

KOMMUNLEDNINGSKONTORET  
Kommunjurist  
Anna Westre

KOMMUNSTYRELSEN  
2022-11-14

## Nyttjanderättsavtal för drift och underhåll av friluftsanläggningar på Täby Fastighets AB:s mark

### Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar för sin del godkänna nyttjanderättsavtal mellan Täby kommun och Täby Fastighets AB från och med den 1 januari 2023 i enlighet med vad som framgår av tjänsteutlåtandet daterat den 10 oktober 2022.
2. Kommunstyrelsen beslutar utse kommundirektören att besluta och genomföra sådana justeringar i nyttjanderättsavtal mellan Täby kommun och Täby Fastighets AB avseende nyttjande av marken där friluftsanläggningarna är belägna, som erfordras samt ingå sådant avtal, inklusive eventuellt tilläggsavtal.
3. Kommunstyrelsen beslutar att utse kommundirektören att besluta om utformningen av samt ingå hyresavtal och/eller förvaltningsavtal, inklusive eventuellt tilläggsavtal, mellan Täby kommun och Täby Fastighets AB avseende nyttjande av byggnader på Ensta och Skavlötens friluftsgård.

### Sammanfattning

Ansvar för drift och underhåll av utomhusbelägna friluftsanläggningar inom Täby, så som badplatser, motionsspår, utegym och dylikt, är idag fördelat mellan kultur- och fritidsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Täby Fastighets AB (TFAB). För att driften av dessa anläggningar ska hanteras mer enhetligt innebär förslaget att TFAB ska ingå nyttjanderättsavtal med kommunen så att kultur- och fritidsnämnden samt stadsbyggnadsnämnden övertar driftansvaret för olika friluftsanläggningar. Kultur- och fritidsnämnden kommer att hantera förslaget

om ansvarsfördelning vid sitt sammanträde den 17 oktober 2022 och stadsbyggnadsnämnden kommer att hantera förslaget om ansvarsfördelning vid sitt sammanträde den 18 oktober 2022.

## Ärendet

### Bakgrund

Ansvaret för drift och underhåll av utomhusbelägna friluftsanläggningar inom Täby, så som badplatser, motionsspår, utegym och dyligt, är idag fördelat mellan kultur- och fritidsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och TFAB. Som utgångspunkt ansvarar kultur- och fritidsnämnden för drift av badplatser, motionsspår, vandringsleder och ridvägar på kommunens mark.

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar bland annat för gröna entréer, utegym, sjösättningsramp, lekplatser, hundbad och hundrastgårdar, parkeringar och gräsmattor som ligger på kommunens mark. TFAB ansvarar för driften av de friluftsanläggningar som finns på bolagets mark, vilket omfattar bland annat vissa badplatser, motionsspår, utegym och ridvägar.

Att ansvaret för samma typ av anläggningar hanteras inom olika organisationer riskerar att få till följd att de sköts på olika sätt trots likartade förväntningar från allmänhet, föreningar och andra. Mot bakgrund av detta har ett förslag tagits fram med syfte att resultera i en mer ändamålsenlig fördelning av driftansvaret.

### Förslag på ansvarsfördelning

För att uppnå en mer sammanhållen drift av de friluftsanläggningar som finns i Täby kommun föreslås kommunen överta driftansvaret för de anläggningar som finns på TFAB:s mark. Markägandet kommer att förbli oförändrat men TFAB föreslås i och med detta att upplåta den mark, där anläggningarna är belägna, samt överlåta lös egendom (ej byggnader) som tillhör anläggningarna till kommunen. Därtill föreslås kommunen hyra Ensta bastu och omklädningsrum samt Skavlötens friluftsgård enligt separata upprättade hyres-/förvaltningsavtal med TFAB för kultur- och fritidsnämndens nyttjande. TFAB hyr idag ut delar av Skavlöten friluftsgård till Täby orienteringsklubb. Eftersom avsikten är att inget förvaltningsansvar ska kvarstå hos TFAB behöver kommunen och TFAB antingen ingå ett hyresavtal avseende Skavlöten friluftsgård (varigenom Täby orienteringsklubb behöver acceptera att bli andrahandshyresgäst) eller ett förvaltningsavtal (avseende de delar som nyttjas av Täby orienteringsklubb) samt ett hyresavtal (avseende de delar som inte nyttjas av Täby orienteringsklubb).

Avtalstiden för såväl nyttjanderättsavtal som hyres-/förvaltningsavtal föreslås vara fem år från avtalets undertecknande, med möjlighet till förlängning därefter. Ersättningen enligt nyttjanderättsavtalet motsvarar de årliga avskrivningskostnader som bolaget har för markanläggningarna för år 2023. Förslaget är att kommunen ska överta ansvaret samt kostnaden för underhåll för friluftsanläggningarna samt Ensta och Skavlötens friluftsgård.

