



Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

Plats och tid Folkets hus våning 3 Höken kl. 10:00 - 11:00

Beslutande ledamöter Sören Finnström (S)
Magnus Erbing (M)
Ida Friberg (V)

Övriga närvarande Tjänstemän
Ulrika Sundin, nämndsekreterare
Jan Lundberg, förvaltningschef
Göran Gullbro, tf. administrativ chef

Underskrifter

Sekreterare

Ulrika Sundin

Paragrafer

§ 61-69

Ordförande

Sören Finnström

Justerande

Ida Friberg

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum

2019-08-14

Paragrafer

§ 61-69

Datum då anslaget sätts upp

Datum då anslaget tas ned

Förvaringsplats för protokollet

Protokollet förvaras på våning 3 i Folkets hus, Ludvika

Underskrift

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

Ärendelista

	Val av justerare		
§ 61	Amälan av extra ärenden		3
§ 62	Försäljning av Ludvika 5:53, Framfast	2019/696	4 - 5
§ 63	Försäljning av tomt vid Kyrkviken 1:39	2017/559	6 - 7
§ 64	Försäljning av tomt vid Kyrkviken 1:43	2019/752	8
§ 65	Fastighetsöverföring etapp 2 från Ludvika kommun till Ludvika kommunfastigheter AB	2019/702	9 - 10
§ 66	Avtal rörande avhjälpandeåtgärder inom förorenade områden på objektet ”Fredriksbergs bruk” berörande fastigheten Ludvika Säfsen 3:2	2019/753	11 - 13
§ 67	Revisionsgranskning - rekryteringsprocessen och chefsförsörjning	2019/715	14 - 15
§ 68	Information om avtalet för betesdjuren	2019/513	16
§ 69	Förvaltningschefens rapportering till kommunstyrelsen av målaktiviteter och ekonomi 2019, tillfälle 1.	2019/235	17

2019-08-14

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

§ 61

Anmälan av extra ärende

Beslut

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ändringen i föredragningslistan.

Beskrivning av ärendet

Ärende som tillkommer är:

- o Åtgärder för att uppnå kommunens budgeterade resultat på 2% 2019.

Ärende som utgår är:

- o Svar på motion – Storsatsning på hyresnära solex i LudvikaHem.
Ärendet kommer upp på sammanträdet i november 2019.

2019-08-14

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

§ 62

Dnr 2019/696

Försäljning av Ludvika 5:53

Arbetsutskottets förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner försäljning av Ludvika 5:53, enligt bilagda avtal.

Beskrivning av ärendet

Bolaget Framfast Sverige AB (Framfast) har sedan 2016 haft markanvisning på fastigheten Ludvika 5:53, Biskopsnäset, beslut av samhällsbyggnadsnämnden 26 oktober 2016 § 166. Markanvisningen har därefter förlängts allteftersom. Under denna tid har Framfast projekterat och undersökt olika möjligheter för bostäder på området.

De har nu tagit fram ett koncept med 32 bostäder i form av hyresrätter. Bygglov har erhållits och Framfast är nu redo att gå vidare med att förvärv av marken.

Ett köpekontrakt, bilaga 1, reglerar försäljningen till bolaget Framboll I Stockholm AB (ingår i Framfasts koncerngrupp). Bolaget erhåller tillträde 1 november 2019, men tillträdesdag kan ändras om båda parter är överens om detta. Köpeskillingen för fastigheten är 2 024 750 kronor. Köpet är villkorat med att Framfast erhåller det investeringsstöd för hyresrätter som de har sökt hos Länsstyrelsen.

Fastigheten är förorenad till viss del. Undersökningar har gjorts och sammanfattats i rapporter. Dessa handlingar bifogas till köpekontraktet. I ett tillägg till detaljplanen, laga kraft 2015, har byggrätter anpassats efter de föroreningar som hittas i undersökningarna.

Ett genomförandeavtal är kopplat till köpekontraktet där ansvarsfördelning med ledningsarbeten regleras samt Framfasts skyldighet att anlägga två stödmurar. Stödmurarna behövs för att ta ut höjdskillnaden mellan huskropp och vägen. Stödmurarna gör att de kommunala ledningarna blir att ligga på en lämplig nivå under marken. Därav ska kommunen innan anläggandet av stödmuren samrådas med samt att efter anläggandet har kommunen rätt till att besiktiga stödmurarna.

För att trygga att stödmurarna behålls samt för att trygga de kommunala ledningar som finns inom fastigheten upprättas ett servitut, bilaga 3.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen daterad den 28 juni 2019.
2. Bilaga 1 Köpekontrakt.
3. Bilaga 2, Genomförande.
4. Bilaga 3, Servitut.
5. Bilaga 4, Bilaga till köpekontrakt, föreningar m. rapporter.

Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsnämnden
Akten

2019-08-14

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

§ 63

Dnr 2017/559

Försäljning av tomt vid Kyrkviken 1:39

Beslut

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott godkänner köpekontraktet, varigenom Ludvika kommun försäljer rubricerad fastighet för en köpeskilling om 288 000 kronor.

Beskrivning av ärendet

Arrendatorn har till verksamhetsområde planering framfört önskemål om att få friköpa sin arrendetomt, Kyrkviken 1:39, belägen i Kyrkviken, Grängesberg. Belägenheten framgår av översiktskarta, bilaga 1.

Med anledning av detta har ett förslag till köpekontrakt upprättats, se bilaga 2.

Köpekontraktet innebär i huvudsak att köparen förvärvar arrendetomten för en köpeskilling om 288 000 kronor.

Ludvika kommun arbetar med att bilda ett kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp i Kyrkviken varför köparen i kontraktet förbinder sig att koppla på sig på anläggningen när denna tagits i drift.

Värt att påpeka i sammanhanget är att vid en försäljning av en arrendetomt föreligger något av en monopolsituation från både köparens och säljares sida. Vid utarrendering av mark för bostadsändamål (bostadsarrende) har arrendatorn ett besittningsskydd till marken, vilket innebär att denne inte kan uppsägas för avflyttning såvida inte marken ska användas för annat ändamål. Med utgångspunkt från detta har utkristalliserats en praxis att en arrendetomt vid friköp åsätts ett lägre pris än marknadsvärdet på likvärdig tomt som inte är utarrenderad.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen daterad den 8 juli 2019.
2. Bilaga 1, Översiktskarta.
3. Bilaga 2, Köpekontrakt.

Beslut skickas till

Jan Persson, markingenjör för handläggning
Akten

2019-08-14

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

§ 64

Dnr 2019/752

Försäljning av Kyrkviken 1:43

Beslut

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott godkänner köpekontraktet, varigenom Ludvika kommun försäljer rubricerad fastighet för en köpeskilling om 260 000 kronor.

Beskrivning av ärendet

Arrendatorn har till verksamhetsområde planering framfört önskemål om att få friköpa sin arrendetomt, Kyrkviken 1:43, belägen i Kyrkviken, Grängesberg. Belägenheten framgår av översiktskarta, bilaga 1.

Med anledning av detta har ett förslag till köpekontrakt upprättats, se bilaga 2.

Köpekontraktet innebär i huvudsak att köparen förvärvar arrendetomten för en köpeskilling om 260 000 kronor.

Ludvika kommun arbetar med att bilda ett kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp i Kyrkviken varför köparen i kontraktet förbinder sig att koppla på sig på anläggningen när denna tagits i drift.

Vårt att påpeka i sammanhanget är att vid en försäljning av en arrendetomt föreligger något av en monopolsituation från både köparens och säljares sida.

Vid utarrendering av mark för bostadsändamål (bostadsarrende) har arrendatorn ett besittningsskydd till marken, vilket innebär att denne inte kan uppsägas för avflyttning såvida inte marken ska användas för annat ändamål. Med utgångspunkt från detta har utkristalliserats en praxis att en arrendetomt vid friköp åsätts ett lägre pris än marknadsvärdet på likvärdig tomt som inte är utarrenderad.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen daterad den 8 juli 2019.
2. Bilaga 1, Översiktskarta.
3. Bilaga 2, Köpekontrakt.

Beslut skickas till

Jan Persson, markingenjör för handläggning
Akten

2019-08-14

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

§ 65

Dnr 2019/702

Fastighetsöverföring från Ludvika kommun till Ludvika kommunfastigheter AB, etapp 2

Arbetsutskottets förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar till samhällsbyggnadsförvaltningen att genomföra försäljningen av de kommunala fastigheter och objekt som framgår av bilaga 1 till Ludvika kommunfastigheter AB.
2. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar i enighet med kommunfullmäktiges beslut 3 juni 2019, § 97 att fastställa köpeskillingen till bokfört värde vid försäljningstillfället.
3. Samhällsbyggnadsnämnden delegerar till förvaltningschef Jan Lundberg att godkänna och underteckna de köpe- respektive hyresavtal som upprättas av Ludvika kommunfastigheter AB avseende de fastigheter och objekt som framgår av bilaga 1.

