



Handläggare:
Monica Petersson
Lena Svenshammar,
Telefon: 508 29 342, 508 29 919

Till
Kommunstyrelsen

Nya arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom kommunens gränser

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Avgiften för arrende för koloniträdgårdsföreningar fastställs till 5,50 kronor per kvadratmeter och år från och med 1 oktober 2010.
2. Avgiften för arrende för fritidsträdgårdsföreningar fastställs till 1,30 kronor per kvadratmeter och år från och med 1 oktober 2010.
3. Avgifterna för arrende av koloniträdgårdsföreningar och fritidsträdgårdsföreningar uppräknas årligen med 100 procent av konsumentprisindex.
4. Mallen för arrendeavtal för koloniträdgårdsföreningarna respektive fritidsträdgårdsföreningarna godkänns.
5. Mallen för medlemsavtal mellan koloniträdgårdsföreningar respektive fritidsträdgårdsföreningar och deras medlemmar godkänns.
6. Ordningsföreskrifter för koloniträdgårds- respektive fritidsträdgårdsföreningarnas medlemmar godkänns.
7. Stadsdelsnämnderna får i uppdrag att i samråd med kulturnämnden inventera vilka byggnader inom koloniområdena som ska övertas av respektive koloniförening.
8. Fastighetsnämnden får i uppdrag att förvalta de byggnader som är kvar i kommunens ägo.
9. Trafik- och renhållningsnämnden får samordningsansvaret för koloniträdgårdsfrågorna och för samrådsorganet "Forum för koloniträdgårdar".



10. Trafik- och renhållningsnämnden får i uppdrag att i samråd med stadsdelsnämnderna bevaka avtalen inför arrendetidens slut.
11. Stadsdelsnämnderna får i uppdrag att bevaka arrendeavtalen som går ut 2010 och säga upp avtalen för ändring av villkor.

Carina Lundberg Udelepp
T.f. stadsdirektör

Sammanfattning

1985 års avtal för cirka 50 koloniträdgårdsföreningar och fritidsträdgårdsföreningar inom kommunens gränser löper ut den 30 september 2010. Stadsdelsnämnderna ansvarar för upplåtelse av mark och är avtalspart med föreningarna. Stadsledningskontoret föreslår att avtalen sägs upp för ändring av villkor i enlighet med vad som föreslås i detta ärende.

En arbetsgrupp med representanter för Föreningen Stor-Storstockholms Koloniträdgårdar (FSSK) och staden har tagit fram förslag till nya arrendeavtal, medlemsavtal samt ordningsföreskrifter. Stadsledningskontoret föreslår att de nya avtalen gäller i fem år. 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. 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 som fastighetsnämnden får ansvaret för. Trafik- och renhållningsnämnden får samordningsansvaret för koloniträdgårdsfrågorna och för samrådsorganet ”Forum för koloniträdgårdar”.

Bakgrund

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.

Kommunfullmäktige beslutade den 1 mars 2004 (utl. 2004:21) att ett samrådsorgan skulle bildas med dåvarande 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 adjungerade. Frågor om bygglov, arrende, miljö och reinvesteringar har 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

Förslag till nya arrendeavtal

Förändringar i detta förslag till nytt arrendeavtal har gjorts utifrån oklarheter i nuvarande avtal från 1985. Arbetsgruppen föreslår följande avtal:

1. Kolonistugornas storlek

Staden och FSSK är överens om att i avtalet behålla koloniträdgårdarnas ursprungliga syfte om att vara till för odling och rekreation. Därför föreslås att maximalt

tillåten storlek på kolonistugor, verandor och uthus samt stugornas maximala höjd regleras i avtalen. I innerstaden föreslås att stugorna maximalt är 14 kvm, öppen veranda 6 kvm och uthusen 3 kvm samt i ytterstaden 26 kvm, 8 kvm respektive 5 kvm. Stugornas maximala höjd föreslås till 3,50 meter från marknivån till dess högsta punkt och taklifthöjden till 2,20 meter. I avtalet föreslås vidare att den maximalt tillåtna ytan av ett trädäck får vara 15 kvm, i innerstaden och ytterstaden. När det gäller avtalets förhållande till detaljplanen så är det den lägsta normen för stugor som gäller. Om detaljplanen är mer generös än avtalet så är det avtalet som gäller och om avtalet är mer generöst än detaljplanen så gäller detaljplanen. Stadsdelsnämnderna kan dock anpassa storleken på stugorna i avtalen efter lokala förutsättningar.

