

Mottagare

Tekniska nämnden

Markupplåtelse Follingbo, ställplatser

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar att godkänna bifogat förslag till arrendeavtal gällande ställplatser inom Follingbo Rosendal 1:23.

Sammanfattning

Föreningen Svaide Roma SOK hyr sedan några år ut ställplatser på öppen marknad vid Svaidestugan på regionens mark. Markupplåtelseavtal saknas mellan regionen och föreningen för aktuellt markområde. Mark- och exploateringsavdelningen har efter kontakter med föreningen upprättat förslag till arrendeavtal där avgälden utgör andel av arrendatorns intäkt.

Enligt regionens riktlinjer för upplåtelse av mark ska avgälden ge fastighetsägaren en skälig avkastning och fastställas utifrån marknadsvärde och ett avkastningskrav. Mark som genererar en intäkt ger ett högre marknadsvärde. Pågående avtal för ställplatser på regionens mark finns för jämförelse i Visby och Slite.

Föreningen har avvisat förslaget till avtal på grund av en för föreningen orimligt hög avgäld. Överskottet från uthyrning av ställplatser bidrar till att finansiera den omfattande verksamhet som föreningen bedriver vid Svaidestugan. Föreningen föreslår att avgälden istället beräknas på samma nivå som vid upplåtelser för idrottsanläggningar.

Mark- och exploateringsavdelningen har samrått med kultur- och fritidsavdelningen som anser att olika taxor bör tillämpas vid markupplåtelser till föreningar och företag. Det sker vid uthyrning av idrottsytor som administreras av kultur- och fritidsavdelningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kan inte se att nuvarande riktlinjer för markupplåtelser medger olika taxor beroende på vem som är arrendator med undantag av upplåtelser för icke kommersiella ändamål. Verksamhet med uthyrning av ställplatser och tillhörande service får anses som kommersiell verksamhet och ger vanligtvis ett överskott. Nivån för avgälden bör därför, med hänvisning till likabehandling, överensstämja med pågående avtal för samma ändamål.

Ärendebeskrivning

Föreningen Svaide Roma SOK hyr sedan några år ut ställplatser på öppen marknad vid Svaidestugan på regionens mark. Platser är iordningsställda med grusat underlag och framdragen elanslutning till åtta platser. Varken markområdet eller ändamålet ställplatser ingår i föregående eller nytt markupplåtelseavtal för Svaidestugan med anläggningar. Mark- och exploateringsavdelningen har därför efter kontakter med föreningen upf

förslag till arrendeavtal gällande ca 1 000 kvm för ställplatser och en avgäld som utgör 7% på intäkterna för dessa platser.

Frågan uppkom i samband med översyn och uppdatering av pågående markupplåtelse till Svaide Roma SOK. Detta ”stora” avtal har behandlats separat av tekniska nämnden och kommer att gälla från 1 jan 2025 med utökat område och en stegvis höjning av avgälden. Mark- och exploateringsavdelningen föreslog i kontakt med föreningen att upplåtelse för ställplatser ska ske i ett separat avtal vid sidan av ovan nämnt ”stora” avtal. Anledning till uppdelning i två avtal finns dels i att upplåtelse för campingverksamhet är momsbelagd vilket inte gäller övrig upplåtelse till föreningen. Avgälden beräknas vidare med olika grunder för markupplåtelse beroende på ändamål. Upplåtelse av ställplatser har också i jämförbara fall skett på fem år, det ”stora” avtalet ovan har tecknats på tio år.

Enligt regionens riktlinjer för upplåtelse av mark ska avgälden ge fastighetsägaren en skälig avkastning och fastställas utifrån marknadsvärde och ett avkastningskrav. För pågående upplåtelse av ställplatser i Visby och Slite beräknas avgälden till 7% av arrendatorns intäkt. Marknadsvärdet för mark som ger arrendatorn intäkter avspeglas rimligen i omsättningen och tillåts på detta vis variera med säsongernas förutsättningar. Av riktlinjerna framgår inget undantag som beror på vem arrendatorn är, juridisk eller fysisk person.

