

Saksfremlegg

Etablering av eiendomsselskap Nyhavna

Arkivsak 20/62233

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Formannskapet gir sin tilslutning til den beskrevne modellen for organisering av havnevirksomheten og byutviklingsvirksomheten i havneområdene, og anbefaler Trondheim kommunes representanter å stemme for dette i Representantskapet i Trondheim Havn IKS den 2. oktober 2020.

Saksutredning:

Saken gjelder

Representantskapet i Trondheim Havn IKS ga i sitt møte den 31. august 2020 tilslutning til styret i Trondheim Havn IKS sitt vedtak om videre behandling av fisjonsprosessen hvor respektive eiendommer og areal på Nyhavna og Vestre Kanalhavn fisjonerer ut fra Trondheim Havn IKS og inn i et nyopprettet eiendomsselskap.

Med denne saken oppfordrer kommunedirektøren formannskapet i Trondheim kommune til å gi sin tilslutning til den beskrevne modellen for organisering av havnevirksomheten og byutviklingsvirksomheten i havneområdene, og anbefaler Trondheim kommunes representanter å stemme for dette i Representantskapet i Trondheim Havn IKS den 2. oktober 2020.

Dersom representantskapet fatter et enstemmig vedtak om å realisere den organisering av arbeidet som foreslås, vil saken bli behandlet i Trondheim bystyre og i samtlige øvrige av eierkommunenes kommunestyre, der det kreves likelydende positive vedtak i kommunestyrene for at de foreslåtte endringer skal kunne gjennomføres.

Bakgrunn og fakta

Kommundelplan for Nyhavna-området ble vedtatt av Bystyret 28. april 2016 og kommunedelplanen legger føringer for videre fremtidig arealbruk og planlegging av bydelen, og hvilket areal som skal benyttes til videre havnevirksomhet på Nyhavna. I tillegg til eiendommer avsatt til byutviklingsformål i kommuneplanen omhandler denne saken også eiendommer på Vestre kanalhavn som i dag eies av Trondheim Havn IKS (TH) og som inngår i den delen av Trondheim Havns eiendommer i Trondheim som foreslås benyttet til byutviklingsformål.

TH har i samråd med Trondheim kommune utarbeidet en plan for å overdra aktuelle eiendommer til et nytt selskap som skal eies av Trondheim kommune og TH med en eierandel på 67 prosent til Trondheim kommune og 33 prosent til TH. Prosessen gjennomføres i tråd med tidligere vedtak i havneselskapets representantskap innenfor den

såkalte Hjort Model 3, samt innenfor rammene av havne- og farvannslovens regler om utdeling fra selskapet til eierne, og ivaretar skatte- og avgiftsmessige hensyn. Prosessen må gjennomføres slik at både den framtidige havnevirkksomheten, eiernes interesser, og hensynet til en hensiktsmessig byutvikling ivaretas.

Havnedirektøren og kommunedirektøren i Trondheim har utarbeidet en redegjørelse som fulgte saken da representantskapet i TH ga sin enstemmige tilslutning til å gå videre i prosessen i møte den 31.8.20. Redegjørelsen følger som vedlegg til denne saken. I denne redegjøres det for de ulike faglige vurderingene som er gjort frem mot den foreslåtte løsningen. Dette innebærer vurdering av hvordan kravene i ny havne- og farvannslov skal ivaretas, herunder hvordan sikre kapital for havneselskapet, skattemessige og avgiftsmessige konsekvenser, selskapsrettslige vurderinger, forretningsplan, risikoanalyse, det økonomiske utviklingspotensialet og endelig den foreslåtte modellen og avtaleverket som skal sikre alle disse hensynene.

Omorganiseringen innebærer en rekke skatte- og avgiftsmessige problemstillinger. I den forbindelse ble det i 2019 sendt inn en forespørsel om bindende forhåndsuttalelse (BFU) til skattemyndighetene. Siden da har faktum i saken endret seg noe og det er derfor satt i gang et arbeid med å sende inn forespørsel om en ny BFU. Det legges til grunn at utfallet av BFU ikke vil medføre skatte- og avgiftsmessige konsekvenser av betydning.

