

Handläggare
Katarina Johansson

Till
Exploateringsnämnden
2015-05-21

Kulturkampanjen, befintligt och utökat arrende intill Magelungsvägen och Rågsveds friområde

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna ett nytt arrendeavtal, t.o.m. 2022-12-31 och vidta åtgärder i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Larisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd har till den ideella föreningen Kulturkampanjen upplåtit ett arrende, för kulturverksamhet under perioden 2013-01-01 – 2022-12-31, i anslutning till Magelungsvägen och Rågsveds friområde.

Området omfattar i stort sett enbart byggnaden och en infartsväg. Eftersom arrendet uppläts i ett natur- och strövområde och i direkt anslutning till en allmän gång- och cykelväg uppställdes i arrendeavtalet ett särskilt villkor om uppförande av ett räcke eller likvärdigt fungerande hinder mellan befintlig parkväg och arrendeområdet.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 20
Växel 08-508 276 00
katarina.i.johansson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Kontoret har noterat flera brister i arrendets utövande. Arrendatorn har inte satt upp räcket. Vidare har noterats att arrendatorn uppfört byggnad, scenkonstruktion, graffittiplank, jordvall samt uppställt en container och en skrotbil, allt på mark utanför arrendeområdet.

Arrendatorn har skickat in en ansökan om ett större arrendeområde med utomhusytor så att idag olovligen uppförd byggnad, plank m.m. kan stå kvar.

Kontoret anser att det är viktigt att den sida av arrendet som vetter mot allmän gång- och cykelväg ger ett vårdat intryck och att det hålls väl städat och fritt från byggnader och andra föremål. Föremål såsom scenbygge, bilvrak och container bör därför inte tillåtas genom ändrade villkor utan ska omedelbart tas bort. Vidare bör arrendatorn snarast uppföra räcke mellan arrendet och gång- och cykelväg.

Emellertid anser kontoret att arrendatorn bör få ett utvidgat arrende så att arrendet omfattar yta utomhus för att ha ett graffittiplank på byggnadens västra sida, dvs. den sida som inte vetter mot allmän gång- och cykelväg.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna ett nytt arrendeavtal, t.o.m. 2022-12-31, med arrendatorn omfattande befintlig yta för byggnad och tillkommande erforderlig yta för graffittiplank, under förutsättning att arrendatorn först vidtagit rättelse för nuvarande avtal. Om arrendatorn inte vidtar rättelse ska kontoret vidta åtgärder inom ramen för arrendeförhållandet.

Bakgrund

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd har till den ideella föreningen Kulturkampanjen upplåtit ett arrende i anslutning till Rågsveds friområde. Arrendet avser område enligt till kontraktet bilagd karta, för uppförande och bibehållande av byggnad för kulturverksamhet, se bilaga 1.

Området omfattar i stort sett enbart byggnaden (21 x 9 meter) och en infartsväg. Arrendetiden är bestämd till 2013-01-01 – 2022-12-31. Eftersom arrendet uppläts i ett natur- och strövområde och i direkt anslutning till en allmän gång- och cykelväg uppställdes i

arrendeavtalet ett särskilt villkor om att arrendatorn var skyldig att sätta upp ett räcke eller likvärdigt fungerande hinder mellan befintlig parkväg och arrendeområdet. Såsom för alla arrenden gällde även att arrendatorn har en skyldighet att hålla arrendet i städat och vårdat skick samt att nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas grannar och övrig omgivning.

Under upplåtelse tiden har kontoret noterat flera brister i arrendets utövande. Arrendatorn har inte satt upp det räcke som arrendatorn var skyldig till enligt arrendeavtalet. Detta trots skriftlig anmodan härom genom brev 2013-03-15. Vidare har noterats att arrendatorn uppfört byggnad, scenkonstruktion, graffitti plank samt uppställt en container och en skrotbil, allt på mark utanför arrendeområdet. Därtill att markarbeten utförts i form av uppförande av en jordvall, även detta utan tillstånd på mark utanför arrendeområdet. Samtliga föremål och anläggningar m.m. har alltså placerats olovligt på naturmark utanför det område som arrendatorn har rätt att nyttja enligt arrendeavtalet.

