

## **Inlämnad skrivelse**

2021-04-15

Dnr: KC202119997

Till Kommunstyrelsen i Enköpings kommun

### **Bredsands badplats - fråga om medgivande till tomträtt**

I ett tjänstemannaförslag föreslås Kommunstyrelsen, att upprätta ett tomträttsavtal med Nordic Camping. Med ett tomträttsavtal fortsätter kommunen att äga marken men avhänder sig möjligheten att styra över fastighetens utvecklingen, när avtalet väl är undertecknat.

Syftet med det aktuella förslaget anges för kommunens del vara att slippa kostnaderna för underhåll och skötsel av befintliga anläggningar? Samtidigt medför ett tomträttsavtal större säkerhet och frihet för företaget att göra investeringar, till exempel, för upprustning av byggnader och att bygga stugor.

Men det finns en annan ”kostnad”, som kommunen behöver beakta och analysera. Det är medborgarperspektivet. Allteftersom Enköping växer kommer besökstrycket att öka på Enköpings närmaste badplats. Det ställer krav på ökad beredskap för att hantera eventuell negativ påverkan av besökstrycket. Att då ”privatisera” en del av strandområdet genom ett tomträttsavtal är inte seriöst genomtänkt och har heller inte kommunicerats med berörda fastighetsägare och organisationer (det är visserligen ingen skyldighet men en fråga om öppenhet).

För Friluftsförbundet vill vi framhålla betydelsen av att hela Bredsands strandområde från Fagerudd till Kesudden (Lundinska tomten) förblir ett för allmänheten tillgängligt område för bad och rekreation under kommunal ledning. Friluftsförbundet anser därför att kommunen bör avstå från att upplåta den aktuella fastigheten med tomträtt.

För Friluftsförbundet i Enköping  
Eva Dovebris, ordförande

[Med anledning av denna skrivelse blev Friluftsförbundet inbjudet till ett möte den 18 juni med Kommunstyrelsens ordförande Peter Book (M) och kommunalrådet Ulrika Ormbrand (C).]

[Friluftsförbundet PM inför mötet med Kommunstyrelsens ordförande Peter Book (M) och kommunalrådet Ulrika Ormbrand (C) den 18 juni 2021.]

PM  
2021-06-16

## **Bredsands badplats- och campingområde – en fråga om kommunens framtida rådighet över berörda områden**

### **Bakgrund**

Det strandnära breda sandområdet, Bredsand, mellan Kesuddsåsen och Fageruddsåsen har fungerat som bad- och campingområde sedan lång tid tillbaka. Området nedanför norra delen av Fageruddsåsen köptes på 1920/1930-talet av Klas Henrik Lundevall, ägaren till dåvarande Lundevalls kafé i hörnet Torggatan/Kungsgatan. Han kallade området för Fagerudd. Här byggdes en dansrestaurang och ett strandbad med 10 fina badhytter i vardera två gulmålade längor. Strandbadet betraktades som lite finare än friluftsbadet längre norrut, vilket tidigt kom i kommunens ägo. På 1930-talet var Bredsand, ett enkelt friluftsbad med fin sandstrand, en tämligen oordnad tältcamping och med en enkel servering.

Med tiden blev friluftsbadet vid Bredsand allt viktigare för enköpingsborna. Efter andra världskriget började kommunen att rusta upp badplatsen. Den största utvidgningen av anordningar vid badet gjordes under 1950-talet. Sommaren 1952 invigdes, till exempel, ett nytt hopporn och en 25-metersbana för simtävlingar. Tältningen har efter hand förskjutits mot den så kallade Lundinska tomten. Numera är denna del av bredsandsområdet friluftsbad en mindre men modern campinganläggning. Kommunen har gjort en fastighetsdelning för att skilja camping från friluftsbadet. Avsikten med fastighetsdelningen är också att campingfastigheten skall omfattas av ett tomträttsavtal. First Camp arrenderar för närvarande campingfastigheten.

