

**KARLSTADS KOMMUN**

TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN
Tjänsteskrivelse 2013-11-27
Torbjörn Frykstedt, 054-540 6792
torbjorn.frykstedt@karlstad.se

Teknik- och fastighetsnämnden
2013-12-11

Ärende **10**

Utredning avseende Jäverön

Dnr TFN-2012-2190 Dpl 6

Teknik- och fastighetsförvaltningens förslag

1. Godkänna teknik- och fastighetsförvaltningens förslag under rubriken ”Trafik” och besluta att vägar för allmän trafik med motorfordon skall endast omfatta vägar enligt bilaga 1.
2. Uppdra till teknik- och fastighetsförvaltningens att påta sig rollen som väghållare och inom grundramen för investering rusta upp vägar enligt bilaga 1 samt utmed aktuella vägar anordna parkeringsplatser.
3. Godkänna teknik- och fastighetsförvaltningens förslag till inriktningsbeslut under rubriken ”Bostadsarendets villkor och efterlevnad” och bemyndiga förvaltningen att verkställa erforderliga åtgärder i enlighet med inriktningen.
4. Uppdra till teknik- och fastighetsförvaltningens att utreda och utforma nya arrendekontrakt samt att efter marknadsanalys justera arrendeavgiften vid första tillfälle för sådan form av uppsägning.
5. Uppdra till teknik- och fastighetsförvaltningens att utreda möjligheten att utveckla det område inom Jäveröns södra del som redovisas i bilaga 1 för skärgårdsanknutet friluftsliv.
6. Uppdra till teknik- och fastighetsförvaltningens att utreda förutsättningar för gemensamma bryggor inom de områden som redovisas i bilaga 1.
7. Uppdra till teknik- och fastighetsförvaltningens att utreda förutsättningar för en småbåtshamn med parkering på Herrön enligt bilaga 1.
8. Uppdra till teknik- och fastighetsförvaltningens att utreda hur avfallshanteringen på Jäverön kan förbättras.

Sammanfattning av ärendet

Teknik- och fastighetsnämnden beslutade den 20 februari 2013 uppdra till teknik- och fastighetsförvaltningen att utreda frågor om bostadsarrenden, infrastrukturen och utvecklingen av Jäverön. Nämnden önskade även en sammanställning av kommunens årliga intäkter och kostnader relaterat Jäverön, samt en uppskattning av investeringsbehov. Utredningsresultatet skulle presenteras till nämnden i oktober. En muntlig redovisning har skett vid nämndens oktobersammanträde.

Beslutsunderlag

Teknik- och fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse den 27 november 2013.

Kartbilaga

Jäveröns stugförenings skrivelse den 25 november 2013.

Teknik- och fastighetsnämndens protokoll den 20 februari 2013, § 10.

Teknik- och fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse den 1 februari 2013.

Ärende

Teknik- och fastighetsnämnden uppdrag i korthet och dess förutsättningar

Inom ramen för inriktningen i gällande översiktsplan och markpolicy avseende kommunens ägande och Jäveröns markanvändning utreda frågor om arrendeförhållanden för fritidshusen, infrastrukturen och utveckling av Jäverön för natur- och friluftsliv, samt de intäkter, kostnader och investeringsbehov som är förenat med ägande och förvaltning av Jäverön.

Fakta om Jäverön

Jäverön är med sina ca 900 hektar en av de största öarna i Vänern. Ön ligger cirka 1 mil öster om Karlstad utanför Skattkärr och har fast färjeförbindelse. Kommunen är ensam markägare. Jäverön ingår i Norra Vänerskärgården som utgör riksintresse för friluftsliv enligt Miljöbalken (MB) 3 kap 6§. Översiktsplanen anger att Jäverön ska prioriteras för friluftsliv, skärgårdsutveckling och naturturism. Enligt gällande markpolicy ska Jäverön bibehållas i kommunens ägo. Motiven för kommunalt markäggande är öns nuvarande och potentiellt höga värde för friluftsliv och naturvård. Skötseln av ön skall styras av dessa motiv.

