

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Plats och tid	Konferensrum Selleberga, onsdagen den 29 november 2023 kl 09:00-09:15		
Beslutande	Mikael Henrysson (SD), ordförande Kenneth Bolinder (SD), vice ordförande Matthias Åkesson (M) Jörgen Johnsson (M)	Ulrika Thulin (S) Liselott Ljung (S)	
Övriga närvarande	Christian Alexandersson tf kommundirektör Melinda Höglind kommunjurist Susan Elmlund kommunsekreterare		
Justerare	Jörgen Johnsson (M)		
Justeringens plats och tid	I anslutning till sammanträdet, digital justering		
Underskrifter			
Sekreterare	Susan Elmlund	Paragrafer	§ 190-195
Ordförande	Mikael Henrysson (SD)		
Justerare	Jörgen Johnsson (M)		
	ANSLAGSBEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.		
Organ	Kommunstyrelsens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2023-11-29		
Anslaget är uppsatt	2023-11-29 – 2023-12-21		
Förvaringsplats för protokollet	Kommunstyrelsens förvaltning kommunledning		
Underskrift	Susan Elmlund		

Kommunstyrelsens arbetsutskott**Ärendelista**

§ 190 Dnr 2023-00001	
Val av justerare	3
§ 191 Dnr 2023-00004	
Godkännande av dagordning.....	4
§ 192 Dnr 2023-00443	
Kommunstyrelsens internbudget 2024	5
§ 193 Dnr 2023-00484	
Begäran om överlåtelse av tillsynsansvar enligt miljöbalken.....	8
§ 194 Dnr 2023-00439	
Minoritetsåterremiss av ärende - 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	13
§ 195 Dnr 2023-00446	
Minoritetsåterremiss av markförvärv av fastigheterna Bjuv 1:14, 7:44, 10:4 och 22:1 i Bjuv (Höganäs Borgestad).....	24

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 190

Dnr 2023-00001

Val av justerare

Sammanfattning

Till att justera dagens protokoll föreslås Jörgen Johnsson (M).

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att välja Jörgen Johnsson (M) till att justera dagens protokoll.

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 191

Dnr 2023-00004

Godkännande av dagordning

Sammanfattning

Föreligger dagordning daterad 2023-11-22.

Som nya ärenden föreslås

Ärende 5: *Minoritetsåterremiss av ärende - 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*

Ärende 6: *Minoritetsåterremiss av 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
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 192

Dnr 2023-00443

Kommunstyrelsens internbudget 2024**Sammanfattning**

Enligt kommunfullmäktiges beslut 2023-10-30, § 119, ska kommunstyrelsen och samtliga nämnder formulera nämndmål samt fastställa nämndens budget senast den 31 december 2023.

I dokumentet "Internbudget 2024 - Kommunstyrelsen" presenteras förvaltningens förslag till mål och budget för kommunstyrelsens verksamheter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Anna Lindström, 2023-11-01
Internbudget 2024, Kommunstyrelsen, 2023-10-24

Ärendet

Enligt kommunfullmäktiges beslut 2023-10-30, § 119, ska kommunstyrelsen och samtliga nämnder formulera nämndmål samt fastställa nämndens budget senast den 31 december 2023.

I dokumentet "Internbudget 2024 - Kommunstyrelsen" presenteras förvaltningens förslag till mål och budget för kommunstyrelsens verksamheter.

Kommunstyrelsens har för år 2024 blivit tilldelad en driftbudget på 96,0 mnkr (att jämföra med 91,5 mnkr för år 2023). 17,5 mnkr har avsatts till kommunstyrelsens förfogande.

Nämndens driftbudget

tkr	Utfall År 2022	Budget År 2023	Budget År 2024	Plan År 2025	Plan År 2026
Kommunstyrelse och arbetsutskott	-3 147	-3 503	-3 573	-3 598	-3 692
Kommunledning	-59 531	-78 115	-82 296	-82 872	-85 027
Räddningstjänst	-9 141	-9 912	-10 110	-10 180	-10 445
Nettokostnad	-71 819	-91 529	-95 979	-96 651	-99 164

I förvaltningens förslag till internbudget presenteras även mål för verksamheten. Målen utgår från kommunfullmäktiges mål och, i förlängningen, från kommunens Vision 2030. Som komplement till dessa

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott

mål har den styrande majoriteten formulerat sina avsikter och prioriteringar för nästa år i ett antal specifika att-satser, vilka framgår nedan.

