

# **UTREDNING OM BADBRYGGAN I SÖDRA KVARNÅKERSHAMN**



**KRISTINA BERGLUND  
APRIL 2021**

## Sammanfattning

Södra Kvarnåkershamns samfällighetsförening, SKs, övertog från kommunen ägandet och underhållsansvaret för den södra bryggan 2005. Bryggan restaurerades i detta sammanhang vilket bekostades av kommunen och SKs gemensamt. Sedan dess har smärre underhållsarbeten skett men nu har betongstöden uppnått sin tekniska livslängd och tvärjärnen som bär H-balkarna, på vilka trallarna vilar, håller på att rosta sönder. Sönderfallet beror i hög grad på tekniska fel vad gäller val av armering och kombination av material. Om bryggan ska bevaras är det därför dags för en mer genomgripande restaurering med sikte på långsiktig hållbarhet.

Niklas Forsman, representant för ett erfaret företag inom branschen Dyk & Anläggning, har besiktigt bryggan. Betongstöden befinner sig i olika stadier av förfall och Forsman bedömer därför att restaureringen skulle kunna ske successivt över en femtonårsperiod. Han föreslår en betonginklädning av stöden och byte av tvärjärnen som utgör stöd för H-balkarna.

Totalkostnaden för restaureringen uppskattas preliminärt till drygt 600 000 kr inkl. moms. Första året, då återanvändbara formar tillverkas, beräknas kostnaden uppgå till cirka 115 000 kr inkl. moms. Därefter skulle exempelvis två stöd kunna åtgärdas vartannat år för cirka 66 000 kr inkl. moms. Efter det första årets större investering på cirka 115 000 kr skulle således den genomsnittliga kostnaden per år för bryggans upprustning uppgå till cirka 33 000 kr inkl. moms. Härtill kommer kostnaden för iläggning och upptagning av trätrallarna cirka 20 000 kr inkl. moms, vilket innebär en totalkostnad för brygga och underhåll av stranden på cirka 53 000 kr/år under kommande femtonårsperiod, varav 33 000 kr således är en merkostnad jämfört med dagens kostnader för bryggan.

Det handlar alltså om en omfattande restaurering till en hög kostnad. Nyttjarna av bryggan är inte bara medlemmarna i SKs utan också boende i *Kvarnåkershamns stugägarförening, Ks. Borum*, BM, använder främst den norra bryggan. Majoriteten av de badande är dock besökare som kommer utifrån. Det är tveksamt att vår lokala samfällighet, SKs, ska bekosta en brygga främst för utifrån kommande gottänningar och turister. Regionen försöker nu avveckla ansvaret för mindre badplatser, och har meddelat att detta gäller den norra bryggan, och kommer inte att ge något stöd. Om så sker bör Kvarnåkershamn inte längre annonseras som allmän badplats (skyltning, badkollen). Om södra badbryggan ska repareras och bevaras bör kostnaden fördelas på så många av nyttjarna som möjligt. Frågan är vilka handlingsalternativ som står till buds?

### *Alt. 1. Bryggan rivs*

Bryggan tas bort för en kostnad på cirka 50 000 – 100 000 kr. Det finns badskor på marknaden som underlättar för de badande att gå ut på den steniga botten till djupare vatten. Kostnaden för rivningen skulle kunna tas ut av medlemmarna i SKs efter beslut på en föreningsstämma. Kostnaden skulle uppgå till cirka 1000 kr/500 kr<sup>1</sup> per fastighet.

### *Alt. 2. Bryggan upprustas inom ramen för samfälligheten*

Bryggan upprustas över en femtonårsperiod. Eftersom föreningen äger bryggan kan kostnaden tas ut via medlemsavgiften efter majoritetsbeslut på en årsstämma (enligt uppgift från jurist). Detta alternativ medför enligt hittills preliminära beräkningar dels att en engångsavgift på cirka 1000 kr/500 kr måste tas ut per fastighet för den initiala investeringen för restaureringen och dels att en ytterligare årlig avgift på cirka 300 kr/150 kr för bryggan måste tas ut per fastighet inom ramen för medlemsavgiften under kommande femtonårsperiod.

