



Fastighetsstrateg
Mats Linderholm
0410 - 734411
mats.linderholm@trelleborg.se

Lägesrapport uppförande av camping åt åretruntboende

Bakgrund

Med anledning av att en ny arrendator upphandlats till att driva Dalabadets camping, ska campingen utrymmas före övertagande i enlighet med det tjänstekoncessionsavtal som är tecknat med den nuvarande arrendatorn. Den nya arrendatorn kommer inte husera camping för åretruntboende, utan vill hålla campingen öppen i enlighet med den tid som avtalet föreskriver, dvs april till och med september. Detta innebär att de som idag använder campingen för åretruntboende inte längre kan använda campingen mer än under den tid som campingen är öppen och ska enligt gällande avtal vara utflyttade per 30 april 2019.

Över tid har det funnits mellan 20 och 24 husvagnar som använts för åretruntboende. Totalt handlar det om upp till 36 personer som av olika skäl valt att bosätta sig på Dalabadets camping. När campingen får ny arrendator kommer dessa att endera få hitta en ny campingplats, leta egen bostad eller för vissa grupper ta hjälp av socialnämnden för att få ny bostad. Enligt uppgift finns lediga platser i Trelleborg och övriga Skåne som huserar åretruntcamping.

Kommunen har ett avtal med en arrendator och har inget ansvar för att ersätta de åretruntboendes nuvarande campingplats med någon ny eftersom de åretruntboende har ett avtal med arrendatorn.

Efter dialog med nya arrendatorn och de som är åretruntboende beslutades att snabbutreda möjliga alternativa platser.

Alternativa platser

Om kommunen ska finna en lösning har i nuläget två platser identifierats som inom relativt rimlig tid skulle kunna omställas till camping för åretruntboende.

Den ena platsen är fotbollsplanen strax öster om dalabadets parkering som möjligen skulle kunna vara klar under första kvartalet 2019 eller senare beroende på om det ska uppföras en servicebyggnad på platsen och om möjlighet finns att hyra in en servicevagn hyrs in i avvaktan på en servicebyggnad. Alternativt får ytan bli en uppställningsplats i avvaktan på en ny servicebyggnad.

Den andra platsen är Skateholms stugby som preliminärt skulle kunna omställas och vara klart till första kvartalet 2019 eller senare beroende på val av att uppföra en platsbyggd servicebyggnad.

Båda platserna kan enligt gällande planer fungera för campingverksamhet. Men eftersom camping är en tillfällig boendeform och inte ämnat för åretruntboende, kan en camping med åretruntboende vid tillsyn enligt plan och bygglagen leda till att åretruntboende tvingas upphöra. Eftersom Skateholm enligt detaljplan är en stugby kan åretruntboende dock fungera där.

”Fotbollsplanen”

På platsen kan uppföras camping för 36 husvagnar. Denna plats kräver mindre förarbete eftersom platsen är tom idag. Dock kommer visst markarbete och elinstallationer behöva göras för att kunna uppföra plats för husvagnar. För att få ordning på området krävs markarbete, vatten och avlopp, belysningsarbete, elstolpar med separata elmätare. En kostnad som bedöms hamna på någonstans runt 1,2-1,5 Mkr. Strax intill vid campingstugorna finns d möjlighet till att uppföra en servicebyggnad på platsen intill campingstugorna precis intill då den marken inte är prickad. Kostnaden för en servicebyggnad ligger på ca 2 Mkr.

Kommunen måste endera välja att driva campingen i egen regi via fritidsnämnden, upphandla ny arrendator eller med anledning av att ytan ligger intill den nuvarande campingen, göra ett underavtal med den nya arrendatorn. Ett underavtal ska enligt upphandlingsenheten inte vara något som strider mot den upphandling som genomförts.

