



Mårten Olsson
Tillväxtchef
marten.olsson@trelleborg.se

Kommunstyrelsen

Bolagsbildning och avtal med Ankarpartner Sjöstaden

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 minoritetsägande, 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 överlåts ut från Holdingbolaget till respektive ägare.

Kommunen överlåter 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 erlægga 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

Kommunledningsförvaltningens 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.

Beslutet skickas till

Kommunledningsförvaltningen, tillväxtavdelningen
Trelleborgs Rådhus AB

Ärendet

Avtal för bolagsbildande mellan Trelleborgs kommun, genom Trelleborgs Rådhus AB, och Skanska och OBOS har arbetats fram i enlighet med en av kommunfullmäktige godkänd avsiktsförklaring. Avtal för godkännande behandlades på kommunfullmäktiges sammanträde den 22 maj 2023, § 129. 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 minoritetsägande, dvs totalt mindre än 50 %?
- Varför, när och vem har fattat beslutet att välja OBOS?

Kompletterande information utifrån underlag för återremissen

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 partners roll mer av karaktär som finansierare 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 möjliga acceptans av en mindre andel i ett ankarpartnerbolag, utan det som har utgjort grund för val av ny partner 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. Därefter tillfrågades Skanska om de kunde acceptera OBOS som ny partner, vilket de kunde och är väldigt nöjda med.

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.

Nedan följer tjänsteskrivelsen inför kommunfullmäktiges beslut den 22 maj 2023 där avtalet och dess innehåll och genomförande beskrivs.

Tjänsteskrivelse från 22 maj 2023.

Kommunfullmäktige godkände den 29 juni 2021 en avsiktsförklaring mellan Trelleborgs kommun, Skanska Sverige AB och Fastighets AB Balder. Avsiktsförklaringen syftade till att utreda förutsättningarna för att gemensamt utveckla initialt ca 1/3 av Sjöstaden genom ett gemensamt bolag (Holdingbolaget).

Enligt Avsiktsförklaringen ska ett Genomförandeavtal tas fram som sedan ska underställas beslut i kommunfullmäktige. Ett sådant avtal föreligger nu. Avtalet är benämnt Aktieägar- och samarbetsavtal. Till detta finns ytterligare avtal som behövs för själva genomförandet och ett antal bilagor som ytterligare beskriver hur samarbetet mellan parterna ska ske.

Under arbetet med avtalet meddelade Balder att man ville lämna projektet. En önskan som kommunen accepterade under november 2022. En ersättare söktes och valet blev OBOS Mark AB. OBOS övertar Balders roll i samarbetet.

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

Parallellt med utredningen kring bolagsbildandet har arbetet med Planprogram för Sjöstaden pågått. Planprogrammet har under sommaren 2022 varit ute på samråd. Planprogrammet ska färdigställas med målsättning att anta programmet under 2023. Samtidigt kommer arbete med detaljplaner för det område som avses ingå i Holdingbolagets fastighetägande. Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat ett positivt planbesked för området.

I avsiktsförklaringen sattes ett par principer för det fortsatta arbetet mellan parterna och dessa principer har hållits med ett undantag. Undantaget är att liggande förslag anger Trelleborgs Rådhus AB som den del i kommunkoncernen som ska vara direkt ägare till kommunens andelar i det gemensamma utvecklingsbolaget. Eftersom kommunen sedan tidigare har bildat Rådhus AB som en koncern för samtliga bolag så är det mest naturligt att även detta bolagsägande ligger i Rådhus AB-koncernen. Utöver detta finns det fördelar för kommunkoncernen med upplägget genom hantering av bland annat skatter, finansiering och överskott. Även eventuella framtida försäljningar av byggrätter till AB Trelleborgs Hem innebär därmed överlåtelse inom samma koncern vilket är positivt. Ändring av ägarskapet till Holdingbolaget har därför bedömts som väl motiverat.

