



Tid: 2021-09-08, kl. 19:00
Plats: Digitalt sammanträde (Bergaholm)

Ärenden:

- 1 Planeringsavtal och plankostnadsavtal för Salem stadskärna
- 2 Revidering av § 9 i *Reglemente för ekonomisk ersättning till förtroendevalda*

Lennart Kalderén (M)
Ordförande

Ida Malmborg
Sekreterare



Kommunstyrelsen

1

§ XX

KS/2021:211

Planeringsavtal och plankostnadsavtal för Salem stadskärna

Planeringsavtal och plankostnadsavtal har tagits fram med bolagen Balder Projektutveckling AB och Junior Living Holding AB. Avtalen har undertecknats av respektive företag. Planeringsavtal och plankostnadsavtal mellan kommunen och HSB Produktion i Södertälje HB kvarstår att tecknas. Preliminärt kommer HSB-avtalen presenteras för kommunstyrelsen i oktober 2021.

Planeringsavtalen syftar till att reglera förutsättningarna inför en markförsäljning och upprättandet av detaljplanen. Planeringsavtalet har upprättats för att respektive part, kommunen och exploatörerna, ska bli införstådda över sina respektive åtaganden avseende kommande markförsäljning och inför kommunens detaljplanearbete.

Plankostnadsavtalen syftar till att reglera vilka kostnader som kommer att uppkomma i samband med detaljplanearbetet samt kostnader vid avbrytande av planarbetet och hur de ska fördelas.

Styrgruppen för Salems stadskärna har tillstyrkt förslagen.

Ärendet beskrivs i tjänsteskrivelse daterad den 19 augusti 2021.

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna planeringsavtal mellan kommunen och Balder Projektutveckling AB
2. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna plankostnadsavtal mellan kommunen och Balder Projektutveckling AB
3. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna planeringsavtal mellan kommunen och Junior Living Holding AB
4. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna plankostnadsavtal mellan kommunen och Junior Living Holding AB

Delges
Balder Projektutveckling AB
Junior Living Holding AB
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

.....
Ordf. sign. Just. sign.



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Sonia Khan
Exploateringsingenjör

Kommunstyrelsen

Planeringsavtal och plankostnadsavtal för Salem stadskärna

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna planeringsavtal mellan kommunen och Balder Projektutveckling AB
2. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna plankostnadsavtal mellan kommunen och Balder Projektutveckling AB
3. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna planeringsavtal mellan kommunen och Junior Living Holding AB
4. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna plankostnadsavtal mellan kommunen och Junior Living Holding AB

Ärendet

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen höll en markanvisning år 2016 och bjöd in byggentreprenörer att lämna en intresseanmälan för ny bostadsbebyggelse i Salem stadskärna. Totalt inkom 17 intresseanmälningar. Efter utvärdering valdes ett fortsatt samarbete med Balder Projektutveckling AB, Junior Living Holding AB och HSB Produktion i Södertälje HB.

Kommunfullmäktige beslutade den 17 juni 2021 att ge Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen planuppdrag för Salem stadskärna. Syftet med planläggningen är att möjliggöra för ny bebyggelse i form av bostäder med cirka 600 bostäder, verksamhetslokaler, förskola, ny infrastruktur och nytt medborgarhus och kommunhus. Upplåtelseformen för planområdet Salem stadskärna kommer innefatta en blandning av både bostadsrätter och hyresrätter. För mer detaljer om inriktningen på detaljplanarbetet och andra förutsättningar hänvisas till beslutsunderlagen till kommunstyrelsens sammanträde 31 maj 2021 och kommunfullmäktiges sammanträde 17 juni 2021.

Planeringsavtal och plankostnadsavtal har tagits fram med bolagen Balder Projektutveckling AB och Junior Living Holding AB. Avtalen har undertecknats av respektive företag. Planeringsavtal och plankostnadsavtal mellan kommunen och HSB Produktion i Södertälje HB kvarstår att tecknas. Preliminärt kommer HSB-avtalen presenteras för kommunstyrelsen i oktober 2021.





Förutsatt att detaljplan för området i huvudsak överensstämmer med nu liggande strukturplan och att detaljplanerna vinner laga kraft kommer avtalen med Balder och Junior Living möjliggöra ungefär 33 000 kvm BTA för bostadsändamål och ca 4000 kvm BTA för verksamhetslokaler (främst medborgarhus). Vilket antal bostäder det kan resultera i kommer vara avhängigt av en rad ännu ej utredda faktorer med en schablonmässig beräkning uppskattas till omkring 400 st. Därtill kan läggas omkring 7 300 kvm BTA i kommande avtal med HSB och ytterligare drygt 10 000 kvm BTA när markanvisning görs avseende marken där Murgrönan och nuvarande kommunalhuset står.

Planeringsavtalen syftar till att reglera förutsättningarna inför en markförsäljning och upprättandet av detaljplanen. Planeringsavtalet har upprättats för att respektive part, kommunen och exploatörerna, ska bli införstådda över sina respektive åtaganden inför och under kommunens detaljplanearbete samt utgångspunkter för kommande markförsäljning. Planeringsavtalet skall inte tolkas som ett avtal om försäljning av mark. Sådant avtal upprättas senare, se nedan. Planeringsavtalet innebär en option för exploatören att förhandla och köpa mark av kommunen när detaljplanen vinner laga kraft. För att kunna utnyttja optionen krävs att exploatören är aktiv under planeringens gång.

Plankostnadsavtalen syftar till att reglera vilka kostnader som kommer att uppkomma i samband med detaljplanearbetet samt kostnader vid avbrytande av planarbetet och hur de ska fördelas.

Planeringsavtalen och plankostnadsavtalen kommer att ersättas av marköverlåtelseavtal som upprättas mellan kommunen och exploatörerna i ett senare skede och antas i samband med detaljplanens antagande. Marköverlåtelseavtalen är ur fastighetsjuridisk synvinkel de mest betydelsefulla eftersom det är i de avtalen som själva försäljningen av fastigheter regleras samt villkoren för detta. Tillträde till marken kommer villkoras med att är exploatörerna fått beviljat bygglov.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringsingenjör Sonia Khan och projektkonsult Alarik von Hofsten.

Plan- och exploateringschef

Christina Lood
Förvaltningschef





Bilagor

Bilaga 1. Planeringsavtal med Balder Projektutveckling AB

Bilaga 2. Plankostnadsavtal med Balder Projektutveckling AB

Bilaga 3. Planeringsavtal med Junior Living Holding AB

Bilaga 4. Plankostnadsavtal med Junior Living Holding AB



Mellan Salems kommun (org nr 212000-2874), nedan kallad Kommunen, och Balder projektutveckling AB (org nr 556699-9412), nedan kallat Bolaget, tillsammans nedan kallade Parterna, har träffats följande avtal

PLANERINGSAVTAL

§ 1. BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunen hade en markanvisning för planområdet Salem centrum år 2016, där intresserade exploatörer lämnade in bebyggelseförslag genom en intresseanmälan. I området Salem centrum vill Kommunen skapa förutsättningar för ny bebyggelse med nya bostäder, verksamhetslokaler, förskola, ny infrastruktur och nytt kommunhus samt medborgarhus. Inom planområdet kommer tre exploatörer att medverka till att ta fram detaljplan och därmed erbjudas förvärva kommunal mark.

Inför planläggningen av Salem stadskärna har en strukturplan tagits fram av arkitektbyrån Gehl, daterad 2021-03-19, som kommer vara en utgångspunkt i planarbetet. Delar av strukturplanen kan komma att ändras, då den slutliga bedömningen görs under planarbetet.

Kommunen har för avsikt att ge Bolaget ensamrätt att förhandla om ett förvärv av mark för bostadsbebyggelse för planarbetet för i Salem stadskärna.

Sammantaget innefattar projektet cirka 44 000 kvadratmeter markyta och inkluderar följande fastigheter som samtliga ägs av kommunen:

- Salem 5:20
- Del av Salem 5:14
- Salem 5:31
- Skyttorp 1

§ 2. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är giltigt mellan Parterna under förutsättning

att kommunstyrelsen godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
att det mellan Parterna tecknas ett plankostnadsavtal som godkänns av kommunstyrelsen

Detta planeringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte Detaljplanen enligt § 3 vinner laga kraft, marköverlåtelseavtal enligt § 8 träffats mellan Parterna senast tre (3) år efter att kommunstyrelsen ger ett planuppdrag, eller om något av

de två förutsättningarna ovan ej uppfyllts. Parterna kan överenskomma om förlängning.

§ 3. DETALJPLAN

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att ny detaljplan för Markområdet tas fram, antas och vinner laga kraft, nedan kallad Detaljplanen. Bolaget är medvetet om att avgränsningen av Markområdet kan komma att justeras under detaljplanarbetet.

§ 4. MARKANVISNING

Till Bolaget anvisas ett ungefärligt angivet Markområde beläget inom området Salems centrum. Området, nedan kallat Markområdet, är markerat med rödfärg på bifogad karta, se bilaga 1.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av tre (3) år från och med detta avtals undertecknande har en option att ensam förhandla med Kommunen om överenskommelser om exploatering och förvärv av Markområdet.

Det antecknas att markanvisningen inte är Kommunens ställningstagande som planmyndighet i detaljplaneprocessen. Detaljplanen för ny bebyggelse prövas i särskild ordning i enlighet med plan- och bygglagen.

Markanvisningen medför även att marken, efter samråd med Kommunen, får tas i anspråk för mindre geotekniska och miljötekniska undersökningar som inte nämnvärt påverkar marken. Markanvisningen medför ingen exklusiv rätt att nyttja marken. Ovanstående fråntar inte Bolaget skyldighet att inhämta eventuella erforderliga tillstånd från berörda myndigheter.

§ 5. AVSIKTSFÖRKLARING

5.1. Avsiktsförklaring

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bostadsbebyggelse.

I samband med markanvisningen för Salem centrum hade kommunen ett markanvisningsprospekt, *Prospekt för att förvärva mark och bygga bostäder i Salems centrum*. Intresserade exploatörer lämnade intresseanmälan avseende ny bostadsbebyggelse i Salems centrum. I prospektet redovisade Kommunen huvuddragen i kommunens förväntan för planområdet. Huvuddragen i kommunens förväntan på planområdet gäller för markanvisningen, se bilaga 2.

Utöver de bilagda huvudprinciper ska följande principer gälla:

- Bostäderna inom Markområdet ska upplåtas med bostadsrätt/hyresrätt. Andelen bostadsrätter skall uppgå till minst 40 % av det totala antalet bostäder Bolaget bygger i Markområdet. Andelen hyresrätter får inte understiga 30 % av det totala antalet bostäder Bolaget bygger i Markområdet.

- Bostäderna inom Markområdet med upplåtelseform hyresrätt ska upplåtas med ett krav på hyresrätter på femton (15) år.
- Blivande kvartersmark inom Markområdet ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.

5.2. Medborgarhus

Parterna ska parallellt med att detaljplanearbetet fortskrider arbeta fram förslag till hur ett nytt medborgarhus/kommunhus kan förverkligas inom markområdet, preliminärt inom kvarter G i se bilaga 1. Utgångspunkten är att Bolaget bygger och äger medborgarhuset samt hyr ut det till Kommunen. Förslaget kommer att underställas kommunstyrelsen för godkännande.

Bolaget äger inte rätt att använda markanvisning avseende kvarter G för annat ändamål än medborgarhus utan kommunens skriftliga medgivande. Undantag görs dock för parkeringsgarage under medborgarhuset enligt stycke § 5.3.

5.3. Parkeringsgarage i kvarter G-H

Bolaget åtar sig att i egen regi bygga och äga ett parkeringsgarage under kvarter G och H, se bilaga 1. Garaget skall dimensioneras så att det minst täcker det parkeringsbehov som krävs för bostäder i kvarter H enligt blivande detaljplan, samt ger möjlighet för kommunen att hyra omkring 80 stycken besöks- och/eller arbetsparkeringsplatser på kommersiella villkor.

§ 6. EKONOMI

6.1. Utredningskostnader, bygg- och anläggningskostnader

Bolaget står för de utredningskostnader som behövs för Detaljplanens framtagande och för att Parterna ska kunna träffa marköverlåtelseavtal. Bolaget står även för övriga plankostnader vilket regleras i plankostnadsavtal.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Markområdet.

Bolaget står för, bygglovavgift, lagfartskostnader, anslutningsavgifter för VA med flera, som krävs för att Markområdet ska kunna bebyggas i enlighet med Bolagets förslag.

Kommunen ska svara för och bekosta projektering samt byggande av gator och parker inom allmän platsmark. Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

6.2. Marköverlåtelse

Kommunen ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken med äganderätt genom erforderligt marköverlåtelseavtal. Vid överlåtelse av Markområdet skall

köpeskillingen baseras på byggrätt och tillåten användning enligt blivande detaljplan enligt följande. Köpeskillingen ska beräknas på följande sätt:

- För 75 % av den mark som bebyggs med bostadsrätter utgår ett markpris om 4000 kr/kvm ljus BTA.
- För 25 % av den mark som bebyggs med bostadsrätter utgår ett markpris om 3200 kr/kvm ljus BTA.
- För hyresrätter utgår ett markpris om 3200 kr/kvm ljus BTA.
- För lokaler utgår ett markpris om 2000 kr/kvm ljus BTA.

För definition av ljus BTA, se bilaga 4. Nämnade belopp är bestämda i ett prisläge i december 2020 som värdetidpunkt och skall justeras i relation till förändringar i konsumentprisindex (KPI) med värdetidpunkten som bas. Markförsäljningen sker när bygglov för bebyggelsen beviljats och vunnit laga kraft.

6.3. Infrastruktur

Bolaget ska ersätta Kommunen för utbyggnad av infrastruktur med en kostnad som utgör 500 kr/kvm ljus BTA. Med infrastruktur avses anläggningar på allmän platsmark som till exempel gator, vägar, gång- & cykelvägar, torg, park, kommunalt vatten & avlopp och dagvattenhantering.

Kommunen ska bekosta rivning av befintliga byggnader på fastigheten Skyttorp 1 och tillträde till fastigheten sker först efter rivning är gjord.

6.4. Parkeringshus i kvarter A

Bolaget åtar sig att, om behov finns, i egen regi bygga och äga ett parkeringshus i kvarter A, se bilaga 1. Parkeringshuset skall dimensioneras så att det minst täcker parkeringsbehov som krävs för bostäder i kvarter A-F enligt blivande detaljplan. Respektive verksam exploatör inom projektet Salems stadskärna utreder även möjligheten att lösa parkering inom egen kvartersmark. Bolaget har rätt att på kommersiella villkor erbjuda andra exploatörer parkeringsplatser i parkeringshuset. Det antecknas ordningsmässigt att kvarter A även kan komma att innefatta en mindre andel bostäder.

6.5. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om men Bolaget bekostar erforderlig fastighetsbildning.

6.6. Förorenad mark och arkeologi

Kommunen bekostar eventuella merkostnader till följd av saneringsåtgärder för förorenad mark samt arkeologiska för- och slutundersökningar upp till en nivå av totalt 80 % av köpeskillingen. Sedvanliga kostnader för schaktning och deponi av rena massor som erfordras för Bolagets byggnation ingår inte i Kommunens kostnadsansvar.

§ 7. INFRASTRUKTUR

För genomförandet av Detaljplanen krävs att en ny infrastruktur anläggs både inom området och i anslutning till området. Vidare kan befintlig infrastruktur behöva justeras eller byggas om. Kostnader för infrastruktur ansvarar kommunen för.

