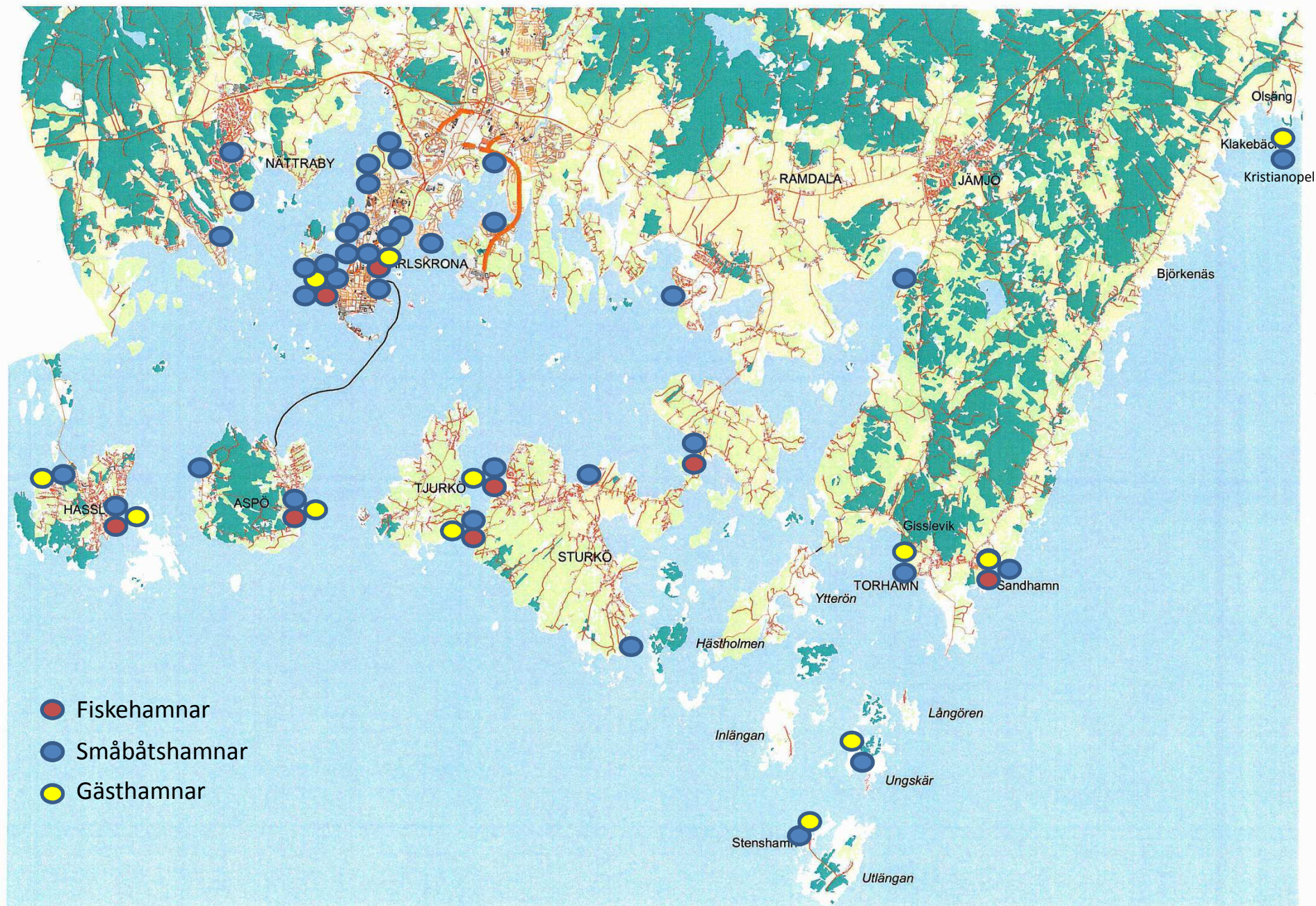


Riktlinjer för avtal gällande
småbåtshamnar, båtplatser, bodar
mm

2014

Hamnens verksamhetsområden för fiske och fritidsbåtar



Nuvarande avtals upplägg och innehåll:

- Förbättra tydlighet i avtalen
- Öka likformighet mellan avtalen

- Tydliggör Ansvar och Befogenheter
- Tydliggör Skyldigheter och Rättigheter
- Tydliggör kostnader och kostnadsansvar
-
- ...

