



Handläggare: Liselotte van den Tempel
Telefon: 508 09 245

Till
Östermalms stadsdelsnämnd

Nya arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloniträdgårdar/fritidsträdgårdar inom kommunens gränser - remiss från kommunstyrelsen

Förvaltningens förslag till beslut

Remissen besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Göran Månsson
stadsdelsdirektör

Anders Lindgren
avdelningschef

Sammanfattning

I remissen föreslås att arrendeavgifterna för koloni- och fritidsträdgårdarna höjs till 5,50 kronor/kvm och år respektive 1,30 kronor/kvm och år och att avtalen ska gälla i fem år. Gemensamma byggnader förs över till föreningarna förutom de byggnader som har kulturhistoriskt värde vilka övertas av fastighetsnämnden. Vidare föreslås att trafik- och renhållningsnämnden får samordningsansvaret för koloniträdgårdsfrågor och samrådsorgan. Förvaltningen anser att höjningen av arrendeavgifterna är skälig. För en enkel och tydlig organisation är det förvaltningens mening att fastighetsnämnden bör vara den som ensam ansvarar för koloniträdgårdsföreningarna. Arrendeavtalen bör även fortsättningsvis gälla i 25 år enligt förvaltningen.



Bakgrund

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

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. 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 föreslår 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

Arbetsgruppen har föreslagit mindre justeringar i de nu gällande ordningsföreskrifterna, 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 arrendeavgiften.

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.

Om arrendeförhållandet ska bestå men med ändrade villkor ska arrendatorerna meddelas genom en uppsägning senast ett år före arrendetidens utgång.

Arrendeavgifter

Vid de markupplåtelseerna som gjordes 1985 fastställdes arrendeavgiften till 1,60 kronor per kvm lottyta 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.

Stadsledningskontoret föreslår att mallen för arrendeavtal med koloniträdgårdsföreningar resp. fritidsträdgårdsföreningar godkänns liksom mallen för avtal mellan resp. förening och dess medlemmar. Vidare föreslås att de föreslagna ordningsföreskrifterna godkänns.

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.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom parkmiljögruppen norra innerstaden vid Norrmalms stadsdelsförvaltning.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att en höjning av arrendeavgifterna till den nivå som föreslås i remissen är rimlig. Det motsvarar ungefär avgifterna för de föreningar som tecknat nya avtal från 1991 och framåt när deras avgifter räknats om med 100 % av



konsumentprisindex till januari år 2009. Däremot anser förvaltningen att en arrendetid på fem år är för kort när det samtidigt framförs att koloniträdgårdar är en viktig verksamhet som kommer att fortsätta en lång tid framöver. Föreningarna ska vara ansvariga för underhåll av ledningar och andra anläggningar. Förvaltningen anser därför det vara rimligt att arrendeavtalet för fritidsträdgårdar och koloniträdgårdsföreningar ska gälla i 25 år även i fortsättningen.

Avtalsförslaget reglerar storlek på stugor, verandor och förråd vilket inte är något nytt. Syftet med koloniträdgårdar måste dock alltid först och främst vara odling.

Föreningarna står idag för underhållet av de gemensamma byggnaderna och stadsdelsnämnderna för investeringar. En överföring av föreningshus och andra gemensamma byggnader till föreningarna tydliggör var ansvaret ligger och stadsdelsnämnderna är i och med detta fria från investeringsansvar och övrigt ansvar för byggnaderna.

I förslaget skapas en ny definition om vilka kommuner som ingår i begreppet Storstockholm. Det är märkligt varför vissa kommuner i det vedertagna begreppet Storstockholm, som omfattar samtliga kommuner i Stockholms län, ska utestängas från möjligheten att bli medlem i en koloniträdgårds- eller fritidsträdgårdsförening detta särskilt med tanke på att staden har fjärrkolonier i exempelvis Södertälje och Vallentuna som inte räknas till Storstockholm enligt förslagets definition.