Dagens form av camping är något helt annat än camping med tält. Campingbegreppet har vidgats och det ställs idag helt andra krav på service, aktiviteter och säkerhet än tidigare. Man kan med fog ifrågasätta lämpligheten av, att som i Bredsand ha låtit den moderna campingens ianspråkta en stor del av det tidigare allmänna friluftsbadets område. Det är två åtskilda aktiviteter med olika behov och som konkurrerar om ett begränsat sandområde. Besökarens omdömen om

campingen är låga. Söker man på kommunens hemsida är det inte campingen i Bredsand som lyfts fram, utan det är friluftsbadet.

Campingen drivs av ett privat företag, för vilket utbud och beläggning är centralt. Campingplatser är endast avsedda för tillfällig uthyrning och för enkelt flyttbara enheter men avvikelser förekommer. Friluftsbadet är i dagligt tal en anordnad plats där allmänheten kan bada utomhus och där kommunen har huvudansvaret för att det allmänna intresset beaktas i planering, när olika intressen vägs mot varandra. Friluftsbadet är öppet för campingens gäster men campingen är varken en tillgänglig eller attraktiv plats för allmänheten. Redan idag är det allmänna besöksstrycket högt och trängseln betydande under vissa perioder. Med stadens växande befolkning kan allmänhetens besöksstryck förväntas öka ännu mer och trängseln därmed bli större. Härtill kommer det ökade antalet närboende till Bredsand.

### **Ärendet**

Den upplåtelseform som diskuteras är tomträtt. Tomträttsinstitutet regleras av en gammal lagstiftning som tillkom utifrån bostadssociala målsättningar. Idag är institutet förknippat med flera problem, bland annat, vad gäller frågor om avgäld och rådighet. Tomträtt är en form av markupplåtelse, där tomträttshavaren har en tidsbestämd nyttjanderätt till marken mot en årlig ersättning till markägaren. Markägaren, i det här fallet kommunen, kvarstår som ägare till marken.

Sammantaget har Kommunledningsförvaltningen bedömt:

- att tomträtt är en lämplig upplåtelseform;
- 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 bekosta investeringar i området med egna medel.

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

### **Kommentar**

Man kan fråga sig varför den framtida utvecklingen eller bättre, omsorgen, om enköpingsbornas närmaste friluftsbad Bredsand, inte uppmärksammas mer i ärendet. Friluftsbadet har ju sedan lång tid tillbaka haft en central och viktig roll för stadens friluftsliv. I Nordic Campings redovisade anbud från 2010, vilket ingår i ett appendix till protokollsutdraget, redovisas hur företaget ser på den då framtida utvecklingen av campingen. *Hur ställer sig kommunen till den i anbudet 2010 angivna utvecklingen i relation till hur utvecklingen varit? Vad vill kommunen med campingen? Vilka är förutsättningarna för och konsekvenserna av den nu önskade utvecklingen?*

I förvaltningens förslag görs gällande, att viss upprustning och investeringar behöver göras i Bredsands camping. Emellertid, First Camp ser inga förutsättningar (eller vill inte) på egen hand bekosta erforderliga investeringar. Genom ett tomträttsavtal med längre avtalstid skulle First Camp ges möjlighet att låna till investeringar med tomträtten som säkerhet. *Med tomträtten blir också "privatiseringen" av det berörda området/fastigheten ännu tydligare än vad den är idag.*

Det framhålls att Bredsand har en central funktion inom friluftsområdet och att kommunen vill ha ett inflytande över nuvarande arrendeområde, även om den upplåts med tomträtt. För att uppnå detta togs en avsiktsförklaring fram där tomträtten skulle överlåtas till bolag, i vilken kommunen har aktie. Genom en hembuds- och återköpsklausul skulle härigenom kommunen försäkra sig om ett framtida inflytande över området. Emellertid, en sådan klausul, vilket påtalats, är inte juridiskt bindande och ger inte kommunen någon rådighet över området. Den bygger på förtroende, vilket i sådana här sammanhang är ett önsketänkande, som visat sig ofta leda till framtida problem, när avtal skall tolkas. *Om kommunen vill säkra ett framtida inflytande över det nuvarande arrendeområdet, är det bäst att huvudmannskapet förblir kommunalt.*