Nuvarande avtal medför inte:

- Lika behandling av båtägare
- Lika ansvar och befogenheter
- Lika skyldigheter och rättigheter
- Lika kostnader och kostnadsansvar
-
- ...

Lagar och bestämmelser för hamnar (och brygganläggningar)

- Strandskyddslagen
- Allemansrätt
- Lag om vattenverksamhet
- Plan och bygglag PBL
- Miljölagen
- Hälsoskyddslagen (vattenkvalitet, servering)
- Brandskyddslagen (räddningstjänsten, allmän säkerhet)
- Karlskronas översiktsplaner inkl. Skärgårdsplan
- Karlskronas detaljplaner
- Karlskronas strategiska mål för Turism
- Karlskronas strategiska mål för näringsliv och tillväxt
- Karlskrona skärgårdstrafik
- Vrak, skrotbåtar

Efterlevnad & Ansvar

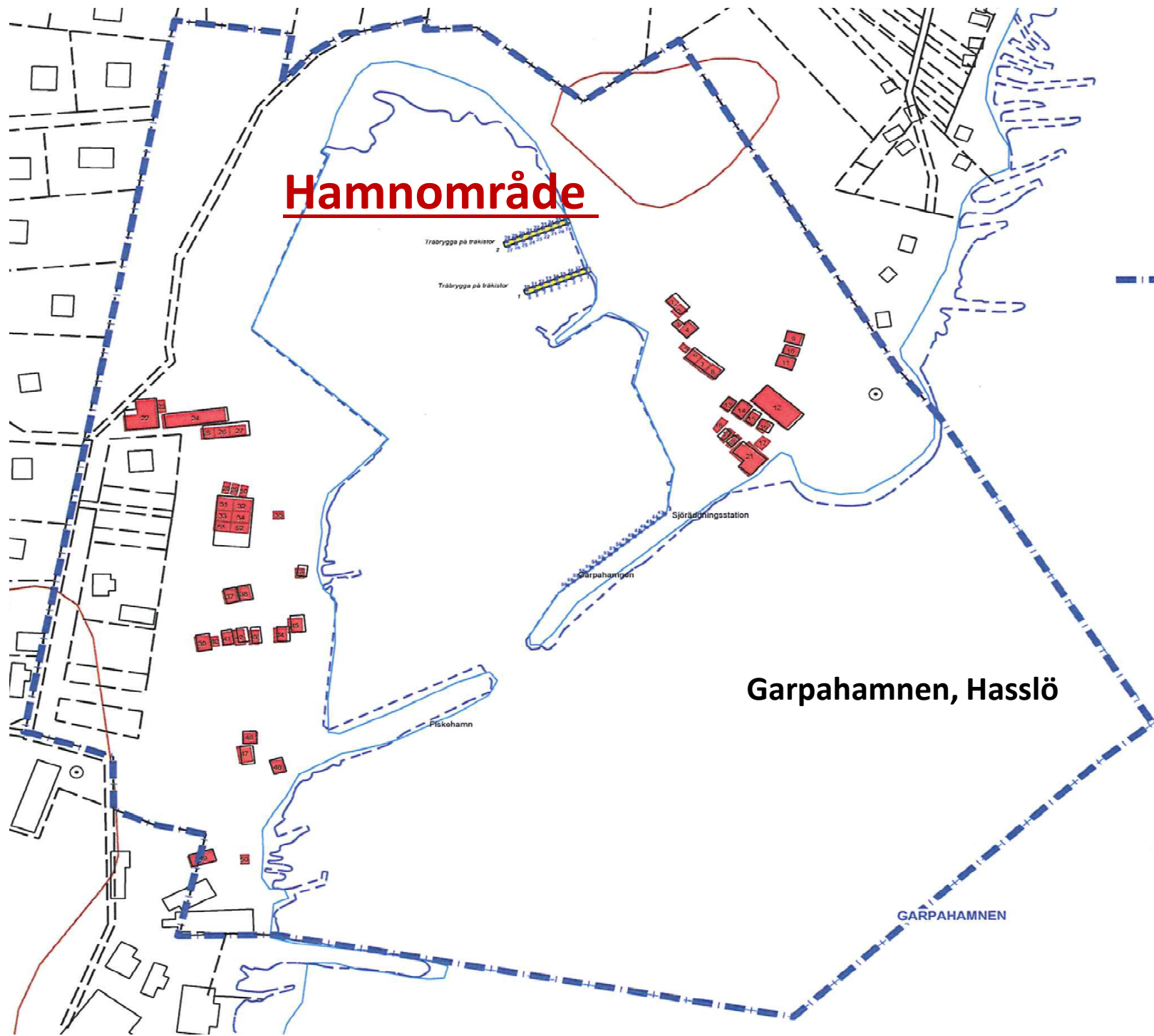
Tillsyn & Kontroll

- Farligt gods
- Fiskebestämmelser (EU, svenska, hantering, miljö)
- Karlskrona kommuns hamnområden (stadfäst av Länsstyrelsen)
- Karlskrona kommuns hamnstadga
- Karlskrona kommuns ordningsregler mm för allmän plats
- Lag för allmänplats och dess nyttjande
- Ny lag om båttvätt (giftig färg), tvättplattor, vattenrening
- Ny lag om latrintömning i havet 1 april 2015

Intressenter i en hamn i Karlskrona kommun

- Svenskt näringsliv
- Lokalt näringsliv
- Kustnära fiske
- Havsfiske
- Skärgårdstrafik
- Försvarsmakten – Marinen
- Lokala Båtklubbar
- Lokala fritidsbåtsägare
- Skärgårdsbor
- Båtturism-Gästhamnsbesökare
- Sjönära turism (kanot, kajak, vattenscooter ...)
- Kite surfing – vind surfing
- Fritidsfiske lokalt
- Fritidsfiske turism (trolling, havsfiske ..)
- Husbehovsfiske
- Lokalt friluftsliv
- Turism (cykel, båtluftning, vandrare ..)
- Övriga kommuninvånare
