



Handläggare: Åsa Karlsson  
Telefon: 08-508 05 076

Dnr 006-232-2009  
Sammanträde 14 maj 2009

Till  
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

## **Nytt arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom kommunens gränser** Remiss från Kommunstyrelsen, dnr 109-2249/2008

---

### **Förslag till beslut**

Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.  
(Omedelbar justering.)

Leif Spjuth  
stadsdelsdirektör

Sven-Göran Södergren  
avdelningschef

### **Sammanfattning**

Ett 25-årigt avtal för cirka 50 koloni- och fritidsträdgårdar löper ut den 30 september 2010. En arbetsgrupp med representanter för föreningen Storstockholms koloniträdgårdar FSSK och staden har tagit fram förslag till nya arrendeavtal, medlemsavtal samt ordningsföreskrifter. Ärendet har förutom till Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd, skickats på remiss till övriga stadsdelsnämnder, trafik och renhållningsnämnden och kulturnämnden. Förvaltningen anser att koloniträdgårdsverksamheten är en viktig verksamhet och att det är angeläget att så många som möjligt ges förmånen att odla och ha en kolonilott. Meningarna om arrendavgifternas storlek går vitt isär och är en fråga som stadsdelsförvaltningen ej tar ställning till.

---

Bilagor: Remiss från kommunstyrelsen



## Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik.

## Bakgrund

Arrendeavtalen för cirka 50 koloni- och fritidsträdgårdar, inom kommunens gränser, löper ut den 30 september 2010. Avtalen som gällt i 25 år 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 föreningen Storstockholms koloniträdgårdar (FSSK). Representanter från stadsledningskontorets juridiska avdelning och från exploateringskontoret är adjungerade. Frågor om bygglov, arrende, miljö och reinvesteringar har behandlats av samrådsorganet. 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.

## Arbetsgruppens förslag och synpunkter

### 1. *Kolonistugornas storlek*

Staden och FSSK är överens om att i avtalet behålla koloniträdgårdarnas ursprungliga syfte om att vara till för odling och rekreation. Maximalt tillåten storlek på kolonistugor, verandor och uthus samt stugornas maximala höjd föreslås därför regleras i avtalen. I innerstaden föreslås stugorna maximalt kunna vara 14 kvm, öppen veranda 6 kvm och uthusen 3 kvm samt i ytterstaden 26 kvm, 8 kvm respektive 5 kvm. Stugornas högsta höjd sätts 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. När det gäller avtalets för-

hållande till detaljplanen är det den lägsta normen för stugor som skall gälla. Om detaljplanen är mer generös än avtalet så gäller avtalet 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 arrendeområde, till exempel vid behov av reinvesteringar. Arbetsgruppen föreslår att byggnader för gemensamt bruk, med undantag av byggnader med kulturmiljövärde, ska tillhöra föreningarna och att stadsdelsnämnderna, i samråd med kulturnämnden, inventerar 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 medan stadsdelsnämnderna ansvarar för nyinvesteringar.

## **3 *Definition av begreppet Storstockholm***

I förslaget avtal specificeras, avseende koloniträdgårdsupplåtelse, vilka kommuner som ingår i begreppet Storstockholm. Med begreppet Storstockholm avses Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Tyresö och Täby. Begreppet används i sammanhanget då avtalet anger vilka som får bli medlemmar i en koloniförening.

## **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.

## **Övrigt**

FSSK anser att finns behov av ett formaliserat koloniträdgårdsråd vid tvister och då föreningar måste sägas upp med mera. Stadsledningskontoret föreslår emellertid att trafik- och renhållningsnämnden skall ansvara för ”Forum för koloniträdgårdar” och för att samordna koloniträdgårdsfrågor.

Representanterna i arbetsgruppen anser att koloniområdena även fortsättningsvis ska vara till för odling och rekreation. Det bör därför inte vara generellt tillåtet med vatten- och avlopp i kolonistugorna, vilket riskerar leda till att koloniområdena omvandlas till sommarstugeområden. Medlemmar kan i enskilda fall ansöka om tillstånd för detta.



Arbetsgruppen föreslår en uppdatering av koloniträdgårdsboken "Leve koloniträdgården" som är en samling råd, anvisningar och rekommendationer för koloniträdgårdsverksamheten i Stockholm. Boken, utgiven år 1985 är ett bra stöd för kolonisten, föreningen och staden.

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 hänvisning till att det bör vara rimligt att även koloniträdgårdsföreningarna innefattas av föreningsfriheten.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen anser att koloniträdgårdsverksamheten är en viktig verksamhet och att det är angeläget att så många som möjligt ges förmånen att odla och ha en kolonilott. Förutom att fungera som gröna oaser så främjar koloniområdena även folkhälsan och utgör mötesplatser mellan olika åldrar och kulturer. Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd har arrendeavtal med 5 stycken koloniträdgårdsföreningar med sammanlagt cirka 380 lotter.

Av vad förvaltningen erfar så tycks stor enighet råda mellan staden och FSSK, om avtalens innehåll, och att oenighet endast råder i tre frågor. Det första är kravet på att föreningarna ska vara anslutna till FSSK vilket staden, med hänsyn till bl.a. föreningsfriheten, anser ska tas bort. Det andra gäller reinvesteringar av ledningar inom koloniområdena där olika uppfattningar råder om vilken part som ska bära ansvaret. Det tredje gäller nivån på höjningen av arrendavgiften.

Arrendavgiften för koloniträdgårdar föreslås fastställas till 5,50 kronor per kvm lottyta per år och för fritidsträdgårdar till 1,30 kronor per kvm lottyta per år med en årlig uppräkningsindex med 100 procent av konsumentprisindex. Stadsledningskontoret anser att avgiftshöjningen är skälig och att arrendavgiften i princip motsvarar 1991 års avgift omräknad enligt 100 procent av konsumentprisindex fram till och med januari 2009. Meningarna om arrendavgifternas storlek går vitt isär och är en fråga som stadsdelsförvaltningen ej tar ställning till.

Förvaltningen anser det positivt att storleken på kolonistugor verandor och uthus samt stugornas maximala höjd regleras i avtalen. Likaså är det positivt att byggnader för gemensamt bruk, med undantag för byggnader med kulturmiljövärde, överförs till föreningarna. Förvaltningen ställer sig dock tveksamma till att stadsdelsnämnden ges i uppdrag att inventera vilka byggnader som ska övertas av koloniträdgårdsföreningarna respektive fastighetsnämnden. Enligt förvaltningens uppfattning är detta ett uppdrag för förvaltningar med teknisk kompetens varvid stadsdelsförvaltningarna kan ingå som en rådgivande part. Grimsta fritidsträdgårdsförening har ett nyttjanderättsavtal för Villa Solbacken som tidigare förvaltades av fastighetsnämnden. Förvaltningen anser det lämpligt att berörda förvaltningar inom staden samverkar i samband med att arrendavtalen ska sägas upp och nya ingås.



Enligt förslaget ska stadsdelsnämnderna, inom ramen för standardavtalet, ges i uppgift att ansvara för att avtalen anpassas till de lokala förutsättningarna vilket förvaltningen finner vara vagt. För att inte förhållandet ska riskera att leda till tvister, vad gäller exempelvis storleken på stugorna, så bör stadens regelverk förtydligas.

Förvaltningen anser att det nuvarande förhållandet som reglerar att arrendatorerna ansvarar för underhåll av övriga anläggningar, utom nyinvesteringar, är bra och ska bestå. För större reinvesteringar, vilket blir nödvändigt när det befintliga ledningsnätet åldras i framtiden och måste bytas ut, behöver staden skjuta till särskilda medel.

---