Jäveröns utveckling – ”Karlstadsbornas Jäverön”

Jäverön är en vacker och levande ö. Det småskaliga odlingslandskapet med åkrar och naturbetesmarker är en viktig förutsättning för öns karaktär och värde. I syfte att utveckla Jäverön för natur, friluftsliv och turism har kommunen genom åren bland annat investerat i öns gårdsjordbruk, vandringsleder, cykelstig, båtbygga för turbåtar och fritidsbåtar vid färjeläget, café i ladugården vid Sundet, restaurering av naturbetesmarker, information (broschyrer och infotavlor) m.m.

Förvaltningen bedömer att Jäverön har stor potential att utvecklas ytterligare i linje med kommunens pågående satsningen på skärgårdsutveckling i enlighet med kommunens strategiska plan. Jäverön är en stor tillgång som friluftsområde för Karlstadsborna och för naturturism. Sedan vandringsleden och besöksbryggan tillkom på Jäverön har antalet besökare under sommarmånaderna ökat markant. Efterfrågan på att uppleva skärgården är stor. Förvaltningen har fått flera förfrågningar och synpunkter om möjligheten att som besökare få uppleva mer skärgårdskänsla och komma ner till stranden på fler ställen. Nuvarande vandringsled kommer bara ner till stranden vid ett antal begränsade områden vilket gör att besökare inte riktigt får möjlighet att uppleva ö- och skärgårdskänslan. Sandstranden vid Bredviken är en av Jäveröns populäraste besöksmål. Tillgängligheten till stranden kan förbättras och den är i stort behov av restaurering

bland annat med anledning av igenväxning. Även för besökare som kommer till Jäverön med egen båt är möjligheterna begränsade att lägga till vid stranden. Idag finns endast möjlighet att ordnat och säkert lägga till vid båtbyggnaden vid färjeläget på Jäveröns norra sida.

Vandringsleden och södra delen av Jäverön som erbjuder en riktig skärgårdskänsla bör utvecklas så att besökaren har möjlighet till mer upplevelser längs stränderna och lyfta Jäverön ytterligare som besöksmål som en skärgårdspärila inom kort avstånd från Karlstad. Utredning bör göras hur och om det är möjligt att utveckla Jäveröns södra del för att åstadkomma ett skärgårdsanknutet friluftsliv med upplevelsevärden som småbåtshamn/brygga, enklare skärgårdscamping och utveckling av vandringsleden. Utredningsområdet markeras med grön begränsningslinje i bilaga 1.

Trafik

Vägen till Jäverön är enskild och definieras från gräns för detaljplanelagt område i Skattkärr via Herrövägen, Jäveröfärjan och vägen vidare fram till Jäverö gård. Vägen är för närvarande statsbidragsberättigad vilket idag är en förutsättning för färjetrafiken. Statsbidraget har sin grund i de familjer som är fast boende på ön. Fritidshusboende utgör inte grund för statsbidrag till enskilda vägar och därför slutar den enskilda vägen just vid brukningscentrat Jäverö gård. Statsbidragets syfte är att komplettera och utvidga det allmänna trafiknätet vilket innebär att vägen skall vara öppen för allmän trafik. Övriga vägar på ön utgörs av skogs- och ägovägar i varierat skick huvudsakligen byggda för jord- och skogsbrukets behov. Skogs- och ägovägarna liksom vissa tillfälliga körvägar som tillkommit i samband med elnätsutbyggnaden, samt vissa av arrendatorer anordnade enklare körvägar trafikeras idag av motorfordon. Det kan vara svårt att praktiskt tolka vad som är väg eller terräng. Lagstiftning skiljer dock på vad som är att betrakta som väg eller terräng

Väg definieras enligt 2 § förordningen (2001:651) om vägtrafikdefinitioner som en väg som allmänt används för trafik med motorfordon. Det avgörande är alltså om området allmänt används för trafik med motorfordon.

Tillämpas nämnda begreppsregler för väg strikt på Jäverön är den enskilda vägen från färjeläget till Jäverö gård, som är öppen för allmän trafik, per definition att betrakta som väg. Övriga områden inklusive skogs-, traktor- och ägovägar som ju tillkommit för skogs- och jordbrukets behov skulle därmed inte med självklarhet utgöras av väg beroende på huruvida de är att betrakta som allmänt använda.

