



## Ks § 505

### **Arrendeavtal med stiftelsen Marsbäcken – förlängning**

Dnr 2019/17-261

Västerviks kommun arrenderar sedan lång tid ut mark till stiftelsen Marsbäcken. Förutom att de arrenderar mark äger de tomträtten där huvuddelen av byggnadsbeståndet är beläget. Marsbäcken ligger strax norr om Gertrudsvik i norra delen av staden.

Stiftelsen Marsbäcken har i skrivelse 20 januari 2019 till Västerviks kommun ansökt om att förlänga arrendetiden. Stiftelsen har för avsikt att utveckla verksamheten och ska därför söka medel hos allmänna arvsfonden. För att kunna få bidrag från allmänna arvsfonden krävs att sökanden äger fastigheten alternativt har nyttjanderätten i minst tio år.

Av kommunstyrelsens förvaltnings skrivelse 31 januari 2019 framgår att förvaltningen anser att det är positivt att verksamheten vid Marsbäcken utvecklas då det bidrar till kommunens utveckling. Nuvarande arrendeavtal löper med treåriga förlängningar och en ny period har börjat vid årsskiftet. För att stiftelsen ska kunna erhålla bidrag måste det förlängas. Beslut om arrendeavtal längre än fem år är inte delegerat från kommunfullmäktige varför frågan om medgivande av förlängning eller ej måste behandlas i fullmäktige.

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att godkänna att nuvarande arrendeavtal avseende omkringliggande mark vid Marsbäcken förlängs och får en avtalstid på 10 år med möjlighet att justera arrendeavgiften, samt

att ovanstående gäller under förutsättning av att stiftelsen Marsbäcken erhåller söka bidrag från allmänna arvsfonden.

### **Jäv**

Kenneth Hardy Axelsson (L) meddelar jäv och deltar inte i handläggning och beslut i ärendet.

### **Yrkanden**

Ordföranden yrkar bifall till kommunstyrelsens förvaltnings förslag.

Ordföranden med instämmande av Harald Hjalmarsson (M) och Tommy Ivarsson (SD) yrkar vidare att ärendet innan beslut i kommunfullmäktige kompletteras med verksamhetsplan för stiftelsen Marsbäcken.

Ordföranden finner att kommunstyrelsen bifallit båda yrkandena.

---

Justerandes sign



**Ks § 505 forts.**

**Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta**

att godkänna att nuvarande arrendeavtal avseende omkringliggande mark vid Marsbäcken förlängs och får en avtalstid på 10 år med möjlighet att justera arrendeavgiften, samt

att ovanstående gäller under förutsättning av att stiftelsen Marsbäcken erhåller sökta bidrag från allmänna arvsfonden.

**Kommunstyrelsen beslutar vidare**

att ärendet innan beslut i kommunfullmäktige kompletteras med verksamhetsplan för stiftelsen Marsbäcken.

Handlingar i ärendet:

Kommunstyrelsens förvaltnings skrivelse 31 januari 2019

Stiftelsen Marsbäckens skrivelse 20 januari 2019

Expedieras till:

Kommunfullmäktige

Tage Gustafsson, enheten för samhällsbyggnad

---

Justerandes sign



2019-01-31

Mark- och exploateringsstrateg  
Tage Gustafsson  
0490-254 154  
tage.gustafsson@vastervik.se

Kommunstyrelsen

## Förlängt arrendeavtal Marsbäcken.

Västerviks kommun arrenderar sedan lång tid ut mark till Stiftelsen Marsbäcken. Förutom att de arrenderar mark äger de tomträtten där huvuddelen av byggnadsbeståndet är beläget. Marsbäcken ligger strax norr om Gertrudsvik i norra delen av staden.

Arrendeavtalet avsåg ursprungligen mark för lägerplats. År 2017 justerades arrendeavtalet så att det förutom fritid- och lägerverksamhet också inrymmer möjlighet till event- och campingverksamhet.

Stiftelsen skriver att "de i ändamålsparagrafen i stadgarna har åtaganden att uppfylla. Främst i form av att ge upplåtelse till lägerverksamhet för barn och unga, inkluderande de med funktionsnedsättning, samt att ge föreningar möjlighet att använda anläggningen till ledarkurser och egna verksamheter. Förutom uthyrning till t ex barnkollo, läger och föreningar fungerar Marsbäcken som en besöksanläggning för allmänheten med badplatsen, bryggan och närheten till vandrings- och cykelleder."

