



Kommunledningskontoret
Eva-Marie Norén Holgersson
Tel. 0372-78 91 16

Kommunfullmäktige

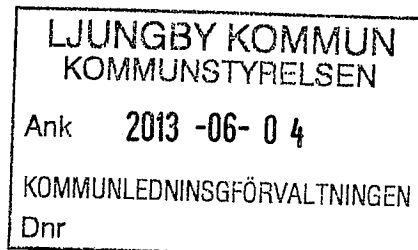
Meddelanden till kommunfullmäktige 2013-06-18

1. Protokoll från årsstämma Ljungby Holding AB 2013-05-29. (Publiceras på extranätet)
2. Protokoll från årsstämma Ljungby Utveckling AB 2013-05-29. (Publiceras på extranätet)
3. Protokoll från årsstämma Ljungby Energi AB 2013-05-29. (Publiceras på extranätet)
4. Protokoll från årsstämma Ljungby Energinät AB 2013-05-29. (Publiceras på extranätet)
5. Protokoll från bolagsstämma Ljungbybostäder AB 2013-05-29. (Publiceras på extranätet)
6. Revisionsrapport till kommunfullmäktige för kännedom 2013-06-04: Granskning av lokalutnyttjande, extern uthyrning och incitament att minska lokalyta.
7. Dom 2013-05-30 mål nr 4925-12 gällande laglighetsprövning enligt kommunallagen angående arvodesbestämmelser för förtroendevalda: Förvaltningsrätten avslår överklagandet. (Publiceras på extranätet)
8. Länsstyrelsen i Hallands län kungör 2013-05-24 att miljöprövningsdelegationen beslutade den 21 maj 2013 att lämna Arise Windpower AB tillstånd enligt miljöbalken för en vindkraftspark på fastigheterna Äskilt 1:3, Toftthult 1:2, Sännö 1:3 m. fl. i Halmstad, Hylte och Ljungby kommun.

Ljungby kommun

2013-06-04

Revisorerna



Till

Kommunstyrelsen

(Barn- och utbildningsnämnden och KF för kännedom)

Granskning av lokalutnyttjande mm

KPMG har på vårt uppdrag utfört rubricerad granskning.

Kommunens revisorer har behandlat och revisionsrapporten vid sammanträde den 7 maj 2013. På sammanträde den 4 juni har rapporten åter behandlats.

Vi överlämnar härmed rapporten till kommunstyrelsen för yttrande. Svar emotes före 13 september 2013.

Ljungby som ovan

Ingemar Karlsson

Ordförande

Jan Sahlin

vice ordförande



Ljungby kommuns revisorer

Granskning av lokalutnyttjande, extern
uthyrning och incitament att minska
lokalyta

Revisionsrapport

KPMG
2013-05-06
Kristian Gunnarsson

Innehåll

1.	Bakgrund och syfte	1
2.	Iakttagelser från granskningen	2
2.1	Exploateringsfastigheter och bostäder	2
2.2	Lokalutnyttjande och lokaleffektivitet i verksamhetslokaler	3
3.	Avslutande kommentarer	5

1. Bakgrund och syfte

Revisorerna har i sin revisionsplanering inför 2013 uppmärksammat behovet av att få klargjort dels hur mycket lokalytor inkl ytor för bostadsändamål som finns oanvända eller outhyrda dels få en bedömning över vilka incitament som finns att lokaleffektivisera befintliga ytor. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2013.

Nedanstående revisionsfrågor har varit utgångspunkt för granskningen.

- Hur stora ytor totalt finns outhyrt/oanvänt i kommunen, fördelat på verksamhetslokaler och lokaler som kan nyttjas i bostadssyfte?
- Bostadshus i kommunens ägo (omfattning, syfte med ägandet, försäljning mm)?
- Uthyrningsbar yta?
- Vilka åtgärder genomförs för att få till stånd uthyrning?
- Finns något lokaleffektiviseringsprogram eller liknande?
- Finns någon styrgrupp/lokalförsörjningsgrupp som ser över användandet av lokalerna?
- Finns ekonomiska incitament för kommunala verksamheter att minska lokalytan (internhyran)?
- Hur har barn- och utbildningsnämnden arbetat med minskning av lokalyta med hänsyn till att detta påverkar utbetalning till friskolor?
- Vilken är den strategiska inriktningen i arbetet och kan detta anses vara ändamålsenligt?

Granskningen avser i första hand kommunstyrelsen (tekniskt utskott) utifrån det övergripande perspektivet/ansvaret. Barn- och utbildningsnämnden ingår också när det gäller perspektivet friskolor.

Granskningen har genomförts genom ett antal intervjuer med berörda tjänstemän. Föreliggande rapport har faktakontrollerats av tekniske chefen, barn- och utbildningschef, samt fastighetschef.

