



Tid Tisdagen den 13 juni 2023 klockan 09.00

Plats Parken, Trelleborgssalen

Ärenden

Nr	Ärende	Föredragande	Tid
1	Upprop		
2	Fastställande av dagordning och justering av protokoll		
3	Information - Budget 2024		
4	Skrivelser och rapporter		
5	Samråd, Dp 249, detaljplan för Ståstorp 3:1 m.fl. "Ståstorp och Sysav"		
6	Samråd, Dp 290, detaljplan för del av Västervång 2:25 m.fl. "Västra Ringvägen"		
7	Samråd, Dp 285, detaljplan för Valfisken Större 45 "Valen"		
8	Bolagsbildning Ankarpartner Sjöstaden		

Glöm inte att meddela om du får förhinder till Sofia Norman, e-post: sofia.norman@trelleborg.se.

Kommunstyrelsen
Ann Kajson Carlqvist (M)
Ordförande

Ledamöter

Mathias Andersson (SD), 1:a vice ordförande
Jesper Mohlin (SD)
Milton Kleimann (SD)
Ann Kajson Carlqvist (M), ordförande
Lars Mikkela (M)
Henrik Silfverstolpe (L)
Erik Lundström (KD), 2:a vice ordförande
Mats-Åke Svensson (KD)
Lennart Höckert (S)
Anna Nordstrandh (S)
Mattias Flisborn (S)
Veronica Larsson (S)
Axel Bengtsson (VS)
Christer Dahlberg (VS)
Ola Olsson (C)

Ersättare

Ken Karlsson (SD)
Tomas Olsson (SD)
Bert Westerberg (M)
Torbjörn Christensen (M)
Patrik Adziewski (M)
Fredrik Jönsson (KD)
Magdalena Winell Starmach (KD)
Kristoffer Larsson Lindström (L)
Osman Biberic (S)
Eva Höckert (S)
Sven Lindkvist (S)
Cecilia Dahl-Andersson (S)
Cecilia Andersson (VS)
Maria Böös (VS)
Mats Sjölin (V)

Deltagande tjänstemän

Bo Carlback, biträdande kommundirektör, kommunledningsförvaltningen
Gisela Öst, kommundirektör, kommunledningsförvaltningen
Sofia Norman, kommunsekreterare, kommunledningsförvaltningen
Victor Nordin, utredare, kommunledningsförvaltningen
Calle Karlsson, ledningsstrateg, kommunledningsförvaltningen

1 Upprop

Sammanfattning

Sekreteraren genomför upprop.

2 Fastställande av dagordning och justering av protokoll

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att Mathias Andersson (SD) och Lennart Höckert (S) tillsammans med ordföranden justerar protokollet

att protokollet justeras på kommunledningsförvaltningen den 14 juni 2023 kl. 14.00.

Sammanfattning

Protokollet föreslås justeras på kommunledningsförvaltningen den 14 juni 2023 kl. 14.00.

3 Information - Budget 2024

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta
att notera informationen.

Sammanfattning

Ekonomidirektör Bo Carlbark och budgetprocessledare Henrik Lundh informerar
om budget 2024.

4 Skrivelser och rapporter

Dnr KS 2023/460

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta
att notera informationen.

Sammanfattning

Redovisning av skrivelser och rapporter till kommunstyrelsen den 13 juni 2023:

1-4: 2023-06-02 SN 2023-05-17 § 85 Återrapport Förebyggande arbete för barn och unga

5 Samråd, Dp 249, detaljplan för Ståstorp 3:1 m.fl. "Ståstorp och Sysav"

Dnr KS 2023/435

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att anta kommunledningsförvaltningens förslag till yttrande som sitt eget.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat samrådsförslag till detaljplan för rubricerat område. Syftet med detaljplanen är att utvidga Västra verksamhetsområdet för att göra det möjligt för fler verksamheter att kunna etablera sig inom området. Detaljplanen följer intentionerna i Fördjupad översiktsplan 2035. I den norra delen ut mot Hedvägen, lokaliseras verksamheter med begränsad omgivningspåverkan och fordonshandel. I den södra delen möjliggörs det för industri, vilket även inkluderar möjligheten till utvidgning av Sysavs verksamhet. I den östra delen, inom ett avgränsat område, möjliggörs det för en besöksanläggning som skulle kunna inrymma inomhushall för skjutbana.

Ytterligare information samt kommunledningsförvaltningens förslag till yttrande redovisas under rubriken *Ärendet* i kommunledningsförvaltningens tjänsteskrivelse.