Syftet med gemensamt bolag och avtalet

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

Parternas erfarenhet och kompetens inom entreprenad och därmed möjlighet att hitta de mest innovativa och bästa miljötekniska 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 och då generera en intäkt.

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 Holdingbolaget fortfarande bekosta sina andelar.

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

Det kommunen tappar genom det gemensamma bolaget är sin totala rådighet över området. Dock är ägarandelarna sådana att kommunen (genom Rådhus AB 50%) aldrig kan tvingas acceptera något man ej vill.

Det ska också nämnas att när Holdingbolaget skapat byggrätterna ska dessa fördelas till ägarna enligt ägarandel. Detta innebär att innan byggnation startar så kommer Rådhus AB att äga 50 % av samtliga byggrätter i området. Rådhus AB kan därefter själv välja hur dessa ska hanteras men enligt kommunens fastställda riktlinjer för exploatering och markanvisning ska huvudalternativet 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. Rådhus AB kommer i samband med sådana försäljningar att erhålla en

försäljningsvinst. Byggrätter kan i detta skede även överlätas till koncernvännen AB TrelleborgsHem.

Beskrivning av Aktieägar- och samarbetsavtal och bilagor

Nedan beskrivs de viktigaste punkterna och principerna för avtalet och respektive bilaga.

Huvudavtalet

Avtalet tecknas mellan Trelleborgs Rådhus AB, Skanska Sverige AB och OBOS Mark AB, med godkännande från Trelleborgs kommun. Godkännandet från kommunen krävs för att kunna genomföra avtalet och markförsäljningar men också att optionen om att eventuellt fortsätta med fler delar i Sjöstaden senare ska gälla.

Holdingbolaget ska ägas till 50 % av Rådhus AB och 25 % var för OBOS och Skanska.

Bolagets struktur med holdingbolag, fastighetsägande bolag och dotterbolag redovisas ytterligare längre ner och fullständigt i särskild bilaga till avtalet.

Parternas vision är att skapa en attraktiv ny stadsdel i Sjöstaden med ett varierat utbud av bostäder samt samhällsservice och andra ändamål till nytta för hela Trelleborg. Tyngdpunkten ska ligga på bostäder. Detta har också utvecklats i en första Affärsplan (bilaga). Affärsplanen ska sedan revideras/fastställas av styrelsen en gång om året.

Den option som finns i avsiktsförklaringen om att om parterna är nöjda med samarbetet i den första etappen så kan ytterligare områden komma att tillföras bolaget. Parterna ska löpande stämma av hur samarbetet fungerar.

Holdingbolaget ska bedriva följande verksamhet:

