

Helena Meier

Kommunstyrelsen

Remittering av förslag om principer för upplåtelse av mark/vatten och brygganläggningar till båtklubbar

Ärende

Kommunstyrelsen gav den 23 november 2020 (§ 160) kommunledningskontoret i uppdrag att göra en översyn av arrendeavtalen med båtklubbarna i Danderyds kommun. För ett antal båtklubbar går de nuvarande arrendeavtalen ut vid årsskiftet 2024–2025.

Baserat på översynen har kommunledningskontoret tagit fram ett förslag till

- principer för arrende och beräkning av arrendeavgift
- principer för upplåtelse av pontoner och beräkning av ersättning för upplåtelsen

Principerna innebär att båtklubbarna har ett arrendeavtal avseende mark och vatten med kommunstyrelsen eller Djursholms AB som markägare och ett separat hyresavtal för pontoner med tekniska nämnden. Enligt förslaget ska ersättningen för upplåtelsen av pontoner följa självkostnaden.

I remissen ingår även ett förslag om att kommunen generellt ska erbjuda båtklubbarna att överta de pontoner som kommunen äger inom deras respektive arrendeområde. Pontoner som utgör en kajanläggning ska dock inte överlåtas och inte heller de pontoner som vinterhalvåret utgör Tranholmsbron.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

A.

Kommunstyrelsens arbetsutskott remitterar följande till tekniska nämnden och båtklubbar inom Danderyds kommun för yttrande senast den 31 december 2021

1. Kommunledningskontorets förslag om principer för
 - arrende och beräkning av arrendeavgift
 - upplåtelse av pontoner och beräkning av ersättning för upplåtelsen
2. Kommunledningskontorets förslag om att kommunen generellt ska erbjuda båtklubbarna att överta pontoner inom sina arrendeområden

Helena Meier

B.

Kommunstyrelsens arbetsutskott fastställer den i tjänsteutlåtandet presenterade handlingsplanen.

Bakgrund

Under 2009 togs nya arrendeavtal fram för 13 båtklubbar och de avtalen löper ut den 31 december 2024. Om förlängning inte ska ske, måste uppsägning av avtalen genomföras ett år dessförinnan. Av dessa totalt 17 avtal avser 12 vatten- och markområden som ägs av Djursholms AB. Kommunen har ett arrendeavtal med Djursholms AB och står sedan som markägare i avtalen med båtklubbarna. Detta behöver ur såväl juridiskt, ekonomiskt och ansvarsmässigt perspektiv ändras.

Baserat på från tekniska nämndens förslag den 8 maj 2019 (§ 40) om en översyn av avtalen, gjorde kommunledningskontoret hösten 2020 en förstudie¹. Denna visade att det finns ett behov att vägledande principer för vad nya avtal ska omfatta och att behovet av ändringar i avtalen är större än vad som kan ske genom justeringar i de befintliga avtalen. Förstudien visade att det behövs grundläggande principer för i huvudsak följande.

- Tydlig ansvarsfördelning för att kunna beräkna kommunens kostnader till grund för avgifter
 - En förutsättning för att kommunen ska kunna beräkna sina kostnader är att det är en tydlig gränsdragning mellan kommunens och båtklubbarnas ansvar. En del i detta är att ta fram underhållsplaner som förankras med båtklubbarna.
- Vem ska äga pontonerna?
 - En viktig fråga för att avgöra vem som ska ansvara för vad, är om kommunen eller båtklubbarna ska äga pontoner i de fall båtarna förtöjs vid sådana/y-bommar eller utgår från sådana.
- Tillgänglighet
 - En viktig del i dagens avtal är allmänhetens tillgänglighet till strandlinje, kajer och pontoner och någon ändring i detta avseende bör inte ske. Det behövs dock tydliga principer för hur tillgängligheten påverkar parternas ansvar för skötsel och underhåll. Detta gäller även i det fall båtklubbarna äger pontonerna.

Kommunstyrelsens uppdrag till kommunledningskontoret

Utifrån ovanstående förstudie gav kommunstyrelsen den 23 november 2020 (§ 160) kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram principer för nya

¹ KS 2020/0297

Helena Meier

avtal med båtklubbarna. Utredningen skulle återkomma med förslag till principer i maj 2021. Detta tjänsteutlåtande innehåller förslag på nya principer och på handlingsplan framåt med arbetet.

Kommunledningskontorets utredning

Utredningen tar avstamp i ansvarsfördelningen mellan kommunstyrelsen, Djursholms AB och tekniska nämnden-Ansvarsfördelning för arrende och bryggor/brygganläggningar.

