



Plats och tid

Folkets Hus Nynäshamn, Mysingen, 2022-06-16 klockan 19.13-19.21.

Beslutande

Enligt förteckning

Icke tjänstgörande ersättare

Enligt förteckning

Paragrafer

§ 93

Justeringens plats och tid

Folkets Hus Nynäshamn, Mysingen, 2022-06-16 i anslutning till sammanträdet.

Underskrifter

Fredrik Sönnergren (M)
ordförande

Jimmy Norell (M)
justerare

Helen Sellström Edberg (S)
justerare

Matilda Ekh
sekreterare

Anslag

Det justerade protokollet offentliggörs genom detta anslag.

Beslutsinstans: Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum: 2022-06-16

Anslaget sätts upp: 2022-06-17

Förvaringsplats för protokollet: Kommunstyrelseförvaltningens kansliavdelning

Anslaget tas ned: 2022-07-09



Beslutande

Patrik Isestad (S)
Harry Bouveng (M)
Jean-Claude Menot (-)
Ola Hägg (S)
Irene Ångström (SN) tjänstgör istället för Lena Dafgård (SN)
Agneta Tjärnhammar (M)
Klas Rydström (SD)
Inger Andersson (S)
Kaisa Persson (L) tjänstgör istället för Sophia Stureson (L)
Bodil Toll (M)
Tony Nicander (V)
Maria Gard Günster (C)
Janice Boije Junerud (S) tjänstgör istället för Johan Augustsson (S)
Marcus Svinhufvud (M)
Antonella Pirrone (KD)
Per Ranch (SN)
Emma Solander (MP)
Björn Larsson (SD)
Helen Sellström-Edberg (S) 2:e vice ordförande
Greta Olin Landström (PPiN)
Håkan Svanberg (M)
Liselott Vahermägi (S)
Erik Runeborg (-)
Agneta Hagström (M)
Bo Persson (L)
Johnny Edholm (S)
Jan-Erik Ljusberg (-)
Erika Nilsson (V)
Per Malmsten (M)
Johann Wolf (SD)
Roland Junerud (S)
Anton Gunnarsson (C) tjänstgör istället för Eva Wennerberg (C)
Fredrik Sönnergren (M) ordförande
Gill Lagerberg (S)
Carl Marcus (SD)
Gunnel Jonsson (M)
Johan Forsman (S)
Bengt-Göran Pettersson (KD) tjänstgör istället för Noomi Hertzberg Öberg (KD)
Bengt Holwaster (MP)
Jimmy Norell (M) 1:e vice ordförande

Kommunfullmäktige består av 40 beslutande ledamöter.



Ej tjänstgörande ersättare

Annie Östlingsson (M)

Fredrik Brodin (M)

Anders Karlsson (M)

Christina Sönnergren (M)

Otto Svedenblad (M)

Anders Lindeberg (S)

Lars-Åke Lundin (S)

Bengt Dahlby (V)

Recep Erdal (V)

Rolf Hofsten (PPiN)

Robert Norberg (PPiN)



§ 93/22

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

Kommunfullmäktiges beslut

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.

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 (KS/2018/0426/299-133).

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 köpeskilling och en tilläggsköpeskilling. Köpeskillingen 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 köpeskilling om 141 100 728 kronor. Kommunen tar senast 30 dagar efter tillträdet fram ett tillträdesboksut i syfte att fastställa köpeskillingen. Eventuella justeringar görs sedan utifrån det fastställda tillträdesboksutet.

När det gäller tilläggsköpeskillingen ska köparen enligt avtalet betala en tilläggsköpeskilling 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 köpeskillingen och tilläggsköpeskillingen 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 exploatören 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 exploatör.

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.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

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.



Yrkanden

Harry Bouveng (M) och Patrik Isestad (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut.

Skickas till

Akten
Ekonomi
Kommundirektör