Definieras de inte som väg är de att betrakta som terräng och omfattas av terrängkörningslagen. I en sådan bedömning bör ändock rimligen de skogs- och ägovägar på Jäverön som i bilaga 1 redovisas med blå färg betraktas som vägar enligt nämnda definition. Här kan man påräkna att det allmänt sett kan förekomma fordonstrafik i någon form även om vägavsnitten i dag är av mycket låg standard. Övriga ”vägar” är således inte att anses som vägar enligt nämnda definition utan istället terräng.

Terrängkörningslagen klargör att körning i terräng med motordrivet fordon för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk är förbjuden i hela landet

1. på barmark,
2. på snötäckt skogsmark med plant- eller ungskog, om det inte är uppenbart att körningen kan ske utan risk för skada på skogen,
3. på snötäckt jordbruksmark, om det inte är uppenbart att körningen kan ske utan risk för skada på marken.

Med terräng menas således områden som inte är vägar, t.ex. skogsmark, myrar, åkrar, ängar, parker, hagar eller obanat naturområde. Stigar, motionsspår och vandringsleder definieras också som terräng.

Förvaltningen ser ett behov att reglera trafiken på ön och klargöra var allmän motorfordonstrafik kan accepteras utöver den enskilda vägen mellan färjeläget och Jäverö gård.

Förvaltningen har studerat några öar i Vänern bl.a Bromö utanför Torsö i Mariestads skärgård. Ön liknar Jäverön med en stor ensam markägare, en mindre mängd sommarhus, ett gårdsjordbruk och i övrigt en ö med stora naturvärden och många besökare. Ön har färjeförbindelse med Torsö som har bro vidare till fastlandet. Färjan är avgiftsbelagd med ett fåtal turer per dag och som så vitt känt inte är statsbidragsberättigad. Ön är bilfri fränsett nyttotrafik (renhållningsfordon) och mycket begränsad trafik med särskilda tillstånd. Cykel är det naturliga sättet att nå ön landvägen från sett det självklara med båt. Omfattande cykeluthyrning finns på ön. En större bilparkering vid färjeläget på Torsösidan underlättar för besökande att byta transportslag slag till i huvudsak cykel.

Rimligtvis bör begränsad motorfordonstrafik tillåtas utöver angöring till Jäverö gård. Alternativet med en ”bilfri ö” liknande Bromö i Mariestads skärgård anses i dagsläget inte rimligt med avseende på fastboende, besökare och antalet fritidshus.

Förvaltningen föreslår däremot att anläggandet av en större bilparkering på Herrön (likt Bromö) utreds vilken kunde avlasta ön från biltrafik. Inom ramen för utredningen om parkeringen föreslår förvaltningen också att en småbåtshamn studeras. Småbåtshamnen har ett läge som kan vara attraktivt för många Karlstadsbor. Från Herrön kommer båttrafiken snabbt ut i skärgården och på Vänern. En småbåtshamn borde också underlätta för fritidshusarrangörerna på ön att via sjövägen få ett tillgängligare fritidshus, samtidigt som vi avlastar ön från trafik och gör den än mer attraktiv för friluftsliv och turism. En utvecklad cykeluthyrning bör självklart också tillskapas i någon form i anslutning till färjeläget.

Även om det kan kännas lockande i syfte att begränsa biltrafiken så accepterar sannolikt inte Trafikverket någon form av begränsning av biltrafiken exempelvis genom en avgiftsbeläggning av färjeresan för t.ex. fritidshusägare eller besökare.

Ett helt uteblivande av statsbidraget kommer att medföra orimliga färjeavgifter som ingen nyttjare kan bära. Förvaltningen förslår inom ramen för utredningen ingen förändring av färjetrafiken.

En avvägning av tillgänglighet på ön måste dock göras med beaktande av öns storlek och huvudinriktningen om en så långt möjligt orörd ö för natur, friluftsliv och turism, besökandens behov att särskilt nå de södra delarna av ön som bäst ger skärgårdsupplevelsen, samtidigt som fritidshusen behöver en sekundär alternativ angöring till sjövägen med parkeringsmöjlighet i en skärningspunkt där tidigare nämnda definition av väg övergår i terräng. Förvaltningen föreslår att nämnda skärning utgörs av en relativt omfattande upprustning av de i bilaga 1 blåmarkerade skogs- och ägovägarna för biltrafik och övrig motorfordonstrafik. Vägarna förses också med parkeringsplatser. Åtgärderna kostnadsuppskattas till 3.5 mkr. Vägarna utöver den enskilda vägen till Jäverö gård väghålls av kommunen.