Kontoret genomförde en besiktning av området 2014-11-03 inför möte med arrendatorn, se fotodokumentation, bilaga 2. Vid besiktningen kunde ovan nämnda brister konstateras samt att uppförd byggnad och uppställd skrotbil ger ett stökigt intryck för allmänheten som använder den gång- och cykelväg som finns i direkt anslutning till arrendet.

Vid möte hos exploateringskontoret den 2014-11-06 gick kontoret igenom nämna brister med arrendatorn och erinrade också arrendatorn om kontorets tidigare framförda krav på staket mellan parkväg och arrende. Arrendatorn begärde då att få erhålla ett nytt större arrende som förutom byggnaden omfattar den mark där byggnad, anläggning m.m. är uppförda. Arrendatorn framförde att graffittiplanket är en viktig del i arrendatorns kulturverksamhet och att man bjuder in graffittimålare från hela Stockholm. Vidare uppgav arrendatorn bl.a. att bilvraket skulle ha tagits bort sedan länge men blivit kvar och att scenen monterats upp tillfälligt inför ett jubileum men att även den blivit kvar. Containern har använts för byggmaterial och har stått på platsen sedan byggnadens uppförande. Uppfört skjul används enligt arrendatorn för grovsopor/sortering.

Arrendatorn önskar således ett arrende med utomhusytor så att idag olovligt uppförd byggnad, plank m.m. kan stå kvar och fortsätta användas.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

Arrendet omfattar enbart plats för byggnaden och ej uteverksamhet. Det har inte varit avsikten med upplåtelsen att ytterligare byggnader m.m. ska uppföras inom eller utom arrendet. Arrendet har upplåtits inom ett natur- och strövområde och i direkt anslutning till en allmän gång- och cykelväg varför det är särskilt viktigt att arrendeavtalets villkor, om att hålla området i städat och vårdat skick samt att nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas grannar och övrig omgivning, respekteras.

Kontoret anser det är viktigt att den sida av arrendet som vetter mot allmän gång- och cykelväg ger ett vårdat intryck och att det hålls väl städat och fritt från byggnader och andra föremål. Föremål såsom scenbygge, bilvrak och container bör därför inte tillåtas genom ändrade villkor utan ska omedelbart tas bort. Vidare bör arrendatorn snarast uppföra räcke mellan arrendet och gång- och cykelväg. Beträffande uppfört skjul som enligt arrendatorn används för grovsopor avser kontoret utreda frågan vidare och stämma av med berörda förvaltningar.

Emellertid anser kontoret att arrendatorn bör få ett utvidgat arrende så att arrendet omfattar yta utomhus för att ha ett graffittiplank på byggnadens västra sida, dvs. den sida som inte vetter mot allmän gång- och cykelväg. Enligt arrendatorn är graffittimålningen ett viktigt inslag i dess verksamhet och kontoret anser inte att det finns något skäl att motsätta sig detta förutsatt att området hålls städat och att inte färger m.m. orsakar miljöskada i området. Det åligger arrendatorn att söka eventuellt bygglov.

Exploateringskontorets förslag / Remissmaterialet

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna ett nytt arrendeavtal, t.o.m. 2022-12-31, med arrendatorn omfattande befintlig yta för byggnad och tillkommande erforderlig yta för graffittiplank, under förutsättning att arrendatorn först vidtagit rättelse genom att bortföra skåpbil, scen, container och andra föremål utom arrendet samt satt upp räcke mellan arrendet och gång- och cykelväg. Om

arrendatorn inte vidtar rättelse ska kontoret vidta åtgärder inom ramen för arrendeförhållandet.

Slut

Bilagor

1. Karta över befintligt arrendeområde
2. Fotodokumentation från besiktning 2014-11-03