§ 8. MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Ett marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan Parterna så snart detaljplanen har antagits. Marköverlåtelseavtal ska helt och fullt ersätta detta planeringsavtal.

§ 9. SAMORDNING

Bolaget ska samordna sitt projekt med angränsande exploatörer och bolag som ges markanvisning inom till Markområdet angränsande kvartersmark.

Bolaget ansvarar för att samordna sin tidplan för genomförande samt logistik och koordinering under byggtiden med tidplanerna hos andra fastighetsägare inom kvarteret och med Kommunen.

För preciserad rollfördelning mellan Kommunen och Bolaget, se [bilaga 3](#).

§ 10. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till detta avtal ska vara skriftliga för att vara gällande.

§ 11. ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga medgivande. Bolaget har rätt att överlåta avtalet till annat bolag inom den koncern Bolaget ingår i

§ 12. UPPHÄVA PLANERINGSAVTALET

Kommunen får återta markanvisningen om Bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om Kommunen och Bolaget inte kan komma överens om ersättningen för Markområdet eller andra villkor för projektets genomförande. Kommunen äger även rätt att återta markanvisningen om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Kommunens godkännande. Om Bolaget hamnar på obestånd eller försätts i konkurs förfaller markanvisningen. Bolaget har inte rätt till ersättning från Kommunen av vad slag det vara må vid återtagen eller förfallen markanvisning.

§ 13. TVIST

Twist på grund av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Ort: Rönninge

Ort: *Stockholm*


Datum: den / - 2021

Datum: den *14/7* - 2021

För **SALEMS KOMMUN**

För **BALDER PROJEKTUTVECKLING AB**

Lennart Kalderén



David Johansson enligt fullmakt

Mats Bergström

BILAGOR

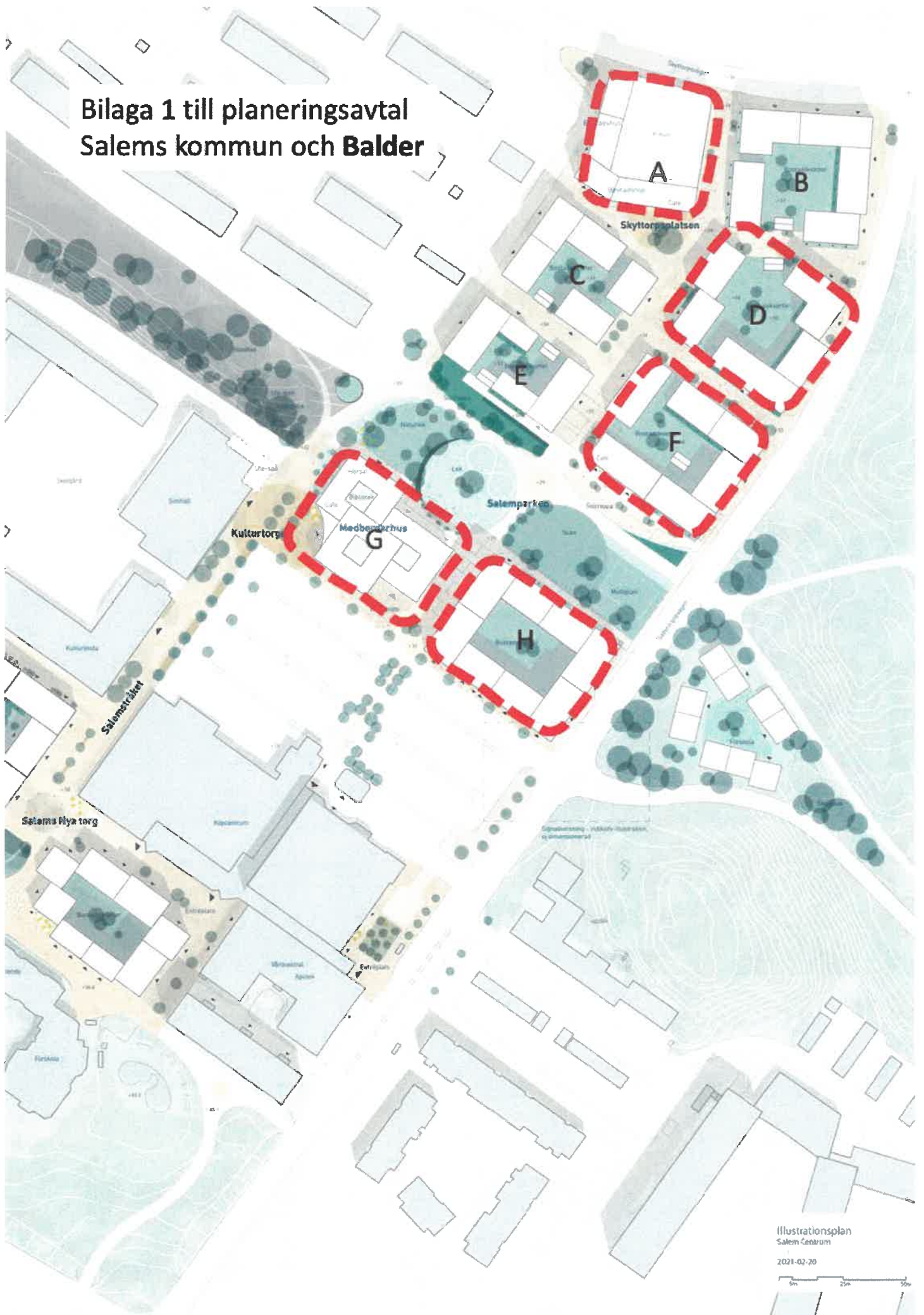
Bilaga 1: Markområdet

Bilaga 2: Målbild

Bilaga 3: Ansvarsfördelning

Bilaga 4: Definition av ljus BTA

Bilaga 1 till planeringsavtal Salems kommun och **Balder**



Illustrationsplan
Salem Centrum
2021-02-20



122

Bilaga 2 till planeringsavtal för Salems Centrum, §5 Avsiktsförklaring

Målbild

Innehållet i denna bilaga är i allt väsentligt baserat på uppgifter i dokumentet *Prospekt för att förvärva mark och bygga bostäder i Salems centrum* daterat 2016-03-11. För tydlighetens skull har några faktauppgifter uppdaterats jämfört med den ursprungliga texten och för att matcha det förslag till strukturplan som tagits fram av Gehl Architects daterat 2021-03-19. Texten har också uppdaterats med kommunens målbild om att låta uppföra ett medborgarhus och kommunhus i området. Det antecknas ordningsmässigt att om texten i denna bilaga står i strid med uppgift i prospektet har denna bilaga företräde.

Salems centrum ska förvandlas till en öppen och dynamisk livsmiljö med cirka 600 nya hem, fler verksamhetslokaler, samt ett kombinerat nytt medborgarhus och kommunhus. Målbilden är att den nya bebyggelsen ska ha en stadslig utformning och samtidig bevara den småskalighet som följer av att Salem är en av länets befolkningmässigt mindre kommuner. Med stadslig utformning menas:

- Bebyggelsen är varierad i termer av skala, arkitektur, färgsättning, materialval.
- Bebyggelsen är också varierad i termer av upplåtelseform och målgrupper som bostäderna vänder sig till.
- Bebyggelsen har ett lättbegripligt nät av gator, gångvägar och tillfarter.
- Förutsättningar för livaktigt gaturum finns, bl.a. genom möjlighet till verksamhetslokaler i bottenvåning med fönster mot gata, entréer som är vända mot gata (och inte mot gård).
- För att bidra till trygghet utformas bebyggelsen så att visuell kontakt mellan bostäder och gaturum eller park främjas. Ofta innebär det 4–6 våningar höga hus, den så kallade mänskliga skalan.
- Ett nytt medborgarhus ersätter nuvarande "Murgrönan" och blir en plats där Salemborna får tillgång till kommunal service inom främst kultur och möjligheter till såväl spontana som planerade möten och sammankomster och befäster Salems centrum som ett nav för kommunal service.
- Ett nytt kommunhus samlokaliseras med det nya medborgarhuset.
- Det befintliga kommunhuset och Murgrönan rivs och ger plats för ny bebyggelse.
- Integrerat i det nybyggda området finns en urban park som blir en naturlig mötesplats. De ska vara tillgängliga för alla närboende, även dem som bor i befintliga bostadshus i området.
- Bilparkering löses i allt väsentligt under bostadshusen eller i parkeringshus.

Målbild för bebyggelsen i allmänhet

1. Endast flerbostadshus är aktuella i området.
2. Kommunens krav är att möjligheter till byggnation av cirka 600 nya bostäder skapas.
3. Kommunen avser att fördela tillgänglig mark till 3—4 av varandra oberoende exploatörer, gärna fler.
4. Samtliga exploatörer som får mark fördelad till sig förutsätts aktivt delta i såväl detaljplanarbetet som i planerings- och marknadsföringsarbete av området som helhet. Detta för att säkerställa en optimering av hela området, inte bara enskilda kvarter.
5. Bostadsbebyggelsen skall vara varierad i utformning. Bebyggelsen inom exploatörens bygggrätt kan med fördel delas upp i två eller flera byggnader med en sammanhållen arkitektur men med en egen identitet. En variation i fasaden/fasaderna är att föredra.
6. Den generella totalhöjden (skalan) på de nya bostadshusen ska vara 4—6 våningar inklusive bottenvåning för att skapa förutsättningar för en god kontakt mellan bostäder och gaturummet.
7. Bostadsbebyggelsen skall innehålla en blandning av lägenhetsstorlekar vad gäller antal rum per lägenhet.
8. Totalt sett ska det finnas en blandning av upplåtelseformer i området. Utöver hyresrätter och bostadsrätter är även äganderättslägenheter en möjlighet.
9. Kommunens mål är att 30 % av bostadsbeståndet i nybyggda hus upplåtes med hyresrätt.
10. Bostadslägenheter med 2 rum och kök eller större, bör vara utrustade med balkong. Markterrass för enskild bostad och som ligger i direkt anslutning till allmän platsmark tillåts endast undantagsvis.
11. Med syftet att skapa ett livaktigare gaturum ska entréer vara vända mot gatan. Bostadsbebyggelsens markplan ska till en väsentlig del innehålla lokaler för annat än bostäder och som ska vända sig utåt gaturummet. Exempelvis kan lokalerna utnyttjas för kommunala- eller kommersiella verksamheter. Lokaler i bottenvåningen kan också inhysa gemensamma lokaler för boende förutsatt att dessa glansas upp och erbjuder kontakt med mot gata/park, t.ex. co-working, cykelförråd/verkstad, tvättstuga, hobbyrum eller utrymme för varuleveranser.
12. Det ankommer på exploatören att ordna parkeringsplatser för sin del av bostadsbebyggelsen. Parkeringsplatser ska endast undantagsvis förläggas som markparkering synlig från områdets huvudstråk, d.v.s. Säbytorgsvägen, Säbyhallsvägen eller Skyttorpsvägen. Kommunens målsättning med Skyttorpkvarteren ska innehålla en gemensamhetsanläggning i form av ett parkeringshus för parkering.
13. Generellt parkeringstal för den nya bostadsbebyggelsen är minst 1,15. Undantag medges för 1-rums-lägenheter där parkeringstalet är minst 0,50. För bostäder som upplåts med hyresrätt där parkeringstalet ska vara minst 0,7 för de bostäder som är på 2 rum och kök eller större. Plats för 1 cykel per 1-rumsbostad och 2 cyklar för övriga bostäder ska tillhandahållas. (Se också rubriken Hållbarhet nedan).
14. Exploatörer ska om Kommunen så önskar upplåta/sälja lägenheter för sociala ändamål.

Målbild för hållbarhet

Byggnaderna kan med fördel certifieras enligt ett vedertaget miljöklassningssystem som till exempel Svanen, BREEAM, LEED, Green Building eller Miljöbyggnad. Bebyggelsen ska vara energieffektiv, energi-användningen ska därför vara lägre än energikraven enligt BBR. Ett giftfritt byggande bör eftersträvas genom att hälsosamma och miljövänliga material, godkända och dokumenterade av till exempel BASTA, BVB, Svanen eller Sundahus.

Bolaget ska under byggprocessen ha ett genomgående miljötänkande omfattandes bl.a. samåkning, samordnad varudistribution och återvinning.

Det är önskvärt att minska mängden bilar i centrum och utrymme för parkering. Kommunen är därför öppen för att diskutera lägre parkeringstal och därmed lägre krav på parkeringsplatser än de som angetts i föregående stycke, förutsatt att exploitören kan visa på lösningar som leder till minskat behov av bil och parkeringsplatser. En utgångspunkt för kommunen är i så fall att de lösningar som presenteras kan bedömas ha goda förutsättningar att fungera långsiktigt.

Bebyggelsen bör planeras för att anslutas till de anläggningar för fjärrvärme som finns i området.

I den mån exploitören har förslag på och är beredd att binda sig till aktiviteter som syftar till ökad social hållbarhet så är det meriterande. Det gäller både under byggnation och efter att byggnaderna tagits i drift.

Bilaga 3 till planeringsavtal för Salems Centrum, §9 Samordning

Ansvars- och arbetsfördelning

Bakgrund

Planeringsavtalet syftar till att exploatera området Salems centrum med ny bebyggelse. För att möjliggöra detta krävs samverkan mellan kommunen och de bolag som har planeringsavtal för området. Denna bilaga beskriver översiktligt hur denna samverkan ska ske. Parterna är införstådda med att projektet är i ett tidigt skede där alla arbetsmoment inte fullt ut går att definiera. Arbetsfördelningen kan därför behöva kompletteras under arbetets gång. Det ska i så fall ske med denna bilaga som utgångspunkt.

Tid för samverkan

Samverkan enligt denna bilaga avser tiden från att kommunfullmäktige formellt beslutat om framtagande av detaljplan fram till och med den tidpunkt där respektive bolag kan tillträda tilldelad mark och allmän platsmark samt infrastrukturen i övrigt är i sådant skick att bostadsbyggnation rimligen kan börja. För tiden bortom den senare tidpunkten kommer parterna upprätta samverkansavtal för byggnationen.

Kommunens ansvar och arbetsuppgifter

Kommunen ska under tidsperioden:

- a) Aktivt samverka med deltagande exploatörer för att så snabbt och effektivt som möjligt komma till ett läge där bostäder kan börja byggas.
- b) Leda arbetet med framtagande av detaljplan.
- c) Leda arbetet med framtagande av projektering.
- d) Leda arbetet med anläggandet av allmän platsmark och infrastruktur.
- e) Leda arbetet med kommunikation mellan projektet, allmänhet och kommunens politiker och tjänstemän.
- f) Kommunen ska genom anställning eller inhyrning bemanna en organisation som möjliggör att genomföra punkterna a-e på ett tidseffektivt sätt.
- g) Organisera och leda mötesserier involverande alla exploatörer och – där så är lämpligt andra intressenter och sakägare.
- h) Genomföra upphandling av nödvändiga utredningar för att detaljplanen ska kunna antas.
- i) Genomföra upphandling av anläggning av allmän platsmark och infrastruktur
- j) Fakturera deltagande bolag för detaljplanekostnader enligt gällande plankostandsavtal.

