för sig i varje föreningskontrakt, liknande det som gjorts för byggytor.

FSSK menar att funktionen som numera upplösta kolonirådet hade ska ersättas av Forum för koloniträdgårdar. I det nuvarande arrendavtalet finns en formulering under § 2 som lyder "Innan en uppsägning enligt ovan äger rum, skall ärendet tillställas kommunens koloniträdgårdsråd för yttrande". Koloniträdgårdsrådet var ett samarbetsorgan där olika problem och önskemål kunde diskuteras mellan staden och FSSK. I koloniträdgårdsrådet ingick även politiker. Rådet fyllde en stor funktion för kunskap och förståelse.

Nuvarande Forum för koloniträdgårdar fungerar som ett samarbetsorgan mellan FSSK och representanter för staden. Eftersom fler stadsdelar, stadsbyggnadskontoret och miljö- och

hälsoförvaltningen finns representerade i Forumet är det en bra samarbetsform där flertalet kolonifrågor kan hanteras. Exempel på sådana frågor är förändrade upplåtelser, flytt av koloniområde, stadsplaneringsfrågor, lösa förändrade villkor för renhållning och sophantering.

Angående arrendeavgifter för koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom Stockholms kommun.

Tillsammans med stadens tjänstemän har Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar (FSSK) haft överläggningar med stadens tjänstemän om den nya mallen för arrendeavtal för Koloniträdgårdar och Fritidsgårdar.

FSSK lämnar följande synpunkter på promemorian angående värdering av arrendeavgifter, vilken tagits fram av exploateringskontoret. Dnr E07-5147-1907.

Lagstiftningen säger att vid tvist ska arrendeavgiften vid avtals förlängning fastställas till ett skäligt belopp enligt jordabalken. Detta ska motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. (s 4)

Utgångspunkt för våra synpunkter och frågor är ändamålet bakom stadens upplåtande av markområden till koloniträdgårdsföreningar på förmånliga villkor. I Stockholm påbörjade stadens anläggande av koloniområden för 100 år sedan med syftet att alla ska ges möjligheter till odling och/eller en stuga för sommarbruk. Vi menar att den tanken fortfarande måste vara vägledande vid fastställandet av arrendeavgifter också i framtiden.

Det finns bland våra kolonister många äldre som skulle drabbas hårt om den föreslagna höjningen genomförs. Vi har många gamla kolonister som inte har råd att på sin pension klara en kraftfull höjning av avgifterna. Även barnfamiljer kommer att i många fall drabbas hårt.

FSSK kan inte förstå hur exploateringskontoret utan klargörande motivering och utan hänsyn till ändamålet med kolonier kunnat komma fram till rekommendationen (s 7) Nya arrendeavgifter för koloniträdgårdar föreslås bli fastställda till en nivå inom intervallet 10-15 kr/kvm lottyta och för fritidsträdgårdar till 2 kr/kvm lottyta och att arrendeavgifter bör omräknas med 100% av KPI.

FSSK föreslår med hänvisning till ändamålet med upplåtandet av marken, för att alla ska ges möjligheter till odling, att nya arrendeavgifter fastställs inom intervallet 4-5 kr/kvm resp 1-2 kr/kvm samt att omräkning bör göras med 60% av KPI.

I promemorian sid (1-2) ges en kortfattad beskrivning av områden och vi vill göra följande kommentarer till detta. Allt för att visa att kolonistugor inte kan jämföras med småhus.

Tillgång till vatten sägs finnas nära varje lott. (s 1). Vi kan då konstatera att vattentrycket i koloniområden är lägre än till bostadshus så har vissa områden problem med vattentrycket särskilt i kuperade områden och att det endast finns sommarvatten. Stockholms brandförsvaret menar också att det är vanligt att släckvatten inte finns i gatan, som brandförsvaret kan koppla på utan man är beroende av det släckvatten som finns i bilarna. Brandsäkerheten i äldre koloniområden uppfyller inte moderna krav på brandsäkerhet. Inte heller är samtliga vägar körbara, de är endast anlagda som parkvägar.