Vinterväghållning sker inte. Ingen samfällighetsförening bildas. Inga ”privata vägar” accepteras från de i bilaga 1 redovisade vägarna fram till enskilda fritidshus. Förslaget innebär konsekvenser för vissa fritidshusarrendatorer som berörs av ett återtagande av tidigare medgivande av förvaltningen om rätt till byggande och bruk av ”privata vägar” fram till vissa fritidshus.

Bostadsarrenden för fritidshusändamål

Inventeringsresultat – ianspråktagen yta/tomtplats

I gällande arrendekontrakt anges att det område, det s.k. **arrendestället**, som arrenderas ut uppgår till ca 1000 m². Inventeringsresultatet visar att drygt hälften av arrendeställena i praktiken disponerar eller på annat sätt privatiserat en större markyta/tomtplats än de i kontraktet angivna området. Det finns överträdelser av dispositionsrätten till mark med flera tusen kvadratmeter. Ett medelvärde för ianspråktagen mark per bostadsarrende är så högt som 1700 m².

Inventeringsresultat - inom arrendestället – byggnader mm

En fjärdedel av bostadsarrendenas **huvudbyggnad** har en storlek som överstiger kommunens policy för bostadsarrenden på 60 kvm. Spännvidden är stor från någon kvadratmeter upp till en huvudbyggnad på hela 130 kvm. Hälften av arrendena med för stora huvudbyggnader saknar tillstånd från förvaltningen. I vilken omfattning som bygglov finns har ännu inte undersökts.

Övriga byggnader (s.k. biyta) får enligt kommunens policy vara upp till 40 kvm och skall vara oisolerade och inte sammanbyggda med huvudbyggnaden. Enligt inventeringen har 10 % av arrendena större biytor än de 40 kvm som policyn anger. Några har tillstånd från förvaltningen. I vilken omfattning som bygglov finns har ännu inte undersökts. En majoritet av arrendeställena har olika former av **träddäck, altaner och verandor**. Dessa är placerade i anslutning till byggnad eller helt fristående. Omfattningen på dessa anläggningar varierar från några kvadratmeter upp till 100 kvm. Nämna anläggningar regleras inte i arrendekontrakt eller policy. De flesta av dessa anläggningar saknar tillstånd från förvaltningen. Andelen med bygglov har ännu inte undersökts.

Några arrenden har borrhä **brunn och avlopp** med markbädd eller septitank. Tillstånd för dessa anläggningar från förvaltningen och/eller miljö- och hälsoskydds nämnden varierar.

Inventeringsresultat – utanför arrendestället – strandanläggningar, bryggor mm

Samtliga bostadsarrenden har någon form av strandanläggning/brygga. Anläggningarna/bryggorna ligger inom området som omfattas av strandskydd. Andelen med tillstånd från stadsbyggnadsnämnden och länsstyrelsen har ännu inte undersökts. Bryggorna utgörs av allt från enklare äldre bryggor till större brygganläggningar, av modernare snitt, med och utan badtunnor, bastubyggnader m.m. Eftersom anläggningarna befinner sig inom strandskyddet krävs att en prövning hos kommunen som fastighetsägare och att anläggningarnas tillåtlighet även prövas enligt strandskyddsbestämmelserna. Generellt kan konstateras att anläggningarna inskränker allmänhetens möjligheter att fritt röra sig längs strandlinjen. Utifrån grunduppdraget att värna Jäverön för natur, friluftsliv och turism är inte denna form av privatisering av strandzonen allmänt sett acceptabel. Grundregeln bör oavsett om det finns markerade leder mellan fritidshuset och stranden eller inte att allmänhet utan tvekan och utan att inkräkta på hemfridszoner kan röra sig utmed stranden och att fritidshusägaren är informerad och medveten om nämnda omständigheter.