Bolagets ansvar och arbetsuppgifter

Bolagen med planeringsavtal för (del av) Salems centrumområdet ska under tidsperioden:

- a) Aktivt samverka med kommunen och andra exploatörer i området för att så snabbt och effektivt som möjligt komma till ett läge där bostäder kan börja byggas.
- b) Delta i av kommunen ordnade planmöten och andra samverkansmöten som krävs för att ta fram detaljplan och projektering, samt genomföra olika typer kommunikationsinsatser riktade mot bland andra allmänheten och kommunens företrädare.
- c) Löpande ta fram förslag på bebyggelse som bolaget avser att utföra inom området. Förslagen ska bland annat bestå av sedvanliga arkitektskisser, situationsplaner, sektioner och perspektiv. Kommunen ska äga rätt att utan kostnad använda materialet för framtagande av detaljplanen och för att kunna kommunicera med allmänhet, media samt kommunens politiker och tjänstepersoner.
- d) Avsätta personella resurser som med kontinuitet kan delta och utföra arbete enligt posterna a-d
- e) Löpande betala kommunen för nedlagda kostnader för planarbete enligt gällande plankostnadsavtal.

Ljus bruttoarea bostäder (flerbostadshus)

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

Ljus BTA i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

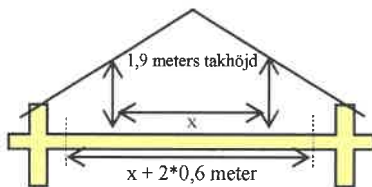
Teknikutrymmen på ljust våningsplan nedan vind skall exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid skall medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade *och klimatskyddade* räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas ej.

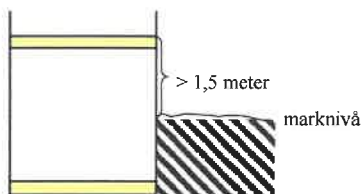
Vid snedtak räknas bruttoarean enligt fig. nedan.



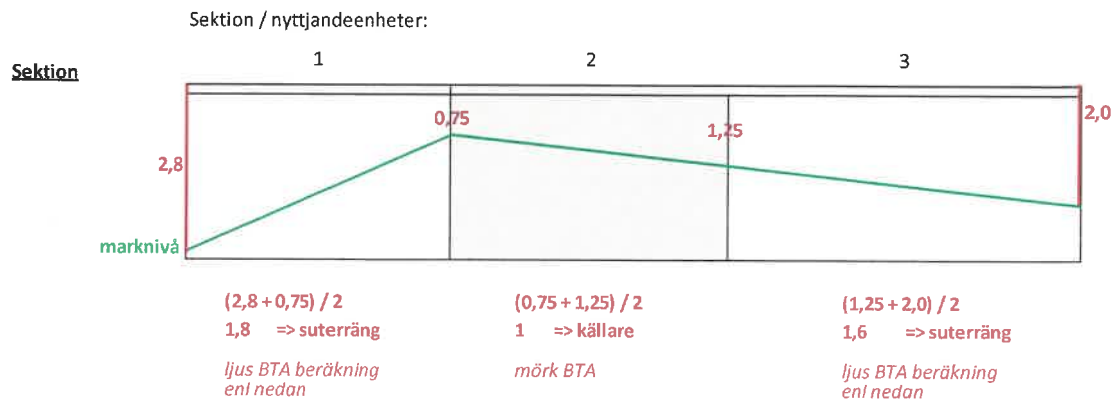
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6) \text{ m}^2$$

Ljus BTA i suterrängvåning

En våning skall betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.



Om markförhållandena invid byggnaden är mycket oregelbundna eller om nivåskillnaden från vägghörn till vägghörn är kraftig, tex för långt utsträckta byggnader eller sammanbyggda huskroppar, kan istället våningsplanet sektionvis definieras som suterrängplan respektive källarplan uppdelat i skilda nyttjandeenheter på sätt som framgår av nedanstående illustration. För att en sektion skall klassificeras som ljus gäller liksom i huvuddefinitionen ovan att golvet översida i våningen närmast ovanför sektionen ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå angränsande till själva sektionen.



All area inom *lägenheter* i suterrängvåning räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförhängande förbindelsekorridor.

Som ljus BTA för *bostadskomplement* i suterrängvåning (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler och i förekommande fall teknikutrymmen) räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till ett byggnadsdjup om 6 meter. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor skall liksom för suterränglägenheter hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) teknikutrymme som av skälig anledning ej kan förläggas mörkt

För *kommersiella eller övriga lokaler* i suterrängvåning räknas ljus BTA till ett byggnadsdjup om 10 meter. För bruttoareor inom byggnadsdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas ej som ljusa.

PLANKOSTNADSAVTAL - Avtal om upprättande av detaljplan

1. § 1. BAKGRUND

- 1.1 Detta avtal har upprättats mellan Salems kommun (org nr 212000-2874) nedan kallad Kommunen och Balder projektutveckling AB (org nr 556699-9412), nedan kallad Bolaget.
- 1.2 Avtalet reglerar upprättandet av detaljplan fram till lagakraftvunnen detaljplan för fastigheterna Skyttorp 1 och Salem 5:20. Kommunen kommer att tillsammans med Exploatörerna driva en detaljplaneprocess avseende Salem stadskärna i huvudsakligt syfte att tillskapa byggrätter för bostäder, verksamhetslokaler, förskola, ny infrastruktur och nytt kommunhus samt medborgarhus.
- 1.3 Utöver detta avtal skall Parterna samtidigt även ingå i ett planeringsavtal relaterat till bland annat fördelning av mark, prissättning av mark och fördelning av exploateringskostnader för Salem stadskärna samt i ett kommande steg även marköverlåtelseavtal samt sådana övriga avtal som är erforderliga för fullgörandet av detaljplanen. Dessa avtal skall bland annat reglera Bolagets ansvar och kostnadsansvar för projektering och utförande av direkt projektrelaterade anläggningar på blivande allmän platsmark inom planområdet, samt övriga ansvars- och samordningsfrågor under genomförandetiden, logistik för byggnads- och exploateringsarbeten, avgifter, tider och tillträden.
- 1.4 Det aktuella planområdet framgår av [bilaga 1](#).

2. § 2. ÅTAGANDEN

- 2.1 Detaljplaneområdet utgörs i huvudsak av kommunägda fastigheter i Salem stadskärna. Parterna är införstådda med att planområdet kan komma att justeras under planarbetets gång.
- 2.2 Detta avtal innebär ingen förpliktelse från Kommunens sida vad avser kommunalt beslut att anta detaljplanen.

- 2.3 Kommunen åtar sig att upprätta förslag till detaljplan och avtal för ovannämnda fastigheter i enlighet med Plan- och bygglagen 2010:900.

Kommunen tar därvid fram:

- Grundkarta
 - Fastighetsförteckning
 - Planhandlingar såsom plankarta och planbeskrivning
- samt svarar för planens formella handläggning fram till antagandet

Bolaget ansvarar för att bekosta utredningar såsom exempelvis.

- Dagvattenutredning
 - Geotekniskundersökning
 - Skyfallskartering
 - Bullerutredning
- samt övriga utredningar vid behov

Kommunen och Bolaget ska ha avstämningsmöte innan utredningarna beställs för diskussion om eventuell fördelning och samordning kring beställning av utredningarna samt dess innehåll.

- 2.4 Standard planförfarande i enlighet med PBL 2010:900 i dess lydelse fr o m och med den 2 januari 2015 kommer att tillämpas.

3. § 3. ERSÄTTNINGAR

- 3.1 Bolaget bekostar samtliga av Kommunen utförda arbeten i samband med framtagande av detaljplanen. Bolaget förbinder sig att svara för kostnader för utarbetande av Detaljplanen utifrån de preliminära byggrättsytor inom Planområdet som Bolaget erhållit. För Bolaget innebär det preliminärt 27 200 kvm ljus BTA *101 kr = 2 747 200 kr. Plankostnaderna kommer justeras utifrån det slutgiltiga byggrättsytan i den lagakraftvunna bygglovets.
- 3.2 Kommunen äger under detaljplaneprocessen rätten att fakturera Bolaget en tredjedel av beloppet som angetts i punkt 3.1 när detaljplanen skickas ut på samråd enligt plan- och bygglagen (PBL) och ytterligare en tredjedel när detaljplanen skickas ut på granskning enligt PBL, och resterande belopp när detaljplanen har antagits.
- 3.3 Det antecknas ordningsmässigt att de ersättningar som Bolaget har att erlægga under punkt 3.2 inte skall återgå till Bolaget i händelse att planarbetet avbryts.

- 3.4 Betalning skall vara Kommunen tillhanda senast 30 dagar efter fakturadatum. Vid försenad betalning utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen och dessutom har Kommunen rätt att avbryta arbetet tills full betalning erlagts.

4. § 4. ALLMÄNNA VILLKOR

- 4.1 Om Bolaget önskar avbryta arbetet eller om planen på grund av någon vid avtalstillfället okänd omständighet inte kan fullföljas skall Bolaget betala dittills nedlagd kostnad.
- 4.2 Om Bolaget fullgjort sina skyldigheter enligt detta avtal ska ingen planavgift tas ut i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske inom fastigheten enligt den detaljplanen som avtalet avser.
- 4.3 Kommunen är inte skyldigt att ersätta Bolaget för nedlagda utredningskostnader eller andra kostnader i samband med detta avtal.
- 4.4 Kommunen är inte skyldig att återbetala belopp om detaljplaneärendet återkallas av Bolaget eller om detaljplanen ändras eller upphävs efter överklagande.
- 4.5 Väsentliga förändringar beträffande förutsättningar för, omfattning av och innehåll i planen ger båda parter rätt till omförhandling av avtalet.

5. § 5. ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan part.

Bolaget har rätt att överlåta avtalet till annat bolag inom den koncern Bolaget ingår i.

6. § 6. ÄNDRING OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall för att gälla, upprättas skriftligen och undertecknas av båda Parter.

7. § 7. AVBRYTANDE AV PLANARBETET

- 7.1 Kommunen har rätt att avbryta planarbetet om det visar sig att förutsättningar saknas för att Detaljplan för planområdet ska kunna antas eller vinna laga kraft. Avbryter Kommunen planarbetet har inte Bolaget rätt till någon ersättning från Kommunen.



7.2 Detta Avtal upphör, med undantag för eventuella upparbetade kostnader enligt punkt 3 ovan, automatiskt om mellan Parterna träffat planeringsavtal upphör att gälla.

8. § 8. VILLKOR FÖR BINDANDE AVTAL

8.1 Detta avtal är för sin giltighet villkorat av godkännande i kommunfullmäktige i Kommunen genom beslut som vunnit laga kraft.

8.2 Detta avtal är vidare villkorat av att Parterna träffar ett bindande planeringsavtal.

8.3 Har inte detaljplanen blivit antagen i Kommunfullmäktige inom tre år från och med detta avtals tecknande skall parterna antingen komma överens om förlängning av avtalet eller hävande av avtalet.

9. § 9. TVIST

Twist rörande tolkningen eller tillämpningen av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Ort: Rönninge

Datum: den / - 2021

För **SALEMS KOMMUN**

Lennart Kalderén

Mats Bergström

Ort: *Stockholm*

Datum: den *14/7* - 2021

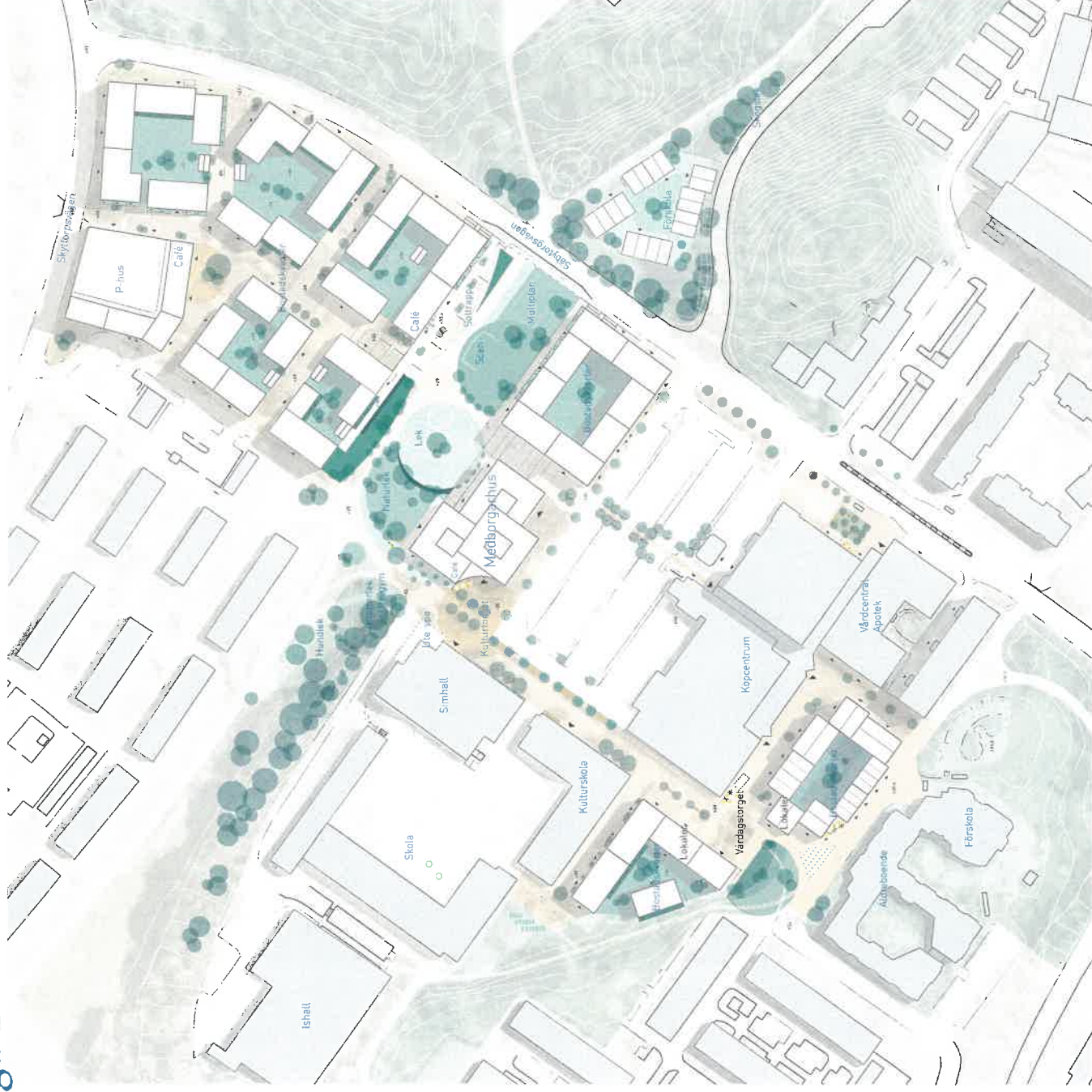
För **BALDER PROJEKTUTVECKLING AB**



David Johansson

Salem Strukturplan

Illustrationsplan



PLANKOSTNADSAVTAL - Avtal om upprättande av detaljplan

1. § 1. BAKGRUND

- 1.1 Detta avtal har upprättats mellan Salems kommun (org nr 212000-2874) nedan kallad Kommunen och Junior Living Holding AB (org nr 556933-3338), nedan kallad Bolaget.
- 1.2 Avtalet reglerar upprättandet av detaljplan fram till lagakraftvunnen detaljplan för fastigheten Skyttorp 1. Kommunen kommer att tillsammans med Exploatörerna driva en detaljplaneprocess avseende Salem stadskärna i huvudsakligt syfte att tillskapa byggrätter för bostäder, verksamhetslokaler, förskola, ny infrastruktur och nytt kommunhus samt medborgarhus.
- 1.3 Utöver detta avtal skall Parterna samtidigt även ingå i ett planeringsavtal relaterat till bland annat fördelning av mark, prissättning av mark och fördelning av exploateringskostnader för Salem stadskärna samt i ett kommande steg även marköverlåtelseavtal samt sådana övriga avtal som är erforderliga för fullgörandet av detaljplanen. Dessa avtal skall bland annat reglera Bolagets ansvar och kostnadsansvar för projektering och utförande av direkt projektrelaterade anläggningar på blivande allmän platsmark inom planområdet, samt övriga ansvars- och samordningsfrågor under genomförandetiden, logistik för byggnads- och exploateringsarbeten, avgifter, tider och tillträden.
- 1.4 Det aktuella planområdet framgår av bilaga 1.

