

Paragraf 49

Ärendenummer KS2022/152

Uppdrag om Bredsandområdets betydelse för fritid och rekreation

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Kommundirektören får i uppdrag att utreda Bredsandområdets betydelse för fritid och rekreation och vilka strategiska markinnehav som är lämpliga att ha i området.
2. Upplevelsenämndens driftbudget utökas med driftkostnadsökningen för de investeringar tekniska nämnden gör under 2022 för upprustning av anläggningar inom Bredsand 1:366 och närliggande badstrand.

Sammanfattning

På Bredsandsområdet ligger Bredsands Camping. Verksamheten bedrivs för närvarande av First Camp. Genom tomträttsavtal har fastigheten Bredand 1:93 (vandrarhemmet) upplåtits from 2012. Av avtalet framgår att ändamålet är vandrarhem och stugor.

På kommunstyrelsen sammanträde den 23 mars 2021 föreslogs att tomträttsavtal för den nybildade fastigheten Bredsand 1:366 (campingen) skulle överlåtas till ett av First Camp bildat bolag. På grund av Bredsandområdets stora betydelse för fritid och rekreation önskas en viss rådighet och därför skulle Enköpings kommun inneha en hembudsaktie i det bildade bolaget. Förslaget återremitterades på kommunstyrelsens sammanträde den 23 mars 2021, § 58, med motiveringen att kommunen istället skulle bilda bolaget som tomträtten skulle överlåtas till och att aktierna därefter överlåtas till ett av First Camp bildat bolag. Även med denna lösning skulle kommunen behålla en hembudsaktie.

Bredsandsområdet är ett av Enköpings viktiga rekreations- och fritidsområden. Ursprunget till det förslag som lades på kommunstyrelsens sammanträde den 21 mars 2021 bygger på en utredning från 2009 där slutsatserna var 1) att Bredsands fritidsområde behöver utvecklas, 2) att detta inte ska ske i egen regi, samt 3) att kommunen inte ska göra egna investeringar.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att en denna utredning behöver kompletteras där ett helhetsgrepp tas för Bredsandområdets stora betydelse för



fritid och rekreation. Detta inkluderar även vilka strategiska markinnehav kommunen bör ha i området för att nå goda förutsättningar till kommunfullmäktiges långsiktiga mål. Förvaltningen föreslår därför att kommunstyrelsen ger ett sådant uppdrag till kommundirektören. Uppdraget kopplas till pågående arbete med att ta fram en markstrategi för kommunen.

Yrkanden

Anders Wikman (NE) yrkar på följande tilläggsyrkande:

Kommunstyrelsen beslutar att ge uppdrag till kommunledningsförvaltningen att komma tillbaka till kommunstyrelsen med ett uppdrag att avsluta uppdragen som gavs av kommunstyrelsen den 23 mars 2022, § 58.

Jesper Englundh (S) och Solweig Sundblad (S) yrkar bifall till Anders Wikmans (NE) tilläggsyrkande.

Peter Book (M) yrkar avslag till Anders Wikmans (NE) tilläggsyrkande.

Beslutsgång

Peter Book (M) ställer förslagen mot varandra och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att avslå Anders Wikmans (NE) tilläggsyrkande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, kommunledningsförvaltningen, 2022-02-21

Bilaga 1, Planerade åtgärder inför säsongen 2022, 2022-02-21

Avsiktsförklaring, 2016-11-07



Kommunledningsförvaltningen
Magnus Åsman
0171-62 62 16
magnus.asman@enkoping.se

Kommunstyrelsen

Uppdrag om Bredsandområdets betydelse för fritid och rekreation

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommundirektören får i uppdrag att utreda Bredsandområdets betydelse för fritid och rekreation och vilka strategiska markinnehav som är lämpliga att ha i området.
2. Upplevelsenämndens driftbudget utökas med driftkostnadsökningen för de investeringar tekniska nämnden gör under 2022 för upprustning av anläggningar inom Bredsand 1:366 och närliggande badstrand.

Ärendet

Bakgrund

På Bredsandsområdet ligger Bredsands Camping. Verksamheten bedrivs för närvarande av First Camp. Genom tomträttsavtal har fastigheten Bredsand 1:93 (vandrarhemmet) upplåtits from 2012. Av avtalet framgår att ändamålet är vandrarhem och stugor.

På kommunstyrelsen sammanträde den 21 mars 2021 föreslogs att tomträttsavtal för den nybildade fastigheten Bredsand 1:366 (campingen) skulle överlåtas till ett av First Camp bildat bolag. På grund av Bredsandområdets stora betydelse för fritid och rekreation önskas en viss rådgighet och därför skulle Enköpings kommun inneha en hembudsaktie i det bildade bolaget. Förslaget återremitterades av kommunstyrelsen den 23 mars 2021, § 58 med motiveringen att kommunen istället skulle bilda bolaget som tomträtten skulle överlåtas till och att aktierna därefter överlåts till ett av First Camp bildat bolag. Även med denna lösning skulle kommunen behålla en hembudsaktie.