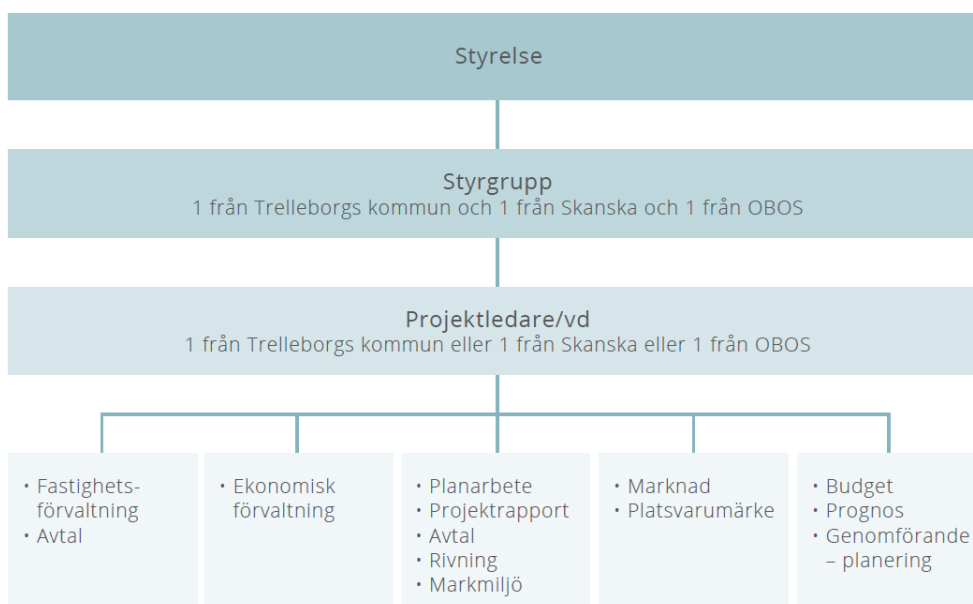
- (a) bedriva arbete för:
 - (i) att ändra detaljplanen för Fastigheten till att medge bland annat nyproduktion av bostäder, studentbostäder, kontor, parkering, handel, förskola, skola, hotell, konferens, kulturändamål och äldreboende,
 - (ii) att låta utföra erforderliga rivnings-, sanerings- och markarbeten på Fastigheten till byggklar mark,
 - (iii) att ingå och genomföra exploateringsavtal med Kommunen och andra erforderliga avtal med externa parter,
 - (iv) att dela upp Fastigheten i flera Projektfastigheter,
 - (v) att, i takt med att detaljplan för Projektfastigheterna vinner laga kraft, avyttra Projektfastigheterna med färdiga Byggrätter till Parterna enligt punkt 10 och till andra parter på marknaden,
 - (vi) att på ett övergripande plan marknadsföra utvecklingen av Sjöstaden för att uppfylla Parternas vision, och
 - (vii) övriga därmed direkt sammanhängande åtgärder (ovanstående moment gemensamt benämnt "Exploateringen"), samt

(b) förvalta Fastigheten från att denna tillträtts intill dess Fastigheten inte längre är inom koncernens ägo.

Holdingbolaget ska inte bedriva någon annan verksamhet än Verksamheten ovan. Holdingbolaget ska således inte uppföra några byggnader och Parterna ska heller inte samarbeta kring uppförande, uthyrning, marknadsföring, prissättning och försäljning av byggnaderna.

Allt samarbete enligt avtalet, innefattande t.ex. försäljning av Byggrätter till tredje man, ska ske på ett sätt som vid varje tidpunkt är förenligt med konkurrenslagstiftningen.

Holdingbolaget ska organisera sig enligt följande:



Styrelsen ska bestå av fyra ledamöter och fyra suppleanter, två från Rådhus AB och en vardera från Skanska och OBOS. Styrgruppen ska bestå av en representant från respektive ägare och ha som uppgift att tillsammans med vd/projektledare driva det operativa arbetet och förankra beslut i respektive ägarorganisation.

Avsikten är att Holdingbolaget ska ha så lite personal anställd som möjligt och att uppgifter som krävs för Holdingbolaget och dess dotterbolags drift ska handlas upp eller anordnas hos någon av ägarna. Initialt avses den administrativa och ekonomiska hanteringen skötas av Rådhus AB.

Teknisk förvaltning avses initialt skötas av Trelleborgs Hamn. Inga överenskommelser är dock tecknade.

Ägarna åtar sig att finansiera Holdingbolaget och dess verksamhet och ska sedermera teckna ett Exploateringsavtal med Trelleborgs kommun. Exploateringsavtal tecknas efter en förhandling men några huvudprinciper är redan nu fastlagda i dokumenten Kostnadsfördelning, Hållbarhetsprogram och Gestaltungsprinciper. Dokumenten utgör bilagor till Aktieägaravtalet. I exploateringsavtalen ska även tidsplaner för byggnationen läggas fast och dessa ska grunda sig på en marknadsbedömning men stor hänsyn ska tas till kommunens önskan om att projektet Sjöstaden genomförs så fort som möjligt.

Ordföranden i styrelsen har inte utslagsröst vid lika röstetal i de fall enkel majoritet tillämpas, vilket i praktiken innebär att Rådhus AB:s röst alltid måste stötts av minst en av de andra parterna, samtidigt som motparterna inte kan driva någon fråga utan Rådhus AB:s medverkan. Ambitionen är dock att alltid styra i enighet.

