

Tekniska kontoret
Dag Björklund

Kommunstyrelsen

Ändring av uppdrag gällande upplåtelse av mark och vatten för båtklubbar

Ärendet

På förslag från tekniskas nämnden uppdrog kommunstyrelsen den 23 november 2020 (§ 160) till kommunledningskontoret att ta fram förslag till principer för nya arrendeavtal med båtklubbar. Efter en första remissomgång ändrades uppdraget på så sätt att båtklubbarna skulle erbjudas att överta de av kommunen ägda pontonerna. En ny remiss skickades ut och med utgångspunkt i remissvaren gjordes bedömningen att det var lämpligt att gå vidare med en närmare dialog med båtklubbarna för att ta fram ett mer allsidigt belyst underlag inför kommunens ställningstagande. En arbetsgrupp bildades med representanter för båtklubbarna och tjänstepersoner från tekniska kontoret.

Något som särskilt har diskuterats är miljöstatusen på de områden som arrenderas och hanteringen av pontonerna. För pontonerna har det dock inte gått att följa kostnader och åtgärder historiskt på ett sätt som ger tillräcklig överblick inför en överlåtelse, och för att göra en adekvat miljöbedömning saknas tillräckligt underlag. Mer tid för utredning krävs därför innan ärendet kan avgöras. Därtill behöver avtalsmallen ses över samtidigt som referenser gällande nivån på avgäld ska kompletteras.

Mot bakgrund av förda diskussioner i arbetsgruppen förslås att uppdraget ändras så att nu gällande avtal sägs upp till kommande årsskifte med villkorsändring som förlänger avtalen ett år och i övrigt på oförändrade villkor. I ärendet föreslås också att kommunen som markägare tar på sig att utföra och finansiera de markundersökningar som behövs för att bedöma miljöstatusen i de arrenderade områdena och koordinera det arbetet med berörda båtklubbar och tillsynsmyndigheten.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att säga upp samtliga arrendeavtal med båtklubbar i de fall avtalstiden möjliggör uppsägning från årsskiftet 2023/2024 och under förutsättning att nytt avtal kan ingås med avtalstid om ett (1) år med möjlighet till förlängning av ett (1) år i taget. Kommunstyrelsen bemyndigar mark- och planeringschefen att verkställa beslutet.
2. Kommunstyrelsen uppdrar åt tekniska kontoret att efter samråd med båtklubbarna och tillsynsmyndigheten utföra undersökningar inom

Tekniska kontoret
Dag Björklund

- arrendeområdena för att erhålla tillfredställande information om befintliga miljöförroeningar. Uppdraget ska inte återrapporteras.
3. Kommunstyrelsen uppdrar åt tekniska kontoret att ta fram förslag till optionsavtal för övertagande av kommunens pontoner. Uppdraget ska redovisas i samband med att kommunstyrelsen behandlar förslag om nya arrendevillkor senast utgången av 2025.

Bakgrund

Nya arrendeavtal togs fram 2009 för 13 båtklubbar och de avtalen löper ut den 31 december 2024. Om förlängning inte ska ske på oförändrade villkor måste uppsägning av avtalen genomföras ett år dessförinnan. Baserat på tekniska nämndens förslag den 8 maj 2019 (§ 40) om en översyn av avtalen, gjorde kommunledningskontoret hösten 2020 en förstudie (KS 2020/0297). Förstudien visade att det behövdes grundläggande principer för att tydliggöra ansvarsfördelning och kostnader, ägandet av pontonerna och allmänhetens tillgänglighet till arrendeområdena.

Kommunstyrelsen uppdrog den 23 november 2020 (§ 160) till kommunledningskontoret att ta fram förslag till principer för nya arrendeavtal med båtklubbar. Utredningen återrapporterade förslag till principer till arbetsutskottet under maj 2021. Förslaget remitterades till samtliga båtklubbar, Djursholms AB och Tekniska nämnden. Efter begäran från båtklubbarna om längre svarstid förlängdes svarstiden till 28 februari 2022.

I oktober 2022 återkom kommunledningskontoret med förslag där huvuddragen var att båtklubbarna skulle erbjudas att överta pontoner och att arrendet skulle utgå från 900 kr/båtplats och att en generell mall för arrendeavtal skulle godkännas.

Förslaget ifrågasattes av båtklubbarna då konsekvenserna av att överta pontonerna inte gick att bedöma och att referenserna för nivån på avgälden för arrendet ansågs vara bristfällig. Därtill tillkom ytterligare fokus på miljöansvaret inom båtklubbarnas områden.

Utifrån reaktionerna bedömdes det lämpligt att gå vidare med en närmare dialog med båtklubbarna för att ta fram ett mer allsidigt belyst underlag inför kommunens ställningstagande. En arbetsgrupp bildades våren 2023 med representanter för båtklubbarna och tjänstepersoner från tekniska kontoret.