2. § 2. ÅTAGANDEN

- 2.1 Detaljplaneområdet utgörs i huvudsak av kommunägda fastigheter i Salem stadskärna. Parterna är införstådda med att planområdet kan komma att justeras under planarbetets gång.
- 2.2 Detta avtal innebär ingen förpliktelse från Kommunens sida vad avser kommunalt beslut att anta detaljplanen.
- 2.3 Kommunen åtar sig att upprätta förslag till detaljplan och avtal för ovannämnda fastigheter i enlighet med Plan- och bygglagen 2010:900.

Kommunen tar därvid fram:

- Grundkarta
 - Fastighetsförteckning
 - Planhandlingar såsom plankarta och planbeskrivning
- samt svarar för planens formella handläggning fram till antagandet

Bolaget ansvarar för att bekosta utredningar såsom exempelvis.

- Dagvattenutredning
 - Geotekniskundersökning
 - Skyfallskartering
 - Bullerutredning
- samt övriga utredningar vid behov

Kommunen och Bolaget ska ha avstämningsmöte innan utredningarna beställs för diskussion om eventuell fördelning och samordning kring beställning av utredningarna samt dess innehåll.

- 2.4 Standard planförfarande i enlighet med PBL 2010:900 i dess lydelse fr o m och med den 2 januari 2015 kommer att tillämpas.

3. § 3. ERSÄTTNINGAR

- 3.1 Bolaget bekostar samtliga av Kommunen utförda arbeten i samband med framtagande av detaljplanen. Bolaget förbinder sig att svara för kostnader för utarbetande av Detaljplanen utifrån de preliminära byggrättsytor inom Planområdet som Bolaget erhållit. För Bolaget innebär det preliminärt 7300 kvm ljus BTA *101 kr = 737 300 kr. Plankostnaderna justeras utifrån den slutgiltiga byggrättsytan.
- 3.2 Kommunen äger under detaljplaneprocessen rätten att fakturera Bolaget en tredjedel av beloppet som angetts i punkt 3.1 när detaljplanen skickas ut på samråd enligt plan- och bygglagen (PBL) och ytterligare en tredjedel när detaljplanen skickas ut på granskning enligt PBL, och resterande belopp när detaljplanen har antagits.
- 3.3 Det antecknas ordningsmässigt att de ersättningar som Bolaget har att erlægga under punkt 3.2 inte skall återgå till Bolaget i händelse att planarbetet avbryts.
- 3.4 Betalning skall vara Kommunen tillhanda senast 30 dagar efter fakturadatum. Vid försenad betalning utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen och dessutom har Kommunen rätt att avbryta arbetet tills full betalning erlagts.

4. § 4. ALLMÄNNA VILLKOR

- 4.1 Om Bolaget önskar avbryta arbetet eller om planen på grund av någon vid avtalstillfället okänd omständighet inte kan fullföljas skall Bolaget betala dittills nedlagd kostnad.
- 4.2 Om Bolaget fullgjort sina skyldigheter enligt detta avtal ska ingen planavgift tas ut i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske inom fastigheten enligt den detaljplanen som avtalet avser.
- 4.3 Kommunen är inte skyldigt att ersätta Bolaget för nedlagda utredningskostnader eller andra kostnader i samband med detta avtal.
- 4.4 Kommunen är inte skyldig att återbetala belopp om detaljplaneärendet återkallas av Bolaget eller om detaljplanen ändras eller upphävs efter överklagande.
- 4.5 Väsentliga förändringar beträffande förutsättningar för, omfattning av och innehåll i planen ger båda parter rätt till omförhandling av avtalet.

5. § 5. ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan part.

Bolaget har rätt att överlåta avtalet till annat bolag inom den koncern Bolaget ingår i.

6. § 6. ÄNDRING OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall för att gälla, upprättas skriftligen och undertecknas av båda Parter.

7. § 7. AVBRYTANDE AV PLANARBETET

- 7.1 Kommunen har rätt att avbryta planarbetet om det visar sig att förutsättningar saknas för att Detaljplan för planområdet ska kunna antas eller vinna laga kraft. Avbryter Kommunen planarbetet har inte Bolaget rätt till någon ersättning från Kommunen.

- 7.2 Detta Avtal upphör, med undantag för eventuella upparbetade kostnader enligt punkt 3 ovan, automatiskt om mellan Parterna träffat planeringsavtal upphör att gälla.

8. § 8. VILLKOR FÖR BINDANDE AVTAL

- 8.1 Detta avtal är för sin giltighet villkorat av godkännande i kommunfullmäktige i Kommunen genom beslut som vunnit laga kraft.

- 8.2 Detta avtal är vidare villkorat av att Parterna träffar ett bindande planeringsavtal.

- 8.3 Har inte detaljplanen blivit antagen i Kommunfullmäktige inom tre år från och med detta avtals tecknande skall parterna antingen komma överens om förlängning av avtalet eller hävande av avtalet.

9. § 9. TVIST

Tvist rörande tolkningen eller tillämpningen av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.



Ort: Rönninge

Datum: den / - 2021

För SALEMS KOMMUN

Lennart Kalderén

Mats Bergström

Ort: Solna

Datum: den 13/7 - 2021

För JUNIOR LIVING Holding AB

Claes Ekström

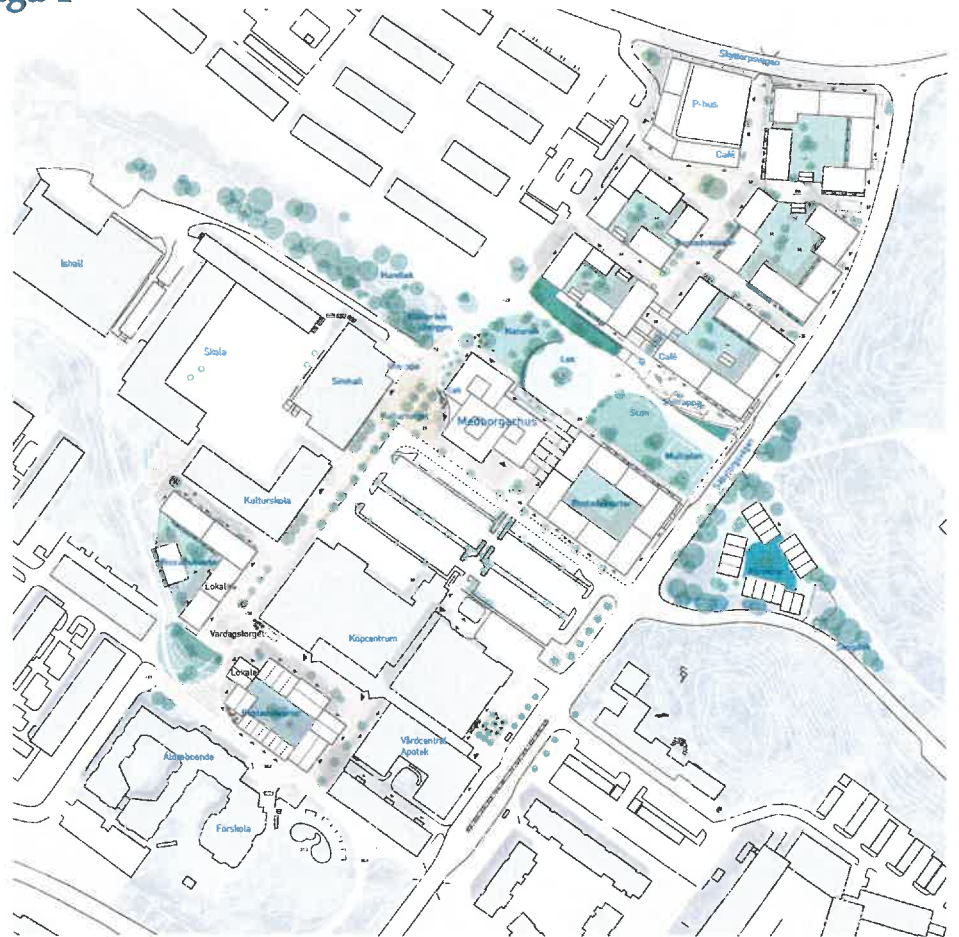
Jan Pettersson

BILAGOR:

Bilaga 1: Planområdet

Salem Strukturplan Illustrationsplan

Bilaga 1



Handwritten initials or signature in blue ink, possibly 'H S'.

Mellan Salems kommun (org nr 212000-2874), nedan kallad Kommunen, och Junior Living Holding AB (org nr 556933-3338), nedan kallat Bolaget, tillsammans nedan kallade Parterna, har träffats följande avtal

PLANERINGSAVTAL

§ 1. BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunen hade en markanvisning för planområdet Salem centrum år 2016, där intresserade exploatörer lämnade in bebyggelseförslag genom en intresseanmälan. I området Salem centrum vill Kommunen skapa förutsättningar för ny bebyggelse med nya bostäder, verksamhetslokaler, förskola, ny infrastruktur och nytt kommunhus samt medborgarhus. Inom planområdet kommer tre exploatörer att medverka till att ta fram detaljplan och därmed erbjudas förvärva kommunal mark.

Inför planläggningen av Salem centrum har en strukturplan tagits fram av arkitektbyrån Gehl, daterad 2021-03-19, som kommer vara en utgångspunkt i planarbetet. Delar av strukturplanen kan komma att ändras, då den slutliga bedömningen görs under planarbetet.

Kommunen har för avsikt att ge Bolaget ensamrätt att förhandla om ett förvärv av mark för bostadsbebyggelse för planarbetet för i Salem centrum.

Sammantaget innefattar projektet cirka 44 000 kvadratmeter markyta och inkluderar följande fastigheter som samtliga ägs av kommunen:

- Salem 5:20
- Del av Salem 5:14
- Salem 5:31
- Skyttorp 1

§ 2. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är giltigt mellan parterna under förutsättning

att kommunstyrelsen godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft

att det mellan parterna tecknas ett plankostnadsavtal som godkänns av kommunstyrelsen

Detta planeringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte Detaljplanen enligt § 3 vinner laga kraft, marköverlåtelseavtal enligt § 8 träffats mellan parterna senast tre (3) år efter att kommunstyrelsen ger ett planuppdrag, eller om något av

de två förutsättningarna ovan ej uppfyllts. Parterna kan överenskomma om förlängning.

§ 3. DETALJPLAN

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att ny detaljplan för Markområdet tas fram, antas och vinner laga kraft, nedan kallad Detaljplanen. Bolaget är medvetet om att avgränsningen av Markområdet kan komma att justeras under detaljplanarbetet.

§ 4. MARKANVISNING

Till Bolaget anvisas ett ungefärligt angivet Markområde beläget inom området Salems centrum. Området, nedan kallat Markområdet, är markerat med rödfärg på bifogad karta, se bilaga 1.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av tre (3) år från och med detta avtals undertecknande har en option att ensam förhandla med Kommunen om överenskommelser om exploatering och förvärv av Markområdet.

Det antecknas att markanvisningen inte är Kommunens ställningstagande som planmyndighet i detaljplaneprocessen. Detaljplanen för ny bebyggelse prövas i särskild ordning i enlighet med plan- och bygglagen.

Markanvisningen medför även att marken, efter samråd med Kommunen, får tas i anspråk för mindre geotekniska och miljötekniska undersökningar som inte nämnvärt påverkar marken. Markanvisningen medför ingen exklusiv rätt att nyttja marken. Ovanstående fråntar inte Bolaget skyldighet att inhämta eventuella erforderliga tillstånd från berörda myndigheter.

§ 5. AVSIKTSFÖRKLARING

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bostadsbebyggelse.

I samband med markanvisningen för Salem centrum hade kommunen ett markanvisningsprospekt, *Prospekt för att förvärva mark och bygga bostäder i Salems centrum*. Intresserade exploatörer lämnade intresseanmälan avseende ny bostadsbebyggelse i Salems centrum. I prospektet redovisade Kommunen huvuddragen i kommunens förväntan för planområdet. Huvuddragen i kommunens förväntan på planområdet gäller för markanvisningen, se bilaga 2.

Utöver de bilagda huvudprinciper ska följande principer gälla:

- Bostäderna inom Markområdet ska upplåtas med bostadsrätt/hyresrätt med en fördelning på omkring 50 % hyresrätter och 50 % bostadsrätter.
- Bostäderna inom Markområdet med upplåtelseform hyresrätt ska upplåtas med ett krav på hyresrätter på femton (15) år.
- Blivande kvartersmark inom Markområdet ska överlåtas med äganderätt till Bolaget

§ 6. EKONOMI

6.1. Utredningskostnader, bygg- och anläggningskostnader

Bolaget står för de utredningskostnader som behövs för Detaljplanens framtagande och för att parterna ska kunna träffa marköverlåtelseavtal. Bolaget står även för övriga plankostnader vilket regleras i plankostnadsavtal.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Markområdet.

Bolaget står för, bygglovavgift, lagfartskostnader, anslutningsavgifter för VA med flera, som krävs för att Markområdet ska kunna bebyggas i enlighet med Bolagets förslag.

Kommunen ska svara för och bekosta projektering samt byggande av gator och parker inom allmän platsmark. Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

6.2. Marköverlåtelse

Kommunen ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken med äganderätt genom erforderligt marköverlåtelseavtal. Vid överlåtelse av Markområdet skall köpeskillingen baseras på byggrätt och tillåten användning enligt blivande detaljplan enligt följande. Köpeskillingen ska beräknas utifrån ett markpris om 4000 kr/kvm ljus BTA för bostadsrätter och 3200 kr/kvm ljus BTA för hyresrätter och 2000 kr/kvm ljus BTA för lokaler. För definition av ljus BTA, se bilaga 4. Nämnade belopp är bestämda i ett prisläge i december 2020 som värdetidpunkt och skall justeras i relation till förändringar i konsumentprisindex (KPI) med värdetidpunkten som bas. Markförsäljningen sker när bygglov för bebyggelsen beviljats och vunnit laga kraft.

6.3. Infrastruktur

Bolaget ska ersätta Kommunen för utbyggnad av infrastruktur med en kostnad som utgör 500 kr/kvm ljus BTA. Med infrastruktur avses anläggningar på allmän platsmark som till exempel gator, vägar, gång- & cykelvägar, torg, park, kommunalt vatten & avlopp och dagvattenhantering.

6.4. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om men Bolaget bekostar erforderlig fastighetsbildning.

6.5. Förorenad mark och arkeologi

Kommunen bekostar eventuella merkostnader till följd av saneringsåtgärder för förorenad mark samt arkeologiska för- och slutundersökningar upp till en nivå av totalt 80 % av köpeskillingen. Sedvanliga kostnader för schaktning och deponi av rena massor som erfordras för Bolagets byggnation ingår inte i Kommunens kostnadsansvar.