Är frågan *väsentlig* för bolaget eller verksamheten krävs alltid enighet i styrelsen. Kan inte enighet uppnås ska frågan bordläggas.

I avtalet specificeras dessa *Väsentliga frågor* att avse frågor avseende Holdingbolaget och Verksamheten gällande:

- (a) ändring av Affärsplanen,
- (b) väsentliga kostnader eller investeringar,
- (c) beslut kring detaljplanearbete och annat arbete av väsentlig betydelse som ingår i Affärsplanen,
- (d) avtal, kostnader eller investeringar som inte är direkt relaterade till Verksamheten,
- (e) förändring av Verksamheten eller av Bolagets legala struktur,
- (f) ändring av bolagsordningen i Bolaget eller koncernbolag,
- (g) ändring av Bolagets aktiekapital samt utgivning av konvertibla skuldebrev förenade med optionsrätt vid nyteckning och vinstandelsbevis,
- (h) ändring av arbetsordningen för styrelsen,
- (i) vinstutdelning,
- (j) beslut om att träda i likvidation i annat fall än vad som ska ske enligt lag eller detta Avtal,
- (k) beslut om att uppta externa lån,
- (l) beslut om att finansiering ska ske genom aktieägarlån,
- (m) väsentlig organisatorisk förändring såsom tillsättande av verkställande direktör,
- (n) avtal eller förändring av avtal med tredje man om avtalet i väsentlig mån påverkar Bolagets verksamhet såsom exploateringsavtal med Kommunen,
- (o) avtal eller förändring av avtal med någon av Parterna eller någon som är närstående till Parterna,
- (p) beslut om tillsättande respektive entledigande av revisor, och
- (q) pantsättning av Bolagets tillgångar.

Om enighet i väsentliga frågor inte kan nås och Holdingbolaget därmed blir omöjligt att driva vidare finns paragrafer i avtalet hur detta ska lösas.

Det finns dock ett initialt förbud att överlåta sitt aktieinnehav under de första 10 åren. Därefter ska alltid de återstående parterna först erbjudas att köpa aktierna. Ambitionen är så klart att detta aldrig ska hända men om det sker så finns en mekanism för att hantera och lösa konflikten.

Bolaget ska alltid hantera inköp utifrån att lagen om offentlig upphandling gäller.

Kommunens möjlighet till insyn

Holdingbolaget kommer inte att bli ett helägt kommunalt bolag och faller därför inte under bestämmelsen i 10 kap. 3 § kommunallagen. Istället 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.

Vidare ska följande princip för offentlighet gälla (§ 18.3):

Verksamheten i Bolaget ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och i enlighet med tillämplig lag. Eftersom Trelleborgs Rådhus lyder under offentlighetsprincipen ska transparens, öppenhet och insyn från allmänheten råda på sätt som motsvarar offentlighetsprincipen. Dock ska Parternas, Bolagets eller dess dotterbolags affärsmässiga intressen eller de lagar eller regelverk, exempelvis borsregelverk, som Parterna från tid till annan är skyldiga eller har åtagit sig att följa beaktas vid bedömningen av vilken information och vilka handlingar som ska lämnas ut enligt de principer som följer av offentlighetsprincipen.

Fastigheten (området för det gemensamma bolaget) - bilaga

Fastigheten omfattar ca 33 % av antal kvm BTA byggrätt som strukturbilden i Planprogrammet (samrådsversionen) innehåller, ca 178 000 kvm. Vilken typ av byggrätt i vilket kvarter är inte fastställt. Huvudinriktningen är bostäder med blandad upplåtelseform och tillhörande service, men även ytor för kommersiella ändamål.



