

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Plats och tid	Konferensrum Selleberga, onsdagen den 1 november 2023 kl 09:00-10:35		
Beslutande	Mikael Henrysson (SD), ordförande Kenneth Bolinder (SD), vice ordförande Matthias Åkesson (M) Jörgen Johnsson (M)	Liselott Ljung (S)	
Ersättare	Maria Berglund (KD) för Ulrika Thulin (S)		
Övriga närvarande	Christian Alexandersson tf kommundirektör Agneta Fristedt kanslichef Anna Lindström ekonomichef Sofia Lundblad exploateringschef Susan Elmlund kommunsekreterare		
Justerare	Maria Berglund (KD)		
Justeringens plats och tid	Torsdag 2023-11-02 kl 13:00, digital justering		
Underskrifter			
Sekreterare	Susan Elmlund	Paragrafer	§ 165-168
Ordförande	Mikael Henrysson (SD)		
Justerare	Maria Berglund (KD)		
	ANSLAGSBEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.		
Organ	Kommunstyrelsens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2023-11-01		
Anslaget är uppsatt	2023-11-03 – 2023-11-25		
Förvaringsplats för protokollet	Kommunstyrelsens förvaltning kommunledning		
Underskrift	Susan Elmlund		

Kommunstyrelsens arbetsutskott**Ärendelista**

§ 165 Dnr 2023-00001	
Val av justerare	3
§ 166 Dnr 2023-00004	
Godkännande av dagordning.....	4
§ 167 Dnr 2023-00439	
Bildande av kommunkoncern med namnförslag Bjuvs kommunhus AB, AB Bjuvslokaler och AB Bjuvsfastigheter samt antagande av bolagsordning och ägardirektiv för desamma, utse styrelse, ordförande och viceordförande, lekmanrevisorer för desamma, namnbyte från tekniska nämnden till servicenämnden med tillhörande förvaltning samt upphörande och antagande av reglemente för desamma.....	5
§ 168 Dnr 2023-00446	
Markförvärv av fastigheterna Bjuv 1:14, 7:44, 10:4 och 22:1 i Bjuv (Höganäs Borgestad).....	14

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 165

Dnr 2023-00001

Val av justerare

Sammanfattning

Till att justera dagens protokoll föreslås Maria Berglund (KD).

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att välja Maria Berglund (KD) till att justera dagens protokoll.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 166

Dnr 2023-00004

Godkännande av dagordning

Sammanfattning

Föreligger dagordning daterad 2023-10-25.

Ordförande föreslår som nytt ärende 4 *Markförvärv av fastigheterna Bjuv 1:14, 7:44, 10:4 och 22:1 i Bjuv (Höganäs Borgestad)*

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att godkänna den föreslagna dagordningen med ordförandes förslag på tillägg.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

§ 167

Dnr 2023-00439

Bildande av kommunkoncern med namnförslag Bjuvs kommunhus AB, AB Bjuvslokaler och AB Bjuvsfastigheter samt antagande av bolagsordning och ägardirektiv för desamma, utse styrelse, ordförande och viceordförande, lekmannarevisorer för desamma, namnbyte från tekniska nämnden till servicenämnden med tillhörande förvaltning samt upphörande och antagande av reglemente för desamma

Sammanfattning

Bjuvs kommun äger och förvaltar indirekt och direkt ett fastighetsbestånd som är fördelat på *AB Bjuvsbostäder* och Bjuvs kommun. *AB Bjuvsbostäder* äger och förvaltar 855 hyreslägenheter (ca 65 000 m² BRA (bruksarea). Utöver fastighetsbeståndet som *AB Bjuvsbostäder* äger och förvaltar, äger och förvaltar kommunen ett fastighetsbestånd bestående av verksamhetsfastigheter (skolor, förskolor, kontor, äldreboenden, vård och omsorgsboenden m.m.) till en yta av ca 83 000 m² BTA (bruttoarea) ägda lokaler och ca 10 000 m² BTA externt inhyrda lokaler.