§ 7. INFRASTRUKTUR

För genomförandet av Detaljplanen krävs att en ny infrastruktur anläggs både inom området och i anslutning till området. Vidare kan befintlig infrastruktur behöva justeras eller byggas om. Kostnader för infrastruktur ansvarar kommunen för.

§ 8. MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Ett marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan parterna så snart detaljplanen har antagits. Marköverlåtelseavtal ska helt och fullt ersätta detta planeringsavtal.

§ 9. SAMORDNING

Bolaget ska samordna sitt projekt med angränsande exploatörer och bolag som ges markanvisning inom till Markområdet angränsande kvartersmark.

Bolaget ansvarar för att samordna sin tidplan för genomförande samt logistik och koordinering under byggtiden med tidplanerna hos andra fastighetsägare inom kvarteret och med Kommunen.

För preciserad rollfördelning mellan Kommunen och Bolaget, se [bilaga 3](#).

§ 10. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till detta avtal ska vara skriftliga för att vara gällande.

§ 11. ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga medgivande. Bolaget har rätt att överlåta avtalet till annat bolag inom den koncern Bolaget ingår i

§ 12. UPPHÄVA PLANERINGSAVTALET

Kommunen får återta markanvisningen om Bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om Kommunen och Bolaget inte kan komma överens om ersättningen för Markområdet eller andra villkor för projektets genomförande. Kommunen äger även rätt att återta markanvisningen om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Kommunens godkännande. Om Bolaget hamnar på obestånd eller försätts i konkurs förfaller markanvisningen. Bolaget har inte rätt till ersättning från Kommunen av vad slag det vara må vid återtagen eller förfallen markanvisning.

§ 13. TVIST

Tvist på grund av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Ort: Rönninge

Ort: *Solna*

Datum: den / - 2021

Datum: den *13/7* - 2021

För **SALEMS KOMMUN**

För **JUNIOR LIVING HOLDING AB**

Lennart Kalderén



Claes Ekström

Mats Bergström



Jan Pettersson

BILAGOR

Bilaga 1: Markområdet

Bilaga 2: Målbild

Bilaga 3: Ansvarsfördelning

Bilaga 4: Definition av ljus BTA

Bilaga 1 till planeringsavtal Salems kommun och Junior Living





Bilaga 2 till planeringsavtal för Salems Centrum, §5 Avsiktsförklaring

Målbild

Innehållet i denna bilaga är i allt väsentligt baserat på uppgifter i dokumentet *Prospekt för att förvärva mark och bygga bostäder i Salems centrum* daterat 2016-03-11. För tydlighetens skull har några faktauppgifter uppdaterats jämfört med den ursprungliga texten och för att matcha det förslag till strukturplan som tagits fram av Gehl Architects daterat 2021-03-19. Texten har också uppdaterats med kommunens målbild om att låta uppföra ett medborgarhus och kommunhus i området. Det antecknas ordningsmässigt att om texten i denna bilaga står i strid med uppgift i prospektet har denna bilaga företräde.

Salems centrum ska förvandlas till en öppen och dynamisk livsmiljö med cirka 600 nya hem, fler verksamhetslokaler, samt ett kombinerat nytt medborgarhus och kommunhus. Målbilden är att den nya bebyggelsen ska ha en stadslik utformning och samtidig bevara den småskalighet som följer av att Salem är en av länets befolkningsmässigt mindre kommuner. Med stadslik utformning menas:

- Bebyggelsen är varierad i termer av skala, arkitektur, färgsättning, materialval.
- Bebyggelsen är också varierad i termer av upplåtelseform och målgrupper som bostäderna vänder sig till.
- Bebyggelsen har ett lättbegripligt nät av gator, gångvägar och tillfarter.
- Förutsättningar för livaktigt gaturum finns, bl.a. genom möjlighet till verksamhetslokaler i bottenvåning med fönster mot gata, entréer som är vända mot gata (och inte mot gård).
- För att bidra till trygghet utformas bebyggelsen så att visuell kontakt mellan bostäder och gaturum eller park främjas. Ofta innebär det 4—6 våningar höga hus, den så kallade mänskliga skalan.
- Ett nytt medborgarhus ersätter nuvarande "Murgrönan" och blir en plats där Salemborna får tillgång till kommunal service inom främst kultur och möjligheter till såväl spontana som planerade möten och sammankomster och befäster Salems centrum som ett nav för kommunal service.
- Ett nytt kommunhus samlokaliseras med det nya medborgarhuset.
- Det befintliga kommunhuset och Murgrönan rivs och ger plats för ny bebyggelse.
- Integrerat i det nybyggda området finns en urban park som blir en naturlig mötesplats. De ska vara tillgängliga för alla närboende, även dem som bor i befintliga bostadshus i området.
- Bilparkering löses i allt väsentligt under bostadshusen eller i parkeringshus.



Målbild för bebyggelsen i allmänhet

1. Endast flerbostadshus är aktuella i området.
2. Kommunens krav är att möjligheter till byggnation av cirka 600 nya bostäder skapas.
3. Kommunen avser att fördela tillgänglig mark till 3—4 av varandra oberoende exploatörer, gärna fler.
4. Samtliga exploatörer som får mark fördelad till sig förutsätts aktivt delta i såväl detaljplanarbetet som i planerings- och marknadsföringsarbete av området som helhet. Detta för att säkerställa en optimering av hela området, inte bara enskilda kvarter.
5. Bostadsbebyggelsen skall vara varierad i utformning. Bebyggelsen inom exploatörens byggrätt kan med fördel delas upp i två eller flera byggnader med en sammanhållen arkitektur men med en egen identitet. En variation i fasaden/fasaderna är att föredra.
6. Den generella totalhöjden (skalan) på de nya bostadshusen ska vara 4—6 våningar inklusive bottenvåning för att skapa förutsättningar för en god kontakt mellan bostäder och gaturummet.
7. Bostadsbebyggelsen skall innehålla en blandning av lägenhetsstorlekar vad gäller antal rum per lägenhet.
8. Totalt sett ska det finnas en blandning av upplåtelseformer i området. Utöver hyresrätter och bostadsrätter är även äganderättslägenheter en möjlighet.
9. Kommunens mål är att 30 % av bostadsbeståndet i nybyggda hus upplåtes med hyresrätt.
10. Bostadslägenheter med 2 rum och kök eller större, bör vara utrustade med balkong. Markterrass för enskild bostad och som ligger i direkt anslutning till allmän platsmark tillåts endast undantagsvis.
11. Med syftet att skapa ett livaktigare gaturum ska entréer vara vända mot gatan. Bostadsbebyggelsens markplan ska till en väsentlig del innehålla lokaler för annat än bostäder och som ska vända sig utåt gaturummet. Exempelvis kan lokalerna utnyttjas för kommunala- eller kommersiella verksamheter. Lokaler i bottenvåningen kan också inhysa gemensamma lokaler för boende förutsatt att dessa glasas upp och erbjuder kontakt med mot gata/park, t.ex. co-working, cykelförråd/verkstad, tvättstuga, hobbyrum eller utrymme för varuleveranser.
12. Det ankommer på exploatören att ordna parkeringsplatser för sin del av bostadsbebyggelsen. Parkeringsplatser ska endast undantagsvis förläggas som markparkering synlig från områdets huvudstråk, d.v.s. Säbytorgsvägen, Säbyhallsvägen eller Skyttorpsvägen. Kommunens målsättning med Skyttorpkvarteren ska innehålla en gemensamhetsanläggning i form av ett parkeringshus för parkering.
13. Generellt parkeringstal för den nya bostadsbebyggelsen är minst 1,15. Undantag medges för 1-rums-lägenheter där parkeringstalet är minst 0,50. För bostäder som upplåts med hyresrätt där parkeringstalet ska vara minst 0,7 för de bostäder som är på 2 rum och kök eller större. Plats för 1 cykel per 1-rumsbostad och 2 cyklar för övriga bostäder ska tillhandahållas. (Se också rubriken Hållbarhet nedan).
14. Exploatörer ska om Kommunen så önskar upplåta/sälja lägenheter för sociala ändamål.



Målbild för hållbarhet

Byggnaderna kan med fördel certifieras enligt ett vedertaget miljöklassningssystem som till exempel Svanen, BREEAM, LEED, Green Building eller Miljöbyggnad. Bebyggelsen ska vara energieffektiv, energi-användningen ska därför vara lägre än energikraven enligt BBR. Ett giftfritt byggande bör eftersträvas genom att hälsosamma och miljövänliga material, godkända och dokumenterade av till exempel BASTA, BVB, Svanen eller Sundahus.

Bolaget ska under byggprocessen ha ett genomgående miljötankande omfattandes bl.a. samåkning, samordnad varudistribution och återvinning.

Det är önskvärt att minska mängden bilar i centrum och utrymme för parkering. Kommunen är därför öppen för att diskutera lägre parkeringstal och därmed lägre krav på parkeringsplatser än de som angetts i föregående stycke, förutsatt att exploatören kan visa på lösningar som leder till minskat behov av bil och parkeringsplatser. En utgångspunkt för kommunen är i så fall att de lösningar som presenteras kan bedömas ha goda förutsättningar att fungera långsiktigt.

Bebyggelsen bör planeras för att anslutas till de anläggningar för fjärrvärme som finns i området.

I den mån exploatören har förslag på och är beredd att binda sig till aktiviteter som syftar till ökad social hållbarhet så är det meriterande. Det gäller både under byggnation och efter att byggnaderna tagits i drift.

Bilaga 3 till planeringsavtal för Salems Centrum, §9 Samordning

Ansvars- och arbetsfördelning

Bakgrund

Planeringsavtalet syftar till att exploatera området Salems centrum med ny bebyggelse. För att möjliggöra detta krävs samverkan mellan kommunen och de bolag som har planeringsavtal för området. Denna bilaga beskriver översiktligt hur denna samverkan ska ske. Parterna är införstådda med att projektet är i ett tidigt skede där alla arbetsmoment inte fullt ut går att definiera. Arbetsfördelningen kan därför behöva kompletteras under arbetets gång. Det ska i så fall ske med denna bilaga som utgångspunkt.

Tid för samverkan

Samverkan enligt denna bilaga avser tiden från att kommunfullmäktige formellt beslutat om framtagande av detaljplan fram till och med den tidpunkt där respektive bolag kan tillträda tilldelad mark och allmän platsmark samt infrastrukturen i övrigt är i sådant skick att bostadsbyggnation rimligen kan börja. För tiden bortom den senare tidpunkten kommer parterna upprätta samverkansavtal för byggnationen.

Kommunens ansvar och arbetsuppgifter

Kommunen ska under tidsperioden:

- a) Aktivt samverka med deltagande exploatörer för att så snabbt och effektivt som möjligt komma till ett läge där bostäder kan börja byggas.
- b) Leda arbetet med framtagande av detaljplan.
- c) Leda arbetet med framtagande av projektering.
- d) Leda arbetet med anläggandet av allmän platsmark och infrastruktur.
- e) Leda arbetet med kommunikation mellan projektet, allmänhet och kommunens politiker och tjänstemän.
- f) Kommunen ska genom anställning eller inhyrning bemanna en organisation som möjliggör att genomföra punkterna a-e på ett tidseffektivt sätt.
- g) Organisera och leda mötesserier involverande alla exploatörer och – där så är lämpligt andra intressenter och sakägare.
- h) Genomföra upphandling av nödvändiga utredningar för att detaljplanen ska kunna antas.
- i) Genomföra upphandling av anläggning av allmän platsmark och infrastruktur
- j) Fakturera deltagande bolag för detaljplanekostnader enligt gällande plankostandsavtal.

Bolagets ansvar och arbetsuppgifter

Bolagen med planeringsavtal för (del av) Salems centrumområdet ska under tidsperioden:

- a) Aktivt samverka med kommunen och andra exploatörer i området för att så snabbt och effektivt som möjligt komma till ett läge där bostäder kan börja byggas.
- b) Delta i av kommunen ordnade planmöten och andra samverkansmöten som krävs för att ta fram detaljplan och projektering, samt genomföra olika typer kommunikationsinsatser riktade mot bland andra allmänheten och kommunens företrädare.
- c) Löpande ta fram förslag på bebyggelse som bolaget avser att utföra inom området. Förslagen ska bland annat bestå av sedvanliga arkitektskisser, situationsplaner, sektioner och perspektiv. Kommunen ska äga rätt att utan kostnad använda materialet för framtagande av detaljplanen och för att kunna kommunicera med allmänhet, media samt kommunens politiker och tjänstepersoner.
- d) Avsätta personella resurser som med kontinuitet kan delta och utföra arbete enligt posterna a-d
- e) Löpande betala kommunen för nedlagda kostnader för planarbete enligt gällande plankostnadsavtal.

Ljus bruttoarea bostäder (flerbostadshus)

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

Ljus BTA i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

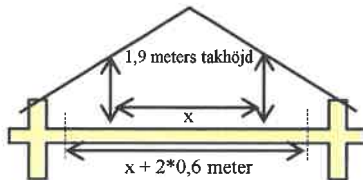
Teknikutrymmen på ljust våningsplan nedan vind skall exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid skall medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade *och klimatskyddade* räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas ej.

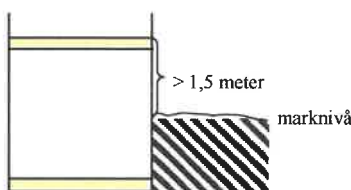
Vid snedtak räknas bruttoarean enligt fig. nedan.



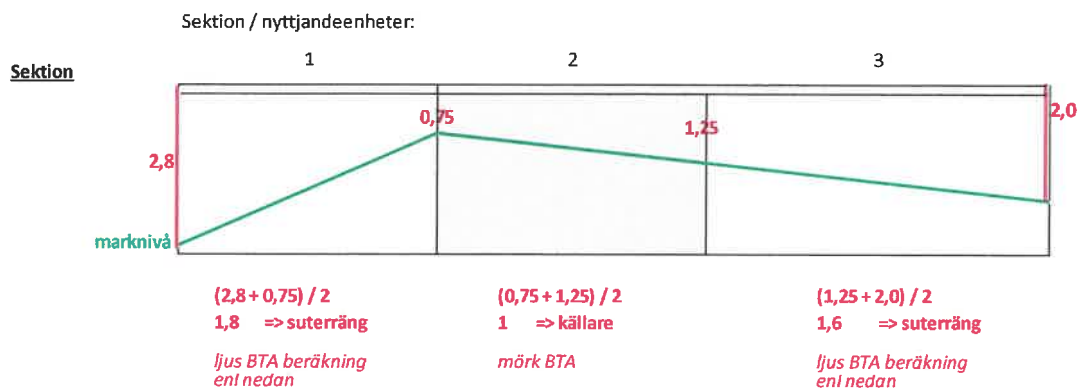
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6) \text{ m}^2$$

Ljus BTA i suterrängvåning

En våning skall betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvets översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.



Om markförhållandena invid byggnaden är mycket oregelbundna eller om nivåskillnaden från vägghörn till vägghörn är kraftig, tex för långt utsträckta byggnader eller sammanbyggda huskroppar, kan istället våningsplanet sektionvis definieras som suterrängplan respektive källarplan uppdelat i skilda nyttjandeenheter på sätt som framgår av nedanstående illustration. För att en sektion skall klassificeras som ljus gäller liksom i huvuddefinitionen ovan att golvets översida i våningen närmast ovanför sektionen ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå angränsande till själva sektionen.