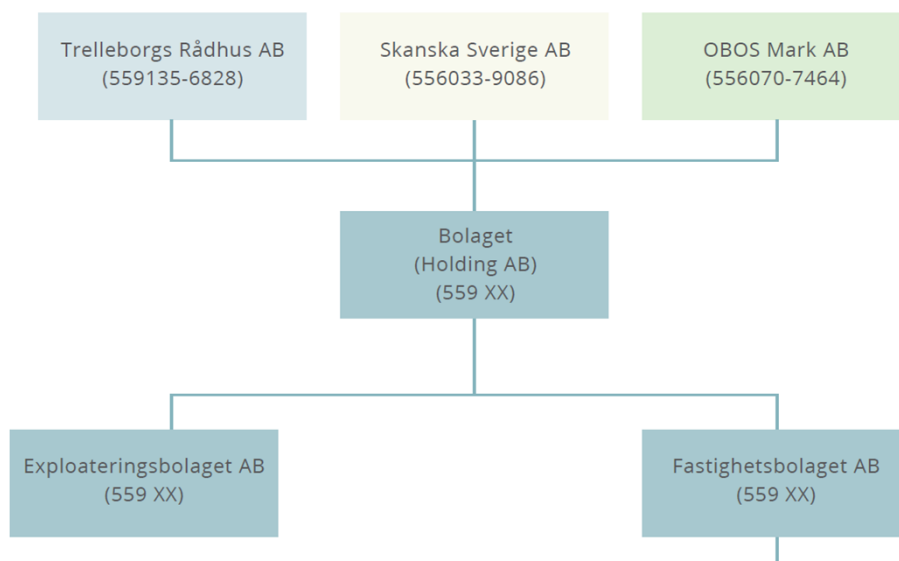
Fastigheten (rödmarkerat på bilden ovan), dvs. det område som det gemensamma bolaget ska äga och utveckla i en första etapp. En option föreligger inom övriga delar av Sjöstaden.

Mest önskvärt för utbyggnaden är att börja från centrum och bygga utåt. Eftersom all byggnation är beroende av att Hamnen flyttar och att infart och all lastbils- och godshantering flyttar till ett nytt östligt läge samt att riksintressena väg, hamn och järnväg anpassas efter detta så omfattar Fastigheten två områden. De två områdena avses att detaljplaneras parallellt för att skapa en flexibilitet var utbyggnaden kan starta. Utbyggnad kan inledas i det västliga området om kommunen hamnar i ett läge där hamntrafiken och godshanteringen sker via öster men om det formella upphävandet av riksintressena inte är genomförda.

Det finns också en fördel med att få in den tänkta skolan i den västra delen i en tidig detaljplan. Det betyder inte att skolan ska byggas tidigt utan det skapas en beredskap inför den dag då skolan behövs.

Bolagsstruktur - bilaga

Beskriver hur det gemensamma bolaget ska vara uppbyggt med holdingbolag och dotterbolag. Under Holdingbolaget läggs två helägda bolag, Fastighetsbolaget och Exploateringsbolag enligt följande principskiss (notera att ägarbolag inom Skanska- respektive OBOS-koncernen kan förändras).



Kommunen tillför markområdena som samarbetet skall omfatta till Fastighetsbolaget. Fastighetsbolaget säljs sedan till marknadspris till Holdingbolaget i enlighet med bifogat förslag till aktieöverlåtelseavtal. Att överlåtelsen sker till marknadspris säkerställs genom flera oberoende värderingar. Ytterligare bolag bildas sedan i strukturen nedanför Fastighetsbolaget för att hantera överlåtelser av färdiga fastigheter till delägarna. Det är sedan ägarna som exploaterar och bebygger kvarteren. Allmän platsmark handlas upp och byggs ut av kommunen.

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

Holdingbolaget kommer inte att bli 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.

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

Affärsplan - bilaga

Affärsplanen beskriver mer ingående vad Bolaget ska göra och vilka frågor som ska prioriteras och med vilken ambitionsnivå.

Affärsplanen anger att Bolaget ska med de ingående parternas unika kompetenser utveckla och förädla Sjöstaden i Trelleborg till en framtidsinriktad, hållbar och innovativ stadsdel. Bolaget ska här skapa attraktiva byggrätter för bostäder, kommersiell verksamhet och service åt Trelleborgs kommun, Skanska och OBOS samt för försäljning på marknaden.