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen besluta

- att godkänna "Internbudget 2024, Kommunstyrelsen"
- att fortsätta höja kvalitén i kommunen avseende service, tillgänglighet och bemötande
- att fortsatt samverka med näringslivet för att klättra i näringslivsranking inom företagsklimat
- att fortsätta satsningar på kommunens trygghetsinsatser med åtgärder som motverkar otrygghet
- att fortsätta höja kvalitén i kommunen avseende tekniska lösningar för att samordna förvaltningarnas digitalisering
- att fortsatt arbete med offentlig upphandling som strategiskt verktyg för inköp för förbättrad ekonomi och höjd kvalitet
- att tillämpa funktion för upphandling och att köpa rättigheter att nyttja i stället för att äga företagsidéerna
- att verka för att tillsammans med arbetsgivare i kommunen möjliggöra för unga att etablera sig på arbetsmarknaden
- att ta fram och föreslå en ny bevarandeplan för att bättre spegla dagens verklighet
- att etablera destination som en uttalad del av näringslivsutveckling
- att införa språkkrav för anställda i Bjuvs kommuns verksamheter

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

- att godkänna "Internbudget 2024, Kommunstyrelsen"
- att fortsätta höja kvalitén i kommunen avseende service, tillgänglighet och bemötande
- att fortsatt samverka med näringslivet för att klättra i näringslivsranking inom företagsklimat

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott

- att fortsätta satsningar på kommunens trygghetsinsatser med åtgärder som motverkar otrygghet
- att fortsätta höja kvalitén i kommunen avseende tekniska lösningar för att samordna förvaltningarnas digitalisering
- att fortsatt arbete med offentlig upphandling som strategiskt verktyg för inköp för förbättrad ekonomi och höjd kvalité
- att tillämpa funktion för upphandling och att köpa rättigheter att nyttja i stället för att äga företagsidéerna
- att verka för att tillsammans med arbetsgivare i kommunen möjliggöra för unga att etablera sig på arbetsmarknaden
- att ta fram och föreslå en ny bevarandeplan för att bättre spegla dagens verklighet
- att etablera destination som en uttalad del av näringslivsutveckling
- att införa språkkrav för anställda i Bjuvs kommuns verksamheter

Reservation

Ulrika Thulin (S) och Liselott Ljung (S) reserverar sig mot kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut med motiveringen *"Då vi naturligtvis hellre hade haft vår egen budget, samt att vi anser att kommunen t.ex. inte ska avsätta så mycket som 17,5 miljoner till Kommunstyrelsens förfogande."*

Beslutet skickas till:
(Kommunstyrelsen)
Diariet

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

§ 193

Dnr 2023-00484

Begäran om överlåtelse av tillsynsansvar enligt miljöbalken

Sammanfattning

Bygg- och miljönämnden beslutade 2023-11-23 § 102 hemställa att kommunfullmäktige gör en framställan till Länsstyrelsen i Skåne län om överlåtelse av tillsynsansvar enligt miljöbalken i enlighet med tjänsteutlåtandet från och med 1 januari 2024.

Bygg- och miljöförvaltningen har i samråd med Länsstyrelsen kommit fram till att det är lämpligt att aktualisera en begäran avseende överlåtelse av tillsynsansvar enligt miljöbalken.

I samband med detta överlåtelsebeslut begär bygg- och miljönämnden att överta tillsynsansvaret för följande verksamheter där länsstyrelsen idag är tillsynsmyndighet:

- Foodhills AB, Bjuv
- Höganäs Borgestad AB
- Saint-Gobain Sweden AB, I
- Ekebro avloppreningsverk
- Ekeby avloppreningsverk
- Söderåsens Bioenergi

Detta överlåtelsebeslut föreslås syfta till att också underlätta fördelning av tillsynsansvar för tillkommande framtida tillståndspliktiga verksamheter i kommunen.

Förvaltningen anser att det finns en fördel med att kommunen har tillsynsansvar för verksamheter i Bjuvs kommun. Detta genom att kommunen får en bättre helhetsbild av den samlade miljöpåverkan från verksamheter i Bjuv avseende luft, vatten, mark, buller med mera. Förvaltningen kommer också att ha en bättre möjlighet att prioritera inom tillsynen utifrån miljömålen om förvaltningen har tillsynen över alla objekt inom en bransch eller ett område. Det blir även lättare att säkerställa att tillsynen bidrar till genomförande av de olika program som tagits fram inom kommunen och av statliga myndigheter.