Representantskapet i Trondheim Havn IKS sluttet seg enstemmig til følgende innstilling fra havnestyret i sitt møte 31.8.2020:

« På bakgrunn av den enighet som er oppnådd mellom administrasjonen i Trondheim kommune og Trondheim Havn IKS, vil styret anbefale, og be om tilslutning fra representantskapet om at flg. legges til grunn for den videre behandling av saken, som forutsettes ferdigstilt til et ekstraordinært representantskapsmøte primo oktober:

a) Det etableres et eiendomsselskap (AS) der Trondheim kommune har en eierandel på 67 %. Trondheim Havn IKS eier 33 %.

b) Fremtidige utbytter fra eiendomsselskapet skjevfordeles ift partenes eierandeler i selskapet. Det baseres på en 50/50 % fordeling og avtales gjennom aksjeeieravtale og etablering av to aksjeklasser i eiendomsselskapet.

c) Det inngås avtale mellom TH IKS og Eiendomsselskapet som sikrer og regulerer inntekter for havneselskapet og forvaltning av de overdratte eiendommer frem til salg/utvikling og på en måte som ikke svekker havnens økonomi.

d) Trondheim Maritime Senter (TMS) med tilliggende arealer og havnas egne verksteder blir behandlet som følger og iht vedlagte skisse. Skissen er foreløpig kun for illustrasjonsformål og hvor de detaljerte grenseoppgavene vil bli foretatt og fastlagt frem mot Representantskapets planlagte møte i oktober.

Arealene øst for TMS-bygningen betegnes TMS Øst 1 og TMS Øst 2, og skal ikke omfattes av fisjonen. TMS Øst 1 skal benyttes til THs virksomhet. TH erkjenner antikvariske hensyn som må tas når det gjelder egen bygningsmasse og arealbruk, og vil søke å ivareta publikums behov for tilkomst/passering på sjøsiden. Virksomheten må også være forenelig med fremtidig boligutvikling på nærliggende områder. Trondheim kommune har opsjon til å kreve TMS Øst 2 utfisjonert etter 15 år for bruk til idrettsformål. Dersom TMS Øst 2 utfisjoneres skal det hensynta en parkeringsløsning som ivaretar dagens parkeringskapasitet for Trondheim Maritime Senter AS og Trondheim Havn.

Det er enighet om at arealene vest for TMS-bygget, som er markert på vedlagte illustrasjon som Dora, fisjoneres ut og overdras til Eiendomsselskapet. Arealene skal disponeres / forvaltes av Trondheim Havn frem til det tidspunkt Trondheim kommune ved bystyret vedtar at arealet skal tas i bruk til byutviklings/kulturformål. Ved bruk til kultur/konserthusformål skal arealene erverves av Trondheim kommune til markedspris. Dersom kommunen i fremtiden heller ønsker at Dora II inkl dokken skal inngå i den maritime klyngen på TMS-området, skal nevnte arealer tilbakeføres kostnadsfritt til TH, som vil stå for drift og utvikling av eiendommene slik det gjøres i dag.

Eiendommen TMS-bygget ligger på er ikke en del av fisjonen. Denne eies av Trondheim Maritime Senter AS og ikke Trondheim Havn. Bestemmelser om alle forhold under d) tas inn i aksjeeieravtalen.

e) Forholdet mellom Trondheim Havn IKS og Trondheim kommune skal reguleres i en aksjeeieravtale. Utkast til slik avtale er utarbeidet, og skal bearbeides slik at den endelig foreligger til representantskapets møte i oktober.

f) For å regulere forpliktelsene eierkommunene imellom anbefales inngåelse av en rammeavtale. Også denne kan være gjenstand for bearbeiding frem mot representantskapets møte.

g) Alle øvrige avtaler som forutsettes inngått mellom partene skal være ferdigstilt til representantskapets behandling i oktober.

h) Styret vil fremme et komplett forslag til vedtak og tilhørende avtaler til representantskapets møte primo oktober 2020.»

