



InstanceName

§24

Dnr KS 2020-106

Godkännande av arrendeavtal för småbåtsbrygga Häverö-Bergby 6:1 Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen godkänner föreslaget arrendeavtal för Häverö-Bergby 6:1.

Sammanfattning av ärendet

Arrendeavtalet innebär en upplåtelse av kommunal mark för båtbyggor till arrendator Bergby i Roslagen AB. Avtalet löper på 20 år, arrendeavgift efter antal meter båtbyggor med möjlig angöring dock lägst 10 000 kr per år. Det markområde som upplåts ligger i anslutning till Bergby camping och allmän badplats och reserverar minst fyra båtplatser till campingverksamheten i syfte att stärka och göra campingen mer attraktiv. Den planerade verksamheten sker inom rådande byggnadsplan.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende Godkännande av arrendeavtal för småbåtsbrygga Häverö-Bergby 6:1
Bilaga 1 - Arrendeavtal Häverö-Bergby 6 1

Beslutande sammanträde

Yrkanden

Ulrika Falk (S) yrkar bifall till kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens arbetsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, som bifalls av Ulrika Falk (S), och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Mark-och exploatering
Bergby i Roslagen AB
Hantverksvägen 5
764 93 Väddö



Handläggare: Sven-Erik Öhlin
Titel: Markförvaltare
E-post: sven-erik.ohlin@norrtalje.se

Till: kommunstyrelsens arbetsutskott

Godkännande av arrendeavtal för småbåtsbrygga Häverö-Bergby 6:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen godkänner föreslaget arrendeavtal för Häverö-Bergby 6:1.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Arrendeavtalet innebär en upplåtelse av kommunal mark för båtbyggor till arrendator Bergby i Roslagen AB. Avtalet löper på 20 år, arrendeavgift efter antal meter båtbygga med möjlig angöring dock lägst 10 000 kr per år. Det markområde som upplåts ligger i anslutning till Bergby camping och allmän badplats och reserverar minst fyra båtplatser till campingverksamheten i syfte att stärka och göra campingen mer attraktiv. Den planerade verksamheten sker inom rådande byggnadsplan.

Bakgrund

Arrendeavtalet är villkorat av kommunstyrelsens godkännande genom beslut som vinner laga kraft.

Koppling till gällande styrdokument

Målområde 3: innebärande bl.a. att kommunen ständigt utvecklar servicen till invånare och företag. I detta ärende handlar det om att främja exploatering men även kommande service till boende efter exploateringen.

Målområde 6: innebärande bl.a. att kommunen arbetar aktivt för att främja hela Norrtälje kommun som bostads- och etableringsort. Det är en stor efterfrågan på tillgång till byggor för friluftslivet men det främjar även etablering av kommunen som bostadsort. Mål och budget pekar också ut att kommunen ska utgå från "våra" speciella förutsättningar som en kommun med en stor andel av befolkningen boende på landsbygden samt att Norrtälje kommun ska vara Sveriges populäraste landsbygdskommun.

Målområde 7: innebärande bl.a. att kommunen genom att stödja och främja kultur-, idrotts- och friluftslivet ska Norrtälje kommun bidra till att skapa förutsättningar för livskvalitet, personlig utveckling och en attraktiv livsmiljö i hela Norrtälje kommun.

Lagkrav

Jordabalken 8 kap.

Samberedning

Ärendet har samberetts i arbetet med framtagandet av nytt arrende för Bergby camping (separat kommande ärende) internt inom mark- och exploateringsavdelningen, samt med planavdelningens ekologer gällande strandområdet.



