



Tekniska nämnden

## Remissvar Förslag om principer för upplåtelse av mark/vatten och brygganläggningar till båtklubbar

### Ärende

Kommunstyrelsen gav den 23 november 2020 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 arrendavgift, upplåtelse av pontoner och beräkning av ersättning för upplåtelsen.

Första förslaget har varit på remiss till såväl de berörda båtklubbarna som tekniska nämnden och det finns nu ett bearbetat förslag till principer och en avtalsmall, sammanställt i ett nytt remissunderlag. Kommunstyrelsens arbetsutskott har remitterat det nya underlaget till tekniska nämnden samt båtklubbar inom Danderyds kommun för yttrande senast den 31 mars 2023

I remissen ingår förslag om att teckna ett arrendeavtal med varje båtklubb och att kommunen generellt ska erbjuda båtklubbarna att överta de pontoner som finns inom deras respektive arrendeområde. Ett antal kajanläggningar och iläggingsplatser bör dock förbli i kommunens ägo där principen ska vara att de har ett allmänintresse.

Tekniska nämnden har fått remissen för yttrande. Tekniska kontoret lämnar i ärendet förslag till yttrande.

### Tekniska kontorets yttrandes förslag till beslut

Tekniska nämnden fastställer föreslaget yttrande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen.

### Bakgrund

Under 2009 togs nya arrendeavtal fram för 13 båtklubbar och dessa avtal löper ut den 31 december 2024. Om förlängning inte ska ske, måste uppsägning av avtalen genomföras ett år dessförinnan. Tekniska nämnden föreslog den 8 maj 2019 (§ 40) att kommunstyrelsen ska genomföra en översyn av befintliga avtal och beaktar de oklarheter som beskrivs i den



Christian Herold

utredning som hade tagits fram till tekniska nämnden. Nämnden bedömde att i översynen borde principer kring båtverksamheten i kommunen tas fram och beslutas, i samråd med tekniska nämnden.

Utifrån tekniska nämndens förslag genomförde kommunledningskontoret en förstudie. Denna visade att det fanns ett behov att vägledande principer för vad nya avtal ska omfatta. Behovet av ändringar var större än vad som kunde ske genom justeringar i de befintliga avtalen.

#### **Kommunstyrelsens uppdrag till kommunledningskontoret**

Utifrån ovanstående förstudie gav kommunstyrelsen den 23 november 2020 kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram principer för nya avtal med båtklubbarna. Utredningen skulle återkomma med förslag till principer i maj 2021. Kommunledningskontoret utredde därefter ärendet och lämnade förslag på principer för kommande avtal mellan båtklubbarna och kommunen till kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU). KSAU remitterade förslaget till tekniska nämnden, tekniska nämndens båtråd, samtliga båtklubbar samt Djursholms AB. Remissen skulle vara besvarad senast 31/12 2021.

Remisstiden förlängdes sedan till den 28 februari 2022 och svar kom från sex båtklubbar samt tekniska nämnden. De som lämnade svar var Djursholms båtsällskap (DBS), Framnäs vikens storbåtsförening (FSBF), Ranängens båtägarförening (RBF), Ranängens hamnförening (RHF), Stocksunds båtklubb (StBK), Västra Sveavikens hamnförening (VSH) och tekniska nämnden (TN).

Båtklubbarna har även fått information om arbetet med nya principer, remissförslaget samt fått återkoppling på inkomna remissvar vid båtråd vår och höst 2021 samt vår och höst 2022.

#### **Nuvarande förslag från kommunstyrelsens arbetsutskott som ska besvaras av tekniska nämnden**

Efter bearbetning av underlaget utifrån remissvaren som kom in har ett nytt förslag på principer tagits fram. Detta förslag har remitterats till samtliga båtklubbar samt tekniska nämnden. Baserat på de remissvar som kom in har ett antal ändringar genomförts. Det nya förslaget från kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) redovisas nedan. Förslag på avtal bifogas som en bilaga till utredningen.

#### **Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag på ny princip efter första remissversionen; Skilda avtal för vattenområde och pontoner**

Det finns ett intresse från båtklubbarna att äga pontonerna. Därför föreslås att den tidigare principen att kommunen äger pontonerna tas bort och ersätts



Christian Herold

med ett nytt förslag: Principen om skilda avtal för vattenområdet (arrende) och för drift och underhåll av kommunägda pontoner ändras till att enbart gälla arrendeavtal. Detta innebär i praktiken att alla pontoner som idag ägs av kommunen ska säljas till respektive båtklubb till marknadspris som båda parter är överens om och enligt den rutin som tillämpats vid redan genomförd försäljning till Stocksunds BK 2012.