Ärendets beredning

I beredningen har på kommunledningsförvaltningen avdelningen för ledningsstöd och avdelningen för ekonomi och planering deltagit. I övrigt har fastighetsavdelningen och parkenheten på Samhällsbyggnadsförvaltningen, samt Upplevelseförvaltningen deltagit.

Kommunledningsförvaltningens bedömning

Bredsandsområdet är ett av Enköpings viktiga rekreations- och fritidsområden. Ursprunget till det förslag som lades på kommunstyrelsens sammanträde den 21 mars 2021 bygger på en utredning från 2009 där slutsatserna var 1) att Bredsands fritidsområde behöver utvecklas, 2) att detta inte ska ske i egen regi, samt 3) att kommunen inte ska göra egna investeringar.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att en denna utredning behöver kompletteras där ett helhetsgrepp tas för Bredsandområdets stora betydelse för fritid och rekreation. Detta inkluderar även vilka strategiska markinnehav kommunen bör ha i området för att nå goda förutsättningar till kommunfullmäktiges långsiktiga mål. Främst målen under uppgiften "Gemenskap och upplevelser".
Mål 11: Enköping har ett brett och tillgängligt utbud av aktiviteter och upplevelser.
Mål 12: Kommunens offentliga miljöer är inbjudande, trygga och tillgängliga.
Mål 13: Enköpings kommun har ett attraktivt samarbete med föreningsliv och företagare i leveransen av service till invånarna.

Förvaltningen föreslår därför att kommunstyrelsen ger ett sådant uppdrag till kommundirektören. Uppdraget kopplas till pågående arbete med att ta fram en markstrategi för kommunen.

En fördel med en tomträttslösning som förvaltningen pekade på var att First Camp har möjlighet att använda tomträtten som säkerhet och därmed få förutsättningar att genomföra investeringar. I förslaget som kommunstyrelsen ställdes inför i mars 2021 utlovades investeringar på cirka tre miljoner kronor (bilaga 1). Då arbetet med att förbereda för att bilda ett kommunalt bolag i enlighet med kommunstyrelsens tidigare beslut dragit ut på tiden har dessa investeringar uteblivet. Behovet att akut åtgärda vissa faciliteter kvarstår dock fortfarande. Upplevelseförvaltningen, parkenheten och fastighetsavdelningen har därför utfört en inventering av vilka åtgärder som är mest nödvändiga där utgångspunkten har varit att upplevelsen för besökare till den angränsande badstranden ska vara så bra som möjligt. Åtgärderna är på sammanlagt 1,8 miljoner kronor och beskrivs i bilaga 1.

Förvaltningen bedömer att dessa åtgärder bör göras omgående samt att den föreslagna utredningen genomförs innan nytt tomträttsavtal i enlighet med kommunstyrelsens beslut den 21 mars 2021 och tecknad avsiktsförklaring tas fram.

Ekonomiska konsekvenser

Tills annan lösning är på plats fortgår nuvarande arrendeavtal. Idag har upplevelseförvaltningens en intäkt från arrendet på 311 464 kronor per år. Samtidigt ersätter de First Camp för skötsel med 275 000 kronor per år.

Ett fortsatt arrendeavtal innebär att First Camp inte kommer att utföra de investeringar som föreslogs i samband med förslaget till tomträttsavtal för campingen. Åtgärderna som inventeringen föreslår beräknas till högst 1,8 miljoner kronor och finansieras med 2022 års investeringsbudget för planerat underhåll inom tekniska nämnden. Förslag på beslut tas fram till 2022 års ombudgetering där tekniska nämnden kompenseras för ianspråktagandet av budgeten för planerat underhåll. Enligt kommunstyrelsen reglemente kapitel 5 punkt 9 kan kommunstyrelsen besluta om utökning av nämndbudget upp till 25 prisbasbelopp. Förvaltningen föreslår därför att upplevelsenämndens driftbudget utökas med investeringens driftkostnadsökning (hyresökning). Hyresökningen beräknas till mellan 120 000 och 130 000 kronor per år.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Eventuella sociala och miljömässiga konsekvenser bör beskrivas i förslaget utredningsuppdrag.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2022-02-21

Bilaga 1, Planerade åtgärder inför säsongen 2022, daterad 22-02-21

Avsiktsförklaring, daterad 2016-11-07

Protokollsutdrag, kommunstyrelsen, 2021-03-23, § 58

Ulrika K Jansson
Kommundirektör
Enköpings kommun

Magnus Åsman
Strategisk utredare
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Kommunledningsförvaltningen, för åtgärd
Samhällsbyggnadsförvaltningen, upplevelseförvaltningen, First Camp för kännedom.