Härtill kommer cirka 170/85 kr per fastighet för iläggning och upptagning av trallarna en kostnad föreningen har även idag och som ingår i nuvarande medlemsavgift. Totalkostnaden för bryggan skulle således komma att uppgå till cirka 470 kr/235 kr per fastighet och år. Beräknade kostnader kan minska beroende på i vilken omfattning Ks bidrar på frivillig grund. Kostnaderna kommer å andra sidan sannolikt att öka efter upphandling av reparationerna och på grund av prisstegringar kommande år.

<sup>1</sup> För bebyggd resp. obebyggd fastighet.

## Bakgrund

Badbryggan har kommit till och underhållits av kommunen under lång tid. Bryggan ligger utanför detaljplanelagt område på samfällad mark där dock ej SKs ingår som delägare. I slutet av 1990-talet konstaterades att bryggan behövde restaureras. Som svar på SKs' begäran att kommunen skulle restaurera badbryggan beslutade tekniska nämnden följande: "Södra Kvarnåkershamns samfällighetsförenings begäran om att utsträcka kommunens service till att omfatta även badbryggorna avslås".

Enligt SKs' stämmoprotokoll 2003 uppdrogs åt styrelsen att ändå försöka få en positiv lösning med kommunen angående bryggan och om detta ej lyckas åtminstone ställa krav att kommunen tar bort betongstöden. Kontakterna med kommunen hade lett till att kommunen beräknat att det skulle kosta 60 000-100 000 kr att restaurera bryggan. Styrelsen presenterade en förslagsskrivelse i bryggfrågan inför årsstämman 2004. Ett förslag enligt styrelsens skrivelse var att kommunen skulle svara för hälften av kostnaden och stå för framtida underhåll. Stämman beslutade att uppdra åt styrelsen att inleda förhandlingar med kommunen som innebar att SKs skulle bidra med ett engångsbelopp på högst 50 000 kr samt att kommunen fortsättningsvis skulle stå för skötsel och underhåll.

Styrelsen skickade därefter en skrivelse till kommunen med förslag: "Återställa badbryggan i Kvarnåkershamn till användbart skick, baserat på en kostnadsfördelning mellan kommunen och Södra Kvarnåkershamns samfällighetsförening enligt i skrivelsen tecknade villkor". Av tekniska nämndens protokoll (2005-02-23) framgår att kommunen ansåg att skrivelsen saknade ett erbjudande om att föreningen åtar sig årligt drift- och underhållsansvar. Tekniska nämndens beslut blev därför "att avböja erbjudandet från Södra Kvarnåkershamns samfällighetsförening angående badbryggan och att tidigare beslut i ärendet kvarstår."

Ordföranden och en styrelseledamot i SKs' styrelse träffade därefter ett avtal med kommunen (2005-07-01) som innebar att kommunen skulle restaurera bryggan och att SKs skulle svara för hälften av kostnaden, dock högst 50 000 kr enligt tidigare erbjudande från föreningen. Men därutöver innebar avtalet att äganderätten övergick till SKs som därefter skulle svara för allt ansvar för bryggans drift, underhåll, ned- och uppmontering m.m. Se avtalet i **bilaga 1**.

Det undertecknade avtalet som innebar delfinansiering av restaureringen samt SKs' övertagande av ägande och underhållsansvar framgår ej av SKs' stämmoprotokoll 2005. Däremot anges att "Stämman antog enhälligt att bryggan tillförs samfällighetens anläggningar". Beslutet verkställdes dock inte. Badbryggan ingår således inte i anläggningsbeslutet för samfälligheten eftersom förrättning för att ta in bryggan i anläggningsbeslutet inte skedde. Sedan övertagandet av äganderätten har SKs skött iläggning och upptagning av trätrallarna vår och höst samt smärre reparationer. Nu krävs det dock en omfattande restaurering och det är dags att göra en handlingsplan för hur SKs, som ägare till bryggan, ska agera vidare – att avveckla eller restaurera bryggan.

Tekniska nämnden antog en badplatsstrategi för Region Gotland 2014-12-18. Enligt strategin ska regionen avveckla ansvaret för mindre badplatser på privat mark. Regionen har meddelat att de avser att enligt strategin avveckla sitt ansvar för den norra bryggan jämte lekplats m.m. eventuellt redan hösten 2021.

## Bryggans nuvarande status

Undertecknad har kontaktat företagen Gotlandsbyggen, Skanska och Dyk & Anläggning AB med förfrågan om kostnadsuppskattning av nödvändiga reparationer. Gotlandsbyggen meddelar att de inte åtar sig så stora arbeten av denna art och hänvisar till Dyk & Anläggning med hänsyn till deras breda erfarenhet och möjlighet att genomföra restaureringen. Skanska hänvisar också till Dyk & Anläggning. Niklas Forsman på företaget Dyk & Anläggning AB besiktigade bryggan den 16 sept 2020.

Bryggan är 72 meter lång och har 17 betongstöd, betongringar armerade med armeringsjärn. Ringarna har en diameter på 1,3 – 1,5 meter och är fyllda med betong alternativt med sten/grus.

Två balkar av H-typ, 100 mm, av galvaniserat järn, ligger på tvärjärn av ogalvaniserat järn ovanpå betongstöden. H-balkarna utgör underlag för trätrallarna.

Niklas Forsman konstaterade vid besiktningen att betongringarna uppnått sin tekniska livslängd. Armeringsjärnen har rostade, något som påskyndats av saltet i havsvattnet (NaCl). Många av ringarna har spruckit. Värst drabbade är stöden längst ut där trätrallarna sommaren 2020 fick pallas upp i vågrätt läge med stenar och träbitar.

H-balkarna i galvaniserat järn är i gott skick men har rostfläckar vid anslutningarna med tvärjärnen. Tvärjärnen är delvis mycket skadade genom sönderrostning. Här har lagningar skett med ett tredje material, med rostfria bultar. En blandning av material på detta sätt (galvaniserat, ogalvaniserat och rostfritt) påskyndar korrosionen på den minst ädla metallen, i detta fall tvärbalkarna.



Tvärjärnen rostar sönder och betongplintarna spricker.

## Nödvändiga reparationer

Besiktningen visar alltså att betongstöden utförts på ett konstruktivt felaktigt sätt genom att armeringen av ringarna skedde med ogalvaniserade armeringsjärn samt genom att inte välja galvaniserat järn för tvärjärn och bultar vilket lett till korrosionen. Detta innebär att betongstöden successivt måste repareras och att samtidigt tvärjärnen under H-balkarna måste bytas ut till varmgalvaniserat järn och d:o bultar. Niklas Forsman bedömer att åtgärderna skulle kunna ske över en femtonårsperiod eftersom betongstöden är i olika stadier av förfall och vissa av dem därför skulle kunna fungera ytterligare en tid. Eventuellt kan åtgärder behöva ske snabbare.

Niklas Forsman föreslår en av företaget beprövad lösning, inklädnad av betongstöden. Formar av trä i två halvor tillverkas på plats och ställs runt plintarna och sammanfogas. Formarna är så vida att avståndet till de befintliga stöden är cirka 10 cm. Undergjutning utförs cirka 50 cm under havsbottennivån. Därefter ställs formarna på plats och gjutning sker i mellanrummet med betong med armering av typ kolfiber eller motsvarande (ej armeringsjärn). Ungefär 3 kbm betong krävs för varje stöd. Underlagen för H-balkarna renoveras samtidigt så att alla delar i stödet för trätrallarna består av varmgalvaniserat järn. Betongstöden renoveras minst två åt gången. De yttersta plintarna som är i mycket dåligt skick görs först jämte några av de mest skadade längre in. Med denna metod att reparera uppnår man en hög långsiktig hållbarhet.

## Kostnader

Niklas Forsman har gjort en preliminär kostnadsuppskattning som underlag för SKs' överväganden och val av agerande. Kostnaderna inkluderar etableringskostnad, material och arbete för inklädnad av stöden och nya tvärjärn med infästning som underlag för H-balkarna. Se kostnadsberäkningen från företaget i **bilaga 2** som även sammanställts nedan.

Kostnadspost	kostnad exkl. moms	kostnad inkl. moms
<i>Stöd 1 och 2</i>		
Två träformar som kan återanvändas och räcker till alla stöden	38 500	
Betong	15 000	
Arbete för stöden	29 000	
Nya tvärjärn inkl. arbete	6 000-10 000	
Summa stöd 1 och 2	<b>88 500-92 500</b>	<b>115 000</b>
<i>Övriga stöd – från stöd 3 och framåt</i>		
Betongstöd inkl. arbete för ett stöd	21 500	
Nytt tvärjärn inkl. arbete	3 000- 5 000	
Summa för ett stöd fr.o.m. stöd 3	<b>24 500-26 500</b>	<b>33 000</b>
Totalkostnad för 17 stöd	<b>490 000</b>	<b>610 000</b>

Eftersom stöden befinner sig i olika stadier av förfall bedömer, som nämnts, Niklas Forsman att reparationerna kan fördelas över en femtonårsperiod vilket skulle innebära att de båda yttersta stöden åtgärdas år 1 och därefter åtgärdas övriga stöd över en femtonårsperiod, förslagsvis två stöd vartannat år. Det skulle innebära:

År 1: cirka **115 000 kr inkl. moms**  
 År 3,5,7 etc: cirka **66 000 kr inkl. moms** för två stöd åt gången

Om en upprustning ska genomföras innebär detta sammanfattningsvis en kostnad på cirka 115 000 kr inkl. moms år 1 och under de följande femton åren i genomsnitt cirka 33 000 kr/år inkl. moms. Kostnaden för iläggning och upptagning av trätrallarna cirka 20 000 kr/år tillkommer. Detta innebär att för år 2 till år 15 blir den sammanlagda kostnaden för badbryggan cirka 53 000 kr/år inkl. moms varav 33000 kr/år inkl. moms får ses som en merkostnad jämfört med dagens kostnader för bryggan. Denna kostnadsuppskattning är preliminär och givetvis kan kostnaderna bli högre efter upphandling av reparationerna och till följd av allmän kostnadsstegring över den aktuella perioden.

Undertecknad har också kontaktat företaget Svenska Pontonhamnar angående alternativet flytbrygga och fått ett tydligt besked att läget är för utsatt ens för den allra mest tåliga typen av flytbrygga. Flytbryggor tål högst 21 sekundmeter. I det öppna läget i Kvarnåkershamn kan stormstyrkor på upp till cirka 30 sekundmeter eller mer förekomma.

### **Förvaltning av bryggan - möjligheter**

Undertecknad har kontaktat en jurist, Jan Thiele, Thiele juridik ekonomi, för att klarlägga vilka alternativ som står till buds för förvaltning och finansiering av badbryggan.

*Samfällighet.* Allmänt kan sägas att kostnaden för att ta in ytterligare objekt i befintlig samfällighet eller bilda ny samfällighet uppgår till höga kostnader. Redan att ta in badbryggan i SKs' anläggningsbeslut skulle enligt uppgift från Lantmäteriet uppgå till minst 50 000 kr, troligen i storleksordningen upp till 100 000 kr. En lösning där en samfällighet bildas för badbryggan med parterna SKs, Ks och eventuellt BM bedöms överhuvudtaget inte genomförbar eftersom det bedöms som orealistiskt att Lantmäteriet tvångsvis skulle tvinga på alla fastighetsägarna en gemensamhetsanläggning enbart för del i en brygga.

*Ekonomisk förening.* En ekonomisk förening kan inte tillämpas i detta fall eftersom kriterierna – ekonomisk nytta för medlemmarna inte uppfylls.

*Enkelt bolag.* Enkla bolag kan ses som ett organiserat sätt att driva verksamhet tillsammans i bolagsform. Bolaget är ingen juridisk person utan varje bolagsman ansvarar personligen. Bolaget behöver inte registreras och kan inte införas i Bolagsverkets register. Reglerna om enkla bolag finns i *Lag om handelsbolag och enkla bolag, HBL*. Ett avtal för ett enkelt bolag behöver inte följa några formella krav. Avtalet kan slutas på obestämd eller bestämd tid eller så länge ett visst förhållande existerar. I ett enkelt bolag gäller samförvaltning, vilket innebär att bolagsmännen alltid måste vara överens om varje intern förvaltningsåtgärd. Om bolaget har många bolagsmän kan förvaltningen bli tungrodd om alla skall vara överens. Eftersom lagen är dispositiv vad gäller den inre förvaltningen ges möjligheten att avtala om hur den interna förvaltningen skall skötas och genom avtalet kan dessa olägenheter elimineras, t.ex. genom att vissa eller alla beslut kan fattas genom majoritetsbeslut.

