



Kommunstyrelsen

## Kommunstyrelsen

kallas härmed till sammanträde **tisdagen den 19 september 2023 kl. 08.15 i Kommunstyrelsesalen, Rådhuset.**

### Hålltider för sammanträdet

|       |   |
|-------|---|
| 08.15 | Upprop  |
| 08.20 | Hyresavtal ny idrottshall – Eric Liljeström, chef lokalförsörjningsenheten och Göran Albertsson, VD Härnösandshus       |
| 08.50 | Planprogram Skeppsbron – Thomas Jenssen, förvaltningschef samhällsförvaltningen och Malin Sjöstrand, plan- och byggchef |
| 09.20 | Ärendegenomgång   |
| 09.30 | Paus med gruppmöten<br>Beslutsmöte  |

### Föredragningslista

1. Informationsärenden
2. Val av justerare
3. Fastställande av föredragningslista 2023
4. Hyresavtal ny idrottshall
5. Lokaler sjöfartsutbildningen

Andreas Sjölander  
ordförande



Kommunstyrelseförvaltningen  
Eric Liljeström  
eric.liljestrom@harnosand.se

Kommunstyrelsen

## Hyresavtal ny idrottshall

### Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår kommunstyrelsen besluta

**att** godkänna hyresavtal för ny sporthall inom fastighet Fastlandet 2:24 i enlighet med föreslaget hyresupplägg,

**att** uppdra till kommundirektören att underteckna avtalet, samt

**att** undertecknat hyresavtal delges kommunstyrelsen.

### Beskrivning av ärendet

I oktober 2021 beslutade kommunstyrelsen (dnr KS2021-000398) bland annat

**”att** godkänna hyresavtal för ny sporthall inom fastighet Fastlandet 2:24 enligt underlag på situationsplan och planritning med en årlig hyra inom spannet 5,3 miljoner kronor till 5,9 miljoner kronor,

**att** uppdra till kommundirektören att återkomma till kommunstyrelsen om förutsättningarna förändras.”.

Efter besluten genomförde AB Härnösand Kommunfastigheter en upphandling, inga anbud inkom. Det kan ses som ett resultat av det rådande oroliga världsläget under våren 2022. En ny upphandling genomfördes under sommaren 2023, och flera anbud inkom. De inkomna anbuden ligger cirka 15 procent högre än de kostnadsberäkningar som gjordes inför beslutet 2021. Ett högre kostnadsläge var väntat och får anses normalt med hänsyn till de kostnadsförändringar som skett under tidsperioden.

Förutom de ökade priser i samhället så har även räntorna stigit avsevärt sedan 2021. Räntorna har stigit till en nivå som inte varit förutsägbar när beslutet togs 2021, den högre räntenivån påverkar också ökningen av hyreskostnad.

Det högre kostnadsläget och ett högre ränteläge gör att förutsättningarna förändrats i så stor utsträckning att nytt beslut krävs av kommunstyrelsen.

### **Förslag på hyresavtal**

Parterna, Härnösands kommun (hyresgäst) och AB Härnösands kommunfastigheter (hyresvärd) har gemensamt tagit fram ett förslag till ny hyresberäkning för att möta det rådande ränteläge. Den nya hyran är sammansatt av tre delar: ränta, avskrivning och driftkostnad.

Den första delen ränta, baseras på hyresvärdens bokförda fastighetsvärde och regleras årsvis utifrån den vid var tid gällande 5-årsränta för bundna lån hos Kommuninvest. För den andra delen avskrivning, ersätts hyresvärden för avskrivningar med ett fast årligt belopp under hela hyresperioden motsvarande 2 procent av anskaffningsvärdet. För den tredje delen driftkostnad, så ersätts hyresvärden med ett fast belopp per kvm vilket regleras enligt konsumentprisindex årligen. Driftkostnaden inkluderar kostnader för uppvärmning, varmt och kallt vatten, ventilation, fastighetssel, avfall, skötsel av tillhörande mark och underhåll.

Upplägget på hyresavtal som löper på 25 år gör att den årliga hyreskostnaden kommer att variera årligen utifrån ovanstående villkor, där framför allt förändrat ränteläge påverkar årskostnaden.

Baserat på den beräknade totala kostnaden för uppförandet av idrottshallen och vid uppskattad ränta på 3,5 procent blir årshyran år ett (1) 7 989 000 kronor.