Överläts tillsynsansvar från länsstyrelsen till bygg- och miljönämnden innebär det att vi genomgående kan använda vår kunskap om lokala miljöförhållanden samt stärka vår branschkompetens för att ge goda förutsättningar för en effektiv tillsyn av verksamheterna.

Bygg- och miljönämnden anser att samtliga krav uppfylls för överlåtelse av tillsynen på så sätt som anges i miljötillsynsförordningen (2011:13). Bygg- och miljönämnden har den kompetens, organisation och de resurser som

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott

krävs för att i fortsättningen bedriva den operativa tillsynen för ovanstående verksamheter.

Kommunstyrelsens förvaltning har inget att erinra mot förslaget.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljönämnden, 2023-11-23, § 102
Tjänsteskrivelse, Sulejman Ovcina, 2023-11-02
Behovsutredning 2023–2025 med tillsynsplan för 2023
Bygg- och miljönämnden 2023-05-24 § 58
Reglemente för bygg- och miljönämnden
Bygg- och miljöförvaltningens riktlinje för kompetensförsörjning

Ärendet

Bygg- och miljöförvaltningen har i samråd med länsstyrelsen kommit fram till att det är lämpligt att aktualisera en begäran av överlåtelse av tillsynsansvar enligt miljöbalken. För att initiera detta behöver bygg- och miljönämnden hemställa till kommunfullmäktige om att göra en framställan till länsstyrelsen om överlåtelse av tillsynsansvar enligt miljöbalken.

Begäran om överlåtelse av tillsynsansvar av miljöfarliga verksamheter

Tillsynen för vissa typer av liknande verksamheter kan bedrivas av både länsstyrelsen och kommunen. Oklarheter kan göra att fel myndighet agerar eller att tillsynsansvar faller mellan stolarna. Ett skäl är att underlätta fördelning av tillsynsansvar för tillkommande framtida tillståndspliktiga verksamheter i kommunen.

Bygg- och miljönämnden begär att länsstyrelsen skall överlåta den operativa tillsynen enligt miljöbalken för B-objekt där länsstyrelsen idag är tillsynsmyndighet, samt framtida tillkommande B-objekt. Det gäller även framtida tillkommande B-objekt där länsstyrelsen bedömer att det är lämpligt.

Undantaget i begäran om överlåtelse är de B-objekt där länsstyrelsen är tillsynsmyndighet idag och vill behålla tillsynansvaret.

I samband med detta överlåtelsebeslut begär bygg- och miljönämnden att överta tillsynansvaret för följande verksamheter där länsstyrelsen idag är tillsynsmyndighet:

Anläggningsnummer	Anläggning	Driftstatus	Tillsynsmyndighet	Prövningsnivå
1260-101	Foodhills AB, Bjuv	I drift	Länsstyrelsen	B
1260-102	Höganäs Borgestad AB	I drift	Länsstyrelsen	B
1260-104	Saint-Gobain Sweden AB	I drift	Länsstyrelsen	B
1260-50-001	Ekobro avloppsreningsverk	I drift	Länsstyrelsen	B

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott

12650-50-002	Ekeby avloppreningsverk	I drift	Länsstyrelsen	B
1260-61-002	Söderåsens Bioenergi	I drift	Länsstyrelsen	B

Bygg- och miljönämnden är från och med den 1 januari 2023 den nämnd som ansvarar för operativ tillsyn enligt miljöbalken inom Bjuvs kommun, se reglemente enligt bilaga 4.

Bygg- och miljöförvaltningen har kännedom om verksamheterna utifrån resmisshantering i tillståndsärenden med mera och besitter resurser, kompetens och förmåga vid eventuella händelser som olyckor eller allvarliga driftstörningar. Personalen får fortlöpande vidareutbildning och besitter kunskap inom flera sakområden exempelvis IED-tillsyn, förorenade områden, miljöjuridik, vilket sammantaget skapar förutsättningar för att bedriva en effektiv tillsyn på så sätt som Naturvårdsverket anger i *Vägledning om överlåtelse av tillsyn*. Vidare har kommunen mycket god samverkan med andra kommuner i länet vad gäller att utöva en effektiv tillsyn enligt miljöbalken.

Bygg- och miljöförvaltningen består av 12 personer, varav 5 årsarbetskrafter inom miljöområdet. Det ger också goda möjligheter att bygga upp och utveckla kompetens inom olika specialiserade branschområden över tid.

