

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Tid och plats: Kommunstyrelsens arbetsutskott kallas till sammanträde 2021-02-16 kl. 16.00 i kommunhuset rum 289 samt via Teams

Catharina Fredriksson
Ordförande

Christina Kleemo
Sekreterare

Nr	DiarieNr	Ärendemening	Handläggare	Sid
1	MEX.2021.15	Anläggning av höghöjdsbana med Zipline	Maria Malmberg	2



Datum
2021-02-09

Dnr
MEX.2021.15

OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13

Kommunstyrelseförvaltningen
Maria Malmberg
0155-385 87

Kommunstyrelsens Arbetsutskott

Anläggning av höghöjdsbana med Zipline

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott fastställer upprättat avtal för arrende av mark vid Jagersö till företaget Upzone AB enligt i avtalet angiven tid, ersättning och angivna villkor.

Kommunstyrelsens ordförande och kommunchef ges i uppdrag att underteckna utarbetat och av Upzone AB accepterat förslag till avtal.

2. Sammanfattning

Förfrågan har inkommit till kommunen från företaget Upzone AB att anlägga en höghöjdsbana, äventyrspark i Oxelösunds kommun.

Företaget startades 2009 och finns idag på 6 orter, bland annat Ängelholm och Luleå. Höghöjdsbana innebär ett antal plattformar/stationer med aktiviteter och så kallad zipline, linbana.

Näringslivstrategen har varit haft kontakt med företaget och varit behjälplig med att visa ett antal platser i kommunen. I konkurrens med andra kommuner och platser valde Upzone AB Jagersö, som den bästa platsen att skapa höghöjdsbanan. Det tilltänkta området för banan är placerat i skogen väster om restaurangen.

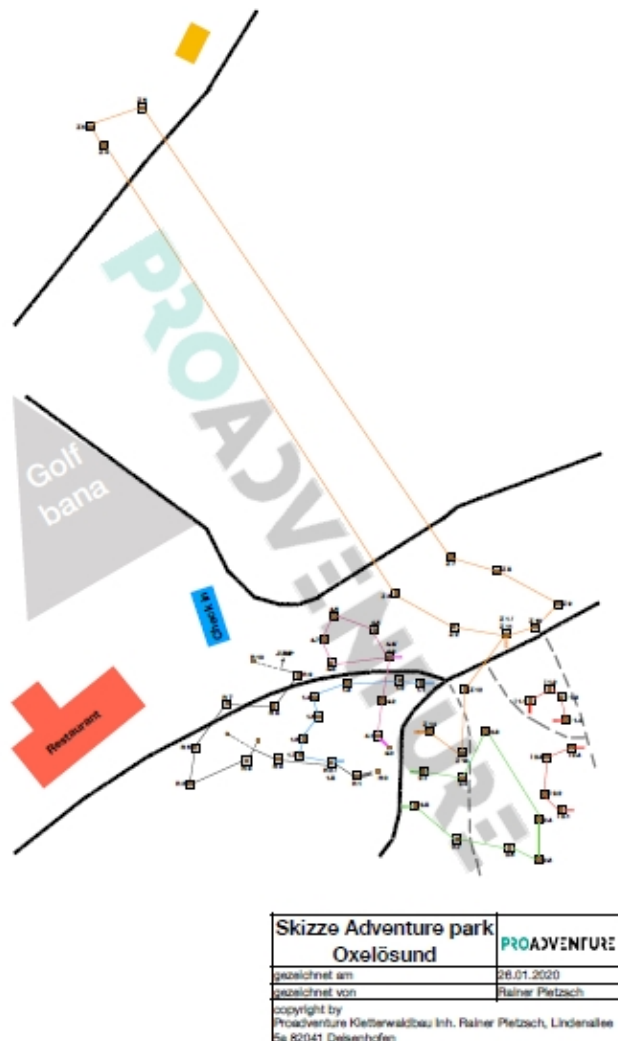
Utpekad plats för höghöjdsbanan:



Datum
2021-02-09

MEX.2021.15

Bansträckning:



Jogersö erbjuder idag ett antal aktiviteter och höghöjdsbana kommer att erbjuda ytterligare ett attraktivt besöksmål. Företaget uppskattar 6000–16000 besökare per år.

Kommunen har inför etableringen låtit kommunens trädkonsult titta på platsen och fått en rekommendation om åtgärder. Enligt rekommendationen behöver skogen ses över särskilt i skogsbrynet och träd som kan ha drabbats av röta behöver tas ner. Det innebär en kostnad för kommunen men bedöms kunna hanteras i den budget som finns för träd inom Mark och exploatering.