Beskrivning av ärendet

Ludvika kommunfastigheter AB har i enighet med gällande ägardirektiv hemställt hos kommunfullmäktige att få förvärva fastigheter och objekt enligt bilaga 1 av Ludvika kommun.

Kommunfullmäktige beslutande 3 juni 2019, § 97, att det inte föreligger någon erinran mot Ludvika kommunfastigheter AB:s hemställan, inte heller föreligger någon erinran mot att samhällsbyggnadsnämnden säljer fastigheterna enligt bilaga 1 till Ludvika kommunfastigheter AB. Utdrag ur kommunfullmäktiges protokoll framgår av bilaga 2.

Lika som i etapp 1 kommer fastighetsbildningsåtgärder i form av avstyckning och fastighetsregleringar att bli nödvändigt. Dessa frågor får bestämmas närmare i de köpeavtal som Ludvika kommunfastigheter AB ansvarar för att upprätta. I några fall är flera objekt belägna på en och samma fastighet som redan är avstyckad.

För de objekt som erfordrar kommunal verksamhet kommer hyresavtal att upprättas.

Bokfört värde för fastigheterna som ingår i etapp 2, beräknas preliminärt uppgå till sammanlagt 445 Mkr vid försäljningstillfället, i beloppet är 2019 års investeringar inkluderade. Fördelning av köpeskillingen kommer sedan att ske i de kommande köpeavtalen.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen daterad den 27 juni 2019.
2. Bilaga 1, Reviderad förteckning.
3. Bilaga 2, KF 2019-06-03.

Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsnämnden

Akten

2019-08-14

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

§ 66

Dnr 2019/753

Avtal rörande avhjälpandeåtgärder inom förorenade områden på objektet "Fredriksbergs bruk" berörande fastigheten Ludvika Säfsen 3:2

Arbetsutskottets förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner bifogat avtal mellan Ludvika kommun och Länsstyrelsen i Dalarnas län avseende avhjälpandeåtgärder på objektet "Fredriksbergs bruk".

Beskrivning av ärendet

Ludvika kommun har efter beslut i kommunfullmäktige 2018-05-28, § 104, se bilaga 1, ansökt om expropriation av fastigheten Ludvika Säfsen 3:2 hos Miljö- och energidepartementet för att möjliggöra marksanering av Fredriksbergs industriområde. Fastighetens belägenhet framgår av översiktskarta, bilaga 2.

Fastigheten är ägarlös efter tidigare konkurs, en s.k. herrelös fastighet. För att Naturvårdsverket ska kunna ge bidrag till saneringen måste det finnas en ägare till fastigheten, vilket kommunen blir genom expropriationen. Ärendet ligger för närvarande hos departementet för beslut i fråga.

För att kunna genomföra saneringsåtgärderna har Länsstyrelsen låtit upprätta ett förslag till avtal rörande avhjälpandeåtgärder inom Säfsen 3:2, vilket framgår av bilaga 3.

Sveriges geologiska undersökning (SGU) har låtit utreda vilka åtgärder som är miljömässigt motiverade, tekniskt möjliga och ekonomiskt rimliga att genomföra. Detta har i sin tur resulterat i den bidragsansökan, tillika åtgärdsutredning som bilagts avtalet, se bilaga 4.

I denna framgår även finansieringen av åtgärderna där det kan konstateras att totalkostnaden beräknas till 35,5 mnkr. Av dessa bedöms 23,7 mnkr kunna finansieras av bidragsmedel och tidigare delansvarig verksamhetsutövare (StoraEnso) medan resterande del finansieras av Ludvika kommun. Detta innebär att Ludvika kommun kommer att bekosta huvuddelen av rivningen av byggnaderna, inklusive projekteringen av rivningen samt utredning av landskapsmodellering, d.v.s. 11,8 mnkr enligt ovan nämnd bidragsansökan.

Beskrivning av ärendet

Som framgår under sammanfattningen ovan har Länsstyrelsen upprättat ett förslag till avtal för att kunna genomföra saneringsåtgärderna inom fastigheten Ludvika Säfsen 3:2.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Avtalet innebär i huvudsak följande;