2. Iakttagelser från granskningen

2.1 Exploateringsfastigheter och bostäder

Berghem

Kommunen har vid tidpunkten för granskningen (april/maj 2013) ett antal exploateringsfastigheter som köpts in i syfte att utveckla industrimark. Intill området Rosendal (Berghem) finns 3 fastigheter som kommunen äger och på vilka det finns bostadshus och ekonomibyggnader. Redan 2007 köpte kommunen en av dessa fastigheter, och de andra två köptes perioden 2010/2011. Bostäderna har stått tomma under denna period.

Inköpet av ovanstående fastigheter har varit en viktig del i en långsiktig process att utveckla området och enligt ansvarig för exploateringen har det hela tiden funnits ett uppdrag att riva fastigheterna. Alternativet att hyra ut bostäderna har aldrig ansetts som ett alternativ då det finns nackdelar i form av extra kostnader (upprustning) samt att en eventuell hyresgäst erhåller besittningsskydd.

Utgångspunkten vid exploatering av mark och expropriation är att komma över äganderätten till mark som av olika skäl är viktig för kommunens utveckling. Att det råkar finnas ett hus på marken ses allt som oftast som ett "problem" och det är därför rivning är att förorda enligt uppgift.

Från exploateringsavdelningen finns inga förklaringar till varför rivningen inte verkställts. Fastighetskontoret har enligt utsago haft uppdraget att riva husen.

När det gäller Berghem finns ytterligare några hus som kommunen idag inte äger men där kommunen, för utveckling av området, är beredda att köpa vid intresse och därmed "fasa ut" även dessa.

Eka

När det gäller området Eka äger kommunen tre fastigheter med tillhörande hus. Syftet med förvärven har varit detsamma som i området Berghem d v s säkerställa och utveckla industrimark. Uppdraget är att även riva dessa.

Bråna Gård Agunnaryd

Kommunen har under 2013 förvärvat en större jordbruksfastighet (60 ha) i Agunnaryd. Kommunen har under lång tid förhandlat om ett köp av fastigheten. På marken finns vattentäkt, fotbollsplan, skjutbana mm. Dessutom finns efter förvärvet möjlighet att exploatera för nybyggnation av bostäder. Den på fastigheten tillhörande byggnaden är ett

hus som man avser att stycka av och sälja. Kommunen har enligt uppgift även kommunicerat med sockenrådet kring fastigheten, förvärvet och framtidsplanerna.

Tofta och Tutaryd

Kommunen äger fastighet med tillhörande hus i Tofta och Tutaryd. När det gäller huset i Tofta är huset uthyrt. Huset i Tutaryd är ute för försäljning. Fastigheten i Tutaryd lämpar sig väl för "miljöstörande" verksamhet och kommunen diskuterar med Ljungby motorklubb om eventuell folkrace verksamhet.

Intill Norrleden i centrala Ljungby finns ytterligare ett litet hus som Friluftsförbundet använder.

Industrilokaler

Kommunen äger "Favörlokalen" och den intilliggande "bilhallen". Dessa fastigheter ingår i den totala översynen som ska göras när det gäller kvarteret Fritiden. Enligt uppgift vill politikerna riva byggnaderna.

Kommunen äger även den s.k. Truckhallen (gamla Kalmar LMV). Kvällstid finns vissa aktiviteter i hallen. Enligt uppgift borde denna hall kunnat hyras ut i större utsträckning än vad som varit fallet. Bland annat finns kontorsutrymmen som står tomma.

Kommunen äger även "Blå kiosken" som i dagsläget saknar hyresgäst.

Kommentarer

Undertecknad gör bedömningen att kommunen tydligt kan visa en plan och ett syfte med de olika förvärv som skett under senaste åren. Problemet förefaller vara att uppdragen om rivning som finns inte verkställs. Tomma bostadshus i närheten av tätorten och i kommunens ägo kan skapa onödig irritation och frågor bland medborgarna. I granskningen har jag inte kunnat få något tillfredsställande svar på varför rivning inte skett.

En annan iakttagelse som kan göras är att de lokaler som är uthyrningsbara inte marknadsförts i syfte att få dem uthyrda vilket kan ses som en brist i de fall försäljning eller rivning inte är aktuell.

2.2 Lokalutnyttjande och lokaleffektivitet bland verksamhetslokaler

I kommunen finns enligt uppgift ingen "fungerande" lokalförsörjningsgrupp eller liknande som samlar in synpunkter, analyserar behov mm. Intervjuade på tekniska kontoret framhåller att det finns vissa svårigheter att jobba med dessa frågor tillsammans med verksamhetsföreträdarna eftersom kunskapen om behov och icke behov finns lokalt ute bland enhetschefer och personal. Allmänt upplevs det inte heller finnas drivkrafter att minska sin lokalyta ute på de enskilda enheterna.

