



Handläggare: Yvonne Ekman Mohajerpour
Telefon: 08-508 251 57

Till
Skärholmens stadsdelsnämnd
2009-05-14

**Remiss från Kommunstyrelsen:
Förslag till nya arrendeavtal mellan Stockholms
kommun och koloni- och fritidsträdgårdar inom
kommunens gränser**

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar som svar på remissen förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Omedelbar justering.

Eva Bastling
T.f. stadsdelsdirektör

Rune Ney
Chef stadsmiljöenheten

Sammanfattning

2010-09-30 löper arrendeavtalen ut för många av stadens koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar. Stockholms stad har begärt remissyttrande från Skärholmens stadsdelsnämnd bl a gällande förslag till nya arrendeavtal. 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. Ansvaret för gemensamma byggnader ska överföras till föreningarna förutom de byggnader som har kulturhistoriskt värde som istället ska övertas av fastighetsnämnden. Vidare föreslås att trafik- och renhållningsnämnden får samordningsansvaret för koloniträdgårdsfrågor och samrådsorgan. Förvaltningen anser att höjningen av arrendeavgifterna är rimlig. För att uppnå en tydlig och enkel organisation bedömer förvaltningen att stadsdelsnämnden och fastighetsnämnden bör ha det gemensamma ansvaret för koloniträdgårdsföreningarna. Förvaltningen anser vidare att arrendeavtalen även i fortsättningen bör gälla i 25 år.

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats av enheten Stadsmiljö i samarbete med Lokalplanerarna inom Socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har sänt ut förslag till nya arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloni-, respektive fritidsträdgårdar inom kommunens gränser för yttrande.

För ett 50-tal av Stockholm kommuns ca 80 koloni- och fritidsträdgårdsföreningar löper arrendeavtalen ut den 30 september 2010. Avtalen har gällt i 25 år och ska sägas upp för ändring av villkoren. År 2004 bildades Forum för koloniträdgårdar med representanter för stadsdelsförvaltningarna, stadsbyggnadskontoret och FSSK (Föreningen för Storstockholms koloniträdgårdar), som bland annat haft till uppgift att se över arrendeavgifterna. Representanter från Exploateringskontoret och stadens juridiska avdelning har ingått som adjungerade. Förändringar i avtalen har behövts för att förtydliga avtalens utformning. En arbetsgrupp har tagit fram förslag till mallar för nya arrende- och medlemsavtal och en översikt av ordningsreglerna har gjorts. Parallellt med detta arbete har exploateringskontoret tagit fram underlag för den nya arrendeavgiften. Arbetet har genomförts i förhandlingsform mellan staden och FSSK.

Inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde finns endast ett trädgårdsområde med odlingslotter beläget vid Skärholmens gård. Intäkten i form av arrende beräknas för 2009 uppgå till 10 600 kronor.

Remissen i korthet

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 kulturhistoriskt värde.

Stadsdelsnämnderna får i uppdrag att i samråd med kulturnämnden inventera vilka byggnader som ska övertas av respektive koloniförening. 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.

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.



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 med motiveringen att det är rimligt att även koloniträdgårdsföreningarna innefattas av föreningsfriheten.

I samband med arbetet att ta fram ett nytt arrendeavtal har frågan om ett mer formaliserat koloniträdgårdsråd uppkommit. Stadsledningskontoret föreslår därför att samordningsansvaret för koloniträdgårdsfrågorna och för samrådsorganet "Forum för koloniträdgårdar" överförs till trafik- och renhållningsnämnden, som också får i uppdrag att i samråd med stadsdelsnämnderna bevaka avtalen vid arrendetidens slut.

De nya avtalen föreslås löpa på fem år, istället för nuvarande 25 år. Normalt är detta den kortaste möjliga upplåtelseperiod enligt lag. För stadens del är det respektive stadsdelsnämnd som avtalar med koloniträdgårdsföreningarna. Vissa villkor i avtalet måste anpassas till varje enskilt koloniområde, till exempel storleken på stugorna. Stadsdelsnämnderna ansvarar således för att avtalen anpassas till de lokala förutsättningarna inom ramen för standardavtal enligt förslaget.

Stadsledningskontoret föreslår slutligen 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. Avgifterna för arrende av koloniträdgårdsföreningar och fritidsträdgårdsföreningar bör enligt förslaget uppräknas årligen med 100 procent av konsumentprisindex.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att koloniträdgårdsverksamheten är en mycket viktig verksamhet till nytta och nöje för staden och dess medborgare. Vidare delar förvaltningen uppfattningen att i avtalen behålla koloniträdgårdarnas ursprungliga syfte om att de ska vara till för odling och rekreation och att storleken på stugor, verandor och uthus regleras i avtalen.

En höjning av arrendavgifterna till den nivå som föreslås i remissen anser förvaltningen vara skäligen och förvaltningen ställer sig positiv till att avgiften för koloniträdgårdar fastställs till 5,50 kronor per kvm och år och för fritidsträdgårdar till 1,30 kronor per kvm och år.

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

FSSK har framfört önskemål om att det finns behov av någon form av koloniträd-gårdsråd för exempelvis tvister mellan föreningar och medlemmar. Om detta blir aktuellt är det viktigt att det blir en varierad representation från stadsdelsnämnd-erna. Föresättningarna skiljer sig mellan de nämnder som har stora eller små intäkter. Frågan blir särskilt aktuell i samband med investeringsåtgärder. Stads-ledningskontoret föreslår att trafik- och renhållningsnämnden ska få ansvar för detta samt även övrig samordning kring koloniträdgårdsfrågor.

För stadsdelar som endast har små intäkter av koloniföreningarna, i Skärholmens fall ca 10 600 kronor per år, är alla typer av investeringar problematiska. Föreningar som ligger i stadsdelsnämnder där föreningarna ger marginella intäkter skulle förmodligen vara mer betjänta av om samtliga koloniträdgårdsföreningar och fritidsträdgårdsföreningar låg under en central nämnd.

Förvaltningen har svårt att förstå skälet till att samordningsansvaret föreslås ligga på trafik- och renhållningsnämnden. Det är olyckligt att dela upp ansvaret på flera nämnder än vad som är nödvändigt och det finns ingen närmare förklaring till varför denna nämnd ska involveras i dessa frågor. Fastighetsnämnden, som idag ansvarar för koloni- och trädgårdsföreningarna på stadens mark utanför kommunen och som även föreslås få i uppdrag att förvalta byggnader med bedömt kulturhistoriskt värde och som ska vara kvar i kommunens ägo, bör vara en lämpligare part för detta uppdrag. Ska stadsdelsnämnderna ha ett fortsatt ansvar för koloni- och fritidsträdgårdsföreningarna är ett samarbete med en nämnd att föredra och då förslagsvis fastighetsnämnden. Eftersom fastighetsnämnden berörs av föreslagna förändringar borde även de ha varit remissinstans i ärendet.

Förvaltningen anser avslutningsvis att arrendeavtalet för fritidsträdgårdar och koloniträdgårdsföreningar ska gälla en tid av 25 år även i fortsättningen.

En så kort avtalstid som fem år kan leda till minskad investeringsvilja hos dem som arrenderar kolonierna, med ett eftersatt underhåll som följd. Detta gäller t.ex. för de byggnader som föreningarna ska ta över. 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 föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bilaga

Förslag till nya arrendeavtal