Nya arrendeavtal ska tecknas med respektive båtklubb och nuvarande avtal med båtklubbarna ska sägas upp. För de båtklubbar som redan äger sina pontoner ska nya arrendeavtal tecknas enligt bilagt förslag.

**Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag på ny princip efter första remissversionen;;**

**Princip för att beräkna drift- och underhållskostnader för pontonerna**

Det finns ett antal frågor som tas upp i remissvaren kring hur drift- och underhållskostnader ska beräknas. Om pontonerna säljs till respektive båtklubb så finns det inget behov av denna princip och den kan utgå eftersom båtklubbarna ska äga pontonerna fortsättningsvis och därmed har det fulla ansvaret för drift och skötsel. Inget nytt förslag ersätter principen.

**Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag på ny princip efter första remissversionen;nPrincip om att en båtklubb själv ska bära direkta kostnader som uppstår inom det arrenderade området**

I remissvaren kan man konstatera att ansvarsfrågan om eventuella markföroreningar är betydelsefull. Det finns behov av att utreda frågan närmre och dels göra en ansvarsutredning per båtklubb, dels undersöka marken för att få ett beslutsunderlag kring eventuella föroreningar, ansvar för saneringar och kostnadsberäkningar. De delar i förslaget som avsåg kostnader för underhåll och investeringar utgår också eftersom kommunen inte ska äga pontoner. Av detta följer att den föreslagna formuleringen om ansvar för miljöföroreningar tas bort och ersätts av en generell formulering som avser kostnader för el, vatten, avlopp och renhållning (avfall):

”Arrendatorn svarar för alla med arrendet förknippade drifts- och underhållskostnader”.

Framtida undersökningar av marken för att ta reda på om det finns miljöfarliga ämnen i mark ska föregås av en ansvarsutredning där ansvaret för undersökningar och eventuella markföroreningar ska utredas och fastställas innan en kostnadsfördelning sker. Det åligger kommunens miljönämnd att utföra tillsyn av dessa delar.



Christian Herold

**Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag på ny princip efter första remissversionen; Princip för årlig reglering av kostnader enligt avtal och omförhandling vid förändringar**

I remissvaren finns ett antal frågor kring index och årlig reglering av avtalen. Markägaren har enligt det nya förslaget möjlighet att höja arrendet årligen med konsumentprisindex.

**Förslag på mall för nya arrendeavtal med kostnad per arrenderad båtplats**

Till detta tjänsteutlåtande finns förslag på mall för arrendeavtal med båtclubbar och andra ägare av bryggor med som bilaga. Mallen följer de principer som föreslås i detta tjänsteutlåtande. Arrendeavtal ska enligt mallen tecknas för 20 år med förlängning fem år i taget. Det årliga arrendet föreslås vara 900 kr/båtplats. En årlig höjning av arrendeavgiften kan ske enligt konsumentprisindex.

Beräkningen av arrendet utgår från schablonisering där båtplatsen tar 2,5 m bryggglängd, att en del, men inte nödvändigtvis alla, av båtarna har tillgång till uppläggningsplats inom arrendet och att arrendeområdet är tillgängligt med bil men inte nödvändigtvis rymmer parkeringsplatser för bilar. Vid bedömningen av arrendets storlek ska större avvikelser från det normala eller genomsnittliga förhållande i dessa hänseenden beaktas inom ett intervall om +/- 10 %.

**Rutin vid försäljning av pontoner**

För att säkerställa en korrekt hantering vid försäljning av pontoner som kommunen äger ska arbetsgången genomföras enligt samma rutin som då Stocksunds BK köpte pontoner av kommunen.

Arbetet med försäljningen ska ske i dialog med respektive båtklubb där den enhet som utses av kommunledningskontoret leder arbetet. En oberoende värdering görs av en värderingsman. Denna ska ange ett marknadsvärde för pontonerna. Efter att båda parter är överens om marknadsvärdet och försäljningspris eller efter att ett för kommunen övertygande underlag finns för ett erbjudande föreslås kommunfullmäktige fatta beslut om försäljningen. Därefter kan ett köpeavtal upprättas och överlåtelsen ske.

**Sammanfattning av remissförslaget**

Baserat på det som har redovisats ovan föreslår kommunledningskontoret och KSAU följande för upplåtelse av mark- och vattenområden till båtclubbarna.

1. Båtclubbarna erbjuds att överta pontoner inom sina arrendeområden enligt samma rutin som tillämpades då pontoner såldes till Stocksunds BK 2012.