En annan aspekt är att verksamhetens planering avseende lokalbehov är ganska "ryckig". Exempelvis kan en viss enhet för stunden planeras att läggas ned och avyttras och några månader senare finns behovet av lokalen (exemplet hämtat från förskoleenhet i Lidhult, där barnantalet plötsligt ändrade sig). Dessa faktorer som kommunen inte kan påverka, dvs inflyttning/utflyttning gör att kommunen anses behöva ha ett "gummiband" när det gäller lokaler.

Enligt intervjuade har skollokaler effektiviserats under senare år, dels på grund av ombyggnationer (Kungshögsskolan och Åbyskolan), men också på grund av att kommunen lagt ned någon skolenhet (Södra Ljunga, Torpa, Kånna). När det gäller Södra Ljunga skolan hyr kommunen ut lokalerna till en fristående skola. Viljeinriktningen är att sälja skolan men något beslut eller avtal kring detta har inte fattats vid tidpunkten för denna granskning.

Gamla Laganskolan ska delvis rivas och delvis byggas om. Åtgärderna kommer enligt uppgift leda till bättre lokalutnyttjande och att verksamheten samlas. Två byggnader frigörs genom denna åtgärd.

Beträffande Astradskolan pågår en översyn i syfte att bland annat effektivisera lokalanvändningen genom att föra in någon förskoleenhet i befintlig byggnad. Likaså planeras Astradhallen att rivas under 2013.

När det gäller övriga skolenheter där verksamhet inte längre finns står de tomma i dagsläget.

Beträffande Bergagården pågår utredning och värdering inför en försäljning av fastigheten.

Alla kommunens tomma ytor "samlas" i en lokalbank och kostnaden för denna belastar centralt tekniska kontoret. Ytor som verksamheterna kan "frigöra" överförs också till lokalbanken under förutsättning att den frigjorda ytan är en uthyrningsbar enhet¹.

¹ Enligt reglerna för internhyra är det en enhet som kan bestå av en lokal med egen ingång, kapprum, toalett. En annan förutsättning är att förvaltningen själv tagit initiativ till förändringen av lokalytorna.

Verksamheten får i nuvarande system behålla sin budget men blir av med 50 % av kostnaden för den frigjorda lokalen.

När det gäller begreppet "uthyrningsbar yta" och den definition som finns enligt reglerna för internhyra begränsas möjligheterna och incitamenten märkbart att exempelvis minska ytor och effektivisera lokaler "centralt" i en skola. Enligt nuvarande definition finns enligt uppgift ingen lokal eller del av lokal som är uthyrningsbar inom skolans lokaler.

Skolans företrädare menar att nuvarande definition skapar merkostnader för kommunen genom att skolans kostnad för lokaler blir relativt sett hög och att utbetalningen till friskolor därmed också blir högre än vad som hade behövts. Vidare menar man att det sannolikt finns möjligheter att effektivisera lokalanvändningen inom skolan och att några klassrum här och några där skulle kunna "stängas" om incitamentssystemet ändrades. Skolan är i dessa fall även beredda att avstå budgeten och inte bara kostnadsminskningen.

Ovanstående bör särskilt beaktas enligt uppgift då det enligt en nyligen genomförd studie av analysgrupp från SKL har framkommit att Ljungby ligger högre i lokalkostnader än jämförbara kommuner (sannolikt beror detta på att kommunen har många skolor, men också på att kommunen investerat i skollokaler mycket under senaste 10 åren).

De relativt sett höga kostnaderna för lokaler ska också ses i kombinationen med minskat elevtal i alla skolverksamheter kommande år.

Från skolan har kontakter tagits på politisk nivå kring möjligheterna att minska lokalytorna men förslaget har inte behandlats eller utmynnat i något uppdrag eller beslut.

Nämndens politiker och förvaltningsledning har svårt att bedöma (utöver analys av elevtalsstatistik) i vilken utsträckning verksamheterna och de olika enheterna har överkapacitet på lokaler. Det är inte alltid att personalen vill ha mindre lokaler även om de relativt sett har god tillgång eller rent av mer än sina kollegor. I detta finns ett problem att få fram och förmedla rätt information. En annan svårighet i att effektivisera lokalanvändning inom skolan är att elevminskningen ofta sker över alla klasser och stadier. Någon bedömning om överkapacitet uttryckt i m² finns inte i dagsläget.

Skolans företrädare ser en fungerande fastighetsgrupp som en prioriterad och angelägen fråga att få till stånd.