Beslutsunderlag

Kommunledningsförvaltningens tjänsteskrivelse, Samrådsyttrande detaljplan, DP 249, Ståstorp 3:1 m.fl. "Ståstorp och SYSAV", KS 2023/435, 2023-06-07
Samrådshandlingar detaljplan, DP 249, Ståstorp 3:1 m.fl. "Ståstorp och SYSAV"
Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2023-03-29, § 102, Uppsägning av arrende inom fastigheterna Ståstorp 7:11 och 7:12, KS 2022/979
Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2023-03-29, § 101, Svar på medborgarförslag, Modifiera exploateringsplanerna så att Trelleborgs jaktskytteklubbs verksamhet inte drabbas negativt, KS 2022/667

Beslutet skickas till

Kommunledningsförvaltningen, tillväxtavdelningen
Samhällsbyggnadsförvaltningen

6 Samråd, Dp 290, detaljplan för del av Västervång 2:25 m.fl. "Västra Ringvägen"

Dnr KS 2023/439

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att anta kommunledningsförvaltningens förslag till yttrande som sitt eget.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat samrådsförslag till detaljplan för rubricerat område. Samrådstiden pågår från den 26 maj till den 30 juni 2023.

Syftet med detaljplanen är att koppla samman Europaväg E22/E6 och länsväg 108 med en delvis ny vägsträckning nordväst om Trelleborgs tätort. Syftet är att, tillsammans med en lagakraftvunnen detaljplan för Östra ringvägen och Östra hamnfarten, uppnå en gen och ändamålsenlig infrastruktur där hamn- och genomfartstrafik kan ledas om utanför Trelleborgs centrum.

Den allmänna platsmarken planläggs med kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att det är Trelleborgs kommun som iordningsställer, bekostar och förvaltar den allmänna platsmarken om inget annat avtalas med Trafikverket.

Kommunstyrelsen föreslås anta nedan förslag till yttrande från kommunledningsförvaltningen som sitt eget.

Kommunledningsförvaltningens förslag till yttrande

Kommunstyrelsen är positiv till planförslaget och har i övrigt inga synpunkter.

Beslutsunderlag

Kommunledningsförvaltningens tjänsteskrivelse, KS 2023/439, 2023-06-02
Samrådshandlingar detaljplan, DP 290, "Västra Ringvägen", detaljplan för del av Västervång 2:25 m.fl.

Beslutet skickas till

Kommunledningsförvaltningen, tillväxtavdelningen
Samhällsbyggnadsförvaltningen

7 Samråd, Dp 285, detaljplan för Valfisken Större 45 "Valen"

Dnr KS 2023/449

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att anta kommunledningsförvaltningens förslag till yttrande som sitt eget.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat samrådsförslag till detaljplan för rubricerat område.

Syftet med detaljplanen är att fastställa befintlig användning, centrumverksamheter och bostäder, och möjliggöra för utveckling av nya bostäder inom kvarteret Valfisken. Detaljplanen möjliggör för påbyggnad av bostäder på befintliga Valengallerian och en högre byggnad för bostäder med centrumverksamheter i bottenplan utmed Nygatans södra sida. Den privata fastighetsägaren ansvarar för och bekostar genomförandet av detaljplanen.

Planområdet ligger i direkt anslutning till kommunal gata, Nygatan, som omfattas av framtida planer på ombyggnation. Exploateringsavtal, som bland annat reglerar exploateringsersättning för Nygatans ombyggnation, ska upprättas och godkännas innan detaljplanen kan antas.

Kommunledningsförvaltningens förslag till yttrande

Kommunstyrelsen är positiv till planförslaget som säkerställer befintliga verksamheters användning inom Valengallerian samt möjliggör för nya bostäder i centrala Trelleborg.

Kommunstyrelsen informerar om att Exploateringsavtal, som bland annat reglerar exploateringsersättning för Nygatans ombyggnation, ska upprättas och godkännas innan detaljplanen kan antas.

Kommunstyrelsen har inget i övrigt att erinra.