- Sjöfart (transport av gods)
- Färjetrafik
- Husbilar turism
- Campingföretagare
- Marina småföretagare
- Museum, kulturhistoria, kultur miljö
- Turistbyrå, turistorganisationer
- Räddningsverket (brand, amb. Hkp)
- Kustbevakningen
- Länsstyrelsen
- Sjöfartsverket (farleder, fyrar, miljö)
- Karlshamn, Ronneby, Kalmar
- Politiker
- Politiska partier

Hamnområde



Träbrygga på träkistor

Träbrygga på träkistor

Sjöräddningsstation

Garpahamnen

Fiskehamn

Garpahamnen, Hasslö

GÄRPAHAMNEN

Hamnar och hamnområden är en kommunal tillgång !

Hamnar kan rätt utnyttjade vara en drivkraft och ett nav för att bygga upp:

- Småskaliga företag, arbetstillfällen.
- Turistverksamhet och intäkter runt turism.
- Ungdomsarbeten, praktik och ingångsjobb.
- Fritidsverksamhet och naturupplevelser
- Invånare och besökares upplevelse/bild av kommunen
- En levande skärgård
- Framtidstro
- Kommunala skatteintäkter och andra inkomster för "public service".

SLUTSATSER



AVTALSSTRATEGI

Hamnområden

Inte arrendera ut hela hamnområden!

- Hamnområden är en kommunal tillgång och del i strategin för att utveckla skärgården, dess näringsliv och kommunal service.
- Hamnområde är en offentlig plats och skall vara tillgängligt för allmänheten.
- Hamnområden kommer inte att ställas under annans nyttjanderätt.
- Definierade enskilda delar i ett hamnområde kan i separata avtal, för definierade tidsperioder, upplåtas till annan definierad verksamhet och annans partiella nyttjanderätt.
- Hamnområden skall i möjligaste mån täcka sina egna driftskostnader och vara självfinansierande. Detta sker genom lokalt anpassade nyttjandekostnader och taxor.