Beskrivning av ärendet

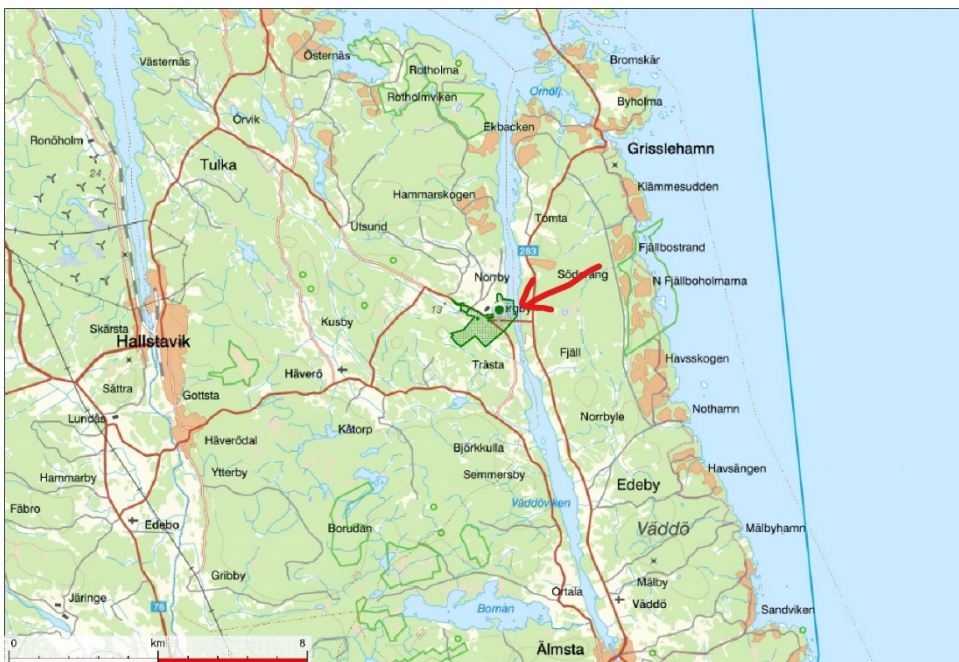
Bergby i Roslagen AB önskar arrendera kommunal mark- och vattenareal för att anlägga bryggor för småbåtar. Bolaget anlägger bryggorna och därefter kommer båtplatser att upplåtas för allmänheten och reserverar och möjliggör båtplatser även till campingverksamheten. Båtplatserna kommer att vara en del av den satsning som bolaget gör på den egna fastigheten Bergby gård med bostadsutveckling. Framtida intressenter kommer att kunna erbjudas en båtplats inom bara några hundra meter från bostaden. Även boende i trakten kommer att få möjlighet till båtplats. Arrendet ger också förutsättningar att även andra än de intressenter tillhörande bostadsutvecklingsprojektet och campingen kan ta del av båtplatser.

I rådande byggnadsplan är strandområdet planerat som småbåtshamn och det vattenområde som ingår i arrendet betecknas som vattenområde som får överbyggas, upplåtelsen strider därmed inte mot rådande planer över området.