Det som skulle kunna vara en fördel med att utöka den tillkommande arrendatorns avtal är att om de genomför omställningen kan området omställas snabbare då de inte behöver handla upp enligt LOU. Alternativt gör iordningställer kommunen marken och tar ut kostnaden i ett tilläggsavtal till arrendet som i så fall skrivs fram. I nuläget har frågan ställts till den nya arrendatorn om hur de ställer sig till att få utökat uppdrag. Det finns en öppning men först efter en förhandling kan ett klart besked delges.

Det som kan tala för att omställa fotbollsplanen är att det ligger närmare centrum då en del av de som bor året runt saknar bil för att ta sig till och från arbete och skola.

Skateholms stugby

På platsen skulle kunna uppföras en camping för upp till 48 husvagnsplatser. Idag finns på platsen 18 stugor som ska rivas för att ge plats för campingverksamheten. Därutöver finns 2 servicehus som är i ett mycket dåligt skick och som måste rivas och ersättas av en ny servicebyggnad. För att få ordning på området krävs markarbete, belysningsarbete, elstolpar, separata elmätare, rivningsarbete och uppförande av ny servicebyggnad eller alternativt inhyrning av en servicevagn. Kostnad för uppförande av en servicebyggnad framtår i fallet ovan. De övriga kostnaderna som uppkommer på platsen enligt ovan uppskattas i nuläget till ca 3 Mkr.

Därutöver måste fritidsnämnden endera driva campingen i egen regi eller upphandla en ny arrendator.

Övriga kommentarer

Kalkylerad hyresnivå för ny camping för åretruntboende

Idag betalar campinggästerna en kostnad om 1800 kr per månad plus kostnad för el. Om vi väljer att utöka arrendatorns avtal på Dalabadets camping kommer vi att ha en kostnad per campinggäst på ca 2000 kr/månad plus 2 kr/kwh om det blir en platsbyggd servicebyggnad. Därutöver tillkommer drift med personal för ca 450 kr per månad oavsett alternativ. Idag sköter det åretruntboende servicebyggnaderna. Så med det tillägget pratar vi om en månadshyra exkl. el på endera 2450 kr alternativt. Priset per boende är ju framtaget utifrån fotbollsplansalternativet och utifrån 25 boendeplatser. Priset varierar naturligtvis lite upp och ner beroende på antalet boplatser som ställs i ordning och är uthyrningsbara.

Det är rimligt att anta att hyresnivån kommer att ligga på den nivån oaktat om campingplatsen uppförs på Skateholms stugby eller fotbollsplanen eller om campingen bedrivs i egen regi eller via arrendator. Om kommunen väljer att driva camping i egen regi ska påtalas att det idag inte finns personal/organisation för att bedriva campingverksamhet.

Marknadsprissättning

Enligt talesperson för de åretruntboende kommer några av de åretruntboende som idag bor på Dalabadets camping inte ha råd att klara av en utökad hyreskostnad. Om kommunen skulle välja att driva campingen i egen regi via fritidsnämnden, är det viktigt att den hyresnivå som sätts är marknadsmässigt prissatt. I annat fall riskerar kommunen att bryta mot konkurrenslagen, kap 3 § 27 (gällande konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet).

Likabehandlingsprincipen

Om kommunen själva ska driva campingverksamheten måste alla invånare måste ges möjligheten att få bosätta sig året runt på campingen och någon form av kösystem måste upprättas. Genom att ge någon förtur riskerar kommunen att bryta mot likabehandlingsprincipen.

Beredning

Vid föredragning för kommunstyrelsens arbetsutskott 2018-12-19, framkom önskemål om att fortsätta arbeta för att få till en utökad camping på fotbollsplanen, varav kommundirektören fick i uppdrag att återkomma till kommunstyrelsens arbetsutskott under januari månad.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att föreslå kommunstyrelsen besluta att föreslå kommunfullmäktige;

Att uppföra en camping med möjlighet till åretruntboende på fotbollsplanen öster om dalabadets campingplats

Att ge fritidsnämnden i uppdrag att påbörja förhandling med den nya arrendatorn om utökad arrende för uppförande av ytterligare 36 platser

Bilagor

Situationsritning "Fotbollsplanen"

Situationsritning Skateholms stugby