



### Plats och tid

Kommunhuset Nynäshamn, A-huset, lokal: Landsort, 2022-06-16 klockan 09.00-12.18.

### Beslutande

Harry Bouveng (M)  
Mikael Persson (L)  
Tommy Cumselius (M)  
Theresia Bergendahl (C)  
Bengt-Göran Pettersson (KD)  
Patrik Isestad (S)  
Janice Boije Junerud (S)  
Lars-Åke Lundin (S)  
Tony Nicander (V)  
Per Ranch (SN) tjänstgör istället för Lena Dafgård (SN)  
Johann Wolf (SD)

### Icke tjänstgörande ersättare

Enligt förteckning

### Övriga deltagare

Enligt förteckning

### Paragrafer

§§ 167, 175.

### Justeringens plats och tid

Kommunhuset Nynäshamn, lokal: Landsort, 2022-06-16 i anslutning till sammanträdet.

### Underskrifter

Harry Bouveng (M)  
ordförande

Mikael Persson (L)  
justerare

Patrik Isestad (S)  
justerare

Matilda Ekh  
sekreterare

---

## Anslag

Det justerade protokollet offentliggörs genom detta anslag.

**Beslutsinstans:** Kommunstyrelsen

**Sammanträdesdatum:** 2022-06-16

**Anslaget sätts upp:** 2022-06-16

**Förvaringsplats för protokollet:** Kommunstyrelsens kansliavdelning

**Anslaget tas ned:** 2022-07-08

Underskrift

\_\_\_\_\_

Matilda Ekh

Utdragsbestyrkande

\_\_\_\_\_



**Icke tjänstgörande ersättare**

Bodil Toll (M)  
Agneta Tjärnhammar (M)  
Håkan Svanberg (M)  
Bo Persson (L)  
Per Malmsten (M)  
Göran Bergander (S)  
Ola Hägg (S)  
Rolf Hofsten (PPIN)  
Emma Solander (MP)

**Övriga deltagare**

Övriga deltagare redovisas i kommunstyrelsens protokoll 2022-06-16 §§ 164–166, 168–174, 176–186.



§ 167/22

KS/2018/0426/299

## Överlåtelse av aktier i Alkärrsplans Utvecklings AB och avhändande av vissa av bolagets allmänna handlingar, samt godkännande av intentionsavtal för exploatering avseende fastigheten Nornan 32

### Undantagen enligt sekretess. OSL 19 kap 3 §

#### Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att:

1. Godkänna aktieöverlåtelseavtal, enligt bilaga 1 till tjänsteutlåtande med diarienummer KS/2018/0426/299–158, som innebär att kommunen överlåter 100 procent av aktierna i Alkärrsplans Utvecklings AB.
2. Godkänna att bolaget avhänder sig de allmänna handlingar som listas i bilaga 2 till tjänsteutlåtande med diarienummer KS/2018/0426/299–158, under förutsättning att aktierna i Alkärrsplans Utvecklings AB överlåts enligt punkt 1.
3. Godkänna intentionsavtal för exploatering avseende fastigheten Nornan 32, enligt bilaga 3 till tjänsteutlåtande med diarienummer KS/2018/0426/299–158.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige fattar beslut i enlighet med punkterna ovan, att:

4. Bemyndiga kommundirektören att underteckna samtliga handlingar tillhörande ärendet och i övrigt fullfölja affären.

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

#### Ärendet

Sedan våren 2020 äger Nynäshamns kommun samtliga aktier i bolaget Alkärrsplans Utvecklings AB (AUAB). Bolaget äger i sin tur fastigheten Nornan 32 som något förenklat innefattar en sjukhusbyggnad och Alkärrsplans parkeringsplats. I sjukhusbyggnaden bedrivs främst regional vårdverksamhet samt kommunal verksamhet så som vuxenutbildning, särskola och öppenvård.

Under våren 2021 kontaktades kommunen av en intressent angående ett förvärv av AUAB. Intressenten inkom med ett förslag på hur Nornan 32 skulle kunna utvecklas i närtid samt ett indikativt bud avseende aktierna i bolaget. Med anledning av det indikativa budet beslutade kommunstyrelsen den 27 maj 2021 § 204 att ge kommundirektören i uppdrag att förbereda en försäljning av aktierna och vid behov anlita erforderlig extern kompetens för rådgivning. Kommunstyrelsen beslutade även att förvaltningen skulle upphandla två fristående värderingar av bolaget, samt att intressenten skulle ges en ensamrätt att genomföra en så kallad due diligence. För att formalisera ensamrätten ingick kommunstyrelsen den 23 juni 2021 § 248 en avsiktsförklaring med intressenten.

