

Dag Björklund

Kommunstyrelsen

Bilaga 1 Remissammanställning

Bakgrund

Remissvar och kommunledningskontorets svar på dessa redovisas nedan.

KSAU beslutade att skicka ut förslag på nya principer på remiss till samtliga båtklubbar, tekniska nämnden samt Djursholms AB där svar skulle komma in senast 31/12 2021. Remisstiden förlängdes sedan till den 28/2 2022 och svar kom från sex båtklubbar samt tekniska nämnden. De som lämnade svar var Djursholms båtsällskap (DBS), Framnäsvikens storbåtsförening (FSBF), Ranängens båtägareförening (RBF), Ranängens hamnförening (RHF), Stocksunds båtklubb (StBK), Västra Sveavikens hamnförening (VSH) och Tekniska nämnden (TN). Generella kommentarer i remissvaren redovisas nedan. Specifika svar per princip samt kommunledningskontorets kommentarer till svaren redovisas under respektive förslag till princip.

Båtklubbarna har även fått information om remissförslaget samt fått återkoppling på inkomna remissvar vid båtråd hösten 2021 och våren 2022.

Generella svar på remissen

DBS är generellt positiva till förslagen och lämnar följande generella kommentarer:

- Samma principer kring arrendeavtal ska gälla för samtliga båtklubbar.
- Alla båtklubbar och andra som utnyttjar möjligheten till förtöjning i någon form ska behandlas på ett likvärdigt sätt avseende avtalsprinciper, arrendavgifter och kostnadsfördelning.
- El-, vatten och avlopp ska ligga utanför arrendeavtalet.

RHF är positiva till att det sker en tydligare ansvarsfördelning mellan alla inblandade parter. RHF betonar även att det är viktigt att alla föreningar i kommunen behandlas lika då det gäller arrende av både land- och vattenområden.

StBK önskar generella styrdokument för all föreningsverksamhet i kommunen kring kommunalt stöd samt avtal. StBK önskar även att

Dag Björklund

kommunen har öppenhet, transparens och spårbarhet i fastställandet av avgiften/taxan och hur den har beräknats.

StBK vill även se långa arrendeavtal, 15–20 år med 5-års förlängningar, detta för att kunna genomföra lämpliga investeringar i tex pontoner framgent.

VSH har ett antal generella kommentarer kring principerna och anser att förslaget är överarbetat och inte helt genomtänkt.

TN är generellt positiva till lämnat förslag på principer för båtklubbsavtal. Förslaget innebär ett antal förtydliganden kring ansvar och bör därmed öka möjligheterna för tekniska kontoret att få full kostnadstäckning för drift, underhåll och investeringar i anläggningar för båtklubbsverksamheten. Gränsdragningen och ansvarsfrågor mellan de tre parterna fastighetsägare, båtklubb och tekniska kontoret blir också tydligare med förslaget vilket är positivt för tekniska nämndens verksamhet då det förenklar arbetet och leder till minskad administration på sikt.

Kommunledningskontorets kommentar på remissvaren

I uppdraget för denna utredning omfattas inte övrig fritidsverksamhet i kommunen eller att utreda principer för kostnader för övriga verksamheter där kommunen i någon form är avtalspart. Av samma anledning kan inte denna utredning bemöta de önskemål om en mer generell utredning som StBK tar upp i sitt remissvar.

Ett av syftena med att ta fram de föreslagna principerna är att klubbarna ska behandlas likvärdigt och att det ska vara öppenhet, transparens och spårbarhet kring avgifterna.

Längden på arrendeavtalet regleras mellan fastighetsägaren och båtklubben. StBK önskemål om ett långt (15 år) avtal som kan förlängas med fem år i taget föreslås i denna skrivelse.

Föreslagna principer och remissvar per förslag med kommunledningskontorets kommentar

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 ansva-

Dag Björklund

rar 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.

Remissinstansernas svar

FSBF är positiva till att teckna arrendeavtal med fastighetsägaren Djursholms AB. Klubben har önskemål om att det ska vara samma arrende för de som har en brygga eller ponton i vatten där Djursholms AB är ägare. FSBF är även positiva till att ta över ägandet av de pontoner som används av föreningen idag.

RHF har en fråga om storleken på vattenarrendet och vad detta består av.

StBK anser att det hade varit enklare att ha en part att förhålla sig till och att det borde vara kommunens tekniska nämnd.

StBK önskar en ekonomisk jämförelse med Lidingö och att arrenden i Danderyd ligger på samma nivå som Lidingös.

VSH ställer sig frågande till syftet med olika avtal. De är även frågande kring vissa kostnader och gränsdragningslista mm.

Kommunledningskontorets kommentar på remissvaret

Storleken på vattenarrendet beslutas av kommunen och det ska vara i nivå med övriga kommuner i närområdet. I denna utredning har kommunen därför jämfört kostnaderna för arrende av bryggor och pontoner med ett urval andra kommuner och detta redovisas separat i denna skrivelse.

Kommunen anser att det blir tydligare om respektive klubb har rätt avtalspart i framtiden och i de fall som föreningen äger pontonen så blir det endast en avtalspart (fastighetsägaren).

Dag Björklund

Remissinstanserna upplevs positiva till att äga pontonerna och därför föreslås att samtliga pontoner som idag ägs av kommunen säljs till marknadspris till respektive båtklubb. Ett arrendeavtal mellan fastighetsägaren och båtklubben ska tecknas. Som en effekt av detta förslag är att det inte kommer behövas någon gränsdragningslista eftersom drift- och skötselansvaret är båtklubbens ansvar.

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:

- 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.