### **Socialt perspektiv**

För att skolförvaltningen ska kunna leva upp till ökad idrottsundervisning enligt regeringens beslut behöver eleverna ha tillgång till en lämplig lokal i närhet till skolan. Att hyra en lokal från kommunens egna fastighetsbolag som förutom att fylla skolans behov gynnar allmänheten bedöms som en både socialt och ekonomiskt hållbar lösning som ligger i linje med kommunens övergripande mål.

### **Ekologiskt perspektiv**

Ingen påverkan.

### **Ekonomiskt och juridiskt perspektiv**

Hyreskostnaden för den nya idrottshallen har uppskattats till en betydligt högre nivå än vad tidigare beslut angav. Den förändring som skett i samhället med hög inflation och ökade räntor är förklaring till den förändrade kostnadsbilden. Den ökning av hyreskostnad som förväntas får anses motiverad ställt i relation till det stora behovet av idrottshall på fastlandet.

### **Beslutsunderlag**

Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2021-11-02 §197.

Lars Liljedahl  
Kommundirektör

Eric Liljeström  
Enhetschef

**Bilagor**

Här skrivs ev. bilagor, t.ex. förslag på reviderat styrdokument så som "Förslag på reviderad policy" eller "Förslag på reviderat reglemente". Här ska inte de dokument du använt dig av som underlag för beslut (motioner, remissyttranden, rapporter mm), dessa ska skrivas in under beslutsunderlag.



Kommunstyrelsen

§ 197

Dnr 2021-000398 1.1.2.1

## Hyresavtal och tilldelning av investeringsmedel - ny idrottshall inom fastighet Fastlandet 2:24 samt Myrans naturgräsområde

### Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar

**att** godkänna hyresavtal för ny sporthall inom fastighet Fastlandet 2:24 enligt underlag på situationsplan och planritning med en årlig hyra inom spannet 5,3 miljoner kronor till 5,9 miljoner kronor,

**att** uppdra till kommundirektören att teckna avtal inom givna förutsättningar,

**att** uppdra till kommundirektören att återkomma till kommunstyrelsen om förutsättningarna förändras,

**att** undertecknat avtal ska delges kommunstyrelsen, samt

**att** ökade driftskostnader för ny idrottshall och Myrans naturgräsområde beaktas i budgetarbete för 2023.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

**att** tilldela samhällsnämnden 3,0 miljoner kronor i investeringsmedel 2022 för markarbeten i anslutning till fastighet Fastlandet 2:24,

**att** tilldela samhällsnämnden 4,1 miljoner kronor i investeringsmedel 2022 för markarbeten på Myrans naturgräsområde,

**att** tilldela samhällsnämnden 430 000 kronor för ökade hyreskostnader för servicebyggnad på Myrans naturgräsområde för perioden juli till december 2022.

### Yttranden

I ärendet yttrar sig Glenn Sehlin (SD), Andreas Sjölander (S) och Olle Löfgren (L).

### Propositionsordning

Ordföranden finner att det endast föreligger ett förslag till beslut, liggande förslag.

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen avser besluta i enlighet med liggande förslag.



Kommunstyrelsen

Ordförande finner att kommunstyrelsen har beslutat i enlighet med liggande förslag.

### Bakgrund

Kommunens lokalförslingsenhet har tillsammans med Härnösands kommunfastigheter på uppdrag av lokalgruppen tagit fram förslag på en ny idrottshall i anslutning till Wendela Hellmansskolan och Murbergsskolan. Den nya idrottshallen kommer att ägas av Härnösands kommunfastigheter och hyras ut till skolförvaltningen och allmänheten utanför skoltid. Hyran beräknas utifrån uppskattade kostnader för uppförandet av anläggningen och driftkostnader. För skolförvaltningens del indikeras en årlig hyra mellan 5,3 och 5,9 mnkr exklusive mervärdesskatt under 25 år från hösten 2023 när idrottshallen beräknas vara klar. I hyran ingår drift inklusive värme, ventilation, VA-avgifter och fastighetsel samt skötsel, inre underhåll och avfallskostnader. Skolnämnden har den 21 oktober 2021 beslutat att ställa sig bakom de föreslagna indikativa hyreskostnaderna.

Kommunstyrelsen har övergripande ansvar för kommunens lokalfrågor och behöver vara uppdaterad på projektets ekonomi. Därför föreslås att eventuella ändrade förutsättningar som innebär att hyresavtalet inte kan hållas inom den planerade ramen om 5,3–5,9 mnkr återrapporteras till kommunstyrelsen innan avtal undertecknas.

### Socialt perspektiv

För att skolförvaltningen ska kunna leva upp till ökad idrottsundervisning enligt regeringens beslut behöver eleverna ha tillgång till en lämplig lokal i närhet till skolan. Att hyra en lokal från kommunens egna fastighetsbolag som förutom att fylla skolans behov gynnar allmänheten bedöms som en både socialt och ekonomiskt hållbar lösning som ligger i linje med kommunens övergripande mål.

### Ekologiskt perspektiv

Ingen påverkan.

### Ekonomiskt och juridiskt perspektiv

Hyreskostnaden för den nya idrottshallen har uppskattats till mellan 5,3 till 5,9 mnkr. Samtidigt förväntas nuvarande kostnader för ändamålet kunna minska så att nettoeffekten av de ökade kostnaderna till följd av en ny idrottshall landar på ca 3,9-4,5 mnkr år 2026.

### Beslutsunderlag

Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse  
Utveckling av Myrans naturgräsområde  
Sporthall – situationsplan  
Sporthall – planritning  
Ny idrottshall – underlag driftskostnad  
Protokollsutdrag samhällsnämnden 2021-10-21 §144



Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag skolnämnden 2021-10-21 §112

\_\_\_\_\_

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Kommunstyrelseförvaltningen  
Petra Werner, +46-611-348530  
petra.werner@harnosand.se

Kommunstyrelsen

## Lokaler sjöfartsutbildningen

### Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår kommunstyrelsen besluta

att avslå Sverigedemokraternas förslag i initiativärendet som rör sjöfartsutbildningens behov av lokaler samt finansiering av densamma, med anledning av att verksamhetsansvaret över sjöfartsutbildningen är delegerat till skolnämnden att besluta om.

### Beskrivning av ärendet

Sverigedemokraterna väckte ett initiativärende i kommunstyrelsen 2023-09-05 128 §. Ärendet innehåller förslag som i korthet innebär att kommunstyrelsens föreslås uppdra till skolförvaltningen att teckna hyresavtal av lokaler vid hamnområdet. Kommunstyrelsen föreslås finansiera hyreskostnaden för 2024 och uppkomna kostnader för verksamhetens etablering i lokalerna, samt att de ökade kostnaderna tas i beaktande i kommande budgetarbete. Kommunstyrelsen föreslås till sist att i samråd med skolnämnden och arbetslivsnämnden utarbeta en plan för att utnyttja de synergieffekter hyresavtalet kan ge.

Några argument som ligger till grund för förslagen anges vara att verksamheten är trångbodd i sina nuvarande lokaler samt att trångboddheten påverkar arbetsmiljön och villkoren för eleverna.

Det gemensamma reglementet för kommunstyrelsen och nämnder anger att styrelsens och nämndernas huvuduppgift är att besluta i frågor som rör förvaltningen och i frågor som de enligt lag eller annan författning ska ansvara för, samt besluta i de frågor kommunfullmäktige delegerat till dem. Reglementet vilar på kommunallagen (KL) 6 kapitlet 2§ som anger att fullmäktige ska bestämma nämndernas ansvarsområden, vilket anges i kommunens reglemente.

Reglementet för skolnämnden anger ett ansvar för att fullgöra kommunens uppgifter inom det offentliga skolväsendet för barn och ungdomar enligt skollagen (2010:800). Inom nämndens ansvar faller också att utforma utbildningen i enlighet med bestämmelser i arbetsmiljölagen (1997:1160).



Enligt KL kapitel 6 3§ är det nämnden som beslutar i frågor som rör förvaltningen och i de frågor som de enligt lag eller annan författning ska ta hand om. Nämnden beslutar i de frågor som fullmäktige delegerat till dem.

I en kommun är varje nämnd en enskild myndighet och har därmed försäkrats om självständighet i sin myndighetsutövning. Nämndernas grundlagsskyddade självständighet får inte inskränkas och beskrivs i Regeringsformen kap.12 2§.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår därmed kommunstyrelsen att inte bifalla förslagen i initiativärendet väckt av Sverigedemokraterna och hänvisar förslagsställaren till den myndighet som ansvarar för verksamheten.