Gjennomføring av prosessen etter dette vedtaket forutsetter videre arbeid med detaljerte avtaler og formelle dokumenter før endelige og bindende vedtak kan fattes av hhv representantskapet i TH og i eierkommunenenes kommunestyre.

I dette arbeidet blir det, blant annet ved rådgiving fra Advokatfirmaet Hjort, utarbeidet forslag til *rammeavtale* mellom eierkommunene som eier Trondheim Havn IKS, *aksjeeieravtale* mellom Trondheim Havn IKS og Trondheim kommune, samt *avtale* mellom Trondheim Havn IKS og Eiendomsselskapet som sikrer og regulerer inntekter for havneselskapet og forvaltning av de overdratte eiendommer frem til omdisponering til byutviklingsformål.

Dette avtaleverket skal sikre forutsigbarhet for Trondheim Havn IKS og eierkommunene. Dette med tanke på videre havnevirksomhet for Trondheim Havn IKS og med tanke på å sikre gjennomføring av den planlagte byutviklingsprosessen. Alle avtaledokumenter skal følge saken når representantskapet behandler saken i oktober. Avtaledokumentene er per dags dato ikke endelig klare og derfor vedlegges kun redegjørelsen og utkast til rammeavtale mellom eierkommunene i denne saken.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Kommunedelplanen for Nyhavna skal tilrettelegge for en bystruktur med bymessig bebyggelse og variert arealbruk, et finmasket sykkel- og fotgjengervernnlig gatenett, miljøvennlige transportløsninger og en sammenhengende grønnstruktur med gode oppholdsarealer. Dette er ytterligere skjerpet med en politisk presisering i Bystyret 21. november 2019 der det ble vedtatt at Nyhavna skal etableres som et nullutslippsområde. Det er også mål om at Nyhavna skal være et bilfritt område (budsjettvedtak Trondheim bystyre januar 2018). Omstruktureringsprosessen av eiendommene og areal på Nyhavna og Vestre Kanalhavn vil være en forutsetning for å kunne starte byutviklingsprosessen og derved for å kunne nå de nevnte klima- og miljømålene for området.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling (gjelder saker der dette er relevant)

En god byutvikling på Nyhavna og Vestre kanalhavn vil i seg selv bidra til verdiskaping og næringsutvikling. Deler av områdene vil også etterhvert bli regulert til næringsformål.

En god verdiutvikling av de utfisjonerte eiendommene vil også gjøre det mulig å utbetale utbytte til Trondheim Havn IKS og derved muliggjøre investeringer i havneanlegg både i Trondheim og i de øvrige eierkommunene. Dette vil stimulere næringsutviklingen i kommunene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Den foreslåtte modellen er utarbeidet basert på prinsippet om likedeling av utbytte, og balanserer kommunens og havneselskapets behov for finansiering av hhv havneinvesteringer og finansiering av infrastrukturtiltak som ihht plan og bygningsloven ikke kan pålegges eiendomsselskap eller utbyggere.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren mener den foreslåtte løsningen er balansert og at løsningen gagnar både utviklingen av havneselskapet og byutviklingen av området. Kommunedirektøren mener det er utarbeidet et helhetlig forslag til løsning, som er vurdert å imøtekomme fremtidig sikring av kapital til drift, vedlikehold og investeringer for Trondheim Havn IKS, samtidig som den sikrer Trondheim kommunes interesser knyttet til byutviklingen av området. Vurderingen er derfor at den foreslåtte løsningen ivaretar alle parter interesser

på en balansert måte. Videre legger den til rette for et godt partnerskap i den langsiktige utviklingsprosessen.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at Formannskapet gir sin tilslutning til den beskrevne modellen for organisering av havnevirkksomheten og byutviklingsvirksomheten i havneområdene, og anbefaler at Trondheim kommunes representanter stemmer for dette i Representantskapet i Trondheim Havn IKS den 2. oktober 2020.

Kommunedirektøren i Trondheim, 10.09.2020

Olaf Løberg
finansdirektør

Linn Hege Aune
rådgiver II

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Utkast redegjørelse og utkast
rammeavtale