

**KARLSTADS KOMMUN**

TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN
Tjänsteskrivelse 2013-02-01
Anders Lövstrand, 054-540 76 18

Teknik- och fastighetsnämnden
2013-02-20

Ärende **10**

Utredningsuppdrag angående Jäverön

Dnr TFN-2012-2190 Dpl 6

Teknik- och fastighetsförvaltningens förslag

1. Uppdra till teknik- och fastighetsförvaltningen att utreda frågor om arrendeförhållanden för fritidshusen, infrastrukturen och utveckling av Jäverön för natur- och friluftsliv i enlighet med inriktningen i förvaltningens skrivelse.
2. Uppdra till teknik- och fastighetsförvaltningen att presentera utredningsresultaten med förslag till åtgärder senast till nämndens oktobersammanträde 2013.

Sammanfattning av ärendet

Jäverön ägs i sin helhet av Karlstads kommun och förvaltas av teknik- och fastighetsnämnden. Ön är av stort värde och intresse för friluftslivet och har höga naturvärden med ett rikt växt- och djurliv. Samtidigt finns på Jäverön ett relativt stort antal bostadsarrenden bebyggda med fritidshus samt ett aktivt jordbruk. Dessa faktorer, tillsammans med frågor om transporter till och på ön, gör det angeläget med ett ställningstagande till framtida förvaltning av Jäverön.

Beslutsunderlag

Teknik- och fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse den 1 februari 2013.

Ärende

Bakgrund

I en skrivelse från dåvarande fastighetskontoret föreslogs att fastighetsnämnden skulle anta de av fastighetskontoret i skrivelsen föreslagna målen och riktlinjerna för förvaltningen av Jäverön i avvaktan på mer definitiva beslut om Jäveröns framtida användning. Den 21 april 1999, § 54, beslutade fastighetsnämnden i huvudsak i enlighet med kontorets förslag. Under tiden efter nämndens beslut har i skrivelsen angivna förslag till riktlinjer för förvaltningen av Jäverön följts och varit vägledande vid olika ställningstaganden som gällt ön. Med hänsyn till den tid som förflutit sedan dessa riktlinjer beslutades och den situation som nu råder, finns anledning att göra en förnyad prövning av Jäveröns förutsättningar och möjligheter.

I denna tjänsteskrivelse presenteras situationen på Jäverön utifrån perspektiven markägande och förvaltning, naturvärden och friluftsliv samt kommunikationer. Vidare finns en kortfattad juridisk översikt.

Markägande och förvaltning

Allmänt

Många av arrendestugorna på Jäverön byggdes av anställda på dåvarande Karlstads Mekaniska Werkstad (KMW) och de första stugorna kom till redan före andra världskriget. Under tiden fram till dess att Karlstads kommun förvärvade Jäverön år 1967 ökade antalet arrendetomter och uppgår idag till 124 tomter.

Arrendevillkoren

Följande villkor är av särskilt intresse i nu gällande avtal om bostadsarrenden:

- Arrendeperioden är fem år och varje arrendeställe omfattar ca 1.000 kvm.
- Upplåtelsen sker uteslutande för fritidshusändamål och arrendatorerna har förbundit sig att inte använda arrendestället som helårsbostad.
- Utan jordägarens skriftliga medgivande får inte växande träd, buskar, jord eller annat fyllnadsmaterial tas bort. Arrendatorerna har inte rätt till sk husbehovsvirke.
- Utan jordägarens skriftliga medgivande och byggnadsnämndens godkännande får arrendatorerna inte utföra ny-, till- eller ombyggnad av byggnad eller jämförbar anläggning.
- Det åligger arrendatorerna att ombesörja renhållning på arrendestället och att svara för eventuella sophämningsavgifter som belöper på stället.
- Vid arrendets upphörande är arrendatorerna skyldiga att på egen bekostnad riva och bortforsla byggnader och andra anläggningar samt röja av och städa arrendestället, utan ersättningsskyldighet för jordägaren.

Arrendeavgifternas nivåer för fritidsarrendena utreddes och en anpassning genomfördes för snart två decennier sedan. En ny översyn av nivåerna och en marknadsanpassning av arrendeavgifterna bör ske enligt förvaltningen.

Om- och tillbyggnad

Åtskilliga arrendatorer har framfört önskemål om om- och tillbyggnad av sina hus så att dessa får en standard som ett modernt fritidshus. Under senare år har el dragits fram till flertalet arrendestugor. De flesta arrendatorer får sitt husbehovsvatten från Vänern, som sedan utan särskild rening går tillbaks ut i sjön. Det förekommer inga vattentoaletter på arrendeställena, utan istället används sk torra lösningar.

Sophantering

Vid färjeläget finns sopkärl där det rörliga friluftslivet och de boende kan slänga sina sopor. Teknik- och fastighetsförvaltningen erlägger kostnaden för sophantering som för år 2012 uppgår till drygt 43.000 kr.

