



Handläggare: Sophie Dahlberg
Telefon: 08-508 14 037

Till
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

Nytt arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom kommunens gränser – remissvar

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningens tjänsteutlåtande åberopas som yttrande till Kommunstyrelsen.

Gillis Hammar
Stadsdelsdirektör

Leif Fransson
Avdelningschef

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till stadsdelsnämnden remitterat remissen av Nytt arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom kommunens gränser.

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 som övertas av fastighetsnämnden. Vidare föreslås att trafik- och renhållningsnämnden får samordningsansvaret för koloniträdgårdsfrågor och samrådsorgan.



Förvaltningen anser att höjningen av arrendeavgifterna är skäligen. Förvaltningen ställer sig tveksam till förslaget om en avtalstid på fem år då detta kan leda till minskad investeringsvilja hos dem som arrenderar kolonierna. Förvaltningen bedömer därför att arrendetiden bör vara minst 10 år för att bibehålla den långsiktiga investeringsviljan hos arrendatorerna.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har för yttrande sänt ut förslag till nya arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom kommunens gränser.

Arrendeavtalen för cirka 50 koloni- och fritidsträdgårdar inom kommunens gränser löper ut den 30 september 2010. Avtalen har gällt i 25 år och de ska sägas upp för ändring av villkoren ett år i förväg.

Stadsdelsnämnderna ansvarar för upplåtelse av mark och uppgifter som i övrigt rör koloni- och fritidsträdgårdar. Fastighetsnämnden ansvarar för koloni- och fritidsträdgårdarna utanför kommunens gränser vilka inte berörs av detta förslag till nya avtal. Stockholms stad upplåter mark till koloniträdgårdsföreningar i Botkyrka, Huddinge, Ekerö, Haninge med flera.

I Enskede-Årsta-Vantör finns det tre koloniträdgårdsföreningar och fem fritidsträdgårdsföreningar. Samtliga koloni- och fritidsträdgårdsföreningar i stadsdelen, förutom det på Årstafältet, kommer att beröras av de nya avtalen. Avtalet för koloniträdgårdsområdet på Årstafältet sträcker sig till 2027. De som kommer att beröras är Dianelund, Enskede gårds koloniförening, Skanskvarn Koloniträdgårdsförening, Snösätra Norra Fritidsträdgårdsförening, Snösätra Södra Koloniträdgårdsförening, Årstaliden Koloniträdgårdsförening och Örby Koloniträdgårdsförening.

Kommunfullmäktige beslutade den 1 mars 2004 att ett samrådsorgan skulle bildas med Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd som sammankallande. I forumet, som benämns Forum för koloniträdgårdar, finns representanter från stadsdelsförvaltningarna, en från vardera innerstaden, söderort och västerort, miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och tre från FSSK. Representanter från stadsledningskontorets juridiska avdelning och från exploateringskontoret är adjungerande. Frågor om bygglov, arrende, miljö och reinvesteringar har

Nytt arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom kommunens gränser – remissvar

Box 81, 121 22 Johanneshov. Slakthusplan 4
Telefon 508 14 000. Fax 508 14 444
e-post@eav.stockholm.se



behandlats av samrådsorganet Forum för koloniträdgårdar. Ett av huvuduppgifterna har varit att ta fram nya arrendeavtal mellan staden och koloniträdgårdsföreningarna då huvudparten av dessa upphör att gälla under 2010.

Forumet för koloniträdgårdar beslutade i maj 2007 att bilda en arbetsgrupp med uppgift att ta fram ett förslag till mallar för nya arrende- och medlemsavtal. Gruppen har representerats av Södermalms stadsdelsförvaltning, stadsledningskontorets juridiska avdelning, exploateringskontoret och av två representanter från FSSK. Representant från miljöförvaltningen har adjungerats. Gruppen har också sett över ordningsföreskrifterna som ska gälla i varje förening. Parallellt med detta arbete har exploateringskontoret tagit fram ett underlag för den nya arrendeavgiften. Arbetet har genomförts i förhandlingsform mellan staden och FSSK.

Ärendet

Stadsledningskontoret föreslår att avtalen för koloniträdgårdsföreningar och fritidsträdgårdsföreningar inom kommunens gränser som går ut 2010 sägs upp för ändring av villkor.