Christian Herold

2. Kommunledningskontoret får i uppdrag att genomföra försäljning av kommunens pontoner.
3. Arrendavgiften fastställs till 900 kr/båtplats.
4. Arrende upplåts enligt en av kommunfullmäktige beslutad generell mall för arrendeavtal med båtklubbarna, som finns i en bilaga till detta remissunderlag.

### **Handlingsplan för det fortsatta arbetet**

Efter att remissvaren har inkommit och bearbetats ska principerna fastställas av kommunfullmäktige. När principerna är fastställda ska arrendeavtal tecknas med respektive klubb samt en process för att sälja de pontoner som idag ägs av kommunen påbörjas.

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 kommer även kommunen ta kontakt med Täby kommun och teckna ett nytt arrendeavtal med dem avseende arrende för Näsbyvikens båtklubb som har pontoner inom Djursholms AB:s vattenområde. Arrendeavtal för övriga bryggor som finns på kommunens fastighet bör även omfattas av samma regelverk och arrendeavtal bör tecknas med dem.

### **Tekniska kontorets yttrande med förslag baserat på utredningen efter remissen**

Tekniska kontoret är generellt positiva till lämnat förslag på principer för båtklubbsavtal och att pontoner säljs till båtklubbarna samt att ett renodlat arrendeavtal tecknas med fastighetsägaren.

#### **Förslaget om skilda avtal för vattenområde och pontoner**

Tekniska kontoret är positiva till att tydliggöra att båtklubbarna endast ska ha ett arrendeavtal med fastighetsägaren. Tekniska kontoret är även positiva till att erbjuda de båtklubbar som är intresserade av att köpa pontoner att få göra detta.

Om båtklubbarna köper anläggningarna skulle ansvarsfrågor och drift- och underhållskostnader förtydligas. Innan en försäljning kan genomföras ska dock en oberoende värdering genomföras av respektive anläggning och tydliga gränsdragningar ska regleras exakt vad som överläts till båtklubben. Huvudprincipen bör vara att fästen och liknande i mark eller kaj ska ägas av kommunen, men att brygga/ponton ska ägas av båtklubben.



Christian Herold

Det är av stor vikt att reglera tillgången till vatten och nedskräpning med mera vid en försäljning av en anläggning.

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

Tekniska kontoret är positiva till förslaget. Angående frågan om ansvar för eventuella markföroreningar anser tekniska kontoret att detta ska utredas enligt gällande praxis i miljöbalken och i första hand är en fråga för markägaren och arrendatorn där miljö- och hälsoskyddsnämnden är ansvarig för tillsynen. Detta är således inte en fråga inom tekniska nämndens ansvarsområde.

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

Tekniska kontoret är positiva till att avgifterna årligen regleras via ett fastslaget index.

**Anläggningar som bör behållas i kommunens ägo**

Tekniska kontoret anser att vissa anläggningar ska behållas i kommunens ägo och ingå i det allmänna underhållsansvaret för skötsel och underhåll av kommunala anläggningar. Några exempel på kommunala anläggningar som fortsatt bör ägas och underhållas av kommunen eftersom de kan användas av invånare i kommunen och inte enbart av respektive båtklubb är kajer (t ex Samsöviken), båtiläggningsplatser samt vinterbron till Tranholmen. För t ex vinterbron till Tranholmen kan ett nyttjanderättsavtal behöva tecknas.

**Princip och rutin vid försäljning av en kommunal anläggning**

Tekniska kontoret är positiva till förslaget om princip och rutin vid försäljning av en kommunal anläggning.

Anna Tengelin Skoog  
Teknisk direktörChristian Herold  
Anläggningschef

## Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Remissvar Förslag om principer för upplåtelse av mark/vatten och brygganläggningar till båtklubbar
2. Förslag till yttrande Remissvar Förslag om principer för upplåtelse av mark/vatten och brygganläggningar till båtklubbar



Christian Herold

3. KSAU 2022-11-07 § 64 Remittering upplåtelse av mark vatten och brygganläggningar
4. Tjänstutlåtande Remittering av förslag till principer för upplåtelse av mark och vatten för brygganläggningar till båtklubbar, daterat 2022-11-01
5. Remiss av principer för upplåtelse av mark och vatten till båtklubbar, överlåtelse av pontoner samt mall för nya arrendeavtal
6. Remissammanställning
7. Ekonomisk jämförelse mellan kommuner kring kostnader för arrende v båtplats
8. Förslag till avtalsmall

Expedieras

Kommunstyrelsen