Stiftelsen har för avsikt att utveckla verksamheten och ska därför söka medel hos allmänna arvsfonden. De framför att de avser att rusta upp byggnadsbeståndet för att kunna bedriva familjeinriktad friluftsinriktad "provapåverksamhet". Verksamhetsidén bygger på att mycket av verksamheten ligger på arrendeområdet. För att kunna få bidrag från allmänna arvsfonden krävs att sökanden äger fastigheten alternativt har nyttjanderätten i minst tio år. Då verksamheten bedrivs på både tomträtt och arrendeområde och har ett verksamhetssamband får man se tomträtt och arrende som en helhet. Nuvarande arrendeavtal löper med treåriga förlängningar och en ny period har börjat vid årsskiftet. För att stiftelsen ska kunna erhålla bidrag måste det förlängas. Beslut om arrendeavtal längre än fem år har ej delegerats från kommunfullmäktige varför frågan om medgivande av förlängning eller ej måste behandlas i kommunfullmäktige.

Att verksamheten vid Marsbäcken utvecklas är positivt och bidrar till kommunens utveckling. Under förutsättning av att de medel som söks hos allmänna arvsfonden beviljas är det befogat med en längre avtalstid än de tre år som gäller nu. Vid en förlängning är det rimligt att efter nuvarande treårsperiod ha möjlighet att justera arrendeavgiften som nu är 2000 kr/år.

Nuvarande arrendeavtal med tillägg bifogas.



### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige besluta

Att godkänna att nuvarande arrendeavtal avseende omkringliggande mark vid Marsbäcken förlängs och får en avtalstid på 10 år med möjlighet att justera arrendeavgiften samt

Att ovanstående gäller under förutsättning av att Stiftelsen Marsbäcken erhåller sökta bidrag från allmänna arvsfonden.

### Kommunstyrelsens förvaltning

Ulf Kullin  
Förvaltningsledare

Daniel Niklasson  
Samhällsbyggnadschef

Tage Gustafsson  
Mark- och exploateringsstrateg

**AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE**

**Jordägare  
Arrendator  
Arrendeställe**

**1.**

**Jordägare:**

**Västerviks kommun  
Kommunledningskontoret  
593 80 Västervik**

**Arrendator:**

**Stiftelsen Marsbäcken  
c/o Folkunga Scoutdistrikt  
Gamla Tannerforsvägen 21  
582 54 Linköping**

**Arrendeställe:**

Ett markområde om ca 9 ha av fastigheten Västervik 3:4 i Västerviks kommun. Arrendestället har markerats på bifogade karta.

**Ändamål**

**2.**

Arrendestället skall användas för fritid och lägerverksamhet samt tomtplats till av arrendatorn ägda befintliga byggnader. Arrendatorn får inte uppföra någon byggnad på arrendestället utan jordägarens skriftliga medgivande. Arrendatorn har att följa gällande lagstiftning som berör verksamheten på arrendestället. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föräntas av denna lagstiftning.

**Arrendetid  
Uppsägning**

**3.**

Detta avtal avser tiden **2010-12-31 till 2015-12-31**. Uppsägning av arrendet skall ske minst tolv (12) månader före arrendetidens utgång. Sker ej detta innebär det en förlängning av arrendetiden med tre (3) år i sänder från slutdagen enligt ovan. Om arrendator överlåter tomträtten till Västervik 3:7, upphör detta avtal omedelbart att gälla utan uppsägning.

**Arrendeavgift**

**4.**

Arrendeavgiften är **2 000 kronor/år**. Avgiften skall betalas årsvis i förskott.

**Förbud mot upp-  
låtelse i andra  
hand mm**

**5.**

Arrendatorn får inte utan jordägarens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätten till någon del av arrendestället.

**Förbud mot över-  
låtelse**

**6.**

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

**Arrendets skick 7.**

Arrendestället utarrenderas i det skick det finnes på tillträdesdagen. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett vårdat skick. På arrendestället får ej uppsättas anordningar för reklam. Arrendatorn får inom området ta bort växande träd mindre än 20 cm i brösthöjdsdiameter, men ska beakta de skötselråd som finns redovisade i bilaga 1 till detta avtal. Arrendatorn är medveten om att området belastas av utfartsservitut för angränsande bostadsfastigheter, dessa får ej hindras nyttja sin rättighet till utfart.

