



Sammanträde med	Kommunstyrelsen	
Plats och tid	Stora sammanträdesrummet kl. 15:30 – 16:40	
Beslutande Ledamöter	<p>Beata Allen (C) Ordförande Caroline von Wachenfelt (M) 1:e vice ordförande Tommy Gustafsson (S) Birgitta Svensson (S) Tobias Kreuzpointner (C) Gudrun Andersson (C) Anna Ekström (L) Anita Walfridsson (M) Sandra Bergqvist (M) Irene Oskarsson (KD) Maria Lundblom Bäckström (KD) Kristin Apsey (SD) Jan-Olov Adolfsson (MP)</p>	
Tjänstgörande ersättare	<p>Kerstin Karlsson (S), <i>ersätter Arijana Jazic (S)</i> Per-Magnus Svensson (S), <i>ersätter Niklas Lindberg (S)</i></p>	
Tjänstemän	<p>Hugo Thorén, sekreterare Charlotte Johansson, kommundirektör Maria Engmalm-Wallsten, ekonomichef Michael Wirestam, samhällsbyggnadschef</p>	
Utses att justera	Irene Oskarsson	
Justeringens plats och tid	Kommunhuset, 2021-06-14	Paragrafer 131-132
Underskrifter		
	<p>Sekreterare</p> <p>Hugo Thorén</p>	
	<p>Ordförande</p> <p>Beata Allen</p>	
	<p>Justerande</p> <p>Irene Oskarsson</p>	



ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Kommunstyrelsen		
Sammanträdesdatum	2021-06-14		
Förvaringsplats för protokollet	Kommunhuset		
Datum då anslag publiceras	2021-06-14	Datum då anslag tas bort	2021-07-06
Underskrift Hugo Thorén		



§ 131	Budget 2022 del 1	2021/247
§ 132	Försäljning av Gurkan 2 och 4	2021/260



KS § 131 Budget 2022 del 1

Dnr KS 2021/247

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige besluta

att fastställa skattesatsen för 2022 till 22,09,

att fastställa Budget 2022 med flerårsplan 2023-2024 enligt dokument Budget 2022 del 1,

att fastställa mål för verksamheten och finansiella mål enligt den kommunövergripande verksamhetsplanen i Budget 2022 del 1,

att fastställa investeringsramen 2022 till 20,2 miljoner kronor för kommunen samt 12 miljoner kronor för byggnation av LSS-boende,

att kommunstyrelsen har rätt att nyupplåna, det vill säga öka kommunens låneskuld upp till 176,5 miljoner kronor.

att kommunstyrelsen under år 2022 har rätt att omsätta lån, det vill säga låna upp nya lån motsvarande beloppet på de lån som förfaller till betalning under 2022.

att fastställa borgensavgifterna för 2022 till 0,50 för Aneby Miljö & Vatten AB och 0,51 för Stiftelsen Aneby Bostäder.

Kommunstyrelsen beslutar

att uppdra åt utskotten och samhällsbyggnadsnämnden att utarbeta förslag till avdelningarnas detaljbudget och styrkort för 2022.

Ärendebeskrivning

Vårens budgetprocess har lett fram till ett förslag till drift- och investeringsbudget för 2022 och flerårsplan 2023-2024.

Förslaget innebär en oförändrad kommunal skattesats på 22,09.

För 2022 föreslås ett budgeterat årsresultat på 14 563 tkr och en investeringsram på 32 200 tkr, varav 20 200 tkr för kommunen och 12 000 tkr för byggnation av LSS-boende.

Kommunstyrelsen överlämnade vid sitt sammanträde den 1 mars 2021 budgetdirektiven inför verksamhetsår 2022 till budgetberedningen. Budgetdirektiven pekade ut den politiska viljeinriktningen och uppdragen för budgetarbetet 2022.

De ekonomiska förutsättningarna bygger på SKRs (Sveriges Kommuner och Regioners) skatteunderlagsprognos från april, cirkulär 21:20. Volymförändringar i verksamheten baseras på befolkningsprognosen från mars 2021.

Budgetberedningen har haft sammanträden den 19 januari, 8 februari, 22 februari, 8 mars, 15 mars, 29 mars, 14 april, 26 april, 10 maj och 24 maj. Den 12 och 13 april 2021 hölls kommunstyrelsens budgetdagar. Investeringsbudgeten har beretts i kommunledningsgruppen och är en sammanställning över de projekt som anses



mest aktuella att genomföra under 2022 och i planen för 2023 och 2024. Investeringsbudgeten finns som en del i dokumentet Budget 2022 del 1.