Stadsledningskontoret föreslår att avgiften för koloniträdgårdar fastställs till 5,50 kronor per kvadratmeter och år och för fritidsträdgårdar till 1,30 kronor per kvadratmeter och år från och med 1 oktober 2010. Stadsledningskontoret föreslår vidare att avgifterna för arrende av koloniträdgårdsföreningar och fritidsträdgårdsföreningar uppräknas årligen med 100 procent av konsumentprisindex.

Staden och FSSK är överens om att i avtalet behålla koloniträdgårdarnas ursprungliga syfte om att de ska vara till för odling och rekreation. Därför föreslås att en maximalt tillåten storlek på kolonistugor, verandor och uthus samt stugornas maximala höjd regleras i avtalen.

Stadsledningskontoret föreslår vidare att byggnader för gemensamt bruk överförs till föreningarna med undantag för byggnader med kulturmiljövärde, till exempel Danelund, som fastighetsnämnden får ansvaret för. Stadsdelsnämnderna får i uppdrag att i samråd med kulturnämnden inventera vilka byggnader som ska övertas av respektive koloniförening. Arrendatorerna ansvarar för underhåll av



övriga anläggningar t.ex. ledningar utom nyinvesteringar som stadsdelsnämnderna ansvarar för.

Stadsledningskontoret förslag innebär att samordningsansvaret för koloniträdgårdsfrågorna och för samrådsorganet "Forum för koloniträdgårdar" överförs till trafik- och renhållningsnämnden.

Stadsledningskontoret har i samband med ändringen av villkor upprättat en ny mall för arrendeavtal för koloniträdgårdsföreningar respektive fritidsträdgårdsföreningarna och föreslår att denna mall godkänns. Medlemsavtalen mellan den enskilde medlemmen och föreningen har anpassats till det nya innehållet i arrendeavtalet och mindre justeringar har gjorts i ordningsföreskrifterna. Stadsledningskontoret föreslår att förslaget till ny mall för medlemsavtal samt förslaget till ny mall för ordningsföreskrifter godkänns.

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats inom avdelningen Förskola och fritid som ansvarar för stadsmiljöfrågor. Remisstiden sträcker sig till den 18 maj 2009.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen avser att säga upp avtalen enligt stadsledningskontorets förslag senast 2009. Detta gäller inte Årstafältet som har ett avtal som gäller tom 2027.

Förvaltningen instämmer i att de föreslagna avgifterna är skäligen och ställer sig positiv till att avgiften för koloniträdgårdar fastställs till 5,50 kronor per kvadratmeter och år och för fritidsträdgårdar till 1,30 kronor per kvadratmeter med en årlig uppräkningsindex med 100 procent av konsumentprisindex. Vid de 25-åriga upplåtelseerna som gjordes 1985 bestämdes avgifterna till 1,60 kronor per kvm lottyta för koloniträdgårdar och till 0,50 kronor per lottyta för fritidsträdgårdar. Avgifterna omräknas med 60 procent av förändringen i konsumentprisindex. Höjningen av arrendeavgiften innebär för exempelvis Eriksdalslundens koloniträdgårdsförening som betalar enligt det avtal som slöts 1985 följande: Föreningen betalade 2008 ett arrende på 76 659 kronor per år eller en snittkostnad på 543 kronor per koloniträdgårdslott och år. Med det nya avtalet kommer föreningen att betala 162 257 kronor per år eller en snittkostnad på 1 150 kronor

Nytt arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom kommunens gränser – remissvar

Box 81, 121 22 Johanneshov. Slakthusplan 4
Telefon 508 14 000. Fax 508 14 444
e-post@eav.stockholm.se



per koloniträdgårdslott och år. Stockholms kommun har även andra avtal med koloniträdgårdar från 1991. Den nya arrende avgiften motsvarar avgiften för dessa koloniträdgårdar omräknad med 100 procent av konsumentprisindex.

Förvaltningen delar uppfattningen att i avtalet behålla koloniträdgårdarnas ursprungliga syfte om att de ska vara till för odling och rekreation och att man därmed reglerar storleken på kolonistugor, verandor och uthus i avtalen.

