



## NÄRVARANDE

Beslutande ledamöter	Peter Schölander (M) (ordförande) Johan Ingvarson (MP) (vice ordförande) Pia Lidwall (KD) Nils Hyllienmark (M) ersätter Christian Johansson (SD) Fredrik Eljin (KD) ersätter Eva Hemström (C) Kerstin Björkäng Wirehed (S) ersätter Lennart Nilsson (S)
Ej tjänstgörande ersättare	Göran Lock (MP)
Övriga närvarande	Herman Crespin (kommunchef) Jacob Derefeldt (kommunsekreterare) Niklas Lång (jurist)
Sammanträdestid	kl 10:00-10:30
Paragrafer	§93

## JUSTERING

Utsedd att justera	Johan Ingvarson (MP)
--------------------	----------------------

## UNDERSKRIFTER

Sekreterare	..... Jacob Derefeldt
Ordförande	..... Peter Schölander (M)
Justerande	..... Johan Ingvarson (MP)

Protokollet justerat den	2023-07-19
Tillkännagivandet av justeringen har den anslagits på kommunens anslagstavla	2023-07-19
Anslaget nedtages den	2023-08-14

**SIGNATUR**



# PROTOKOLL KS ARBETSUTSKOTT

HÖGANÄS  
KOMMUN

2023-07-19

---

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

§ 93

Förvärv av SBB Kaktusen Handelsbolag och SBB Odeon AB

SIGNATUR



## § 93

### **Förvärv av SBB Kaktusen Handelsbolag och SBB Odeon AB**

#### **Sammanfattning av ärendet**

Kommunstyrelsens kommunledningskontor har som uppdrag att förvärva strategiska fastigheter för framtiden. Vid den så kallade triangelplassen finns området Kaktus och Odeon där SBB äger stora delar av området och kommunen en del (gamla Bildeve). SBB äger via SBB Kaktus Handelsbolag fastigheterna Höganäs Kaktusen 29, 30 och 33 och via SBB Odeon AB fastigheten Höganäs Odéon 18. Detaljplanen för hela området beräknas antas av kommunfullmäktige under hösten 2023 och omfattar en byggrätt på totalt 22 000 kvm BTA plus parkeringshus.

Mellan kommunen och SBB finns underskrivet en avsiktsförklaring innebärande att SBB har rätt att förvärva kommunens del av området när detaljplanen har vunnit lagakraft. Nu när detaljplanen har passerat granskningsförslaget har tanken varit att ett exploateringsavtal ska tas fram mellan parterna och som reglerar parternas åtagande samt tidsplan för projektet. Kommunen har för närvarande saktat ner detta arbete i avvaktan på hur situationen hos SBB utvecklas och dialog har pågått mellan parterna om projektets framtid. I de diskussionerna har kommunen framfört sitt önskemål att överta hela projektet och förhandlingarna har lett till bifogat överlåtelseavtal. Fastigheterna Kaktus 29, 30 och 33 samt Odeon 18 har gemensamt värderats till 104 mnkr. Av bilaga 5.1.2 kan dock utläsas att beloppet att betala beräknas uppgå till cirka 107 mnkr. Anledningen till detta är att i de förvärvade bolag finns andra nettotillgångar som uppgår till sammanlagt cirka 4,5 mnkr samt att kommunen har tagit del av den latent skatten som uppstår i och med transaktionen genom en prisreduktion på totalt 1,5 mnkr.

Fastigheterna övertas av kommunen i befintligt skick och kommunen har genom det pågående planarbetet god insikt i vilka utmaningar en förädling av området är förknippad med.