Beslutsunderlag

Kommunledningsförvaltningens tjänsteskrivelse, Samrådsyttrande detaljplan DP 285, Valfisken Större 45, Valen, KS 2023/449, 2023-06-02
Samrådshandlingar detaljplan DP 285, Valfisken Större 45, Valen

Beslutet skickas till

Kommunledningsförvaltningen, tillväxtavdelningen
Samhällsbyggnadsförvaltningen

8 Bolagsbildning Ankarpartner Sjöstaden

Dnr KS 2022/705

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta att föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna föreslaget aktieägar- och samarbetsavtal, innefattande däri angiven option, samt föreslaget aktieöverlåtelseavtal

att uppdra till kommunstyrelsen att efter att detta beslut vunnit laga kraft underteckna aktieägar- och samarbetsavtalet samt aktieöverlåtelseavtalet

att delegera till kommunstyrelsen, med rätt att vidaredelegera, att vidta erforderliga åtgärder och teckna erforderliga avtal för genomförandet av bolagsbildningen och för att i övrigt genomföra aktieägar- och samarbetsavtalet med bilagor och aktieöverlåtelseavtalet

att uppdra till Trelleborgs Rådhus AB att vidta erforderliga åtgärder och teckna erforderliga avtal för genomförandet av bolagsbildningen

att uppdra till Trelleborgs Rådhus AB att som delägare i det gemensamma bolaget driva utvecklingen av Sjöstaden genom bolaget

att uppdra till Trelleborgs Rådhus AB att verka för att det gemensamma bolagets administration och ekonomisk redovisning hanteras inom Trelleborgs Rådhus AB

att godkänna de bolagsordningar som utgör bilagor till aktieägar- och samarbetsavtalet och godkänna att bolag och dotterbolag bildas på sätt som anges i avtalet

att godkänna överlåtelse av mark i enlighet med vad som beskrivits i ärendet till Fastighetsbolaget och delegera till kommunstyrelsen, med rätt att vidaredelegera, att vidta erforderliga åtgärder och teckna erforderliga avtal för sådana överlåtelse

att godkänna att Fastighetsbolagets köp av markförvärvet finansieras till hälften i form av kapitaltillskott från kommunen.

Kommunstyrelsen föreslås vidare besluta, under förutsättningen att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan,

att delegera till kommundirektören, med rätt att vidaredelegera, att vidta erforderliga åtgärder och teckna erforderliga avtal för genomförandet av bolagsbildningen och för att i övrigt genomföra aktie- och samarbetsavtalet med bilagor och aktieöverlåtelseavtalet

att delegera till kommundirektören, med rätt att vidaredelegera, att vidta erforderliga åtgärder och teckna erforderliga avtal för sådana fastighetsöverlåtelse till Fastighetsbolaget som beskrivs i ärendet.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige godkände 2021 en avsiktsförklaring mellan Trelleborgs kommun, Skanska Sverige AB och Fastighets AB Balder. Avsiktsförklaringen syftade till att utreda förutsättningarna för att i ett gemensamt bolag utveckla

initialt ca 1/3 av Sjöstaden. Under arbetets gång har Balder ersatts av OBOS Mark AB.

Enligt Avsiktsförklaringen ska ett Genomförandeavtal tas fram som sedan ska underställas beslut i kommunfullmäktige. Ett sådant avtal föreligger nu, benämnt Aktieägar- och samarbetsavtal. Avtalet behandlades på kommunfullmäktiges sammanträde den 22 maj 2023, § 129, och kommunfullmäktige beslutade om återremiss. med följande frågor som underlag för återremissen:

- En ankarpartner, Balder, har hoppat av. Varför går ni nu ändå vidare med endast 50 % ägarandel för kommunen?
- Vilka andra bolag på marknaden har tillfrågats om deltagande i projektet och vad har dessa bolag svarat?
- Vilka bolag på marknaden vill ställa upp på minoritetsägarande, dvs totalt mindre än 50 %?
- Varför, när och vem har fattat beslutet att välja OBOS?

När Balder valde att kliva av fanns fortfarande Skanska kvar som partner och det är från kommunens sida rimligt att inte ändra förutsättningarna för bolagsbildandet mer än nödvändigt. En kommunal andel om 50 % var en förutsättning i den av kommunfullmäktige godkända avsiktsförklaringen. Balders avhopp utgjorde ingen grund för att ändra på den förutsättningen.

Kommunen har i Ankarpartnerarbete sökt partners. I ett partnerskap och ett samarbete bör man eftersträva ett rimligt och avvägt förhållande mellan parterna. Samtliga parter ska vilja och kunna bidra fullt ut i samarbetet. Om kommunen skulle efterfråga partner till ett bolag med en större ägarandel än nu föreslaget för kommunen blir parternas roll mer av karaktär som finansiär och riskdelare. Det är inte ett sådant partnerskap eller samarbete som efterfrågats genom avsiktsförklaringen.

Kommunens möjligheter att styra bolaget med 51 % eller mer är total. En ägarandel om 50 % (och utan utslagsröst för ordföranden) säkerställer att de två motparterna inte kan fatta några beslut som kommunen inte accepterar. Till detta kommer en bestämmelse om att "väsentliga frågor" (dvs. frågor av större vikt) kräver enighet i styrelsen, vilket i praktiken tar bort betydelsen av ägarandel utifrån kommunens förmåga att styra bolaget.