Inventeringsresultat – utanför arrendestället – arrendeställets skick samt trädfällning och ingrepp i mark

Arrendeställets skick har översiktligt inventerats och majoriteten av arrendena är välvårdade. Trädfällning på och i anslutning till arrendet har inventerats och merparten av trädfällningarna har skett efter samråd med kommunen som fastighetsägare. Vissa har dock skett utan sådant medgivande. Ingrepp i mark såsom bilning, murning, stensättning, terrasseringar, anläggning av gräsmattor m.m. förekommer på många arrenden och endast en mindre del har tillstånd till nämnda åtgärder. Vissa åtgärder kan vara svåra att åldersbestämma medan andra tydligt visar att de skett under senare tid. Till vissa arrendeställen finns trots utevaron av regelrätt väg tecken på att motorfordon används ända fram till arrendestället.

Generellt kan konstateras att åtgärderna inskränker allmänhetens möjligheter att fritt röra sig längs strandlinjen. Utifrån grunduppdraget att värna Jäverön för natur, friluftsliv och turism är inte denna form av privatisering av strandzonen allmänt sett acceptabel. Grundregeln bör oavsett om det finns markerade leder mellan fritidshuset och stranden eller inte att allmänhet utan tvekan och utan att inkräkta på hemfridszoner kan röra sig utmed stranden och att fritidshusägaren är informerad och medveten om nämnda omständigheter.

Angöring med båt

Förvaltningen anser att det huvudsakliga sättet att ta sig till och från fritidshusarrendena är, som det också huvudsakligen var när stugorna en gång byggdes, och fortsatt bör vara via sjövägen. Bostadsarrendena bör därför ha tillgång till en båtplats för en mindre fritidsbåt, antingen genom en enkel egen

brygga eller enkel gemensam brygga eller större gemensam brygganläggning med angöring även för besökande. Inom kommunen pågår ett arbete med framtagande av en generell bryggpolicy som ska vara vägledande i arbetet med att tillskapa nämnda nya bryggor på ett hållbart sätt. I områden där flera bostadsarrenden är koncentrerade till ett begränsat område bör möjligheter för gemensamma bryggor utredas, vid dessa bryggor kan även bryggplatser för besökare finnas. I de fall rivning och/eller nybyggnad av bryggor som är till för fritidshusens behov och som krävs beaktat bryggpolicy och de specifika fall som kommer att uppstå på ön skall finansieras av berörda fritidshusägare. Bryggor i sin helhet avsedda för besökare finansieras av kommunen. Möjligheten för bostadsarrenden att teckna nyttjanderättsavtal /tilläggsavtal till respektive fritidshusarrende för brygga bör finnas med i det fortsatta arbetet.

Bilparkering

Även om förvaltningen bedömer att båt är förstahands alternativet för att ta sig till sitt fritidshusarrende så föreslår förvaltningen att det också möjlighet att ta sig till Jäverön med bil. Förvaltningen föreslår att motorfordonstrafik endast får ske på de blåmarkerade vägarna som visas i bilaga 1. När nya parkeringsplatser anläggs kommer tidigare lämnade tillstånd för arrendatorerna att anlägga egna körvägar fram till enskilda bostadsarrenden att återkallas.

Avfallshantering

Avfallshanteringen på Jäverön sker idag genom ett antal sopkärl vid färjeläget. Dessa sopkärl betjänar alla såväl arrendatorer och besökande till ön. Dagens avfallshanteringen förutsätter att den som skall slänga sina sopor måste passera färjeläget och lever inte upp till dagens krav med sopsortering. En utredning bör genomföras i syfte att anpassa och förbättra avfallshanteringen.

Bostadsarrendets villkor och efterlevnad

Förvaltningen har med utgångspunkt i genomförd inventering ett arbete framför sig att följa upp, och i förekommande fall kräva rättelse, avseende nyttjandet av respektive bostadsarrende. Arbetet utgår från dagens arrendevillkor, av teknik- och fastighetsförvaltningen lämnade tillstånd samt övriga erhållna myndighetstillstånd. Arbetet syftar till att bostadsarrendena skall överensstämma med villkoren i arrendekontrakt och harmoniera med strandskyddets bestämmelser och för det enskilda arrendet innebär detta bland annat att alla arrendatorns anläggningar skall rymmas inom arrendestället (det arrenderade markområdet). Arbetet i denna punkt kommer bl. a. att behandla byggnader, vägar och anläggningars storlek, vatten- och avloppsanläggningar, ianspråktaget tomt- och vattenområde inklusive eventuella tillståndspliktiga anläggningar. Följande åtgärder ska utföras:

- Bostadsarrendets ianspråkta yta ska överensstämma med villkoren i arrendekontrakt och strandskyddslagstiftningen. I de fall att ytan av det ianspråkta området överstiger kontraktets yta ska detta område minskas och att arrendatorns byggnader och anläggningar, dvs allt som tillhör arrendatorn t ex brygganläggningar, trädäck, bastu och badanläggningar, husbåtar m.m. på dennes bekostnad inom viss tid ska flyttas in på

arrendestället. Arrendestället ska inte längre sträcka sig ner till stranden och ut i vattnet utan strandområdet ska vara tillgängligt för det rörliga friluftslivet.

- I strandområdet skall endast finnas enkel brygga eller gemensam brygga för flera nyttjare.
- Byggnader eller del av byggnad som uppförts utan markägarens tillstånd ska tas bort av bostadsarrendatorn senast under 2014.
- Bostadsarrendator som utan jordägarens tillstånd installerat WC toalett ska senast under år 2014 ersätta dessa med ett alternativ toalettsystem.
- Eventuella körvägar för bilar eller annat motorfordon till de enskilda arrendena ska tas ur bruk i takt med att nya parkeringsplatser på Jäverön byggs.
- Trädfällning, muddringar, uppläggning av massor och andra åtgärder utanför arrendestället som utförts utan tillstånd från markägaren och/eller utan nödvändiga myndighetstillstånd ska beivras.

Markägaren (teknik- och fastighetsförvaltningen) skall pröva om överträdelser, enligt ovan, utgör grund för uppsägning av bostadsarrende och i förekommande fall kräva skadestånd för överträdelser på markägarens mark inklusive träd och växtlighet.

Dagens **arrendekontrakt behöver förändras för att förbättra informationen** samt koordinera tillämpliga delar av kommunens ”policy kring hantering av bostadsarrenden avseende fritidshus...” från 2006. Nya arrendekontrakt kan därefter succesivt införas när de femåriga arrendeperioderna utgår.

Följande områden inom arrendekontraktet föreslås utredas vidare i följande inriktning:

Arrendeställets storlek: I detta arbete avser förvaltningen att inledningsvis utreda om det utan komplikationer går att öka arrendeområdets storlek 10-20% från dagens i kontraktet angivna ca 1000 m². Detta kan underlätta den kommande individuella diskussionen med varje arrendator, i de fall som ianspråktagen yta överstiger kontraktets yta, finna en lösning så att den ianspråktaga ytan minskar och överensstämmer med gällande strandskydd där dels arrendatorns anläggningar skall vara inom arrendestället och strandområdet fritt tillgängligt för allmänheten. Storleksavvikelse på arrendestället kan därför accepteras men får inverkan på arrendeavgiften. I detta arbete ingår även att omformulera och tydliggöra arrendekontraktets lydelse i enlighet med gällande strandskydd. En enkel karta över aktuellt arrendeställe skall sedan ingå i det nya arrendekontraktet.

Arrendeavgift: Arrendeavgiften justeras efter marknadsanalys och arrendeställets storlek. Utgångspunkten är att arrendestället överensstämmer med kontraktet avseende storlek och att inte omfattar stranden framför arrendestället.

Ny- till och ombyggnad: Uppdateras med avseende på anläggningar som inte är att betrakta som byggnader.

Vatten, avlopp och bergvärme: Ny informationspunkt som klargör att brunnsborrning för vatten eller värme och installation av WC toaletter inte kommer

att tillåtas. Bakgrunden till att borring efter vatten inte kommer att tillåtas är att en ökad vattentillgång leder till också mer avloppsvatten och även önskemål om installation av WC anläggningar ökar. Avloppsanläggningar som här kommer i fråga kräver slamtömning av tankar, brunnar och ibland även infiltrationsanläggningar. Inga av dessa anläggningstyper kan lokaliseras eftersom terrängen är bergig, arrendeställena ligger ofta tätt och vägförbindelse saknas för slamtömning. Borring för uppvärmning av bostadsarrendena tillåts inte eftersom bostadsarrendena inte upplåts för permanentboende.