	Kommentar	Ansvar	Uppskattad kostnad
Projekt Bredsand			
Enköping kommuns lista			Uppskattad högsta kostnad
Genomgång av fasad, taksarger, dörrar och fönster på servicehus och förrådsbyggnader	kan utföras före säsong	Fastighet	350 000 kr
Omläggning av markplattor	kan utföras före säsong	Fastighet	200 000 kr
Översyn fasad och tak, restauranghus	kan utföras före säsong	Fastighet	500 000 kr
Översyn allmänna toaletter som vetter mot strand	kan utföras före säsong	Fastighet	400 000 kr
Ombyggnation av sopstation	kan utföras före säsong	Fastighet	300 000 kr
Reparation av den publika toaletten mellan stränder	kan utföras före säsong	Fastighet	30 000 kr
Handikappramp		Park	
Röja sly ifrån strandkant	varje säsong	UPF	
Renovera bryggor	varje säsong	UPF	
Renovera omklädning bortre strand	snarast	UPF	
Bänkar på området kompletteras samt ses över/repareras	varje säsong	UPF	
Fylla på med sand beachvolleyplanen	vid tillfälle	UPF	
Inspektera material och utrustning såsom livbojar mm komplettera vid behov	varje säsong	UPF	
			1 780 000 kr

Planerade åtgärder av Upplevelseförvaltningen	Kommentar
(Inom ordinarie planerad verksamhet)	
Handikappramp	Park
Röja sly ifrån strandkant	varje säsong
Renovera bryggor	varje säsong
Renovera omklädning bortre strand	snarast
Bänkar på området kompletteras samt ses över/repareras	varje säsong
Fylla på med sand beachvolleyplanen	vid tillfälle
Inspektera material och utrustning såsom livbojar mm komplettera vid behov	varje säsong

Utlödade åtgärder som inte blir av, då tomträttsavtal inte är tecknat

Tomträttshavaren är skyldig att genomföra följande åtgärder senast den 31 december 2022.

Åtgärd	Uppskattad kostnad i SEK
Förbättring restaurang, reception och butik	600 000 kr
Renovering servicehus	1.000 000 kr
Etablering ny äventyrsgolf	1.500 000kr
Totalt	3.100 000 kr

Mellan å ena sidan

Enköpings kommun, 212000-0282, 745 80 Enköping, ("Kommunen")

och å andra sidan

Nordic Camping & Resorts AB, 556618-9873, Artillerigatan 10, 114 51 Stockholm ("Nordic")

har denna dag träffats följande;

AVSIKTSFÖRKLARING

1 Bakgrund

- 1.1 Bredsandsområdet ligger invid Mälaren strax utanför Enköpings tätort. Området är ett uppskattat friluftsområde för Enköpings kommuninnevånare och består bland annat av en badplats och en camping. Kommunen är lagfaren ägare fastigheterna Bredsand 1:22 och Bredsand 1:93 vilka båda ligger inom Bredsandsområdet.
- 1.2 Nordic arrenderar ett markområde om cirka 23 000 m² inom fastigheten Bredsand 1:22 ("Arrendestället"). Arrendestället utgörs av ett område för camping och är upplåtet för campingverksamhet. I arrendatorns åtagande ingår även skötsel och underhåll av den allmänna badplatsen, grillplatser, lekplatser, toaletter och vissa andra för allmänheten tillgängliga ytor i anslutning till Arrendestället. Nuvarande arrendeperiod löper till den 2018-10-14.
- 1.3 Fastigheten Bredsand 1:93 är upplåten med en tomträtt vilken Nordic är innehavare av. Tomträttsavtalet löper från och med 2012-10-15 och för en period om 20 år. Avgälden regleras vart 10:e år. Byggnaderna inom Bredsand 1:93 ingår i tomträttsupplåtelsen i vilka Nordic bedriver vandrarhemsverksamhet.
- 1.4 Arrendestället och dess omgivning är i behov av en allmän upprustning och dess status som fritidsanläggning behöver utvecklas. Kommunen inledde under 2009 arbetet med att översiktligt identifiera hur detta arbete skulle komma att genomföras. Det konstaterades då att planerade åtgärder kräver såväl investeringar som branschkunskap varför Kommunen helst ser att den som bedriver verksamheten ansvarar såväl ekonomiskt som

praktiskt för dessa åtgärder.

- 1.5 Nordic har erhållit en förfrågan om att genomföra den fortsatta upprustningen av Arrendestället. Nordic har ställt sig positiv till detta men framfört att en tomträtsupplåtelse ger bättre förutsättningar för en hållbar drift än arrendeformen. Parterna har därför fört diskussioner om att en del av eller hela Arrendestället ska upplåtas genom en tomträtsupplåtelse.
- 1.6 Kommunen har även initierat ett detaljplaneärende i syfte att möjliggöra en utveckling av Bredsandsområdet, Dnr KS 2011/28. Planens syfte är att avväga olika intressen inom strandområdet i Bredsand genom att avgränsa campingområdet och att säkra det övriga strandområdets tillgänglighet för allmänheten. Planens syfte är också att skapa utvecklingsmöjligheter för den befintliga campinganläggningen genom att möjliggöra en upplåtelse i form av tomträtt.
- 1.7 Kommunen har med hänsyn till Arrendeställets centrala funktion inom friluftsområdet ett intresse av att ha kvar viss rådgivning över området även om det upplåtes som en tomträtt. Tanken är därför att den del av Bredsand 1:22 som utgörs av Arrendestället styckas av till en ny fastighet som upplåtes med tomträtt, ("**Tomträätten**"). Tomträätten överlåtes till ett av Kommunen ägt aktiebolag, Nya Bredsands AB ("**NYAB**"). Kommunen överlåter därefter 99 % av NYAB till Nordic genom ett för ändamålet särskilt upprättat aktieöverlåtelseavtal ("**Aktieöverlåtelseavtalet**"). Genom ett aktieägaravtal och bolagsordningen i NYAB kommer Kommunen ha möjlighet att behålla viss rådgivning över Tomträätten och framtida överlåtelse av NYAB.
- 1.8 Åtgärder och förhandlingar gällande själva förvärvet kommer att fortgå parallellt med fastighetsbildningsåtgärderna. För att närmare utreda förutsättningarna för att Parterna ska kunna träffa ett slutligt aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i NYAB och indirekt Tomträätten har Parterna ingått följande Avsiktsförklaring.

2 Förhandlingar och åtgärder under förhandlingstiden

- 2.1 Parterna avser att i god anda diskutera och föra förhandlingar utifrån vad som anges ovan under rubriken Bakgrund. Förhandlingarna ska pågå från och med denna dag till och med det datum som tidigast infaller av (i) dag för undertecknande av Aktieöverlåtelseavtalet enligt punkt 1.7, (ii) den dag Parterna i skrift är överens om att förhandlingarna ska avbrytas eller (iii) 3 månader efter den dag då fastighetsbildning av del av Bredsand 1:22 som ska utgöra Tomträätten är avslutad. Den tid under vilken förhandlingarna pågår kallas i det följande "**Förhandlingstiden**".
- 2.2 Under förhandlingstiden ska det mellan parterna träffade arrendeavtalet vara fortsatt gällande och Nordic ska även svara för skötsel av badplatsen och angränsande ytor i enlighet med vad som framgår av arrendeavtalet.
- 2.3 Kommunen ska under förhandlingstiden och så snart det pågående detaljplanarbetet

tillåter inge ansökan om avstyckning av del av Bredsand 1:22 som ska utgöra Tomträtten.

- 2.4 Den del av Bredsandsområdet som utgörs av den allmänna badplatsen, grillplatser, lekplatser, toaletter och vissa andra för allmänheten tillgängliga ytor i anslutning till badplatsen och som Nordic enligt arrendeavtalet ansvarar för skötseln av ska även under Förhandlingstiden skötas på sätt som framgår av arrendeavtalet. Om Nordic förvärvar NYAB ska detta åtagande ersättas av ett särskilt skötsel/arrendeavtal.
- 2.5 Genom undertecknande av denna avsiktsförklaring upphör det mellan parterna träffade sidoavtalet daterat 2012-10-15.

3 Exklusivitet och kommunala förutsättningar för ett förvärv

- 3.1 Kommunen förbinder sig att under Förhandlingstiden inte ingå förhandlingar med tredje man avseende försäljning av eller upplåtelse av Tomträtten.
- 3.2 Nordic är medveten om att Kommunen vid såväl upplåtelse som överlåtelsen av Tomträtten samt aktierna i NYAB har förhålla sig till kommunala regler kring prissättning och EUs regler om stöd till enskild näringsidkare. Prissättningen ska baseras på det de belopp som återfinns i bilaga 3, dvs 645 000 kronor, till tomträttsavtal för Bredsand 1:93 daterat 2012-10-15.
- 3.3 Alla avtal kommer att vara villkorad av laga kraftvunna beslut i kommunfullmäktige eller annat organ som bemyndigats av kommunfullmäktige att ingå dylika avtal.

