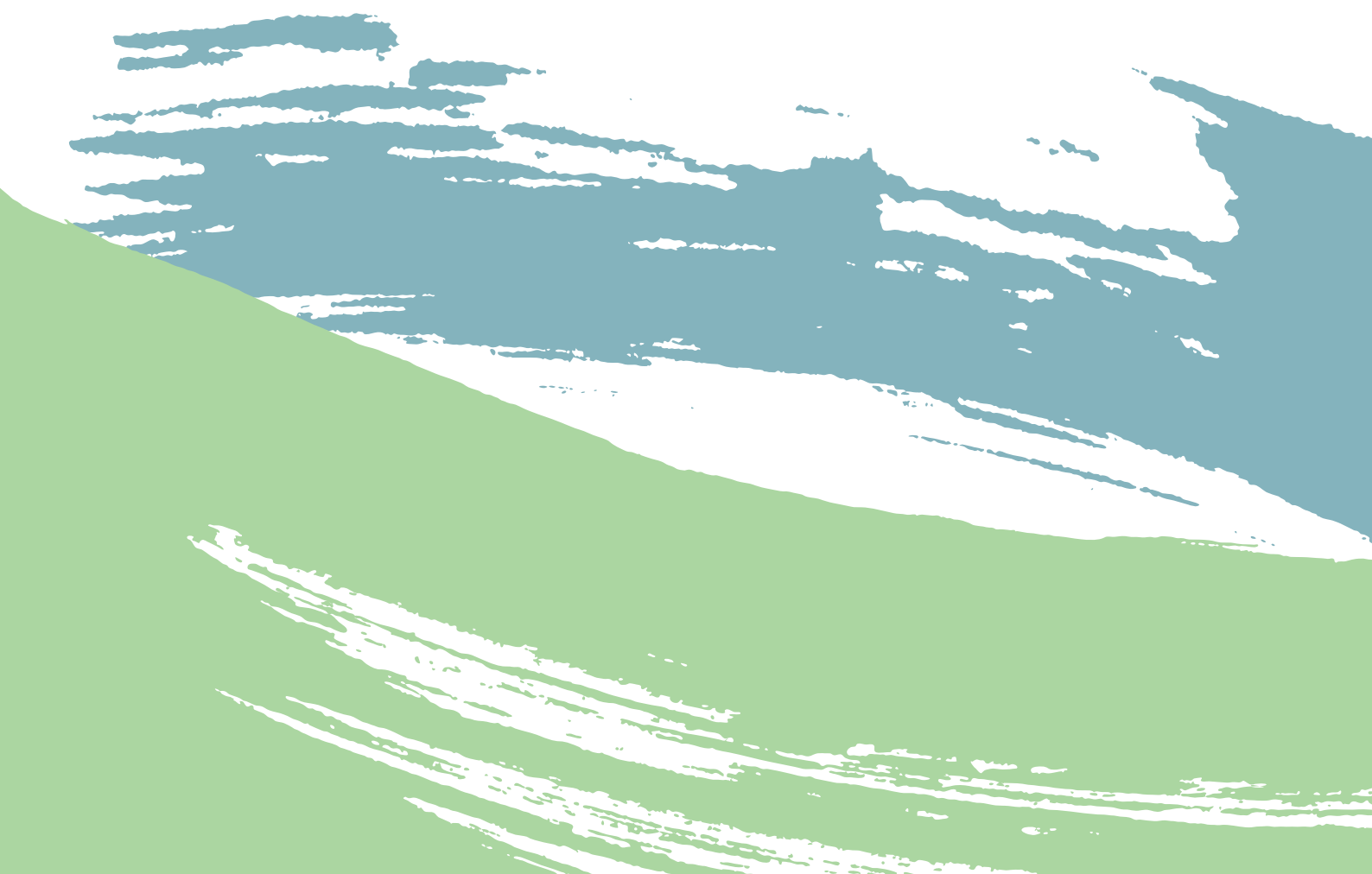


Affärsplan för Sjöstaden Trelleborg



TRELLEBORGS KOMMUN

SKANSKA



OBOS

Denna affärsplan har tagits fram gemensamt av Trelleborgs kommun, Skanska och OBOS genom workshops och arbetsmöten under 2022-2023. Affärsplanen bifogas aktieägaravtalet och är ett levande dokument som kommer att revideras årligen.