Utvecklingen av den nya stadsdelen är en del av Trelleborgs största stadsutvecklingsprojekt i modern tid, Kuststad 2025. Med satsningar på boende, näringsliv och infrastruktur tar staden ett helhetsgrepp för att återfå kontakten med vattnet. Kuststad 2025 är starten på en identitetsresa för hela staden och här är Sjöstaden en bärande faktor.

Sjöstaden knyter samman havet med staden och centralstationen, och blir en tillgång för alla trelleborgare. Var man än befinner sig är vattnet och kustlinjen aldrig långt borta. Här kan både boende och besökare skapa sin egen relation till havet – från vinterstormar till sommarbad. Genom att ta vara på och utveckla det havsnära läget bidrar stadsdelen till hela Trelleborgs attraktivitet som en framtidsstad i en växande region.

Stadsdelen kännetecknas av hållbarhet, innovation och stadsliv och vår ambition är att Sjöstaden ska vara klimatpositiv. Kontakten med havet, nya grönområden och den myllrande miljön skapar mervärde för hela staden. Vi vill skapa en inspirerande stadsdel som är öppen och tillgänglig, oavsett om det handlar om att ta en spontan SUP-tur på vattnet, besöka kulturhuset eller strosa längs med kajpromenaden.

Mall bolagsordning – bilaga

När bolaget har bildats ska en bolagsordning fastställas. Denna bilaga innehåller en mall på detta dokument.

Mall koncernbolagsordning – bilaga

Eftersom bolagsstrukturen bygger på att dotterbolag bildas ska respektive dotterbolag också ha en bolagsordning. Denna bilaga innehåller en mall på detta dokument.

Mall till Aktieöverlåtelseavtal - bilaga

När Fastighetsbolaget är skapat och har köpt markområdena är Kommunen 100-procentig aktieägare. Aktierna ska sedan överlåtas till Holdingbolaget, som då ägs av Rådhus AB (50%) och Skanska (25%) och OBOS (25%). Den överlåtelsen ska ske i enighet med detta Aktieöverlåtelseavtal.

Sanktionslistor – bilaga

Alla parter garanterar att man inte finns med på de sanktionslistor som listas i denna bilaga. Sanktionslistorna är sådana som kan utfärdas av EU, dess medlemsstater, medlemsstat i EEA, UK, FN eller USA.

Fördelning av exploateringskostnader, Hållbarhetsprogram och Gestaltungsprinciper - bilagor

Inför antagande av en detaljplan ska alltid ett exploateringsavtal tecknas med kommunen som ska godkännas i kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet beskriver vem som ska göra vad och vem som ska bekosta vad och andra delar som påverkar genomförandet. Bolaget ska teckna ett sådant avtal. Men för att redan nu ändå fastställa några viktiga principer och för att säkerställa att parterna har samma tankar, bilder och visioner för Sjöstaden har dessa tre dokument tagits fram.

Dessa kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet med Planprogram och detaljplaner och utvecklandet av stadsdelen. Detta är viktiga dokument som styr utvecklingen framöver.

Utredningskostnader - bilaga

En del av de kostnader som arbetet med detta avtal och dess bilagor skulle Bolaget ha betalat om det redan hade funnits. Därför ska en del av de kostnader som parterna haft under det senaste året föras över till Bolaget när det är bildat. De kostnader det gäller listas i denna bilaga.

Det avser inte parternas egen arbetstid utan konkreta uppdrag/utredningar.

Code of conduct och Engagerade byggherrar (Skanska) – bilagor

Skanska har interna dokument som de alltid ska följa och som de ställer som krav att även partners ska följa vid samarbeten. Code of conduct beskriver regler och förhållningssätt för hur man ska uppföra sig och hantera vissa frågor för att alltid uppfattas som pålitlig och rättvis.

Engagerade byggherrar syftar till att säkerställa en god arbetsmiljö i hela projektkedjan från start till entreprenad.