Kommunstyrelsens ansvar

Enligt reglementet för kommunstyrelsen är kommunstyrelsen ansvariga för arrendeavtal och dessa tecknas av kommunstyrelsen enligt 6§ 2 pkt, i och med att kommunstyrelsen ska:

- svara för frågor om förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fastigheter och andra nyttjanderätter till fast egendom och servitut.

Djursholms AB ansvar

En övervägande del av de aktuella vattenarrendeavtalen för båtklubbens verksamhet ligger på fastigheter som ägs av Djursholms AB. Trots detta är arrendena upplåtna till båtklubbarna av kommunen. Kommunen har i sin tur arrendeavtal med Djursholms AB.

Det finns inget motsvarande arrendeavtal mellan Djursholms AB och Danderyds kommun för markområden som ägs av Djursholms AB.

Enligt bolagsordningen för Djursholms AB har bolaget till föremål för sin verksamhet att inom Danderyds kommun förvärva, äga och försälja eller förvalta exploateringsfastigheter och andra fastigheter.

Tekniska nämndens ansvar

Enligt reglementet för tekniska nämnden har nämnden ansvar för skötsel och underhåll av småbåtshamnar i kommunen.

Tekniska nämnden förvaltar och utvecklar kommunens grönområden, gator, vägar, parker och övriga allmänna platser samt kommunens småbåtshamnar och allmänna vatten- och avloppsanläggningar (nedan VA - anläggningar).

Enligt 2§ ska tekniska nämnden ansvara för löpande drift och underhåll inom nämndens ansvarsområde.

Detta ansvar gäller pontoner som ägs av kommunen. Tekniska nämnden är således ansvariga för drift och underhåll av kajer och pontoner som ägs av kommunen samt anslutningsvägar med mera till och från båtklubbarna.

Vissa båtklubbar har sin verksamhet inom allmän platsmark vilket ger allmänheten tillträde till dessa ytor (bryggor, kajområde). Enligt avtal där båtklubben har sin verksamhet inom allmän platsmark så anges att allmänhetens tillträde till platsen inte får förhindras. Arrendatorn förbinder sig vidare att utan ersättning tillgängliggöra området för allmänheten. För all-

Helena Meier

mån platsmark har kommunen ett ansvar för skötsel och underhåll som ska finansieras av skattekollektivet.

Dagens avtalsformer

Danderyds kommun och Djursholms AB, genom kommunen, har arrendeavtal i form av lägenhetsarrende, med tolv båtklubbar i kommunen. Förutom detta har även kommunen ett avtal med Täby kommun för en båtklubb som ligger inom Djursholms AB fastighet men även inom Täby kommun.

Syftet med arrendeavtalen är att tydliggöra ansvarsförhållandena mellan fastighetsägaren och respektive båtklubb.

Respektive båtklubb kan ha ett eller flera arrendeavtal (så kallat lägenhetsarrende):

1. Vattenarrende med pontoner som ägs av båtklubben.
2. Vattenarrende med pontoner eller kaj som ägs av Danderyds kommun.
3. Markarrende för uppläggning av båtar och i vissa fall även för till exempel bilparkering, lagring av uppläggningsmaterial och båtvagnar.

Arrendeavgiftens storlek varierar beroende på om pontonerna ägs av båtklubben eller av kommunen. Avgiften är lägre för de klubbar som äger pontonerna.

En majoritet av arrendeavtalen tecknades 2009 och löper på 15 år till den 31 december 2024. För enstaka klubbar har avtal tecknats senare, men de löper ut samma datum som övriga avtal². Arrendeavtalen förlängs med fem år i taget om inte en skriftlig uppsägning sker ett år innan avtalstiden löper ut.

Förutom avtalet med Täby kommun liknar vattenarrendenas villkor varandra. Markarrendena är mer unika i sin utformning och varje klubb har egna villkor. De principer som nu föreslås omfattar främst vattenarrendena.

Arrendeavgifterna tillfaller Danderyds kommun. För de områden som Danderyds kommun arrenderar av Djursholms AB betalar Danderyds kommun 50 kronor per förtöjningsmeter till Djursholms AB. Detta finansieras genom plan- och exploateringsavdelning. Enligt arrendeavtalet arrenderar Danderyds kommun totalt 2333 förtöjningsmeter av Djursholms AB.

Det finns ett markarrende med Ranängens båtägarförening som är tecknat direkt med Djursholms AB och intäkterna från markarrendet med Ranängens BK tillfaller därför Djursholms AB.

² För KSSS finns ett separat avtal för markarrende för uppläggning och förvaring av båtar för deras ungdomsverksamhet. Detta avtal tecknades den 1 april 2014 och löper till den 31 december 2034.