Kommunstyrelsens förvaltning har av kommunstyrelsen fått i uppdrag att definiera en bolagskoncern enligt Förvaltningsutveckling Sverige AB:s förslag.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att Bjuvs kommun köper/bildar tre nya bolag. Ett holdingbolag (*Bjuvs kommunhus AB*), ett lokalbolag (*AB Bjuvslokaler*) ett förvaltningsbolag (*AB Bjuvsfastigheter*) för att kunna samla kommunens ägande och förvaltning av kommunens fastighetsbestånd under paraplyet av ett holdingbolag. Föreslagen organisation skapar enligt kommunstyrelsens förvaltning förutsättningar för effektiv ledning och styrning av verksamheten.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår dessutom att aktierna för *Bjuvs stadsnät AB* och *Omsorg i Bjuv AB* överläts av kommunen till holdingbolaget *Bjuvs kommunhus AB*.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår också att en servicenämnd med tillhörande förvaltning bildas, där kommunens FM-tjänster (Facility management-tjänster) samlas och där utredningen av gata/park, lokalvård och kostverksamheten fortsätter med syfte att effektivisera verksamheten.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, Agneta Fristedt, 2023-10-25
Förslag till bolagsordning och ägardirektiv för Bjuvs kommunhus AB
Förslag till bolagsordning och ägardirektiv för AB Bjuvslokaler
Förslag till bolagsordning och ägardirektiv för AB Bjuvsfastigheter
Fastighetslista med fastigheter som ingår kommunens fastighetsportfölj,
bilaga 2023-10-25
Reglementet för tekniska nämnden
Förslag till reglemente för servicenämnd
Kostutredning, Galepo AB

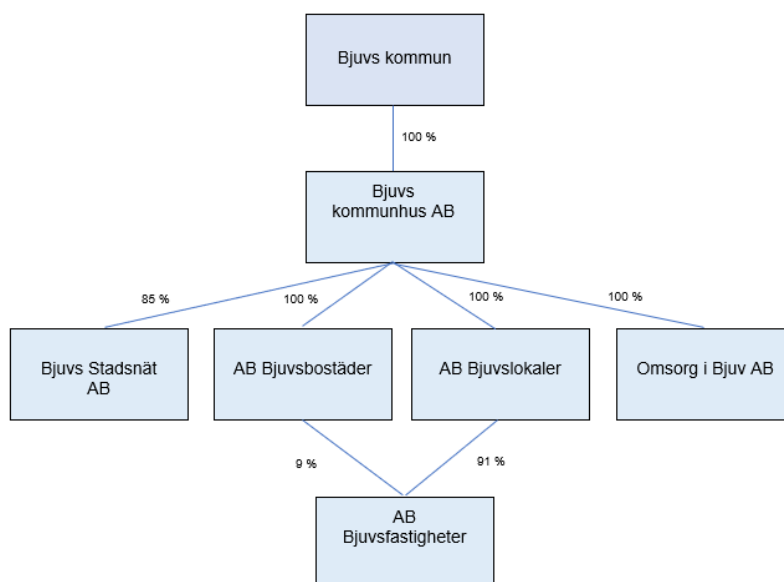
Ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning har med hjälp av Förvaltningsutveckling Sverige AB, Widehov Konsult AB och Advokatfirman Lindahl KB låtit utreda möjligheterna till att skapa samordningseffekter såväl organisatoriskt som verksamhetsmässigt mellan AB Bjuvsbostäder och kommunens fastighetsförvaltning. Utifrån utredningen föreslår kommunstyrelsens förvaltning att kommunens samtliga bolag organiseras i en koncern med ett holdingbolag *Bjuvs kommunhus AB* som ägare till kommunens samtliga hel- och delägda bolag.

Bildande/registrering av bolagen

- Kommunen föreslås köpa/bilda tre nya bolag, ett holdingbolag, ett lokalbolag och ett förvaltningsbolag.
- Inför ansökan om registrering av bolagen behöver obligatoriska uppgifter om styrelse, tillsättande av revisor, namnförslag och aktiekapital för respektive bolag beslutas av KF.
- Helägda *Omsorg i Bjuv AB* och Bjuvs kommuns ägarandel på 85 procent av *Bjuvs stadsnät* bör föras över till moderbolaget *Bjuvs kommunhus AB*.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Föreslagen bolagsorganisation


- Enligt ovanstående förslag behöver ett holdingbolag (*Bjuvs kommunhus AB*), ett förvaltningsbolag (*AB Bjuvsfastigheter*) och ett lokalbolag (*AB Bjuvslokaler*) bildas eller införskaffas genom köp av tomma så kallade lagerbolag).
- *Bjuvs kommunhus AB* kommer att äga 100 procent av *AB Bjuvsbostäder* och 100 procent av *AB Bjuvslokaler*.
- *AB Bjuvsfastigheter* kommer enligt förslaget att ägas till 9 procent av *AB Bjuvsbostäder* och till 91 procent av *AB Bjuvslokaler*.
- Styrelsen för *Bjuvs kommunhus AB* förslås utgöras av kommunstyrelsens arbetsutskott. Styrelsen för *AB Bjuvslokaler* och *AB Bjuvsfastigheter* föreslås utgöras av styrelsen för *AB Bjuvsbostäder*.
- *AB Bjuvsbostäder*, *AB Bjuvsfastigheter* och *AB Bjuvslokaler* föreslås ha samma VD, medan kommundirektören föreslås vara VD för *Bjuvs Kommunhus AB*.
- Lekmannarevisor föreslås enligt bolagsordningen.
- Bolagsordningar och ägardirektiv för *Bjuvs kommunhus AB*, *AB Bjuvslokaler* och *AB Bjuvsfastigheter* föreslås ha det innehåll som återfinns under beslutsunderlag.
- Genom införandet av ett av kommunen helägt holdingbolag kan en äkta koncern skapas som ger koncernbidragsrätt, med möjlighet till skattemässig resultat- och skatteutjämning mellan bolagen i koncernen. Eftersom ägarandelen i *Bjuvs stadsnät AB* inte

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

överstiger 90 % kan detta bolag dock inte erhålla eller ge koncernbidrag till övriga bolag.

- Bildandet av ett lokalbolag får även till följd att kommunens överförda fastighetsbestånd får en egen resultat- och balansräkning, vilket förbättrar förutsättningarna avsevärt för effektiv ledning, styrning, uppföljning och hantering av fastighetsunderhåll.

Omsorg i Bjuv AB och Bjuvs stadsnät

- Omsorg i Bjuv AB föreslås bli dotterbolag till Bjuvs Kommunhus AB.
- Även Bjuvs kommuns ägarandel på 85 procent av Bjuvs Stadsnät AB föreslås att överlåtas till Bjuvs Kommunhus AB. Övriga 15 procent av aktierna ägs av Pingday AB som är ett helägt dotterbolag till Öresundskraft AB.

Bemanning AB Bjuvsbostäder, AB Bjuvslokaler och AB Bjuvsfastigheter

	Antal tillsvidare
Tjänstemän	13
Fastighetstekniker	5
Lokalvårdare	2
Drifttekniker	1
Totalt	21

För AB Bjuvsbostäder, AB Bjuvslokaler och AB Bjuvsfastigheter föreslås en bemanning på totalt 21 medarbetare inklusive VD (verkställande direktör) som är gemensam för dessa bolag. AB Bjuvsfastigheter kommer att ha 2 lokalvårdare anställda, resterande lokalvårdare kommer att ha sin anställning i serviceförvaltningen. Lokalvårdarna i AB Bjuvsfastigheter har ursprungligen haft sin anställning i AB Bjuvsbostäder och arbetar med trappstädning av bostadsfastigheterna.

Med föreslagen bemanning i AB Bjuvsbostäder, AB Bjuvslokaler och AB Bjuvsfastigheter återstår det 4 tjänster på tjänstemannasidan och 46 tjänster på kollektivsidan i kommunens regi för vidare utredning inom ramen för kommunstyrelsens förvaltnings tidigare erhållna uppdrag om att utreda en organisation för FM-tjänster inkluderande kostverksamhet, gata/park, lokalvård, bilpool och övriga servicetjänster m.m.

Fastighetsöverlåtelser och principer för finansiering

Bjuvs kommuns verksamhetsfastigheter enligt bilagd fastighetslista överlåts till AB Bjuvslokaler.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Hållpunkter vid överlåtelse av Bjuvs kommuns verksamhetsfastigheter till AB Bjuvslokaler.

1. Bjuvs kommun köper/bildar ett holdingbolag (Bjuvs kommunhus AB).
2. Bjuvs kommunhus AB köper/bildar ett lokalbolag (AB Bjuvslokaler)
3. Bjuvs kommun säljer kommunens verksamhetsfastigheter enligt bilagd fastighetslista till AB Bjuvslokaler. Köpeskillingen fastställs till det bokförda värdet. Totalt portföljvärde i Bjuvs kommuns fastighetsportfölj är ca 750 mnkr (enligt bilaga Fastighetslista).

Samverkan/fackliga åtaganden

- HR-avdelningen har tillsammans med berörda fackliga parter genomfört risk- och konsekvensanalyser. En genomgång har därefter gjorts på en arbetsplatsträff med fastighetsavdelningen, samt med berörd ledningsgrupp.
- Central samverkan sker kontinuerligt avseende projektets status och framskridande.
- Vid beslut om bolagisering kommer förhandlingar att ske med berörda fackliga organisation.
- Arbetet med kontorsplanering och fastställande av en ny organisationsstruktur utifrån förslaget om ny bolagsstruktur har påbörjats.

Framtagande av förvaltningsavtal till respektive bolag

- Under hösten kommer det att arbetas fram förvaltningsavtal för att reglera prissättning och åtaganden mellan bolagen och kommunen. Aktuella förvaltningsavtal är mellan, å ena sidan, AB Bjuvsfastigheter och, å andra sidan, antingen Bjuvs kommun, AB Bjuvsbostäder eller AB Bjuvslokaler. Avtalen ingås i takt med att AB Bjuvsfastigheter är redo att leverera aktuella tjänster. Allt eftersom överlåtelse av fastigheterna sker mellan kommunen och AB Bjuvslokaler kommer förvaltningsavtal avseende sådan fastighet flyttas från kommunen till AB Bjuvslokaler.

Process med fastighetsreglering och klarläggande av vilka fastigheter som ska överlåtas.

- Arbetet med att initiera fastighetsreglering, fastighetsöverlåtelse och lantmäteriförrättning påbörjas snarast och kommer med förslag om vilka fastigheter som ska ingå i överlåtelsen.

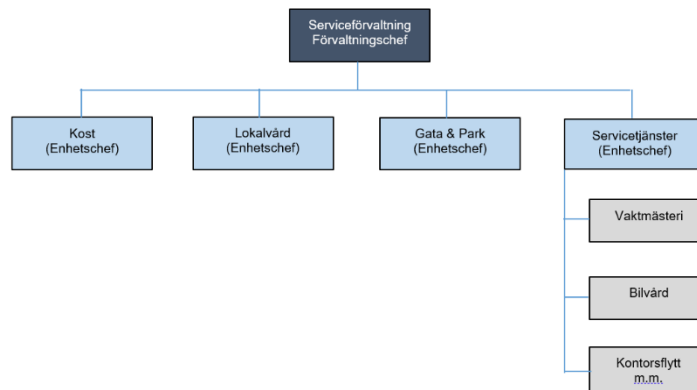
Införande av servicenämnd med tillhörande serviceförvaltning

- Förutsättningarna för att införa en serviceförvaltning är under utredning. Utredningen har till uppgift att komma med förslag på hur

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

en serviceförvaltning skulle kunna organiseras och vilka verksamheter som skulle kunna ingå.

Organisation för föreslagen serviceförvaltning

- Verksamheter som planeras ingå i en serviceförvaltning är bland annat kost, lokalvård, gata/park och servicetjänster så som vaktmästeri, kontorsflytt och bilvårdsverksamhet med bilpool m.m.
- Gata-/parkverksamheten, lokalvård och kostverksamhet är under genomlysning.
- En översyn av kommunens fordonsflotta pågår.
- Utredningen för en serviceförvaltning med tillhörande nämnd beräknas vara klar i början av 2024.

Med den nya bolagsorganisationen på plats skapas det förutsättningar för att i nästa steg jobba vidare med utredning för att uppnå en effektiv och ändamålsenlig serviceförvaltning med tillhörande nämnd.

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

- Ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag bilda bolag med följande namnförslag, ett holdingbolag (*Bjuvs kommunhus AB*), ett lokalbolag (*AB Bjuvslokaler*) och ett förvaltningsbolag (*AB Bjuvsfastigheter*), samt att vidta nödvändiga åtgärder och ingå erforderliga avtal för att bilda och inrätta dessa bolag med avsedda tillgångar och verksamheter.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