Trelleborg, mars 2023

Innehåll

1	Sammanfattning: Nu går Trelleborg från hamnstad till attraktiv kuststad	3
2	Bakgrund och syfte: Från hamn till stadsdel i bästa söderläge	4
3	Vår vision: En stadsdel som öppnar upp havet	6
4	Marknadsförutsättningar: Framtiden finns i Trelleborg	8
5	Kommunikation: Tydlig identitet, starkt varumärke	13
6	Hållbarhet: En klimatpositiv stadsdel	14
7	Planläggning, genomförande och förvaltning: Från vision till en ny stadsdel	15
8	Arbetsmiljö och säkerhet: Proaktivitet förebygger olyckor	20
9	Uppförandekod: Starka värderingar bygger framgång	21
10	Ekonomi	22
11	Bolagsstruktur och organisation	23

1. Sammanfattning: Nu går Trelleborg från hamnstad till attraktiv kuststad



Affärsidé

Bolaget ska med de ingående parternas unika kompetenser utveckla och förädla Sjöstaden i Trelleborg till en framtidsinriktad, hållbar och innovativ stadsdel. Bolaget ska här skapa attraktiva byggrätter för bostäder, kommersiell verksamhet och service åt Trelleborgs kommun, Skanska och OBOS samt för försäljning på marknaden.

Sjöstaden: En myllrande havsnära stadsdel

Trelleborg är mitt uppe i en förvandling – från hamnstad till attraktiv kuststad. När hamnen flyttar frigörs cirka 60 hektar mark som Bolaget utvecklar till Sjöstaden, en helt ny stadsdel. Bolaget bildas av Trelleborgs kommun, Skanska och OBOS och ska initialt utveckla en tredjedel av ytan. Föreslaget namn på bolaget är Sjöstaden Utveckling AB ("Bolaget").

Utvecklingen av den nya stadsdelen är en del av Trelleborgs största stadsutvecklingsprojekt i modern tid, Kuststad 2025. Med satsningar på boende, näringsliv och infrastruktur tar staden ett helhetsgrepp för att återfå kontakten med vattnet. Kuststad 2025 är starten på en identitetsresa för hela staden och här är Sjöstaden en bärande faktor.

Sjöstaden knyter samman havet med staden och centralstationen, och blir en tillgång för alla trelleborgare. Var man än befinner sig är vattnet och kustlinjen aldrig långt borta. Här kan både boende och besökare skapa sin egen relation till havet – från vinterstormar till sommarbad. Genom att ta vara på och utveckla det havsnära läget bidrar stadsdelen till hela Trelleborgs attraktivitet som en framtidsstad i en växande region.

Stadsdelen kännetecknas av hållbarhet, innovation och stadsliv och vår ambition är att Sjöstaden ska vara klimatpositiv. Kontakten med havet, nya grönområden och den myllrande miljön skapar mervärde för hela staden. Vi vill skapa en inspirerande stadsdel som är öppen och tillgänglig, oavsett om det handlar om att ta en spontan SUP-tur på vattnet, besöka kulturhuset eller strosa längs med kajpromenaden.

När Sjöstaden står färdig i slutet på 2050-talet finns här cirka 5 000 bostäder och service, skolor, mobilitetshus, kontor, restauranger och butiker. Här finns plats för både unga och gamla i en variation av upplåtelseformer och boendeformer. De som ska bo här kan komma från Trelleborg, resten av landet – eller resten av världen.

En förutsättning för vårt arbete är att vi behöver öka intäktsnivåerna i området. Vi behöver skapa en attraktivitet i såväl innehåll som identitet och kommer därför låta platsutveckling och platsvarumärke gå hand i hand redan från början. Att det attraktiva läget vid havet och hamnen nu blir tillgängligt för boende är första steget för att öka platsens värde.

2. Bakgrund och syfte: Från hamn till stadsdel i bästa söderläge



2021 förvärvade Trelleborgs kommun hamnområdet från Trelleborgs Hamn, i syfte att utveckla det till Sjöstaden.

Sjöstaden består av fastigheterna Kompassen 1 samt Innerstaden 6:1, Innerstaden 6:92, Innerstaden 6:95 och Innerstaden 6:96. Området avgränsas idag av havet, den nya hamnens östra läge, väg 9, E6/E22 samt den mark där Västra Sjöstaden utvecklas. Fastigheterna omfattar cirka 60 hektar och antas rymma upp till 5 000 bostäder när området är färdigbyggt. Planprogram för Sjöstaden är för närvarande under framtagande.

Enligt planprogrammet ska cirka 500 000-550 000 kvadratmeter BTA utvecklas här. Cirka 80 procent av det totala antalet byggrätter ska bebyggas med bostäder, medan resten utgörs av byggnader för service, skolor, mobilitetshus samt kommersiell verksamhet som kontor och butiker. Bolaget omfattar initialt en tredjedel av de planerade byggrätterna i Sjöstaden, med option att fortsätta utveckla nästkommande etapper.

Tre starka aktörer går samman

Kommunen ser en styrka i att utveckla fastigheterna i samarbete med andra aktörer och har därför bjudit in Skanska och OBOS. Tillsammans kommer de skapa de möjligheter som krävs för att kunna säkerställa genomförandet och utveckla en god stadsmiljö.

Dessa tre parter bildar nu ett gemensamt ägt bolag, Sjöstaden Utveckling AB. Bolaget ska äga marken och svara för utvecklingen av området. Markägandet innebär att bolaget agerar avtalspart mot kommunen och andra parter. Bolaget kommer i förlängningen även att svara för fördelning och avyttring av färdiga byggrätter till de tre ägarna men även externt.

Affärsplanen styr utvecklingen av stadsdelen

Syftet med affärsplanen är att uttrycka vad parterna är överens om att göra samt beskriva arbetet för att ta sig dit. Den är alltså ett styrande dokument för Sjöstadens utveckling, och är en bilaga till aktieägaravtalet mellan Trelleborgs kommun, Skanska och OBOS. Även om Bolaget inledningsvis omfattar en tredjedel av de planerade byggrätterna, behandlar affärsplanen utvecklingen av hela Sjöstaden. Denna första upplaga av affärsplanen beskriver vad parterna har enats om innan avtalsskrivning.

Affärsplanen ska ses som ett levande dokument och en av Bolagets uppgifter blir att revidera, arbeta igenom och fördjupa affärsplanen för att säkerställa att den är aktuell när projektet passerar olika skeden. Detta ska göras årligen inför årsstämman. På så sätt kan vi justera planering, utformning och byggande för att hela tiden ligga i framkant och hålla jämn takt med ny forskning, innovationer och förändringar i samhället. Om någon i projektet påkallar det kan ändringar i affärsplanen göras mer frekvent.



Styrkor

- Läget – havsnära och på bästa söderläge.
- Kommunens vilja och enighet.
- Finns redan bra kommunikationer och infrastruktur, bland annat närhet till centralstationen.
- Trovärdiga och starka aktörer.
- Hamnens verksamhet, med full aktivitet dygnet runt, är spännande att betrakta från Sjöstaden.

Svagheter

- Områdets storlek i förhållande till nuvarande efterfrågan.
- Området är idag inte förknippat med bostäder.
- Stora kostnader för att förverkliga projektet.

SWOT-analys

SWOT-analysen bygger på nuläget och utgår från både Sjöstadens och Bolagets förutsättningar.



Möjligheter

- Tillgängliggöra havet för alla trelleborgare och besökare.
- Öka hela Trelleborgs attraktivitet.
- Öka mångfalden i Trelleborg.
- Skapa god infrastruktur och kommunikationer inom området.
- Kan dra lärdom och nytta av Västra Sjöstadens utveckling och innehåll, som exempelvis stranden.

Hot

- Konkurrens från Västra Sjöstaden.
- Det konjunkturella läget – oroliga tider kan minska investeringsviljan, öka exploateringskostnaderna och dra ut på tiden.
- Områdets storlek i förhållande till stadens nuvarande storlek.
- Ringvägen blir inte av eller försenas.
- Kostnad för nyproduktion vs. betalningsförmåga.
- Varierande havsvattenkvalitet kan påverka möjligheterna att nyttja vattnet.

3. Vår vision: En stadsdel som låter staden möta havet

Bolagets vision är att skapa en ny, attraktiv stadsdel som tar tillvara, utvecklar och stärker Trelleborgs unika läge i den sydvästra storstadsregionen. Stadsdelen ska vara hållbar och klimatpositiv och ge alla trelleborgare och besökare tillgång till havet och vyn över det spännande hamnområdet. Bolaget ska här skapa attraktiva byggrätter för bostäder, kommersiell verksamhet och service åt Trelleborgs kommun, Skanska och OBOS samt för försäljning på marknaden.

En målbild för Sjöstaden

Sjöstaden är en urban, tät och funktionsblandad stadsdel som präglas av havskontakt var man än är. Det ska vara lätt för alla att använda och njuta av vattnet, och de som bor, arbetar eller vistas här ska känna sig inkluderade och trygga. Stadsdelen kännetecknas av hållbarhet, tillgänglighet och teknisk innovation och platsen har ett starkt varumärke som attraherar folk från hela regionen och landet.



Bolaget ska initialt utveckla en tredjedel av Sjöstadens yta, här markerat med 1 och 2.

Milstolpar

2021

- Trelleborgs kommun förvärvar marken från Trelleborgs Hamn.

2023

- Bolaget bildas och organiseras.

2024

- Detaljplanen för den östliga ringvägen vinner laga kraft.
- Målgruppsanalys påbörjas.
- Varumärkesarbete påbörjas.
- Bolaget förvärvar mark från Trelleborgs kommun.
- Planstart, första detaljplanen påbörjas.
- Byggstart på ringvägen.