Utifrån ett regionalt perspektiv bedömer vi att det är en fördel om vi, utifrån våra resurser, tar ett stort ansvar för tillsynen omedelbart och att länsstyrelsen därmed kan frigöra resurser för tillsyn av andra verksamheter i länet. Vi får då samlat fler personer som kan bedriva passande tillsyn på dessa olika typer av verksamheter. Vi anser att det är viktigt att vi har en nära samverkan med länsstyrelsen inom de branscher vi tar över. På så vis får det en kompetensuppbyggnad som kan innebära fördelar för miljöarbetet.

För nämndens tillsynsarbete används ärendehanteringssystem EDP där alla tillsynsobjekt registreras och där tillsynsbehovet och planerad tillsyn framgår. Samtliga handläggare har god kunskap i att använda systemet för att planera och följa upp utförd tillsyn.

Nämnden beslutar årligen om en behovsutredning och tillsynsplan för nästkommande år. Gällande behovsutredning och tillsynsplan bifogas, se bilaga 2. Inom miljötillsynen har den planerade tillsynen genomförts enligt plan. Under perioden har cirka 70 % av de planerade tillsynsbesöken genomförts. Prognosen för helåret 2023 är att samtliga planerade tillsynsbesök kommer att genomföras.

Ett utökat tillsynsansvar innebär ett visst merarbete för bygg- och miljöförvaltningen vilket uppvägs av ökade intäkter för tillsynen. Intäkterna kan och bör användas till utökade personella resurser.

Bygg- och miljönämnden är en fristående nämnd och det bedöms inte finnas någon annan jävsproblematik med anledning av kommunens interna organisation.

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att vi uppfyller samtliga de krav som anges i 1 kap 6–12 och 20 §§ miljötillsynsförordningen (2011:13) och som länsstyrelsen ska ta hänsyn till vid sin prövning av begäran av överlåtelse av tillsyn.

Förorenade områden

I och med detta beslut föreslås att kommunen även får tillsynsansvar för de förorenade områden som härstammar från de pågående verksamheter för vilka man övertar tillsynen.

På bygg- och miljöförvaltningens inrådan föreslås följande preciseringar. Överlåtelsen omfattar:

- dels förorenade områden, där föroreningarna härrör från pågående miljöfarlig verksamhet med beteckning B i miljöprövningsförordningen (2013:251) och där tillsynen överlåts enligt punkten/punkterna ovan.
- dels utöva tillsynen över förorenade områden, där föroreningarna härrör från nedlagda miljöfarliga verksamheter med beteckning B enligt Miljöprövningsförordningen (2013:251) utom de pågående verksamheterna som länsstyrelsen har/hade tillsynsansvar över den (beslutsdatum). För pågående verksamheter som överlåts från länsstyrelsen till kommunen, eller där verksamheter klassas ner från att vara tillståndspliktiga (B-) verksamheter till anmälningspliktiga (C-) verksamheter, överförs tillsynsansvaret för förorenade områden till kommunen.
- dels utöva tillsynen över äldre nedlagda deponier som är nedlagda före den 16 juli 2001, de omfattas därmed inte av deponeringsförordningen. Se vidare 38 § deponeringsförordningen

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta göra en framställan till Länsstyrelsen i Skåne län om överlåtelse av tillsynsansvar enligt miljöbalken i enlighet med tjänsteutlåtandet från och med 1 januari 2024.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktiges beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta göra en framställan till Länsstyrelsen i Skåne län om överlåtelse av tillsynsansvar enligt miljöbalken i enlighet med tjänsteutlåtandet från och med 1 januari 2024.

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslutet skickas till:
(Kommunstyrelsen)
Diariet

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

§ 194

Dnr 2023-00439

Minoritetsåterremiss av ärende - 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.

Kommunstyrelsen 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.

På Kommunfullmäktiges sammanträde den 2023-11-27 beslutades om minoritetsåterremiss av ärendet.