Helena Meier

Föreslagna principer

Skilda avtal för vattenområde och pontoner

Kommunledningskontoret föreslår att tillgången till vatten i form av arrendeavtal ska skiljas från rätten att nyttja de pontoner kommunen äger. Båtklubbarna ska då ha ett arrendeavtal med kommunstyrelsen/Djursholms AB och ett avtal om nyttjande av pontonerna med tekniska nämnden, med en tydlig gränslista för vad tekniska nämnden respektive båtklubben ansvarar för. Det gör att beräkning av arrendeavgift och fördelning av kostnader och intäkter sker i förhållande till vem som ansvarar för vad;

- ägande av mark - kommunstyrelsen/Djursholms AB
- ägande av pontoner (tekniska nämnden)

Det gör det också enklare att fördela ansvar för drift och underhåll av pontonerna mellan tekniska nämnden och båtklubbarna och därmed att beräkna vilken ersättning den enskilda båtklubben ska utge för nyttjandet av pontonerna.

Ytterligare fördelar är att nyttjanderättsavtalet kan omförhandlas vid större förändringar och gränsdragningslistan kan justeras efter behov.

Nackdelar med denna princip är att det blir en större administration inledningsvis när nyttjanderättsavtalen ska skrivas med gränsdragningslistor och ett tydligt verksamhetsområde. Alla mark- och vattenområden samt anläggningar som ägs av kommunen bör även mätas in för att få korrekta uppgifter kring arrendets storlek och nyttjanderättsavtalets storlek.

Princip för att beräkna drift- och underhållskostnader för pontonerna

I enlighet med kommunstyrelsens beslut ska arrendeavgiften täcka kostnaderna för arrendet vatten/mark och ersättningen för nyttjandet av pontonerna täcka tekniska nämndens samtliga kostnader för pontonerna (införskaffande, drift, underhåll och administration).

Drift- och underhållskostnader för pontonerna består av två delar:

Direkta kostnader för båtklubsverksamheten:

- Kapitalkostnader (investeringskostnader) för genomförda investeringar i anläggningar som ägs av tekniska nämnden (som pontoner, bommar, bryggor och kajanläggningar).
- Skötsel och underhåll av anläggningar som ägs av tekniska nämnden i både vatten som på land (som pontoner, bommar, bryggor och kajanläggningar). I detta ingår inte kostnader för el, dricksvatten, avloppshantering, avfallshantering, städning, renhållning och liknande.

Indirekta kostnader för båtklubsverksamheten:

Helena Meier

- Kostnader för administration i samband med båtklubsverksamheten. I det ingår planering av arbetet, upphandling av entreprenör, beställningar av uppgifter som ska utföras på pontonerna, tillsyn av pontonerna, fakturering, diarieföring av handlingar, nämndärenden, båtråd (planering och genomförande samt efterarbete), kostnader för IT mm.

Princip om att en båtklubb själv ska bära direkta kostnader som uppstår inom det arrenderade området

Båtklubben som bedriver verksamhet inom det arrenderade området ska enligt modellen ansvara för samtliga direkta kostnader. Detta innebär att båtklubben ansvarar för:

- El – båtklubben ansvarar för att teckna abonnemang och installera mätare.
- Vatten- och avlopp – båtklubben ansvarar för att teckna abonnemang och installera mätare.
- Avfallshantering – båtklubben ansvarar för att teckna eget abonnemang.
- Städning – båtklubben ansvarar för att hålla anläggningen i gott och välstädat skick.
- Miljöskador eller föroreningar av mark eller vatten som omfattas av miljöbalken – den verksamhet som arrenderar marken eller vatten betraktas som verksamhetsutövare och ska ansvara för provtagning och eventuell sanering av mark- eller vattenområde enligt verksamhetsområde för respektive förening. En karta som anger verksamhetsområdet ska bifogas varje arrendeavtal.
- Normalt underhåll av pontonerna - detta regleras genom separat avtal mellan tekniska nämnden och båtklubben med en gränsdragningslista som beskriver vad som ingår i normalt underhåll för respektive part.
- Investeringskostnader - detta regleras genom separat avtal mellan tekniska nämnden och båtklubben med en gränsdragningslista som beskriver vilka investeringar som ingår i normalt underhåll för respektive part. Bedömningen av investeringar ska utgå från skötselplan för anläggningen.

Markägaren ansvarar för att dra fram elnät och vatten- och avloppsnät till fastigheten som arrenderas ut.

Helena Meier

Princip för årlig reglering av kostnader enligt avtal och omförhandling vid förändringar

För att inte drift- och underhållskostnaderna på sikt ska bli underfinansierade föreslås att avgifter årligen regleras med fastslaget index.

Avtalen ska innehålla en ovillkorlig rätt för tekniska nämnden att omförhandla delar av avtalet vid förändringar som påverkar nämndens åtaganden. Det kan exempelvis handla om att båtklubben vill att kommunen ska göra större investeringar som påverkar grunderna för hur avgiften ska beräknas.