4 Icke bindande avtal

- 4.1 Med undantag av bestämmelserna i punkt 2,5 (sidoavtalet), punkt 3 (exklusivitet), punkt 6 (kostnader och ersättning vid avslutande av förhandlingarna) och punkt 10 (tvister) utgör inte denna Avsiktsförklaring någon rättsligt bindande handling för Parterna.
- 4.2 Båda parter är medvetna om att rätten att träffa Aktieöverlåtelseavtalet och andra nödvändiga avtal är villkorat av godkännande i enlighet med båda parternas beslutsordningar.

5 Avtalstid

- 5.1 I de delar inte annan tidpunkt är särskild reglerad i denna Avsiktsförklaring, skall denna Avsiktsförklaring gälla under Förhandlingstiden och skall därmed automatiskt upphöra sista dagen av Förhandlingstiden. Bestämmelserna i punkt 6 (kostnader och ersättning vid avslutande av förhandlingar) och punkt 10 (tvistelösning) skall dock bestå även därefter.

6 Kostnader och ersättning vid avslutande av förhandlingarna

- 6.1 Förutom vad som anges i stycket två nedan skall vardera Parten svara för sina kostnader för denna Avsiktsförklaring och kommande avtalsförhandlingar till dess att under-tecknat Aktieöverlåtelseavtal föreligger eller förhandlingarna avbrytes.
- 6.2 Kommunen står för kostnader för fastighetsbildning innan Förhandlingstidens utgång.

7 Fullständig reglering

- 7.1 Denna Avsiktsförklaring utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avsiktsförklaring berör. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått Avsiktsförklaring ersätts av innehållet i denna Avsiktsförklaring.

8 Ändringar och tillägg

- 8.1 Eventuella ändringar och/eller tillägg till denna Avsiktsförklaring skall, för att vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga ställföreträdare för båda Parterna.

9 Överlåtelse

- 9.1 Part får varken överlåta eller upplåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt denna Avsiktsförklaring utan den andra Partens skriftliga medgivande.

10 Tvister

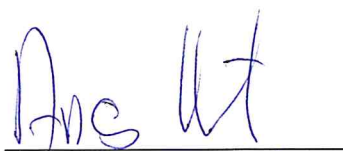
- 10.1 Tvist i anledning av denna Avsiktsförklaring skall slutligt avgöras genom skiljedom administrerat vid Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ("Institutet"). Skiljeförfarandets säte skall vara Enköping.
- 10.2 Institutets Regler för förenklat skiljeförfarande skall gälla om inte Institutet med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Regler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut skall tillämpas på förfarandet. I sistnämnda fall skall Institutet också bestämma om skiljenämnden skall bestå av en eller tre skiljemän.
- 10.3 Parterna förbinder sig, utan begränsningar i tiden, att inte avslöja förekomsten av eller innehållet i skiljedom i anledning av denna Avsiktsförklaring eller information om förhandlingar, skiljeförfarande eller medling i anledning av detsamma. Vad som föreskrivs i denna punkt gäller inte såvida annat följer av lag, annan författning, myndighets bud, eller annars erfordras för doms verkställighet.

Denna Avsiktsförklaring har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Enköping den 7/11-16

För Enköpings kommun

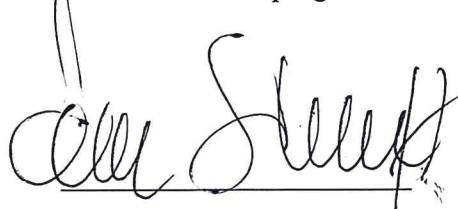




ANDERS WIKMAN

Stockholm den 2016-09-26

För Nordic Camping & Resorts AB





Paragraf 58

Ärendenummer KS2020/542

Avsiktsförklaring och tomträttsavtal Bredsand 1:366 - godkännande av avtal

Beslut

Ärendet återremitteras med följande motivering:

Kommunledningsförvaltningen ska utreda att avsiktsförklaring daterad 2021-02-109 ersätts med följande åtgärd:

- Att kommunen bildar det bolag dit tomträttsavtalet överlåtes, samt att bolagsordningen får den utformning där kommunfullmäktiges samtycke krävs för ändring och att en hembudsklausul skrivs in.
- Att kommunen behåller minst en aktie i bolaget vid överlåtelse/försäljning av aktier till First Camp Sverige AB, Helt enligt förslaget till lösning från advokat Mats Åleskog daterat 2015-12-18.
- Att tomträttsavtalet under allmänna bestämmelser punkt 1 anpassas till det nya kommunala bolaget.

Reservationer

Anders Wikman (NE), Jesper Englundh (S), Matz Keijser (S), Solweig Sundblad (S), Solweig Eklund (S) och Linda Johansson (S) reserverar sig mot beslutet.