I promemorian talas om Riksby koloniområde som riktmärke. De tre koloniområden som finns i anknytning till Bromma är speciella bl.a. genom att det ställs speciella säkerhetskrav från Bromma flyg på bredd av vägar m.m. Det hade kanske varit lämpligt att som riktmärke även ha ett koloniområde inom Skarpnäcks område.

FSSK anser också att det är viktigt att peka på vad som är tillåten bebyggelse (s 2). Tillåten byggyta på stugorna i ytterstaden är 26 kvm + öppen veranda 8 kvm och i innerstaden är tillåten yta 14 kvm + 6 kvm inglasad veranda. Finns även byggyta 8 - 10 kvm. FSSK menar ändå att det finns skäl att arrendet är lika för stugområden oavsett de ligger i innerstaden eller ytterområden.

I ytterstaden (utom Sundby) men inte i innerstaden, säger exploateringskontoret att egen toalett får installeras enligt överenskommelse mellan föreningen och staden. (s 2). Vi vill framhålla att detta är mycket ovanligt och att detta beviljas i princip bara vid sjukdom. Efter 1968 har staden inte lämnat några tillstånd för installation av septitank för enskilda toaletter.

I avsnittet om arrendevillkor (s 3) redogör exploateringskontoret för avgifterna vid de i dag gällande tjugofemåriga upplåtelseerna som gjordes 1 oktober 1985. Avgifterna bestämdes då till 1,60 kr/kvm för koloniträdgård och 0,50 kr/kvm för fritidsträdgård. Avgifterna omräknas med 60% av förändringen av KPI.

För närvarande, säger exploateringsförvaltningen, gäller ett fastighetsnämndsbeslut från 1991 som innebär att avgiften vid nyupplåtelse är 4 kr/kvm för koloniträdgårdar respektive 1 kr/kvm för fritidsträdgård. Omräkning med 60% av förändringen av KPI ger till år 2007: 4,64 kr/kvm resp 1,16 kr/kvm.

Vi kommer nu till förslaget till värdering med värdetidpunkt 1 oktober 2010.

FSSK vill verkligen betona att man inte bör göra jämförelser med ledning av värden för småhusomter (s.4). Stugorna är små i jämförelse, utan indraget vatten och många även utan indragen el. Husen kan inte säljas på öppna marknaden och det är inte meningen att man ska övernatta vintertid eftersom staden satt restriktioner för hur man får nyttja kolonistugorna under tiden 1/10 – 30/4.

På sidan 4 sägs att "Kolonilotterna har i de fallen blivit vanliga fritidshus inom stadens område". Detta är fel – de flesta kolonilotter består av odlingar. Naturligt så har odlandet förändrats genom åren. För 25 år sedan var det mer vanligt med potatis- och rotfruktsodling. Idag odlar man mycket grönsaker av andra sorter, men också blommor, buskar. De senaste åren har odling både i krukor och växthus ökat.

Priset på stugorna varierar mellan 70 000 – 250.000 kr (s 4). FSSK menar att det är endast i undantagsfall något hus värderas till mer än 200.000. Under 2007 såldes också hus för 18.000 kr. Hembudsförfarandet är viktigt för FSSK och innebär mycket arbete för föreningarnas värderare. Genomsnittspriset är ca 100.000 kr för en kolonilott med stuga.

Exploateringskontoret har i promemorian vid bedömningen utgått från riktvärden för koloniområden enligt AFT-2006 och marginalvärdet för tomtmark vid arrendeupplåtelse enligt AFT-2006 i sämre småhusområden. Genom att använda sig av stadens räntekrav om 5% vid arrendeupplåtelser och ett markvärde om 300 kr/kvm kommer kontoret fram till

arrendet 15 kr/kvm. För kolonier med avtal från 1985 innebär detta en höjning med som mest ca 600 %.