- Godkänna förslag till bolagsordning och ägardirektiv för *Bjuvs kommunhus AB*.
- Godkänna förslag till bolagsordning och ägardirektiv för *AB Bjuvslokaler*.
- Godkänna förslag till bolagsordning och ägardirektiv för *AB Bjuvsfastigheter*.
- Byta namn på tekniska nämnden och tekniska förvaltningen till servicenämnden och serviceförvaltningen.
- Upphäva reglementet för tekniska nämnden att gälla från och med beslutet vunnit laga kraft.
- Anta reglemente för servicenämnden att gälla från och med beslutet vunnit laga kraft.
- Utse personer som lekmannarevisorer för *Bjuvs kommunhus AB*, *AB Bjuvslokaler* och *AB Bjuvsfastigheter*.
- Utse de personer som nu utgör kommunstyrelsens arbetsutskott till styrelse för *Bjuvs kommunhus AB*. Utse de personer som är ordförande respektive vice ordförande i kommunstyrelsens arbetsutskott till styrelseordförande respektive vice styrelseordförande i *Bjuvs kommunhus AB*.
- Utse de personer som nu utgör *AB Bjuvsbostäders* styrelseledamöter och suppleanter till styrelseledamöter respektive suppleanter för *AB Bjuvslokaler* och *AB Bjuvsfastigheter*. Utse de personer som är styrelseordförande respektive vice styrelseordförande i *AB Bjuvsbostäder* till styrelseordförande respektive vice styrelseordförande i *AB Bjuvslokaler* och *AB Bjuvsfastigheter*.
- Besluta att inget ytterligare fast styrelsearvode ska utgå för tillkommande styrelseuppdrag i Bjuvs kommunhus AB, AB Bjuvslokaler och AB Bjuvsfastigheter.
- Ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att se över övriga bolagsordningar och ägardirektiv så att de blir i linje med bolagsordning och ägardirektiv för *Bjuvs kommunhus AB*.

Redaktionella ändringar

Sammanfattning, tredje stycket: "Kommunstyrelsens förvaltning..."

Förslag till beslut, punkt 9: "Utse de personer som är ordförande respektive **vice** ordförande.."

Ägardirektiv Bjuvs kommunhus AB, AB Bjuvsfastigheter, AB Bjuvslokaler, punkt 1.2: "... även av ägardirektiv utfärdade av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen i Bjuvs kommun..."

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Yrkande

Maria Berglund (KD) yrkar följande:

Beslutet inte avgörs idag utan kompletteras med:

Tidplan

Utredningen med risk och konsekvensanalys

Yttrande från tekniska nämnden

Redogörelse för ny personalorganisation både avseende bolag men även framtida servicenämnd och beräkning av ev övertalighet.

Proposition

Ordförande ställer proposition på förvaltningens förslag och Maria Berglunds (KD) yrkande och finner att arbetsutskottet beslutar enligt förvaltningens förslag.

Votering

Votering begärs och ska genomföras.

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag: JA

Maria Berglunds (KD) yrkande: NEJ

JA: Kenneth Bolinder (SD), Mattias Åkesson (M), Jörgen Johnsson (M), Mikael Henrysson (SD)

NEJ: Maria Berglund (KD), Liselott Ljung (S)

Omröstningsresultat

Ordförande finner att med omröstningsresultatet 4 JA-röster och 2 NEJ-röster har arbetsutskottet beslutat enligt förvaltningens förslag.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktiges beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

- Ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag bilda bolag med följande namnförslag, ett holdingbolag (*Bjuvs kommunhus AB*), ett lokalbolag (*AB Bjuvslokaler*) och ett förvaltningsbolag (*AB Bjuvsfastigheter*), samt att vidta nödvändiga åtgärder och ingå erforderliga avtal för att bilda och inrätta dessa bolag med avsedda tillgångar och verksamheter.
- Godkänna förslag till bolagsordning och ägardirektiv för *Bjuvs kommunhus AB*.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

- Godkänna förslag till bolagsordning och ägardirektiv för *AB Bjuvslokaler*.
- Godkänna förslag till bolagsordning och ägardirektiv för *AB Bjuvsfastigheter*.
- Byta namn på tekniska nämnden och tekniska förvaltningen till servicenämnden och serviceförvaltningen.
- Upphäva reglementet för tekniska nämnden att gälla från och med beslutet vunnit laga kraft.
- Anta reglemente för servicenämnden att gälla från och med beslutet vunnit laga kraft.
- Utse personer som lekmannarevisorer för *Bjuvs kommunhus AB*, *AB Bjuvslokaler* och *AB Bjuvsfastigheter*.
- Utse de personer som nu utgör kommunstyrelsens arbetsutskott till styrelse för *Bjuvs kommunhus AB*. Utse de personer som är ordförande respektive vice ordförande i kommunstyrelsens arbetsutskott till styrelseordförande respektive vice styrelseordförande i *Bjuvs kommunhus AB*.
- Utse de personer som nu utgör *AB Bjuvsbostäders* styrelseledamöter och suppleanter till styrelseledamöter respektive suppleanter för *AB Bjuvslokaler* och *AB Bjuvsfastigheter*. Utse de personer som är styrelseordförande respektive vice styrelseordförande i *AB Bjuvsbostäder* till styrelseordförande respektive vice styrelseordförande i *AB Bjuvslokaler* och *AB Bjuvsfastigheter*.
- Besluta att inget ytterligare fast styrelsearvode ska utgå för tillkommande styrelseuppdrag i Bjuvs kommunhus AB, AB Bjuvslokaler och AB Bjuvsfastigheter.
- Ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att se över övriga bolagsordningar och ägardirektiv så att de blir i linje med bolagsordning och ägardirektiv för *Bjuvs kommunhus AB*.

