

Handläggare
Britta Eliasson
08-508 264 61

Till
Exploateringsnämnden
2018-03-08

Kulturkampanjens kulturhus intill Magelungsvägen och Rågsveds friområde. Nytt arrendeavtal

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna ett nytt arrendeavtal för del av Örby 4:1 i enlighet med förslag i utlåtandet

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Ett nytt arrendeavtal för den ideella föreningen Kulturkampanjen med sitt kulturhus Cyklopen i Högdalen har tagits fram. Avtalet innebär att arrendeområdet på en del av fastigheten Örby 4:1 utökas till ca 1500 kvadratmeter. Det reglerar nu tydligare än föregående avtal vilken verksamhet som får bedrivas och vid vilka tider samt att det ska finnas en tydlig gräns mot allmän mark. Ett vite är infört för att säkra efterlevnaden av avtalet.

Bakgrund

Den ideella föreningen Kulturkampanjen, nedan kallad föreningen, arrenderar sedan 2013 mark vid och i anslutning till

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 61
Växel 08-508 276 00
britta.eliasson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Magelungsvägen och Rågsveds friområde. De har en byggnad som kallas Cyklopen, ett kulturhus där de bedriver olika former av kulturell verksamhet såsom teater, konstevents, möten, konserter med mera. Föreningens syfte är att Cyklopen ska vara ett självförsörjande och politiskt oberoende kulturhus med blandade verksamheter.

I dag har föreningen ett arrende som omfattar marken för huset, men inte så mycket mer. Genom beslut i exploateringsnämnden i maj 2015 gavs kontoret i uppdrag att teckna ett nytt arrendeavtal med föreningen förutsatt att den vidtog en rad åtgärder för att minska klagomålen på verksamheten och få ordning på området utanför deras arrendeområde, till exempel ta bort en skrotbil, samt uppföra ett räcke mot den allmänna gång- och cykelvägen i anslutning till arrendeområdet. Det nya arrendet skulle innefatta ett större markområde kring Cyklopen.

Föreningen har nu åtgärdat allt som Exploateringskontoret påtalat och klagomålen från allmänheten har i stor sett upphört. Föreningen har sökt och fått bygglov för anläggningar utanför Cyklopen och exploateringskontoret och föreningen är överens om villkoren för ett nytt arrendeavtal.

Ärendets beredning

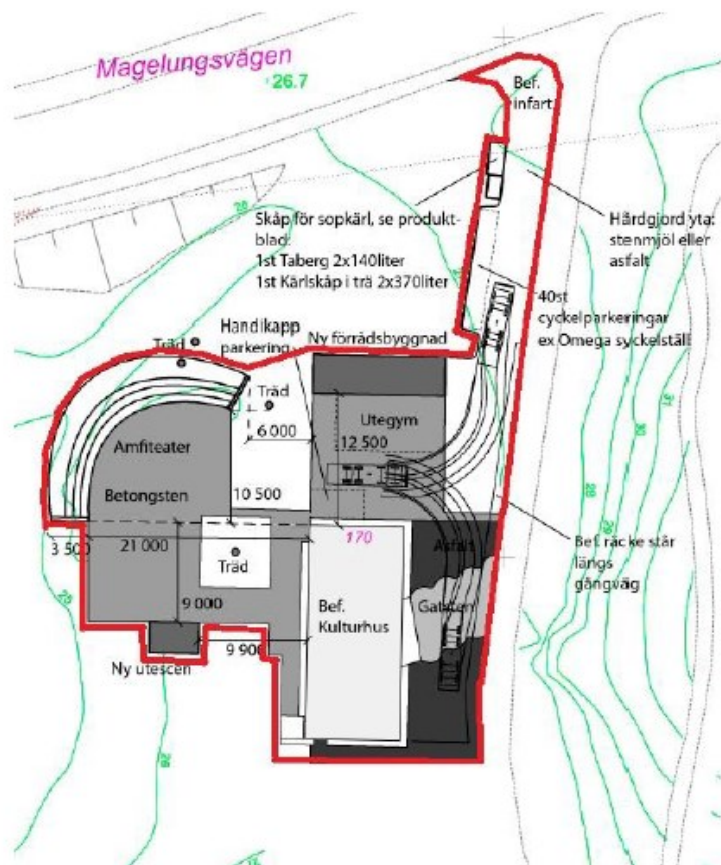
Utgångspunkten för arrendeområdet är det bygglov som föreningen fick i maj 2017. Bygglovet är remitterat till stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret med flera berörda instanser. För kontoret har det varit viktigt med tydliga regleringar av den del av verksamheten som kan störa eller på annat sätt påverka allmänheten. Kontoret har också velat ha möjlighet till snabba och tydliga konsekvenser vid överträdelser, så att det finns incitament till efterlevnad av avtalet. För föreningen har det varit viktigt att vara en oberoende kulturförening, utan reglering av verksamhetens innehåll.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

Föreningen och kontoret är överens om det bilagda arrendeavtalet. Avtalet innebär bland annat

- arrendeområdet omfattar ca 1500m²
- arrendet gäller till och med 2022, med möjlighet till förlängning med två år i taget

- att föreningen får uppföra de anläggningar som bygglovet gett rätt till
- att föreningen har rätt att utnyttja området för olika former av kulturverksamhet, såsom teater, konserter, grafittimålning, sammankomster mm
- att arrendeavgiften är satt för ideell kulturverksamhet
- att föreningen ska sätta upp ett staket eller annan tydlig avgränsning av arrendeområdet mot allmän mark
- att frekvensen av sena konserter och evenemang med hög ljudnivå regleras. Till exempel gäller högst två sena (till kl 02.00) spelningar per månad och att spelningar utomhus inte får ske efter kl. 21.00
- att kontoret ska ha kännedom om de sena spelningar som planeras och
- att ett vite är kopplat till efterlevnaden av avtalet



Situationsplan från bygglovet. Arrendeområdet markerat med rött.

Kontoret menar att det nya avtalet innebär en rimlig reglering av bullrande verksamhet. Avtalet ger också bättre förutsättningar för föreningen att bedriva sin verksamhet inom arrendeområdet, då

det utökas och blir tydligt avgränsat. Avtalet, och processen att ta fram avtalet, ger goda förutsättningar för att verksamheten ska fungera utan oenighet mellan parterna och så att mindre tid behöver läggas på diskussioner om verksamheten och på klagomål från allmänhet.

Avtalet är en viktig förutsättning för att föreningen ska kunna verka och bidra med en mötespunkt och kulturell verksamhet i Högdalen, så som är föreningens syfte.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret föreslår att kontoret får i uppdrag att teckna arrendeavtal med föreningen i enlighet med bilaga 1.

Slut

Bilaga

Förslag till arrendeavtal med den ideella föreningen Kulturkampanjen.