

Plats och tid      Brisen/Grynnan, Strömsvik, 2021-06-23, 15:00-16:35

Beslutande	Jenny Elander Ek (C), ordf. Malin Andersson (S) i st f Mattias Geving (S) Nhela Ali (S) Ulla Wallering Fall (S) Lars Beckman (S) Anders Carlsson (C) Torvald Karlsson (C) Anna Nilsson (M) Per Höllertz (M) Hans Andersson (M) i st f Anders Sjölander (M) Stefan Kemle (LpO) Göran Hargestam (SD) Marianne Svensson (KD) i st f Sten Bäck (SD)	Ersättare	Malin Stenberg (S) Jessica Ek (S) Jesper Juhlin (C) Jonas Andersson (V) Carina Thuresson (M)
------------	---	-----------	--

Övriga närvarande	Karl Öhlander, kommundirektör Richard Lundqvist § 94	Fredrik Sivula, sekreterare Matilda Carlström, sekreterare
-------------------	---	---

Utses att Justera                      Göran Hargestam (SD)

Justeringens plats och tid                      Avdelning Service & Administration, 2021-06-28 kl. 17

Underskrift	Sekreterare ..... Fredrik Sivula	Paragrafer 94 - 96
	Ordförande ..... Jenny Elander Ek (C)	
	Justerare ..... Göran Hargestam (SD)	

### Anslagsbevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Kommunstyrelsen		
Sammanträdesdatum	2021-06-23		
Datum för anslagsuppsättande	2021-06-29	Datum för anslagsnedtagande	2021-07-21
Förvaringsplats för protokollet	Avdelning Service & Administration, kommunkontoret Strömsvik		
Underskrift	..... Fredrik Sivula		

## Innehållsförteckning

Paragrafer	Ärendemening	Sidnr
KS § 94	Försäljning av ishallen	3 - 12
KS § 95	Revidering av Ansökan, vistelse och avgifter – förskolan	13
KS § 96	Tilläggsavtal till köpekontrakt för Valdemarsvik 5:2, Stationshuset Valdemarsvik	14 - 15

---

Justerare

.....

.....



KS § 94

KS-KcS.2020.55

## Försäljning av ishallen

### Kommunstyrelsens förslag

1. Kommunfullmäktige godkänner förslag till köpeavtal, hyresavtal och interimshyresavtal gällande ishallen i Valdemarsvik.
2. Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsens ordförande att underteckna avtalen.

### Kommunstyrelsens beslut

3. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med punkt 1 godkänner kommunstyrelsen förslag till arrendeavtal för parkeringsytan framför ishallen.
4. Kommunstyrelsen uppdrar till kommundirektören att underteckna arrendeavtalet.

### Reservation

Per Hollertz (M), Anna Nilsson, Hans Andersson (M), Stefan Kemle (LpO), Göran Hargestam (SD) och Marianne Svensson (KD) reserverar sig mot kommunstyrelsens beslut med följande skriftliga motivering:

*"Vi yrkar på avslag på föreliggande förslag på försäljning av ishallen. Detta av en mängd anledningar. För det första kan man ifrågasätta om det ens rör sig om en försäljning utan i praktiken skänker kommunen bort ishallen. Förslaget strider förmodligen både mot EU s statsstödsregler och LOU. Under kommunstyrelsens sammanträde framkom det att någon granskning avseende riskerna av brott mot statsstödsreglerna och LOU överhuvudtaget inte gjorts.*

*Ishallen har varit utannonserad av mäklare för ett pris på fem miljoner kronor. Nu presenteras istället en lösning där betalningen utgörs av ett skuldebrev på fem miljoner löpande utan ränta som skall räknas av mot framtida investeringar. Valdemarsviks kommun lånar alltså ut fem miljoner till köparen för finansiering av köpet. Ett lån som sedan avskrivs mot framtida investeringar. Dessutom garanterar kommunen en årlig hyresintäkt på 750.000 kr med 2% årlig uppräknings i minst 15 år framåt. Detta upplägg är något helt annat än det som tidigare varit utannonserat. Med dessa villkor kan det inte uteslutas att det finns fler intressenter.*

---

Justerare

.....

.....



