

Handläggare  
Marcus Kindahl  
0480-450518

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2021-01-28 Ärendebeteckning SFN 2021/0021

Servicenämnden

# Båthamnar och båtplatser

## Förslag till beslut

Servicenämnden beslutar:

Att ställa sig bakom och fastställa förvaltningens förslag till nya avtal för båtplatser att gälla från 2022-01-01

Att ställa sig bakom förvaltningens förslag till nya taxor för båtplatser att gälla från 2022-01-01 och överlämnar ärendet för beslut till kommunfullmäktige.

## Bakgrund

Kalmar kommun är precis som omvärlden inne i en digital förändringsprocess. Nya demografiska utmaningar tillsammans med ett behov av att utöka och förbättra servicegraden till våra medborgare är centralt i arbetet.

Idag erbjuder kommunen en begränsad service för kontakt till våra medborgare som innehar båtplats eller är intresserade av att hyra båtplats. Dagens hantering innebär också en hög grad av manuell hantering och administration.

För cirka ett och ett halvt år sedan startades ett projekt tillsammans med samhällsbyggnadskontoret och CesamH som driver och ansvarar för kommunens e-tjänsteportal. Målet med arbetet var att arbeta fram en ny digital tjänst för hantering av båtplatser. E-tjänsten skulle förutom att minska den nuvarande administrationen också kunna erbjuda möjlighet att boka och avboka båtplatser utanför kontorstid, möjliggöra digital betalning och skapa en möjlighet för digital kommunikation där avtal, frågeställningar, uppdateringar och annat samlades på ett ställe både för kunden och för handläggare. Tjänsten skulle också förenkla det dagliga arbetet för de medarbetare som arbetar med underhåll av kommunens båtplatser, där information och data som används enkelt skulle kunna hanteras digitalt på plats i exempelvis mobiltelefon.

Arbetet har tagit tid då målsättningen varit hög och inneburit behov av att skapa ny funktionalitet som inte tidigare funnits. Nu har många av de fråge-



tecken som funnits lösts och projektet kommer att kunna färdigställas under 2021.

Den första delen av tjänsten, digital bokning för nya kunder, lanserades tredje maj. Under hösten kommer sedan nuvarande arrendatorer att övergå till den digitala plattformen.

En tydlig kommunikationsplan kring arbetet har tagits fram tillsammans med kommunens kommunikationsenhet.

Förvaltningen ser stor potential i tekniken och ser att den kan användas även i andra sammanhang, exempelvis genom att digitalisera processen för att arrendera odlingslott.

För att skapa förutsättningar för en effektiv hantering där det också ska vara enkelt för medborgarna finns det behov av att göra justeringar i de avtal som finns för våra båtplatser och uppläggningsplatser. I samband med detta behöver också mindre justeringar göras i taxorna för båtplats och uppläggningsplats.

Syftet med förändringen är dels att förenkla och skapa en större enhetlighet för priserna, det förenklar för medborgaren men skapar också bättre förutsättningar för att digitalt hantera framtida index- och prisjusteringar.

Det nya avtalet innehåller mindre förändringar men är omformulerat för att vara tydligare och bygger på att arrendatorn årligen godkänner avtalet till skillnad mot nuvarande hantering där avtalet är löpande.

Prisändringarna och avtalsförändringar som föreslås beskrivs i bilaga.

Samtliga nuvarande hyresgäster kommer ha möjlighet att säga upp sin plats från sista december 2021 eller behålla sin plats 2022 genom att teckna det nya avtalet. Nyttillkomna hyresgäster under sommaren och hösten 2021 hanteras i det nya digitala systemet men kommer fram till december 2021 inneha befintligt avtal.

Information om arbetet har givits på kommunens årliga möte med båtsportsklubbarna. Avtalsförslaget är genomgången tillsammans med kommunjurist.

Ett arbete med uppläggningsplatserna kommer också göras. När det arbetet är klart och ska upp för behandling kommer också resultatet av förändringarna för taxor och avtal redovisas.

