



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Handläggare: Tatiana Filatova
Titel: exploateringsingenjör
E-post: tatiana.filatova@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av arrendeavtal beträffande vatten- och markområde för småbåtshamn

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar:

1. Godkänna arrendeavtal mellan Norrtälje kommun och den ideella förening Norrtälje Segelsällskap med organisationsnummer 814400-1404 beträffande upplåtelse av vatten- och markområde som utgörs av delar av fastigheterna Tälje 5:1 och Tälje 5:46 för småbåtshamn enligt bilaga.
2. Ge samhällsbyggnadsdirektören i uppdrag att underteckna arrendeavtalet med tillhörande bilaga.

Sammanfattning

Norrtälje Segelsällskap är ägare till bryggor belägna inom vattenområde som utgörs av del av den kommunägda fastigheten Tälje 5:1. För att kunna nyttja bryggorna behöver även anslutande markområdet som utgörs av den kommunägda fastigheten Tälje 5:46 tas i anspråk för föreningsverksamheten. Norrtälje segelsällskaps rätt att nyttja området var reglerat i ett avtal om lägenhetsarrende daterat den 08 juni 2005. Arrendetiden utgjorde 20 år från den 1 juni 2005. Avtalet var uppsagt av kommunen genom mark- och exploateringsenheten på delegation den 13 maj 2022 vid avtalets utgång den 31 maj 2025. Uppsägningen skedde med anledning av att nya avgifter för upplåtelse av mark inom mark- och exploateringsenheten skulle gälla från och med 1 september 2024 enligt kommunfullmäktiges beslut § 7 den 19 februari 2024. För att Norrtälje segelsällskap fortsatt ska ha rätt att ha sina bryggor på vatten tillhörande kommunens fastighet samt kunna nyttja markområdet i anslutning till småbåtshamn behöver ett nytt arrendeavtal träffas mellan kommunen och föreningen.

Ärendet

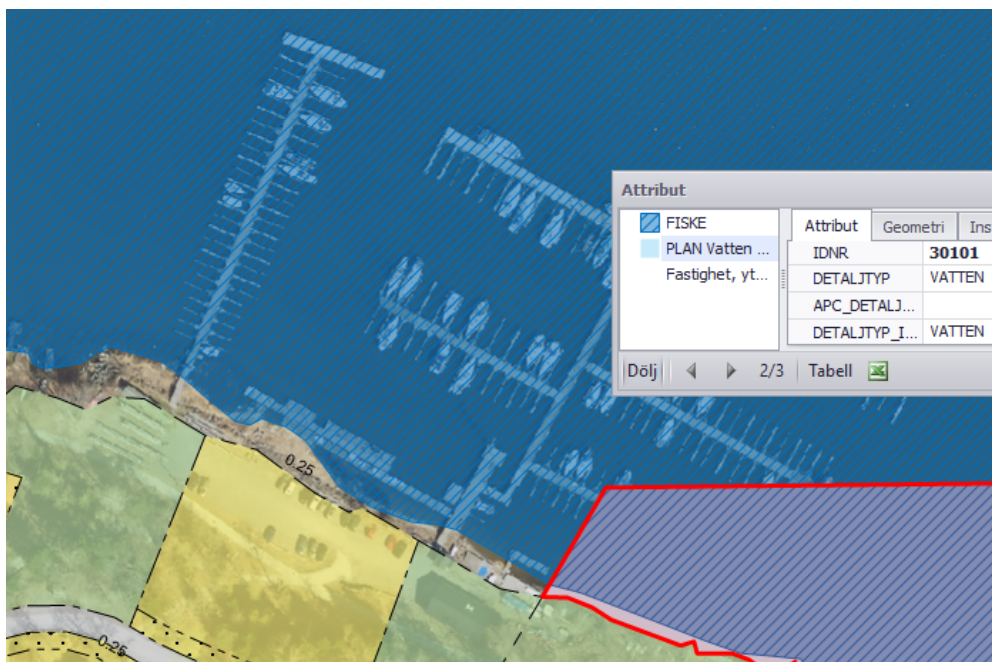
Norrtälje Segelsällskap, stiftat år 1920, är en ideell förening för fritidsbåtägare och sjösportsintresserade. Föreningen arbetar för att tillvarata och främja de intressen för båtsport som representeras av klubbens medlemmar. Föreningen har till sitt ändamål att bedriva idrottstävlingar- och utbildningsverksamhet samt utbilda och fostra ungdomar till ett aktivt sjö- och friluftsliv. Föreningen bedriver även hamn- och varvsverksamhet i anslutning till klubbhuset men också vid Karlsro i anslutning till Rosättra Varv. Norrtälje Segelsällskaps verksamhet saknar ett vinstdrivande syfte.

Norrtälje Segelsällskap är ägare till bryggor inom vattenområde som är del av ägda av kommunen fastigheten Tälje 5:1. För bedrivande av småbåtshamnsverksamhet behöver föreningen nyttja även anslutande markområde som utgörs av del av ägda av kommunen Tälje 5:46. Norrtälje segelsällskapets rätt att nyttja området var reglerad i ett avtal om

lägenhetsarrende daterat den 08 juni 2005. Arrendetiden utgjorde 20 år från den 01 juni 2005. Förlängning med 5 år i sänder gällde om uppsägning inte sker senast 3 år före den löpande arrendetidens slut. Avtalet var uppsagd av kommunen den 13 maj 2022 vid avtalets utgång den 31 maj 2025 med anledning av att nya avgifter för upplåtelse av mark inom mark- och exploateringsenheten skulle gälla från och med 1 september 2024 enligt kommunfullmäktiges beslut § 7 den 19 februari 2024.

Tidigare avtal avsåg även upplåtelse av anslutande till bryggorna markområde utlagt enligt detaljplanen som allmän platsmark med ändamål park. Vintertid används markområdet för uppläggning av båtar och segelbåts master. Under sommartid nyttjas platsen dels för upplag av stötnings- och täckningsmaterial och till del som bilparkering, dels för föreningens klubbhus. Vanligtvis får offentliga platser inte användas utan tillstånd av Polismyndigheten.

Samhällsbyggnadskontoret med stöd av kommunens juridikenhet har gjort bedömning att användning av markområdet för hamnverksamhet i anslutning till småbåtshamn ska anses som allmänt vedertaget, varför upplåtelse kan ske utan tillstånd från Polismyndigheten i enlighet med 3 kap. 1 § ordningslagen (1993:1617). Fortsatt upplåtelse av allmän platsmark ska ske enligt ett separat avtal mellan Norrtälje Segelsällskap och kommunen genom gatu- och parkenheten på delegation. Detta ärende gäller vattenområdet samt markområdet utlagt som kvartermark enligt gällande för området detaljplan. För en mindre del av vattenområdet gäller planbestämmelse V enligt stadsplanen för Borgmästarholmen mm, år 1967. Enligt planen ska med V betecknat område utgöra vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som kan medgivas för mindre bryggor och dylikt, varför upplåtelse av området för vilket gäller denna planbestämmelse inte strider mot detaljplanen.



Arrendeavgiftens storlek regleras i avtalet i enlighet med avgifter för upplåtelse av mark inom mark- och exploateringsenheten fastställda i kommunfullmäktige enligt beslut § 7 den 19 februari 2024, reviderade med indexuppräknings enligt kommunfullmäktiges beslut § 278 den 25 november 2024. Avgiften för vattenområdet baseras på meter uttyrd båtplats. Denna princip framgår inte av kommunfullmäktiges beslut om avgifter för upplåtelse av mark inom mark- och exploateringsenheten, men så har avsikten varit vid framtagande av underlaget för beslutet om avgifter. En ideell båtklubb arrenderar av kommunen, mark för anläggning av hamn eller uppläggningsplats. En ideell båtklubb utför praktiskt taget allt arbete på ideell väg genom så kallad arbetsplikt, vars omfattning beror på anläggningens behov. Detta inte bara

sänker kostnader utan ger även en klubbssammanhållning och värdefull social gemenskap samt ett pris på t ex brygg plats som fler har råd med. En föreningsmedlem åläggs att erlægga bryggavgift i enlighet med hyresavtal mellan Norrtälje Segelsällskap och en medlem. En ideell förenings vanliga inkomster är medlemsavgifter, bidrag och gåvor samt övriga inkomster från föreningsverksamhet. Om en båtplats inte blivit uthyrd kommer föreningen att behöva höja medlemsavgift för att täcka kostnader i samband med arrendeavtalet men också kostnader kopplat till underhåll av bryggor och administrativa kostnader, vilket i sin tur riskerar minskning av medlemmar i föreningen och möjligheter att fortsätta med föreningsverksamhet som har bedrivits av Norrtälje Segelsällskap i över 100 år.

Arrendetiden är 25 år. Föreningen upphandlar själva bryggor, Y-bommar, mastkran, upptagningsutrustning med mera genom omfattande lån. Det är ett långsiktigt engagemang som kräver många års avskrivningstid och risktagande när föreningen inte äger vatten och mark som anläggningen är belägen på.

I övrigt reglerar avtalet ansvarsgränserna, t.ex. arrendatorns, Norrtälje Segelsällskaps, ansvar att följa de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av gällande hälsoskydds- och miljölagstiftning eller annan lag samt anvisningar från myndigheter, vad gäller verksamheter som bedrivs inom arrendestället.

Ärendets beredning

I beredningen av ärendet har förutom mark- och exploateringsenheten även planenheten och juridikenheten deltagit.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen har inga kostnader i samband med arrendeavtalet. Arrendeavtalet kommer att tillbringa inkomst till kommunen i form av fastställda arrendeavgifter. Enligt avtalet kommer arrendeavgifter justeras årsvis i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex.

Konsekvenser för barn

Norrtälje Segelsällskap har ungdomssektion och bedriver seglarskola för barn och ungdomar och träningar på fortsättningsnivå. Arrendeavtalet kommer att möjliggöra fortsatt verksamhet riktad mot barn och ungdomar. Seglaskolan tillhandahåller en variation av aktiviteter för en meningsfull fritid, som barn har behov av och rättigheter till. Att röra på sig, delta i fritidsaktiviteter, bli en del av en gemenskap är starka friskfaktorer för barn.

Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Skärgården är som gjord för segling och härliga upplevelser. Segling är ett naturligt inslag i skärgården. Arrendeavtalet möjliggör Norrtälje Segelsällspats fortsatt föreningsverksamhet, vilken i sin tur har positivt påverkan på den allmänna livskvaliteten i Norrtälje.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Bilagor:

Avtal om lägenhetsarrende inkluderande bilaga 1-2:

Bilaga 1 Kartbild över arrendestället, kvartersmark

Bilaga 2 Kartbild över arrendestället, vattenområde

Beslut skickas till
Norrtälje Segelsällskap
Mark- och exploateringsenhet