**Genomfartsväg 8.**

Arrendatorn svarar för vägunderhåll, medan jordägaren svarar för vinterväghållning för genomfartsvägen. Vägen får avstängas för motorfordonstrafik vid pågående verksamhet (läger och dyl.). Allmänheten skall dock alltid ha oinskränkt möjlighet att passera vid vägvästängning, antingen man går, cyklar eller rider. Arrendatorn skall på arrendestället betala belöpande avgifter till vägsamfällighet.

**Inskrivningsförbud 9.**

Arrenderätten får inte inskrivas.

**Särskilda villkor 10.**

Kommunen har 2007 antagit ett planprogram för Gertrudsvik Sjöstad i Västervik och har upprättat detaljplaner varvid en golfbana med bostäder planeras runt sjön Maren. Detta avtal avser ändring av arrenderat markområde till följd av ovan nämnda detaljplaner. Arrendatorn kommer i och med ändring av arrenderat markområde ta vatten från brunn liggande utanför arrendeområdet.

Om kommunen enligt avtal med ny användare behöver ta i anspråk marken där brunnen ligger för att genomföra detaljplanens syfte – golfbana - gäller 6 månaders uppsägningstid löpande från närmsta månadsskifte efter det att kommunen skriftligt meddelat stiftelsen. Kommunen ska dock hålla arrendatorn informerad i så god tid som möjligt.

Genom underskrift av detta avtal avsäger arrendatorn sig allt anspråk och tillgodogörande av brunnen från och med ovan nämnda uppsägningsförfarande.

Arrendatorn medger att jordägaren eller annan som därtill har dennes tillstånd får dra fram och vidmakthålla ledningar i eller över arrendestället, med erforderliga tillbehör såsom stag, fästanordningar eller dylikt. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång som föranleds av anläggandet av ledningarna.

**Skiljedom 11.**

Twister i anledning av detta arrendeförhållande skall avgöras av skiljemän enligt lag om skiljemän. Länets arrendenämnd skall vara skiljenämnd.

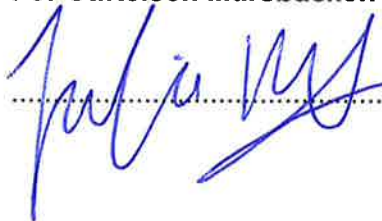
**Hänvisning till jordabalken 12.**

I övrigt gäller vad i 7-8 kap JB eller annars i lag stadgas om lägenhetsarrende.

**Kontraktsexemplar 13.**

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka jordägaren och arrendatorn tagit var sitt.