När avsiktsförklaringen var undertecknad inledde parterna sina respektive granskningar. För kommunens granskning tillsattes en arbetsgrupp bestående av controller, lokalstrateg och kommunjurist. Utöver arbetsgruppen har även personer med kompetens inom bland annat detaljplanering, mark och exploatering involverats i olika frågor som uppkommit. Även externt



konsultstöd har tagits in för bland annat juridisk rådgivning och för att sköta förhandlingen med intressenten.

Kommunens granskning och förberedelse har bestått av flera olika delar:

- Upphandling av parkeringsutredning, handelsutredning, volymskiss och två värderingar.
- Granskning av intressentens genomförandekraft.
- Genomgång av transaktionsupplägg.
- Framtagande av risk och sårbarhetsanalys.

Resultatet av kommunens granskning presenteras i rapporten Överlåtelse av aktier i Alkärrsplans Utvecklings AB.

### Ärendets beredning

Efter genomförd due dilligense överlämnade intressenten den 13 januari 2022 ett bud till kommunen. Budet innehöll ett förvärvspris men var även förenat med flera villkor. Budet behandlades av kommunstyrelsen den 3 februari 2022 § 19. Kommunstyrelsen beslutade att acceptera det i budet angivna underliggande fastighetsvärdet och prissättningen för byggrätter enligt ny detaljplan. Övriga villkor kunde däremot, som utgångspunkt, inte accepteras. Dock tydliggjordes kommunstyrelsens vilja att fortsätta förhandlingen i syfte att ta fram förslag till avtal.

Förhandlingarna mellan kommunen och intressenten fortsatte under våren 2022 och den 8 juni enades förvaltningen och intressenten om förslag till aktieöverlåtelseavtal och intentionsavtal. Förslagen till avtalen är villkorade av kommunfullmäktiges godkännande.

### Förslag till aktieöverlåtelseavtal

Förslaget till aktieöverlåtelseavtal reglerar formerna för överlåtelsen och vad köparen ska betala. Enligt avtalet ska köparen betala en köpeskillning och en tilläggsköpeskillning. Köpeskillningen uppgår något förenklat till ett belopp av:

- a) bolagets eget kapital; plus
- b) skillnaden mellan överenskommet fastighetsvärde och fastighetens bokförda värde, minus
- c) tio procent av den latent skatten som belöper på skillnaden mellan överenskommet fastighetsvärde och det skattemässiga restvärdet.

Enligt avtalet betalar köparen vid tillträdet en preliminär köpeskillning om 141 100 728 kronor. Kommunen tar senast 30 dagar efter tillträdet fram ett tillträdesbokslut i syfte att fastställa köpeskillningen. Eventuella justeringar görs sedan utifrån det fastställda tillträdesbokslutet.

När det gäller tilläggsköpeskillningen ska köparen enligt avtalet betala en tilläggsköpeskillning för de byggrätter som en ny detaljplan medger. Köparen betalar vid lagakraftvunnen detaljplan ett förskott om 5 000 000 kronor. Vid lagakraftvunnet bygglov betalar sedan köparen 4 500 kr/kvm ljus BTA för bostäder och 1 500 kr/kvm ljus BTA för lokaler, med avräkning för redan erlagd förskotts betalning.

Utöver köpeskillningen och tilläggsköpeskillningen ska köparen lösa bolagets koncernskuld till kommunen samt bolagets bankskuld.

AUAB omfattas av offentlighetsprincipen som innebär att allmänheten ska ha rätt att ta del av bolagets allmänna handlingar. Enligt avtalsförslaget ska vissa av bolagets handlingar överlämnas i original till köparen. För att bolaget ska få avhända sig allmänna handlingar krävs enligt 15 § arkivlagen ett särskilt beslut av fullmäktige. Innan beslut fattas ska enligt kommunens arkivreglemente samråd ske med arkivmyndigheten. Samråd skedde 3 juni 2022.



### Intentionsavtal för exploatering

Framtaget förslag till intentionsavtal syftar till att reglera dels förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för att åstadkomma bostadsutveckling och handel på Nornan 32, dels förutsättningarna för genomförandet av densamma. Genom intentionsavtalet kommer parterna redan i initieringsfasen överens om förutsättningarna för projektet samt ramarna för:

- Samverkan mellan parterna
- Mål och avgränsningar för detaljplanen
- Parternas kommande åtaganden
- Kommande exploateringsavtal
- Finansiering av exploateringsprojektet

I samband med att en ny detaljplanen antas ska intentionsavtalet ersättas av ett exploateringsavtal.

En punkt i förslaget till intentionsavtal som särskilt bör belysas är 8.10 om parkeringar. I den stadgas att exploitören och kommunen i samband med tecknande av kommande exploateringsavtal i samråd ska utreda lämplig alternativ placering av de allmänna parkeringsplatserna - varav vissa är upplåtna med nyttjanderätt - som finns på Alkärrsplan samt att kommunen ska bekosta anläggande av dessa.