Frågan huruvida kommunen med en ägarandel om 50 %, vid en domstolsprövning, skulle anses ha en sådan rådighet över bolaget att offentlighetsprincipen ska råda är ur ett juridiskt perspektiv oklar. Praxis saknas. För att ändå säkerställa att bolaget är transparent har bestämmelser tagits med i avtalet som på avtalsvägen ger insyn. Särskilt § 18.3 anger detta med ett "ska" i paragrafen. Till detta kommer att kommunens lekmannarevisorer ska ges tillgång till bolaget och dessutom är kommunen, genom Trelleborgs Rådhus AB, ägare och det går därmed även att få insyn i bolaget via det bolaget.

Så som avtalet är skrivet saknar kommunens ägarandel därmed betydelse i fråga om insyn i bolaget.

Inga andra bolag har tillfrågats utifrån en möjlig acceptans av en mindre andel i ett ankarpartnerbolag, utan det som har utgjort grund för val av ny ankarpartner har

endast varit bolagets egenskaper. Såsom komplement till Skanska, finansiell status, sociala åtaganden, erfarenhet och referensprojekt m.m.

Utifrån en samlad bedömning ansåg Kuststads projektledning att OBOS utgjorde den bästa partnern. Innan en aktiv dialog inleddes med OBOS kring avtalet inhämtade projektledningen ett godkännande av ny partner hos den styrande majoriteten i kommunen.

Därefter tillfrågades OBOS skarpt om de skulle vilja bli en del i Sjöstadens utveckling, vilket de mer eller mindre omedelbart tackade ja till.

Första kontakten med OBOS togs i mitten på december 2022 och den skarpa dialogen inleddes i mitten på januari 2023. Det nu aktuella avtalet slutförhandlades sedan mellan Skanska, OBOS och kommunen fram till april 2023, för att därefter lyftas för politiskt godkännande.

Inga ändringar i Ankarpartneravtalet har gjorts utifrån underlaget för återremissen.

De principer som avsiktsförklaringen satte fast har följts, dock med undantaget att kommunens ägande i det gemensamma bolaget (Holdingbolaget) ska ske genom Trelleborgs Rådhus AB.

Efter kommunfullmäktiges godkännande kommer de åtgärder som krävs för bolagsbildandet och markförsäljningar att påbörjas med målsättningen att vara klara första halvåret 2024. Parallellt kommer arbete med att färdigställa Planprogram fortgå och arbete med detaljplaner att påbörjas.

Samarbetet i Holdingbolaget ska initialt omfatta två markområden som innehåller ca 1/3 av byggrätterna enligt Planprogrammets samrådsversion. Två markområden skapar en viss flexibilitet i genomförandet. Men utvecklingen av Sjöstaden enligt Planprogrammet kräver en hamnflytt inklusive att infart och godshantering sker från östlig hamninfart. Tidsplanerna styrs ytterst av hamnflytten men allt administrativt och formellt ska vara klart så att när hamnen flyttar kan exploateringsarbeten inledas omgående.

Holdingbolaget ska ägas till 50 % av Trelleborgs Rådhus AB och 25 % vardera av Skanska och OBOS. Holdingbolaget kommer i sin tur inneha två helägda dotterbolag, Fastighetsbolaget och Exploateringsbolaget. Fastighetsbolaget är det bolag som formellt äger marken och Exploateringsbolaget driver utvecklingen av fastigheterna. Ytterligare en nivå med dotterbolag till Fastighetsbolaget bildas löpande i takt med att byggrätter skapas. Det är sedan dessa dotterdotterbolag som överläts ut från Holdingbolaget till respektive ägare.

Kommunen överläter de markområdena som samarbetet ska omfatta till Fastighetsbolaget. Fastighetsbolaget säljs sedan till Holdingbolaget.

I för Holdingbolaget väsentliga frågor ska alltid enighet krävas i styrelsebesluten. I de beslut som inte är väsentliga ska ordförande inte ha utslagsröst.

Eftersom Rådhus AB lyder under offentlighetsprincipen är parterna införstådda med och accepterar att transparens, öppenhet och insyn från allmänheten ska gälla med beaktande gällande regelverk och affärsmässiga intressen. Detta säkerställs genom att det förts in i aktieägar- och samverkansavtalet.