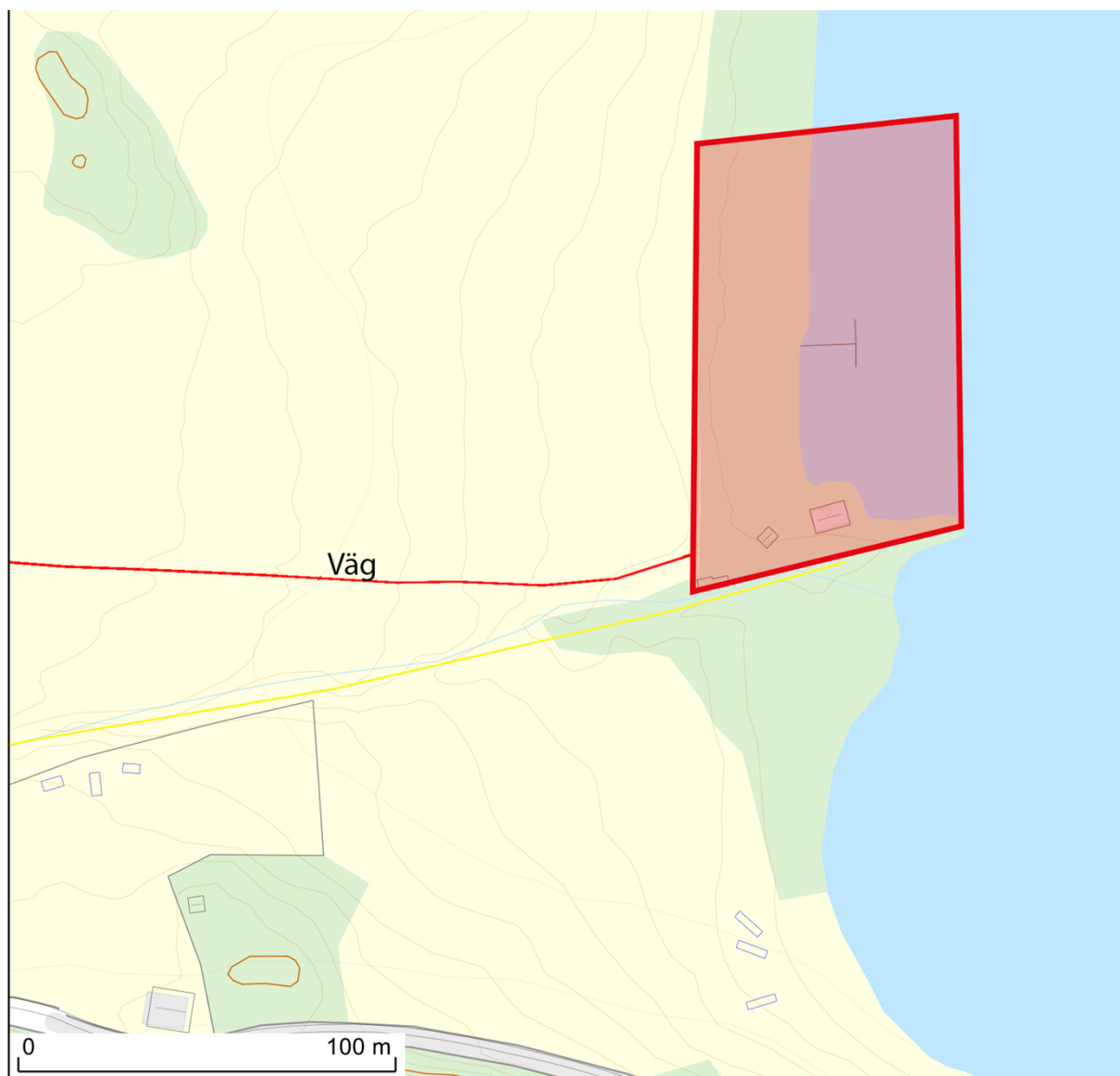
Avtalet löper på 20 år och alla kostnader för investeringen tas av arrendatorn. Arrendavgiften är efter antal meter båtbygga med möjlig angöring dock lägst ersättning 10 000 kr per år. I avtalet ingår skötsel av området och det båthus som ingår i avtalet. (Se bilaga 1, arrendeavtal). Avgifterna indexerar över tid.

I anslutning till småbåtshamnen finns en camping som ägs av kommunen och en allmän badplats. Bedömningen är att båda verksamheterna kommer att vinna nytta av att båtbyggor tillkommer. En förutsättning för att lyckas med att hyra ut båtplatser är att verksamheten bedrivs av en lokal aktör med ett naturligt intresse att upprätthålla en anläggning som kräver inte obetydlig investering och underhåll.

Översiktskarta över fastigheten Häverö-Bergby 6:1



Detaljbild över arrendeområdet



Konsekvensanalys/riskanalys

Arrendeavtalet är ett lågriskavtal för både arrendator och jordägare.
Alternativet att inte upplåta markområdet leder till att kommunen mister framtida intäkter och de boende i området ej får möjlighet till en båtplats.



Kopplingen till att bostadsutvecklingsprojektet är att det finns en ambition att göra småbåtshamnen attraktiv som en del i marknadsföringen av bostäderna på Bergby gård vilket främjar tillväxt på landsbygden. Anläggningen bedöms inte ha någon negativ påverkan på de befintliga verksamheterna och lokalt friluftsliv.

Barnkonsekvensanalys

Är inte tillämplig.