Marcus Kindahl  
Verksamhetsutvecklare

Emmy Sjöberg  
Nämndekreterare

Karin Fahlcrantz  
Enhetschef park

**Bilagor**

Förslag - Avtal båtplats

Förslag – Taxor småbåtshamnar

## Avtal om arrende av brygg/båtplats

Detta avtal om arrende av brygg/båtplats har ingåtts mellan

### Upplåtaren

Kalmar kommun, Box 611, 391 26 Kalmar, org.nr. 212000-0746. Telefon 0480-45 00 00 (växel) och

### Arrendatorn

Namn:

Adress:

Postadress:

Personnr:

Telefon:

### 1. Arrendeställe

Hamn: Xxxx

Brygga: Xxxx

Plats: Xxxx

### 2. Arrendetid och uppsägning

Detta avtal gäller under perioden den 1 april – 31 mars. Avtalstiden förlängs därefter automatiskt med ett (1) år i taget efter genomförd betalning. Om betalning inte har skett senast den 31 mars anses brygg/båtplatsen vara automatiskt uppsagd. Vid automatisk uppsägning ansvarar hyresgästen för att återställa platsen i likhet med punkt 4 i Särskilda villkor för arrende av bygg/båtplats.

Arrendatorn kan löpande under avtalsåret säga upp sin plats. Betald arrendeavgift för det aktuella avtalsåret kommer vid sådant förhållande inte att betalas tillbaka till arrendatorn.

Upplåtaren har rätt att säga upp avtalet en (1) månad innan avtalstidens utgång.

### 3. Ändamål

Förtöjning av båt vid brygga.

#### 4. Arrendeavgift

Arrendeavgift baseras på 2021 års konsumentprisindex för xxx månad. Arrendeavgiften ska sedan årligen justeras enligt konsumentprisindex för xxx månad. Avgiften ska dock aldrig understiga första upplåtelseårets avgift.\*

\*

Definition av konsumentprisindex

Konsumentprisindex används för att årligen räkna upp priset du ska betala för ditt avtal. Prisets uppräknings baseras bland annat på inflation och löpande kostnadsökningar så som löneutveckling och kostnader för att upprätthålla en god drift. Konsumentprisindex regleras årligen av statistiska centralbyrån på uppdrag av regeringen.

#### 5. Betalning av arrendeavgift

Arrendeavgiften ska betalas i förskott senast den 31 mars varje år.

#### 6. Inskrivning

Detta avtal får inte skrivas in i fastighetsregistret.

#### 7. Övriga villkor

För detta avtal gäller även Särskilda villkor för arrende av brygg/båtplats, se bilaga.

Detta avtal om arrende av brygg/båtplats är undertecknade och godkänt i en digital version.

Kalmar den dag månad år

För Kalmar kommun

Arrendatorn

Kalmar kommun

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande  
Digital signatur via bank ID

Bilaga:

Särskilda villkor för arrende av brygg/båtplats

## Särskilda villkor för arrende av brygg/båtplats

Särskilda villkor gäller tills vidare, dock längst till och med det datum upplåtaren beslutat att göra tillägg eller ändringar i villkoren.

Utöver de villkor som anges i Avtal om arrende av brygg/båtplats gäller följande särskilda villkor.

### 1. Allmänt

- 1.1 Med hänsyn till båtens längd, bredd och djup förbehåller sig upplåtaren rätten att hänvisa till annan lämpligare hamn.
- 1.2 Upplåtaren har rätt att hänvisa arrendatorn till en annan brygg/båtplats under en kortare period.
- 1.3 Upplåtaren har rätt att beträda båtplatsen för att utföra nödvändiga reparations- och underhållsarbeten.
- 1.4 Arrendet får inte överlåtas eller upplåtas i andra hand till annan person utan upplåtarens skriftliga samtycke.

### 2. Användning och skötsel

- 2.1 Arrendatorn får inte använda brygg/båtplatsen på ett sådant sätt att risk för miljöskada uppkommer. I den mån arrendatorn kan hållas ansvarig för att åtgärder måste vidtas utifrån gällande miljölagstiftning, svarar arrendatorn för eventuella kostnader som kan uppkomma i anledning detta.
- 2.2 Av säkerhetsskäl får inte brygg/båtplatsen användas för boende i båt. Servicen i hamnarna är inte heller utrustad för nyttjande året runt.
- 2.3 Arrendatorn är skyldig att vårda brygg/båtplatsen och därtill hörande anläggningar samt är ansvarig för god renhållning och att skötsel av brygg/båtplatsen sker.
- 2.4 Arrendatorn ska regelbundet kontrollera båten och förtöjningen. Vid dålig väderlek ska kontroll göras oftare än annars.
- 2.5 Arrendatorn får inte, utan upplåtarens medgivande, använda egna Y-bommar eller montera stegar, landgångar, beslag med mera på förtöjningspålar, bryggor och dylikt.