- Länsstyrelsen har medgett att området är prioriterat på regional nivå och har sökt statliga medel (bidragsfinansiering) för avhjälpandeåtgärderna enligt förutsättningarna i detta avtal.
- Samtliga byggnadskroppar inom fastigheten ska rivas.
- Sveriges geologiska undersökning (SGU) kommer att vara huvudman för projektet och administrera och ansvara för avhjälpandeåtgärderna, inkluderat att söka bidragsfinansiering hos Länsstyrelsen under förutsättning av att dessa genomförs i sin helhet enligt till avtalet bilagd bidragsansökan.
- SGU är i egenskap av huvudman formellt beslutande i frågor som rör projektets genomförande
- Ludvika kommun åtar sig att bekosta merparten av rivningen av de förfallna byggnaderna med undantag av två byggnader (f.d. stålfjädersfabriken och skorstenen), vilka är förorenade och behöver rivas för genomförandet av efterbehandlingsåtgärderna. Naturvårdsverket har beviljat bidrag för dessa.
- Ludvika kommun åtar sig även att bekosta projekteringen av rivningen av byggnaderna samt utredning av landskapmodellering.
- Länsstyrelsen har den operativa tillsynen rörande avhjälpandeåtgärderna.
- För att bidragsfinansiering av avhjälpandeåtgärderna ska kunna beviljas måste den herrelösa fastigheten få en ägare. För att bidragsfinansiering av åtgärdsförberedelser är det dock tillräckligt att en expropriation påbörjats genom att en ansökan om denna skickats till regeringskansliet.
- Genom undertecknande av detta avtal vidgår inte Ludvika kommun något rättsligt ansvar för påträffade föroreningar. Ludvika kommun får inte heller något rättsligt ansvar för påträffade föroreningar eftersom förvärvet sker genom expropriation.
- Parterna bekräftar att den tidplan som anges i bidragsansökan är realistisk och parterna åtar sig att verka för tidplanen hålls.
- Parterna är medvetna om att utförandet av avhjälpandeåtgärderna i den del som rör rivning av förfallna byggnader kan medföra kostnader som går utöver vad som uppskattats i bidragsansökan – Merkostnader. Merkostnader avseende rivning ska finansieras av Ludvika kommun och merkostnader avseende övertäckning ska finansieras av statliga bidragsmedel genom Länsstyrelsen under förutsättning av bidrag beviljas.
- Parterna är medvetna om att även lägre kostnader kan uppkomma för rivningen än den som uppskattats i bidragsansökan. Dessa ska då komma Ludvika kommun till godo.

Ekonomiska konsekvenser

Som framgått ovan har SGU upprättat en bidragsansökan, bilaga 4. Enligt denna bedöms totalkostnaden för projektet till 35,5 mnkr. Av dessa bedöms 23,7 mnkr kunna finansieras med bidragsmedel samt delansvarig verksamhetsutövare (StoraEnso). För kommunens del innebär detta således ett åtagande att bekosta avhjälpandeåtgärderna med en av SGU uppskattad kostnad om 11,8 mnkr, fördelat enligt följande;

År 2019	0,4 mnkr	Utredning landskapsmodellering.
	<u>0,8 mnkr</u>	Projektering, byggledning, miljökontroll för rivning
	1,2 mnkr	
År 2020	9,6 mnkr	Rivningsentreprenad
	<u>1,0 mnkr</u>	Oförutsedda kostnader rivning
	10,6 mnkr	

Resterande delar kommer om 23,7 mnkr kommer således att täckas genom bidragsfinansiering och delansvarig verksamhetsutövare. Själva rivningen av byggnaderna kommer således att ske under 2020 medan resterande delar av avhjälpandeåtgärderna kommer att ske under 2021 enligt bilagd bidragsansökan.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen daterad den 8 juli 2019.
2. Utdrag ur kommunfullmäktiges protokoll 2018-05-28 § 104.
3. Översiktskarta.
4. Avtal rörande avhjälpandeåtgärder.
5. Bidragsansökan.

Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsnämnden
Akten

2019-08-14

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

§ 67

Dnr 2019/715

Revisionsgranskning - rekryteringsprocessen och chefsförsörjning

Arbetsutskottets förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna yttrandet som sitt.

Beskrivning av ärendet

Revisorerna i Ludvika kommun har genom uppdrag till pwc genomfört en granskning av kommunens rekryteringsprocess och chefsförsörjning. Granskningens syfte har varit att besvara revisionsfrågan om kommunstyrelsen och nämnderna säkerställer en ändamålsmässig rekryteringsprocess och chefsförsörjning.

Den samlade bedömningen är att kommunstyrelsen och nämnderna inte har säkerställt en ändamålsenlig rekryteringsprocess och chefsförsörjning. Av revisorernas fem kontrollmål bedöms fyra vara ej uppfyllda och ett bedöms vara delvis uppfyllt.

- 1) Riktlinjer saknas eller är inaktuella, avsaknad av enhetlig rekryteringsprocess samt brister i efterlevnad av rutiner för hantering av personalhandlingar.
- 2) Chefer saknar stöd i rekryteringsarbetet.
- 3) Avsaknad att uppföljning och utvärdering av rekryteringsprocessen.
- 4) Ej helt fungerande chefsintroduktion för nya chefer i kommunen
- 5) Delvis finns tillräckliga verktyg för att bibehålla och utveckla chefer i kommunen.

Vid tidpunkten för granskningen pågår ett förändrings- och utvecklingsarbete kring att utveckla HR-relaterade processer, däribland rekryteringsprocessen.

I sin rapport lämnar pwc följande rekommendationer till kommunstyrelsen samt i tillämpliga delar nämnderna:

- 1) Säkerställ en tydlig och enhetlig rekryteringsprocess innefattandes en tydlig roll- och ansvarsfördelning och gränssnitt mellan personalenheten och förvaltningarna. Det finns ett behov av att tydliggöra och kommunicera vilket stöd personalenheten erbjuder, samt säkerställa att detta stöd överensstämmer med det stöd som cheferna är i behov av.
- 2) Revidera och gör en översyn av befintliga riktlinjer och rutiner för rekryteringsprocessen, så att de är aktuella och bidrar till en effektiv rekryteringsprocess.

- 3) Säkerställ att rutinen för hanteringen av personalhandlingar efterlevs.
- 4) Säkerställ att systematiska uppföljningar och utvärderingar av rekryteringsarbetet och rekryteringsprocessen görs.
- 5) Säkerställ en fungerande chefsintroduktion för nya chefer, på såväl kommunövergripande nivå som inom respektive förvaltning och verksamhet.
- 6) Säkerställ att det finns tillräckliga verktyg för att bibehålla och utveckla chefer och ledare i kommunen, samt att det finns kännedom om dessa verktyg i hela organisationen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens synpunkter på revisionsrapporten

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar revisionsrapportens syn på utmaningarna att lyckas attrahera, rekrytera och behålla duktiga chefer och ledare. Inte minst då det råder ett konkurrensförhållande mellan både offentliga myndigheter och näringslivet i att rekrytera kompetent personal.

Viktiga pusselbitar för att lyckas med Ludvika kommuns kompetensförsörjning är en ändamålsenlig rekryteringsprocess, men även ett krafttag i kommunens arbete med gemensam **värdegrund**.

Samhällsbyggnadsförvaltningens chefs- och specialistrekryteringar är ofta komplexa och svårrekryterade då det inte alltid finns möjlighet att rekrytera personal från närområdet. I sådana rekryteringar finns behov av stöd för att undvika misslyckade rekryteringar eller felrekryteringar. Kommunen behöver därför även lyfta hur vi jobbar med strategisk personal- och kompetensförsörjning, t ex genom samverka med närliggande kommuner.

I övrigt håller samhällsbyggnadsförvaltning med i revisionsrapportens bedömning och förslag till åtgärder.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsnämnden daterad den 2 augusti 2019.
2. Rapport.
3. Missiv.

Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsnämnden
Akten

2019-08-14

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

§ 68

Dnr 2019/513

Information om avtalet av avveckling av betesdjursverksamheten

Beslut

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott godkänner informationen.

Beskrivning av ärendet

Jan Lundberg och Göran Gullbro gav information om avtalet med betesdjuren.

Beslut skickas till

Akten

2019-08-14

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott

§ 69

Dnr 2019/235

Förvaltningschefens rapportering till kommunstyrelsen av målaktiviteter och ekonomi 2019, tillfälle 1.

Arbetsutskottets förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att göra ytterligare neddragningar i sin budget motsvarande 3 040 tkr för att bidra till en kommunal budget i balans.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade på sitt möte den 25 juni 2019 att uppdra till nämnderna att ta fram och påbörja genomförandet av åtgärder, utöver den redan beslutade strukturplanen, för att vid årets slut undvika det prognosticerade negativa balansresultatet på 25,1 miljoner kronor och i stället uppnå kommunens budgeterade resultat på 32,9 miljoner kronor (2 procent). Återrapport med kostnadsberäknade åtgärder till kommunstyrelsen i september 2019.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår följande ekonomiska åtgärder för att bidra till en kommunal budget i balans:

1. Vakanshållande av ytterligare tjänster inom samhällsbyggnadsförvaltningen under 2019, 500 tkr
2. Omorganisation av den administrativa enheten, 200 tkr
3. Minskade hyreskostnader inom samhällsbyggnadsförvaltningen, 340 tkr

Minskade inköp av varor och tjänster (utöver beslutad strukturplan) 2 000 tkr

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen daterad den 9 augusti 2019.

Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsnämnden
Akten.