Etableringen på platsen kräver ett avtal mellan markägaren och företaget. Ett avtalsförslag har därför utarbetats som har accepterats av Upzone AB. Genom avtalsförslaget föreslås att kommunen upplåter mark för etablering av höghöjdsbana för en tid om 10 år. Delegationsordning för kommunstyrelsen anger att beslut om upplåtelse av mark för tid som överstiger fem år fattas av kommunstyrelsens arbetsutskott. Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås därför besluta att fastställa upprättat avtal för arrende av mark vid Jogersö till företaget Upzone AB enligt i avtalet angiven tid, ersättning och angivna villkor.

Datum
2021-02-09

MEX.2021.15

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Avtal lägenhetsarrende

Johan Persson
Kommunchef

Maria Malmberg
Mark- och exploateringsstrateg

Beslut till:

Kommunchef (FÅ)

Mark och Exploatering (FK)

Avtal lägenhetsarrende – inom del av Jogersö 1:122

1 Avtalsparter

Mellan parterna nedan träffas avtal om anläggningsarrende.

1.1 Ägare till Jogersö 1:122

Oxelösund kommun (organisationsnr 212 000- 0324)
613 81 Oxelösund

I avtalet benämnd med fastighetsägaren.

1.2 Arrendator

Upzone (organisationsnr 556774-6119)
c/o Tamara Christmann Olofsson
Lingonstigen 4
504 78 Sandhult

I avtalet benämnd med arrendatorn.

2 Villkor

Följande villkor gäller för detta avtals giltighet:

- att avtalet antas vid sammanträde med kommunstyrelsens arbetsutskott senast 2021-02-17 och
- att arrendatorn får samtliga tillstånd som krävs för att bedriva verksamheten senast 2021-12-31.

Om dessa förutsättningar ej uppfylles är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt för någondera parten att i anledning därav kräva den andra parten på ekonomisk ersättning. Förfaller avtalet skall vardera parten således bära sina egna kostnader. Arrendatorn är dock skyldig att, i den utsträckning arrendatorn redan anlagt/installerat delar av den anläggning som anges i p. 4 nedan, på egen bekostnad avlägsna sådana anläggningar/installationer samt återställa arrendeområdet i ursprungligt skick.

3 Arrendeområde

Arrendeområdet avser den del av fastigheten Jogersö 1:122, vid Jogersöbadet som är markerad med röd kantlinje på bifogad karta (se bil. 1). Mellan områdena ska det anläggas höghöjdsbana, zipline. Arrendeområdet omfattar en areal om ca 7000 ha. Arrendeområdet omfattar dock inte befintliga uppmärkta motionsspår, vilka alltså inte får påverkas eller framkomligheten till dessa i något avseende hindras eller

störas. Allmänheten ska alltid äga tillträde till nämnda motionsspår. Till arrendet hör vidare inte befintliga parkeringsytor. Dessa parkeringsytor är avsedda för och ska utan hinder kunna nyttjas av allmänheten, t.ex. besökare till närliggande bad- och naturområde.

4 Upplåtelse

Fastighetsägaren upplåter till arrendatorn rätt att, på de villkor som anges i detta avtal, bygga upp/anlägga och driva en kommersiell eventverksamhet, anläggning, skapad med höghöjdsbana i befintliga träd och med zipline i utpekad sträckning mellan de i avtalet angivna ytorna. Fastighetsägaren godkänner uppställning på av fastighetsägaren utpekad plats 1 st container för utrustning.

Arrendatorn anskaffar och bekostar själv container samt samtliga övriga delar till ovan angiven anläggning.

Samtliga erforderliga tillstånd, som ex bygglov och strandskyddsdispens, för verksamheten, anläggningen samt container ska sökas av och bekostas av arrendatorn.

Arrendatorn svarar för eventuella mellanhavanden mot tredje man. Området får inte inhägnas utan skall hållas tillgängligt för allmänheten.

Samtliga träd inom arrendeområdet är fastighetsägarens egendom och inga träd får fällas eller beskäras utan fastighetsägarens skriftliga medgivande.

