
Plats och tid	Sesionssalen, kommunhuset Klippan kl. 13:30-15:30
Beslutande ledamöter	Hans Bertil Sinclair (M) (ordförande) Johan Pettersson (S) (1:e vice ordförande) Åsa Edvardsson (SD) (2:e vice ordförande) Christer Johansson (C) Robert Larsson (KD)
Ej tjänstgörande ersättare	Ellinor Varady (M) Boris Svensson (S) Börje Norén (C) Tommy Cedervall (L) Ralf Scott (SD)
Övriga närvarande	Tomas Rikse (Kommundirektör) Hanna Holm (Teknisk chef) Jan Enberg (Ekonomichef) Cecilia Christensen (Kanslichef) Kristina P Baron (Kommunsekreterare) Monica Johansson (Markingenjör)
Utses att justera	Robert Larsson
Justeringens plats och tid	Kansliavdelningen , 2021-01-26 16:00

Sekreterare

Kristina P Baron**Ordförande**

Hans Bertil Sinclair**Justerande**

Robert Larsson

ANSLAG/BEVIS Protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Kommunstyrelsens arbetsutskott

Sammanträdesdatum 2021-01-20

Datum för anslags uppsättande 2021-01-27 **Datum för anslags nedtagande** 2021-02-19

Förvaringsplats för protokollet Kansliavdelningen, Klippans kommunhus

Underskrift
Kristina P Baron

Innehållsförteckning

- § 1 Val av justerare
- § 2 Godkännande av dagordning
- § 3 Information från tekniska förvaltningen
- § 4 Optionsavtal avseende del av Klippan 3:107 och 3:115, Kapellet
- § 5 Köpekontrakt och överenskommelse om fastighetsreglering för Skivlingen 12 och Klippan 3:296
- § 6 Förslag på markanvisningsavtal berörande del av Klippan 3:48, Ljunghuset, Byggnads AB Gösta Bengtsson
- § 7 Prissättning av fastigheten Vipan 2
- § 8 Markanvisningsavtal bostadsmark för fastigheten Klippan 3:145
- § 9 Finansiering av gångbro, Klippans järnvägsstation
- § 10 Ändring av köpeskillning avseende Östra Ljungby 3:2, Bolestad

§1**Val av justerare****Ärendet**

En justerare ska utses.

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

att utse Robert Larsson att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

§2**Godkännande av dagordning****Ärendet**

Godkännande av dagordning föreligger.

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

att godkänna dagordningen med tillägg av ärendet "Ändring av köpeskilling avseende Östra Ljungby 3:2, Bolestad".

§3

Information från tekniska förvaltningen

Ärendet

Tekniska förvaltningen informerar arbetsutskottet om pågående projekt inom bland annat måltidsenheten med kyld mat, VA-utbyggnaden, projekt inom fastighetsavdelningen samt inom gata och park och exploatering.

Den nyanställda gata- och parkchefen i kommunen Tobias Härstedt presenterar sig.

Johan Petersson (S) frågar om status på ärendet om utsmyckning i rondellen vid väg 13. Ärendet har skickats över till kultur- och fritidsnämnden för ytterligare beslut innan ärendet kan tas upp i kommunstyrelsen igen.

Ledamöterna lyfter med anledning av förvaltningens redovisning även upp frågor avseende hoppgröp för gymnastiken i Sågen, samt problematiken med fåglar i Klippans centrum. Förvaltningen meddelar att man kommer att återkomma i ärendena.

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

att notera informationen.

§ 4

Optionsavtal avseende del av Klippan 3:107 och 3:115, Kapellet

KS 2016.0243

Ärendet

I december 2016 beslutade kommunstyrelsen, § 173, om överlåtelse av del av Klippan 3:107 till Acrinova AB för uppförande av 20 marklägenheter på kapelletområdet. I samband med beslutet redovisade exploitören att de hade intentionen att exploatera resterande delar av markområdet etappvis och i samråd med kommunen.

Acrinova AB lät en arkitekt rita upp en tänkbar byggnation inom området som de benämnde Kapellparken. Därefter upprättades ett optionsavtal med tydlig etappindelning som knöts till avropsdatum och byggstartsdatum för varje etapp. Kommunfullmäktige beslutade 2018-06-19, § 74, att godkänna förslaget till optionsavtal avseende del av fastigheten Klippan 3:107 och 3:115. Avtalet slöts med det av Acrinova AB nybildade bolaget Acrinova Fastighetsbolag 2 AB.

I optionsavtalet stadgas att om köp ej fullföljts och/eller byggnation ej påbörjats vid de tidpunkter som anges i bilaga till avtalet förfaller optionen och markområdet i respektive etapp ska kvarstå i kommunens ägo. Optionsavtalet trädde i kraft den 1 juli 2018 och avsåg 7 etapper om sammanlagt 27 000 m². Den sista etappen skulle avropas senast den 30 juni 2023.

Vid årsskiftet 20/21 har fyra optioner förfallit och Acrinova har inte tagit något initiativ till att bebygga området eller ha en dialog med kommunen förrän kommunen under hösten 2020 efterfrågade Acrinovas planering för området. Acrinova återkom då i december med en skiss över hur de skulle kunna realisera byggnation på området. Skissen hade inga likheter med den ursprungliga skissen för Kapellparken och omfattade byggnation på såväl förfallna som framtida optioner.

Såväl kommundirektören som tekniska förvaltningens handläggare gör bedömningen att kommunen bör upplösa kvarstående optioner. Acrinova har låtit flertalet optioner förfalla och de idéer till bebyggelse de nu presenterar motsvarar inte alls de som ursprungligen presenterades.

En option om fastighetsförsäljning är inte juridiskt bindande. Det är dock viktigt att kommunen för sin trovärdighet, sitt renommé och för att betraktas som en seriös avtalspart normalt står fast vid de optioner som utfästs. Omvänt är det naturligtvis viktigt att även exploitören som fått optionerna står fast vid och fullföljer sitt åtagande om avrop och byggnation. Om exploitören inte avropat sina optioner och inte heller står fast vid att

genomföra den byggnation som utfästs inför optionsavtalet kan och bör kommunen kunna bryta avtalet utan att det ska skada förtroende för kommunen som avtalspart.

I sammanhanget kan nämnas att kommunens optionsavtal numera utformas så att samtliga optioner faller om inte den första etappen fullföljs. Det är ett renare avtal och ger tänkta exploitörer tydligare spelregler.

Beslutsunderlag

Kommundirektörens tjänsteutlåtande 2021-01-04

Gällande optionsavtal med 2 bilagor, och kartsbild över optionernas etapper

Yrkanden

Johan Petersson (S), Christer Johansson (C) och Robert Larsson (KD) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att optionsavtalet mellan Klippans kommun och Acrinova Fastighetsbolag 2, org nr 559027-5862, avseende del av Klippan 3:107 och 3:115, Kapellet, sägs upp med omedelbar verkan, varvid optionens etapper 5-7 förfaller,

att plan- och byggavdelningen får i uppdrag att i samråd med tekniska förvaltningen skissa på ett nytt förslag till bebyggelse av det aktuella markområdet, inom ramen för nu gällande detaljplan; samt

att tekniska förvaltningen får i uppdrag att i enlighet med det första marköverlåtelseavtalet med Acrinova AB som avsåg mark för byggnation av 20 marklägenheter, uppta förhandling med Acrinova AB om hantering av deras nedlagda kostnader för VA och gata.

Beslut skickas till

Kommunstyrelsen

§ 5

Köpekontrakt och överenskommelse om fastighetsreglering för Skivlingen 12 och Klippan 3:296

KS 2021.0016

Ärendet

Kommunen har haft kontakt med Merih Özbalci och Jörgen Wallin sedan maj 2020, om att förvärva fastigheten för att kunna bygga ett antal marklägenheter. Merih Özbalci och Jörgen Wallin har bildat ett fastighetsbolag inför förvärvet av Skivlingen 12, Bruket Bostad AB, nedan benämnd Köparen.

Fastigheten avstyckades 1968 och har sedan dess varit obebyggd. I stadsplanen som antogs 1976-06-30, ändrades tomtindelningen och en bit av Klippan 3:296 skulle tillfalla Skivlingen 12. Denna fastighetsreglering blev aldrig genomförd. I och med köpet av Skivlingen 12, har Köparen skrivit under en överenskommelse om fastighetsreglering, där ca 360 m² av Klippan 3:296 ska regleras till Skivlingen 12.

Både vatten- och avloppsledningar samt gata är utbyggt till fastigheten. Förslag till köpekontrakt samt överenskommelse om fastighetsreglering är upprättade och godkända av Köparen. Köpeskillingen för Skivlingen 12 är 59 400 kr, 50 kr/m². Anslutningsavgift för vatten- och avlopp tillkommer. Ersättningen för del av Klippan 3:296 är satt till 50 kr/m² och Köparen ska betala förräntningskostnaden.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-01-04

Köpekontrakt med kartbilaga

Överenskommelse om fastighetsreglering med kartbilaga

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

att godkänna tekniska förvaltningens förslag till köpekontrakt samt överenskommelse om fastighetsreglering avseende fastigheterna Skivlingen 12 och Klippan 3:296.

Beslut skickas till

Bruket Bostad AB

Markingenjör

§ 6**Förslag på markanvisningsavtal berörande del av Klippan 3:48, Ljunghuset, Byggnads AB Gösta Bengtsson**

KS 2020.0329

Ärendet

Tekniska förvaltningen har fört diskussioner med bolaget, Byggnads AB Gösta Bengtsson, om att uppföra hyresrätter på Ljunghuset i Klippans tätort. Bolaget planerar att bygga 20-30 bostäder fördelat på 2-3 huskroppar i 2 plan.

Området är en del av fastigheten Klippan 3:48 och omfattar ca 6 000 m². Gällande detaljplan ska ligga till grund för projektering, bygglov och produktion inom området.

Markanvisningsavtalet gäller under 2 år och avtalstiden börjar gälla 2021-03-01.

Köpeskillingen uppgår till 280 kronor/m² TA (tomtareal) och den baseras på värderingsunderlag från auktoriserad värderingsfirma. Anslutningsavgift för VA ingår inte i köpeskillingen.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-12-22

Markanvisningsavtal med tillhörande bilaga 1 och 2

Exploateringsbeskrivning från Bolaget

Tjänsteskrivelse från markingenjör

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen att kommunfullmäktige beslutar

att godkänna tekniska förvaltningens förslag till markanvisningsavtal avseende del av fastigheten Klippan 3:48, samt

att bemyndiga kommunstyrelsen att teckna marköverlåtelseavtal med Byggnads AB Gösta Bengtsson i enlighet med riktlinjerna i markanvisningsavtalet.

Beslut skickas till

Kommunstyrelsen

§ 7

Prissättning av fastigheten Vipan 2

KS 2021.0017

Ärendet

Fastigheten Vipan 2, Åkaregatan i Klippan, tillkom i sin nuvarande omfattning vid en fastighetsreglering som vann laga kraft 2015. Tidigare utgjordes marken av flera olika fastighetsbeteckningar däribland Vipan 3. Efter ombildningen har Vipan 2 en areal om 1549 m² varav 173 m² utgör ett skaft till Åkaregatan där infarten till fastigheten kommer att hamna.

Tomten har inte blivit prissatt av kommunstyrelsens arbetsutskott enligt gällande tomtpristaxa, varför det i dagsläget inte finns ett pris på tomten. Den är inte heller utlagd till den kommunala tomtkön. I förslaget finns en prissättning av fastigheten.

Kommunens tomttaxa har inte blivit justerad sedan 2006 vilket gör att det befintliga intervallet om 50-200 kr/m² tomtmark är för lågt enligt dagens marknadsvärden. Prisingivelsen inkluderar inte anslutningsavgift för vatten och avlopp (VA). Däremot har priset för tomtmark och anslutningsavgift för VA lagts ihop när man redovisar köpeskillingen för en kommunal villatomt på hemsidan.

Tekniska förvaltningen ska göra en översyn på tomttaxan och lämna förslag på nytt intervall och innehåll till kommunstyrelsen under kvartal 1 eller två, 2021.

Vid en förfrågan från en privatperson under våren 2019 lämnade markingenjören ett förslag på tomtpris om 225 kr/m² med undantag för skaftet, 50 kr/m² för det, totalt 318 000 kr för marken. Som brukligt tillkommer avgift för VA-anslutningen, ca 120 000 kr exkl. moms, gäller en lägenhetsavgift. Privatpersonen återkom med ett motbud om 200 kr/m² och då skulle även anslutningsavgiften ingå i det priset. Undertecknad valde då att ta upp frågeställningen i plangruppen där gruppen ansåg att det lämnade priset, 318 000 + 120 000 exkl. moms, ska gälla. Privatpersonen fick information om detta via mejl 2019-03-25 men markingenjören fick aldrig någon respons från privatpersonen på den lämnade informationen.

Det har sedan dess varit andra som visat intresse för tomten, med samma inriktning som den förste intressenten nämligen radhusbebyggelse, men det har inte resulterat i någon försäljning.

Vid ett värdeutlåtande som genomfördes av en auktoriserad värderingsfirma i oktober 2020 avseende tomtmark för flerfamiljshus på Badvägen hamnade tomtpriset på 350

kr/m² exklusive anslutningsavgift för VA. Detta pris är kommunicerat och godkänt med den tilltänkte köparen av området på Badvägen.

Med det i beaktning så anser markingenjören att det förslagna priset för Vipan 2 om 225 kr/m² är rimligt. Anslutningsavgift för VA tillkommer oavsett pris på tomten.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-01-04

Kartbilaga 1 och 2

Yrkanden

Johan Petersson (S) yrkar följande ändring:

prissättningen av Vipan ska vara 125 kr/m², istället för 225 kr/m², med motiveringen att tomten är inklämd, bevuxen och att mycket markarbete behöver göras på tomten.

Christer Johansson (C) yrkar bifall till Johan Peterssons ändringsyrkande.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om arbetsutskottet beslutar enligt förslaget med Johan Peterssons ändringsyrkande och finner bifall för det.

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna förslaget om prissättning av Vipan 2 om 125 kr/m², exklusive VA-avgift samt

att bemyndiga markingenjör att teckna överlåtelseavtal i enlighet med prissättningen vid försäljning av Vipan 2.

Reservation

Åsa Edvardsson (SD) reserverar sig mot beslutet.

Beslut skickas till

Kommunstyrelsen

§ 8

Markanvisningsavtal bostadsmark för fastigheten Klippan 3:145

KS 2021.0018

Ärendet

Tekniska förvaltningen har fört diskussioner med ett bolag, Mariastaden Projekt AB, om att uppföra bostadsrätter mellan Badvägen och Solslätt i Klippans tätort. Bolaget planerar att bygga 33 bostadsrätter fördelat på två etapper i enlighet med bifogad produktidé.

Området är en del av fastigheten Klippan 3:145 och omfattar ca 10 400 m², fördelat på två etapper, etapp 1 ca 4 700 m² och etapp 2 ca 5 700 m². Bolaget ska förvärva etapp 1 först. Etapp 2 får inte förvärfas förrän byggnation är påbörjad inom etapp 1. Med påbörjad byggnation menas gjuten bottenplatta eller motsvarande på samtliga byggnader inom etapp 1.

Gällande detaljplan ska ligga till grund för projektering, bygglov, produktion och försäljning inom området.

Markanvisningsavtalet gäller under 2 år och avtalstiden börjar gälla 2021-03-01.

Köpeskillingen uppgår till 350 kronor/m² TA (tomtareal) och den baseras på värderingsunderlag från auktoriserad värderingsfirma. Anslutningsavgift för VA ingår inte i köpeskillingen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2020-12-07

Markanvisningsavtal bostadsmark

Karta Klippan 3:145

Bilaga 2, Mariastadens projektidé

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen att kommunfullmäktige beslutar

att godkänna Tekniska förvaltningens förslag till markanvisningsavtal avseende del av fastigheten Klippan 3:145, samt

att bemyndiga kommunstyrelsen att teckna marköverlåtelseavtal med Mariastaden Projekt AB i enlighet med riktlinjerna i markanvisningsavtalet.

Beslut skickas till
Kommunstyrelsen

§ 9**Finansiering av gångbro, Klippans järnvägsstation**

KS 2020.0021

Ärendet

Under 2020 tecknades, efter beslut av kommunfullmäktige 2020-02-24, § 14, avtal med Trafikverket om medfinansiering av gångbro i anslutning till Klippans järnvägsstation. Kostnaden för medfinansieringen beräknades ligga i intervallet 78-87 mnkr där 30 mnkr skulle belasta rörelseresultatet 2020. Resterande del 48-57 mnkr skulle fördelas med årliga kostnadsbelopp om 1,92-2,28 mnkr per år under 25 år.

Kommunens revisorer har i samband med delårsbokslutet 2020 framfört kritik mot att finansieringsbeslutet inte fullt ut anses förenligt med Kommunal redovisningslag. Ekonomiavdelningen föreslår därför att medfinansieringen i sin helhet belastar rörelseresultatet 2020 med 87 mnkr. Mot bakgrund av extra statsbidrag, beräknade driftöverskott och höga exploateringsintäkter medför en sådan lösning inte heller några problem att uppfylla det lagstadgade balanskravet. Kommunens långsiktiga resultatmål om 2 procent av skatter och statsbidrag kommer i så fall inte att nås 2020. Driftbudgeten de kommande 25 åren kommer dock att kunna tillföras ett ytterligare utrymme om 2,28 mnkr per år.

Beslutsunderlag

Ekonomiavdelningens tjänsteskivelse, 2021-01-10

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen att kommunfullmäktige beslutar

att godkänna förslag till finansiering av gångbro Klippans järnvägsstation där hela kostnaden belastar rörelseresultatet 2020.

Beslut skickas till

Kommunstyrelsen

§ 10**Ändring av köpeskilling avseende Östra Ljungby 3:2, Bolestad**

KS 2020.0041

Ärendet

Markingenjören informerar arbetsutskottet om att det i befintlig detaljplan för området finns ett område som benämns odling, jordbruk men ligger ändå som kvartersmark i detaljplanen.

Marken har sålts till Hökerum för industrimarkspris för 200 kr/m², men den remsan kan ej användas av företaget på grund av benämningen i detaljplanen. Därför är förslaget att denna mark ska säljas för 30 kr/m².

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

att överlämna ärendet till kommunstyrelsen utan eget förslag till beslut.

Beslut skickas till

Kommunstyrelsen