Investeringarna för 2022 för kommunen uppgår 20 200 tkr. Kommande investeringar beräknas finansieras inom nuvarande beslut av upplåning som togs i Budget 2021 del 1 med en låneskuld om högst 176,5 miljoner kronor, Kommunfullmäktige den 30 november 2021 §103. Nuvarande låneskuld är 154,8 miljoner kronor.

Driftbudgeten innebär att verksamheten tilldelas 7 100 tkr i budgetramarna. Utöver detta kan förstärkning ske endast under 2022 med ytterligare 1 800 tkr. Beskrivning finns i Budget 2022 del 1 i avsnitten Arbete med budget 2022 och Budget 2022 per nämnd.

Det övergripande styrkortet för 2022 utgår från styrkortet för 2021. Målvärden har reviderats utifrån målformuleringen inom respektive perspektiv.

Utskotten och samhällsbyggnadsnämnden har efter kommunfullmäktiges beslut i uppdrag att lägga detaljbudget och verksamhetsplan utifrån budget 2022 del 1. Detaljbudget samt verksamhetsplan för avdelningarna sammanställs därefter till "Budget 2022 del 2" som fastställs av kommunstyrelsen och anmäls till kommunfullmäktige i november.

Ekonomichef Maria Engmalm-Wallsten, kommundirektör Charlotte Johansson samt avdelningscheferna redogör för ärendet.

Yrkande

Caroline von Wachenfelt (M), Irene Oskarsson (KD) och Birgitta Svensson (S) yrkar bifall till budgetberedningens förslag till beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2021-05-17

Budget 2022 del 1

Protokollsbeslut budgetberedningen, 2021-05-24

Protokollsbeslut kommunstyrelsen, 2021-05-31

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

KS § 132 Försäljning av Gurkan 2 och 4

Dnr KS 2021/260

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige besluta

att sälja fastigheterna Gurkan 2 och Gurkan 4, totalt 3 241 kvadratmeter, för en (1) krona,

att godkänna upprättat köpeavtal enligt bilaga,

att ge samhällsbyggnadschefen i uppdrag att genomföra försäljningen.

Reservation

Kristin Apsey (S) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Ärendebeskrivning

Genom en försäljning av fastigheterna Gurkan 2 och Gurkan 4, sydväst om korsningen Konserthusgatan och Skolgatan, möjliggörs uppförande av 33 nya hyresrätter, centralt belägna i Aneby tätort. Det innebär också en ny aktör på hyresmarknaden i kommunen. Utöver fastigheterna i kv Gurkan säljs också sex fastigheter i kv Hasselmusen, väster om Fasanstigen, till bolaget för uppförande av ytterligare flerbostadshus

Aneby kommun har genom samhällsbyggnadschefen sedan september 2019 av och till fört diskussioner med Hemhagen Fastigheter AB om en försäljning av fastigheterna Gurkan 2 och Gurkan 4 söder om konserthuset och korsningen Konserthusgatan och Skolgatan. Bolaget önskar förvärva fastigheterna för uppförande av flerbostadshus i tre våningar, två huskroppar i trä med totalt 33 lägenheter i hyresrättsform. Diskussionen har även rört fastigheterna Hasselmusen 1-6, belägna väster om Fasanstigen. Bolaget vill där uppföra radhus eller likande, även dessa som hyresrätter. Byggnationen i kv Hasselmusen är i nuläget tänkt att ske i en andra etapp efter uppförandet i kv Gurkan. Fastigheterna i kv Hasselmusen säljs också till bolaget i detta skede. Dessa säljs till ordinarie fastställd taxa och försäljningen sker därmed genom delegationsbeslut på tjänstepersonnivå.

Om Hemhagen och Arkadia Bostad

I slutet av 2019 startade banken SEB en ny fastighetsfond med namnet Arkadia Bostad. Tanken är att tillsammans med Riksbyggen och Hemhagen Fastigheter bygga nya hyreslägenheter till låga kostnader och i kommuner utanför storstadsregionerna. Först ut i satsningen är fem orter i Småland.