Efter ett utskick i mars månad om intresse i Ks att frivilligt bidra ekonomiskt till en upprustning av bryggan har cirka 70% av medlemmarna (cirka 20 fastigheter) meddelat ett sådant intresse. Administrationen av de frivilliga bidragen från Ks skulle kunna hanteras genom att bilda ett enkelt bolag men kan också hellre hanteras på ett enklare och mera informellt sätt.

### **Kommunalt bidrag**

Pernilla Johansson på teknikförvaltningen, Region Gotland meddelade på förfrågan den 15 oktober 2020 att alla former av bidrag från kommunen är uteslutna på grund av ekonomiska skäl. Christian Strängbom på teknikförvaltningen meddelade den 26 februari 2021 att regionen avser att avveckla ansvaret för den norra bryggan och anordningarna på stranden och att brygga och anordningar kommer att avvecklas eventuellt sent hösten 2021. Bryggan och anordningar kan alternativt överlåtas kostnadsfritt till föreningarna; i första hand torde detta vara ett intresse för BM. Marken för parkeringsplatsen, Silte Snausarve 6:1, ägs av regionen men kommer varken att avvecklas eller säljas och kan således fortsättningsvis utnyttjas som parkeringsplats.

### **LEADER Gute, lokalt ledd utveckling med stöd av EU-medel**

Leader står för Liaisons Entre Actions de Développement de l'Economie Rurale. Det betyder "Samverkande åtgärder som verkar för att utveckla landsbygdens ekonomi". Metoden bygger på samarbete mellan olika sektorer och aktörer i ett område utifrån lokala initiativ med förutsättningen att det är du som bor och verkar i området som driver och påverkar utvecklingen. Gotland är ett eget leaderområde och utvecklingsstrategin har tagits fram i samverkan mellan ideella, privata och offentliga aktörer. Om förvaltningen av bryggan skulle kunna få status av ett utvecklingsprojekt som kan finansieras med bidrag via Leader krävs betydligt mer än att finansiera upprustningen. Efter vissa kontakter ser undertecknad inte någon möjlighet att kunna utverka EU-bidrag för upprustningen av södra bryggan.

## Försäkring

SKs har egendoms- och hyresförlustförsäkring hos Länsförsäkringar Gotland. Försäkringen gäller gemensamhetsanläggningen inkl. innehavet av badbryggan.

## Handlingsalternativ

SKs har 120 fastigheter varav nio fastigheter är obebyggda.

### *Alt 1. Bryggan rivs*

Bryggan tas bort till en engångskostnad på cirka 50 000 – 100 000 kr. Det finns badskor på marknaden som underlättar för de badande att gå ut på den steniga botten till djupare vatten. Engångskostnaden för rivningen av bryggan skulle kunna tas ut av medlemmarna i SKs inom ramen för medlemsavgiften efter beslut på en föreningsstämma. Om enbart SKs står för kostnaden innebär detta att en engångsavgift om cirka 1000/500 kr<sup>2</sup> tas ut per fastighet i föreningen.

### *Alt. 2. Bryggan upprustas inom ramen för samfälligheten*

Bryggan upprustas över en femtonårsperiod. Eftersom SKs är en samfällighet och äger bryggan kan avgifter för bryggan tas ut via medlemsavgifterna efter majoritetsbeslut på årsstämma (enligt uppgift från jurist). Detta alternativ medför enligt hittills preliminära beräkningar och om enbart SKs står för alla kostnader dels att en engångsavgift på cirka 1000 kr/500 kr måste tas ut per fastighet för den initiala investeringen för restaureringen om cirka 115 000 kr och dels att en ytterligare årlig avgift på cirka 300 kr/150 kr för bryggan måste tas ut per fastighet inom ramen för medlemsavgiften under kommande femtonårsperiod.

Härtill kommer cirka 170 kr/85 kr per fastighet och år för iläggning och upptagning av trallarna, en kostnad föreningen har även idag. Detta innebär en årlig totalkostnad om cirka 470 kr/235 kr per fastighet för den södra bryggan. Beräknade kostnader kan minska beroende på i vilken omfattning Ks bidrar på frivillig grund. Kostnaderna kommer å andra sidan sannolikt att öka efter upphandling av reparationerna och på grund av prisstegringar kommande år.

