



Arkivsak: 201001163-1

Arkivkode: 560

Saksbeh: Øyvind Eide

Saksgang

Møtedato

12.10.2010

BYDELSADMINISTRASJONENS ERFARING MED GJELDENE RETNINGSLINJER FOR UMLEIE AV BYDELENS PARKANLEGG

Sammendrag:

Bydelsadministrasjonen ble i BU-sak 67/10 bedt om å legge frem en sak i løpet av høsten 2010 der erfaringer fra årets sesong i parkene blir belyst.

Bakgrunn:

Den 17.06.09 vedtok bydelsvalget nye retningslinjer for utleie av bydelens parker. Det følger av retningslinjenes punkt 12 at det ikke skal serveres alkohol i parkene og at det skal søkes OMK om unntak for denne regelen. Det følger også av punkt 13 at slike søknader skal rettes til OMK for behandling minst 8 uker i forkant av OMK's møter. Det er så langt ikke gitt unntak for alkoholserving i parkene.

Som en konsekvens av avslag på søknad om alkoholserving har Grünerløkka Næringsråd fått redusert leiepris for sine 4 årlige Kultur og markedsdager. Det er også gitt avslag på søknad om Øl- og matfestival i Sofienbergparken, et arrangement som allikevel ble gjennomført i bydelen (på Kuba, der leieinntektene går til Friluftsetaten). Dette gir tapte inntekter til Bydelsadministrasjonen, inntekter som benyttes til vedlikehold og oppgraderinger av bydelens parkanlegg.

Hovedinntekten til parkbudsjettet ligger i uteserveringene på Olaf Ryes plass og Alexander Kiellands plass, foruten Kultur- og markedsdagene og Bruktmarkedet i Birkelunden. Uteserveringen på Olaf Ryes plass er nylig vedtatt opprettholdt og bydelen er i en prosess for å oppfylle OMK's vedtak i saken. Imidlertid erfarer vi stadig problemer med leietakeres innbetaling av leie på Alexander Kiellands plass. Disse stedene er langt på vei avhengige av uteserveringen som inntektsgrunnlag og er derfor ekstremt utsatt for svingninger i været. Noen dårlige sommere og forhøyet leiekostnad til bydelen medfører betalingsproblemer og vi har flere eksempler på virksomheter som har blitt avvirket uten at bydelen har fått inndekning for utsendt leiekraft. Inntekten fra disse tre serveringsstedene er derfor erfaringsmessig usikker. På Olaf Ryes plass er det en annen innbetalingsordning der leietaker betaler prosenter av inntekten i leie til bydelen. Dette gjør at serveringsstedet løper lavere risiko ved dårlig vær og vi har så langt ikke erfart betalingsproblemer her, selv om inntekten som en følge av innbetalingsordningen er noe variabel. Denne ordningen er ikke overførbar til serveringsstedene på Alexander Kiellands plass ettersom serveringsstedene da måtte ført separate regnskap for uteserveringen og skilt dette fra den øvrige driften.



Hva angår Bruktmarkedet i Birkelunden så er Bydelsadministrasjonen nå i en prosess for å oppfylle OMK's vedtak med ny avtale og redusert leieareal. Dette er så langt ikke gjennomført da andre større anskaffelser har blitt prioritert høyere hva gjelder ressursbruk. En reduksjon i tilgjengelig leieareal vil medføre reduserte inntekter for bydelen. Inntjeningen er, som for Grünerhaven, basert på en prosentvis sats av virksomhetens inntekt, som igjen er basert på antallet plasser som videreutleies.

Som en direkte konsekvens av usikkert inntjeningsgrunnlag og oppfyllelse av kravet til inntjening i årets budsjett, er det hold tilbake på ekstraordinære tiltak og dyre rehabiliteringsoppgaver som for eksempel istandsetting av fontenen i Birkelunden. Drift av bydelens fonteneanlegg medfører jevnlig utgifter til reparasjoner og er en meget usikker utgiftspost som kan variere med høye summer fra år til år. Bydelsadministrasjonen opplever stadig omfattende hærverk på pumper og rørsystemer, noe som medfører høye utgifter og lengre perioder med driftsstans på anleggene.

I sommer har Bydelsadministrasjonen fått mange hyggelige tilbakemeldinger fra publikum på renholdet i parkene. Bydelsrusken har her gjort en meget god innsats i år. Bak det gode resultatet ligger det et forsøk med tømning 2 ganger daglig i sommermånedene i de mest brukte parkene. Forsøket er svært vellykket og vurderes som et nødvendig tiltak å videreføre. Alternativet er å sette ut flere avfallsbeholdere, men med antallet beholdere vi allerede har utplassert i parkene vil en ytterligere økning i antallet grense til visuell og estetisk forøpling i seg selv. Tømning 2 ganger er således det beste alternativet og er i ferd med å presse seg igjennom som et tiltak bydelen før eller siden må gjennomføre. Dette vil medføre en merkostnad som det ikke finnes dekning for i dagens budsjetter.

Dagens bruk av bydelens 3 sentrale parker, Olaf Ryes plass, Birkelunden og Sofienbergparken er svært stor, og stigende. Dette medfører stor slitasje på anleggene som det ikke er ressurser til å kompensere for gjennom økt vedlikehold/rehabiliteringer i dagens situasjon. Resultatet er et stadig økende behov for større vedlikeholdsoppgaver. Mest iøynefallende er slitasjen på gressdekket som i disse 3 parkene stadig må ettersås, men hvor behovet for større rehabiliteringer av gressdekkene nok vil melde seg etter hvert. Slitasjen på Olaf Ryes plass etter rehabiliteringen som ble gjennomført for få år siden er påfallende. Slitasjen er imidlertid mindre enn før tiltakene ble gjennomført, og den opphøyde kantsteinen har redusert tråkk og avrenning betydelig. Et tiltak som ofte foreslås er å redusere eller forby bruken av gressdekket under de 4 årlige Kultur- og markedsdagene. Dette kan kanskje bety slutten for en mangeårig kulturaktivitet i bydelen, men også bortfall av ytterligere driftsinntekter til parkvedlikehold.

Vurdering:

Ovennevnte saksfremlegg påpeker flere inntektstap på årets budsjett. Dette er tap som det ikke er kompensert for på annet vis. I tillegg er det et stadig stigende behov for økt innsats på bl.a. avfall og vedlikehold, noe som medfører behov for økte midler. Manglende midler vil medføre at bydelen ikke vil kunne holde tritt med slitasje og behov for ordinært vedlikehold i parkanleggene på sikt. Det må da søkes om tilleggsbevillinger for oppgraderinger av parkene etter hvert som disse slites ned. En slik praksis vil i siste innstans medføre et nedsatt omdømme for bydelen hva angår drift og vedlikehold av bydelens parkanlegg.

Eksisterende retningslinjer for utleie av parker medfører inntektstap i forbindelse med at bl.a. arrangementer med alkoholserving ikke tillates. Alle tap av utleieinntekter medfører reduserte midler til vedlikehold og oppgradering.

For å kompensere for inntektstap, samt et ønske om økte midler til vedlikehold og drift av våre parkanlegg, bør det vurderes endrede betalingsvilkår for leietakere av parkanlegg. Det avholdes svært mange arrangementer og stands av ideelle/frivillige organisasjoner som faller utenfor betalingsbestemmelsene. Ved innføring av en grunnavgift for frivillige organisasjoner etc. vil man dermed øke driftsinntektene. En slik grunnavgift vil også kunne medføre en lavere aktivitet i våre parker. For øvrige kommersielle virksomheter vil da betalingsbetingelsene være som i dag, med eventuelle justeringer som følger av budsjettvedtaket.

Ett alternativ til dagens ordning med fleksibel fastsettelse av pris vil være å utarbeide en fastprisoversikt som justeres en gang i året. Dette vil da være etter modell fra Friluftsetaten som praktiserer dette. Denne modellen vil være oversiktlig og grei for leietakere å forholde seg til, men det kan være problematisk å fange opp alle typer aktiviteter og systemet kan fort bli for rigid. Det må i tilfelle også åpnes for en viss skjønnsutøvelse for å kunne gi en fornuftig prisfastsettelse.

I tillegg til økonomisk tap medfører retningslinjene er forlenget saksbehandlingstid ettersom søknad må legges frem for OMK minst 8 uker i forkant av OMK-møte. Vi har eksempel på at enkle ikke-støyende arrangementer som går over mer enn en dag har henvendt seg til Bydelsadministrasjonen for sent i forhold til behandling i OMK, og disse har dermed ikke kunne avholde sine arrangementer. Retningslinjene er på dette punktet lite fleksible og gir en uønsket lang saksbehandlingstid.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Saken tas til orientering.