Boendekoncept Arkadia bostad är en konceptidé som Hemhagen Fastigheter AB utvecklat och nu förverkligar runt omkring i landet. Hemhagen ansvarar för att hitta lämpliga områden för attraktiva hyresrätter samt att ge de bästa förutsättningarna för ett gott samarbete med de kommuner där etableringarna sker. Hemhagen ansvarar för hela projekteringen och byggprocessen fram till nyckelfärdiga hyreslägenheter. Riksbyggen är Arkadias fastighetsförvaltare och ansvarar för att lägenheterna hyrs ut. Som en av Sveriges största fastighetsförvaltare med verksamhet på cirka 400 orter runt om i landet säkerställer riksbyggen att hyresrätterna förvaltas på ett professionellt sätt och att hyresgästerna är nöjda och alltid får bästa möjliga service.



Fastighetsfonden SEB Arkadia Bostad förvaltas av SEB Investment Management AB, som finansierar samtliga bostadsprojekten. Fonden står också som slutägare till samtliga fastigheter där en långsiktig förvaltning garanteras och prioriteras. Målet är att Arkadia ska bestå av 5 000 hyresrätter de närmaste fyra till fem åren.

I dagsläget pågår inflyttning i bolagets lägenheter i Alvesta och i Sävsjö. Inflyttning kommer inom kort att ske i Nässjö och i Mark. Byggnation har påbörjats i Eksjö.

Markföroreningar

När en försäljning av fastigheterna skulle genomföras upptäcktes att en av dem, Gurkan 2, fanns med i länsstyrelsens EBH-register över misstänkt förorenade områden. Upptäckten gjorde att försäljningen fick avbrytas och att en markundersökning fick genomföras. På fastigheten har tidigare verksamhet bedrivits i form av handelsträdgård. På historiska flygfoton kan det urskiljas att aktuell fastighet tidigare varit bebyggd fram till 1975. Området finns registrerat i länsstyrelsens webb-GIS för potentiellt förorenade områden, men är inte riskklassat. Inom närområdet förekommer inga potentiellt förorenade områden inom en radie av 350 meter. På fastigheten bedöms riktvärde för känslig markanvändning vara tillämpligt, då fastigheten avses att exploateras för bostadsbebyggelse.

Den miljötekniska undersökningen har utgått från en provtagningsplan daterad 19 februari 2021. Fältdarbete genomfördes sedan 24 februari 2021. Undersökningen genomfördes med grävmaskin ner till

1-1,5 meters djup, sex (6) stycken provgropar för provtagning grävdes. Samlingsprover som bestod av minst tio delprov uttogs och lades i kärl avsedda för ändamålet. Två samlingsprov erhöles från respektive provgrop. Generellt binder bekämpningsmedel hårt till organisk jord, varvid ett prov uttogs i det mullhaltiga jordlagret på 0-0,2 m djup och ett prov på 1-1,5 m djup.

Inga halter över riktvärde för KM, känslig markanvändning, uppmättes gällande tungmetaller. I flera provpunkter uppmättes halter av bly, zink och/eller kadmium över nivå för MRR, mindre än ringa risk. Klororganiska pesticider uppmättes i halter över aktuellt riktvärde för KM i fyra av provgroparna och riktvärde för MKM, mindre känslig markanvändning, i två av jordgroparna. Detta var i det ytliga jordlagret. I provpunkt MP2 och MP6 har hexaklorbensen påvisats i halter över MKM. I provpunkt MP4 och MP5 har hexaklorbensen påvisats i halter över KM. I provpunkt MP2, MP4 och MP6 så har summa av pentakloranilin och kvintozen uppmätts i halter över KM. I MP5 är halten av summa av pentakloranilin och kvintozen i nivå med riktvärde för KM. Samtliga föroreningar återfinns ytligt i jordlagret. Några förhöjda halter av metaller eller bekämpningsmedel har inte påträffats i det djupare jordlagret.

Då spridning av föroreningar sker främst partikulärt och föroreningarna endast återfunnits ytligt i marken bedöms risken för att föroreningen förekommer i grundvatten låg. Spridning av förorening via ytavrinning bedöms dock kunna ske.

Sammanfattning markföroreningar

Utifrån genomförd undersökning och erhållna analysresultat konstateras att föroreningar i form av bekämpningsmedel har återfunnits, men endast i översta jordlagret (cirka 20-30 cm djupt). Analysresultaten från jorden under mulljordslagret har inte påvisat halter över något riktvärde för något bekämpningsmedel i provtagningen.