Möjliga nyttjandeavtal i hamnområden mm

Nyttjandeavtal, baserat på yta, antal etc. för:

- Båtplatser
- Klubbstuga
- Övriga byggnader för båtklubb (mastskjul, jollebod, mm)
- Cafe', försäljning, mm
- P-platser (?)
-

Drift och skötselavtal för:

- Gästhamn
- Uppläggnig vinter/sommar
- Spolplatta
- Skötsel av hamnområde, hamnplan, mark.
- Båtslip
-

Likformighet i avtalsvillkor

exempel

- Avtalstider, uppsägningstid, månad för avtalets upphörande
- Avgifter, ersättningar, KPI
- Drift och underhåll
- Miljö
- Säkerhet
- El, VA, sopor ...
- Inspektioner
- Ansvar, åtagande för respektive part
- Uppsägning, överlåtelse
- Avtalets upphörande
-

Båtbrygga

ägarskap

Arrendebryggor finns ej

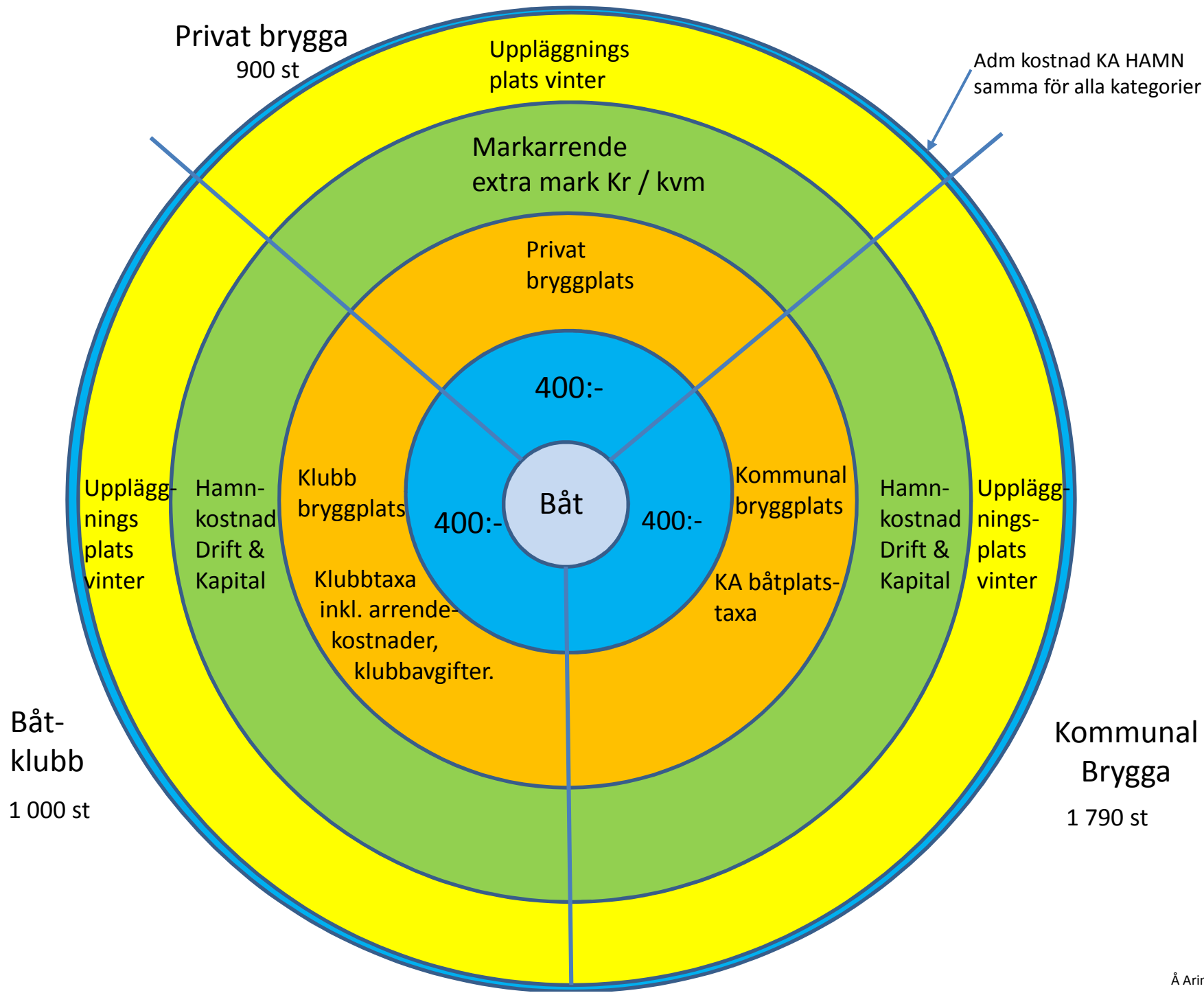
- **Kommunal brygga**
 - Kommunala båtplatser för enskilda småbåtar
 - Allmänbrygga, tillfällig angöring.
- **Privat enskild brygga**
 - Privat mark
 - Kommunal mark
- **Båtklubbs brygga**
 - Privat mark
 - Kommunal mark

Bryggan ägs av innehavaren som står för samtliga drifts och underhållskostnader, samt samtliga inköps, anläggnings och kapitalkostnader. Allt juridiskt ansvar för bryggan och dess brukande ligger på ägaren.

Servicekostnad i alla nyttjandeavtal för båtplatser

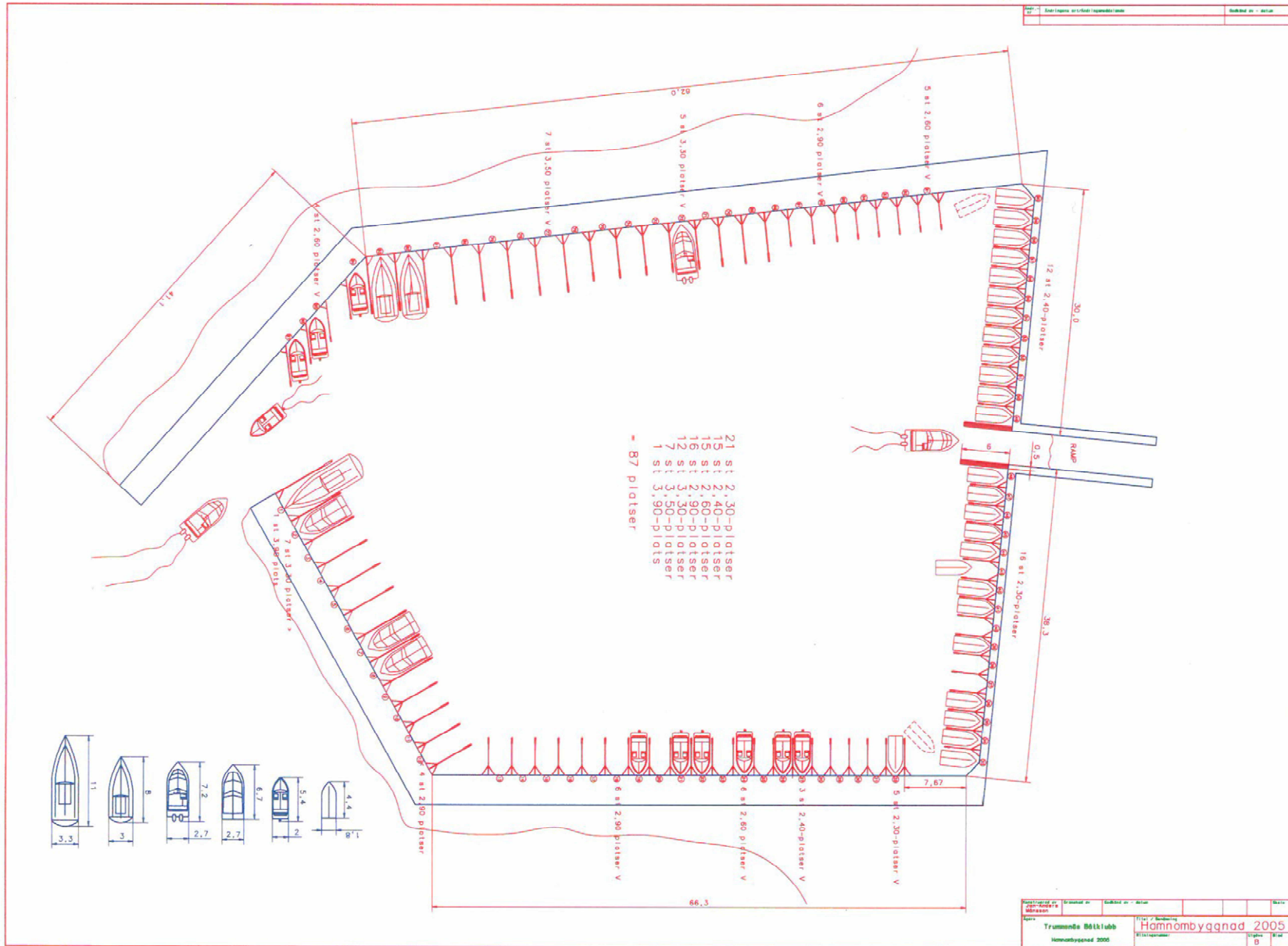
- **Kommunal brygga**
 - Platser för enskilda småbåtar - servicekostnad 400:- + moms/båtplats
 - Allmänbrygga, tillfällig angöring. - gratis
- **Privat enskild brygga**
 - Privat mark - ingen servicekostnad för närvarande
 - Kommunal mark - servicekostnad 400:-/båtplats
- **Båtklubbs brygga**
 - Privat mark - ingen servicekostnad för närvarande
 - Kommunal mark - servicekostnad 400:- / båtplats, om allmännyttig ideell förening, annars + moms