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott**Återremiss**

På kommunfullmäktiges sammanträde den 2023-11-27 beslutades om minoritetsåterremiss av ärendet med motiveringen att följande frågor inte hade besvarats:

- Att föra över Fastighetsavdelningen från Tekniska Förvaltningen till Kommunstyrelsens Förvaltning, samt att se över möjligheten till samverkansavtal mellan Kommunstyrelsens Förvaltning (Fastighet) och AB Bjuvsbostäder.
- Att komplettera Slutrapport med bilagor samt risk och konsekvensanalys med jämförelsen drift enligt ovan förslag med Kommunstyrelsens Förvaltning och AB Bjuvsbostäder
- Att inhämta yttrande från Tekniska nämnden och AB Bjuvsbostäder avseende samtliga förslag till bolagisering i Slutrapporten och ovan förslag att Fastighetsavdelningen ska organiseras under Kommunstyrelsens Förvaltning.
- Att inför ett eventuellt beslut om bolagisering redovisa för ny personalorganisation både avseende bolaget, samt även framtida servicenämnden och beräkning av eventuellövertalighet.
- Att inför ett eventuellt beslut om bolagisering utarbeta ett förslag på reviderad version av dokumentet "Regler om ekonomisk ersättning till förtroendevalda".
- Att inför ett eventuellt beslut om bolagisering klargöra vem som ansvarar för de fastigheter som inte genomgått fastighetsreglering och flytt.
- Att inför ett eventuellt beslut om bolagisering klargöra för om det kommer finnas behov av parallella organisationer fram till att alla regleringar är klara.

Svar på minoritetsåterremiss

Att föra över Fastighetsavdelningen från Tekniska Förvaltningen till Kommunstyrelsens Förvaltning, samt att se över möjligheten till samverkansavtal mellan Kommunstyrelsens Förvaltning (Fastighet) och AB Bjuvsbostäder.

Utredningen har syftat till att ta fram ett förslag på en enhetlig och effektiv förvaltning av kommunens lokaler. Utredningen visade på en möjlig samordningsvinst om Bjuvsbostäders och kommunens förvaltning slås ihop. Om fastighetsförvaltningen enbart flyttas till kommunstyrelsens förvaltning uppstår inte fördelarna med att slå ihop förvaltningsorganisationerna.

Att enbart ingå samverkansavtal mellan dagens Bjuvsbostäder och kommunen för att köpa tjänster begränsas i dagsläget av upphandlingsreglerna och det så kallade Tekalkriteriet som styr vilka tjänster ett bolag får leverera till en kommun utan upphandling.

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott**Att komplettera Slutrapport med bilagor samt risk och konsekvensanalys med jämförelsen drift enligt ovan förslag med Kommunstyrelsens Förvaltning och AB Bjuvsbostäder**

Med att ovanstående inte bedöms möjligt faller behovet av att göra en jämförelse.

Att inhämta yttrande från Tekniska nämnden och AB Bjuvsbostäder avseende samtliga förslag till bolagisering i Slutrapporten och ovan förslag att Fastighetsavdelningen ska organiseras under Kommunstyrelsens Förvaltning.

Ärendet påbörjades genom beslut om utredning i KS den 15e mars. Därefter togs inriktningsbeslut och uppdrag att ta fram förslag till förändring i KS den 7e Juni.

Organisatoriska frågor och översyn av kommunens organisation samt att föreslå förändringar till Kommunfullmäktige sorterar inom kommunstyrelsens ansvarsområde enligt KS reglemente.

För att samla in verksamheternas och bolagets perspektiv i utredningen har ansvarig förvaltningschef för teknisk förvaltning, kommunens fastighetschef, VD för AB Bjuvsbostäder, AB Bjuvsbostäders ekonomichef och AB Bjuvsbostäders fastighetschef ingått i projektet. Därmed har nämnden, bolaget och kommunstyrelsen fått tillgång till förutsättningar och konsekvenser.

Att inför ett eventuellt beslut om bolagisering redovisa för ny personalorganisation både avseende bolaget, samt även framtida servicenämnden och beräkning av eventuellövertalighet.

Fastighetsavdelningens- och Bjuvsbostäders personal fick information om utredningen den 30 maj, inför beslut om utredning i KSAU, och har därefter fortlöpande fått information.

Information har gått ut till verksamheterna kring hur eventuell övertalighet hanteras i förändringen

Stående punkt på varje Cesam under hela projektet

Arbete med risk- och konsekvensanalys med samtliga berörda fackliga parter har skett med utredningen som underlag.

Risker och konsekvenser kopplat till förändring har identifierats som bearbetas fortlöpande i ett gemensamt arbetsdokument mellan parterna i samverkan

HR-avdelningen har kontinuerligt varit ute i verksamheterna och informerat och lyssnat in under processen

Att inför ett eventuellt beslut om bolagisering utarbeta ett förslag på reviderad version av dokumentet ”Regler om ekonomisk ersättning till förtroendevalda”.

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Ett förtydligande av förslaget är att det kommer utgå mötesersättning för samtliga ledamöter enligt nu gällande regler.