Punkt 3.4 i riktlinjerna medger en särbehandling vid markupplåtelse för icke kommersiella ändamål, tex idrottsanläggningar. Där är kravet på avgälden att ge kostnadstäckning för regionens kostnader som fastighetsägare. För närvarande innebär det att upplåtelse för idrottsanläggning sker för 0,50 kr/kvm. Avgälden för det ”stora” avtalet som avser mark för byggnader, anläggningar och motionsspår har beräknats på detta vis. Tekniska nämnden har tidigare lämnat uppdrag till mark- och exploateringsavdelningen att redovisa samtliga idrottsarrenden för eventuell översyn och revidering. Inventering pågår för att redovisas kommande år.

Föreningen har inte godkänt förslag till avtal med hänvisning till att föreningen inte anser sig bedriva någon campingverksamhet, de har en friluftsanläggning som är tillgänglig för alla. Hyra för en ställplats är 150/200 kr utan/med elanslutning. Gästerna erbjuds tillträde till omklädningsrum, toaletter och duschar i Svaidestugan utan extra ersättning. Överskottet från uthyrningen av ställplatser går direkt till föreningens omfattande verksamhet. Föreningens tolkning är att uthyrning av ställplatser inte är momspliktigt och att aktuellt markområde bör upplåtas för samma ersättning som det ”stora” avtalet med 0,50 kr/kvm.

Föreningen har vänt sig till avdelningen för kultur och fritid som i sin tur framfört följande till stöd för föreningen:

- Svaidestugan är en av de mest använda motionstugorna på Gotland.

- Föreningen bedriver verksamhet för barn, vuxna, personer med funktionsnedsättning och äldre.
- Föreningen kan erbjuda sitt stora utbud tack vare finansiering som bland annat inkluderar ställplatser.
- Minskade intäkter för föreningen riskerar att minska verksamheten.
- Vid uthyrning tillämpas en lägre taxa för föreningar medan övriga betalar en normaltaxa. Kultur och fritidsavdelningen förordar motsvarande synsätt vid markupplåtelser till föreningar eftersom föreningar har andra upplägg, syfte, genomförande och målgrupp jämfört med kommersiella företag.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning framgår av nedanstående.

Bedömning

Region Gotland har pågående upplåtelser för ställplatser som ger ledning till nivå för avgäld. Arrendatorernas intäkter varierar beroende på läge, väder faciliteter mm och ger en anpassad variation av årlig arrendeavgift.

Regionens riktlinjer för markupplåtelser innehåller ingen klausul om olika taxor för olika arrendatorer förutom det fall att upplåtelsen avser en idrottsanläggning eller icke kommersiellt ändamål. Verksamhet med uthyrning av ställplatser och tillhörande service får anses som kommersiell verksamhet och ger vanligtvis ett överskott. Föreningen bestämmer ensam om överskottet ska användas till den egna verksamheten. Krav på likabehandling ger att avgiften ska beräknas på samma vis för upplåtelser för samma ändamål för att inte gynna en enskild arrendator.

Under rådande förutsättningar anser samhällsbyggnadsförvaltningen att separat avtal för ställplatser ska tecknas med Svaide Roma SOK. Avgäld och övriga förutsättningar för upplåtelsen ska likställas med jämförbara avtal som gäller upplåtelse av regionens mark.

Barn- och genusperspektiv – föreningens verksamhet är mycket inriktad på rörliga aktiviteter för barn, ungdomar och funktionshindrade som är positivt för regionens innevånare. Avgäld enligt förslaget kan påverka föreningens ekonomi och därmed förutsättningarna för pågående verksamhet.

Landsbygdsperspektiv – ställplatserna kompletterar andra ställplatser med sitt läge vid motionsanläggning med möjlighet till friluftsliv och andra aktiviteter. Antalet besökare ökar och ger fler övernattningsmöjligheter.

Ekonomisk konsekvensanalys – regionen får som fastighetsägare avkastning på fastigheten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-12-09
Förslag arrendeavtal

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jenny Iversjö

Mark- och exploateringschef

Skickas till

Svaide Roma SOK

Kultur- och fritidsavdelningen