Särskilda yttranden

Kenneth Hällbom (MP) lämnar följande särskilda yttrande:

"Under många år har flera partier verkat för att Enköping skall avsäga sig rådigheten över Bredsands camping i form av att sälja en tomträtt för området och under lika lång tid har Miljöpartiet arbetat mot ett sådant förslag.

Vi menar att Enköpings viktigaste badplats och intilliggande camping inte får privatiseras genom att sälja ut den som tomträtt, vilket gör att kommunen för alltid mister sin rådighet över området. Kommunen behöver ha möjlighet att styra över tillgänglighet, servicenivå, skötsel och andra aspekter kring detta område, därför yrkar vi avslag på förslaget.

Vi menar också att bedömningen av de sociala konsekvenserna i beslutsunderlaget är felaktiga. Detta eftersom vi bedömer att den exploatering som

en tomträtt ger möjlighet till med stor sannolikhet kommer att påverka vilka som kommer att ha råd att köpa, hyra och på andra sätt nyttja området jämfört med idag. Området kommer då troligen att nyttjas i större utsträckning av personer och familjer med högre inkomstlägen än idag, detta borde ha beaktats i beslutsunderlaget"

Magnus Ahlkvist (V) lämnar följande särskilda yttrande:

"Beslutsförslagen, både det i förväg utskickade och det på sammanträdet redovisade förslaget, har alltför långtgående konsekvenser för kommunens rådighet över Bredsandsområdet. Som ersättare i styrelsen har jag inte rätt att yrka. Hade jag haft det skulle jag ha yrkat avslag på både det utskickade förslaget och de på sammanträdet redovisade förslagen."

Beskrivning av ärendet

Kommunledningsförvaltningen har den 4 mars 2021 inkommit med en skrivelse i ärendet. Av skrivelsen framgår bland annat att vid kommunstyrelsens sammanträde den 27 oktober 2020 beslutades att ärendet återremitteras och förvaltningen får i uppdrag att undersöka möjligheter och konsekvenser av att i stället för ett tomträttsavtal sluta avtal om ett hyresavtal för Bredsands camping. För detta har samtal förts med nuvarande aktör samt ett pm. tagits fram som bifogas.

Förvaltningen står kvar i bedömningen att en upplåtelse med tomträtt är lämplig under förutsättning: att kommunen har förtroende för att nuvarande aktör kommer att utveckla verksamheten; att kommunen inte avser att driva campingverksamhet i egen regi; samt att kommunen inte vill göra egna investeringar i anläggningen.

Tidigare förslag var att tomträtt ska överlåtas till bolag där kommunen äger en aktie. I skrivelsen görs dock bedömningen att om en försäljning av tomträtt genomförs i strid med hembuds- och förköpsklausul kommer kommunen ha svårt att få framgång i en rättslig prövning att häva försäljningen. Däremot är det möjligt att avtala om att viten ska utgå om utlovade investeringar på anläggningen inte görs.

Förvaltningen föreslår istället att kommunen tecknar ett tomträttsavtal där vite utgår om First Camp inte gör utlovade investeringar. Parterna tecknar också en avsiktsförklaring där kommun åtar sig att upplåta arrendeområdet med tomträtt och First Camp åtar sig att inte sälja eller överlåta till tredje part. Om försäljning blir aktuell ska kommunen få möjlighet till återköp. Förslaget säkerställer i tomträttsavtalet att nödvändiga investeringar görs på campingområdet.

Avsiktsförklaringen är till skillnad mot tomträttsavtalet en icke juridiskt bindande överenskommelse.

Bredsands Camping drevs tidigare av Nordic Camping & Resort AB. De har under 2019 gått samman med First Camp. Tidigare Nordic Camping & Resort AB är numera ett bolag under företagskoncern United camping som använder varumärket First Camp. Bolaget "Tomträten Bredsand 1:22 AB", 559258-5482, som tomträten överläts till är ett helägt dotterbolag till First Camp Sverige AB, 556618-9873

Bakgrund

På Bredsandsområdet ligger Bredsands camping. Verksamheten bedrivs förnärvarande av First Camp Sverige AB (FCS). FCS arrenderar av Upplevelseförvaltningen ett markområde om ca 23 000 kvm inom fastighet Bredsand 1:22. Arrendestället är upplåtet för campingverksamhet. I arrendet ingår även skötsel av den allmänna badplatsen i Bredsand för vilket kommunen ersätter FCS.

Vidare har genom tomträttsavtal fastigheten Bredsand 1:93 (vandrarhemmet) upplåtits till First Camp Sverige AB fr om 2012-10-15. Avtalet avser en period om 20 år. Av avtalet framgår ändamålet vandrarhem och stugor.

First Camp Sverige AB vill ingå ett tomträttsavtal då man behöver kunna pantsätta tomträten för att möjliggöra investeringar i anläggningen. En tomträtt ger normalt samma typ av säkerhet som fast egendom. Ett arrendeavtal är inte möjligt att pantsätta på samma sätt. En överlåtelse med tomträtt ger liten rådighet över fastigheten, då en tomträtt i stort motsvarar ett normalt ägande av fast egendom. Det går inte heller att sakrättsligt avtala om ett överlåtelseförbud avseende tomträtt till ny innehavare.

Bredsands centrala funktion inom friluftsområdet gör dock att kommunen vill ha ett inflytande över nuvarande arrendeområde även om den upplåtes med tomträtt. För att uppnå detta togs en avsiktsförklaring fram där tomträten skulle överlåtas till bolag i vilken kommunen har aktie i. Genom hembuds- och återköpsklausul skulle kommunen försäkra sig om framtida inflytande över området.

Avsiktsförklaringen godkändes av kommunstyrelsen den 25 oktober 2016, KS paragraf 238. Detaljplanen över Bredsand kunde därmed fastställas av kommunfullmäktige den 14 november 2016, paragraf 210.

När detaljplanen var antagen påbörjades i enlighet med avsiktsförklaringen en fastighetsreglering, då del av Bredsand 1:22 styckades av (arrendeområdet, exkl strandremsan) till ny fastighet, Bredsand 1:366. Det är alltså denna fastighet som planeras överlåtas med tomträtt. Fastighetsregleringen slutfördes den 25 november 2019. Fastighetens avgränsning framgår av bilaga 3.

Vid kommunstyrelsens sammanträde den 27 oktober 2020 beslutades att ärendet återremitteras och förvaltningen får i uppdrag att undersöka möjligheter och konsekvenser av att i stället för ett tomträttsavtal sluta avtal om ett hyresavtal för Bredsands camping.

Ärendets beredning

I beredningen har kommunjurist och mark-och exploateringsavdelningen deltagit. Extern jurist har medverkat i dialogen med First Camp (och tidigare Nordic Camping) med att ta fram bolagsordningen när detta var aktuellt. Upplevelseförvaltningen har bidragit med input om efterlevnad i skötselansvisningarna i befintligt arrendeavtal och påbörjat förhandling om nytt driftavtal för skötsel av strandremsan.

Flera beslut har tidigare tagits i andra ärenden som är relaterade till detta ärende.

Kommunfullmäktige uppdrog, i sitt budgetbeslut för budget 2009, till fritidsnämnden att i samråd med tekniska nämnden och miljö- och byggnadsnämnden att utreda hur Bredsandsområdet kan utvecklas i framtiden. Utredningen kom fram till att det behövs investeringar och att kommunen inte ska stå för dessa. Utredningen rekommenderade att tomträttsavtal upprättas och att kommun har full rådighet över själva stranden.

Den 6 september 2011 beslutade kommunstyrelsen att tilldela markanvisning till Nordic Camping och starta detaljplanearbetet, KS2011/181. Uppdrag ges till upplevelsenämnden att teckna arrendeavtal med Nordic Camping i avvaktan på tomträttsavtal.

Den 2 oktober 2012 godkänner kommunstyrelsen tomträttsavtal för vandrarhemmet, KS2012/328

Avsiktsförklaring som beskrev hur tomträtt skulle placeras i bolag där kommunen äger en aktie i godkändes av kommunstyrelsen den 25 oktober 2016, KS2016/476.

Detaljplanen över Bredsands fritidsområde fastställdes av kommunfullmäktige den 14 november 2016, KS2011/28.

Vid kommunstyrelsens sammanträde den 27 oktober 2020 beslutades att ärendet återremitteras och förvaltningen får i uppdrag att undersöka möjligheter och konsekvenser av att i stället för ett tomträttsavtal sluta avtal om ett hyresavtal för Bredsands camping.

Kommunledningsförvaltningens bedömning

Kommunen har tidigare bedömt det som möjligt att bolagsordningen i det bolag som tomträten överlåtes till utformas på ett sådant sätt att en framtida överlåtelse inte kan ske utan kommunens samtycke. Genom ett förköpsförbehåll så skulle kommunen få möjlighet att köpa aktier vid en eventuell överlåtelse och kan således förhindra en överlåtelse om kommunen anser att ny ägare inte kommer utveckla Bredsandområden på önskvärt sätt.

Förvaltningen gör nu bedömningen att en lösning med förköps- och hembuds klausul i bolagsordningen inte är en garanti för att köparen avstår en vidareförsäljning av tomträten. Om en försäljning genomförs i strid med hembuds- och förköpsklausul kommer kommunen ha svårt att få framgång i en rättslig prövning att häva försäljningen. Däremot är det möjligt att avtala om att viten ska utgå om utlovade investeringar på anläggningen inte görs.