Till remissen hör ett antal bilagor med förslag till nya arrendeavtal, medlemsavtal och ordningsregler för koloniträdgårdar. För att jämföra skillnader i nuvarande avtal och ordningsregler hade det varit betydligt enklare om ändringarna på något sätt markerats.

Inom Östermalms stadsdelsområde finns inga fritidsträdgårds- eller koloniträdgårdsföreningar, varför förvaltningen har svårt att yttra sig om de ändringar som gjorts i det nya förslaget till avtal.

Förvaltningen vill framföra följande synpunkter på avtalsförslaget. Förvaltningen anser att inga privata avlopps- och vattenledningar ska tillåtas och att inga dispenser ska ges. Föreningarna bör även bevaka att inga kemiska bekämpningsmedel används i odlingarna, d.v.s. samma miljöbestämmelser som gäller för skötseln av stadens parker. Det bör också tydligt framgå att en



kolonistuga endast får uppföras i en våning. Förvaltningen anser vidare att trädäck om 15 kvm inte ska vara en självklarhet i koloniträdgårdarna.

Stadsledningskontoret föreslår att trafik- och renhållningsnämnden ska få ansvar för investeringar samt även för övrig samordning kring koloniträdgårdsfrågor. Förvaltningen anser att fastighetsnämnden som redan har ett ansvar för fjärrkolonierna föreslås ansvara för investeringar i gemensamma byggnader av kulturvärde samt för övrig samordning.

Det är troligt att FSSK:s betydelse kommer minska och försvagas som förhandlingspart om flera föreningar väljer att gå ur FSSK, när kravet på medlemskap försvinner från stadens sida. Det scenariot innebär också att staden på sikt kan få flera parter att förhandla med.

Stugorna i koloniträdgårdsföreningar säljs inte till marknadsmässiga priser utan ett hembudsförfarande enligt en särskild värderingsmodell gäller. Avtalen reglerar maximalt tillåten storlek på de byggnader som hör till lotten. För vissa områden kan avtalen komma att inskränka byggrätten i förhållande till detaljplanen. Vad detta har med den allmänna finansöron och det faktum att fastighetsmarknadens priser minskar som stadsledningskontoret skriver om är inte helt begriplig.

För de stadsdelsnämnder som idag endast har små intäkter av koloniföreningarna är alla typer av investeringar problematiska. Föreningar som ligger i stadsdelsområden där föreningarna ger marginella intäkter skulle förmodligen vara mer betjänta av om samtliga koloniträdgårdsföreningar och fritidsträdgårdsföreningar istället låg under en central nämnd.

I remissen föreslås att stadsdelsnämnderna, trafik- och renhållningsnämnden, kulturnämnden och fastighetsnämnden på ett eller annat sätt ska vara delaktiga i stadens koloniträdgårds- och fritidsträdgårdsföreningars handläggning. Stadsdelsnämnderna föreslås bevaka avtalen vid arrendetidens slut tillsammans med trafik- och renhållningsnämnden. För att få en bra organisation för föreningarna anser förvaltningen att så få nämnder som möjligt ska vara inblandade. Stadsdelsförvaltningen anser att ansvaret för koloniträdgårds- och fritidsträdgårdsföreningar bör ligga på en nämnd, förslagsvis fastighetsnämnden, som har vana vid avtals- och hyresfrågor och som redan har ansvaret för fjärrkolonierna.



Eftersom fastighetsnämnden berörs av föreslagna förändringar borde även den ha varit remissinstans i ärendet.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bilagor

1. Nytt arrendeavtal för fritidsträdgård
2. Nytt arrendeavtal för koloniträdgård
3. Nytt arrendekontrakt – medlemsavtal, koloniträdgårdsförening
4. Nytt arrendekontrakt – medlemsavtal, fritidsträdgårdsförening
5. Nya ordningsföreskrifter för föreningarnas medlemmar
6. Synpunkter från Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar (FSSK)