Vidare blir Holdingbolaget inte ett helägt kommunalt bolag och faller därför inte under bestämmelsen i 10 kap. 3 § kommunallagen. I stället skall, i enlighet med 10 kap. 4 § samma lag, göras en avvägning av i vilken mån ett av kommunen delägt bolag ska bli bunden av bestämmelserna i 10 kap. 3 §. Givet kommunens ägarandel i Holdingbolaget och övriga omständigheter har gjorts bedömningen att det offentliga intresset bör tillgodoses genom att kommunfullmäktige utser lekmannarevisorer som granskar verksamheten samt genom att kommunstyrelsen ges inspektionsrätt. Båda dessa rättigheter säkerställs genom bolagsordningen i Holdingbolaget som inte får ändras utan kommunfullmäktiges godkännande.

Två värderingar av marken i Sjöstaden har gjorts och medelvärdet för dessa är 273 mnkr. Bolaget ska äga och utveckla ca 1/3 av Sjöstaden och köpeskillingen ska därmed utgöra ca 91 mnkr. De totala exploateringskostnaderna är beräknade till ca 1 500 mnkr. Köpeskillingen har beaktat att Bolaget ska stå för sin andel av dessa kostnader när dessa uppstå i framtiden.

För att säkerställa att de tre parterna har samma vision och mål för Sjöstaden har ett antal styrdokument arbetats fram. Dessa är bland annat Gestaltungsprinciper, Hållbarhetsprogram och Affärsplan. Samtliga dessa styrdokument biläggs avtalet.

Syftet med avtalet är att reglera förhållandena mellan ägarna och redan nu hantera vissa principiella frågor. Syftet med ett gemensamt bolag är att knyta två aktörer med stor erfarenhet av exploateringsprojekt till Sjöstaden. Med externa exploatörer kommer det fortsatta planeringsarbetet hela tiden ha ett tydligt genomförandefokus. Det säkerställer att det som arbetas fram kommer att kunna genomföras, både teknisk, fysiskt och inte minst ekonomiskt.

Parternas erfarenhet och kompetens inom entreprenad och därmed möjlighet att hitta de bästa innovativa och tekniska lösningarna och även löpande kostnadsberäkning och uppföljning gör projektet mer robust.

Att ha ett gemensamt bolag innebär också att kommunen erhåller en monetär ersättning tidigt i projektet. Ett exploateringsprojekt är normalt sett väldigt framtungt där samtliga investeringar först måste genomföras innan mark kan säljas.

Eftersom bolaget ska erlagga en exploateringsersättning som ska täcka huvuddelen av infrastrukturen i Sjöstaden så innebär bolagsbildandet även en riskdelning för kommunen. Om en gata blir dyrare än beräknat ska Bolaget fortfarande bekosta sina andelar.

Det bör också noteras att bolaget inte ska bygga och anlägga allmän platsmark utan det ska alltid kommunen göra genom ett normalt upphandlingsförfarande. Detta för att säkerställa LOU (lagen om offentlig upphandling) och kvaliteten på den utförda åtgärden eftersom det är kommunen som sedan ska ansvara för drift och underhåll.

När bolaget skapat byggrätterna ska dessa fördelas till ägarna enligt ägarandel, dvs. 50 % tillfaller Rådhus AB som sedan själv väljer hur dessa ska hanteras. Enligt kommunens riktlinjer för exploatering och markanvisning ska huvudalternativet alltid vara att sälja mark/byggrätter genom en markanvisning med ett anbudsförfarande. Där det bästa projektförslaget väljs ut utifrån fastställda kriterier, t.ex. gestaltning, hållbarhet eller pris. Överlåtelse till Trelleborgshem kan också

övervägas. Holdingbolaget och därigenom Rådhus AB kommer i samband med sådana försäljningar att erhålla en försäljningsvinst.

Ledningsgruppen och styrgruppen för Kuststad 2025 har tillstyrkt avtalet med bilagor.

Ytterligare information finns under rubriken *Ärendet* i kommunledningsförvaltningens tjänsteskrivelse.

Beslutsunderlag

Kommunledningsförvaltningens tjänsteskrivelse, Bolagsbildning Ankarpartner Sjöstaden, KS 2022/705, 2023-06-01

Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2023-05-22, § 129

Kommunledningsförvaltningens tjänsteskrivelse, Bolagsbildning Ankarpartner Sjöstaden, KS 2022/705, 2023-04-03

Förslag till aktieägare- och samverkansavtal med bilagor

Förslag till aktieöverlåtelseavtal mellan Trelleborgs kommun och Holdingbolaget

Avsiktsförklaring Sjöstaden, KF-beslut 2021-06-16, § 223

Beslutet skickas till

Kommunledningsförvaltningen, tillväxtavdelningen
Trelleborgs Rådhus AB