



Handläggare: Mats Carinder

Till
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Svar på remiss om nya arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom kommunens gränser

Förvaltningens förslag till beslut

1. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd överlämnar tjänsteutlåtandet som svar på remissen från stadsledningskontoret.
2. Omedelbar justering.

Maria Häggblom

Mats Carinder

Stadsdelsdirektör

Avdelningschef

Bilaga

1. Remissen

Sammanfattning

I remiss från stadsledningskontorets förnyelseavdelning daterad 2009-03-06 har stadsdelsnämnderna ombetts inkomma med synpunkter på förslag till nya arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom kommunens gränser. Remisstiden går ut 2009-05-18. Anledningen till remissen är att 1985 års avtal för kommunens ca 50 koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar löper ut 2010-09-30. Avtalen ska sägas upp för villkorsändring ett år i förväg. Nya förslag till arrendeavtal, medlemsavtal samt ordningsföreskrifter har nu därför tagits fram tillsammans med Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar (FSSK) som ska löpa i 5 år.

De nya arrendeavtalen för koloniträdgårdar föreslås bli fastställda till 5,50 per kvm/år och för fritidsträdgårdar till 1,30 kr per kvm/år och att avtalen uppräknas årligen med 100 procent av konsumentprisindex. I avtalen regleras också en

maximalt tillåten storlek och höjd på kolonistugor, verandor och uthus, för att bevara det ursprungliga syftet om att dessa ska vara till för odling och rekreation. Vidare föreslås 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 koloniträdgårdsgårdsfrågorna och för samrådsorganet "Forum för koloniträdgårdar".

Ärendets beredning

Remissvaret har beretts inom avdelningen för stadsmiljö och medborgarservice.

Ärendet

Nedan redogörs för skillnaderna mellan nuvarande avtal och förslagen till nya avtal samt nya ansvarsfördelningar.

Arrendeavtalen

För att bevara koloniträdgårdarnas ursprungliga syfte om att vara till för odling och rekreation föreslås att tillåten storlek på stugor, verandor och uthus regleras i avtalen. I nuläget regleras storleken endast genom detaljplanen. I innerstaden föreslås stugorna få vara högst 14 kvm, veranda 6 kvm och uthusen 3 kvm. I ytterstaden regleras storleken till 26 kvm, 8 kvm respektive 5 kvm. Höjden regleras till högst 3,50 meter från marknivån och till dess högsta punkt samt taklifthöjden till 2,20 meter. Maximalt tillåtna ytan på trädäck får vara 15 kvm både i innerstaden och i ytterstaden. Avtalen föreslås löpa på fem år. Nuvarande arrendavgiften är på 1,60 kr/kvm/år för koloniträdgårdar och 1 kr/kvm/år för fritidsträdgårdar med uppräkningsindex av 60 procent av konsumentprisindex. Den nya avgiften föreslås till 5,50 respektive 1,30 kr/kvm/år med 100 procents uppräkningsindex av konsumentprisindex.

Medlemsavtalen

Förslagen till medlemsavtal mellan den enskilde medlemmen och föreningen har anpassats till det nya innehållet i arrendeavtalen vad gäller den maximala ytan enligt ovan. Formuleringarna skärps för att underlätta för en förening att utesluta medlemmar som inte följer avtalet.

Ordningsföreskrifter

Endast mindre justeringar har gjorts i de nu gällande ordningsföreskrifterna. Dessa reglerar vad föreningsmedlemmarna får och inte får göra med sina kolonilotter.



Ansvarsfördelning

Stadsdelsnämnderna ansvarar för upplåtelse av mark och uppgifter som i övrigt rör koloni- och fritidsträdgårdar. Fastighetsnämnden ansvarar för koloniträdgårdar utanför kommunens gränser, vilka inte berörs av detta förslag till nytt avtal.

Det råder dock idag stor osäkerhet om vem som har ansvaret för befintliga byggnader och övriga anläggningar inom koloniföreningarnas arrendedområde, t.ex. vid behov av reinvesteringar. I ärendet föreslås att byggnader för gemensamt bruk ska tillhöra föreningarna med undantag för byggnader med kulturmiljövärde. Stadsdelsnämnderna får därför i samråd med kulturnämnden i uppdrag att inventera vilka byggnader inom koloniområdena som ska övertas av respektive koloniträdgårdsförening. Fastighetsnämnden föreslås sedan få ansvaret för de byggnader som staden ska äga.

Arrendatorerna föreslås få ansvara för underhåll av övriga anläggningar t.ex. el- och vattenledningar utom nyinvesteringar som stadsdelsnämnden ska få ansvaret för.

Det finns behov av ett mer formaliserat koloniträdgårdsråd t.ex. vid tvister och då föreningar måste sägas upp m.m. I ärendet föreslår stadsledningskontoret (SLK) att trafik- och renhållningsnämnden får ansvaret att samordna koloniträdgårdsfrågor. SLK föreslår också att kravet på att koloniträdgårdsföreningarna ska vara anslutna till FSSK ska tas bort och att dessa ska omfattas av föreningsfriheten.

Stadsdelsnämnderna får i uppdrag att bevaka och säga upp arrendeavtalen för villkorsändring när dessa går ut 2010.

Förvaltningens synpunkter

Stadsdelsförvaltning har tagit del av förslaget till nya arrendeavtal, medlemsavtal och ordningsföreskrifter m.m.

I Spånga-Tensta finns 5 olika föreningar som förvaltningen har avtal med. Endast två av dessa, Hjulsta koloniträdgårdsförening och Sundby fritidsby, har avtal som går ut 2010-09-30. De övriga tre, Tensta fritidsträdgårdar, Järva koloniträdgårdsförening och Granholmens fritidsträdgårdar, blir aktuella för förändring först 2021-09-30 när deras avtal går ut.



Stadsdelsförvaltningen anser att det är rimligt att avgifterna som legat stilla sedan 1985 ska höjas utöver de 1,60 kr/kvm/år för koloniträdgårdar respektive 1 kr/kvm/år för fritidsträdgård. Det kan dock diskuteras om de höjningar som föreslås till 5,50 respektive 1,30 kr/kvm/år ändå ska differentieras med avseende på olika läge vad gäller mark för fritidsträdgårdar. Här kan nämnas som exempel att annars oandvändbar mark som ligger inklämt på en smal remsa mellan järnväg och trafikerad väg eller nära en motorled inte bör ha lika hög arrendekostnad som de med mer idylliska lägena. En höjning av avgiften för sådana lägen som är fallet i miljonprogramsområden i Spånga-Tensta skulle innebära att dess invånare som oftast är mindre resursstarka inte längre kan arrendera sin fritidsträdgård.

Stadsdelsförvaltningen har redan nu haft svårt att arrendera ut viss mark i ovannämnda områden, vilket troligen beror på att färre har råd. Förvaltningen anser att det är viktigt att dessa invånare kan få fortsätta med sina odlingar för att stimulera miljötankande och andra aspekter med ekologiskt jordbruk. Den sociala aspekten som följer med när människor med samma intressen och med ofta olika etnisk bakgrund träffas på kolonilotten är minst lika viktig.

Stadsledningskontoret föreslår att byggnader för gemensamt bruk ska tillhöra föreningarna (utom kulturbyggnaderna). Föreningarna föreslås få ansvar för underhåll och reinvesteringar, t.ex. vattenledningar. Nyinvesteringarna föreslås stadsdelsnämnderna stå för. Detta ansvar kan dock bli alltför ekonomiskt betungande för en förening, varför underhållet kanske inte utförs och istället får stadsdelsförvaltningen stå för nyinvesteringar i förtid.

Det är idag oklart vem som ansvarar för klottersaneringen av byggnaderna, som också för med sig betydande kostnader. Trafikkontoret som ansvarar för all annan klottersanering på stadens egendom, även inom stadsdelsnämndens ansvarsområden såsom lekutrustning i parker m.m., avsäger sig ansvaret. Om ansvaret för byggnaderna förs över till föreningarna anser stadsdelsförvaltningen att ansvaret och kostnaderna för klottersanering ändå bör ligga hos trafikkontoret. Det följer den inriktning på samordning av klotterhantering som var andemeningen i den gränssnittslista som togs fram vid centraliseringen av skötseln av gator och torg 2007. Alternativt föreslås att fastighetsnämnden får ansvaret för samtliga gemensamma byggnader.

En annan idé som förvaltningen tycker bör utredas inom Järvaområdet är att nuvarande fritidsträdgårdar får mindre hus som byggs på ett enhetligt sätt och som kan få hyras inom ramen för Järvalyftet. Redan nu förekommer svartbyggen vilket



medför en förslumning av områdena och trätor vid rivning. Det skulle kunna bli ett lyft för ett sådant område som Hjulsta koloniområde som idag har lågt naturvärde, inklämt mellan bussgata och järnväg.

SLUT