Naturvärden och friluftsliv

Allmänt

Jäverön är en ca 900 ha stor ö som till största delen är skogsbevuxen. Odlingslandskapet på ön har mycket höga naturvärden. På Jäverön bedrivs norra Vänerns enda skärgårdsjordbruk vilket gör ön unik. De högsta naturvärdena är knutna till strandängarna som betats under lång tid.

Karlstads kommun har under många år gjort satsningar för att utveckla Jäveröns naturvärden och skapa bättre förutsättningar för friluftslivet. En 17 km lång vandringsled med friluftsanläggningar och informationstavlor samt en besöks- och båtbusbrygga invigdes 2006. Jäverön är ett populärt besöksmål med ett levande skärgårdsjordbruk och ett sommaröppet café. De nya jordbruksarrendatorerna som tillträdde under 2012 har planer på att utveckla naturturismen på ön. På Jäverön finns också fem värdefulla skogsområden där kommunen bildat biotopskydd.

Områdesskydd

Jäverön ingår i norra Vänerskärgården som är av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Den förhållandevis oexploaterade skärgården har höga naturvärden och är Europas största sötvattenskärgård med ett unikt växt- och djurliv. Jäverön ligger även inom ett område med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Området omfattar hela Väneren med öar och strandområden och syftet med bestämmelsen är att inom dessa områden skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas.

Översiktsplanen anger att Jäverön ska prioriteras för friluftsliv och naturturism.

Markägande

Kommunfullmäktige har i flera beslut bland annat i samband med antagande av policy för kommunalt markinnehav 1999-06-17, § 69 beslutat att kommunen skall vara långsiktig ägare av ön i huvudsak för att utveckla ön för Karlstadsbornas och besökarnas friluftsliv och turism med koppling till Vänerskärgården. På sikt kan det även bli aktuellt med viss stadsutveckling.

Frågeställningar som kräver ställningstagande

Parkering

På Jäverön finns inga anlagda parkeringsplatser med undantag för två platser precis vid färjeläget på ön. Bil- och övrig motortrafik på ön har ökat markant på senare tid. Bostadsarrendatorer har anlagt egna parkeringar på kommunens mark och parkerar på värdefull naturbetes- och skogsmark. Detta skapar problem för jordbruksarrendatorerna samt påverkar negativt de höga naturvärden som finns knutna till dessa marker.

Vägar och terrängkörning

Vägen från färjeläget fram till Jäverö gård är en enskild väg med statsbidrag. Vägen från gården fram till Långviken i söder samt vägen till Ekorrviken i öster utgör vägar som används för kommunens skogsbruk. De här vägarna används

också av sommarboende och besökare på ön. Problemet är att hänsyn inte tas till vägen utan körning sker även exempelvis vid tjällossning med skador på vägen som följd. På flera ställen på ön har bostadsarrendatorerna anlagt egna vägar till sina stugor och på vissa ställen har marken fyllts med grus. Terrängkörning med bil och fyrhjuling har blivit allt vanligare. Värdefulla skogs- och naturbetesmarker har blivit sönderkörda. Vandringsleden på ön, som ses som en stor tillgång för besökare, var så förstörd att kommunen under maj-augusti i år arbetade med att försöka laga och bygga spänger över de områden som var helt sönderkörda.

Övrigt

Vid en genomgång av situationen på Jäverön kan pekas på ytterligare händelser som inträffat på ön och som inger oro. Här följer några av dessa:

- Inom och utom arrendetomterna har utan kommunens tillstånd trädfällning skett och då även av värdefulla träd.
- Vid bostadsarrendena har muddring och uppläggning av muddermassor på kommunens mark ägt rum, och där flertalet av dessa åtgärder skett utan nödvändiga tillstånd.
- Vid i stort sett samtliga sommarstugor på Jäverön finns anläggningar såsom bryggor, soldäck, badtunnor och husbåtar, och där tillstånd i förekommande fall saknas.

Kommunikationer till och på ön

Vägar

Jäverön är Karlstads kommuns största ö med sex fast boende familjer. Enda vägen för att ta sig till ön är den enskilda vägen mellan Skattkärr och Jäverö gård (Herrövägen). Vägen är uppdelad på två delar; en del på fastlandet och en del på ön med mellanliggande linfärja. Både vägen och färjan uppbär statligt bidrag för drift och underhåll.

Vägen mellan färjeläget och Jäverö gård sköts av kommunen som övriga enskilda vägar med statsbidrag. Driften omfattar hyvling, grusning, dammbindning, dikning, dikesslätter, snöröjning och halkbekämpning. Den del av vägen som går mellan plangränsen i Skattkärr och färjeläget på Herrön är belagd med asfalt och kräver inte så stor insats. Kostnaden för vägunderhåll uppgår till ca 50 tkr per år med ett statsbidrag på 25 tkr.