Arrendatorn medger rätt för fastighetsägaren, med anledning av behov därav på grund av till arrendestället närliggande tillfällig aktivitet såsom exempelvis konsert, att vid fyra (4) dygn eller tillfällen per kalenderår stänga av hela eller delar av arrendeområdet, under vilken tid arrendatorn inte äger rätt att använda anläggningen. De fyra (4) dyggen behöver inte vara sammanhängande utan kan alltså fördelas på fyra (4) olika tillfällen per kalenderår. Fastighetsägaren skall senast 3 månader i i förväg till arrendatorn framställa begäran om hel eller delvis avstängning enligt ovan. Ingen ersättning eller kompensation i övrigt ska utgå till arrendatorn med anledning av ovan angiven begränsning i nyttjandet.

5 Arrendetid

Upplåtelsen gäller för en tid av 10 år från och med 2021-04-01 till och med 2031-03-31.

För det fall arrendatorn skulle bryta mot bestämmelse i detta avtal i väsentligt avseende (t.ex. genom att inte efterkomma vad som anges i p. 9, 14, eller 17 i detta avtal) och inte inom 14 dagar efter anmodan om att vidtaga rättelse inte har vidtagit sådan rättelse, äger fastighetsägaren rätt att säga upp avtalet till upphörande med tre (3) månaders uppsägningstid.

6 Uppsägning

Avtalet skall skriftligen sägas upp senast 6 månader före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs avtalet på ytterligare en avtalsperiod på ett år i sänder. Om avtalet sägs upp upphör det att gälla utan någon rätt till förlängning.

7 Avgift

Arrendeavgiften utgör det första arrendeåret **20 000 kronor**. Detta belopp skall för varje följande arrendeår utgöra avgiftens grundbelopp. Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindex för oktober månad 2020. För varje arrendeår som därefter följer skall arrendeavgiften justeras genom jämförelse av årsmedeltalet av konsumentprisindex året före tillträdet och årsmedeltalet året före det år till vilken arrendeavgiften hänför sig. Moms tillkommer på arrendeavgifter om myndighet så beslutar.

8 Betalning

Avgiften skall betalas förskottsvis senast den sista dagen före arrendeåret. Vid försenad betalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag samt ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader.

9 Tillstånd

Arrendatorn är skyldig att inhämta och vidmakthålla samtliga de eventuella tillstånd som verksamheten kräver. Arrendatorn skall bedriva verksamheten i enlighet med vid var tid gällande författningar, förordningar, föreskrifter och myndigheters råd.

10 Kostnader

Arrendatorn skall svara för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeområdets nyttjande. El, vatten, avlopp eller renhållning ingår inte i arrendeavgiften och tillhandahålls inte av fastighetsägaren annat än i det fall då sådan skyldighet följer av lag och mot särskild ersättning.

11 Oförutsedda kostnader

Om myndighet ålägger fastighetsägaren att vidta åtgärder inom arrendeområdet eller inom det angränsande byggnadsområdet och åtgärderna föranleds av bl.a. arrendatorns nyttjande, äger fastighetsägaren, genom höjning av arrendeavgiften, ta ut så stor del av kostnaderna som, med hänsyn till skälig avskrivningstid eller förräntning, belöper på arrendeområdet.

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för arrendeområdet, på grund av införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, skall arrendatorn med

verkan från inträdd kostnadsökning erlægga ersättning till fastighetsägaren för på arrendeområdet belöpande andel av kostnadsökningen genom höjning av arrendeavgiften.

12 Inskrivning

Detta avtal får inte inskrivas.

13 Överlåtelse och upplåtelse

Upplåtelse i andra hand eller överlåtelse av nyttjanderätten får ej ske utan kommunens föregående skriftliga medgivande.

Fastighetsägaren medger att arrendatorn genom franchiseavtal upplåter nyttjanderättsavtalet i andra hand till Sten Anton Ingemar Nilsson
Personnummer: 19971124–7198 eller av denne kontrollerat aktiebolag.

Vid byte till annan franchisetagare skall fastighetsägaren skriftligen i förväg godkänna denne genom upprättat tilläggsavtal.

14 Arrendeområdets skick och skötsel

Arrendeområdet upplåts i befintligt skick. Fastighetsägaren garanterar inte i något avseende arrendeställets eller befintliga träds lämplighet för den verksamhet och de anläggningar/installationer som arrendatorn avser att bedriva och utföra.

Arrendatorn:

- Skall väl vårda arrendeområdet.
- Skall tillse att verksamheten på arrendeområdet inte medför men för grannar eller någon annan.
- Får inte använda arrendeområdet så att risk för miljöskada.
- Skall följa för miljön gällande författningar samt domstolars och myndigheters beslut.
- Arrendatorn har det fulla ansvaret för personskador och skador på egendom som kan uppstå i samband med verksamheten.
Arrendatorn ska vidta sådana nödvändiga åtgärder som skäligen kan krävas till undvikande av person- eller sakskador.