Förvaltningen föreslår att kommunen tecknar ett tomträttsavtal där vite utgår om First Camp Sverige inte gör utlovade investeringar. Detta avtal kompletteras med en avsiktsförklaring där First Camp åtar sig att inte sälja vidare till tredje man. Om försäljning blir aktuellt ska kommunen få möjlighet till återköp. En avsiktsförklaring uttrycker ett löfte mellan parter om fortsatt hantering men är inte juridisk bindande överenskommelse. Underlåtelse att fullgöra vad som utlovas i avtalsförklaringen medför inte någon skadeståndsskyldighet.

Med anledningen av kommunstyrelsens beslut om återremiss den 27 oktober 2020 har kommunledningsförvaltningen tagit fram ett pm om upplåtelseformer (bilaga 4) samt fört samtal med First Camp om möjligheterna till alternativa upplåtelseformer för campingen i Bredsand.

Arrende eller hyresavtal: Kommunen har större inflytande med ett arrende eller hyresavtal. First Camp är dock fortfarande inte beredda att utföra nödvändiga investeringar så länge de inte kan låna med fastigheten/tomträten som säkerhet. Denna upplåtelseform är därför inte aktuell om kommunen vill att investeringarna utförs och inte är beredda att bekosta dem på egen hand.

Tjänstekoncession: Även här finns stora möjligheter att genom kravställning påverka hur verksamhetsstället sköts. Tjänstekoncession skapar en exklusivitet för en aktör att bedriva verksamheten. Denna lösning kräver en ny upphandling vilket medför att nödvändiga investeringar skjuts framåt. Det är vanligt att kommun inför en upphandling av tjänstekoncession rustar området för att ge vinnande aktör goda förutsättningar att bedriva sin verksamhet. Nuvarande aktör ser inga förutsättningar att på egen hand bekosta investeringar om området upplåts med tjänstekoncession.

Tomträtt: En tomträtt ger nuvarande aktör möjlighet att låna till investeringar. Kommunen har dock inga möjligheter att teckna ett juridiskt bindande avtal om återköp och bygger således på att det finns ett förtroende att nuvarande aktör kan utveckla verksamhetsstället. Vid överlåtelsen av tomträten upphör befintligt arrendeavtal. Det ersätts av ett driftavtal som upplevelseförhandlingen tar fram.

Sammantaget anser förvaltningen anser att tomträtt är en lämplig upplåtelseform när:

- Kommunen har förtroende för att nuvarande aktör kommer att utveckla verksamheten;
- Kommunen inte avser att driva campingverksamhet i egen regi; samt
- Kommunen inte vill bekosta investeringar i området med egna medel

Förvaltningen föreslår därför kommunstyrelsen att godkänna avsiktsförklaring och tomträttsavtal med First Camp Sverige AB.

Kommunledningsförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Avsiktsförklaring daterad 2021-02-19 godkänns.
2. Tomträttsavtal med Tomträten Bredsand 1:22 AB, 559258-5482, godkänns.

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskotts beredning

Plex-utskottet har överlämnat ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande

Yrkanden

Kenneth Hällbom (MP), Jesper Englundh (S), Anders Wikman (NE) och Linda Johansson (S) yrkar avslag på förvaltningens förslag till beslut.

Anders Lindén (SD) yrkar på återremiss med följande motivering:

Kommunledningsförvaltningen ska utreda att avsiktsförklaring daterad 2021-02-109 ersätts med följande åtgärd:

- Att kommunen bildar det bolag dit tomträttsavtalet överlåtes, samt att bolagsordningen får den utformning där kommunfullmäktiges samtycke krävs för ändring och att en hembudsklasul skrivs in.
- Att kommunen behåller minst en aktie i bolaget vid överlåtelse/försäljning av aktier till First Camp Sverige AB, Helt enligt förslaget till lösning från advokat Mats Åleskog daterat 2015-12-18.
- Att tomträttsavtalet under allmänna bestämmelser punkt 1 anpassas till det nya kommunala bolaget
- Att tomträttsavtalet under allmänna bestämmelser punkt 1 anpassas till det nya kommunala bolaget.

Jesper Englundh (S) och Anders Wikman (NE) yrkar att ärendet ska avgöras idag.

Beslutsgång

Ordföranden föreslår en beslutsgång som innebär att kommunstyrelsen först får ta ställning till om ärendet ska avgöras idag eller om det ska återremitteras i enlighet med Anders Lindéns (SD) återremissmotivering. Kommunstyrelsen godkänner beslutsgången. Ordförande låter kommunstyrelsen ta ställning och finner att man valt att återremittera ärendet med Anders Lindéns (SD) motivering.

Kopia till:

För åtgärd: Kommunledningsförvaltningen, plan- och exploateringsavdelningen

För kännedom: Upplevelseförvaltningen