Även om det inte direkt har bäring på granskningssyftet så framför skolan synpunkter på nuvarande styrdokument för ansvarsfördelning i driftsskede för lokaler som man menar behöver ses över. Enligt uppgift från tekniska kontoret har en översyn gjorts 2009 som resulterat i att vissa dokument om arbetsfördelning/arbetsuppgifter tagits fram för olika verksamheter. Innehållet i dokumenten och vad de innebär kan dock behöva kommuniceras igen.

Ytterligare en synpunkt som framförs är att hyreskostnaden inte periodiseras vilket framhålls som en relativt sett stor brist. Informationen om årets hyreskostnader kommer också sent, exempelvis fick skolan i april 2013 reda på hyreskostnaderna för 2013 d v s långt efter att budgeten lagts.

Kommentar

Min uppfattning är att kommunen för bästa kommunnytta bör ändra incitamenten och definitionen kring "uthyrningsbar yta", d v s att om verksamheterna kan se lokaleffektiviseringsmöjlighet bör ytan minskas eller avgränsas och kostnaden överförs till lokalbanken. Självfallet bör det finnas någon form av minimigräns tidsmässigt (exempelvis att verksamheten ser att vi inte behöver denna yta det närmaste halvåret eller året) annars blir det sannolikt en stor ryckighet i verksamheten och dess planering. Min slutsats är att även om tekniska kontorets kostnad ökar med denna modell blir den totala kostnaden för kommunen mindre eftersom skolans kostnad till friskolorna minskar.

Jag anser också att kommunen/tekniska kontoret med kraft bör prioritera att "få igång" en fastighetsgrupp som fungerar. Gruppen bör arbeta med flera frågor varav lokaleffektivitet är en. Andra frågor kan vara fastighetsunderhåll, driftskostnader och energieffektiviseringar, ansvarsfördelningsfrågor mm. En annan viktig uppgift är lokalförsörjning och planering kring detta tillsammans med verksamhetsföreträdare.

Det förefaller också vara något systemfel när verksamheten får reda på sina hyror för innevarande år så sent som i april. Detta bör utredas och åtgärdas.

KPMG, dag som ovan



Kristian Gunnarsson

Certifierad kommunal yrkesrevisor



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

KUNGÖRELSE

1 (2)

2013-05-24

LJUNGBY KOMMUN
KOMMUNSTYRELSEN

Ank 2013 -05- 2 8

KOMMUNLEDNINGSFÖRVALTNINGEN
Dnr KS 2012/0210.371

Miljöskydd

Kungörelsedelgivning

Miljöprövningsdelegationen vid Länsstyrelsen i Hallands län har genom beslut 2013-05-21 meddelat Arise Windpower AB tillstånd enligt miljöbalken för en vindkraftspark på fastigheterna Äskilt 1:3, Tofthult 1:2, Sännö 1:3 m.fl. i Halmstad, Hylte och Ljungby kommun.

Tillståndet avser högst tio stycken vindkraftverk. Vindkraftverkens totalhöjd får inte överstiga 150 meter. Om Transportstyrelsen beviljar dispens för att förse vindkraftverken med ett system som innebär att hinderbelysningen bara tänds när ett flygplan eller en helikopter närmar sig vindkraftverken och sådan utrustning används, får dock verkens totalhöjd uppgå till högst 198 meter. Tillståndet är förknippat med ett antal villkor, bl.a. begränsning av buller och skuggor vid bostäder.

Beslutet hålls tillgängligt hos aktförvararen på Miljö- och hälsoskyddskontoret i Halmstads kommun, Samhällsbyggnadskontoret i Hylte kommun, Miljö- och byggförvaltningen i Ljungby kommun, samt hos Länsstyrelsen, Slottsgatan 2 i Halmstad. Eventuellt överklagande ska ha inkommit till Länsstyrelsen **senast den 25 juni 2013**. I skrivelsen bör ärendets diarienummer 551-4360-12 anges.

LÄNSSTYRELSEN I HALLANDS LÄN

Införes 1-spaltig i:

Värnamo Nyheter 2013-05-30 (torsdag), samt i Hallandsposten och

Smälänningen 2013-05-31 (fredag)

Post- och Inrikes Tidningar 2013-05-31

Fakturan debiteras: Arise Windpower AB
Box 808
301 18 Halmstad

Org.nr. 556274-6726

Kopia

Arise Windpower AB, Box 808, 301 18 Halmstad
Halmstads kommun, Kommunstyrelsen

Postadress	Besöksadress	E-post	Telefon
301 86 HALMSTAD	Slottsgatan 2	halland@lansstyrelsen.se	035 - 13 20 00

Kontakta i detta ärende: Anna-Lena Olsson, tfn 035-13 21 08, e-post: anna-lena.k.olsson@lansstyrelsen.se

med. KS 4/6 KF 18/6