



Handläggare: Gunilla Schedin
Telefon: 508 09 015
Liselotte van den Tempel
Telefon: 508 09 245

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

Nya arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloni- och fritidsträdgårdar inom kommunens gränser - remiss från kommun- styrelsen

Förvaltningens förslag till beslut

Remissen besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Annette Luengo
t.f. stadsdelsdirektör

Anders Lindgren
avdelningschef

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har begärt yttrande från bl.a. Norrmalms stadsdelsnämnd med anledning av förslag till nya arrendeavtal med de koloni- och fritidsträdgårdsföreningar som finns inom staden. Bl.a. föreslås att arrendeavgifterna höjs och att ansvaret för gemensamma byggnader, med undantag av byggnader med kultur- miljövärde, förs över till föreningarna.

Förvaltningen anser att höjningen av arrendeavgifterna är rimlig och har i övrigt inga större invändningar mot förslaget till nya avtal men anser att avtalen även fortsättningsvis bör gälla i 25 år. Som förvaltningen ser det bör ansvaret för stadens koloni- och fritidsträdgårdar läggas på en och samma nämnd istället för att, som föreslås, delas upp mellan stadsdelsnämnderna, trafik- och renhållningsnämnden, kulturnämnden och fastighetsnämnden.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har begärt yttrande från samtliga stadsdelsnämnder och ett par facknämnder med anledning av förslag från stadsledningskontoret till nya arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloni- och fritidsträdgårdsföreningar inom kommunens gränser. Yttrandet ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 18 maj.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av kanslistaben i samråd med parkmiljögruppen norra innerstaden.

Ärendet

Stadens arrendeavtal med cirka 50 koloni- och fritidsträdgårdsföreningar löper ut den 30 september 2010. Avtalen har gällt sedan 1985.

Efter beslut i kommunfullmäktige bildades 2004 "Forum för koloniträdgårdar", med representanter från bl.a. stadsdelsförvaltningarna, miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och Storstockholms Koloniträdgårdar (FSSK) med uppdrag att bl.a. ta fram nya arrendeavtal inför att huvuddelen av stadens avtal med koloni- och fritidsträdgårdsföreningar upphör att gälla 2010.

"Forum för koloniträdgårdar" beslutade 2007 att bilda en arbetsgrupp för att ta fram förslag till mallar för nya arrende- och medlemsavtal. I arbetsgruppen har ingått representanter från Södermalms stadsdelsförvaltning, juridiska avdelningen, exploateringskontoret och FSSK samt en adjungerad representant från miljöförvaltningen.

Förslag till nya arrendeavtal

1. Kolonistugornas storlek

Arbetsgruppen anser att koloniområden även fortsättningsvis ska vara till för odling och rekreation och föreslår därför att storleken på kolonistugor, verandor och uthus ska regleras i avtalen. Tidigare har detta reglerats enbart genom detaljplanen. Vad gäller stugor föreslås att de i innerstaden maximalt får vara 14 kvm och i ytterstaden maximalt 24 kvm. Stadsdelsnämnderna kan dock i avtalen anpassa storleken på stugorna efter lokala förutsättningar.

2. Gemensamma anläggningar

Det råder idag stor osäkerhet vad gäller ansvaret för befintliga byggnader och övriga anläggningar inom koloniföreningarnas arrendeområde. Arbetsgruppen har

föreslagit att byggnader för gemensamt bruk ska tillhöra föreningarna med undantag av byggnader med kulturmiljövärde.

3. Definition av begreppet Storstockholm

I avtalsförslaget specificeras vilka kommuner som ingår i begreppet Storstockholm och vars kommuninvånare därmed får bli medlemmar i en koloniförening inom staden.

4. Förslag till medlemsavtal

Medlemsavtalen mellan den enskilde och resp. förening föreslås anpassas till de nya arrendeavtalen, vad gäller t.ex. tillåten yta för stugor, verandor och uthus.

5. Förslag till ordningsföreskrifter

Vissa mindre justeringar föreslås i nu gällande ordningsföreskrifter, d.v.s. de föreskrifter som reglerar vad föreningsmedlemmar får och inte får göra med sina kolonilotter.

Övrigt

FSSK anser att koloniträdgårdsföreningarna ska vara anslutna till FSSK. Stadens representanter i arbetsgruppen anser dock inte att detta längre ska vara ett krav. FSSK och stadens representanter har också olika uppfattningar om vilken part som ska ansvara för reinvesteringar av ledningar inom koloniområdena och nivån på höjningen av arrendavgiften.

Juridiska frågor

Staden upplåter genom arrendeavtal med koloniträdgårdsföreningarna mark för koloni- och odlingsträdgårdarna. För de områden där det är tillåtet att uppföra stugor gäller reglerna om bostadsarrende och för odlingslotterna reglerna om lägenhetsarrende. Vad gäller bostadsarrenden innehåller de föreslagna avtalen ett förbehåll om arrendenämndens godkännande av avvikande villkor.

Avtalen föreslås löpa på fem år. Stadsdelsnämnderna svarar för att ingå avtal med de föreningar som finns inom resp. stadsdelsområde och ansvarar därmed också för att avtalen anpassas till lokala förutsättningar inom ramen för standardavtalet. Koloniträdgårdsföreningen upplåter i sin tur ett underarrende till föreningsmedlemmarna på motsvarande villkor som anges i huvudarrendet.