2. Gemensamma anläggningar

Det råder idag stor osäkerhet om ansvaret för befintliga byggnader och övriga anläggningar inom koloniföreningarnas arrendedområde, till exempel vid behov av reinvesteringar. Arbetsgruppen föreslår att byggnader för gemensamt bruk ska tillhöra föreningarna med undantag av byggnader med kulturmiljövärde till exempel Dianelund inom stadsdelsnämndsområde Enskede-Årsta-Vantör och Villa Solbacken inom stadsdelsnämndsområde Hässelby-Vällingby.

Stadsdelsnämnderna får i samråd med kulturnämnden inventera vilka byggnader inom koloniområdena som ska övertas av respektive koloniträdgårdsförening. Fastighetsnämnden föreslås få ansvaret för de byggnader som staden ska äga.

Arrendatorerna ansvarar för underhåll av övriga anläggningar t.ex. ledningar utom nyinvesteringar som stadsdelsnämnderna ansvarar för. Tillämpnings- och tolkningsproblem av var underhållsansvaret upphör kommer alltid att förekomma och kan inte lämpligen undanröjas genom detaljerad skrivning i avtalet.

3. Definition av begreppet Storstockholm

I föreslaget avtal specificeras vilka kommuner som ingår i begreppet Storstockholm så vitt avser koloniträdgårdsupplåtelser inom kommungränsen. Med begreppet Storstockholm avses i detta avtal följande kommuner: Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Tyresö och Täby. Begreppet används i det sammanhang då avtalet anger vilka som får bli medlemmar i en koloniförening. Det är av betydelse att de som har möjlighet att få tillgång till en kolonilott inte har alltför stort geografiskt avstånd till Stockholm. Förslaget innebär en rimlig avgränsning utan att göra frågan komplicerad.

4. Förslag till medlemsavtal

Medlemsavtalen mellan den enskilde medlemmen och föreningen har anpassats till det nya innehållet i arrendeavtalen. Detta gäller exempelvis den maximala ytan för stugor, verandor och uthus. I medlemsavtalen skärps även formuleringarna för att underlätta för en förening att utesluta medlemmar som inte följer avtalet.

5. Förslag till ordningsföreskrifter

Mindre justeringar har gjorts i de nu gällande ordningsföreskrifterna. Föreskrifterna reglerar vad föreningsmedlemmarna får och inte får göra med sina kolonilotter. Föreskrifterna är på så sätt av betydelse för kommunen.

Övrigt

I samband med arbetet med att ta fram ett nytt arrendeavtal har frågan om ett mer formaliserat koloniträdgårdsråd uppkommit. FSSK anser att detta behov finns, till exempel vid tvister och då föreningar måste sägas upp med mera. Stadsledningskontoret föreslår att trafik- och renhållningsnämnden får ansvaret att samordna koloniträdgårdsfrågor och för Forum för koloniträdgårdar.

Representanterna i arbetsgruppen anser att koloniområdena även fortsättningsvis ska vara till för odling och rekreation. Att generellt tillåta vatten- och avlopp i kolonistugorna kan innebära att koloniområdena omvandlas till sommarstugeområden. Medlemmar kan i enskilda fall ansöka om tillstånd för detta.

Koloniträdgårdsboken "Leve koloniträdgården" är en samling råd, anvisningar och rekommendationer för koloniträdgårdsverksamheten i Stockholm. Boken som gavs ut år 1985 är ett bra stöd för kolonisten, föreningen och för staden. Arbetsgruppen föreslår att en uppdatering av skriften utreds, dock är det inte nödvändigt att så sker innan de nya avtalen ingås.

I nuvarande avtal anges att den förening som har avtal med staden ska vara ansluten till FSSK. I förslaget till nytt avtal tas detta krav bort eftersom bland annat är det rimligt att även koloniträdgårdsföreningarna innefattas av föreningsfriheten.

Synpunkter från Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar (FSSK)

Stor enighet mellan staden och FSSK har rått om avtalens innehåll. Det är i princip endast tre frågor där staden och FSSK har olika uppfattningar. Den ena är kravet på att föreningarna ska vara anslutna till FSSK. Stadens representanter anser inte att detta ska vara kvar med hänvisning till föreningsfriheten medan FSSK vill att föreningarna ska vara anslutna till förbundet. Det andra gäller reinvesteringar av



ledningar inom koloniområdena där det finns olika uppfattningar om vilken part som ansvarar för detta. Det tredje gäller nivån på höjningen av arrendeavgiften.