Remissinstansernas svar

Flera av klubbarna har svarat att kostnaderna måste bli transparenta och spårbara. Det finns även synpunkter kring kostnaderna för administration.

Kommunledningskontorets kommentar på remissvaret

Eftersom det finns ett intresse från båtklubbarna om att köpa pontonerna föreslås att denna princip endast avser arrendets storlek. Kommunledningskontoret har genomfört en jämförelse mellan kostnaderna i olika kommuner i närområdet som redovisas nedan.

Dag Björklund

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.

Remissinstansernas svar

DBS menar att detta krav står helt i strid med gällande regelverk och domstolsavgöranden (Miljöbalken och MÖD 2005:30). Det råder inget tvivel om att för de miljöskador som uppkommit före DBS arrendeavtal är det markägaren/kommunen som ansvarar för provtagning och eventuell sanering av mark- eller vattenområde. DBS menar att Danderyds kommun enligt regelverket har ett långtgående undersökningsansvar.

I sitt svar om principen att en båtklubb själv ska bära direkta kostnader som uppstår inom det arrenderade området menar RBF att den nuvarande arrendetagaren/verksamhetsutövaren inte ensamt är skyldig att bekosta

Dag Björklund

provtagning och eventuellt avhjälpande av en föroreningskada, utan att ansvar även ska läggas på fastighetsägaren Djursholms AB och Danderyds kommun som var verksamhetsutövare under många år fram till 1982 då RBF började arrenderade varvsområdet. Det finns skäl att anta att föroreningarna av marken under tiden kommunen var verksamhetsutövare var omfattande med de bottenfärger och kemikalier som då användes.

RBF kan mot bakgrund av ovanstående under inga omständigheter påta sig ansvar för provtagning och eventuell sanering av marken på varvsområdet, såsom det står i kommunens tjänsteutlåtande.

RHF anser att det är viktigt att ansvarstagandet görs tidsbundet med hänsyn till att föreningarna på Ranängen bildades för många år sedan och före dess användes marken och vattenområdet för avstjälpning av diverse materiel och avskräde.

StBK önskar en större transparens och spårbarhet kring planerade och genomförda investeringar i anläggningarna.

StBK önskar bland annat att kommunen inrättar ett särskilt miljöråd som kan vara ett stöd i miljöfrågor för båtclubbarna. StBK lyfter även upp ansvarsfrågan för eventuella miljöföreningar och att undersökningar av marken måste ske innan ansvarsfrågan kan fastställas. De hänvisar även till andra avtal som kommunen har tecknat med andra parter i kommunen kring dessa frågor. StBK tar även upp ett antal miljöföroreningsrisker i sitt svar.

VSH anser att frågan om vem som är verksamhetsutövare behöver utredas närmre innan ansvaret för eventuella markföroreningar beslutas.

Kommunledningskontorets kommentar på remissvaret

Kommunledningskontoret följer de regelverk som finns gällande markföroreningar. Tillsyn genomförs av miljönämnden som också beslutar om vem som är ansvarig för markundersökningar samt eventuell sanering. Av den anledningen kan punkten om ansvar för miljöföroreningar tas bort ur avtalen.

Kostnader för drift, underhåll samt investeringar utgår när båtklubben står som ägare till pontonen.

Kvarstående princip blir då att båtklubben ansvarar för kostnader för el, vatten, avlopp och renhållning inom det arrenderade området.

Dag Björklund

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.

Remissinstansernas svar

FSBF och VSH menar i sitt svar att kostnaderna inte ska indexuppräknas.

StBK är positiva till indexreglering om likställighetsprincipen tillämpas.

Kommunledningskontorets kommentar på remissvaret

Denna princip utgår när båtklubben äger anläggningen.

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.

Remissinstansernas svar

FSBF önskar ett förtydligande om pontoner som säljs ska säljas till bokfört värde eller marknadsvärde.

Dag Björklund

RHF menar att kostnaden för att köpa pontonerna och köpevillkoren ska stå i proportion till att alla pontoner är mycket gamla och slitna.

RHF menar också angående allmänhetens tillgång till strandlinjen/området så är det i första hand Scoutbryggan och dess närhet som skulle utgöra undantaget från ett eventuellt övertagande av pontonerna. Detta önskar de ska klargöras och regleras i avtalen.

Kommunledningskontorets kommentar på remissvaret

Kommunen föreslår att alla pontoner som idag ägs av kommunen ska säljas till marknadsvärde till respektive båtklubb.

Vid försäljning av pontoner ska detta ske till marknadsvärde och oberoende värderingar ska göras av pontoner som ska säljas. Detta förtydligas i rutinen för försäljning av pontoner.

Utifrån detta kommer varje båtklubb endast ha ett arrendeavtal med fastighetsägaren.

Undantag från principen om att båtklubben bör äga sina anläggningar

Det finns ett antal anläggningar för hamn- och båtklubsverksamhet 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.

Remissinstansernas svar

FSBF undrar vilka anläggningar som är av allmänt intresse.

Kommunledningskontorets kommentar på remissvaret

Enligt den rutin (se nedan) som föreslås gälla vid försäljning av pontoner ska en värdering av marknadspriset göras. Därefter ska kommunfullmäktige besluta om pontonen kan säljas eller om den är av allmänt intresse. Huvudprincipen är att pontoner som används av en båtklubb ska säljas till båtklubben.

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 marknadspriset för det som ska säljas ska ett ärende om försäljning beredas av tekniska nämnden för beslut i



Datum
2022-11-01

Diarienummer
KS 2021/0284

Dag Björklund

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 kajläggning.