Att inför ett eventuellt beslut om bolagisering klargöra vem som ansvarar för de fastigheter som inte genomgått fastighetsreglering och flytt.

Förslag till ägardirektiv pekar ut den övergripande roll och ansvarsfördelningen. Som en del av genomförandet av förändringen upprättas ett samverkansavtal som reglerar roller och ansvar.

Att inför ett eventuellt beslut om bolagisering klargöra för om det kommer finnas behov av parallella organisationer fram till att alla regleringar är klara.

Under genomförandet av bolagiseringen får kommunstyrelsens förvaltning visst antal ökade administrativa uppgifter för att hantera transaktioner mellan bolaget och kommunen. Vissa av dessa uppgifter övergår till bolaget i takt med att fastigheter överläts. Övriga uppgifter kommer hanteras inom kommunens befintliga lokalförsörjningsprocess.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Agneta Fristedt, 2023-11-28

Kommunfullmäktige, 2023-11-27, § 138

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

Slutrapport samordningsutredning Bjuvs kommun (rev 2023-09-29)

Riktlinjer för lokalförsörjning Bjuvs kommun

Lokalförsörjningsplan 2022-2032

Presentation koncern med fastigheter KS 231115

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

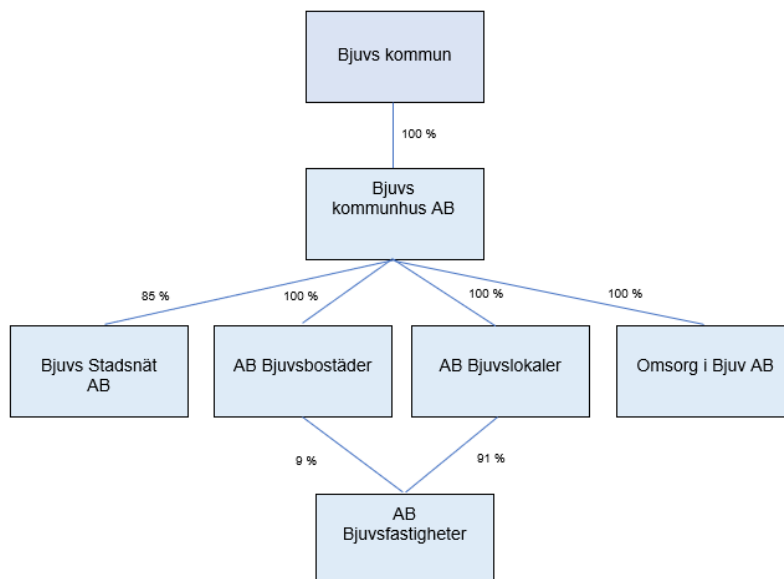
Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

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*.

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 tomta 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 föreslås utgöras av kommunstyrelsens arbetsutskott. Styrelsen för *AB Bjuvslokaler* och

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott

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 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

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott

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 överläts till *AB Bjuvslokaler*.

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 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

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott

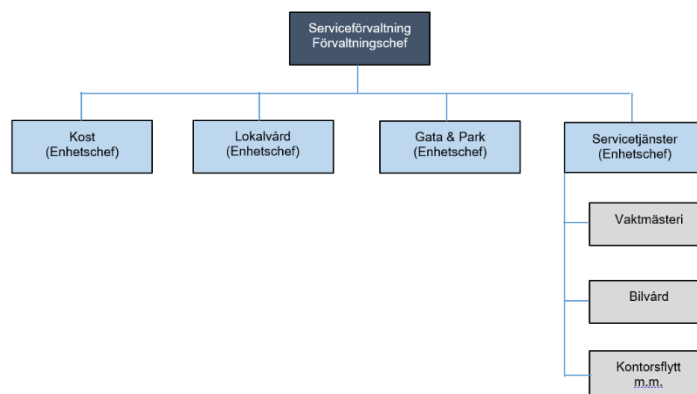
överlåtelse av fastigheterna sker mellan kommunen och *AB Bjuvslokaler* kommer förvaltningsavtal avseende sådan fastighet flyttas från kommunen till *AB Bjuvslokaler*.

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 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.

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott**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.
- 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*.

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott**Yrkande**

Ulrika Thulin (S) yrkar: *"Att föra över Fastighetsavdelningen från Tekniska Förvaltningen till Kommunstyrelsens Förvaltning, samt att se över möjligheten till samverkansavtal mellan Kommunstyrelsens Förvaltning (Fastighet) och AB Bjuvsbostäder"*.