**Västervik 2010-12-31**  
**För Stiftelsen Marsbäcken**



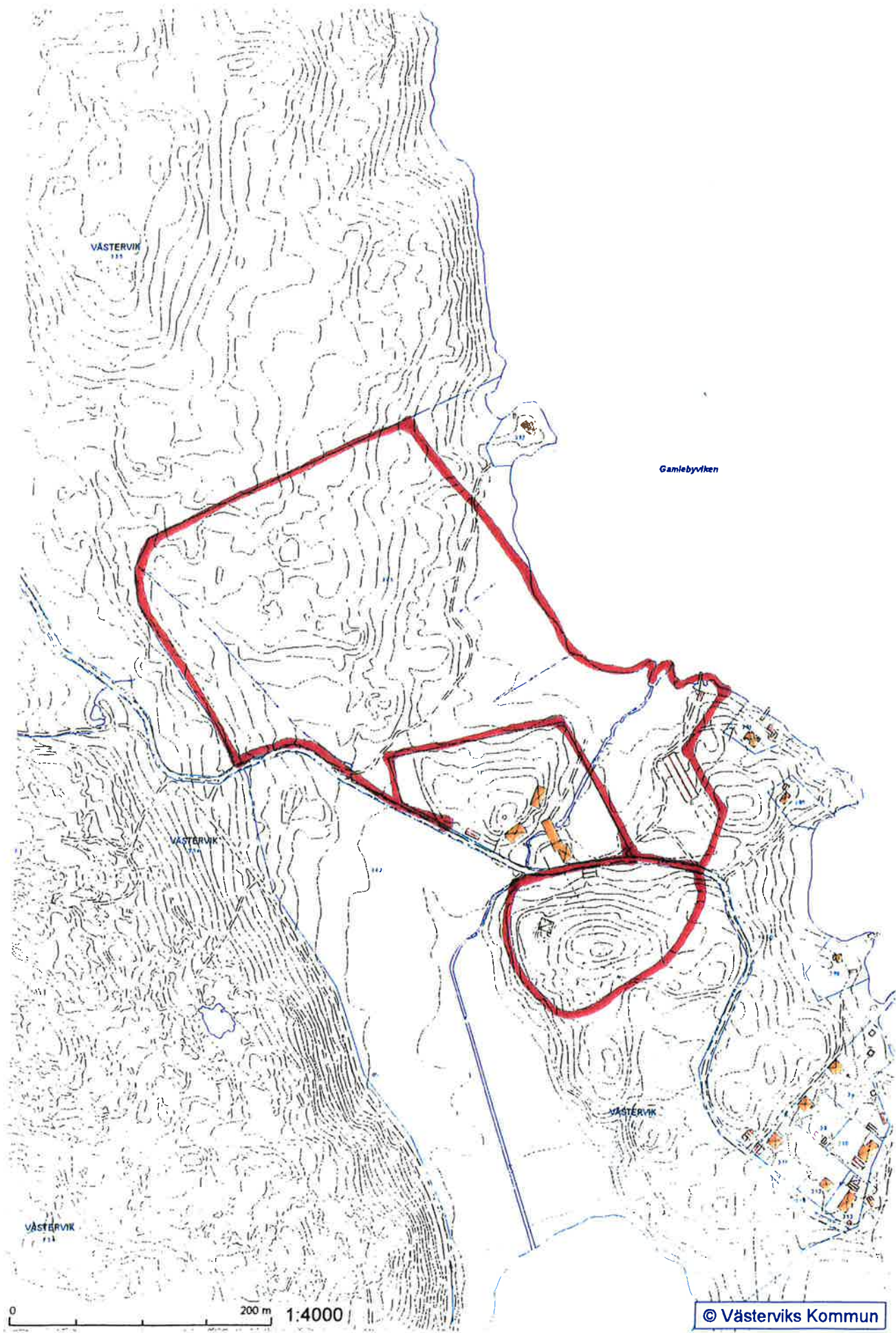
.....

**Västervik 2010-12-31**  
**För Västerviks kommun**



.....

**Rolf Johansson**





**TILLÄGG TILL AVTAL OM  
LÄGENHETSARRENDE  
tecknat 2010-12-31**

- Jordägare**                    1.  
Jordägare:                    Västerviks kommun  
   Kommunstyrelsens förvaltning  
Postadress:                    59380 Västervik
- Arrendator**                Arrendator:                    Stiftelsen Marsbäcken  
Postadress:                    Fridsborgsgatan 31  
   593 36 Västervik
- Arrendeform**                2.  
Avtalet övergår till att bli ett avtal om anläggningsarrende.
- Ändamål**                    3.  
Förutom fritid- och lägerverksamhet samt tomtplats till av arrendatorn ägda befintliga byggnader får även bedrivas event- och campingverksamhet. På arrendestället får inte bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet. Arrendatorn får inte uppföra ny byggnad eller utföra anläggningar eller installationer på arrendestället utan jordägarens skriftliga medgivande. Arrendatorn har att söka erforderliga tillstånd och följa gällande lagstiftning som berör verksamheten på arrendestället samt svarar för de kostnader som kan föranledas av denna lagstiftning.
- Särskilda avgifter**                4.  
Arrendatorn erlägger avgift för den elkraft han förbrukar och motsvarande fasta avgifter, samt svarar för sotnings-, renhållnings- och andra liknande avgifter som hänför sig till arrendatorns verksamhet på arrendestället.
- Gemensamhets anläggning**        5.  
Omprövas gällande gemensamhetsanläggningar för väg kan vägen genom området komma att ingå. Vad som bestäms i förrättningen ska då gälla.
- Förbud mot upplåtelse i andra hand**        6.  
Arrendatorn får inte utan jordägarens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället eller till egen byggnad på arrendestället.