Servicekostnad skall bl. a. användas till: Allmänna tilläggsplatser, pendlarplatser, pumpout och tömningsstationer (nya, drift & underhåll), allmänna slipar/mastkranar, farleders underhåll och drift, lyftplatser för småbåtar, skapa vinteruppläggningsplatser, skärgårdshamnar och deras servicefunktioner, miljöavgifter, anläggningskostnader för nya/utbyggda servicefunktioner.....



Exempel arrendeavtal båtklubb.

Kommunens intäkt 120 :- per båtplats (65 :-)



Kommunala gästhamnar, 12 st

- Ingår i kommunens strategi för turism och besöksnäring, kommunal rådighet.
- Separata driftavtal per gästhamn, anpassade till hamnens förutsättningar.
- Driftform
 - Kommunal
 - Privat entreprenör
 - Båtklubb
 -
- Omfattning av driften. Innehåll och ansvar. Utbildningskrav.
- Säsong och serviceutbud
- Kommunens kostnader, Driftansvarigs kostnader
- Klassificering
 - A-område/B-område
 - Läge och standard
- Marknadsanpassning
- Kommunal taxa/Fri taxa beroende på avtalsinnehåll och utformning

Kommunala gästhamnar

kommunal drift, 7 st

- Utse hamnansvarig, hamnvärd (lämplighet, bakgrund, kunskap)
- Definiera ansvar och befogenheter (utbilda)
- Definiera arbetsuppgifter (utbilda)
- Definiera kostnader och ersättningar
- Teckna avtal med hamnansvarig, hamnvärd
- 7 + 4 st: Fastställ gästavgift för båt/bil (natt, dag, el, dusch mm)

Båtuppläggningsplatser strategi

- Arrenderas ut till klubb (medlemskap) eller entreprenör (+moms).
- Avgift per kvm, total uppläggningsyta (motsvara kostnad för drift, underhåll, avgifter , ansvar, miljö...)
- Täcka investeringskostnader (el, vatten, asfalt, lyft, slip ...)
- Ansvar för **miljöfarlig verksamhet , framtida saneringskostnader.**
- Ansvar för säkerhet, brand, skador, el, 3'dje person och dennes egendom .
- Ansvar för särskild lyftplats och skador på denna. Säkerhetsaspekter.
- Ev. byggnader inom uppläggningsplatsen, disponerad yta.
- Vinter/sommarsäsong, omflyttning av båtar.
- Skrotbåtar och skrotvagnar, ej sjösatta båtar, tomma båtvagnar.
- Fastställa Taxa per kvm : El, vatten, standard A/B/C.
- Fri prissättning mot båtägare för vald arrendator (baserad på avtalsinnehåll).
- Betalning mot faktura januari, juli.

Tallholmen, Åslätten, Sunna, Långö

Sanda, Ekenabben, Djupvik, mfl

Spolplattor - båtvättar strategi

- Drivas och ägas av båtklubbar i förening eller enskild klubb
 - Förläggas till fåtal platser med hög tillgänglighet
 - Utrustas för att klara stort antal båtar på kort tid (produktionsupplägg)
 - Används 1-3 gånger per säsong och större båt
-
- Arrenderas ut till klubb (medlemskap) eller entreprenör (+moms).
 - Avgift per kvm (motsvara minst kostnad för drift, underhåll, avgifter , ansvar, miljö...)
 - Täcka investeringskostnader (el, vatten, asfalt, lyft, slip ...)
 - Ansvar för **miljöfarlig verksamhet , framtida saneringskostnader.**
 - Ansvar för säkerhet, brand, skador, el, 3'dje person och dennes egendom .
 - Ansvar för särskild lyftplats och skador på denna. Säkerhetsaspekter.
 - Ev. byggnader inom spolplats, disponerad markyta.
 - Fastställa Taxa per kvm : El, vatten, standard A/B/C.
 - Fri prissättning mot båtägare för vald arrendator (baserat på avtalsinnehåll).