Ekonomisk analys

Arrendet innebär ny intäkt.

Intäkterna baseras på antal meter båtbyggga med möjlig angöring. Arrendeavgiften blir därmed i den omfattning som bryggorna anläggs, dock lägst 10 000 kr i arrendeavgift per år. Kostnaderna t.o.m. idag är nedlagd tid för att förhandla och ta fram avtal. Framtida kostnader är tillsyn under den tid som arrendet löper men sammantaget är detta mindre kostnader.

Intäkterna indexeras upp över tid.

Jämställdhetsanalys

Är inte tillämplig.

Äldre- och tillgänglighetsanalys

Är inte tillämplig.

Tidplaner

Avtalet är undertecknat av arrendatorn. Gäller från och med 2020.

Charlotte Köhler
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Roger Gustafsson
tf Mark-och Exploateringschef
Mark-och exploatering



Bilagor

Bilaga 1 - Arrendeavtal för Häverö-Bergby 6:1

Beslut skickas till

Mark-och exploatering
Bergby i Roslagen AB
Hantverksvägen 5
764 93 Vaddö

AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

PARTER

Fastighetsägare: Norrtälje kommun
genom dess kommunstyrelse
Box 800
761 28 Norrtälje

Org. nr. 212000-0217

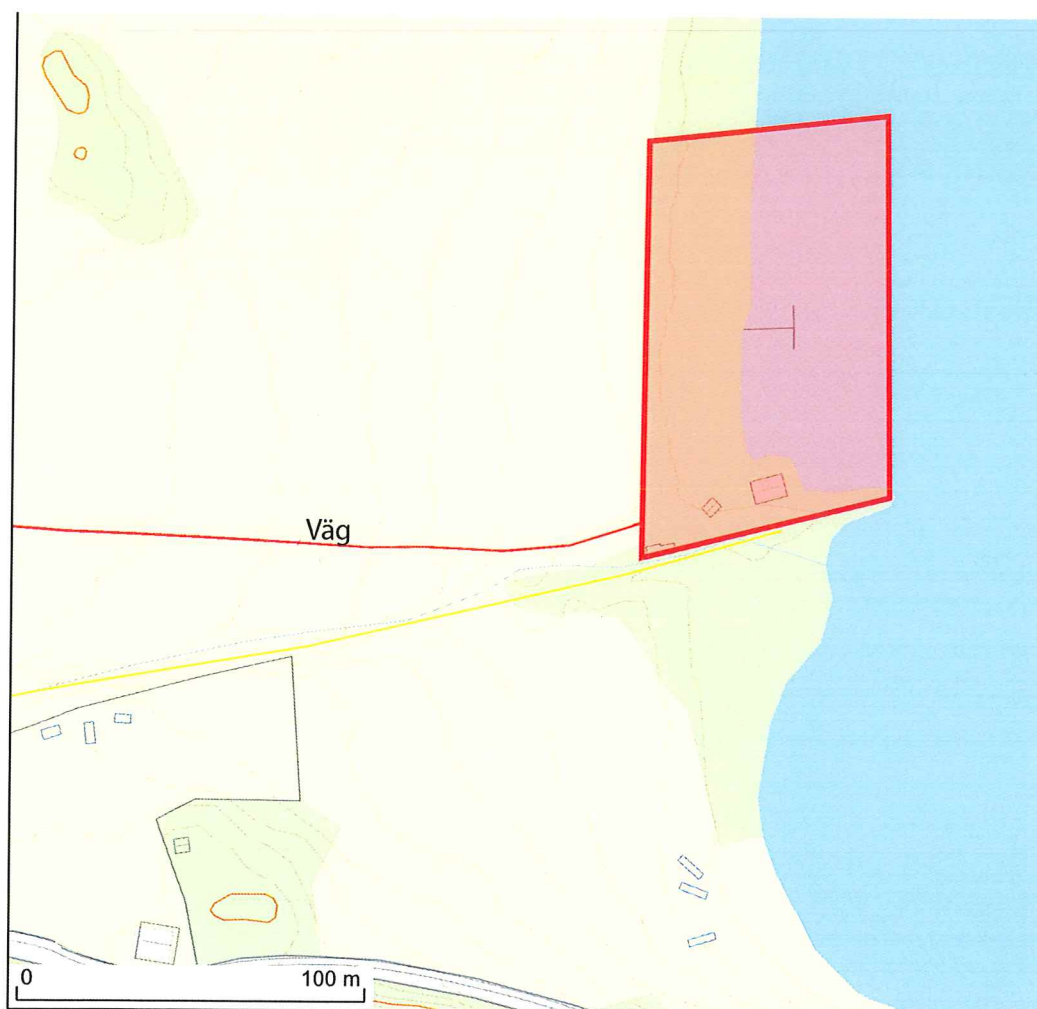
Arrendator: Bergby i Roslagen AB
Hantverksvägen 5
764 93 Väddö