Förvaltningen ställer sig positiv till att byggnader för gemensamt bruk överförs till föreningarna med undantag för byggnader med kulturmiljövärde. Danelund som omnämns i remissen är en egen fastighet som inte ingår i koloniträdgårdsföreningens arrendeområde. Huset förvaltas av fastighetskontoret och hyrs av koloniträdgårdsföreningen.

Förvaltningen anser att samordningsansvaret för koloniträdgårdsfrågorna och för samrådsorganet "Forum för koloniträdgårdar" mer lämpligen skulle ha hamnat på fastighetsnämnden som idag ansvarar för koloni- och fritidsträdgårdarna på stadens mark utanför kommunen och som även får i uppdrag att förvalta de byggnader med kulturmiljövärde som ska vara kvar i kommunen ägo.

Förvaltningen har inga synpunkter på förslagen till ny mall för arrendeavtal, medlemsavtal samt förslaget till ny mall för ordningsföreskrifter med reservation för förvaltningens synpunkter nedan. Förvaltningen vill upplysa om att det står 25 år istället för 5 år i det bifogade Arrendeavtalet för fritidsträdgårdar § 2. I arrendeavtalen för koloniträdgårdarna samt fritidsträdgårdarna står det att kommunen ansvarar för trädbeståndet inom arrenderat område § 5 n. Förvaltningen instämmer i att de träd som finns inom arrendeområdet ska tillhöra staden och får inte avverkas av föreningen men normal drift som att ta hand om löv och nedfallna grenar bör skötas av föreningen. Om föreningen vill avverka träd bör trafikkontorets trädexpert anlitas för att få en likvärdig bedömning över samtliga koloniträdgårdsområden inom staden.

Förvaltningen vill även framföra att det hade varit önskvärt att på ett tydligare sätt i remissen ha kunnat visa på vilka ändringar som har gjorts i det nya arrendeavtalet, medlemsavtalet och i ordningsföreskrifterna i jämförelse med de gamla avtalen.

Nytt arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom kommunens gränser – remissvar

Box 81, 121 22 Johanneshov. Slakthusplan 4
Telefon 508 14 000. Fax 508 14 444
e-post@eav.stockholm.se



Stadsledningskontoret föreslår att arrendeavtalen ska löpa på fem år istället för 25 år. Förvaltningen ställer sig tveksam till förslaget om en avtalstid på fem år då detta kan leda till minskad investeringsvilja hos dem som arrenderar kolonierna. Vilket i sin tur kan betyda att underhållet av koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar blir eftersatt. Förvaltningen bedömer därför att arrendetiden bör vara minst 10 år för att bibehålla den långsiktiga investeringsviljan hos arrendatorerna. Förvaltningen kan inte se något problem med att ha en längre arrendetid än fem år så länge staden är berättigad att varje femårsperiod återta sådan mark som kommunen finner vara nödvändig för annat behov.

Förvaltningen instämmer i att det är rimligt att även koloniträdgårdsföreningarna innefattas av föreningsfriheten och att man därför i förslaget till nytt avtal har tagit bort kravet på att den förening som har avtal med staden ska vara ansluten till FSSK. Förvaltningen bedömer dock att borttagandet av medlemsplikten i FSSK kommer att leda till att ett antal föreningar går ur FSSK. Detta kan leda till att arbetet med att upprätta avtal blir mer splittrat med krav på särskrivningar m.m. De allmänna ordningsföreskrifterna kommer inte att gälla för de föreningar som inte är medlemmar i FSSK. När inte moderorganets föreskrifter finns till grund och föreningarna inte är anslutna till FSSK kommer arbetet med att upprätta ordningsföreskrifter bli krångligare. Förvaltningen undrar om FSSK:s ordningsregler ska gälla för icke anslutna föreningar och om så inte är fallet ska det upprättas andra ordningsregler för varje enskild förening i sådana fall? Med anledning av § 5 e och f i arrendeavtalen för koloniträdgårdsföreningarna och fritidsträdgårdsföreningarna.

Bilagor

Remiss om Nya arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom kommunens gränser, dnr 109-2249/2008.

Nytt arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom kommunens gränser – remissvar

Box 81, 121 22 Johanneshov. Slakthusplan 4
Telefon 508 14 000. Fax 508 14 444
e-post@eav.stockholm.se