All area inom *lägenheter* i suterrängvåning räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförliggande förbindelsekorridor.

Som ljus BTA för *bostadskomplement* i suterrängvåning (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler och i förekommande fall teknikutrymmen) räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till ett byggnadsdjup om 6 meter. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor skall liksom för suterränglägenheter hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) teknikutrymme som av skälig anledning ej kan förläggas mörkt

För *kommersiella eller övriga lokaler* i suterrängvåning räknas ljus BTA till ett byggnadsdjup om 10 meter. För bruttoareor inom byggnadsdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas ej som ljusa.

JA

Kommunstyrelsen

2**§ XX**

KS/2021:315

Revidering av § 9 i Reglemente för ekonomisk ersättning till förtroendevalda

I samband med processen för val av framtida kommunalråd har frågor ställts kring årsarvodering för kommunalråd (och oppositionsråd). Mer specifikt har frågeställningar rests avseende den nuvarande reglemente regleringen avseende att årsarvoderade förtroendevalda på heltid inte får inneha anställning eller bedriva näringsverksamhet parallellt med uppdraget. Detta regleras i *Reglemente för ekonomisk ersättning till förtroendevalda*.

Kommunstyrelseförvaltningen har genomfört en utredning för hur en revidering av aktuellt reglemente skulle kunna formuleras.

Ärendet behandlades på Utskottet för nämndorganisations sammanträde den 26 augusti 2021, där utskottet beslutade att föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige fatta beslut om att sista stycket i Reglemente för ekonomisk ersättning till förtroendevalda § 9 ändras från:

“Årsarvoderade förtroendevalda på heltid får inte inneha anställning eller bedriva näringsverksamhet parallellt med uppdraget “

till

“Kommunalråd förutsätts tjänstgöra enligt arvoderad omfattning. Fråga om bisyssla är förtroendeskadlig, arbetshindrande eller konkurrerande prövas av kommunstyrelsen.”

samt att utskottet hemställer hos kommunstyrelsen att ta fram riktlinjer som underlag för prövning av bisyssla i förhållande till uppdragen som kommunalråd och oppositionsråd.

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om att sista stycket i Reglemente för ekonomisk ersättning till förtroendevalda § 9 ändras från:

“Årsarvoderade förtroendevalda på heltid får inte inneha anställning eller bedriva näringsverksamhet parallellt med uppdraget “

till

“Kommunalråd förutsätts tjänstgöra enligt arvoderad omfattning. Fråga om bisyssla är förtroendeskadlig, arbetshindrande eller konkurrerande prövas av kommunstyrelsen.”

.....
Ordf. sign.

.....
Just. sign.



Kommunstyrelsen

2. Kommunstyrelsen ger kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att ta fram riktlinjer som underlag för prövning av bisyssla i förhållande till uppdragen som kommunalråd och oppositionsråd.

Delges
Utskottet för nämndadministration
Akten



Utskottet för nämndorganisation

UNO § 1

KS/2021:315

Revidering av reglemente för ekonomiska ersättningar till förtroendevalda

I samband med processen för val av framtida kommunalråd har frågor ställts kring årsarvodering för kommunalråd (och oppositionsråd). Mer specifikt har frågeställningar rests avseende den nuvarande reglemente regleringen avseende att årsarvoderade förtroendevalda på heltid inte får inneha anställning eller bedriva näringsverksamhet parallellt med uppdraget. Detta regleras i *Reglemente för ekonomisk ersättning till förtroendevalda*.

Kommunstyrelseförvaltningen har genomfört en utredning för hur en revidering av aktuellt reglemente skulle kunna formuleras.

Ordförandens förslag till beslut

Utskottet för nämndorganisation föreslår kommunstyrelsen att föreslå att kommunfullmäktige fattar beslut om att sista stycket i Reglemente för ekonomisk ersättning till förtroendevalda § 9 ändras från:

“Årsarvoderade förtroendevalda på heltid får inte inneha anställning eller bedriva näringsverksamhet parallellt med uppdraget “

till

“Kommunalråd förutsätts tjänstgöra enligt arvoderad omfattning. Fråga om bisyssla är förtroendeskadlig, arbetshindrande eller konkurrerande prövas av kommunstyrelsen.”

Yrkanden och proposition

Petter Liljeblad (L) yrkar bifall till ordförandes förslag till beslut samt att kommunen ska ta fram en riktlinje för bisyssla i förhållande till uppdraget som kommunalråd och oppositionsråd.

Lennart Kalderén (M) yrkar bifall till Petter Liljeblads (L) tilläggsyrkande.

Raili Nilsson (C) yrkar bifall till ordförandes förslag till beslut samt till Petter Liljeblads (L) tilläggsyrkande.

Lillemor Gladh (S) yrkar att utskottet för nämndadministration ska utreda hur möjligheten för kommunalråd och oppositionsråd att vara föräldralediga kan formuleras i *Reglementet för ekonomisk ersättning till förtroendevalda*.

Lennart Kaderén (M) yrkar bifall till Lillemor Gladhs (S) tilläggsyrkande.

Proposition

Ordföranden konstaterar att enbart ordförandes förslag till beslut föreligger och att utskottet har beslutat i enlighet med det.


.....
Ordf. sign.


.....
Just. sign.



Utskottet för nämndorganisation

Sedan ställer ordförande Petter Liljeblads (L) tilläggsyrkande mot avslag och finner att utskottet har bifallit tilläggsyrkandet.

Sedan ställer ordförande Lillemor Glads (S) tilläggsyrkande mot avslag och finner att utskottet har bifallit tilläggsyrkandet.

Utskottet för nämndorganisations beslut

1. Utskottet för nämndorganisation föreslår kommunstyrelsen att föreslå att kommunfullmäktige fattar beslut om att sista stycket i Reglemente för ekonomisk ersättning till förtroendevalda § 9 ändras från:

“Årsarvoderade förtroendevalda på heltid får inte inneha anställning eller bedriva näringsverksamhet parallellt med uppdraget “

till

“Kommunalråd förutsätts tjänstgöra enligt arvoderad omfattning. Fråga om bisyssla är förtroendeskadlig, arbetshindrande eller konkurrerande prövas av kommunstyrelsen.”

2. Utskottet för nämndorganisation hemställer hos kommunstyrelsen att ta fram riktlinjer som underlag för prövning av bisyssla i förhållande till uppdragen som kommunalråd och oppositionsråd.
3. Utskottet för nämndorganisation beslutar att utreda hur möjligheten för kommunalråd och oppositionsråd att vara föräldralediga kan formuleras i *Reglementet för ekonomisk ersättning till förtroendevalda.*

Delges
Kommunstyrelsen


.....
Ordf. sign.


.....
Just. sign.



Kommunstyrelseförvaltningen
Mats Bergström
Kommundirektör

Kommunstyrelsen

Utredning - ekonomisk ersättning till kommunalråd & oppositionsråd - kopplat till annan anställning/bisyssla

Bakgrund

I samband med processen för val av framtida kommunalråd har frågor ställts kring årsarvodering för kommunalråd (och oppositionsråd). Mer specifikt har frågeställningar rests avseende den nuvarande reglemente regleringen avseende att årsarvoderade förtroendevalda på heltid inte får inneha anställning eller bedriva näringsverksamhet parallellt med uppdraget.

Önskemål har utifrån det framförts om att kommunstyrelseförvaltningen ska göra en analys av denna frågeställning. I det följande presenteras därför förvaltningens analys och slutsatser.

Vid erhållande av ett uppdrag av denna art är det grannlaga att bestämma vilka perspektiv som kan antas på frågan. Förvaltningen har valt att undersöka följande områden:

1. Finns det några lagar/förordningar som reglerar denna fråga
2. Vad är praxis i andra kommuner
3. Vad kan anses lämpligt att ta hänsyn till i förhållande till rollen

Mer renodlat politiska perspektiv på frågan lämnas åt politiska forum att beakta.

Analys & slutsats

1. Lagar & förordningar

Förvaltningen har gjort en kortfattad rättslig genomgång (bilagt dokument) där vi bl.a beaktat:

- Kommunallagen
- Lagen om offentlig anställning
- Förvaltningslagen
- Regeringsformen





Vi kan där inte finna något som stödjer ett generellt förbud mot annan anställning eller näringsverksamhet - kopplat till ett förtroendeuppdrag. Kommunallagen stadgar istället att förtroendevald har rätt till ledighet från anställning för fullgörande av sitt uppdrag.

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att förtroendevald äger laglig rätt att inneha annan anställning (med eller utan tjänstledighet) samt bedriva näringsverksamhet (äga/delägarskap i enskild firma, handelsbolag och aktiebolag) parallellt med det kommunala uppdraget och att kommunens reglering "att årsarvoderade förtroendevalda på heltid inte får inneha anställning eller bedriva näringsverksamhet parallellt med uppdraget" är olämplig.

Det som dock alltid är aktuellt att pröva i förhållande till deltagande i beredning och beslut av offentliga frågor, oavsett typ av förtroenderoll, är när en anställning/bisyssla kan inverka negativt på förtroendemannarollen.

Exempel på detta är när anställningen/bisyssla kan anses vara:

- förtroendeskadliga,
- arbetshindrande och/eller
- konkurrerande

Detta är något som måste bedömas från fall till fall - i förhållande till uppdraget natur samt bisysslans inverkan på att utföra uppdraget.

2. Praxis hos kommuner

För att inhämta kunskap har vi undersökt vad en del närliggande kommuner har för reglering på området. Det ska sägas, att med kort varsel, är urvalet begränsat, men förhoppningsvis kan det ge en fingervisning. Tillika har kontakt med SKR tagits i frågan - för att därifrån få frågan belyst.

Vi kan konstatera att det varierar från kommun till kommun hur man ser på frågeställningen. De flesta reglerar inte frågan alls, andra har att KS/KF ska godkänna bisyssla.

Vid samtal med SKR framkom att avsnittet i Salems kommuns reglemente kan strida mot grundlagen och mot kommunallagens (2017:725) bestämmelser i 3 kap om valbarhet till ledamöter i fullmäktige och nämnder. En kommun får inte sätta upp egna valbarhetskriterium, detta strider mot grundlag. Den aktuella formuleringen kan också strida mot regeringsformens 17 § om näringsfrihet.

Rekommendationen är istället att jävsreglerna i kommunallagen och förvaltningslagen bör lyftas fram och SKR rekommenderar i denna del att kommunen har tydliga ordningsregler som är välkända både för förtroendevalda och tjänstemän - att tillämpa i enskilda situationer.

Att bedriva näringsverksamhet i sig kan inte ses som en förtroendeskadlig bisyssla som





direkt blir en jävssituation. Istället bör man titta på vad näringsverksamheten innebär utifrån jävsreglerna i kommunallagen/-förvaltningslagen vid varje enskilt tillfälle. Jäv är när en anställd /förtroendevald anses ha ett sådant intresse i ett ärende att dennes opartiskhet kan ifrågasättas.

Utöver intressejäv som framgår av jävsbestämmelsen i 16 § förvaltningslagen punkt 1, så finns det i 16 § förvaltningslagen punkt 4 så kallat "delikatessjäv". Delikatessjäv omfattar alla omständigheter som är ägnade att rubba förtroendet för en anställds/förtroendevalds opartiskhet i ett ärende.

3. Lämplighet i förhållande till rollen

Som rubriken antyder blir det här mer en fråga om åsikter än faktabaserad analys. Förvaltningens utgångspunkt är att kommunen och den förtroendevalda inte ska riskera att hamna i en situation där förtroendet ifrågasätts.

Ur förvaltningens perspektiv handlar det då främst om de risker med annan anställning/bisysslor som ovan nämnts. Den förtroendevalda ska inte ha sådan anställning/bisyssla som medför att de kan anses; förtroendeskadliga, arbetshindrande och/eller konkurrerande.

Vilka faktiska förhållanden som kan anses falla under dessa kriterier ska bedömas från fall till fall - för ett eventuellt beslut av KS/KF. Denna lämplighetsprövning ska inte ses som ett generellt hinder för annan anställning, näringsverksamhet eller bisyssla.

Förvaltningen anser tvärtom att det är olämpligt, troligen rent av lagstridigt, att i styrdokument utfärda generellt förbud för anställning/bisyssla för förtroendemen - då det riskerar att begränsa det representativa urvalet av förtroendemen i en kommun.

Mats Bergström
Kommundirektör

Ulrica Mellergård
Kanslisamordnare

Bilagor

1. Utredning för reglementet avseende ekonomiska ersättningar till förtroendevalda



Utredning för reglementet avseende ekonomiska ersättningar till förtroendevalda

Uppdrag

Utreda och svara på frågor ställda av kommunstyrelsens ordförande gällande arvodesreglementet.

Metodik

I denna utredning har jag tagit kontakt med SKR, gått igenom andra kommuners arvodesreglementen, sett över ett par rättsfall från arbetsdomstolen (AD), läst lagtexter och lagkommentarer samt gått igenom de ärenden som har legat till grund för det nuvarande arvodesreglementet och dess tidigare revideringarna.

Följande delar tar jag upp i detta PM

Arvodesreglementet

- Bakgrund
- Rättslig reglering gällande tjänstledighet för förtroendevalda
- Kommentarer
- Omvärldsbevakning arvodesreglemente
- Kommentarer

Bisyssla

- Rättslig reglering bisyssla
- Omvärldsbevakning bisyssla
- Kommentarer

Arvodesreglementet

Bakgrund

I arvodesreglementet rörande ekonomiska ersättningar till förtroendevalda antaget av kommunfullmäktige 2018-04-25 dnr KS/2017:290.001 anger i § 9 4 st att en årsarvoderad förtroendevald på heltid inte får inneha anställning eller bedriva näringsverksamhet parallellt med uppdraget.

Nämnda avsnitt tillkom i samband med revideringen 2010 och antogs av kommunfullmäktige 2010.

I beredning av ovanstående revidering framkommer inget bakgrundsmaterial om varför det aktuella avsnittet tillkom. UNO har som uppdrag att inför varje ny mandatperiod se över bland annat nämndorganisation och arvoden.

Utskottet för nämndorganisation (UNO) fick i uppdrag av KF (maj 2006 § 76) att ta fram ett förslag till hur framtida pensioner till förtroendevalda med årsarvoden ska samordnas med inkomst. Vid UNOS sammanträde i november 2006 redogjordes för de regler som gäller sedan 2002 (KF § 36). UNO fann ingen anledning till att ändra gällande regler och lämnade därför inget nytt förslag i denna del. Däremot framkom ett behov av att bland annat komplettera de befintliga reglerna med det nuvarande fjärde stycket, se ovan, tillsammans med nuvarande stycke 3. Den nu aktuella stycket antogs av fullmäktige i och med revideringen 2006 och gäller fr om januari 2007 (dnr KS/2206:81:001). Någon bakgrund till revideringen finns inte i akten.

Vid den senaste revideringen som skedde 2017/2018 (dnr KS/2017:290.001) tillkom en ny paragraf som avser ersättning för borgerlig vigselförrättare och en (a) § fick en egen paragraf (§ 3).

Rättslig reglering gällande tjänstledighet för förtroendevalda

I kommunallagen (2017:275) anges i § 11 att en förtroendevald har rätt till ledighet från anställning som behövs för att de ska kunna fullgöra sina uppdrag. I 12 § stadgas att förtroendevalda har rätt till skälig ersättning för de arbetsinkomster och ekonomiska förmåner som de förlorar när de fullgör sina uppdrag.