Principiell utgångspunkt att båtklubben ska äga pontonerna

Idag förekommer både arrendeavtal där kommunen genom tekniska nämnden äger pontonerna och arrendeavtal där båtklubben äger pontonerna. Det finns i flera fall inget tydligt syfte med att kommunen står som ägare av pontoner, bryggor, bojar, bommar med mera som har en direkt koppling till en föreningsverksamhet. Kommunen bör därför ha som inriktning att sträva efter att avyttra de kommunala anläggningarna som är en del av båtklubbsverksamheterna.

En fördel om kommunen säljer pontoner och övriga anläggningar för båtverksamheten är att ansvaret för drift och underhåll renodlas och att det då blir tydligare att ansvaret helt faller på båtklubben.

En nackdel om kommunen inte äger pontoner och övriga anläggningar för båtverksamheten är att allmänhetens tillgång till strandlinjen och vattnet kan begränsas om pontoner blir privat egendom. För att detta inte ska ske ska allmänhetens tillgång regleras i både arrendeavtalet och nyttjanderättsavtalet. Dessa delar ska inte heller gå att avtala bort vid överlåtelse av arrendet, försäljning av anläggningarna eller annan förändring.

En annan nackdel är att anläggningar kan förfalla och förfula ett område. Detta bör därför hanteras i arrendeavtalet där krav på skötsel och underhåll kan regleras mellan parterna. Det finns också möjlighet genom tillsyn att ställa krav på att pontonerna ska skötas.

Undantag från principen om att båtklubben bör äga sina anläggningar

Det finns ett antal anläggningar för hamn- och båtklubbsverksamhet som kan anses vara allmänna anläggningar. Det kan vara bryggor som används för Waxholmsbåtar eller strandskoningar eller pontoner som på annat sätt har funktion som kajanläggningar och som är av allmänt intresse därför bör även i fortsättningen ägas av kommunen. Exempel på allmänintresse kan till exempel vara att få tillgång till kustlinjen eller skapa en förbindelse mellan fastlandet och en ö. De pontoner som används som bro till Tranholmen under vinterhalvåret ska också förbli i kommunens ägo.



Helena Meier

Rutin vid försäljning av pontoner

Om en båtklubb har intresse av att köpa pontoner som har direkt koppling till båtverksamheten så ska en värdering av anläggningen göras av en oberoende värderare.

När båda parter har accepterat ett pris för det som ska säljas ska ett ärende om försäljning beredas av tekniska nämnden för beslut i kommunfullmäktige, som beslutar om att sälja eller inte sälja den kommunala egendomen. Ärendet ska även innehålla ett förslag på försäljningsavtal mellan parterna. Försäljning kan inte ske av sådana pontoner som anses ingå i kajanläggning.

Handlingsplan för det fortsatta arbetet

Kommunledningskontoret föreslår att underlaget för principer skickas ut på remiss till tekniska nämnden och båtklubbar inom Danderyds kommun. Remissvar ska inkomma senast 31 december 2021 och därefter ska remissvaren hanteras innan principerna fastställs av kommunstyrelsen. Tidplan för att fastställa principerna bedöms till våren 2022.

Efter att principerna är fastställda bör en mall för nyttjanderättsavtal med gränsdragningslista och karta som anger verksamhetsområdet tas fram och förhandlas med respektive båtklubb. Nya arrendeavtal ska även tas fram och förhandlas med respektive båtklubb. Arrendeavtalet fastställs av kommunstyrelsen och nyttjanderättsavtal av tekniska nämnden.

Om båtklubbarna har önskemål om att köpa de kommunalägda anläggningar som idag används för båtklubbsverksamhet så bör denna process genomföras innan nya avtal fastställs.

I de fall då båtklubben kan acceptera ett nytt avtal innan det nuvarande avtalet går ut så bör ett nytt avtal tas fram som ersätter det nuvarande avtalet. Om inte båtklubben har önskemål om att säga upp befintligt avtal med ett nytt avtal innan avtalsperioden har löpt ut ska kommunen säga upp befintligt avtal innan den 31 december 2023.

I samband med att nya avtalsformer tas fram bör även kommunen ta kontakt med Näsby Parks båtklubb i Täby kommun och teckna ett nytt avtal med den klubben.

När principerna fastställs ska samtidigt beslut tas om vilka pontoner som ska behållas av kommunen eftersom de är av allmänintresse.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Dag Björklund
Tf plan- och exploateringschef



Helena Meier

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Remittering av förslag om principer för upplåtelse av mark/vatten och brygganläggningar till båtklubbar
2. Kommunstyrelsens beslut 2020-11-23 § 160

Expedieras
Tekniska nämnden
Djursholms AB
Berörda båtklubbar i Danderyds kommun
Tekniska nämndens båtråd