Org. nr. 556543-6119.

UPPLÅTELSEOBJEKT

Ett mark- och vattenområde om ca 7900 m² av fastigheten Häverö-Bergby 6:1.

Området är markerat med rött i nedan liggande karta, och benämns nedan arrendestället.



UPPLÅTELSEVILLKOR

1 § Ändamål

På arrendestället får anläggas, bibehållas och underhållas småbåtsbrygga. Bryggan får endast nyttjas för mindre fritidsbåtar. De byggnader som finns inom arrendestället får nyttjas av arrendatorn i samband med dennes verksamhet.

På arrendestället får inte bedrivs verksamhet som strider mot det angivna ändamålet.

2 § Arrendetid

Arrendetiden utgör 20 år, räknat från 2020-03-01. Arrendetiden förlängs med 5 år i sänder om uppsägning inte sker senast 1 år före den löpande arrendetidens slut.

3 § Arrendeavgift

Arrendeavgiften utgör 200 kr/meter båtbrygga med möjlig angöring (brygga med möjlig angöring på båda sidor räknas x2). Minsta arrendeavgift är 10 000 kr/arrendeår. Arrendeavgiften skall betalas i förskott för varje arrendeperiod.

4 § Index

Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindextalet (totalindex) för oktober månad 2019 (336,04) och gäller arrendeavgift som utgår under 2020. För varje följande kalenderår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till oktober månad närmast före det aktuella kalenderårets början.

5 § Administrationsavgift

För framtagande av detta avtal utgår en engångsavgift på 3000 kr. Avgiften skall betalas i samband med den första arrendeavgiften.

6 § Myndighetstillstånd

Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendestället. Arrendatorn är skyldig att följa de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av gällande hälsoskydds- och miljölagstiftning eller annan lag.

Arrendatorn svarar för kostnaderna för de åtgärder som kan påfordras enligt gällande lagstiftning och anvisningar från myndighet.

Inga byggnader får uppföras på arrendestället utan fastighetsägarens skriftliga tillstånd. I de fall byggnader uppförs är arrendatorn skyldig att, på egen bekostnad införskaffa erforderliga tillstånd t.ex. bygglov, tillstånd för vattenverksamhet m.m.

7 § Kostnader

Arrendatorn skall svara för samtliga avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeställets nyttjande. Arrendatorn svarar för kostnaderna för de åtgärder som kan påfordras enligt gällande lagstiftning och anvisningar från myndighet.

8 § Arrendeställets skick och skötsel

Före arrendestället tillträdes ska fastighetsägare och arrendator gemensamt besiktiga arrendestället med fotodokumentation och protokoll. Detta ska även ske i samband med att arrendatorn avträder arrendestället. Arrendestället upplåts i det skick det befins på tillträdesdagen.

Arrendatorn är skyldig att hålla arrendestället och vad som därpå finns av fast och lös egendom i ett vårdat skick. Arrendatorn är vidare skyldig att hålla arrendeställets omgivningarna rena från skräp och som härrör från verksamheten på arrendestället. Arrendatorn ansvarar för att de byggnader som ingår i arrendet underhålls och hålls i ett vårdat skick.