I prop.2016/17:171 till en ny kommunallag framgår följande. I paragrafen regleras rätt till ledighet från anställning för förtroendevalda och vissa andra av kommunen utsedda uppdragstagare. Paragrafen motsvarar 4 kap. 11 § KL (prop. 1990/91:117 s. 168 och prop. 2001/02:80 s. 139).

I prop. 1990/91:117 sägs följande om förlorad arbetsinkomst, sid 67 .



Vad rätten till ersättning bör omfatta

Rätten till ersättning bör omfatta förlorad "arbetsinkomst". Därmed avses kontant lön eller motsvarande inkomst av rörelse eller av jordbruksfastighet. Rätten bör också omfatta förlust av pensions- och semesterförmåner.

En förutsättning för att ersättning skall kunna betalas är att den förtroendevalde kan påvisa att han verkligen har förlorat arbetsinkomst på grund av uppdraget. Det är då klart att ingen i egenskap av passiv ägare till en jordbruksfastighet eller till ett företag kan anses förlora arbetsinkomst från fastigheten eller rörelsen på grund av ett kommunalt förtroendeuppdrag. Det utesluter också att eventuellt utebliven inkomst av kapital eller

I prop 2001/02:80 på sid 140 framgår bland annat följande gällande rätten till ersättning.

Om rätt till ledighet föreligger enligt 4 kap. 11 § har den förtroendevalde rätt till ersättning för det inkomstbortfall som uppstår på grund av ledigheten.

I likhet med vad som gäller i dag skall ersättningen vara skälig. Detta innebär att det finns både en lägsta och högsta gräns för ersättningen. I begreppet skälig ligger också att man kan göra ersättningen delvis

schablonmässig. Detta gäller särskilt för grupper som t.ex. egenföretagare där det rent administrativt kan vara svårt att fastställa den förlorade arbetsinkomsten. Det är möjligt att relatera ersättning till timlön enligt avtal, sjukpenninggrundande inkomst, taxerad inkomst eller något annat underlag. Även ersättning för förlorad pensionsrätt torde kunna bli föremål för schabloniserad ersättning.

Kommentar

I propositionen från 1991 framkommer att ersättning även kan avse inkomstbortfall från rörelse. Detta torde innebära att det inte finns något hinder för en förtroendevald att bedriva näringsverksamhet för att ta uppdrag som förtroendevald. Detta synes inte ha ändrats i utredningen från 2001/02. Den senaste utredningen hänvisar till tidigare utredningar, varvid någon ändring av detta synsätt inte tycks vara vid handen

Omvärldsbevakning arvodesreglementet

Följande stadgas i respektive kommuns arvodesreglemente gällande denna fråga.

Huddinge kommun

§ 3 Uppdragstagare med uppdrag på heltid eller på betydande del av heltid

/---/Den som fullgör ett förtroendeuppdrag på heltid äger inte utan kommunstyrelsens medgivande ägna sig åt annan förvärvs- eller yrkesverksamhet.

Deltidsarvoderad förutsätts ägna sig åt förvärvs- eller yrkesverksamhet högst i den omfattning som utgör mellanskillnaden mellan det kommunala uppdragets omfattning och heltid. I övriga fall krävs kommunstyrelsens godkännande

Nykvarns kommun

Särskilda yrkesmässiga merkostnader

§ 4.28 En förtroendevald kan få skälig ersättning för särskilda yrkesmässiga merkostnader för att kunna utföra sitt uppdrag om hen saknar rimlig möjlighet att undvika kostnaderna och de inte ersätts på annat sätt. Det kan till exempel röra sig om lantbrukare som behöver anställa extra mjölkningspersonal. Vad som anses skäligt och rimligt måste bedömas av förvaltningen från fall till fall. Kostnaderna ska kunna styrkas.

Södertälje kommun

Saknar reglering

Botkyrka kommun

Särskilda uppdrag § 21

/---/

Det kommunalråd som är kommunstyrelsens ordförande har ett övergripande ansvar för tillsynen över kommunens totala förvaltning.

Kommunalråd och kommunalråd i opposition

Inom ramen för uppdraget och årsarvodet ingår att ägna sin tid åt kommunen och dess förvaltningsuppgifter. De ska i samarbete med kommunens nämnder och styrelse och kommunens ledande tjänstemän främja kommunens utveckling och ekonomiska intressen. De ska verka för god ordning och ändamålsenlighet i förvaltningen, samverka nämnder och förvaltningar emellan och företräda kommunen utåt.

Kommunalråd och kommunalråd i opposition äger inte rätt, utan kommunfullmäktiges presidiums medgivande, att kombinera uppdraget med heltidssyssla, egen verksamhet i förvärvssyfte, anställning eller annat jämförligt allmänt eller enskilt uppdrag.

Riksdagen

I Riksdagsstyrelsens föreskrift och allmänna råd om tillämpningen av lagen (2016:1108) om ersättning till riksdagens ledamöter framgår följande i 6 §.

För en ersättare som driver en egen näringsverksamhet uppgår kompensationen för varje förlorad semesterdag till ett belopp som motsvarar ersättarens fastställda sjukpenninggrundande inkomst enligt 25–28 kap. socialförsäkringsbalken delat med 365.

SKR

Vid samtal med SKR framkom att avsnittet i reglementet kan strida mot grundlagen och mot kommunallagens (2017:725) bestämmelser i 3 kap om valbarhet till ledamöter i fullmäktige och nämnder. En kommun får inte sätta upp egna valbarhetskriterium, detta strider mot grundlag. Den aktuella formuleringen kan också strida mot regeringsformens 17 § om näringsfrihet.

Jävsreglerna i kommunallagen och förvaltningslagen bör lyftas fram och SKR rekommenderar i denna del att kommunen har tydliga ordningsregler som är väl kända både för förtroendevalda och tjänstemän.

Kommentar

Salems kommun synes vara i det närmaste ensam om den aktuella formuleringen i arvodesreglementet. Någon bakgrund till formuleringen har jag inte kunnat hitta. Ingen av kommunerna som jag har granskat har ett förbud för årsarvoderade förtroendevald att inneha uppdrag som förtroendevald om man samtidigt innehar en anställning eller bedriver näringsverksamhet parallellt med uppdraget. I Botkyrka och Huddinge kommun krävs ett medgivande för att få t.ex bedriva näringsverksamhet.

Utifrån att avsnittet kan strida mot grundlag är det min rekommendation att det aktuella avsnittet tas bort genom en revidering av arvodesreglementet.

Ett styrdokument för jävsregler och hantering bör tas fram och antas.

Bisyssla

Rättslig reglering bisyssla

Begreppet bisyssla definieras inte i författningstext eller i kollektivavtal.

I lagen om offentlig anställning (1994:260 LOA) regleras de förtroendeskadliga bisysslorna för anställda i kommuner, regioner och kommunalförbund.

I 7 kap a- d LOA (se nedan) finns bestämmelser om förbud mot så kallade förtroendeskadliga bisysslor, sådana bisysslor är aldrig tillåtna, här finns en rätt för arbetsgivaren att kräva att den otillåtna bisysslan upphör. I övrigt regleras arbetstagares rätt att ha bisysslor i avtal.

Bisyslereglererna gäller också när personen är tjänstledig från sin huvudanställning.

Bisyslor kan indelas i tre slag, nämligen

- förtroendskadliga,
- arbetshindrande och
- konkurrerande.

För övriga bisyslor återfinns regler i Allmänna bestämmelser (AB) (Kollektivavtal).

Även arbetsdomstolen har haft en del ärenden uppe för avgöranden. I t ex AD beslut 1985 nr 69 definieras bisyssla enligt följander ”Med bisyssla förstås varje syssla, tillfällig eller stadigvarande, som utövas vid sidan av anställningen och som inte är hänförlig till privatlivet.”

Lagen om offentlig anställning (LOA)

7 § LOA regleras förtroendskadlig bisyssla. Där stadgas följande.

7 § En arbetstagare får inte ha någon anställning eller något uppdrag eller utöva någon verksamhet som kan rubba förtroendet för hans eller någon annan arbetstagares opartiskhet i arbetet eller som kan skada myndighetens anseende.

7 a § Arbetsgivaren skall på lämpligt sätt informera arbetstagarna om vilka slags förhållanden som kan göra en bisyssla otillåten enligt 7 §. Lag (2001:1016).

7 b § En arbetstagare skall på arbetsgivarens begäran lämna de uppgifter som behövs för att arbetsgivaren skall kunna bedöma arbetstagarens bisyslor. Lag (2001:1016).

7 c § En arbetsgivare skall besluta att en arbetstagare som har eller avser att åta sig en bisyssla som inte är förenlig med 7 § skall upphöra med eller inte åta sig bisyslan. Beslutet skall vara skriftligt och innehålla en motivering. Lag (2001:1016).

7 d § Ordinarie domare och chefer för myndigheter som lyder omedelbart under regeringen skall på eget initiativ till arbetsgivaren anmäla vilka typer av bisyslor de har. Lag (2004:833).

LOA är tvingande lagstiftning och någon förhandlingsskyldighet enligt MBL föreligger inte, se närmare nedan under Allmänna bestämmelser. Däremot ska arbetsgivaren lämna ett skriftligt beslut med en motivering till beslutet.

LOA kan vara tillämpligt på förtroendevalda. Om så skulle vara fallet här torde det innebära att en förtroendevald inte får utöva någon verksamhet som kan rubba förtroendet för dennes opartiskhet i arbetet eller som kan skada myndighetens anseende.

Kollektivavtal - Allmänna bestämmelser

Förtroendeuppdrag inom fackliga, politiska eller ideella organisationer räknas inte som bisyssla enligt AB.

Dessa uppdrag kan däremot utgöra bisyssla enligt LOA 7 § och de kan anses förtroendeskadliga och därmed förbjudas för arbetstagare som är anställda i kommuner, landsting, region eller kommunalförbund.

SKR anser att om beslut om förbud mot bisyssla ska tas enligt AB ska detta beslut förhandlas enligt MBL, 11- 14 §§.

Regeringsformen

Regeringsformen (RF) föreskriver att alla som fullgör offentliga förvaltningsuppgifter ska beakta "allas likhet inför lagen" samt iakttä "saklighet och opartiskhet" i verksamheten. Principen innebär att myndigheterna är skyldiga att "i alla lägen agera sakligt och opartiskt".

Kommunallagen (2017:725)

Objektivitetskravet finns bland annat i 15 kap där reglerna om jäv för ledamöter i fullmäktige och i 6 kap för ledamöter i styrelser och övriga nämnder behandlas. Jävsreglerna slår inte enbart mot den enskilde ledamoten utan även till denne närstående personer. Syftet med jävsreglerna är att garantera en objektivitet och saklighet i hanteringen av ett ärende samt i beslut.

Förvaltningslagen (2017:900)

Objektivitetskravet i RF återkommer i förvaltningslagens 5 § "I sin verksamhet ska myndigheten vara saklig och opartisk". Kraven på förvaltningsmyndigheterna återspeglas även i reglerna om jäv. Bestämmelserna avser att förhindra att offentliganställd handlägger ett ärende när dennes opartiskhet kan ifrågasättas. Jävsreglerna syftar sägas i sin tur till att garantera att handläggningen hos förvaltningsmyndigheterna präglas av objektivitet och saklighet. Därigenom ska det bidra till att allmänhetens förtroende för myndigheten upprätthålls.

Omvärldsbevakning bisyssla

SKR

SKR har tagit fram ett informationsmaterial och en checklista. Materialet i sig tillför inte så mycket däremot kan checklistan vara ett bra arbetsmaterial för att bedöma om en bisyssla är möjlig eller inte.

Huddinge kommun

Huddinge kommun har ett antaget styrdokument av KF från 2013. I detta dokument går man igenom de rättsliga reglerna och tydliggör dessa. Även en checklista finns med.

Södertälje kommun

Begärt ut 22 juni, ännu inte fått 23 juni

Nykvarns kommun

Saknar styrdokument men i delegationsordningen finns en bestämmelse intagen att det är närmaste chef som beslutar om att förbjuda bisyssla i dialog med personalchef.

Botkyrka kommun

Begärt ut 22 juni, ännu inte fått 23 juni

Kommentar

Salem saknar antaget styrdokument om bisyssla, vad jag kan hitta. I delegationsordningen för KS anges i punkt 80 att beslut om förbud mot bisyssla för kommundirektör, förvaltningschef och övriga arbetstagare tas av - KSAU, - Kommundirektören och - Chef nivå 2 och 3. På intranätet finns en kort sammanfattning av reglerna samt en blankett för anmälan av bisyssla. Blanketten har rubrik "Riktlinje för handläggning av anställdas eventuella bisysslor" men det framgår inte om denna riktlinje är antagen. Felaktig laghänvisning på intranätet är påtalad till HR.

Förtroendevalda är inte anställda och omfattas inte av kollektivavtalet AB. Däremot kan reglerna i LOA tillämpliga även på förtroendevalda. Om ett styrdokument ska tas fram och antas bör detta tydligt framgå.

Att bedriva näringsverksamhet i sig kan inte ses som en förtroendeskadlig bisyssla. Istället bör man titta på vad näringsverksamheten innebär utifrån jävsreglerna i kommunallagen/-förvaltningslagen vid varje enskilt tillfälle.



Reglemente för ekonomiska ersättningar till förtroendevalda¹

§ 1 Förtroendeuppdrag som omfattas av bestämmelserna

Dessa bestämmelser gäller för förtroendevalda som avses i 4 kap. 1 § kommunallagen.

§ 2 Ersättningsberättigade sammanträden m.m.

Ledamöter, ersättare och andra förtroendevalda som medgetts närvarorätt har rätt till ersättning för

- a. sammanträden med kommunfullmäktige, fullmäktigeberedning, kommunstyrelsen och övriga nämnder, nämndutskott, nämndberedningar och revisorernas sammanträden.
- b. sammanträden med av kommunstyrelsen eller nämnd tillsatta utredningskommittéer, projektgrupper och arbetsgrupper.
- c. protokollsjustering när särskild tid och plats iakttagits.
- d. deltagande i kurs, konferens, studiebesök, informationsmöte, förrättning eller liknande som har ett direkt samband med det kommunala förtroendeuppdraget. Beviljande av deltagande i kurs, konferens m.m. regleras i respektive nämnds delegationsordning.
- e. sammanträdesarvode lämnas också när någon är utsedd av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller annan nämnd att ingå som kommunens företrädare i ett externt organ till exempel en förening, samarbetsforum, ett bolag eller en stiftelse. Det kan gälla såväl deltagande i medlemsmöte som representant i styrelse eller dylikt. Sammanträdesarvode lämnas enbart för externt organ om organet själv inte betalar ut arvode vare sig till kommunens företrädare eller till andra som ingår i samma organ.
- f. sammankomst med kommunalt samrådsorgan/intressesammansatt organ.

Undantag: För ordförande, vice ordförande och andre vice ordförande utgår ej arvode för protokollsjustering. Sammanträdesersättning utgår inte för ordförande, vice ordförande och andre vice ordförande för ordförandeberedningar i den egna nämnden.