Då arrendeavtalen inte reglerar miljöansvaret tillsattes en särskild samverkansgrupp med tillsynsmyndigheten för att hantera miljöfrågan. Syftet är att koordinera kunskapsläget om gällande regelverk och klargöra status när det gäller redan genomförd inventering och klassificering av de aktuella områdena.

Tekniska kontoret
Dag Björklund

Tekniska kontorets utredning

Det har konstaterats att underlaget, för att bedöma behovet av eventuella åtgärder utifrån miljöbalkens regler om markföreningar, behöver kompletteras. Bedömningen är att markundersökningar ska genomföras i kommunens regi. Avsikten är att öka kunskapen och därmed få en konstruktiv dialog om relevanta åtgärder och minska oron förknippad med osäkerheten med miljöansvaret. Formellt kan båtklubbarna föreläggas att genomföra undersökningarna. Tekniska kontoret bedömer dock att fördelarna med att samordna arbetet utifrån de krav på underlag som myndigheten har för att göra en komplett ansvarsutredning gör det rimligt att kommunen håller i arbetet. Kostnaderna för undersökningarna, om de ska vara fullödiga, bedöms dessutom bli av den omfattningen att inte alla båtklubbar har råd att betala. För att behandla båtklubbarna likvärdigt och för att få ett tillräckligt bra underlag för den fortsatta processen föreslås att kommunen i egenskap av markägare håller i och betalar undersökningarna. Detta förstärks av oklarheter om inverkan av verksamheter inom området innan det upplåtits till båtklubbar.

Även om arbetsgruppens arbete har gått relativt långsamt bör det arbetet fortsätta med fokus på att ta fram nya förenklade arrendeavtal med välmotiverade avgäldsnivåer och underlag för att båtklubbarna ska kunna ta över ägandet av pontonerna inom arrendeområdet. För att detta ska fungera på ett bra sätt där arbetsgruppen ska kunna nå konsensus behöver mer tid skapas för det fortsatta arbetet genom att säga upp nuvarande arrendeavtal för villkorsändring där den enda ändringen är att förlängningstiden är ett år i stället för fem år. Förlängningen behövs också för att hinna göra undersökningarna för att bedöma graden av föreningar.

När det gäller pontonerna har kommunen inte lyckats redovisa historiska kostnader, vidtagna åtgärder och teknisk status på de aktuella pontonerna på ett tillfredsställande sätt. I tillägg till tidigare uppdrag föreslås därför att optionsavtal ska tecknas mellan kommunen och de berörda båtklubbarna. Båtklubbarna får då förslagsvis tre år på sig att välja mellan att antingen köpa pontonerna eller fortsätta hyra dem av kommunen. Syftet är att skapa incitament för båtklubbarna att köpa pontonerna vilket kommer att underlättas genom noggrann uppföljning av kostnader och åtgärder under de närmaste åren. Detta, i kombination med extern statusbesiktning och båtklubbarnas egna erfarenheter av att använda dem, ska ge ett bra underlag för ett förvärv.

Tekniska kontorets bedömning

Oklarheter kring förekomsten av eventuella markföreningar inom flera båtklubbars områden har varit ett hinder vid förhandlingar om nya arrendeavtal. De nu föreslagna förändringarna i uppdraget ökar möjligheterna att nå en överenskommelse för en längre tid som båda parter kan acceptera.

Tekniska kontoret
Dag Björklund

Det som tar längst tid är de förslagna markundersökningarna som kan utföras efter sjösättning under våren 2024 och en rapport kan väntas först under september samma år. Upphandling behöver ske under hösten 2023. Utöver att utföra de nödvändiga undersökningarna anser tekniska kontoret att det är nödvändigt att allokera mer tid för att i detalj gå igenom arrendeavtalet, ta fram underlag för att fastställa lämpliga avgälds nivåer och utforma av optionsavtal för pontonerna.

Konsekvenser för barn och unga

I den mån barn och unga som grupp är engagerade i någon båtklubbs verksamhet gynnas de av att mer långsiktiga och överblickbara förhållanden gäller för klubbens arrendeförhållande. Att frågan om miljöföreningar inom arrendeområdets hanteras i sammanhanget gynnar även kommande generationer.

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiskt belastar förslaget kommunen med kostnaden för markundersökningar. Då omfattningen inte är bestämd är det svårt att bedöma storleken men en grov uppskattning är att det handlar om cirka en miljon kronor under 2024. Utöver detta tillkommer vissa kostnader i samband med den fortsatta dialogen.

Kostnaderna beräknas inrymmas i kommunstyrelsens driftbudget för 2024.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Teknisk direktör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Ändring av uppdrag gällande upplåtelse av mark och vatten för båtklubbar
2. Kommunstyrelsens beslut, 2020-11-23 § 160
3. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2020-11-03

Expedieras
Tekniska nämnden
Djursholms AB