I redovisningen av de ekonomiska konsekvenserna med ett tomträttsavtal framgår bland annat, att avgälden är 465 762 kr/år och att Upplevelseförvaltningen ersätter First Camp med 275 000 kronor/år för städning av badplatsområdet. *Ekonomi är viktig i all verksamhet men ekonomism, som trosinriktning, skall inte med automatik vara överordnad miljö och sociala frågor, vilka dåligt eller inte alls analyserade kan leda till kännbara och kostsamma konsekvenser på längre sikt.*

Någon analys av miljömässiga konsekvenser har inte utförts men man konstaterar ändå att tomträtt inte har några miljömässiga följder. Det är ett konstaterande som vi ifrågasätter. First Camp vill göra investeringar, för att utveckla campingen. Sådana investeringar antyds i företagets anbud från 2010. Vad "utveckling" innebär och vad den får för miljökonsekvenser, för friluftsbadets besökare och för de närboende redovisas inte. Det kan, till exempel, gälla frågor om att bygga campingstugor, platser för husvagnar och husbilar, elstolpar, krav på nya vattenaktiviteter, service, gemensamhetsanläggningar med friluftsbadet, fällning av träd, ökad trafik, buller och nedskräpning. I begreppet utveckling ingår även en önskan om att öka antalet gästnätter.

*Friluftsförvaltningen frågar sig hur Kommunledningsförvaltningen utan analys kommit fram till, att ett tomträttsavtal för utveckling av campingen inte har*

*någon omgivningspåverkan? Tomträtsavtalet är förvisso ett juridiskt instrument men användningen av det har konsekvenser relaterade till miljön.*

Någon social konsekvensanalys har inte heller utförts men förvaltningen bedömer likväl att en upplåtelseform genom arrende eller tomträtt har små eller inga sociala konsekvenser. Sociala konsekvenser är ofta nära sammankopplade med både ekonomiska och miljömässiga följder och har med kommunens långsiktiga hållbarhetsmål att göra. Bredsands friluftsbad är det närmaste tillgängliga friluftsbadet för enköpingsborna och hit tar man sig lätt med cykel på befintlig cykelväg, 4 km från staden. *En långsiktig framtida inriktning för Bredsands friluftsbad och rekreationsområde är, enligt Friluftsförbundets mening, att campingen på sikt avvecklas till förmån för en i antal växande allmänhet och närboende.*

Med ett tomträtsavtal med First Camp avhänder sig kommunen handlingsfriheten över området under en längre tid och det kan förväntas få tydliga sociala konsekvenser för både allmänhet och närboende. Detta som en följd av att ett växande besöksstryck på såväl camping som friluftsbad kommer att skapa ökad trängsel och spänningar både på land och i vatten, vilket måste hanteras.

Det finns all anledning för kommunen att mer seriöst analysera och klargöra hur man vill att Bredsands camping, friluftsbad och rekreationsområde skall förvaltas i framtiden. Enköpings växande befolkning ställer ökade krav på rådighet över campingen, för att möta kommande behov av förändringar. Enligt Friluftsförbundets mening bör kommunen därför avstå från att upprätta ett tomträtsavtal för den aktuella campingfastigheten. *Ett fortsatt arrendeavtal är, som framhållits, den säkraste avtalsformen för kommunen att bevara rådigheten över det aktuella området.*

Det innebär att kommunen får ett större ansvar för erforderliga investeringar. Sannolikt inte utan protester från First Camp, som kan fortsätta med ett hyresavtal eller avsluta sin verksamhet i Bredsand. Frågan blir då vad som händer med campingen?

- Den kan på sikt avvecklas till förmån för allmänhet och närboende. Friluftsbadet och rekreationsområdet har redan idag ett högt besöksstryck under vissa perioder och behöver mer utrymme;
- Den kan arrenderas ut på nytt till ett intresserat företag om det inte passar First Camp att förlänga arrendeavtalet. För friluftsbadet och campingen gemensamma anläggningar behöver investeringsstöd från kommunens sida diskuteras; och

- Den kan drivas av kommunen, som då får ansvaret för erforderliga investeringar på campingen. Dessa investeringar för att ”utveckla” campingen bör i så fall preciseras till vad man avser att göra liksom till behovet av dessa investeringar.

För Friluftsförbundet i Enköping / Eva Dovebris, ordförande

-----