2025-
2026

- Hamntrafiken flyttar till den östliga ringvägen, vilket innebär att hamnens ytor blir tillgängliga för exploateringen av Sjöstaden.
- Området används för placemaking-aktiviteter som Hamnens dag och andra inbjudande och lockande evenemang, och det första doppet i hamnbassängen sker.
- Arbetet med att göra hamnen trygg och tillgänglig börjar, vilket uppmärksammas med ett publikt event med havstema för alla trelleborgare, något som också väcker intresse för den nya stadsdelen.

2026

- Rivningsarbete och sanering av mark påbörjas.
- De första detaljplanerna vinner laga kraft.
- Första spadtaget: byggstart för Sjöstaden.

2029

- De första invånarna flyttar in.
- På plats i Sjöstaden finns något unikt som agerar målpunkt och identitetsbärare för området – exempelvis en cykelbro över bassängen, strandpromenaden västerut eller en stadsdelspark.

2050

- Utbyggnaden av området avslutas.
- Nu bor det 10 000 människor i stadsdelen, som förutom boende också erbjuder kommersiella verksamheter, service, parkområden, mobilitetshus och fem kilometer vattenkontakt.
- Sjöstaden är en etablerad destination som lockar besökare från hela regionen.

4. Marknadsförutsättningar: Framtiden finns i Trelleborg

Trelleborg satsar. Med Kuststad 2025 gör staden stora investeringar i näringsliv, infrastruktur och boende, som bidrar till att ompositionera Trelleborg som en framtidsstad i en växande region.

Trelleborg och regionen idag*

En växande stad

Sydvästra Skåne har sedan slutet på 1980-talet stått för regionens kraftigaste folkökning, och förväntas fortsätta med det även framöver. Även befolkningen i Trelleborg har kontinuerligt ökat under många år och uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till drygt 46 000 invånare, en ökning med cirka 3 600 (cirka 8,7 procent) under senaste tio åren.

Befolkningstillväxten är något lägre än snittet i Skåne och riket i stort, men beräknas öka under närmaste år. Fram till år 2035 förväntas staden växa till cirka 56 000 trelleborgare. Det innebär en ökning om cirka 700–800 personer om året, dubbelt så mycket som jämfört med åren 2015–2021.



Utvecklingen av Sjöstaden är en del av Kuststad 2025, Trelleborgs största stadsutvecklingsprojekt i modern tid. Projektet är uppdelat i olika delprojekt med satsningar på näringsliv, infrastruktur och totalt drygt 7 000 nya bostäder i havsnära läge.

*För mer information, se Svefas PM Råmark inom Sjöstaden, Trelleborg samt Forums Värdeutlåtande avseende förvärvade byggrätter/råmark inom Sjöstaden, Trelleborgs kommun.

Satsningar på infrastruktur ökar attraktiviteten

I Trelleborg kan man njuta av den lilla stadens kvalitéer samtidigt som storstadens utbud finns tillgängligt inom 30 minuters tågresor. Den välutvecklade regionala infrastrukturen medför att såväl arbets- som bostadsmarknaden sträcker sig över kommungränserna. Trelleborg har blivit mer attraktiv för pendlare till i synnerhet Malmö sedan Trelleborgsbanan återöppnade för Pågatågstrafik i slutet på 2015 – av de som bor i kommunen pendlar hela 42 procent till arbete på annan ort. Större infrastrukturella satsningar som planer på ytterligare en fast förbindelse mellan Malmö och Köpenhamn bidrar till intresset för regionen.

Stora näringslivssatsningar, höga anställningsplaner

Som en del av Kuststad 2025 görs satsningar på näringslivet i form av Business center Trelleborg. Inom 50 mils radie från Trelleborg hägrar bland annat den danska, tyska och polska marknaden med miljontals potentiella kunder och målet är att bidra till en ökad företagsetablering.

Enligt en rapport från Arbetsförmedlingen har det skånska näringslivets anställningsplaner gått från att ha varit mycket låga under pandemins inledande skede till att under hösten 2021 vara bland de högsta i riket. Arbetslösheten i Trelleborg är något lägre än i resten av Skåne och låg i januari 2022 på 8,2 procent. Förvärvsinkomsten i Trelleborg är lägre än i riket i stort, och i huvudsak i nivå med genomsnittet i Skåne.

Fler bostäder behövs

Även om nyproduktionen i kommunen har ökat något sedan 2017 har den under de senaste tio åren endast uppgått till cirka 50 procent av det teoretiska bostadsbehovet. Utfallet har de senaste tio åren legat på drygt 150 nyproducerade bostäder per år, med ett långsiktigt mål om cirka 225 enligt bostadsförsörjningsprogrammet mars 2018. Enligt en rapport från Region Skåne är det demografiska bostadsbehovet i Trelleborg ännu större än så – de beräknar att det behövs 234 nya bostäder per år.

Det finns ett stort intresse för nyproduktion i Öresunds-/Helsingborgsregionen, och efterfrågan bedöms vara fortsatt god.