Färjan

Under åren 2000 till 2012 har antalet färjeturer ökat från ca 100 turer per månad till idag i genomsnitt 140 turer under de månader färjan är i drift. Beroende på vädret kan färjan vara tagen ur drift under vintern på grund av isens tjocklek. Kostnaden för färjedriften uppgår idag till 1.200 tkr per år och kräver en tjänst som färjekarl på 75 procents arbetstid och denna tjänst köps idag av jordbruksarrendatorn. Statsbidraget är, tillsammans med driftkostnader, grundade på resor som är relevanta för den trafik som stugägare och sommargäster genererar. En utökning av färjeturerna för att göra ön mer lättillgänglig kommer inte att vara statsbidragsberättigad utan måste finansieras på annat vis, exempelvis genom att ta ut ett självkostnadsbelopp

(färjeavgift) motsvarande samma kostnad som för en extra beställd tur, för närvarande 350 kr exkl moms enkel resa.

Parkering

Under sommarmånaderna kan trafiken till Jäverön vara så stor att en ordinarie färjetur inte räcker utan det krävs flera turer för att transportera fordon till och från ön och dessa fordon kan även vara försedda med släpkärror. Eftersom färjan inte kan ta mer än ca 6-8 fordon och max 30 passagerare får fordon vänta längs Herrövägen då parkeringsplatsen vid färjeläget för det mesta är fullbelagd. Köbildning är ett stort hinder för boende på Herrön som skall ta sig till och från sina fastigheter. För att bredda Herrövägen och skapa fler parkeringsmöjligheter, fordras en fastighetsreglering av intilliggande fastigheter då nuvarande tomtgränser sammanfaller med vägområdesgränsen.

Några juridiska kommentarer

Som nämnts ovan har trädfällning, muddring och annan liknande verksamhet ägt rum utan medgivande från kommunens sida. Polisanmälan har inlämnats och polisen utreder för närvarande om brott begåtts och vem eller vilka som i så fall är ansvariga. Genom utredningen kan avgöras om någon eller några av kommunens bostadsarrendatorer på ön är ansvariga för denna trädfällning.

Inom teknik- och fastighetsförvaltningen pågår för närvarande en inventering av den byggnation som skett på ön med inriktning på förenlighet med bygglovsplikt och strandskyddsbestämmelser. I sammanhanget kan också nämnas att i de arrendeavtal som föreligger har föreskrivits att upplåtelsen sker uteslutande för fritidshusändamål och arrendatorerna har förbundit sig att inte använda arrendestället och därpå uppförda byggnader såsom helårsbostad för sig, sin familj eller annan.

Den kortfattade redovisning som nu lämnats väcker frågor om föreliggande arrendeavtals fortbestånd och om gällande lagstiftning på området. Den lagreglering som är tillämplig finns i första hand i bestämmelserna om bostadsarrende i 10 kapitlet jordabalken. I kapitlets 5 § anges vissa omständigheter som kan åberopas till stöd för att inte förlänga ett arrendeavtal efter uppsägning, även om besittningsskydd föreligger. När resultatet från pågående polisutredning och inventering föreligger, kan beslutas om eventuell uppsägning av arrendeavtal och andra eventuella åtgärder av rättslig natur. När det gäller frågan om rätten till och ersättning för byggnader på arrendestället, anges i 8 kap 21 § jordabalken att jordägaren skall erbjudas att inlösa arrendatorn tillhörig byggnad, när arrendatorn frånträder arrendet. Denna bestämmelse gäller dock enbart om parterna inte överenskommit om annat. Det är därför inte uteslutet, att den i arrendeavtalen intagna bestämmelsen om att arrendatorerna är skyldiga att på egen bekostnad riva och bortforsla byggnader på arrendestället utan ersättning från jordägaren, kan tillämpas, om inte annat överenskoms.

Frågeställningar

Av den redovisning som lämnats ovan framgår att det när det gäller den framtida förvaltningen av ön finns ett antal frågeställningar inom skiftande områden som bör få sin lösning. Till dessa hör spörsmål om framtida inställning i olika markfrågor, hur naturvärdena och friluftslivet ska kunna skyddas och tillgodoses, sätten att upprätthålla goda och ändamålsenliga transporter till och på ön m m.

Övrigt

I arbetet med denna tjänsteskrivelse har även Ann Johansson, Per-Olov Linder och Göran Romhed deltagit.

Hans Wennerholm
Teknik- och fastighetsdirektör

Torbjörn Frykstedt
Avdelningschef

Beslutet skickas till

Anders Löfstrand, Teknik- och fastighetsförvaltningen
Carina Strandberg, Teknik- och fastighetsförvaltningen
Torbjörn Frykstedt, Teknik- och fastighetsförvaltningen
Alf Johansson, Teknik- och fastighetsförvaltningen
Thord Tärnbrant, Teknik- och fastighetsförvaltningen
Andreas Rudsvik, Teknik- och fastighetsförvaltningen