Liselott Ljung (S) yrkar bifall till Ulrika Thulins (S) yrkande.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på förvaltningens förslag och Ulrika Thulins (S) yrkande och finner att arbetsutskottet beslutar 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*.
- 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

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott

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

Ulrika Thulin (S) och Liselott Ljung (S) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

Beslutet skickas till:
(Kommunstyrelsen)
Diariet

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

§ 195

Dnr 2023-00446

**Minoritetsåterremiss av 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.

Minoritetsåterremiss

I kommunfullmäktige 2023-11-27 var ärendet om markförvärv av fastigheterna Bjuv 1:14, 7:44, 10:4 och 22:1 i Bjuv uppe för beslut. Ärendet blev minoritetsåterremitterat för att besvara ett antal frågor som oppositionen önskar svar och förtydliganden till. Det som i yrkandet önskades besvaras är följande:

- Att ta fram en samlad redovisning av miljöriskerna avseende hela fastighetsbeståndet och området, samt vilka konsekvenser som eventuella miljörisker kan få.
- Att ta fram en redovisning av en 10-års kalkyl för projektet, inklusive plan och kostnader för bevarande och/eller rivning av fastigheter.
- Att ta fram en redovisning av långsiktig påverkan på kommunens ekonomiska förutsättningar.
- Att ta fram samtliga handlingar avseende; besiktningsprotokoll, värdering av fastigheterna och andra företags förutsättningar att kunna fortsätta bedriva sin verksamhet på området.
- Att tydliggöra och redovisa kommunens roll och ansvar som hyresvärd gentemot Höganäs-Borgestad.
- Att tydliggöra kommunens eventuella hyresintäkter under den tid som Höganäs-Borgestad kommer hyra lokaler och mark.
- Att redogöra för varför markpriset i Billesholm är 20% lägre än markförsäljning kommunen genomfört tidigare i år i Bjuv.

I och med kompletteringen nedan anser förvaltningen att återremissen är besvarad.

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, Sofia Lundblad, Exploateringschef, 2023-11-28
Kommunfullmäktige, 2023-11-27, § 139
Tjänsteskrivelse, Sofia Lundblad, Exploateringschef, 2023-10-27
Ramavtal med Höganäs Bjuf Fastighets AB med bilagor
Aktieöverlåtelseavtal med Bjuf Fastighets AB med bilagor
Avtal om lägenhetsarrende (nyttjanderätt till mark utan byggnad) för Bjuv 10:4 och 22:1
Hyreskontrakt för lokal på Bjuv 1:14 och 7:44 med bilagor
Fastighetsöverlåtelseavtal för Bjuv 1:14, 7:44, 10:4 och 22:1
Miljöundersökning 2017 med bilagor
Kalkylvärde, 2023-10-18
Likviditetsprognos, 2023-10-18
Presentation KS Borgestadområdet
Förtydligande kring miljöansvar

Ärendet**Att ta fram en samlad redovisning av miljöriskerna avseende hela fastighetsbeståndet och området, samt vilka konsekvenser som eventuella miljörisker kan få.**

Vid oförutsedda föroreningar på Centrumfastigheten kan kommunen rikta anspråk mot säljaren Höganäs Bjuf Fastighets AB för de kostnader som uppstår för sanering upp till mindre känslig markanvändning. Utöver detta kan kommunen även rikta anspråk mot Höganäs Borgestad AB i egenskap av verksamhetsutövare på fastigheten (se 2 kap 8 § MB).

Verksamhetsutövarens ansvar sträcker sig tillbaka i tiden utan preskriptionstid.

I det fall det hittas oförutsedda föroreningar på Sellebergafastigheten kan kommunen även rikta anspråk mot Höganäs Borgestad AB i egenskap av verksamhetsutövare på fastigheten (se ovan stycke).

I det fall ett anspråk enligt ovan inte går att rikta mot någon av bolagen på grund av en konkurs kan kommunen arbeta med platsspecifika riktvärden för markföroreningar. Det innebär att kommunen har möjlighet att planera bebyggelsen utefter var eventuella föroreningar påträffas.

Det bör poängteras att både kommunen och Höganäs Borgestad har god kännedom om vilken typ av verksamhet som bedrivits på fastigheten. På grund av detta har bedömningen gjorts att det är osannolikt att föroreningshalten på Centrumfastigheten skulle vara högre än i den genomförda markmiljöundersökningen som har gjorts på Sellebergafastigheterna. Kommunstyrelsens förvaltning grundar därför beräkningarna av saneringskostnaderna till vad föroreningsnivån på Sellebergafastigheterna är.