KS § 94

KS-KcS.2020.55

*Kommunen måste förhålla sig till de regler som finns avseende försäljning av kommunal egendom.*

*Det finns ingen momskonsekvensutredning av försäljningen. Vilka ekonomiska konsekvenser får det för kommunen.*

*Kommunen ska på pappret hyra ishallen 1 sept- 31 mars och anses då också ska betala 60% av fastighetsskatt och tillkommande oförutsedda kostnader. I praktiken så utgörs denna 60 % andel av nyttjandet av ishallen två timmars allmänhetens åkning per vecka samt möjlighet för skola och förskola att nyttja isen på av hyresvärden anvisade timmar, enligt förslag max 15 timmar/vecka. Skolans behov av istid för skridskoåkning är varken utrett eller redovisat. I köpekontraktet finns skrivningar som reglerar hyresförhållanden och nyttjanderätter rörande en tredje part i det här fallet Waldemarsviks IF. Vi finner det ytterst märkligt.*

*Det finns också en mängd oklarheter i avtalen där kommunen går in i åtaganden med ytterst oklara konsekvenser.*

*Ishallen är ett ärende som har diskuterats under lång tid och vi från oppositionen har vid ett flertal tillfällen efterfrågat information om ärendet utan någon större respons från de styrande. Nu skall helt plötsligt ärendet forceras fram genom kommunstyrelse och kommunfullmäktige på mindre än en vecka. Varför denna brådska. Den presumtive köparen har av kommunen tidigare hyrt ishallen över sommaren, det är en möjlighet som fortfarande finns. Det skulle också ge tid till ett omtag i ärendet och en process som leder fram till alternativ som för kommunen och inte minst dess skattebetalare ger en vettig lösning på hela frågan om ishallen."*

### **Protokollsanteckning**

Jonas Andersson (V) lämnar följande protokollsanteckning:

*"Det presenterade underlaget för försäljning av kommunens ishall är inte fullödigt för att kunna ställning till. Styrelsen ska kunna väga eget kommunalt ägande mot andra driftsformer eller ägandeformer. Därmed saknas övergripande perspektiv som:*

- vad blir årskostnad för ishallen de kommande 15 åren, med köparens föreslagna investeringar, med fortsatt kommunalt ägande och drift?*
- Vad blir årskostnaden vid ett anläggningsarrende?*

*Samt avsaknad av delkostnader för följande punkter:*

-

Justerare

.....

.....



KS § 94

KS-KcS.2020.55

- årskostnad fastighetsavgift enligt föreslaget köpekontrakt.
- momskostnad vid försäljning.
- engångskostnad för fastighetsreglering
- Engångskostnad för detaljplanearbete
- dagens driftskostnader fördelade på personalkostnad, drift och underhåll samt avskrivning. (Inkl ismaskin)
- Kostnadseffekter vid egna investeringar. Avskrivning, energieffektivisering, underhållsbehov.
- Personaleffektivisering inom samhällsbyggnad vid en försäljning.

*Därutöver krävs det att köpeavtalet följer LOU samt att ärendet kompletteras med en riskbedömning som är kopplad till köpeavtalets utformning och hyreskontraktets giltighet.*

*Riskbedömningen bör även omfatta; de kommunala verksamheter som kommer belastas kostnadsmässigt via hyreskontraktet samt; en bedömning av att förlora det kommunala ägandet tillika rådigheten över fastigheten och mark.”*

### Yrkanden

Hans Andersson (M) med instämmande från Per Hollertz (M), Stefan Kemle (LpO), Göran Hargestam (SD) och Marianne Svensson (KD) yrkar avslag till lämnat förslag.

Jenny Elander Ek (C) yrkar bifall till lämnat förslag.

### Beslutgång

Kommunstyrelsen godkänner att Jenny Elander Eks (C) och Per Hollertz (M) med fleras yrkanden ställs under proposition. Efter ställda propositioner finner ordföranden att kommunstyrelsen beslutar enligt Jenny Elander Eks (C) yrkande.

Omröstning begärs.

### Voteringsgång

Kommunstyrelsen godkänner följande voteringsproposition.

Ja-röst för Jenny Elander Eks (C) yrkande.