Fyllnadsmassor förekommer i norra delen av fastigheten. Dessa fyllnadsmassor innehåller avfallsrester och kan således innehålla annan förorening än provtagna ämnen i genomförd undersökning. Funna föroreningarna består av pesticider, främst hexaklorbensen, pentakloranilin och kvintozen i förhöjda halter över tillämpade riktvärden. Föroreningarna återfanns i ytligt markskikt. Låga halter av metaller har påfunnits över nivå för MRR men väl under tillämpade riktvärden. Både vid nuvarande och planerad markanvändning bedöms riskreducerande åtgärder krävas. Vid byggnation behöver de översta decimetrarna jord schaktas och köras bort från fastigheten.

Det finns ingen ansvarig verksamhetsutövare för upptäckta föroreningar och det föreligger inte heller något ansvar för dessa för kommunen som fastighetsägare eftersom fastigheten förvärvats före miljöbalkens ikraftträdande, i enlighet med 10 kap. miljöbalken. Köparen har kostnadsberäknat saneringen till 520 000 kr. Detta är beräknad total kostnad inkluderande arbeten som utförs vid exploatering av fastigheten.

Fastigheternas bokförda värde

Av någon anledning saknas fastigheterna Gurkan 2 respektive Gurkan 4 i kommunens anläggningsreskontra. De har därmed inget bokfört värde. En försäljning ger därigenom ingen kostnad för nedskrivning av befintligt värde.

Köpeavtalet

Köparen har åtagit sig att utföra och bekosta saneringen upp till 600 000 kr, mot att köpeskillingen sätts till en (1) krona. Säljaren, Aneby kommun, åtar sig att stå för de kostnader för sanering som överstiger 600 000 kr, dock högst uppgående till 1 000 000 kr, för det fall det visar sig att högre kostnader än beräknat uppkommer på grund av att det finns föroreningar som inte upptäckts vid markundersökningen eller för det fall då kostnader för sanering av de i markundersökningen upptäckta föroreningarna skulle överstiga 600 000 kronor.

Försäljningen är villkorad av att bygglov beviljas och vinner laga kraft samt att nybyggnation av flerbostadshus påbörjas på minst en av fastigheterna senast två (2) år efter att köpekontraktet undertecknats. Om dessa villkor inte uppfylls återgår köpet och fastigheterna till kommunen.

Avtalet är i övrigt i stort enligt gängse avtal, bland annat så omfattar fastighetsförsäljningen inte anslutningsavgift till kommunal vatten- och avloppsanläggning, elanslutning, fibernät eller andra liknande anslutningsavgifter. Kommande kostnader för detta erläggs av köparen.

Planbestämmelser

Fastigheterna omfattas till största del av detaljplan för kv Gurkan och Aneby 1:515 som vann laga kraft 24 april 1989. Detaljplanen föreskriver bostäder, flerbostadshus i tre, fyra och på en liten del i nordöstra hörnet av fastigheten Gurkan 2 i fem våningar. Tillåten byggnadshöjd varierar, beroende av tillåtet antal våningar, mellan 9,0 och 13,0 meter. Fastigheten Gurkan 2 omfattas även i en liten del, i nordvästra hörnet, av detaljplan för kv Violon och Murgrönan, lagakraftvunnen 22 september 2007. I denna del finns ett litet område avsatt för teknisk anläggning.

Samhällsbyggnadschef Michael Wirestam föredrar ärendet.

**Yrkande**

Caroline von Wachenfelt (M), Birgitta Svensson (S), Irene Oskarsson (KD) och Sandra Bergqvist (M) yrkar bifall till upprättat förslag till beslut.

Kristin Apsey (SD) yrkar på:

att kommunen tar saneringskostnaden och sen säljer fastigheten till taxeringsvärdet.

Irene Oskarsson (KD) yrkar på avslag till Kristin Apseys (SD) förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordföranden ställer Kristin Apseys (SD) yrkande mot tjänsteskrivelsen förslag till beslut och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2021-06-11

Köpekontrakt avseende fastigheterna Gurkan 2 och Gurkan 4

Bilaga till köpekontrakt för fastigheten Gurkan 2

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige