

Till Kommunstyrelsens ordförande  
Per-Samuel Nisser (M).

## INTERPELLATION

# Slutredovisning av samarbetsavtalet med First Camp om utveckling av Skutberget

### 1. Inledning och bakgrund

I april 2005 beslutade kommunfullmäktige i Karlstad att ställa sig bakom ett förslag med syfte att utveckla Skutbergsområdet. En upphandling genomfördes, för att i första hand finna en entreprenör för hela Skutbergsområdet, i andra hand för enbart campingområdet. En uppgörelse, uppdelad i två delar, träffades med First Camp Karlstad AB. En tomträttsupplåtelse avseende campingområdet (på 60 år) och försäljning av byggnader, samt ett entreprenadavtal (på fem år) avseende drift och skötsel av övriga delar inom Skutbergsområdet med undantag för spår och leder vilka Kommunen fortsatt skulle sköta.

I ett ambitiöst och omsorgsfullt författat entreprenadavtal parterna emellan klargjordes vilka åtaganden som Kommunen skulle köpa av First Camp Karlstad AB from den 1 januari 2007. Kontraktet skrevs på fem år. Med möjlighet att förlänga i perioder om fem år.

Men hur gick det sedan? Vad blev resultatet av de ambitiösa planerna? Hur fungerade samarbetet? Efterlevdes avtalet? Nåddes ambitionerna? Vad blev kostnaden för Karlstadborna? Och vilka erfarenheter har man dragit av samarbetet?

Idag är det dryga två år sedan avtalet med First Camp, efter tio (5+5) års samarbete med syfte att utveckla området till en attraktiv destination, sades upp. Den utveckling man hade ambition om att uppnå har helt lyst med sin frånvaro. Istället har verksamheten körts i botten. Anläggningarna likaså. Såväl aktiviteterna som aktörerna har lämnat området. Till och med kultur- och fritidsförvaltningen själva har lämnat platsen och motionscentralen till sitt öde. Centralen lämpar sig bättre att drivas av en privat aktör, skrev förvaltningens direktör när han i september 2016 sa upp hyresavtalet på centralen. På motionscentralen gapar det forna gymmet tomt på utrustning och utomhuspoolen är överspikad med ett stort lock, efter reparationsbehov som såvitt vi erfar ska ha hävdats vara allt för dyra att åtgärda.

Nu smider kommunstyrelsen istället nya storslagna planer. Precis som 2006 genom samarbete med ännu en privat aktör. Och än en gång målas en strålande framtid ut. Ambitionerna är då som nu högt ställda. Här ska skapas ett besöksmål av internationell rang.

Nu är planen att omvandla 260.000 kvadratmeter av Skutbergets totala yta på 900.000 kvadratmeter (enligt planprogram 2012), till en finsk Muminpark. Motionscentralen, den som First Camp skulle utveckla verksamheten i, den ska rivas och ersättas av en Muminrestaurang. Och kommunen har istället presenterat en vision om hur man vill göra en omfattande satsning på att utveckla Skutbergets Friluftsområde med en nysatsning i områdets sydvästra delar. Att utveckla den idag befintliga anläggningen sägs det inte finnas pengar till eller förutsättningar för.

Men ska vi verkligen våga tro på deras storslagna visioner och framtidsutsikter? Kan man lita på att kommunens ansvariga utvecklare – dvs kommunledningen samt ansvariga tjänstemän – vet vad de håller på med? Är de trovärdiga och seriösa? Det vill vi ju självfallet tro att de är.

Att påstå att deras förra utvecklingsprojekt blev särskilt framgångsrikt, vore dock att ta till överord. Ändå vill de än en gång att vi ska köpa deras storslagna visioner. Att vi ska offra en del av vårt friluftsområde och satsa en hel del skattepengar, sannolikt över hundra miljoner, på det.

För att bringa lite klarhet kring i frågan önskar vi att kommunstyrelsens ordförande ger oss en genomgång och en slutredovisning av hur det gick med deras förra utvecklingsprojekt på Skutberget- entreprenadavtalet med First Camp. Från upphandlingen, via avtalet, till det konkreta samarbetet, resultatet och efterlevnaden av kontraktet. En av grunderna i en hållbar förvaltning är ju inte bara att man skriver bra avtal, utan att man ser till att de efterlevs.