- 2.6 Privata Y-bommar ska vara borttagna under perioden den 1 november – 1 april. Bommarna får inte förvaras på bryggan eller annars på upplåtarens mark vid och i anslutning till brygg/båtplatsen.

### **3. Försäkring och skadestånd.**

- 3.1 Arrendatorn är skyldig att ha gällande försäkring för båten. Försäkringen ska innehålla sedvanlig ansvarsförsäkring.
- 3.2 Arrendatorn är skyldig att ersätta upplåtaren för skada som uppkommer på upplåtarens egendom och för tredje man om skadan beror på brister i arrendatorns kontroller av båten, förtöjningen eller tilläggingen vid bryggan eller annat förhållande som beror på arrendatorn.

### **4. Brygg/båtplatsens skick vid avtalets upphörande**

- 4.1 Vid avtalets upphörande ska arrendatorn se till att platsen är väl avstädad.
- 4.2 Om brygg/båtplatsen inte återlämnas i skick enligt punkten 4.1 äger upplåtaren rätt att utföra åtgärderna på arrendatorns bekostnad.

### **5. Tillägg och ändringar**

- 5.1 Upplåtaren förbehåller sig rätten att ensidigt under pågående avtalsperiod göra ändringar i dessa villkor och i avtal om arrende av brygg/båtplats.
- 5.2 Om upplåtaren gör tillägg eller ändringar i villkoren eller avtalet ska detta meddelas arrendatorn i god tid innan nästkommande avtalsperiod. Om arrendatorn inte accepterar tillägg eller förändringar, har arrendatorn rätt att säga upp avtalet att upphöra vid den pågående avtalstidens utgång.

### **6. Hävning av avtal på grund av avtalsbrott**

- 6.1 Om arrendatorn inte följer avtalet om arrende av brygg/båtplats med särskilda villkor, har upplåtaren rätt att säga upp avtalet med omedelbar verkan. Detsamma gäller om arrendeavgiften inte betalas.

### **7. Övrigt**

- 7.1 Utöver detta avtal om arrende av brygg/båtplats med särskilda villkor gäller lagen (1986:371) om flyttning av fartyg i allmän hamn. Upplåtaren fritas från allt ansvar för åtgärder vidtagna med stöd av lagen.
- 7.2 Utöver vad som anges i punkten 7.1 gäller bestämmelser vad som i 8 kapitlet jordabalken stadgas om lägenhetsarrende.

## Taxor småbåtshamnar

Idag finns det en stor spridning på kommunens taxor där respektive hamn har en egen taxa. Detta innebär en pedagogisk utmaning såväl som en ökad administration både för handläggare och potentiell hyresgäst. Förutom taxan som baseras på antal bryggmeterbredd platsen har på bryggan så tillkommer diverse tillägg beroende på om platsen är utrustad med pålboj, frigolitboj eller Y-bom samt om platsen har el-uttag eller tillgång till el.

Småbåtshamn	Plats	Arlig avgift, bryggmeterpris	El	Pålboj (året runt)	Y-bom
Ljungnäs	Alla	Från 700 kronor	-	C-brygga	A-brygga från och med 2019
Svensknabben	Alla	Från 720 kronor	-	Brygga A plats 1-7 samt 76-82. Y-bom: Resterande brygga A samt helt brygga B.	B-brygga
Lindöfjärden	Alla	Från 460 kronor	-	Alla	
Jutebron	Alla	Från 460 kronor	-	Alla	
Kullö	A1-A6, A49-52, B27, C18.D1, D15.E1-2, E16-17, F1-2, F35.	Från 525 kronor	-	Alla	
Kullö	Brygga G	Kontakta kommunen	-		
Kullö	Brygga A, B, C, D, E, F	Från 750 kronor	F12-25	Alla förutom F12-25	F12-25
Kullö	H-bryggan	Från 650 kronor	-	Alla	
Ängö	1-12	Från 650 kronor	Alla	Alla	
Ängö	13-36	Från 750 kronor	Alla	Alla	
Elevatorskajen	Alla	Från 810 kronor	1-22	1-22	
Stensö	Alla	Från 750 kronor	B-brygga, A-brygga	A, C, D och E	B-brygga
T-bryggan	B 77-79, D216-218	Från 350 kronor			
T-bryggan	Övriga	Från 510 kronor	A2-33, D242-250, D261	Brygga A samt platser 77-113 brygga B	