#### **Socialt perspektiv**

Perspektivet bedöms inte påverkas av beslutet

#### **Ekologiskt perspektiv**

Perspektivet bedöms inte påverkas av beslutet

#### **Ekonomiskt och juridiskt perspektiv**

Perspektivet bedöms inte påverkas av beslutet.

#### **Beslutsunderlag**

Protokollsutdrag KS 2023-09-05 128§.

Petra Werner  
Chef kanslienheten



Kommunstyrelsen

§ 128

Dnr 2023-000003 1.1.2.1

## Fastställande av föredragningslista 2023

### Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att lägga till följande ärenden på dagordningen:

- Fastställande av arvoden för majoritetsföreträdare i kommunstyrelsen och kommunstyrelsens arbetsutskott
- Val till pensionärsrådet och

att därefter fastställa föredragningslistan för dagens möte.

Kommunstyrelsen beslutar

att överlämna ärendet Lokaler Sjöfartsutbildningen till kommundirektören för beredning.

### Yttranden

I ärendet yttrar sig Andreas Sjölander (S) och Glenn Sehlin (SD).

### Bakgrund

Ordföranden går igenom upprättad föredragningslista.

### Beslutsunderlag

Kallelse med dagordning till dagens sammanträde

Nytt ärende: Lokaler Sjöfartsutbildningen, från Glenn Sehlin (SD)

\_\_\_\_\_

## Initiativärende

### Sverigedemokraterna föreslår Kommunstyrelsen

- ✓ **Att** ge Skolförvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med X-UP avseende den lediga lokalen på adressen Skeppsbron 31 (nedre botten).
- ✓ **Att** finansiera hyreskostnaden för lokalen från och med kontraktets undertecknande till och med utgången av december 2024.
- ✓ **Att** finansiera uppkomna kostnader för verksamhetens etablering i nya lokalen.
- ✓ **Att** tillse att i kommande budgetarbete ta hänsyn till de ökade hyreskostnader som med anledning av förhyrning av lokalen har uppstått.
- ✓ **Att** i samråd med skolnämnden och arbetslivsnämnden utarbeta en plan för att utnyttja de synergieffekter hyresavtalet kan ge.

### BAKGRUND

I kommunstyrelsen beslutades september 2019 att åter utreda förutsättningarna att återuppta sjöfartsutbildningen på gymnasienivå, denna utredning ledde i förlängningen till att utbildningen med ett starkt politiskt stöd kunde återstartas. Den marknadsföring som följde med återstarten har i sin tur lett till sådan framgång, att verksamheten blivit trångbodd i sina nuvarande lokaler. Då arbetsmiljön på grund av detta blivit lidande, så krävs det en utökning av lektionssalar, omklädningsutrymmen m.m. Då verksamheten nu erbjudits att hyra en angränsande lokal i direkt anslutning till den nuvarande och då denna lokal täcker de behov som uppstått, så är det av stor vikt att skyndsamt teckna ett hyresavtal avseende den aktuella lokalen. Genom att flytta ner huvudparten av sjöfartsutbildningens verksamhet till hamnområdet så ges möjlighet till många synergieffekter, då närheten till kustbevakningen, sjövärnskåren samt även sjöräddningen ger möjlighet att hyra ut både lokaler, utrustning och utbildningar på tider då den ordinarie skolverksamheten inte nyttjar den. Den trångboddhet som i nuläget uppstått, är inget som skulle godkännas av arbetarskyddet, flickorna måste exempelvis passera igenom pojknarnas omklädningsrum för att nå sitt eget, utrymningsvägarna är inte säkra på grund an att man tvingats använda korridorer, duschrum etc för att få plats med omklädningssskåp osv. Genom att komplettera verksamheten med den angränsande lokalen, så skulle dessa problem elimineras. Ett ytterligare argument för att hyra denna lokal, är att man kan bedriva i princip all verksamhet på kajområdet, så inte eleverna behöver förflytta sig sträckan kajen - gymnasiet flera gånger dagligen för att tillgodogöra sig sin utbildning. Denna promenad är inget problem när vädret är bra, men i januari när det är -20 grader och kraftigt snöfall, så kan det få många att ifrågasätta vad man givit sig in på. Då en enda elevpeng motsvarar ca 1,5 års hyra av det tillkommande lokalen, så är det en viktig faktor att ta i beaktande.

  
Glenn Sehlin  
Charlotte Höglund Bystedt