God efterfrågan på hyresmarknaden

Trelleborg har en god hyresmarknad med låg risk för långsiktiga vakans- eller hyresrisker. Trots de relativt sett höga månadskostnaderna är det generellt inte några problem med uthyrning av nyproduktion.

Försiktigt intresse för kommersiella fastigheter

I regionen är Malmö det naturliga förstavalet för kontor och hotell/konferens, såväl för hyresgäster som för investerare. Marknadshyran i Trelleborg för kommersiella fastigheter som kontor är blygsam, vilket hittills har gjort det svårt att få lönsamhet i nyproduktion av mer högvärdiga konventionella kontorsfastigheter. Förutsättningarna för hotell/konferens i Trelleborg kräver en mer djupgående analys. Parterna kommer att sträva efter flexibla detaljplaner som möjliggör alternativa användningsområden för det fall den ursprungliga avsikten med utvecklingen inte visar sig vara kommersiellt hållbar.



Flertalet intressenter

I utvecklingen av Sjöstaden finns det många intressenter. Bland dem räknas allmänheten i form av invånare i Trelleborg och potentiellt nya trelleborgare, näringslivet och Region Skåne, hamnen, akademi och utbildning samt kommunen, främst i form av Kultur- och fritidsförvaltningen samt Bildningsförvaltningen.

Nuläget för området

Området består idag främst av ytor för hamnens logistik, uppställningsplatser för lastbil och incheckningsytor. Hamnverksamheten består av både färjetrafik och export- och import av gods mellan Sverige och resten av Europa. Det finns ett promenadstråk längs kusten ut mot Mudderberget som är tillgängligt för allmänheten. I inre Nyhamnen finns sjöräddning och fiskehamn.

I dagsläget bildar Väg 9 och E6/E22 en barriär mellan området och centrala Trelleborg. På andra sidan, precis norr om området, ligger västra Trelleborg. I nordost ligger centrala Trelleborg med centralstation samt kommersiell verksamhet, service och bostäder. Västerut ligger den mark som ska utvecklas till Västra Sjöstaden och öster om området ligger den mark där den nya hamnen växer fram. Söder om området sträcker sig Östersjön längs med hela Trelleborg och vidare utåt mot å ena sidan Höllviken, Ljunghusen och Skanör-Falsterbo och å andra sidan Gislövs läge, Smygehuk och Beddingestrand.

Sjöstaden imorgon: En stadsdel för hela staden

Med den nya stadsdelen kommer staden, centralstationen och havet knyts samman. Här kommer nya bostäder, lokaler för verksamheter och attraktiva mötesplatser växa fram. Samtidigt blir fem kilometer vattenkontakt tillgänglig för både boende och besökare, och mötet med havet, nya grönområden och den myllrande miljön skapar mervärde för hela staden.

Attraktiva bostäder för många olika kategorier

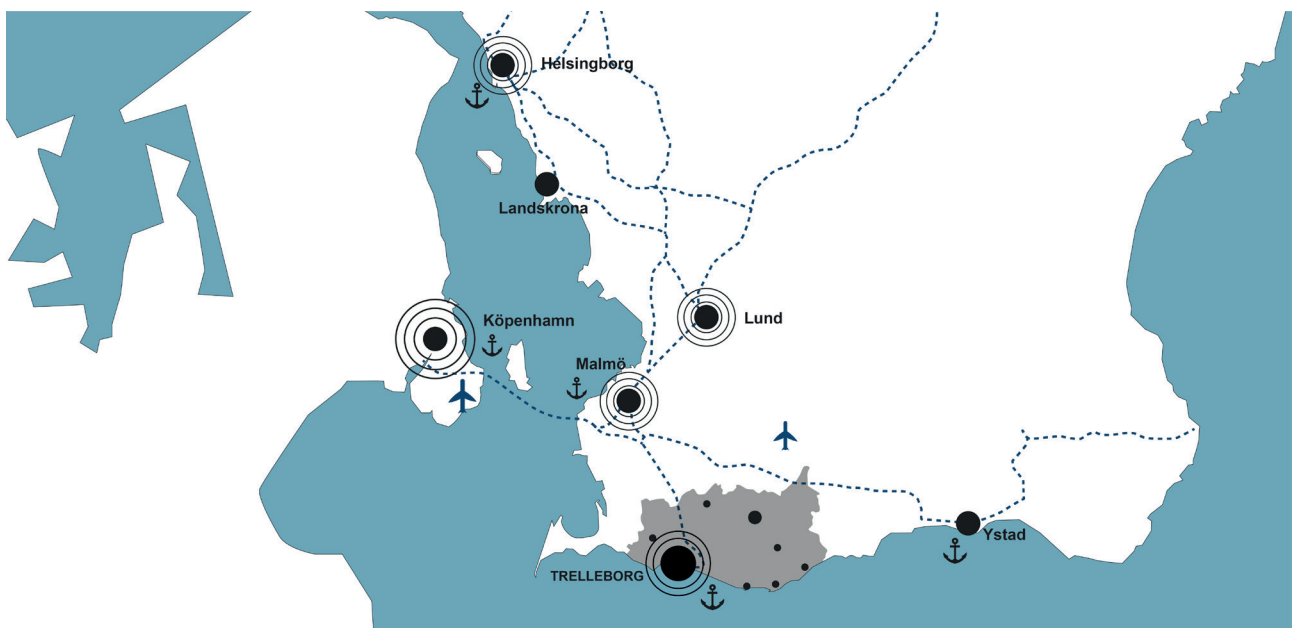
Bostäderna i Sjöstaden ska byggas för olika inkomst, livsstadier och familjekonstellationer, med olika upplåtelseformer och för en mångfald av boendeformer. Upplåtelseformerna kommer att anpassas efter den efterfrågan som finns över åren. Utgångspunkten är att cirka 80 procent av det totala antalet byggrätter ska bebyggas med bostäder, medan resten utgörs av byggnader för offentlig service, kommersiell verksamhet samt parkering. För bostadshusen är ambitionen att 1/3 ska vara hyresrätter och 2/3 bostadsrätt/ägarande.

Sjöstaden som en del av Kuststad 2025 bidrar till att positionera Trelleborg som navet i en stor internationell region. De som ska bo här behöver inte nödvändigtvis komma från Trelleborg utan kan ha flyttat hit från andra delar av Skåne, resten av landet eller resten av världen. För mer information, se planprogrammet och hållbarhetsprogrammet för Sjöstaden.

Nära till Skåne och resten av världen

Området har redan nära till goda kommunikationer. Tack vare Trelleborgsbanan tar det dryga halvtimmen med tåg från centralstationen till Malmö. Köpenhamn når man på 45 minuter och därifrån öppnar sig resten av världen – som också går att nå med färjetrafiken från hamnen. Med bil når man snabbt E6/E22.

Ett tydligt fokus i planprogrammet för Sjöstaden är att skapa goda gång-, cykel- och kollektivtrafikstråk inom området och ut mot resten av staden. En annan prioritet är att skapa goda och säkra kopplingar över Strandgatan/Hamngatan för att länka ihop området med centrala Trelleborg. För mer information, se planprogrammet och hållbarhetsprogrammet för Sjöstaden.



Sjöstaden bidrar till att stärka Trelleborgs roll som navet i en stor internationell region, med goda förbindelser till både Skåne och resten av världen.

Konkurrenser att lära av och särskilja sig från


I Kuststad 2025 ingår även projektet Västra Sjöstaden, som när det står klart kommer att innehålla cirka 1 800 nya bostäder. Västra Sjöstaden utvecklas precis väster om Sjöstaden och har en tidslinje som löper något tidigare än Sjöstaden. Sammantaget innebär utvecklingen av de båda områdena att drygt 7 000 nya bostäder kommer tillföras Trelleborg under en kort tidsperiod. Sjöstaden kan dra nytta av att Västra Sjöstaden utvecklas tidigare och på så sätt redan har börjat sätta kuststräckans nya identitet.

Andra områden som delar Sjöstadens havsnära läge är Västra Hamnen och Limhamns Sjöstad i Malmö. Nyhamnen i Malmö kommer växa fram parallellt med Sjöstaden och alla dessa områden ha en tydligare storstadsidentitet än vad Trelleborg kan erbjuda. Däremot kommer Sjöstaden vara en av de stadsdelar i Trelleborg med mest utpräglad citykänsla. Det gör att boende i Sjöstaden får den mindre stadens fördelar i kombination med liv och rörelse.

Andra konkurrenser som bör noteras är pendlingsorter på havsnära lägen som Vellinge, Höllviken och Ystad samt Trelleborgs övriga kranskommuner. Jämfört med dessa har Sjöstaden den stora fördelen att ha direkt tillgång till spårburen kollektivtrafik, vilket gör det enkelt att ta sig till arbete på annan ort.



Västra Hamnen i Malmö delar Sjöstadens havsnära läge, och är ett område att inspireras av och särskilja sig från.



5. Kommunikation: Tydlig identitet, starkt varumärke

Vår vision är att skapa en stadsdel som tar tillvara, utvecklar och stärker det unika läget, både i Trelleborg och i sydvästra Skånes storstadsregion. För att vi ska nå vår vision behöver vi tänka varumärke och kommunikation från start. På så vis kan vi skapa en attraktivitet i området, skapa en betalningsvilja och etablera det både som stadsdel för boende och destination. En viktig uppgift för Bolagets ledning blir att utveckla dessa tankar i varumärkesarbetet och platsmarknadsföringen.

Besöka, uppleva, berätta

En plats identitet och varumärke skapas till stor del av människorna som vistas där, aktiviteterna de gör och berättelserna de för vidare. Vi vill i ett tidigt stadie bidra till dessa upplevelser av platsen, oavsett om de sker fysiskt, digitalt eller förmedlas av vänner och bekanta. Bolaget bildas 2023, byggstart planeras till 2027 och däremellan finns det tid att börja prata om Sjöstaden, sätta identiteten och göra det lockande att besöka området. Genom att erbjuda aktiviteter som exempelvis Hamnens dag eller Öppna Havet-festivalen hjälper vi människor att bygga en relation till området. Här får vi även draghjälp av Västra Sjöstadens utveckling samt de målpunkter vi vill etablera tidigt – som Mudderberget med plats för konserter och umgänge eller exempelvis ett campus.

Kommunikationen har en bred målgrupp men kan i detta stadie delas upp i grannar (i Trelleborg som helhet), potentiella boende (oavsett om de bor i Trelleborg eller inte idag) samt beslutsfattare, investerare/fastighetsägare, samarbetspartners kring hållbarhet och innovation och övriga intressenter.

Målgruppsanalys ger insikter

Området ska vara till för alla men vi behöver fördjupa kunskapen om vilka som kommer att bo här. Genom att basera analysen på människors motivationer och inställning till sitt boende snarare än enbart demografiska variabler kan vi skapa ett inkluderande område med en tydlig profil. Därför vill vi under 2023 göra en målgruppsanalys för att få ökad kunskap om de framtida boendes behov, önskemål och drivkrafter.

Målgrupperna kan komma i princip varifrån som helst: andra delar av Trelleborg, resten av landet – eller resten av världen. Trelleborgs läge, förutsättningar och satsningar inom Kuststad 2025 gör att Sjöstaden har all möjlighet att knyta an till Europa och locka till sig internationella boende. Därför behöver vi inte bara sätta Sjöstaden på kartan, utan också etablera Trelleborg som en framtidsstad i en växande region.

6. Hållbarhet: En klimatpositiv stadsdel



För att säkerställa en hållbar utveckling av Sjöstaden har det tagits fram ett hållbarhetsprogram. Det ligger till grund för arbetet med att förverkliga vår vision och ger en gemensam bild av vilka hållbarhetsaspekter vi ska prioritera och hur vi ska nå dem.

Utvecklingen av Sjöstaden har fyra övergripande fokusområden:

- 🌿 Klimatsäkrad blågrön stadsdel
- 🌿 Tryggt, trivsamt och för alla
- 🌿 Attraktiv blandstad 24/7
- 🌿 Arkitektur och innovation i framkant

För varje fokusområde finns projektmål med tydligt definierade strategier och koppling till FN:s globala mål för hållbar utveckling.

En stadsdel som ger mer än den tar

Vår ambition är att Sjöstaden ska vara en klimatpositiv stadsdel som kan hjälpa andra delar av staden med elförsörjning genom att nyttja de lokala förutsättningarna med vind och vatten. Tre frågor som skiljer sig åt i olika klimatpositiva projekt är hur snabbt man vill uppnå klimatpositivitet, hur stor andel som är klimatkompensation och inom vilket område det kompenseras. En viktig uppgift för Bolaget är att tidigt definiera vad vi eftersträvar och vilka strategier som tar oss dit.

För alla – med alla

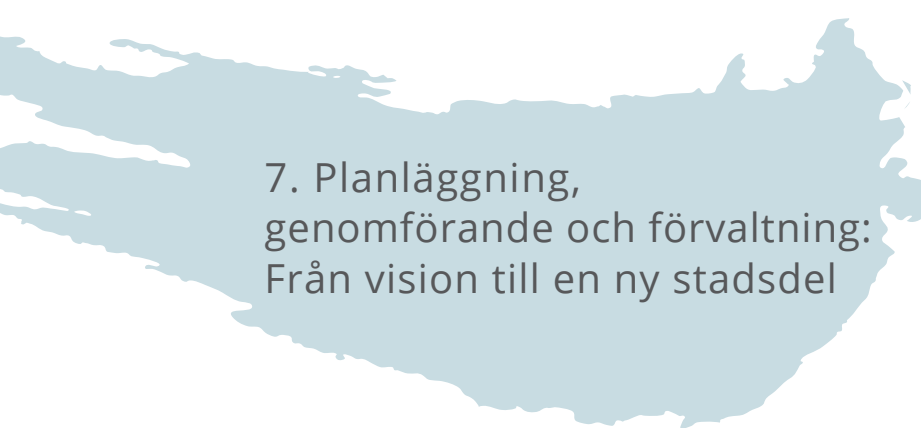
Sjöstaden kommer bli en mycket central del av Trelleborg och påverka hela staden. Det ska vara en stadsdel för alla och vi vill involvera medborgarna även i utformningen av området.