Nej-röst för Per Hollertz (M) med fleras yrkande.

---

Justerare

.....

.....

KS § 94

KS-KcS.2020.55

### Voteringsresultat

7 ja-röster: Malin Andersson (S), Nhela Ali (S), Ulla Wallering Fall (S), Lars Beckman (S), Anders Carlsson (C), Torvald Karlsson (C), Jenny Elander Ek (C)

6 nej-röster: Anna Nilsson (M), Per Hollertz (M), Hans Andersson (M), Stefan Kemle (LpO), Göran Hargestam (SD), Marianne Svensson (KD)

Kommunstyrelsen beslutar alltså enligt Jenny Elander Eks (C) yrkande.

### Sammanfattning

Under flera år har frågan gällande kostnader för drift och underhåll av Ishallen i Valdemarsvik diskuterats. Efter utredning och beslut i kommunstyrelsen under 2019 och 2020 har förslag till köpeavtal och hyresavtal utarbetats med en köpare.

Förslaget innebär en försäljning av ishallen för 5 mnkr. För att möta det investeringsbehov som finns i ishallen innehåller avtalet en möjlighet till avräkning av gjorda investeringar mot köpebeloppet ned till sammanlagt 1 kr. Efter det att villkoren i köpeavtalet uppfyllts och att tillträde skett i enlighet med avtalet börjar ett hyresavtal mellan köparen och kommunen att gälla. Hyresavtalet omfattar 15 år. Hyresbeloppet är 750 tkr/år.

För att underlätta den kommande fastighetsbildningen och undvika en detaljplaneprocess föreslår förvaltningen att det tecknas ett arrendeavtal mellan kommunen och köparen. Köparen arrenderar då parkeringsplatsen framför ishallen som i detaljplanen anges som allmän platsmark. I och med att kommunen står kvar som fastighetsägare av denna behöver detaljplanen inte förändras.

### Ärendebeskrivning

#### *Bakgrund*

Under flera år har frågan gällande kostnader för drift och underhåll av Ishallen i Valdemarsvik diskuterats. Efter beslut i kommunstyrelsen i oktober 2019 inleddes därför ett utredningsarbete gällande framtida drift och ägande. Syftet var att optimera hallens användning och reducera kostnader genom utomkommunal regi. Utredningen presenterades på kommunstyrelsens

---

Justerare

.....

.....



KS § 94

KS-KcS.2020.55

sammanträde i december 2019 och beslut fattades då om att inleda ett försäljningsförfarande och mäklare anlätades.

Mäklaruppdraget slutade med att en anbudsgivare, Richard Lundqvist, genom bolag, stod kvar som intressent. Samtidigt hölls under våren 2020 ett antal möten med Wif, för att i möjligaste mån tillgodose klubbens intresse av att fortsätta nyttja hallen i den nye ägares regi.

En utredning av planmässiga förutsättningar gjordes parallellt. Detaljplan över området där ishallen ligger anger industri och park, men bygglov för hallen är givet. En försäljning kräver avstyckning och inför det även en detaljplaneändring. Försäljningen bedömdes behöva därför göras i två steg: i första steget skrivs köpekontrakt, parallellt med detta handläggs detaljplaneprocess och avstyckning. I andra steget, när dessa processer är slutförda, sker formell äganderättsövergång.

Den 17 augusti 2020 fattade kommunstyrelsen beslut om att godkänna en avsiktsförklaring där det angavs att parterna under hösten 2020 skulle ingå ett avtal om överlåtelse av Ishallen. I avsiktsförklaringen framgick det också att det i samband med köpeavtalet skulle tecknas ett långsiktigt hyreskontrakt om 15 år med kommunen som hyresgäst och köparen som hyresvärd.

Förslag till beslut om köpeavtal och hyresavtal förelåg för beslut i oktober 2020, men återremitterades för vidare utredning och dialog med köparen.

#### *Vidare utredning och dialog*

Ett inledande möte för vidare dialog skedde mellan köparen och kommundirektören under december 2020. Mötet syftade till att stämma av köparens vilja att fullfölja köpet och även för att stämma av olika vägar framåt. Det överenskoms då att köparen skulle återkomma i januari 2021 med förslag på hur köpet kunde tas vidare.