§ 3 Arvode för borgerlig begravningsförrättare

Vid borgerlig begravning av, i kommunen folkbokförd medborgare, utgår arvode till kommunens begravningsförrättare motsvarande tre sammanträdesarvode samt ersättning för eventuella kostnader som begravningsförrättare har i samband med uppdraget, till exempel för resor. Samma ersättning betalas även vid begravning av en person som inte är folkbokförd i kommunen, men som ska beredas en gravplats eller motsvarande i kommunen. Förrättningen kan äga rum i en lokal tillhörande annan kommun.

¹ Antagen av kommunfullmäktige 2018-06-14 § 33





Kostnader enligt ovan utbetalas till begravningsförrättaren av kommunen som sedan fakturerar dödsboet.

§ 4 Arvode för borgerlig vigselförrättare

Vid vigsel utanför kommunhuset utgår arvode till kommunens vigselförrättare motsvarande ett sammanträdesarvode samt ersättning för resor. Arvode utgår även om vigsel hålls i kommunhuset efter ordinarie kontorstid.

Kostnader för sammanträdesarvodet utbetalas till vigselförrättaren av kommunen som sedan fakturerar paret.

§ 5 Ersättning för förlorad arbetsinkomst

Förtroendevald har rätt till ersättning för styrkt förlorad arbetsinkomst med motsvarande faktiskt inkomstbortfall.

Förtroendevald som kan visa att arbetsinkomst har förlorats, men inte till vilket belopp har rätt till en schablonersättning beräknad med prisbasbeloppet som grund för uträkningen enligt bilagan till reglemente för ekonomiska ersättningar till förtroendevalda.

§ 6 Förlorad pensionsförmån

Förtroendevald har rätt till ersättning för styrkt förlorad pensionsförmån med högst det belopp som fullmäktige beslutat enligt bilagan.

§ 7 Förlorad semesterförmån

Förtroendevald har rätt till ersättning för styrkt förlorad semesterförmån med högst det belopp som fullmäktige beslutat enligt bilagan.

Förtroendevald som kan visa att semesterförmånen faktiskt påverkas, men inte på vilket sätt, har rätt till schablonersättning på sätt som fullmäktige har beslutat enligt bilagan.

§ 8 Särskilda arbetsförhållanden m.m.

Rätten till ersättning enligt §§ 5-7 omfattar nödvändig ledighet för förtroendevalda med speciella arbetstider eller särskilda arbetsförhållanden i övrigt, när det inte kan anses skäligt att de förtroendevalda fullgör sina ordinarie arbetsuppgifter i direkt anslutning till sammanträdet eller motsvarande.

Rätten till ersättning enligt § 5-7 omfattar tid för resa till och från sammanträdet eller motsvarande och tid för praktiska förberedelser i anslutning till sammanträdet eller motsvarande.

Förtroendevald har inte rätt till ersättning för styrkt förlorad arbetsinkomst eller för styrkt förlorad semesterförmån om schablonersättning tidigare utbetalats för den förlorade inkomsten eller de förlorade förmånerna.





Årsarvode

§ 9 Kommunalråd och oppositionsråd

Förtroendevalda som fullgör sina uppdrag på heltid eller på minst 40% av heltid har rätt till årsarvode med belopp som fullmäktige beslutat enligt bilagan.

Årsarvoderade förtroendevalda har rätt till ledighet i den utsträckning som fullmäktige beslutat enligt bilagan utan att arvodet reduceras. Ledigheten ska förläggas på sådant sätt att uppdraget behörigen kan fullgöras.

För förtroendevald som fullgör sina uppdrag på heltid eller betydande del av heltid som på grund av sjukdom eller annars förhindrad att fullgöra sitt uppdrag under den tid som överstiger 2 månader ska arvodet minskas i motsvarande mån.

Årsarvoderade förtroendevalda på heltid får inte inneha anställning eller bedriva näringslivsverksamhet parallellt med uppdraget.

§ 10 Övriga förtroendevalda med årsarvode

Förtroendevalda som fullgör sina uppdrag på mindre än 40% av heltid har rätt till ett årsarvode i den utsträckning som fullmäktige beslutat enligt bilagan.

För förtroendevald med årsarvode som på grund av sjukdom eller annars är förhindrad att fullgöra sitt uppdrag under den tid som överstiger 2 månader ska arvodet minskas i motsvarande mån.

§ 11 Gruppledararvode

Ordinarie ledamot i kommunfullmäktige eller nämnd som respektive parti till fullmäktige anmält som gruppledare har rätt till gruppledararvode enligt bilagan. Kommunalrådet och oppositionsrådet förutsätts vara gruppledare för sina respektive partier i kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Även ordförande i respektive nämnd förutsätts vara gruppledare i den nämnden för sitt parti och har inte rätt till gruppledararvode.

I gruppledararvodet ingår att företräda sitt parti inom nämnden men också att ha kontakter inom det egna partiet.

När budgetberedningens arbete är avslutat sammankallar ekonomichefen alla oppositionspartiernas gruppledare i fullmäktige för ett sammanträde. Ingen ersättning utgår för det sammanträdet utan anses ingå i gruppledararvodet. Om någon gruppledare vill ta med sig nämndgruppledare går det bra men sammanträdesersättning utgår inte.

För förtroendevald med gruppledararvode som på grund av sjukdom eller annars är förhindrad att fullgöra sitt uppdrag under den tid som överstiger 2 månader ska arvodet minskas i motsvarande mån.

§ 12 Årsarvode för kommunstyrelsen

Till ledamöter och ersättare i kommunstyrelsen och dess båda utskott utgår ett grundårsarvode enligt bilagan. För ledamöter och ersättare som även sitter i kommunstyrelsens utskott utgår ett tilläggsarvode. Arvodet utgör en ersättning för





förberedelser, gruppsammanträden, kontakter med allmänheten etc. Grundarvodet utgår inte till kommunstyrelsens eller utskottens ordförande.

Sammanträdesarvode

§ 13 Sammanträdesarvode

Förtroendevalda, som inte är arvoderade på minst 40% av heltid, har rätt till ersättning per sammanträde eller motsvarande eller per dag för sammanträde eller motsvarande med belopp som fullmäktige beslutat enligt bilagan. Sammanträdesarvode utgår från det klockslag som nämnd, styrelse och fullmäktige är kallad till. Arvode utgår för närvarad tid på sammanträdet.

Sammanträdesarvode utgår även till förtroendevald, på minst 40 % av heltid men mindre än 100 %, för sammanträden i nämnd som den förtroendevalda blivit invald till av kommunfullmäktige.

§ 14 Beredskapsersättning

Presidierna i socialnämnden och dess utskott, SNUS, ska enligt vad som närmare anges nedan under veckorna 25-34 ha beredskap i hemmet för att fullgöra uppgifter enligt Lag (1988:870) om vård av missbrukare i vissa fall och Lag (1990:52) med särskilda bestämmelser om vård av unga. För dessa ledamöter gäller beredskap enligt följande:

Socialnämndens ordförande	en vecka
Socialnämndens vice ordförande	en vecka
SNUS ordförande	tre veckor
SNUS 1:e vice ordförande	två veckor
SNUS 2:e vice ordförande	en vecka

De årsarvoden som enligt § 9 utgår till dessa förtroendevalda inkluderar ersättning för beredskap. Då dessa förtroendevalda måste träda i tjänst under beredskap utgår sammanträdesersättning för den faktiska tid som tagits i anspråk. Detta gäller även den beredskap/jour som överförmyndarnämnden tillämpar när överförmyndarhandläggaren har semester.

§ 15 Kommunal pension

För årsarvoderade förtroendevalda finns det särskilda bestämmelser om kommunal pension i det kommunala pensionsreglementet.

För kommunalråd och oppositionsråd gäller tidigare tecknade individuella avtal.





Ersättning för kostnader

§ 16 Resekostnadsersättning

Förtroendevald som fullgör sitt uppdrag utanför kommunen har rätt till ersättning enligt nu gällande BIA och Trakt T.

§ 17 Ersättning för barntillsyn

Ersättning betalas för kostnader som uppkommit till följd av deltagande vid sammanträde eller motsvarande för vård och tillsyn av barn som vårdas i den förtroendevaldas familj och som under kalenderåret inte hunnit fylla 12 år. Om särskilda skäl föreligger kan ersättning utges även för äldre barn. Ersättning betalas dock med högst det belopp som fullmäktige beslutat enligt bilagan.

Ersättning betalas inte för tillsyn som utföres av egen familjemedlem eller av annan närstående och ej heller för tid då barnet vistas i barnomsorg.

§ 18 Ersättning för vård och tillsyn av anhörig med funktionsnedsättning eller som är svårt sjuk

Ersättning betalas ut för kostnader som uppkommit till följd av deltagande vid sammanträde eller motsvarande för vård och tillsyn av anhörig med funktionsnedsättning eller som är svårt sjuk som vistas i den förtroendevaldas bostad. Ersättning betalas dock med högst det belopp som fullmäktige beslutat enligt bilagan.

Ersättning betalas inte för tillsyn som utförs av egen familjemedlem eller av annan närstående.

§ 19 Ersättning till förtroendevald med funktionsnedsättning

Ersättning betalas till förtroendevald med funktionsnedsättning för de särskilda kostnader som uppkommit till följd av deltagande vid sammanträde eller motsvarande och som inte ersätts på annat sätt. Häri ingår kostnader för till exempel resor, ledsagare, tolk, hjälp med inläsning och uppläsning av handlingar och liknande. Ersättning betalas ut för styrkta utgifter.

§ 20 Övriga ersättningar

För andra kostnader än vad som avses i §§ 16-19 betalas ersättning om den förtroendevalda kan visa att särskilda skäl förelegat dessa kostnader. Ersättning utgår inte om den förtroendevalda haft rimliga möjligheter att genom omdisponering av arbete eller på annat sätt kunnat förhindra att kostnader uppkom.





Gemensamma bestämmelser

§ 21 Hur ersättning begärs

Arvode enligt § 9-14 betalas ut utan föregående anmälan.

För att få ersättning enligt §§ 5-8 och §§ 15-20 ska den förtroendevalda styrka sina förluster eller kostnader. Förluster eller kostnader ska anmälas till fullmäktiges, styrelsens eller nämndens sekreterare.

§ 22 Yrkanden om ersättningar

Yrkanden om ersättning för förlorad arbetsinkomst ska framställas senast inom ett år från dagen för sammanträde eller motsvarande till vilken förlusten hänförs.

Yrkande om ersättning för förlorad pensionsförmån ska framställas i samband med och senast inom två år från pensionstillfället.

Yrkanden om ersättning för förlorad semesterförmån ska framställas senast inom två år från dagen för sammanträde eller motsvarande till vilken förlusten hänförs.

Yrkanden om andra ersättningar enligt dessa bestämmelser ska framställas senast inom ett år från dagen för sammanträde eller motsvarande till vilken kostnaderna hänförs.

§ 23 Utbetalning

Årsarvoden betalas ut med 1/12 per månad.

Ersättning för förlorad arbetsinkomst betalas ut snarast efter det att begäran härom lämnats till förvaltningen.

Övriga ekonomiska ersättningar betalas ut löpande.

§ 25 Indexering av ersättningar

Samtliga ersättningar enligt detta reglemente ska i januari varje år justeras enligt förändringar i inkomstbasbeloppet.

§ 26 Tolkning av bestämmelserna

Frågor om tolkning och tillämpning av bestämmelserna avgörs av kommunstyrelsen.





Bilaga till reglemente för ekonomiska ersättningar till förtroendevalda¹

Årsarvoden

Samtliga årsarvoden ska justeras i januari varje år enligt förändringar i inkomstbasbeloppet. Basår är då januari 2019.

Kommunalsråd respektive oppositionsråd

Kommunalsråd på heltid ersätts med 15 inkomstbasbelopp/år

Oppositionsråd motsvarande 50 % av heltid ersätts med 50 % av kommunalsrådets arvode minus 1000 kr/månad.

Kommunalsråd och oppositionsråd har rätt till ledighet motsvarande de kommunalt anställdas semester med bibehållet arvode.

Övriga årsarvoden

Ordförande förutsätts vara gruppleddare och inget särskilt arvode utgår för det.

Årsarvoden

Nämnd	Befattning	Ersättning
Kommunfullmäktige	Ordförande	54 000
	1:e vice ordf.	16 500
	2:e vice ordf.	11 000
	Gruppleddare	33 000
Kommunstyrelsen	Ordförande	
	1:e vice ordf.	27 500
	2:e vice ordf.	
	Ledamot och ersättare	13 000
	Tillägg AU	16 500
	Tillägg TU	16 500
	Gruppleddare	30 000
Kommunstyrelsens tekniska utskott	Ordförande (om annan än KS ordf.	66 500
Socialnämnd	Ordförande	120 000
	1:e vice ordf.	27 500
	2:e vice ordf.	27 500
	Gruppleddare	30 000

¹ Antagen av kommunfullmäktige 2018-06-14 §§ 33 och 34





SNUS	Ordförande	65 500
	1:e vice ordf.	27 500
	2:e vice ordf.	18 500
	Ersättare	4 400
Barn- och utbildningsnämnd	Ordförande	164 000
	1:e vice ordf.	27 500
	2:e vice ordf.	10 000
	Gruppledare	30 000
Bygg- och miljönämnd	Ordförande	100 000
	1:e vice ordf.	22 000
	2:e vice ordf.	10 000
	Gruppledare	22 000
Kultur- och fritidsnämnd	Ordförande	87 500
	1:e vice ordf.	18 500
	2:e vice ordf.	9 000
	Gruppledare	18 500
Överförmyndarnämnd	Ordförande	90 000
	Vice ordf.	30 000
	Gruppledare	7 600
Revision	Ordförande	40 000
	Vice ordf.	
	Övriga	7 000
Valnämnd		
- Valår	Ordförande	13 100
- Övriga år		4 400
- Valår	Vice ordf.	2 600
- Valår	Gruppledare	2 600
UNO		
- År före val och valår KF	Ordförande	22 000
- Övriga år		5 500
- År före val och valår KF	Vice ordf.	5 500
- Övriga år		1 400
Kommunala rådet för funktionshinderfrågor	Ordförande	16 500
Pensionärsrådet	Ordförande	9 000
Näringslivskommittén	Ordförande	9 000





Sammanträdesersättning och protokolljustering

Sammanträde som varar upp till 2 timmar	1 050/sammanträde
För varje ytterligare påbörjad timme	330/timme
Protokolljustering	220

Beloppen ska justeras i januari varje år enligt förändringar i inkomstbasbeloppet. basmånad är januari 2019.

Övriga arvoden och ersättningar

Barntillsyn	158 kr/timme för 1-2 barn. För varje ytterligare barn 75 kr/barn/timme
Vård och tillsyn av funktionshindrad eller svårt sjuk	Max 1054 kr/dygn
Funktionshindrad förtroendevalds särskilda kostnader	Ersätts för styrkta uppgifter

Förlorad arbetsinkomst

Schablonberäknat belopp:

- a. Heldag
prisbasbelopp x 7,5
225 dagar
- b. Timme
prisbasbelopp x 7,5
225 dagar
8 timmars arbetsdag
- c. Halvdagsersättning = Heldag (se punkt a. ovan) x 0,5

Förlorad pensionsförmån

Förlorad pensionsförmån ersätts med verifierat belopp.

Förlorad semesterförmån

Verifierat belopp

- a. Förlorad semesterersättning, maximalt 13% på utbetald ersättning för förlorad arbetsinkomst.
- b. Förlorade semesterdagar, maximalt samma som maximibeloppet för förlorad arbetsinkomst/dag.
Procentpåslag med 10% på utbetald ersättning för förlorad arbetsinkomst.