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott**Att ta fram en redovisning av en 10-års kalkyl för projektet, inklusive plan och kostnader för bevarande och/eller rivning av fastigheter.**

Bifogad likviditetsprognos är att se som en första projektkalkyl. Prognosen är på en övergripande nivå då kommunen inte kan föregå beslut om planläggning. Det finns all anledning att anta att antalet bostäder och därmed intäkter av markförsäljning kommer att öka vid en planläggning och markanvisning.

Att ta fram en redovisning av långsiktig påverkan på kommunens ekonomiska förutsättningar.

Av likviditetsprognosen framgår att kommunen bedöms göra ett positivt resultat av projektet vid en viss tidpunkt när ett antal försäljningar har genomförts. Totalt sett bedöms projektet och förvärvet påverka kommunens långsiktiga ekonomiska förutsättningar positivt.

Att ta fram samtliga handlingar avseende; besiktningsprotokoll, värdering av fastigheterna och andra företags förutsättningar att kunna fortsätta bedriva sin verksamhet på området.

Bjuvs kommun kommer att ta över samtliga hyres-, arrende-, och nyttjanderättsavtal för fastigheten på tillträdesdagen. Kommunen tar kontakt med aktuella hyresgäster i samband med tillträdet för en diskussion om avtalen ska fortlöpa eller sägas upp.

Prissättningen av fastigheterna grundar sig på att lokalerna är i behov av omfattande reinvesteringar och renoveringar. Prissättningen grundar sig även i att en stor andel av de lager- och fabrikslokaler kommer att rivas för att ge plats för nyproduktion av bostäder. I det fall lokalerna är i bättre skick än vad som räknas med i kalkylen får detta bli en positiv överraskning.

Gällande värdering av fastigheten ligger denna i dokumentet "Kalkylvärde" som tidigare tillförs i ärendet.

Att tydliggöra och redovisa kommunens roll och ansvar som hyresvärd gentemot Höganäs-Borgestad.

Höganäs Borgestad har ansvar att förvalta de delar de hyr som om de vore deras egna under hyrestiden.

Att tydliggöra kommunens eventuella hyresintäkter under den tid som Höganäs-Borgestad kommer hyra lokaler och mark.

Förutsatt att Höganäs Borgestad AB nyttjar hela perioden för hyresavtalet kommer hyran att landa på ca 12 000 000 kr för hela hyresperioden, dvs 4 000 000 kr/år efter perioden för hyresrabatt går ut. Utöver detta har kommunen hyresintäkter på ca 400 000 kr/år från andra hyresgäster från de avtal som kommunen tar över vid tillträdet.

Att redogöra för varför markpriset i Billesholm är 20% lägre än markförsäljning kommunen genomfört tidigare i år i Bjuv.

Prissättning på 150 kr/kvm tomtyta grundar sig på den senaste sålda fastigheten i området som var densamma. Den senaste försäljningen ägde

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott

rum 2023-03-22 med Fastighetsbolaget Kamper AB. Det markpris som syftas på i frågan i återremissen på 180 kr/kvm antas gälla ett markområde i Bjuv som generellt har ett högre markvärde än i Billesholm. Dessutom har området i Bjuvs ett bättre skyltläge och ligger närmare E4/E6 varpå ett högre pris är motiverat.

Förhandlingarna kring markpriset för tomten i Billesholm har pågått i samma förhandlingar som i förvärvet att Borgestads fastigheter i Bjuv. Köpet och prissättningen av tomten i Billesholm bör därför inte ses som ett enskilt ärende.

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

Ulrika Thulin (S) yrkar avslag på kommunstyrelsens förvaltnings förslag.

Liselott Ljung (S) yrkar bifall till Ulrika Thulins (S) yrkande.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på förvaltningens förslag och Ulrika Thulins (S) avslagsyrkande och finner att arbetsutskottet beslutar enligt förvaltningens förslag.

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott**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

Ulrika Thulin (S) och Liselott Ljung (S) reserverar sig till förmån för eget yrkande med motiveringen ”Med bristande och ofullständigt underlag måste vi yrka avslag. Detta skulle kunna bli en positiv satsning för kommunen, men det kräver att man verkligen vet vad man ger sig in i.”

Beslutet skickas till:
(Kommunstyrelsen)
Diariet

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