Under januari klargjordes från kommunens sida att försäljning av ishallen var den väg som stämmer överens med tidigare fattade beslut. Köparen begärde då att få tid att utreda förutsättningarna för detta och därefter vidtog en period av kommunicering av faktaunderlag rörande kostnader för drift och underhåll och andra förutsättningar för att driva ishallen i extern regi.

---

Justerare

.....

.....

KS § 94

KS-KcS.2020.55

Under början av april 2021 återkom köparen med förslag på nytt upplägg rörande köpeavtal och hyresavtal. Detta upplägg är sedan det som legat till grund för nuvarande förslag.

*Kommunens kostnader för drift och ägande*

Kostnaderna har varierat från år till år och gör att en sammanställning av kostnader behöver ses över en längre tid.

För att göra en bedömning av kostnaderna för kommunen har därför en uppskattning gjorts utifrån de kostnader kommunen haft 2017 – 2020. 2020 har en lägre kostnadsvolym som till stor del beror på särskilda förutsättningar detta år och eftersläpning av kostnader och intäkter. För att nå en snittkostnad för jämförelse bör därför 2020 räknas bort när årlig snittkostnad beräknas.

tkr	2017	2018	2019	2020
Kostnad	1 926,2	1 937,1	1 938,4	1 573,8
Intäkt	- 337,1	- 336,2	- 233,7	- 260
Nettokostnad	1 589,1	1 600,9	1 704,7	1 313,8

*Investeringsbehov*

Det kylaggregat som finns vid sidan av ishallen är i behov av renovering eller utbyte. Köparen har i samband med sin undersökning inför det senaste förslaget inhämtat kostnadsuppskattningar för renovering eller nyinvestering. Förvaltningen bedömer att dessa uppskattningar är relevanta.

Kostnad för renovering av aggregatet uppgår till mellan 2,5 – 3,5 mnkr. Nyinvestering uppgår till mellan 6 – 7 mnkr. Ingen av dessa uppskattningar innehåller andra nyinvesteringar. Utöver dessa finns behov av ny avfuktare inne i ishallen. Kostnad för nyinstallation av avfuktare uppskattas till 800 tkr.

*Förvaltningens förslag*

*Köpeavtal (Marköverlåtelseavtal)*

Förslaget innebär en försäljning av ishallen för 5 mnkr. För att möta det investeringsbehov som finns i ishallen innehåller avtalet en möjlighet till avräkning av gjorda investeringar mot köpebeloppet ned till sammanlagt 1 kr. Köpeskillingen ska betalas i sin helhet på tillträdesdagen genom att köparen överlämnar skuldebrev, utställt på kommunen. Avtalet innehåller krav på byte av kylaggregatet inom 12 – 24 månader.

---

 Justerare

.....

.....



KS § 94

KS-KcS.2020.55

Avtalet innehåller ett antal villkor:

- Kommunen åtar sig att ansöka om fastighetsbildning. Här förbinder sig köparen och kommunen gemensamt att verka för att ansökan vidmakthålls och att förrättningen fullbordas.
- Kostnader för ansökan om och fullföljande av ansökan om fastighetsbildning ska betalas av kommunen.
- Om det så krävs är överlåtelsen av markområdet villkorad av att detaljplanen för markområdet ändras så denna medger en idrottsanläggning/ishall. Kommunen ansvarar för att sådan ändring av detaljplanen genomförs snarast möjligt efter avtalsdagen. Köparen ska svara för kostnaden för ändringen av detaljplanen upp till 100 tkr.
- Om villkoren inte uppfylls inom två år från avtalsdagen eller fastighetsbildning inte genomförs ska avtalet upphöra med omedelbar verkan. Kommunen ska då ersätta köparen för alla kostnader köparen haft för genomförande av den tänkta affären.

Avtalet innebär också att köparen tar över lös egendom i och kring ishallen i enlighet med en lista i avtalet.

Under tiden från avtalsdagen till tillträdesdagen ska köparen hyra ishallen och markområdet av kommunen. Särskilt hyresavtal ska tecknas om detta.

Dessutom innehåller avtalet delar om hur tillträdet ska gå till och i vilket skick byggnaden och markområdet ska överlämnas. Kommunen åtar sig här att utföra en del reparationer, åtgärder i utemiljön och bortforsling. Dessa åtgärder ska vara färdiga vid tillträdet.

#### *Hyresavtal*

Efter det att villkoren i köpeavtalet uppfyllts och att tillträde skett i enlighet med avtalet börjar ett hyresavtal mellan köparen och kommunen att gälla. Hyresavtalet omfattar 15 år och om det inte sägs upp nio månader efter hyresperiodens slut förlängs det automatiskt med fem år. Hyresbeloppet är 750 tkr/år. Uppräkning sker automatiskt med 2 %/år.

Utöver årshyran tillkommer kostnader för kommunen rörande:

- Kommunen ska betala ersättning för sin andel fastighetsskatt för den fastighet där lokalen är belägen. Kommunens andel ska anses vara 60 procent.

---

Justerare

.....

.....

KS § 94

KS-KcS.2020.55

Kostnader kan också tillkomma för kommunen om det behöver genomföras åtgärder på fastigheten på grund av t ex lagkrav. Kommunen ska då betala 60 procent av den eventuella årliga kostnadsökningen.

WIF kommer hyra direkt av köparen. Kommunen har rätt att i andra hand hyra ut tider i lokalen endast till förskolor, skolor samt nyttja den för allmänhetens åkning.

Avtalet innehåller också skrivningar kring hur kommunen får nyttja ishallen. Det anges att kommunen kan nyttja hallen under perioden den 1 september och den 31 mars varje år. Nyttjandet av isen i lokalen får ske under de timmar per vecka som beslutas av hyresvärden och som fördelar sig på ett sätt som motsvarar en veckoplan. Ändringar i veckoplanen ska meddelas hyresgästen senast under veckan före ändringen.

#### *Interimshyresavtal*

I avvaktan på att tillträde kan ske enligt köpeavtalet föreslås att köparen ska hyra ishallen med intilliggande ytor enligt ett interimshyreskontrakt. Den dag tillträde sker enligt köpeavtalet eller den dag detta upphör att gälla på grund av att tillträde inte går att genomföra ska interimshyresavtalet upphöra att gälla.

Avtalet innebär att köparen hyr ishallen av kommunen för 1 kr/år fram till tillträdet. Köparen som hyresgäst ska betala kommunens kostnader för el, uppvärmning, VA etc.

Kommunen ska se till att ishallen är i full drift senast vid avtalets början inkluderande att det per den dagen är en komplett spolad is i hallen som är i skick för att bedriva träning och matchspel på.

#### *Interimshyresavtal i andra hand*

Under den tid köparen hyr ishallen från kommunen föreslås att det tecknas ett andrahandskontrakt mellan köparen och kommunen där köparen är hyresvärd. Avtalet bygger på att kommunen hyr ishallen med liknande villkor som i det hyresavtal som kommer gälla efter tillträdet.

#### *Arrendeavtal*

För att underlätta den kommande fastighetsbildningen och undvika en detaljplaneprocess föreslår förvaltningen att det tecknas ett arrendeavtal mellan kommunen och köparen. Köparen arrenderar då parkeringsplatsen framför ishallen som i detaljplanen anges som allmän platsmark. I och med

---

Justerare

.....

.....

KS § 94

KS-KcS.2020.55

att kommunen står kvar som fastighetsägare av denna behöver detaljplanen inte förändras.

I arrendeavtalet anges att marken ska användas som parkering. Avtalet reglerar vidare att arrendatorn svarar för och bekostar drift inklusive skötsel samt förebyggande och felavhjälpande underhåll rörande arrendestället. Driften inkluderar även renhållning på och invid arrendestället samt väghållning inklusive snöröjning av in- och utfart fram till allmän gata.

Kommunen som fastighetsägare måste också godkänna om arrendatorn vill göra förändringar på fastigheten.