Till skillnad från aktieöverlåtelseavtalet som tecknas med köparen av AUAB, tecknas intentionsavtalet med AUAB som exploitör.

### Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att:

1. Godkänna aktieöverlåtelseavtal, enligt bilaga 1 till tjänsteutlåtande med diarienummer KS/2018/0426/299-158, som innebär att kommunen överlåter 100 procent av aktierna i Alkärrsplans Utvecklings AB.
2. Godkänna att bolaget avhänder sig de allmänna handlingar som listas i bilaga 2 till tjänsteutlåtande med diarienummer KS/2018/0426/299-158, under förutsättning att aktierna i Alkärrsplans Utvecklings AB överlåts enligt punkt 1.
3. Godkänna intentionsavtal för exploatering avseende fastigheten Nornan 32, enligt bilaga 3 till tjänsteutlåtande med diarienummer KS/2018/0426/299-158.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige fattar beslut i enlighet med punkterna ovan, att:

4. Bemyndiga kommundirektören att underteckna samtliga handlingar tillhörande ärendet och i övrigt fullfölja affären.

### Beslutsunderlag

Kommunstyrelsens beslut 2022-02-17 § 31

Rapport - Överlåtelse av aktier i Alkärrsplans utvecklings AB inkl. bilagor, KS/2018/0426/299-133  
Tjänsteutlåtande inklusive bilagor, KS/2018/0426/299-158

### Skickas till

Akten



§ 175/22

KS/2018/0277/436

## Svar på remiss - Ansökan om tillstånd till deponi - och återvinningsverksamhet på del av Torp 14:1 i Nynäshamns kommun

### Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. anta bilaga kommunens yttrande som remissvar.
2. Lena Dafgårds (SN) väckta ärende om att avslå förslaget med den tilltänka deponin (KS/2018/0277/436–32) ses som avslutat.

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

### Ärendet

JEM-WE söker tillstånd till att etablera verksamhet för deponering av inert avfall samt återvinningsverksamhet inom del av fastigheten Torp 14:1, Nynäshamns kommun, cirka 500 meter söder om Grödbytätort. Verksamheten planeras i ett skogsområde som nyttjas för skogsbruk och det finns ingen verksamhet etablerad på platsen sedan tidigare.

Enligt tillståndsansökan är syftet med verksamheten att ta emot inert avfall för deponering samt icke-farligt avfall m.m. för återvinning genom sortering och behandling. Målsättningen är att återvinna så stor mängd som möjligt av materialet genom bland annat sortering/siktning, krossning eller tvättning. Det totala verksamhetsområdet uppgår till cirka 14 hektar varav cirka 6 hektar planeras nyttjas för deponi och resterande ytor för till exempel mottagning och kontroll, sortering och behandling, lagring i väntan på behandling/deponering, färdiga upplag, bullervallar och vägar. I områdets sydöstra del planeras ett vattenhanteringssystem för att omhänderta dag- och lakvatten från verksamheten.

Bolaget kommer att ansöka om en maximal hantering av 250 000 ton per år vilket innefattar 100 000 ton inert avfall och 150 000 ton övrigt material. Antalet transporter vid en sådan omfattning blir 33 enkeltransporter per dag och därmed 66 transporter tur och retur, baserat på 253 arbetsdagar och en medellastvikt på cirka 30 ton per ekipage.

Ansökan anger vidare att den planerade verksamheten innebär att andelen tung trafik lokalt kommer att öka jämfört med dagens nivåer. Trafikens påverkan i omgivningen och olycksrisken längs med tillfartsvägar kommer att öka till följd av verksamheten. Ökningen av tung trafik medför förhöjda utsläpp och kan upplevas som störande för närboende på grund av buller, damning och antalet transporter.

### Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta bilaga kommunens yttrande som remissvar.

### Arbetsutskottets förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. anta bilaga kommunens yttrande som remissvar.
2. Lena Dafgårds (SN) väckta ärende om att avslå förslaget med den tilltänka deponin (KS/2018/0277/436–32) ses som avslutat.



### Yrkanden

Tony Nicander (V) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag till beslut.

### Beslutsunderlag

Kommunens yttrande  
Tillståndsansökan, Jem-We AB  
Teknisk beskrivning, bilaga 1  
Samrådsredogörelse, bilaga 2  
Miljökonsekvensbeskrivning, bilaga 3  
Beräkning av säkerhet, bilaga 4  
Komplettering 2021-01-15  
Komplettering 2021-06-24  
Komplettering 2022-04-21

### Skickas till

Akten  
Länsstyrelsen  
Samhällsbyggnadsnämnden  
Handläggaren