Fördelningen av ansvaret för TFAB:s anläggningar mellan kultur- och fritidsnämnden och stadsbyggnadsnämnden föreslås sedan ske i enlighet med rådande ansvarsfördelning mellan nämnderna för likartade objekt. Det innebär att stadsbyggnadsnämnden ska ansvara för gröna entréer, utegym och lekredskap, hundrastplatser, lekplatser, parkeringar, naturmark samt gräs- och grusytor samt att kultur- och fritidsnämnden ska ansvara för utomhusbadplatser, motionsspår, vandringsleder, ridvägar, skidspår, grillplatser, vindskydd, rundbana för skridsko samt ovan nämnda byggnader. Det fullständiga driftansvaret för byggnader ska åligga kommunen och hyran ska motsvara kostnader för drift och underhåll som TFAB har för de aktuella byggnaderna. Ansvaret föreslås delas upp enligt tabellen nedan.

Kultur- och fritidsnämnden	Stadsbyggnadsnämnden
Utomhusbadplatser Motionsspår Vandringsleder Ridvägar Skidspår Rundbana för skridsko Grillplatser Vindskydd Byggnader	Gröna entréer Hundrastplats Utegym och lekredskap Lekplatser Parkeringar Naturmark samt gräs- och grusytor Strandpromenader

Stadsbyggnadsnämnden har för sina anläggningar upphandlat en driftentreprenör inom ramen för en bredare upphandling gällande gata och park. Kultur- och fritidsnämnden och TFAB har å sin sida upphandlat en annan driftsentreprenör avseende drift av deras friluftsanläggningar, med undantag för vissa badplatser som sköts av kultur- och fritidsnämnden i egen regi. Inledningsvis kommer detta att innebära att kultur- och fritidsnämnden och stadsbyggnadsnämnden övertar hantering av det driftavtal som TFAB har slutit med en entreprenör. På sikt ska möjligheterna att hantera anläggningarna mer enhetligt ses över.

Kommunstyrelsen ansvarar enligt dess reglemente för arrende av mark och annan nyttjanderätt av fastigheter som nyttjas inom kommunens verksamheter.

För att ett övertagande av driftansvaret ska möjliggöras med start den 1 januari 2023 förutsätts därför att kommunstyrelsen och TFAB ingår ett nyttjanderättsavtal i enlighet med bilaga respektive hyres- eller förvaltningsavtal som möjliggör att kommunen får rätt att nyttja den mark där friluftsanläggningarna är belägna. TFAB kommer att behandla ärendet om ingående av nyttjanderättsavtal vid sitt sammanträde den 15 november 2022.

Kultur- och fritidsnämnden kommer att hantera förslaget om ansvarsfördelning vid sitt sammanträde den 17 oktober 2022 respektive stadsbyggnadsnämnden vid sitt sammanträde den 18 oktober 2022.

## **Ekonomiska överväganden**

Med anledning av att kultur- och fritidsnämnden respektive stadsbyggnadsnämnden föreslås överta ansvaret för driften av ovan nämnda friluftsanläggningar kommer nämnderna att behöva ytterligare medel i budget för år 2023. Den uppskattade kostnaden som TFAB har för de aktuella anläggningarna inklusive byggnader på Ensta och Skavlöten uppgår totalt till cirka 3,3 mnkr.

Kostnaden för att kommunen får nyttja TFAB:s mark för friluftsändamål föreslås uppgå till 0,7 mnkr, det motsvarar de årliga avskrivningskostnader som bolaget har för markanläggningarna för år 2023. Kostnaden för att kommunen får nyttja TFAB:s mark för friluftsändamål föreslås finansieras i kultur- och fritidsnämndens budget.

Katarina Kämpe  
Kommundirektör

Jenny Gibson  
Samhällsutvecklingschef

Niklas Roos af Hjelmsäter  
Kultur- och fritidschef

## **Bilagor**

1. Nyttjanderättsavtal
2. Tjänsteutlåtande från stadsbyggnadsnämnden, daterat den 27 september 2022
3. Tjänsteutlåtande från kultur- och fritidsnämnden, daterat den 23 september 2022
4. Protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämnden, daterat den 18 oktober 2022
5. Protokollsutdrag från kultur- och fritidsnämnden, daterat den 17 oktober 2022

## **Expedieras**

Kultur- och fritidsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden

Täby Fastighets AB

Anna Westre, kommunjurist