Reservation

Maria Berglund (KD) och Liselott Ljung (S) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

Beslutet skickas till:
(Kommunstyrelsen)
Diariet

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

§ 168

Dnr 2023-00446

Markförvärv av fastigheterna Bjuv 1:14, 7:44, 10:4 och 22:1 i Bjuv (Höganäs Borgestad)

Sammanfattning

Bjuvs kommun har under en tid diskuterat med Höganäs Borgestad AB (nedan kallat Bolaget) om utveckling av de centralt belägna industrifastigheter som Bolaget äger i Bjuvs tätort. Bland annat har kommunen framfört intresse av att ta över ansvaret för den så kallade Tivoliparken. Under dessa diskussioner har möjligheten för kommunen att förvärva hela markområdet uppkommit. I samband med detta har också en möjlighet att flytta Bolagets verksamhet till en ny plats i kommunen uppstått. Kommunen ser att Bolagets fastigheter har stor betydelse för tätortens och kommunens framtida stadsutveckling och bedömer att det finns mycket goda möjligheter att utveckla fastigheterna för bostäder och centrumverksamhet i ett stationsnära läge.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Sofia Lundblad, 2023-10-27

Ramavtal med Höganäs Bjuv Fastighets AB med bilagor

Aktieöverlåtelseavtal med Bjuv Fastighets AB med bilagor

Avtal om lägenhetsarrende (nyttjanderätt till mark utan byggnad) för Bjuv 10:4 och 22:1

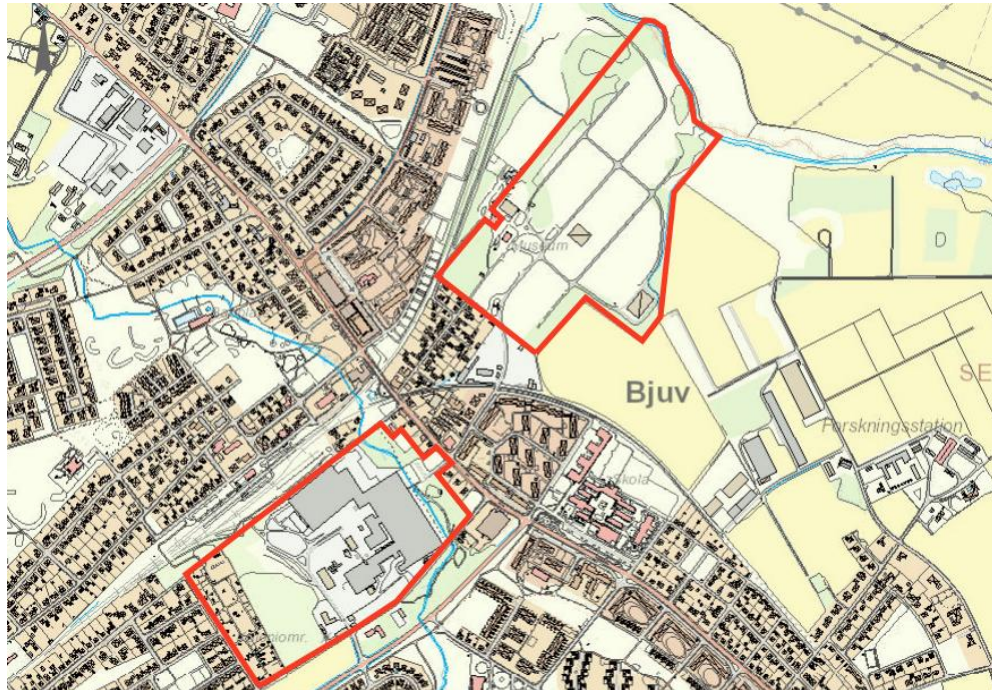
Hyseskontrakt för lokal på Bjuv 1:14 och 7:44 med bilagor

Fastighetsöverlåtelseavtal för Bjuv 1:14, 7:44, 10:4 och 22:1

Ärendet

Höganäs Borgestad AB avser att fortsätta bedriva sin verksamhet i Bjuvs kommun men har sett över möjligheterna att effektivisera sin verksamhet då den till största del har förändrats sedan de startade verksamheten i Bjuv. Bolaget har väldigt stora lokaler och ytor som inte är anpassade för den verksamhet de bedriver idag. Detta medför att de får onödigt höga driftkostnader för sina lokaler och dessutom en mindre effektiv produktion då området är utbredd i sin omfattning. Kommunstyrelsens förvaltning och Bolaget har tillsammans hittat en lämplig placering i Billesholm för Bolaget att fortsätta bedriva sin verksamhet inom kommunen.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Aktuella fastigheter: Bjuv 1:14 och 7:44 (Centrumfastigheterna) i söder och Bjuv 10:4 och 22:1 (Sellebergafastigheterna) i norr.

Ny plats för bolaget

Kommunen och Bolaget har tillsammans hittat en lämplig placering i Billesholm (Sånnadamm) för Bolaget att flytta sin verksamhet till. Sånnadamm är ett verksamhetsområde som ligger intill väg 110 och som Bjuvs kommun har utvecklat under många års tid. Flytten kommer att innebära att en ny detaljplan behöver tas fram för området då den befintliga detaljplanen inte är anpassad efter den verksamhet som avser bedrivas.

I överenskommelsen ingår det att kommunen tar på sig att planlägga marken för Bolagets verksamhet samt färdigställa marken så den blir lämplig för dess ändamål inom 24 månader. Bolaget står för samtliga kostnader för att flytta verksamheten och bygga upp nya lokaler på platsen. Bolaget kommer att förvärva ca 30 000 kvm mark för en köpeskilling på 150 kr/kvm tomtareal. Markförsäljningen kommer att behandlas i ett eget ärende när detaljplanen för området är färdig.

Ekonomiska konsekvenser

Fastigheterna i Bjuv är värderade till 145 miljoner kronor. Den faktiska köpeskillingen för att köpa aktierna i det nybildade bolaget (se nedan) kommer att fastställas på tillträdesdagen beroende på hur balansräkningen ser ut på tillträdesdagen, dvs justeras efter hur Bolagets kassa och eventuella skatteskulder etcetera ser ut.

På tillträdesdagen kommer 60 % av köpeskillingen att betalas, därefter betalas 20 % tolv månader efter tillträdesdagen och 20 % 24 månader efter tillträdesdagen.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Genomförande av förvärvet innebär att kommunen behöver ta upp nya lån från Kommuninvest för att finansiera förvärvet. Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att framtida intäkter från exploateringen täcker kostnaderna för förvärv och exploateringskostnader. Hela projektet bedöms kunna gå med ett överskott efter ca 10 år från förvärvet. Dessutom beräknas markförvärvet möjliggöra en betydande inflyttning vilket ökar kommunens framtida skatteintäkter.

Fastigheternas förutsättningar

Hela fastighetsytan omfattar drygt 40 hektar mark och innefattar både det centrala markområdet och området som ligger mellan Selleberga och Skånebanan. Hela fabriksområdet med sin närhet till stationen bedöms rymma en omfattande stadsbebyggelse som får goda kopplingar till Bjuvs centrum. Området bedöms också kunna innehålla arbetsplatser och centrumverksamheter.

På fastigheterna finns det idag ca 55 000 kvm byggnader. Bolaget kommer att flytta med sig en mindre byggnad till den nya platsen. I övrigt kommer majoriteten av byggnaderna inledningsvis stå kvar. Beslut kring byggnaders utveckling eller rivning tas i samband med upprättandet av nya detaljplaner för området. Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att det finns goda möjligheter att hyra ut lokalerna under en övergångsperiod mellan förvärvet och tills det är möjligt att påbörja utbyggnaden av området. Kontorslokalerna i huvudbyggnaden kommer med största sannolikhet att kunna användas för såväl kommunal som extern verksamhet efter vissa ändamålsanpassningar.

Kommunen och Bolaget har kommit överens om att Bolaget ansvarar för kostnaderna för att sanera marken så att den uppnår naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning. Kommunen ansvarar för att sanera ytterligare så att riktlinjerna för känslig markanvändning uppnås på områdena där bostäder ska byggas. Denna kostnad har tagits med i kalkylerna.

Fastighetsöverlåtelsen

Överlåtelsen av fastigheterna kommer att ske som en aktieöverlåtelse. Bolaget kommer att sälja fastigheterna till ett nybildat bolag som kommunen i sin tur kommer att förvärva 100 % av aktierna i. Avtalen är villkorade med ett godkännande i kommunfullmäktige för att gälla.

Tillträdet till fastigheterna är satt till 2024-03-20, alternativt när ett beslut i kommunfullmäktige har vunnit laga kraft.

Hyses- och arrendeavtal

På grund av att det kommer att dröja några år innan Bolaget har möjlighet att flytta sin verksamhet till den nya platsen kommer de att hyra tillbaka del av fastigheten. På fastigheterna Bjuv 10:4 och 22:1 (Sellebergafastigheterna) har Bolaget upplag av en del råmaterial. Arrendeavtalet reglerar att Bolaget har rätt att förvara sitt upplag där hyresfritt i 36 månader efter tillträdesdatumet. Bolaget kommer även ha ett behov av att hyra tillbaka del av kontoren, lagerlokal och packningsfabriken

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

(på Centrumfastigheterna). Bolaget kommer att hyra dessa i maximalt fem år, varav de första två åren hyresfritt.

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att:

- Godkänna Ramavtal och Aktieöverlåtelseavtal med Höganäs Bjuv Fastighets AB (org nr 556717-8040) och därmed förvärva fastigheterna Bjuv 1:14, 7:44, 10:4 och 22:1.
- Godkänna Avtal om lägenhetsarrende för Bjuv 10:4 och 22:1 med Höganäs Borgestad AB (556264-6272).
- Godkänna Hyreskontrakt för lokal på Bjuv 1:14 och med Höganäs Borgestad AB (556264-6272).
- I samband med aktieöverlåtelsen ge Kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att ta upp nya lån för att finansiera aktieöverlåtelsen.
- Ge kommunstyrelsens ordförande eller dennes ersättare i uppdrag att signera avtalen för kommunens räkning.

Yrkande

Maria Berglund (KD) yrkar följande:

Att beslutet i KSAU skjuts till möte 22/11

Att det på nästkommande KS ges en gedigen presentation av förutsättningar för köpet, risk och konsekvensanalys både avseende köpet samt dess långsiktiga påverkan på kommunens ekonomiska förutsättningar samt redovisning av miljörisker på området.

Kenneth Bolinder (SD), Jörgen Johnsson (M) och Matthias Åkesson (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Proposition

Ordförande ställer proposition på förvaltningens förslag och Maria Berglunds (KD) yrkande och finner att arbetsutskottet beslutar enligt förvaltningens förslag.

Votering

Votering begärs och ska genomföras.

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag: JA

Maria Berglunds (KD) yrkande: NEJ

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

JA: Kenneth Bolinder (SD), Mattias Åkesson (M), Jörgen Johnsson (M),
Mikael Henrysson (SD)

NEJ: Maria Berglund (KD), Liselott Ljung (S)

Omröstningsresultat

Ordförande finner att med omröstningsresultatet 4 JA-röster och 2 NEJ-röster har arbetsutskottet beslutat enligt förvaltningens förslag.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktiges beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att:

- Godkänna Ramavtal och Aktieöverlåtelseavtal med Höganäs Bjuv Fastighets AB (org nr 556717-8040) och därmed förvärva fastigheterna Bjuv 1:14, 7:44, 10:4 och 22:1.
- Godkänna Avtal om lägenhetsarrende för Bjuv 10:4 och 22:1 med Höganäs Borgestad AB (556264-6272).
- Godkänna Hyreskontrakt för lokal på Bjuv 1:14 och med Höganäs Borgestad AB (556264-6272).
- I samband med aktieöverlåtelsen ge Kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att ta upp nya lån för att finansiera aktieöverlåtelsen.
- Ge kommunstyrelsens ordförande eller dennes ersättare i uppdrag att signera avtalen för kommunens räkning.

Reservation

Maria Berglund (KD) och Liselott Ljung (S) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

Beslutet skickas till:
(Kommunstyrelsen)
Diariet

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------