Sjöbodar i hamnområden,1

(Torhamn, Sandhamn, Utlängan, Stenshamn, Sanda, Ekenabben,
Lökanabben, Hallarna, Ekenäs, Bredavik, Djupvik.)
Ca 200 stycken

- Tydliga arrendeavtal ansvar, skyldigheter, arrendeyta
- Tydliga giltighetstider för respektive avtal
- Ej förekomma: boende, el, vatten, ändamål är enbart förvaring av utrustning
- Övertagande av sjöbod
- Skötsel av boden. Miljöansvar, återställande av området.
- Arrendeavgift höjas (nu 25 :- kvm)

Interna riktlinjer

- Övertagande av sjöbod, regler, godkännande av kommunen.
- Hur skall vi hantera avvikelser från avtalen. Regler för uppsägning.
- Årlig tillsyn och uppföljning per hamn.
- Nybyggnad, reparationer. Riktlinjer utförande.

Sjöbodar i hamnområden, 2

(Torhamn, Sandhamn, Utlängan, Stenshamn, Sanda, Ekenabben,
Lökanabben, Hallarna, Ekenäs, Bredavik, Djupvik.)
Ca 200 stycken

Annat nyttjande än i nuvarande sjöbodsavtal

- Cafe' rörelse
- Kiosk mm
- Boende sommartid, året runt
- Utbyggnad. Bygglov, strandskydd, tilläggsyta arrende.
- El i bod.
- Fastställa särskild Arrendeavgift efter nyttjande

Interna riktlinjer

- Övertagande av verksamhet i bod, regler, godkännande av kommunen.
- Hur skall vi hantera avvikelser från avtalen. Regler för uppsägning.

Kostnader, Taxor, Avgifter och ersättningar 2015

differentierade avgifter alt. ersättningar

- Pris per kvadratmeter i hamnområde. Allmän alt. specifik yta
- Pris per kvadratmeter utanför hamnområde. Allmän alt. specifik yta
- Pris per kvadratmeter kommersiell verksamhet, ändamål.
- Elkostnader
- VA kostnader
- Innehåll och ersättning i drift och skötselavtal
- Uppläggningsplatser kvm (sommar/vinter), miljö
- Spolplattor , båttvätt kvm, miljö
- Servicebyggnader, serviceutbud
-
- Klassificering
 - A-område/B-område
 - Läge och standard
- Marknadsanpassning
- Drift och underhållskostnader för området
-

Se över och uppdatera tekniska nämndens taxor och andra avgifter.

Definiera och införa nya taxor avgifter.

Klart senast september 2014.

Införande av nya avtal

- Gamla avtal kommer att ersättas med nya då de löper ut, avtal sägs upp till kommande huvudförfallodag.
- Samordna avtalstider till årsslut (säsongsslut) för båtklubbar (nov-januari)
- Nya avtal tecknas med avtalsstrategin som bas, gamla avtal delas upp i flera avtal.
- Nya avtal bygger på standardiserade avtalsmallar: Brygga, markområde, vattenområde, driftsavtal, skötselavtal, EL/VA ,
- **Intern avtalsgenomgång** av nya avtal, säkra rutiner, fakturering, inspektioner mm.
- Nya avtal anpassas till lokala förhållanden då så är möjligt, lämpligt och särskilda behov finns.

Övrigt

- Alla överenskommelser med motpart relaterade till exempelvis:
 - Ansvar
 - Kostnader
 - Säkerhetsfrågor
 - Utökningar och tillägg av befintliga avtal
 - Utökning av verksamhet, båtplatser, nyttjanderätter mm

Skall vara skriftliga (avtal, mail, brev etc) och tydligt accepterade av båda parter.

- Muntliga avtal skall sägas upp och ersättas av skriftliga

SLUT