För kommunens del är dessa dokument bara positiva.

Bolagsbildande och införsäljning av mark till bolaget

(se bilaga Bolagsstruktur för förklaring till begrepp)

Kommunen bildar Fastighetsbolaget.

Fastighetsbolaget köper två mindre fastigheter (Målfastigheterna), en i respektive område. Därefter fastighetsregleras (lantmäteriförrättning) övriga delar av områdena till dessa 2 målfastigheter.

Rådhus AB (50%), Skanska (25%) och OBOS (25%) bildar Holdingbolaget.

Holdingbolaget köper Fastighetsbolaget. Köpeskillingen för marken hamnar i detta skede hos kommunen.

Därefter struktureras Holdingbolaget enligt Bolagsstrukturen. Ägarna tillför det kapital som krävs för att finansiera Bolagets verksamhet. Kassaflödesbedömning finns i Affärsplanen.

Tidsplan

Positivt planbesked för de två aktuella områdena (i avtalet och denna text benämnt Fastigheten) har lämnats av samhällsbyggnadsnämnden.

Förberedelser för att bilda det gemensamma bolaget och överföra marken påbörjas så snart Aktieägar- och samverkansavtalet godkänts i kommunfullmäktige och i Skanskas och OBOS respektive styrelser. Alla delar beräknas vara avslutade och klara under första halvåret 2024.

Detaljplanearbete påbörjas direkt och parallellt med att Planprogrammet färdigställs. Planprogram beräknas kunna antas under 2023, samtidigt kan första detaljplanerna samrådas. Antagna detaljplaner behöver finnas under 2024 för att säkert kunna vinna laga kraft under 2025. Tiden är planerad utifrån ett möjligt överklagande. Därefter kan fastighetsbildning slutgiltigt ske och allmän platsmark börja byggas ut. Det sistnämnda förutsatt att hamntrafiken och hamnens verksamhet helt lämnat Sjöstaden, vilket i sin tur förutsätter att västlig och östlig ringväg samt östlig hamninfart finns färdigbyggd och att den kan nyttjas av Hamnens trafik.

Hamnens verksamhet

För genomförandet av Sjöstaden behöver Hamnens verksamhet (infart och godshantering) i sin helhet flyttas österut. Innan detta är genomfört kan inte Sjöstaden påbörjas fysiskt på plats. Vissa åtgärder såsom kajförbättringar m.m. skulle kunna påbörjas med pågående hamnverksamhet i området. Möjligheten måste dock utredas.

Tidsplanen för bolaget ovan bygger på att tidsplanen för hela Kuststadsprojektet kan hållas. Skulle så inte bli fallet så är det hela tiden hamnens verksamhet som kommer att prioriteras före exploateringsbolagets verksamhet. Det innebär att Bolaget naturligtvis kommer att jobba för att Hamnen flyttar så att utvecklingen av Sjöstaden kan påbörjas men Bolaget accepterar att Hamnen har företräde till marken så länge som östlig hamninfart och ringväg inte är på plats. Bolaget kan alltså inte styra Hamnens verksamhet. Dock sammanfaller Hamnens intresse att flytta österut med Bolagets intresse.

Värdering

Två oberoende och certifierade fastighetsvärderare har gjort var sin värdering av hela Sjöstaden. Värderingen utgår ifrån vad marken är värd idag. Medelvärdet mellan de två värderingarna är 273 mnkr. Bolaget ska förvärva mark som innehåller ca 33 % av alla byggrätter och således ska köpeskillingen (aktieöverlåtelseavtalet) utgöra 33 % av 273 mnkr. Alltså ca 91 mnkr.

Viktigt att påpeka är att köpeskillingen är baserad på kostnadsfördelningen enligt bilagan Fördelning av Exploateringskostnader. Dvs. med köpet medföljer ett åtagande att finansiera delar av exploateringskostnaderna. De bedömda exploateringskostnaderna för hela Sjöstaden uppgår till ca 1 500 mnkr.