Informationspunkt väghållning: I den omarbetade punkten skall framgå att arrendestället upplåts utan direkt väganslutning till själva arrendestället.

Informationspunkt om strandskydd/rörliga friluftslivet/bryggor: Det bör utredas om en informationspunkt avseende förhållanden och bestämmelser utanför arrendestället är lämplig att ha med i arrendekontraktet. En sådan punkt bör i så fall på ett övergripande sätt redovisa miljöbalkens bestämmelser angående strandskydd. Vidare skall det rörliga friluftslivets närvaro genom nya anläggningar, leder och spår poängteras. Information om att Karlstads kommuns trädpolicy används vid önskemål om trädfällning. För de bostadsarrendatorer som önskar röja sly mellan arrendestället och stranden för att hålla stranden öppen kan nyttjanderätts/tilläggsavtal tecknas med kommunen detta avtal medger inte att strandzonen privatiseras utan den i fortsättningen skall vara tillgänglig för allmänheten.

Ekonomi och organisation

Idag förvaltas Jäverön gemensamt av flera enheter inom förvaltningens samhällsbyggnadsavdelning. Ansvaret fördelas på: Trafik- och gatuenheten som ansvarar för drift av den allmänna vägen fram till Jäverö gård inklusive driften av färjan till ön. Mark- och exploateringsenheten ansvarar för arrenden och tomträtter på ön med undantag för arrendet för Jäverö gård. Natur- och parkenheten ansvarar för arrendet för Jäverö gård, vandringsleden och för skogdriften på ön. Den beskrivna ansvarsfördelningen medför att frågor som rör nyttjare till ön och som lämpligen bör hanteras samordnat inte sällan slussas mellan olika ansvarsområden och olika handläggare. Även de ekonomiska frågorna hanteras inom olika ansvarsområden. I syfte att effektivisera och bättre samordna kommunens förvaltning av ön väcks här frågan att tillskapa en resultatenhet vilken på ett sammanhållet sätt kan bevaka och besluta i ett flertal frågor som berör Jäverön och dess besökare.

Förvaltningen av Jäverön tilldelas medel från flera olika håll. Vandringsleden och allmänna anordningar för besökare finansieras genom Natur- och parkenhetens budgetar. För den enskilda vägen och färjedriften erhåller Trafik- och gatuenheten medel för att bidra till dessa kostnader. Skogsdriften på ön ger en nettointäkt och likaså ger förvaltningen av arrendetomter en nettointäkt.

I detta dokument presenteras en rad åtgärder för att bättre tillgängliggöra Jäverön för allmänheten samt för att förbättra kommunens närvaro på ön. Dessutom finns ett antal åtgärder för att möjliggöra ett nyttjande av fritidshusarrenden under

förtydligade villkor. Åtgärderna som föreslås kommer, framför allt, initialt att kräva vissa investeringsmedel. För att lösa detta samt för att erhålla en långsiktigt effektiv förvaltning föreslås här en modell för den fortsatta förvaltningen av ön samt hur initiala investeringskostnader ska hanteras.

För den sammanhållna framtida förvaltningen av ön föreslås att denna bildar en separat resultatenhet under samhällsbyggnadsavdelningen. För dess förvaltning kommer krävas årliga driftmedel samt medel till initiala investeringar. Inom befintliga budgetar för fastighetsinvestering finns idag outnyttjade medel vilka skulle kunna användas för att finansiera de investeringar som krävs för att uppnå en acceptabel nivå avseende vägar, parkeringsplatser, bryggor etc. Denna investering kan sedan belasta den fastighet de berör, i huvudsak Karlstad Jäverön 2:1. Den kapitaltjänstkostnad som då uppstår belastar i sin tur den ordinarie driften av Jäverön i form av en separat resultatenhet med löpande intäkter och kostnader. Nedanstående intäcks- och kostnadsflöden kan i nuläget identifieras för förvaltningen:

Ekonomiskt nuläge

Intäkter

Fritidshusarrenden och tomträtter	600 000
Jordbruksarrende	150 000
Skogsbruket (inkl jaktarrende)	325 000
<u>Statsbidrag för färjedrift och allmän väg</u>	<u>924 000</u>
Summa	1 999 000

Kostnader

Driftkostnader för den tekniska förvaltningen av ön i form av vägunderhåll, sophämtning, vandringsleder.	132 000
Driftkostnader för färja	1 100 000
<u>Kapitaltjänstkostnader</u>	<u>563 000</u>
Summa	1 795 000

Utöver ovan nämnda kostnader föreligger även förvaltningskostnader i form av personal- och administrationskostnader.