Förändringen som föreslås skulle innebära en förenkling samt större tydlighet i hur taxorna är uträknade. Detta möjliggör också den digitalisering som kommunen står inför och öppnar upp för att den enskilde medborgaren kan boka sin båtplats samt hantera sina båtfrågor så som avtalsfrågor och betalning dygnet runt via Kalmar.se

Den föreslagna förändringen baseras på fyra olika typer av taxor, där hamnarna klassats in beroende på standard från A till D.

#### Taxa A

Taxa A reglerar taxa för båtplatser på Svensknabben. Kostnad är 920 kronor per bryggmeter och tillgång till el finns från delade el-stolpar.

#### Taxa B

Taxa B reglerar taxa för båtplatser på Stensö fiskehamn, Kullö, Elevatorkajen, Ängö, Ljungnäs, Dockhamnen och Varvsholmen.

Kostnad är 800 kronor per bryggmeter. På de platser det finns möjlighet till eget eluttag görs ett tillägg på ytterligare 750 kronor per år.

#### Taxa C

Taxa C reglerar taxa för båtplatser på T-bryggan, Ekö och Ekenäs. Kostnaden är 650 kronor per bryggmeter. På de platser det finns möjlighet till eget eluttag görs ett tillägg på ytterligare 750 kronor per år.

#### Taxa D

Taxa D reglerar taxa för båtplatser på Lindöfjärden och Jutebron. Kostnaden är 550 kronor per bryggmeter. Här finns inte tillgång till el.

I taxa B och C kvarstår tillägg för egna eluttag på 750kr så länge den typen av el-lösning finns kvar på bryggorna. Vid nyinvestering på platserna kommer istället en uppdatering göras där delade eluttag erbjuds likt lösning i Taxa A

### **Övriga tillägg**

Idag varierar tilläggskostnaden beroende på flera faktorer, exempelvis längd på Y-bom. För att skapa en större enhetlighet föreslås att det endast finns två typer av tilläggskostnad. 250 kronor för platser med pålboj och 750 kronor för platser med Y-bom.

Målsättningen är fortsatt att hantering och drift av kommunens båtplatser ska vara självfinansierade. Den totala intäkten, förutsatt samma uthyrningsgrad som idag, innebär en liten ökning av intäkter vilket kan möjliggöra mindre men nödvändiga investeringar.

Kommunens mål är att det från 2025 inte ska finnas några båtar med båtbottnfärg som är miljöfarlig. För att slippa använda båtbottnfärg kan båtar tvättas med båtbottentvätt. Kalmar kommun kommer erbjuda alla båtägare med avtal i kommunens hamnar att en gång per år utan avgift tvätta sin båt i kommunens båtbottentvätt. Tvätten beräknas tas i drift under 2021 och bli en möjliggörare för alla båtägare att kostnadsfritt verka för att uppfylla miljökraven.

Förslaget innebär som tidigare beskrivits en förenkling både för handläggare och hyresgäster. Sammanfattningsvis blir prisbilden nu mer rättvisande utefter läge och tillgång till el.

Detta innebär i praktiken för den enskilde hyresgästen en höjning av taxan på enskilda platser och en sänkning av taxan på andra platser. Skillnaderna understiger 1000 kronor per år där skillnaden blir som störst. För en stor majoritet av platserna blir skillnaden i kostnad mycket liten.

På grund av det arbete som pågått med översyn av taxorna har den avtalsenliga indexuppräkningsindexen inte skett sista åren. Därför blir den reella ökningen utifrån nuvarande avtal betydligt lägre i realiteten.

På de platser där höjningen är som högst, exempelvis svensknabben, har det gjorts investeringar och standardhöjning i hamnen med nya elskåp på bryggorna.

Sänkning av taxorna berör främst platser där reglering av kostnad för Y-bom gjorts mer enhetlig samt i de hamnar som idag och tidigare inte varit fullt belagda så som Elevatorkajen, Ekenäs och Varvsholmen.

Översyn för taxan gällande uppläggningsplatser pågår.