



Mårten Olsson  
Mark- och Exploateringschef  
marten.olsson@trelleborg.se

Kommunstyrelsen

## **Avsiktsförklaring gällande utveckling och exploatering av del av Sjöstaden mellan Trelleborgs kommun, Skanska Sverige AB och Fastighets AB Balder**

### **Sammanfattning**

Utveckling och exploatering av Sjöstaden är omfattande och för att ytterligare säkerställa genomförandet både finansiellt och kvalitativt har en avsiktsförklaring tecknats mellan kommunen och Skanska Sverige AB och Fastighets AB Balder.

Arbetet kopplat till avsiktsförklaringen avser att utreda och fastlägga förutsättningar att genom ett samägt bolag exploatera i ett första steg ca 30 % av kommande bygggrätter i nom befintligt hamnområde. Det är det samägda bolaget som ska bedriva utvecklingen. Bolaget ska ägas till 50% av kommunen och respektive bolag till 25% var.

Avsiktsförklaringen tar sikte på ett Genomförandavtal där samtliga förutsättningar och avtal och andra dokument finns framtagna för att därefter kunna teckna de formella avtalen för aktiebolagets bildande och fortsatta arbete. Genomförandavtalet beräknas vara på plats inom 12 månader.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse Avsiktsförklaring gällande utveckling och exploatering av del av Sjöstaden mellan Trelleborgs kommun, Skanska Sverige AB och Fastighets AB Balder. (Denna skrivelse)

Avsiktsförklaring gällande utveckling och exploatering av Sjöstaden i Trelleborg.

### **Kommunledningsförvaltningens förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår besluta att föreslå kommunstyrelsen besluta att föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna Avsiktsförklaring gällande utveckling och exploatering av del av Sjöstaden mellan Trelleborgs kommun, Skanska Sverige AB och Fastighets AB Balder.

**Beslutet skickas till**

SBN

Tillväxtavdelningen

Kuststad 2025

## Ärendet

Utveckling och exploatering av nuvarande Trelleborgs hamn efter hamnflytt österut är det största exploateringsprojekt i Trelleborgs historia. Utvecklingsytan i hamnen omfattar ca 50 ha och ska kunna inrymma ca 5000 bostäder och verksamheter och ytor för rekreation. Projektet kommer att pågå under 20-30 år.

Exploateringsprojekt är framtunga ekonomiskt sätt, vilket innebär att investeringar i bla infrastruktur måste göras innan intäkter är möjliga. Intäkter i exploateringsprojekt kommer genom markförsäljning till byggaktörer som sedan uppför byggnaderna. Det är normalt flera år mellan utgift och intäkt. I detta uppstår det en ekonomisk risk då man inte säkert kan veta när intäkten kommer och storleken på den samma.

Kommunen har under en längre tid fört en dialog med bolagen Skanska Sverige AB (Skanska) och Fastighets AB Balder (Balder) om förutsättningar för att bolagen ska kunna bidra med sin kompetens och erfarenhet kopplat till exploatering och även dela exploateringsrisken. Ett samarbete säkerställer ett övertiden stabilt genomförande med hög kvalité.

Avsiktsförklaringen tar sikte på ett genomförandeavtal. Avsikten är att under avsiktsförklaringens giltighetstid gemensamt mellan parterna arbeta fram de förutsättningar som ska gälla för ett formellt samarbete i ett nästa steg. Genomförandeavtalet ska lista, beskriva och ta fram utkast på de dokument och avtal mm som behövs för fortsättningen.

Parterna avser arbeta aktivt med genomförandeavtalet och tidplanen avger att avtalet och förutsättningarna ska vara på plats inom ca 12 månader från att avsiktsförklaringen är godkänd.

De exakta förutsättningarna ska utredas och arbetas fram under avsiktsförklaringen men några generella principer är fastlagda i avsiktsförklaringen. De viktigaste principerna redovisas nedan i punktform.

- Utveckling och exploatering ska ske i form av ett mellan parterna samägt aktiebolag, där kommunen äger 50% och respektive bolag 25 % var. Ordförande på bolagsstämman ska inte ha utslagsröst.
- Det gemensamma bolaget ska äga och utveckla ca 30 % av planerade byggrätter inom befintligt hamnområde inom delprojekt Sjöstaden. Avsiktsförklaringen innehåller en option om ytterligare ytor.
- Aktiebolaget ska utveckla och tillsammans med kommunen ta fram attraktiva byggrätter inom samarbetsområdet. När byggrätter finns byggklara så ska dessa överlåtas till de tre delägarna i förhållande till ägarandel i bolaget. Det är alltså sedan de tre delägarna som bygger. (i kommunens fall handlar det om att sälja vidare till externa exploitörer)
- Fastighetsöverlåtelser kopplat till bolaget ska alltid ske utifrån vid tiden bedömt marknadsvärde.
- Allmän platsmark ska upphandlas och byggas ut i kommunens regi men finansieras genom exploateringsersättning från det gemensamma aktiebolaget. Detta kopplas till framtida exploateringsavtal.

- Parterna är överens om att samarbetet, exploateringen och slutgiltig produktion ska präglas av en tydlig hållbarhetsagenda och en teknisk innovationsagenda.

Skanska och Balder är finansiellt stabila bolag med lång erfarenhet av utveckling och exploatering i stora projekt. Bolagen har vidare en bredpalett i sin projektkatalog, dvs bolagen har i sina koncerner byggaktörer som bygger alla typer av fastigheter med olika upplåtelseformer.