Ett förvärv av fastigheterna i kvarteret Odéon och kvarteret Kaktusen i Höganäs är fördelaktigt för staden på flera sätt. Den snart färdigställda detaljplanen för området främjar en god bebyggd miljö genom att skapa cirka 250 nya bostäder och öka mängden grönytor genom innergårdarna. I kvarteret Kaktusen kommer befintliga flerbostadshus med verksamheter i bottenvåningen att vara kvar, medan en högre bostadsbyggnad föreslås i den nordöstra delen. Ett parkeringshus gör att innergårdarna kan hållas gröna och tillgängliga för de boende. En del av det kan göras till allmän parkering, vilket ökar tillgängligheten till Höganäs centrum och närliggande verksamheter. I kvarteret Odéon föreslås en större gård omgiven av två L-formade byggnader, med möjlighet till verksamhetslokaler på bottenvåningen. Det strategiska läget i Höganäs ger närhet till olika typer av verksamheter och service, vilket är mycket fördelaktigt. Sammanfattningsvis kommer en utveckling av dessa fastigheter ha en positiv effekt på staden som helhet genom att skapa bostäder i ett attraktivt centralt läge, förtäta den bebyggda miljön och öka tillgängligheten till stadens centrum. En ökning av antalet centrala bostäder förväntas dessutom leda till ett bättre kundunderlag för handel och verksamheter i stadens centrum. Avsikten med förvärvet är att i första hand få kontroll över förädlingen och utvecklingen av området.

En del inom fastigheten Kaktus 29 och 30 hyrs idag av kommunen som kontorslokaler för socialförvaltningen, cirka 620 kvm. Genom förvärvet kommer också dessa lokaler att direkt eller indirekt övergå till kommunalt ägo.

Det pågår inom SBB en process där man ser över sitt fastighetsbestånd. För att området Kaktus och Odeon omgående undantas från denna process önskar SBB ett mellan parterna undertecknad överlåtelseavtal. För att säkra överlåtelsen är därför tanken att kommunstyrelsens ordförande och undertecknad bemyndigas att redan nu skriva under avtalet. Avtalets giltighet är dock villkorat att kommunfullmäktige i Höganäs kommun godkänner avtalet och beslutet vinner laga kraft senast den 25 september 2023, se punkt 16 i avtalet.

**SIGNATUR**



Fastigheterna 29 och 30 är flerbostadshus med verksamhetslokaler i bottenvåning och en del kontorslokaler. Tanken är att dessa ska övertas av Höganäshem AB och samrátt har skett med ordförande respektive VD i bolaget vilka är positiva till övertagandet. Överlåtelseavtalet träffas nu med kommunen men avtalet medger att kommunen i en senare skedde av processen men före tillträdesdagen meddelar att förvärvet kommer att genomföras via en eller flera av dess direkt ägda bolag.

Kommunen har i detta ärende samarbetat med juristfirman RosholmDell Advokatbyrå AB.

#### **Beslutsunderlag**

Kommunledningskontoret, tjänsteskrivelse den 14 juli 2023,  
Överlåtelseavtal mellan IB Bostad 92 AB, Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB samt Samhäll 61 AB och Höganäs kommun inkl. bilagor.

#### **Förslag till beslut**

Ordförande Peter Schölander (M) föreslår arbetsutskottet föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta *att* godkänna överlåtelseavtalet mellan IB Bostad 92 AB, Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB samt Samhäll 61 AB och Höganäs kommun avseende samtliga andelar/aktier i SBB Kaktusen Handelsbolag och SBB Odeon AB, samt *att* bemyndiga kommunstyrelsens ordförande och kommunchefen att underteckna avtalet.

#### **Beslutsgång**

Ordförande Peter Schölander (M) ställer sitt eget förslag till beslut under proposition och finner att arbetsutskottet beslutar att bifalla förslaget.

#### **Beslut**

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

**att** godkänna överlåtelseavtalet mellan IB Bostad 92 AB, Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB samt Samhäll 61 AB och Höganäs kommun avseende samtliga andelar/aktier i SBB Kaktusen Handelsbolag och SBB Odeon AB,

**att** bemyndiga kommunstyrelsens ordförande och kommunchefen att underteckna avtalet.

#### **Beslutet ska skickas till**

Kommunstyrelsen

**SIGNATUR**

## Signering

Följande parter har signerat detta dokument

**Namn:** Lars Peter Schölander

**Datum:** 2023-07-19 10:45

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

5DB3E8F0C5F677D1CBD3ADC980237CFD640597F25E91760A40124D6B62CAF90F

**Namn:** Johan Ingvarson

**Datum:** 2023-07-19 10:48

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

5DB3E8F0C5F677D1CBD3ADC980237CFD640597F25E91760A40124D6B62CAF90F

**Namn:** Jacob Derefeldt

**Datum:** 2023-07-19 10:41

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

5DB3E8F0C5F677D1CBD3ADC980237CFD640597F25E91760A40124D6B62CAF90F