Inom arrendestället och i dess närhet finns höga naturvärden och därför får ingen form av röjning av sly och avverkning av träd utföras utan samråd med fastighetsägaren.

På arrendestället får inte, utan jordägarens skriftliga godkännande, uppsättas anordningar för reklam annat än för den verksamhet, som bedrivs på området, eller som kan anses ha ett direkt samband med denna. Skyltningen skall alltid vara diskret. Ovanstående fritar inte arrendatorn från skyldigheten att söka erforderligt bygglov för uppsättning av skyltar.

Båthus vid pir ska rustas upp och hållas i rustat skick. Vid arrendetidens utgång ska båthuset återlämnas i rustat skick.

9 § Allmänhetens tillträde m.m.

Arrendatorn äger endast rätt att avstänga båtplatserna vid bryggan från allmänheten. I övrigt äger allmänheten fritt tillträde till mark- och strandområde. Vid bryggan ska 4 båtplatser med 2,5 m bredd reserveras för intilliggande campingplats bruk.

10 § Ledningar

Fastighetsägaren förbehåller sig, och annan som får hans medgivande, rätt att anlägga och bibehålla ledningar och kablar på arrendestället, om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning, tåla det intrång som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

Arrendatorn har önskemål om att anlägga elledning till arrendestället. Fastighetsägaren kommer att medverka till att upplåta mark för att anlägga elledning till arrendestället. Detta kommer att ske i separat avtal. I övrigt hänvisas till §§ 6 och 7 i avtalet.

11 § Upplåtelse i andra hand

Arrendatorn äger rätt att upplåta båtplatser vid bryggan till småbåtsägare, samt till intilliggande campingarrendator.

För det fall att campingoperatören för Bergby camping så begär skall upp till fyra (4) båtplatser vid bryggan erbjudas till marknadspris, dock maximalt 2,0 x arrendeavgiften enligt detta avtal.

I övrigt får inte arrendatorn utan jordägarens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället. Båtplatser får inte upplåtas i 3:e hand annat än för kortare tid, maximalt 1 månad.

12 § Överlåtelse av arrendet

Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.



13 § Inskrivning

Detta avtal får inte inskrivas.

14 § Väg

För att komma till arrendeområdet får arrendatorn använda den enskilda vägen som är markerad med rött på kartbilden. Om det krävs förbättringar av vägen så ska tillstånd erhållas av fastighetsägaren. Arrendatorn tar samtliga kostnader för förbättringar och underhåll.

15 § Arrendets upphörande

Parterna vill klarlägga att bestämmelserna i 11 kap. 5-6 a §§ JB om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande aldrig ska tillämpas på detta avtal.

Vid avtalets upphörande ska arrendatorn ta bort sina saker och i görligaste mån återställa arrendeområdet i ursprungligt skick. Båthus vid pir förblir jordägarens tillgång.

Arrendatorn ska återlämna arrendeområdet i väl avstädat skick.

16 § Tvist

Tvist på grund av detta avtal skall avgöras av svensk allmän domstol såvida parterna inte överenskommer om skiljeförfarande enligt lag om skiljemän.

17 § Laghänvisning

I övrigt gäller vad i 8 kap. jordabalken eller eljest i lag stadgas om lägenhetsarrende.

18 § Villkor för avtalets fullbordan

Detta avtal gäller endast under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Norrtälje den 2020 -

NORRTÄLJE KOMMUN
För kommunstyrelsen
Fastighetsägare

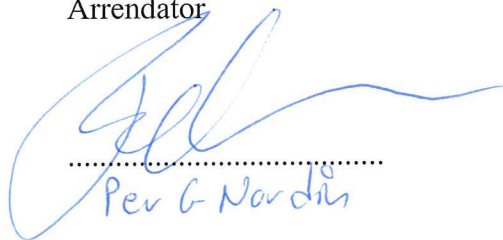
.....



Handläggare: Sven-Erik Öhlin, markförvaltare, Norrtälje kommun

Norrtälje den 2020-02-04

Bergby i Roslagen AB
Arrendator



.....
Per G Nordin