

Handläggare
Daniel Nilsson
Utredningsenheten

Diarienummer
2016KS/0451

Kommunstyrelsen

Södersunda 1:136 (Jerkers udde), begäran om förlängning av arrende

Förslag till beslut

1. Arrendeavtalet med Runmarö Yacht Club förlängs med ytterligare tio år.
2. Kommundirektören bemyndigas att företräda kommunen vid ändring eller tillägg till arrendeavtalet.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Bakgrund

Runmarö Yacht Club (RYC) arrenderar sedan 2004 ett område på kommunens fastighet Södersunda 1:136 på Runmarö. Arrendeavtalet löper ut vid slutet av 2016 och RYC har därför begärt att förlänga avtalet.

Kommunstyrelsen återremitterade ärendet för en genomgång/belysning av förslaget till arrendeavgift den 16 november 2016.

Ärendebeskrivning

RYC får enligt avtalet rätt att bibehålla de befintliga byggnaderna (förrådsbyggnad, bastu, badtunna, bryggor, uppläggningsramper) och anläggningarna på fastigheten, samt att genom slyröjning hålla området öppet och att försiktigt muddra i vattenområdet utanför fastighetens landområde. Arrendatorn ska ansvara för alla myndighetstillstånd som kan krävas för verksamhetens bedrivande. RYC har framfört önskemål om att uppföra en större byggnad på fastigheten, men detta är inte aktuellt i nuläget. I avtalet framgår att arrendatorn inte får begränsa allmänhetens tillgång till området genom att inhägna det eller i övrigt markera det som privat område. Arrendeavgiften föreslås sättas till 3 000 kronor per år. Innehållet i avtalet överensstämmer i huvudsak med det befintliga avtalet, som bedöms ha fungerat bra under den tid som RYC har arrenderat markområdet.

Arrendeavgift

Arrendeavgiften motsvarar troligen inte marknadsmässig nivå men kan motiveras av åtaganden från föreningen, minskat underhållsansvar för kommunen samt kommunalt intresse av att verksamhetens ideella natur kan bedrivas i nuvarande form. Andra arrendeavtal med liknande låga nivå är Ingarö idrottsplats, Brunn 1:1 och 3:1 (vederlagsfritt) samt Motocrossbanan i Myttinge, Värmdö-Löknäs 1:4 (5000 kr/år).

Bedömning

Någon värdering av marknadsnivån för den aktuella arrendeavgiften har inte gjorts utan denna föreslås följa nuvarande nivå, vilken är 3000 kronor per år. Nivån motsvarar troligen inte en marknadsmässig upplåtelse av området, i den meningen att en kommersiell verksamhet med stor sannolikhet skulle betala mer för en upplåtelse av marken för verksamhet på platsen. Syftet med kommunens upplåtelser är dock inte i alla lägen att maximera avkastningen på kommunens fastighetsinnehav, utan att marken ska kunna användas i sådan verksamhet som kommer kommunens medborgare till nytta. I detta fall bedöms det prioriterat att friluft- och idrottsverksamheten kan bedrivas i nuvarande form. En mer marknadsmässig arrendeavgift skulle med stor sannolikhet missgynna föreningens verksamhet då större del av intäkterna skulle läggas på arrendeavgiften än tidigare.

En upplåtelse av marken med det medföljande skötselansvaret minskar vidare kommunens kostnader för skötsel och underhåll. I detta fall finns dock inga kostnader för skötsel att tala om för kommunens del, då fastigheten ursprungligen inte är bebyggd av kommunen och kan låtas växa igen utan att detta skulle ha några konsekvenser för miljön eller för allmänhetens tillträde. Att hålla fastigheten i motsvarande skick som idag skulle dock förmodligen kräva betydande insatser för kommunens tekniska driftsavdelning som inte har budgeterat för skötseln av denna fastighet.

Det är möjligt att en mer transparent lösning av arrendenivån skulle vara att genom värdering av fastigheten fastställa ett marknadsmässigt pris för arrendeupplåtelser av detta slag, och sedan genom kultur- och fritidsnämnden lämna bidrag för ideell verksamhet av aktuellt slag. Ett annat alternativ är att kultur- och fritidsnämnden arrenderar marken och vidareupplåter den till nuvarande arrendator till lägre pris än kultur- och fritidsnämndens egen arrendeavgift. Detta har dock nackdelar i form av ökade transaktionskostnader internt i kommunen, men samtidigt skulle det medföra ökad transparens i respektive nämnds resultat. I Värmdö kommun har dock detta inte varit det normala arbetssättet när det gäller markupplåtelser av den aktuella karaktären.

RYC:s verksamhet bedöms förenlig med Värmdö kommuns intressen. Enligt vad som framgår av föreningens verksamhetsberättelse har föreningen 244 betalande medlemmar och det finns en livlig aktivitet i föreningen. Aktiviteten består bl.a. av utbildningsverksamhet, tävlingsverksamhet och mer fria aktiviteter för barn, ungdomar och vuxna. Klubben bedriver verksamhet som bedöms positiv för kommunens medborgare och som kan komma många till del. Markområdet är på grund av gällande strandskyddslagstiftning inte möjligt att använda till annan verksamhet än att sköta marken som ren naturmark. Intresset att markområdet används i friluft- och idrottsverksamhet bedöms överväga kommunens intresse att hålla marken orörd samt den potentiella intäkt som kommunen går miste om genom upplåtelsen.

Ekonomiska konsekvenser

Genom ett arrendeavtal kan en del av det ekonomiska ansvaret för skötseln av området bäras av arrendatorn. Samtidigt motsvarar arrendeavgiften troligen inte marknadsvärdet, eftersom en annan typ av mer storskalig båtverksamhet sannolikt skulle vara beredd att betala mer för upplåtelsen.

Diarienummer
2016KS/0451

Konsekvenser för miljön

Arrendatorns verksamhet bedöms delvis negativ för miljön, främst på grund av byggnadernas och de andra anläggningarnas påverkan på naturområdet genom skuggbildning och slitage. Slyröjningen är också negativ för de arter som drabbas av detta, samtidigt som strandnära fauna kan få positiva konsekvenser av abiotiska faktorer såsom ökat solljus mm.

Konsekvenser för medborgarna

Det bedöms positivt att ett tidigare mer otillgängligt strandområde genom arrendatorns verksamhet kommer fler till nytta. Ökade möjligheter till rekreation och idrott kan medföra positiva konsekvenser för medborgarna.

Konsekvenser för barn

Förslaget innebär inga särskilda konsekvenser för barn.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av samhällsbyggnads- och tillväxtsektorn.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Protokollsutdrag KS 2016-11-16 § 222	Bilaggs
2	Förslag till nytt arrendeavtal	Bilaggs
3	Befintligt arrendeavtal	Bilaggs ej
4	RYC:s verksamhetsberättelse för 2015	Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Runmarö Yacht Club

Frida Nilsson
Vikarierande kommundirektör