Arrendavgifter

Vid de markupplåtelseerna som gjordes 1985 fastställdes arrendavgiften till 1,60 kronor per kvm lottytta för koloniträdgårdar och till 0,50 kronor per kvm

lottyta för fritidsträdgårdar. Avgiften omräknas med 60 procent av förändringen av konsumentprisindex. Från 1991 är avgiften vid nyupplåtelse 4 kronor per kvm lottyta för koloniträdgårdar och 1 krona per kvm lottyta för fritidsträdgårdar. Även i dessa fall sker en omräkning med 60 procent av konsumentprisindex.

Hembudsförfarande

Husen på kolonilotterna säljs inte till marknadsmässiga priser utan genom ett hembudsförfarande. Värdering görs enligt en speciell värderingsmodell som från början tagits fram av Stockholms stad och som uppdateras av FSSK.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret föreslår att arrendeavgiften för koloniträdgårdar fastställs till 5,50 kronor per kvm lottyta och år och för fritidsträdgårdar till 1,30 kronor per kvm lottyta, med en årlig uppräkning med 100 procent av konsumentprisindex.

Höjningen av arrendeavgiften innebär för t.ex. Eriksdalslundens koloniträdgårdsförening, som betalar avgift enligt det avtal som slöts 1985, att avgiften, som för 2008 uppgick till 76 659 kronor per år, kommer att uppgå till 162 257 kronor per år.

Stadsdelsnämnderna föreslås få i uppdrag att, i samråd med kulturnämnden, inventera vilka byggnader inom koloniområdena som ska övertas av föreningarna och att fastighetsnämnden får i uppdrag att förvalta de byggnader som kommer att vara kvar i stadens ägo. Vidare föreslås att trafik- och renhållningsnämnden får samordningsansvaret för koloniträdgårdsfrågor och för samrådsorganet ”Forum för koloniträdgårdar”. Trafik- och renhållningsnämnden föreslås också få i uppdrag att i samråd med stadsdelsnämnderna bevaka avtalen inför arrendetidens slut och säga upp de avtal som går ut 2010 för ändring av villkoren.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att den föreslagna höjningen av arrendeavgifterna är rimlig. Som framgår av remisshandlingarna motsvarar de föreslagna avgifterna i princip de avgifter som gällt sedan 1991 efter omräkning med 100 % av konsumentprisindex fram till och med januari 2009.

Förvaltningen har inga större invändningar varken mot de föreslagna avtalsmallarna eller förslaget till nya ordningsföreskrifter. För att göra jämförelser med nu gällande avtal och föreskrifter hade det underlättat om ändringarna på något sätt markerats.

I ärendet framhålls att det idag råder stor osäkerhet om ansvaret för underhåll av befintliga byggnader och övriga anläggningar inom arrendedområdena. Förvaltningen är därför positiv till att ansvaret för underhåll av byggnader för gemensamt bruk, med undantag av byggnader med kulturmiljövärde, överförs till föreningarna.

Stadsledningskontorets har framhållit att koloniträdgårdsverksamheten är viktig och kommer att finnas kvar lång tid framöver. Mot bakgrund av detta och med tanke på att föreningarna föreslås ansvara för gemensamma anläggningar anser förvaltningen att en arrendetid på fem år är för kort och föreslår därför att avtalen även fortsättningsvis ska gälla i 25 år.

Förvaltningen delar uppfattningen att koloniområden ska vara till för odling och rekreation. Det är därför positivt att man föreslår en maximalt tillåten storlek på stugor, verandor och uthus. Förvaltningen anser dock att det i avtalen tydligt bör framgå att stugor endast får uppföras i en våning. I ärendet föreslås att maximalt tillåten storlek på trädäck ska vara 15 kvm. Förvaltningen tycker inte att det är självklart att få bygga så stora trädäck och föreslår därför att storleken ska anpassas till lokala förhållanden.

Förvaltningen anser att inga privata avlopps- och vattenledningar inom koloniområdena ska tillåtas och att heller inga dispenser ska ges. Som förvaltningen ser det bör föreningarna bevaka att inga kemiska bekämpningsmedel används inom koloni- och fritidsträdgårdarna, d.v.s. samma miljöbestämmelser bör gälla som för stadens parker.

Det är troligt att FSSK:s betydelse kommer att minska och dess ställning som förhandlingspart försvagas om flera föreningar väljer att gå ur FSSK, om medlemskap inte längre kommer att krävas. Detta scenario innebär också att staden på sikt kan få flera parter att förhandla med, vilket i sin tur sannolikt kommer att medföra ett merarbete.

Som framgår av remisshandlingarna föreslås stadsdelsnämnder även fortsättningsvis svara för nyinvesteringar på koloni- och fritidsträdgårdsområdena. Förvaltningen vill framhålla att alla typer av investeringar är problematiska för stadsdelsnämnder med små intäkter. Föreningarna skulle därför troligen vara mer betjänta av om ansvaret för investeringar läggs på en central nämnd.



Som förvaltningen ser det skulle både staden och koloni- och trädgårdsföreningarna rent allmänt vinna på att ansvaret för verksamheten läggs på en och samma nämnd istället för att, som föreslås, delas upp mellan stadsdelsnämnderna, trafik- och renhållningsnämnden, kulturnämnden och fastighetsnämnden.

Förvaltningen anser att det mest naturliga är att ansvaret för stadens koloni- och fritidsträdgårdsverksamhet läggs på fastighetsnämnden, som har vana vid avtals- och hyresfrågor och som redan har ansvar för de s.k. fjärrkolonier som finns i närliggande kommuner. Förvaltningen anser för övrigt att även fastighetsnämnden borde ha varit remissinstans.

Bilagor

1. Remisshandlingar.
2. Yttrande från FSSK angående förslaget till nya arrendeavtal.