Juridiska frågor

Marken som koloni- och odlingsträdgårdarna är etablerade på har upplåtits till koloniträdgårdsföreningarna med arrendeavtal. För de områden där det är tillåtet att uppföra stugor gäller reglerna om bostadsarrende medan för odlingslotterna gäller reglerna om lägenhetsarrende. Medan det för lägenhetsarrenden är fritt fram att avtala om i stort sett vilka villkor som helst finns det för bostadsarrenden vissa skyddsregler enligt 10 kap jordabalken. En del av dessa kan parterna avtala bort men det kräver då ett godkännande av arrendenämnden. De föreslagna arrendeavtalen innehåller därför ett förbehåll om arrendenämndens godkännande av de avvikande villkoren för sin giltighet.

Avtalen föreslås löpa på fem år. Normalt är detta den kortaste möjliga upplåtelse-tid enligt lag.

För stadens del är det respektive stadsdelsnämnd som avtalar med koloniträdgårdsföreningarna. Vissa villkor i avtalet måste anpassas till varje enskilt koloni-område, till exempel storleken på stugorna. Stadsdelsnämnderna ansvarar således för att avtalen anpassas till de lokala förutsättningarna inom ramen för standardav-tal.

Koloniträdgårdsföreningen upplåter i sin tur ett underarrende till föreningsmedlemmarna på motsvarande villkor som anges i huvudarrendet. För att avtalet mellan stadsdelsnämnderna och föreningarna ska fungera på bästa sätt är det viktigt att avtalen för underarrendena utformas korrekt.

Vid en förlängning av ett avtal om bostadsarrende ska avgift utgå med skäligt be-lopp. Om parterna inte är eniga bestäms avgiften så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till avtalets innehåll och omständigheterna i öv-rigt. En värdering av arrenderättens värde ligger inom nivån 5 -15 kronor per kvm för bostadsarrenden och 1- 2 kronor per kvm för lägenhetsarrenden. Med hänsyn till de särskilda villkor i upplåtelsen som inskränker koloniträdgårdsföreningarnas möjligheter och rättigheter bör arrendeavgiften för bostadsarrenden ligga i span-nets nedre del.

Både nu gällande arrendeavtal och de i ärendet föreslagna avtalen innehåller en skrivning om att avtalen automatiskt upphör vid avtalstidens slut, utan särskild uppsägning. Ett sådant villkor strider mot skyddsreglerna för bostadsarrenden och



kräver dispens från arrendenämnden. Dispens har tidigare medgetts och om det även fortsättningsvis medges behöver staden inte säga upp avtalen för att arrendet ska upphöra.

Om arrendeförhållandet ska bestå men med ändrade villkor ska arrendatorerna meddelas om detta genom en uppsägning senast ett år före arrendetidens utgång. Om parterna är överens om de nya villkoren kan avtalet omedelbart ingås. Därefter behövs arrendenämndens godkännande av de avvikande avtalsvillkoren för bostadsarrende. Parterna är sedan bundna av det nya avtalet. I det fall parterna inte är överens krävs att stadsdelsnämnden hänskjuter en tvist om arrendevillkoren till arrendenämnden två månader före den löpande arrendeperiodens utgång. Arrendenämnden avgör om de begärda villkoren är skäligen för arrendeförhållandet.

Arrendeavgifter

Exploateringskontorets expertråd för fastighetsfrågor behandlar den 11 mars 2009 en promemoria (E 07-5147-1907) Angående arrendeavgifter för koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom Stockholms kommun. I ärendet rekommenderas att nya arrendeavgifter för koloniträdgårdar fastställs till en nivå inom intervallet 5-15 kronor per kvm lottyta och för fritidsträdgårdar till 1-2 kronor per kvm lottyta samt att arrendeavgifter omräknas med 100 procent av konsumentprisindex årligen.

Vid de tjugofemåriga upplåtelseerna som gjordes den 1 oktober 1985 bestämdes avgifterna till 1,60 kronor per kvm lottyta för koloniträdgårdar och till 0,50 kronor per kvm lottyta för fritidsträdgårdar. Avgifterna omräknas med 60 procent av förändringen av konsumentprisindex.

Stockholms kommun har även andra avtal med koloniträdgårdar och de arrendeavgifter som fastighetsnämnden beslutade om från 1991 innebär vid nyupplåtelse 4 kronor per kvm lottyta för koloniträdgårdar och 1 krona per kvm lottyta för fritidsträdgårdar. Omräkning med 60 procent av konsumentprisindex till år 2007 ger 4,64 kronor per kvm lottyta respektive 1,16 kronor per kvm lottyta. Räknar man om med 100 procent av konsumentprisindex till januari 2009 blir avgifterna 5,24 kronor per kvm lottyta respektive 1,31 kronor per kvm lottyta.

Det är inte känt av vilket skäl avgifter i nu gällande avtal omräknas med enbart 60 procent av konsumentprisindex. Ett skäl kan vara att inflationen fram till 1985 hade varit hög och att den förväntades fortsätta att vara det. Inflationen har sedan mitten på 90-talet legat omkring två procent. Riksbanken har som mål att den inte ska överstiga två procent och har i stort sett lyckats med att hålla sin målsättning.