15 Ledningar m.m.

Fastighetsägaren förbehåller sig, och annan som får hans medgivande, rätt att för all framtid anlägga och bibehålla ledningar och kablar av olika slag samt erhålla nödvändigt tillträde för reparation och underhåll av ledningar på arrendeområdet.

Om skada uppkommer till följd av ovan nämnda arbetet ersätts skadan av fastighetsägaren. Inträffar det omvända d vs att arrendatorn skadar fastighetsägarens anläggningar ersätts skadan av arrendatorn.

Fastighetsägaren, eller den som fastighetsägaren anvisar, äger vidare rätt till tillträde till arrendeområdet och därå befintliga träd för utförande av

sedvanlig och erforderlig träd- och markvård. Detta inkluderar t.ex. fällande av träd i de fall träd av säkerhets- eller miljövårdsskäl bedöms behöva nedtagas. Arrendatorn är inte berättigad till ersättning eller kompensation av något slag med anledning av vidtagande av åtgärder enligt ovan.

16 Arrendets upphörande

Detta avtal är inte förenat med något besittningsskydd. Parterna vill klarlägga att bestämmelserna i 11 kapitlet 5-6 a §§ JB om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande aldrig skall tillämpas på detta avtal.

Vid avtalets upphörande skall arrendatorn ta bort sina saker och i görligaste mån återställa arrendeområdet i ursprungligt skick. Arrendatorn skall enligt 8 kapitlet 21 § JB erbjuda fastighetsägaren att inlösa arrendatorns byggnader m.m. Fastighetsägaren är dock inte skyldig att lösa in egendomen. Arrendatorn skall återlämna arrendeområdet i väl avstädat skick. Inför avträde kommer fastighetsägaren att på arrendatorns bekostnad anlita arborist som inspekterar samtliga träd och kommunal egendom. Görs bedömningen att skada uppstått skall arrendatorn utan dröjsmål ersätta fastighetsägaren för sådan skada. Arrendatorn förpliktar sig att med bindande verkan godta bedömningen av sådan skadas storlek.

17 Ansvar

Arrendatorn skall i alla sammanhang svara för skada som härrör från dennes verksamhet och anläggning/installationer på arrendestället med undantag av den bultning som görs i trädet vid anläggande av banan. Fastighetsägaren skall i alla avseende alltså hållas skadelös med anledning av arrendatorns verksamhet, anläggning/installationer eller med anledning av arrendatorns bristande uppfyllelse i övrigt av de villkor som anges i detta avtal.

Arrendatorn har ansvar att följande standard uppfylls på anläggningen gällande, Sport och fritidsutrustning. Äventyrsbanor Del 1: Konstruktions och säkerhetskrav (SS-EN 15567-1:2015)

Sport och fritidsutrustning. Äventyrsbanor Del 2: Driftskrav (SS-EN 15567-2:2015).

Utöver vad som ovan anges i p. 17 samt vad som följer av p. 9 i detta avtal ska arrendatorn uppfylla följande uttryckliga krav vid bedrivande av verksamheten på arrendestället:

- Ett systematiskt och förebyggande säkerhetsarbete,
- Att erforderlig säkerhetsinformation lämnas till deltagare i arrendatorns verksamhet,

- Uppfylla krav på personlig skyddsutrustning genom tillhandahållande av sådan utrustning samt därvid lämna erforderliga instruktioner för användandet av sådan utrustning,
- Upprätta och i erforderliga fall uppdatera en räddningsplan samt tillse att räddningsinsatser kan ske utan onödigt hinder.

18 Muntliga utfästelser

Detta avtal reglerar uttömmande allt som parterna överenskommit rörande upplåtelsen av fastigheten. Några muntliga utfästelser härutöver förekommer inte.

19 Ändringar och tillägg

Ändringar eller tillägg till detta avtal skall upprättas skriftligt och undertecknas av parterna för att kunna göras gällande.

20 Tvist

Tvist med anledning av detta arrendeavtal ska slutligt avgöras genom prövning vid allmän domstol med Nyköpings tingsrätt som första instans.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

För Fastighetsägaren, Oxelösunds kommun,

Oxelösund den 2021

Catharina Fredriksson
Ordförande kommunstyrelsen

Johan Persson
Kommunchef

För Upzone

den 2021

Tamara Christmann Olofsson
VD

Bilaga:

1. Karta
2. Bansträckning