I det fall förvaltningen väljer att utveckla ön med den inriktning som föreslås i detta dokument kommer det att uppstå ytterligare kostnader i form av kapitalkostnader för investeringar i upprustning av vägar, anläggning av parkeringsplatser iordningställande av vandringsleder samt övriga anläggningar etc. Sammantalet finns goda förutsättningar att med de samlade nuvarande och framtida intäkterna från ön göra vissa investeringar i syfte att öka tillgängligheten och attraktiviteten för allmänheten.

*Ekonomi i ett framtidsscenario*Intäkter

Fritidshusarrenden och tomträtter	1 380 000
Jordbruksarrende	150 000
Skogsbruket (inkl. jaktarrende)	325 000
<u>Statsbidrag för färjedrift och allmän väg</u>	<u>924 000</u>
Summa	2 779 000

Kostnader

Förvaltare/tillsyn	300 000
Driftkostnader för den tekniska förvaltningen av ön i form av vägunderhåll, sophämtning, vandringsleder.	132 000
Driftkostnader för färja	1 100 000
<u>Kapitaltjänstkostnader</u>	<u>670 000</u>
Summa	2 202 000

Ovanstående framtida intäkter och kostnader är uppskattade efter en period om ca 5 år. Under den tiden kommer alla arrendekontrakt kunna vara omförhandlade till marknadsmässiga avgifter vilka är avsevärt högre än dagens avgifter.

Kapitaltjänstkostnaderna innefattar redan nu planerade åtgärder såsom täckdikning, upprustning av brygga samt överenskomna åtgärder inom jordbruksarrendet.

Kostnad för en förvaltare av de för den löpande driften av ön förekommande frågor har uppskattats till en halvtidstjänst. Uppdraget passar väl för förmedling via den nya planeringsfunktionen.

I resultatet av ovanstående uppskattade kostnads- intäktskalkyl finns utrymme för kapitaltjänstkostnader motsvarande ca 8 000 000 kronor. Vissa investeringar är nödvändiga för att förslaget enligt detta dokument ska kunna realiseras, dessa är;

Utbyggnad av parkeringsplatser på ön	1 500 000
Förstärkning av vägar enligt bilaga 1	2 000 000

Utöver dessa investeringsåtgärder kan investeringsutrymmet användas för att möjliggöra ytterligare utvecklingsåtgärder som beskrivs i detta dokument, exempel på sådana kan vara;

- förbättring av väntplats vid Herrön,
- anläggande av besöksparkering, Herrön,
- småbåtshamn vid Herrön,
- utveckling av besöksmål i öns södra del.

Investeringar som nämns i ovanstående text kan ske under förutsättning att särskilda investeringsmedel beviljas alternativt att medel omfördelas från förvaltningens medel för fastighetsköp och investeringar.

Sammanfattningsvis kan således Jäverön komma att bli en självfinansierande enhet inom kommunens förvaltning vilken tillvaratar nuvarande och framtida intressen för såväl fritidshusarrendatorer, jordbruksarrendator som för kommunens medborgare.

Hans Wennerholm
teknik- och fastighetsdirektör

Torbjörn Frykstedt
avdelningschef

Beslutet skickas till

Ann Johansson, teknik- och fastighetsförvaltningen

Göran Romhed, teknik- och fastighetsförvaltningen

Per-Olof Linder, teknik- och fastighetsförvaltningen

Andreas Rudsvik, teknik- och fastighetsförvaltningen

Christina Hägglund, teknik- och fastighetsförvaltningen

Thord Tärnbrant, teknik- och fastighetsförvaltningen

Torbjörn Frykstedt, teknik- och fastighetsförvaltningen