Det bör även nämnas att föreningen sedan flera år får s.k. LOVA-bidrag från länsstyrelsen för borttagning av släke på stranden. Föreningens del av denna kostnad har hittills motsvarat ungefär 170 kr/85 kr av medlemsavgiften. Eftersom det nu är klarlagt att bryggan ägs av föreningen ska den anges som tillgång i årsredovisningen.

Kvarnåkershamn i april 2021-04-15

Kristina Berglund

Arkitekt SAR/MSA

Adjungerad styrelseledamot i SKs

E.u. beslutat av styrelsen för SKs 2020-08-16

---

<sup>2</sup> För bebyggd respektive obebyggd fastighet.

## BIL. 1

D: 2005/1036-00

## AVTAL AVSEENDE BADBRYGGA I KVARNÅKERSHAMN

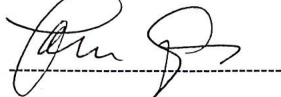
Mellan Gotlands kommun, org.nr. 212000-0803, 621 81 VISBY, nedan kallad kommunen och Södra Kvarnåkershamns Samfällighetsförening, org.nr. 716404-8121, C/o John Glas, Odinsvägen 20, 13054 Dalarö, nedan kallad föreningen, har följande avtal träffats.

- 1 Kommunen skall iordningställa den träbadbrygga, uppdelad i sektioner, som för närvarande finns upplagd i Hemse. Bryggan har tidigare varit utlagd på de betongplintar som finns på den del av stranden i Kvarnåkershamn i Sproge, vilken är samfälld för Snausarve m fl och söder om Snoderån i höjd med avloppsreningsverket. Nya balkar skall anbringas på betongplintarna och därefter skall träsektionerna av badbryggan moteras på balkarna. Efter iordningställande skall gemensam besiktning av badbryggan ske.
- 2 Kommunen och föreningen svarar hälften var av kostnaderna för badbryggans ordningställande och utläggande. För föreningens del skall dock kostnaden inte uppgå till mer än 50 000 kronor. Kommunen förskotterar beloppet varefter föreningen skall betala sin del av kostnaden till kommunen. Beloppet skall betalas senast 14 dagar efter det att gemensam besiktning av bryggan skett.
- 3 Äganderätten till bryggan övergår till föreningen från och med den dag den gemensamma besiktningen av bryggan sker och föreningen övertar från och med dagen för ägareövergången allt ansvar för bryggans drift, underhåll, ned- och uppmontering m m.
- 4 Föreningen upplyses om att det inte finns något avtal med samfällighetsdelägarna att stranden får utnyttjas.
- 5 Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Visby den 17 2005  
För Gotlands kommun;




den 22/6 2005  
För Södra Kvarnåkershamns Samfällighetsförening:






13/10/2020

Gmail - Urklipp från telefonen

**BIL. 2**

Kristina Berglund &lt;kristina.berglund.ark@gmail.com&gt;

---

**Urklipp från telefonen**

---

Dyk & Anläggning AB <niklas@dyk-anlaggning.se>  
Till: Kristina Berglund <kristina.berglund.ark@gmail.com>

20 september 2020 18:30

Hej!

Ja nedan sammanställning tror jag är ett bra underlag för er att fatta beslut på gällande kostnaden för renoveringen.

**Preliminär uppskattning av kostnader för renovering av badbrygga i Kvarnåkershamn**

Nedan angivna kostnader inkluderar etableringskostnad, material och arbete för inklädnad av stöden och nya tvärjärn med infästning som underlag för H-balkarna.

**Stöd 1 och 2**

Två träformar:	38 500 kr.	Formarna kan återanvändas för alla stöden.
Betong	15 000 kr	
Arbete för stöden	29 000 kr	
Nya tvärjärn	6 000-10 000 kr	
Summa	88 500-92 500 kr exkl moms	

**Övriga stöd – från stöd 3 och framåt**

Betongstöd	21 500 kr/totalt för ett stöd	
Nytt tvärjärn	3 000-5 000 kr	
Summa	24 500-26 500 kr exkl. moms	

Med vänlig hälsning / Best regards

Niklas Forsman

0705 444000  
[niklas@dyk-anlaggning.se](mailto:niklas@dyk-anlaggning.se)Gotland:  
Terra Novavägen 11 C  
621 53 VisbyStockholm ( endast besöksadress )  
Kolströms Marina  
Lillångsdalsvägen Ingarö