Vi önskar, i detta syfte, därför en genomgång av de ingångna avtalen, punkt för punkt. Vad stod i avtalet och vad blev resultatet? I genomgången önskar vi särskilt fokus på punkterna nedan.

## **1 Syfte**

Syftet, läser vi i inledningen av avtalet, var att Skutbergsområdet skulle utvecklas från att i första hand vara ett friluftsområde med lokalt intresse till att bli ett besöksområde som attraherar externa besökare. En entreprenör för hela Skutbergsområdet ger en aktör med stor erfarenhet och kompetens, goda referenser och en god ekonomi vilket skapar en stor utvecklingspotential för både campingen och Skutbergsområdet. En utveckling av verksamheten vid Skutberget skall erhållas genom dels utveckling av de enskilda verksamheterna dels genom ökad samordning mellan ingående verksamheter. Även nya verksamheter förenliga med kärnverksamheten kan tillkomma inom området.

*Frågor: Anser kommunstyrelsen att dessa syften uppnåtts?*

## **2 Målinriktning**

Målinriktningen i avtalet lyder: First Camp Karlstad ska eftersträva att hela entreprenadområdet uppvisar ett prydligt, trivsamt, välvårdat och städat intryck. Nyttjare och besökare ska erbjudas väl fungerande anläggningar och väl skötta markområden. Drifts- och löpande underhållsåtgärder ska utföras så att inte anläggningars skick försämras och värde minskar. Årligen av FCK genomförda kvalitetskontroller ska ge underlag vid uppföljning och utveckling av verksamheten.

*Frågor: Anser kommunstyrelsen att dessa målinriktningar uppnåtts? Utveckla gärna svaret. Finns de årliga (det borde sålunda finnas tio) kvalitetskontrollerna dokumenterade? I så fall vill vi gärna se en samlad redovisning av dem.*

## **3 Av First Camp Karlstad uttalad vision**

First Camp Karlstads vision och mål med Skutberget är enligt avtalet att utveckla hela friluftsområdet där alla verksamheter är integrerade för att på så vis skapa en komplett destination, First Camp Karlstad/ Skutberget. Skutbergsområdet, tillsammans med handels- och besökscentrat kring Bergvik, kommer tillsammans att utvecklas till ett av Sveriges mest populära områden för såväl handel som rekreation.

*Frågor: Anser kommunstyrelsen att denna vision uppnåtts? Utveckla gärna svaret.*

## **4 Gemensam utvecklingsgrupp**

Karlstads kommun och FCK skall, läser vi i avtalet, bilda en gemensam grupp för utvecklingsarbetet gällande Skutberget. I gruppen skall ingå två representanter för vardera parten. Karlstads kommun kommer att utse två ordinarie representanter och en adjungerad, förslagsvis två representanter för Kultur- och fritidsnämnden och en adjungerad representant för Teknik- och fastighetsnämnden vid behov. Gruppen skall träffas minst fyra gånger varje år. Sammankallan-

de är FCK. Kommunen äger dock rätt påkalla att gruppen skall hålla möte om behov föreligger. Gruppen skall bland annat pröva och säkerställa att kvaliteten i Skutbergets verksamheter bibehålls och utvecklas, godkänna större förändringar i verksamheten, samt pröva och eventuellt godkänna specifika fastighetsfrågor, som tex tillstånd att fälla träd inom entreprenadområdet. Förändringar som bedöms eventuellt kunna uppfattas negativt av besökare till Skutberget skall särskilt prövas av gruppen. Kommunens representanter äger rätt att lyfta större frågor och frågor av principiell natur till prövning i den politiska organisationen när så krävs.

*Frågor: Avtalet löpte i tio år. Det bör alltså ha hållits minst tio 10x4=40 möten. Finns dessa möten dokumenterade? Vilka var kommunens representanter? Hur agerade kommunens ansvariga i gruppen när det stod klart att kontraktet inte efterlevdes och resultaten inte blev de önskade? Vilka rutiner hade man kring tillstånd för trädfällning? Sköttes de skriftligt? Har några förändringar i enlighet med kontraktet särskilt provats av gruppen under de tio åren? Har kommunens representanter lyft några frågor till prövning i den politiska organisationen under de tio åren?*

## **5 Gemensam syn före entreprenadens påbörjande**

I avtalet läser vi att Kommunen och First Camp Karlstad skall genomföra gemensam syn på entreprenadområdet innan entreprenadarbetet påbörjas. Gemensam syn skall omfatta samtliga områden och delar som berörs av entreprenaden. Dokumentation av syn sker med synprotokoll. I anslutning till entreprenadens upphörande skall motsvarande syn av berörda områden genomföras. Kommunen kallar till syn. I samband med syn innan entreprenadens påbörjande skall Kommunen upprätta en övergripande beskrivning över den verksamhet som Kommunen bedrivit under hela året inom de olika verksamheterna.

*Frågor: Gjordes syn såväl i samband med tillträdet som frånträdet? Finns dessa synprotokoll dokumenterade? Vi skulle också gärna vilja ta del av den övergripande beskrivning som nämns.*

## **6 Besöksstatistik**

I avtalet läser vi under denna punkt (punkt 8.4 i avtalet): First Camp Karlstad skall dagligen föra statistik över besökande i Motionscentralen och veckostatistik för nyttjande av spår och leder.

*Frågor: Har sådan statistik förts? Vi skulle i så fall vilja se en redovisning av den samt av de resonemang som förts kring besöksutvecklingen. Om inte skulle vi vilja veta anledningen till samt hur man resonerat kring detta.*

## **7 Utvecklingsprojekt**

First Camp Karlstad skall, läser vi i avtalet, leda förnyelse- och utvecklingsarbetet för Skutbergsområdet. First Camp Karlstad skall årligen presentera en verksamhetsplan, utvecklingsplan samt investeringsplan för Skutbergsområdet, samt årligen inge en verksamhetsberättelse till Kommunen. Kommunens representanter i Utvecklingsgruppen skall svara för att utvecklingsprojekt när så krävs är förankrade inom kommunens organisation och att erforderliga politiska beslut finns innan genomförande påbörjas.

*Frågor: Anser kommunstyrelsen att förnyelse- och utvecklingsarbetet bedrivits på ett tillfredsställande sätt under avtalsperioden? Finns de verksamhetsplaner, verksamhetsberättelser, utvecklings- samt investeringsplaner som First Camp Karlstad skulle presentera dokumenterade? Vilka utvecklingsprojekt förankrades inom kommunens organisation under de tio åren som kontraktet löpte?*

## **8 Inventarier**

First Camp Karlstad förvärvar, läser vi, genom köp av Kommunen ägda inventarier enligt bifogade förteckning, bilaga 10. Inventariernas åsatta värde utgör bokfört restvärde 2006-12-31, när bokfört restvärde ej kan anges har åsatts bedömt marknadsvärde. När avtalet upphör gälla genom uppsägning eller eljest upphör gälla, och verksamheten skall återgå till Kommunen, äger

Kommunen rätt att återköpa de förtecknade inventarierna till belopp som svarar mot vid denna tidpunkt gällande bokförda restvärdet. För inventarier skall tillämpas en avskrivningstid om 10 år. Kommunen och FCK skall företa gemensam inventering av ingående inventarier.

Frågor: *Vi skulle vilja se den aktuella inventarieförteckning som gjordes inför avtalets påbörjande. Diskuterades frågan om återköp av några inventarier i samband med uppsägningen av avtalet? Gjordes någon inventariegenomgång och värdering vid detta tillfälle, så skulle vi även vilja se den.*

## **9 Uppföljning och utvärdering**

Kundundersökningar och medarbetarenkäter skall, läser vi i kontraktet, genomföras av First Camp Karlstad regelbundet och resultatet delges Kommunen. First Camp Karlstad skall årligen genomföra kvalitetskontroller att användas som underlag för utvärdering och utveckling av verksamheten, resultaten av utförda kvalitetsmätningar skall delges till Kommunen. FCK skall söka/utarbete bra instrument för kvalitetskontroll.

Frågor: *Hur förlöpte arbetet med uppföljning och utvärdering? Hur många kundundersökningar, medarbetarenkäter och kvalitetskontroller delgavs kommunen under de tio åren? Finns de dokumenterade? Hur förlöpte First Camps arbete med att söka bra instrument för kvalitetskontroll?*

## **10 Villkor vid avtalets upphörande**

Vid eventuellt frånträde av First Camp Karlstad skall Kommunen, läser vi, erbjudas överta/ köpa motsvarande inventarier enligt samma princip, häri inbegripet av FCK under avtalstiden för ny/ utökad verksamhet anskaffade inventarier, som anses nödvändiga för verksamhetens bedrivande. För inventarier skall tillämpas en avskrivningstid om 10 år.

Frågor: *Vilka inventarier erbjöds kommunen att köpa i samband med First Camps frånträde och vilka värden hade de åsatts? Här är vi särskilt intresserade av gymet i motionscentralen.*

## **11 Vite**

Kommunen äger, läser vi, rätt till vite om inte avtalade skötselplaner följs. Kommunen har då rätt till vite som motsvarar den kostnad som krävs för återställande till det skick entreprenadområdet haft om skötselplanen följts.

Frågor: *Vilken skötselplan är det som här avses? Var kan vi hitta den? Har kommunen utkrävt några sådana viten under kontraktstiden? Till exempel vid den uppmärksammade trädfällningen?*

## **12 Hävning**

Part får, läser vi, häva avtalet om motparten gör sig skyldig till kontraktsbrott av väsentlig betydelse och rättelse icke sker utan dröjsmål, dock senast inom 30 dagar efter tillsägelse. Vidare har Kommunen rätt att häva detta avtal om FCK under uppdragstiden utövar verksamhet som kan rubba förtroendet till FCK i något som gäller avtalade uppdrag.

Frågor: *Har några diskussioner rörande hävning varit aktuella under kontraktets tioåriga löptid? Hur resonerade kommunen när First Camp år 2009, såvitt vi erfar utan att samråda eller inhämta lov, uppförde en trailerpark inom strandskyddat område i campingområdets södra del? First Camp beviljades sedermera bygglov för trailerparken i efterhand och den står där sålunda än idag. Hur resonerade kommunen när First Camp år 2012, såvitt vi erfar utan att ha inhämtat skriftligt tillstånd från utvecklingsgruppen, högg ner 2500 kvm naturskog inom strandskyddat område på kommunens mark? Sedan 2014 ligger Karlstad kommun i en konflikt med First Camp beträffande en översvämning på campingområdet och enligt uppgift från TFFs direktör Mats Ahrén har utvecklingsarbetet sedan dess helt legat nere. Om detta är korrekt, varför har man då inte hävdats detta som ett kontraktsbrott för att på så vis häva avtalet? Konsekvenserna för verksamheten om inget utvecklingsarbete från den driftsansvarige parten sker på flera år måste ju rimligen ha bedömts som potentiellt mycket skadliga och kostsamma för verksamheten på Skutberget. Eller? Hur resonerade utvecklingsgruppen och kommunen i övrigt där?*

### 13 Ekonomi

Enligt kontraktet utgick en årlig ersättning till First Camp, en ersättning som ganska snart höjdes ytterligare till ett totalbelopp på kring 3 miljoner per år. Vad var motivet till denna höjning och vad blev den totala ersättning som utbetalades till First Camp under de tio åren kopplat till avtalet? Vilka övriga kostnader hade Karlstads kommun för Skutberget under dessa år - via t ex Teknik- och fastighets- samt Kultur- och fritidsförvaltningen?

### 14 Avslutande frågor

När avtalstiden gick ut efter fem år valde kommunen att förlänga avtalet ytterligare fem år. Varför? Tyckte man i det läget att samarbetet fungerat väl och att de i avtalet uppställda målen nåtts och villkoren följts? Om inte – varför valde man då att förlänga avtalet?

Sedan 2014 ligger Karlstad kommun, vilket vi nämnt tidigare, i en konflikt med First Camp beträffande en översvämning på campingområdet. Såvitt vi erfar har det talats om en stämning på i storleksordningen 20 miljoner kronor. Stämmer det? Vad är status i dagsläget?

Har Karlstad kommun dragit några erfarenheter vid studien av hur det kontrakt som upprättades med First Camp fungerat och efterlevts i praktiken? I så fall vilka?



Peter Sörensen  
För Karlstadpartiet Livskvalitet

Bilaga: Avtal 2006-11-09 mellan Karlstad kommun och First Camp Karlstad