#### Ekonomiska konsekvenser

Överlåtelsen av ishallen föreslås ske i två steg. Först en period med ett interimshyresavtal och därefter tillträde för köparen och ett hyresavtal mellan köparen och kommunen. Samlad besparing för kommunen för hela hyresperioden blir ca 15 mnkr.

tkr	Interimsperioden	Efter tillträde
Kommunens kostnad	750	750
Intäkter	50	50
Nettokostnad	700	700
Besparing nuläge*	900	900

*\*) Jämfört med avrundad snittnettokostnad 2017 – 2019*

---

 Justerare

.....

.....

KS § 94

KS-KcS.2020.55

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från kommunledningen 2021-06-17

Marköverlåtelseavtal

Hyresavtal

Interimshyresavtal första hand

Interimshyresavtal andra hand

Arrendeavtal

Flygfoto

Brandskyddsbilaga

Beslut avsiktsförklaring

Exempel veckoschema

-----

**Beslutet skickas till**

Kommunfullmäktige

Kommundirektören

Akten

Justerare

.....

.....



KS § 95

KS-BU.2021.58

## Revidering av Ansökan, vistelse och avgifter – förskolan

### Kommunstyrelsens förslag

Kommunfullmäktige beslutar att anta förslag till revidering av dokument Ansökan, vistelse och avgifter – förskola.

### Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige har 2021-04-08 § 25 beslutat om dokument med riktlinjer om vad som gäller vid ansökan, vistelse och avgifter. Då både för förskola och fritidshem. Dokumenten uppdaterades med de nya nivåer för maxtaxa som Skolverket har beslutat ska gälla för 2021.

I gällande dokument för förskolan anges att de lagstadgade 15 timmarna ska förläggas kl. 08:00-11:00 fem dagar per vecka. Rektorn har möjlighet att besluta om undantag i vistelsetiden utifrån bestämmelserna i skollagen 8 kap 5 & 7 §§.

För att verksamheten ska ha möjlighet att kunna effektivera användningen av personalstyrkan inom förskoleverksamheterna föreslås ett tillägg att rektorn även har möjlighet att ändra vistelsetiderna utifrån förutsättningarna i enskilda verksamheter.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från sektor Barn, utbildning och arbetsmarknad 2021-06-17  
Förslag till revidering av Ansökan, vistelse och avgifter – Förskolan

-----

**Beslutet skickas till**  
Kommunfullmäktige  
Akten

Justerare

.....

.....

KS § 96

KS-TEK.2018.49 VALDEMARSVIK 5:2

## **Tilläggsavtal till köpekontrakt för Valdemarsvik 5:2, Stationshuset Valdemarsvik**

### **Kommunstyrelsens beslut**

Ärendet bordläggs.

### **Yrkanden**

Per Hollertz (M) med instämmande från Göran Hargestam (SD) yrkar att ärendet bordläggs.

### **Ärendebeskrivning**

Enligt det avtal som tecknades ska tillträde ske senast 5 arbetsdagar efter det att lantmäteriförrättning om avstyckning vunnit laga kraft, dock inte senare än 2021-03-31. Enligt § 15 ska köpet återgå om lagakraftvunnet beslut om avstyckning inte föreligger senast 2021-03-31 och någon av parterna senast 5 arbetsdagar senare begär att köpen ska återgå.

En avstyckning av den tilltänkta fastigheten måste föregås av en ändring av gällande detaljplan. Denna process har försenats pga att föroreningar funnits på fastigheten. Det ursprungliga datumet har därför hunnit passerats, och föreslås enligt nytt tilläggsavtal istället vara 2022-12-23.

I tilläggsavtalet framgår även att säljaren ska stå för kostnaden för saneringen av föroreningen, samt att saneringen ska vara åtgärdad på tillträdesdagen.

Ett förslag till tilläggsavtal mellan parterna har upprättats.

---

Justerare

.....

.....

KS § 96

KS-TEK.2018.49 VALDEMARSVIK 5:2

**Beslutsunderlag**

Protokoll från KS 2021-06-14 § 78

Protokoll från KSAU 2021-05-12 § 38

Tjänsteskrivelse från sektor Samhällsbyggnad och Kultur 2021-04-24

Förslag till tilläggsavtal till köpekontrakt i samband med försäljning av

Valdemarsvik 5:2

-----

**Beslutet skickas till**

Kommunstyrelsen

Akten

Justerare

.....

.....