Lotterna för koloniträdgårdar är i allmänhet 300-400 kvm men det finns mindre lotter om exempelvis cirka 150 kvm på Årstafältet. Fritidsträdgårdarna är mestadels om cirka 100-150 kvm.

Åkermark kan jämföras med fritidsträdgårdar och arrendeavgiften för bra åkermark uppgår till cirka 2 000 kronor per hektar eller 0,20 kronor per kvm. För all åkermark inom Stockholms kommuns gränser torde dock finnas förväntningar om annan användning och ett högre markvärde varför även arrendeavgift för fritidsträdgårdar bör vara högre. Arrendeavgift för fritidsträdgårdar bör därför ligga inom intervallet 1-2 kronor per kvm lottyta.

Hembudsförfarande

Husen på kolonilotterna säljs inte till marknadsmässiga priser utan ett hembudsförfarande gäller vid försäljning. En värdering görs enligt en speciell värderingsmodell som från början tagits fram av Stockholms stad. FSSK uppdaterar värderingslistan och håller kontinuerliga värderingskurser för värderare inom medlemsföreningarna. Om medlemmen inte accepterar det vid värdering fastslagna värdet äger medlemmen rätt att påkalla prövning hos arrendenämnden. Hembudsförfarandet beskrivs i medlemsavtalet.

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats inom stadsledningskontorets förnyelseavdelning i samråd med finansavdelningen och juridiska avdelningen. Samråd har också skett med representanter från Södermalms stadsdelsförvaltning och exploateringskontoret. FSSK har lämnat synpunkter vilka bifogas ärendet.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret menar att koloniträdgårdssamheten är en viktig verksamhet som är till nytta för stadens medborgare och som kommer att fortsätta en lång tid framöver. Det är ett tilltalande inslag i stadsbilden som även allmänheten får del av.

Stadsledningskontoret föreslår att arrendeavgiften för koloniträdgårdar fastställs till 5,50 kronor per kvm lottyta per år och för fritidsträdgårdar till 1,30 kronor per kvm lottyta per år med en årlig uppräkningsgrad med 100 procent av konsumentprisindex. Stadsledningskontoret anser att avgiften är skälig bland annat med hänsyn till att föreningarna tar över kostnader för alla byggnader inom koloniområdena med undantag av byggnader med kulturmiljövärde och att arrendeavgiften i princip motsvarar avgiften för 1991 omräknad enligt 100 procent av konsumentprisindex fram till och med januari 2009.

I de nya avtalen regleras en maximalt tillåten storlek på kolonistugor, verandor och uthus samt stugornas maximala höjd. Tidigare har detta reglerats enbart genom detaljplanen. Avtal kan för vissa områden komma att inskränka byggrätten i förhållande till detaljplan. Den allmänna finansorn innebär också att fastighetsmarknadens priser minskar.

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 per koloniträdgårdslott och år.

Koloniträdgårdsboken "Leve koloniträdgården" är en samling råd, anvisningar och rekommendationer för koloniträdgårdsverksamheten i Stockholm. Boken som gavs ut år 1985 är ett bra stöd för kolonisten, föreningen och för staden. FSSK bör ansvara för och bekosta en uppdatering av "Leve koloniträdgårdar".

Stadsledningskontoret föreslår vidare att mallen för arrendeavtal för koloniträdgårdsföreningarna respektive fritidsträdgårdsföreningarna inom kommungränsen godkänns. Mallen för medlemsavtal mellan koloniträdgårdsföreningar respektive fritidsträdgårdsföreningar och deras medlemmar godkänns. Ordningsföreskrifter för koloniträdgårds- respektive fritidsträdgårdsföreningarnas medlemmar godkänns.

Stadsdelsnämnderna ska bevaka arrendeavtalen som går ut år 2010 och säga upp dem för ändring av villkor. Stadsdelsnämnderna får också i uppdrag att i samråd med kulturnämnden inventera vilka byggnader inom koloniområdena som ska övertas av respektive koloniförening. Fastighetsnämnden får i uppdrag att förvalta de byggnader som är kvar i stadens ägo. Trafik- och renhållningsnämnden får samordningsansvaret för koloniträdgårdsfrågor och för samrådsorganet "Forum för koloniträdgårdar" med representanter från bland annat stadsdelsförvaltningarna, miljöförvaltningen och FSSK. Trafik- och renhållningsnämnden får också i uppdrag att i samråd med stadsdelsnämnderna bevaka avtalen vid arrendetidens slut.

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)