- Reklam** 7. På arrendestället får inte uppsättas anordningar för reklam annat än för den rörelse som bedrivs på området. Arrendatorn är skyldig söka erforderliga tillstånd.
- Avträdes-  
ersättning** 8. Bestämmelserna i 11 kap 5 – 6a §§ jordabalken gäller inte för detta avtal. Det innebär att arrendatorn inte har rätt till ersättning med anledning av arrendets upphörande.
- Hänvisning till  
jordabalken** 9. Vad som sägs i detta tillägg gäller före det ursprungliga arrendeavtalet. Därefter gäller vad som stadgas i arrendeavtalet tecknat 2010-12-31, ex avtalstider mm.
- Hänvisning till  
jordabalken** 10. I övrigt gäller vad i 7, 8 och 11 kap. jordabalken eller annars i lag stadgas om anläggningsarrende.
- Kontrakts-  
exemplar** 11. Detta tilläggsavtal har upprättats i två exemplar, av vilka jordägaren och arrendatorn tagit var sitt.

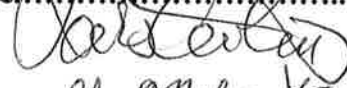
**Underskrifter** Jordägarens underskrift:  
(ort och datum)

Arrendatorns underskrift:  
(ort och datum)

Västervik 2017-09-25

Västervik 2017-08-15



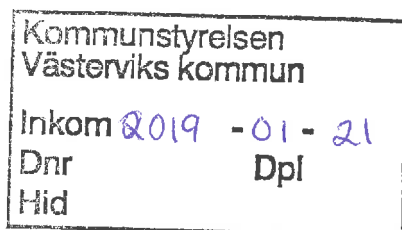


ordf. Mittelsen, Hovbäcken



Stiftelsen Marsbäcken  
Västervik

Västervik 2019-01-20



Västerviks Kommun

### Önskemål om förlängd arrendetid för Stiftelsen Marsbäcken

Stiftelsen Marsbäcken har i ändamålsparagrafen i stadgarna åtaganden att uppfylla. Främst i form av att ge upplåtelse till lägerverksamhet för barn och unga, inkluderande de med funktionsnedsättning, samt att ge föreningar möjlighet att använda anläggningen till ledarkurser och egna verksamheter. Förutom uthyrning till t ex barnkollo, läger och föreningar fungerar Marsbäcken som en besöksanläggning för allmänheten med badplatsen, bryggan och närheten till vandrings- och cykelleder.

Med dagens krav på standard och med de föråldrade byggnader vi besitter, krävs stora ombyggnationer för att kunna uppfylla stiftelsens ändamål. Vi behöver bli få upp standarden på anläggningen så den kan öppnas upp året runt. Investeringsbehoven är således stora framöver. Den senaste investeringen var ett påfordrat kommunalt vatten o avloppssystem som stiftelsen själv har bekostat.

Idag bedriver stiftelsen en kommersiell verksamhet med vandrarhem under sommaren och med planer på en begränsad camping för att så gott det går täcka underhåll, avbetalning av banklån och andra löpande kostnader.

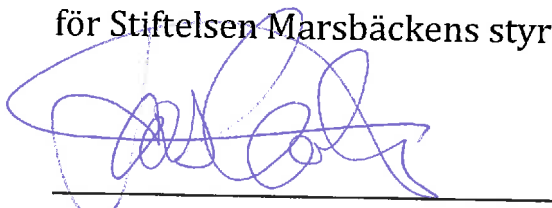
Stiftelsen vill under 2019 få igång renoveringsprojekt med värmeisolering i ett par byggnader, installera ett kostnadseffektivt uppvärmningssystem, bygga ut toaletter vid badstranden, eventuellt installera fler duschar och öppna för en större parkeringsyta.

Vi vill göra detta med ansökningar av bidrag från Allmänna Arvsfonden och Kustlandet Leader.

För att få möjlighet att ansöka om bidrag till samlingslokaler, krävs en arrendetid om minst 10 år. Vår önskan är därför att få till stånd ett arrendekontrakt på 10 år från 2019 kopplat till bidragsansökningar.

Kommunstyrelsen har tagit ett liknande beslut 20131216 då stiftelsens interimsstyrelse sökte bidrag från Allmänna Arvsfonden men inte beviljades detta då. Nu har vi mer underlag för en stark ansökan.

Med vänlig hälsning  
för Stiftelsen Marsbäckens styrelse



---

ordförande Lars Övling

Tillbergsgatan 3 b,  
593 42 Västervik  
[lars@ovling.se](mailto:lars@ovling.se)  
mobilnr 0708 326470