I vanliga fall görs medborgardialog med dem som bor kring platsen som ska bebyggas, men i nuläget har inte området några grannar alldeles nästgräns. Därför vill vi utveckla nya former för medborgardialog. Det ger trelleborgarna möjlighet att forma stadsdelen, och gör att vi kan skapa ett attraktivt område för hela staden.

Från mål till konkreta handlingar

Hållbarhetsprogrammet har tagits fram tidigt i planprocessen, och ska genomsyra hela arbetet med Sjöstaden – från planprogram och övrig planering till förvaltning. Vår ambition är att hållbarhetsprogrammet ska certifieras enligt Citylab, vilket gör att det finns alla möjligheter för projektmålen att uppfyllas och följas upp framöver.

För mer information, se hållbarhetsprogrammet för Sjöstaden.



7. Planläggning, genomförande och förvaltning: Från vision till en ny stadsdel

Bolagets gemensamma åtagande består av allt från att äga marken, till att utforma området och sedan genomföra det vi har planerat. Genom Trelleborgs kommun, Skanska och OBOS har vi den breda kompetens, kunskap, erfarenhet, storlek, finansiella muskler och tydliga genomförandeperspektiv som krävs för att utveckla Sjöstaden.

För mer information, se planprogrammet för Sjöstaden.

Starkt fokus på genomförbarhet

En av anledningarna till att vi väljer att bilda ett gemensamt bolag är de fördelar kring genomförbarheten det medför – vi kan redan från början säkerställa att de planer som görs går att realisera, och hur. Genom kommunen får bolaget erfarenheter av planprocessen och kunskap om de lokala förutsättningarna och Kuststad 2025. Från Skanska och OBOS får vi långtgående kompetens om projektutveckling i tidigt skede samt erfarenhet från att arbeta aktivt med ekonomiskt värdeskapande. Bolaget ansvarar för att uppfylla visionen för Sjöstaden och kommer aktivt arbeta för att i samverkan med kommunen forma stadsbilden i området, exempelvis genom detaljplaner.

Värdefulla byggrätter ökar intäktsnivåerna

För att klara av parternas högt ställda målsättningar med Sjöstaden och de stora investeringar som är förknippade med stadsutvecklingen kommer det att vara nödvändigt att skapa förutsättningar för en högre intäktsnivå i de olika projekt som avses realiseras jämfört med hittillsvarande nyproduktion i Trelleborg. Vi behöver därför arbeta aktivt med att skapa värdefulla byggrätter.

Sjöstaden utvecklas på en plats som tidigare inte varit tillgängligt för bostäder. Att området nu tillgängliggörs är första steget för att öka värdet.

En förutsättning för att projektet ska bli lönsamt och framgångsrikt är att byggrättsvärdena höjs genom vårt utvecklingsarbete. Det vi behöver göra är naturligtvis att skapa en attraktivitet rent innehållsmässigt i det vi utvecklar. Här är rätt timing en viktig parameter, så att det finns en efterfrågan på de produkter vi bygger när de står klara – detta behöver vi skapa en plan för. Ett exempel är att det är lättare att locka till sig kommersiella verksamheter om det redan finns ett kundunderlag i form av boende. En del i arbetet med att öka värdet i området är också att redan tidigt använda kommunikation och placemaking för att bygga ett starkt varumärke med en tydlig identitet.

För att skapa en lönsamhet i projektet och säkerställa att vårt arbete ligger inom budget behöver vi också löpande kontrollera exploateringskostnaderna. Vi behöver arbeta för att sänka exploateringskostnaden per byggrätt, genom exempelvis besparingar och löpande kostnadskontroll. Vi behöver också arbeta för att detaljplanernas byggrätter ska vara enkla, effektiva och flexibla.

Kulturhus blir en tillgång för hela staden

Idag har Trelleborg viss kulturverksamhet och kulturella mötesplatser men inget samlat kulturhus med plats för stor publik. Vi vill erbjuda ett kulturhus med konserthall och plats för kulturföreningar i Sjöstaden. Behov och förväntningar på en sådan plats behöver vi undersöka i dialog med potentiella hyresgäster. Kulturhuset blir en tillgång för hela staden och besökare utifrån. Det fungerar som målpunkt i stadsdelen, bidrar till att skapa liv och rörelse och ger extra skjuts åt de stråk vi vill etablera.

Placemaking på Mudderberget

En plats på området som redan idag är tillgänglig för besökare är Mudderberget, utkiksplatsen vid den västra piren. Efter en promenad längs strandkanten kan besökare ta sig upp på utkiksplatsen och härifrån blicka ut mot havet, kustlinjen och fartygen som passerar förbi.

Mudderberget kan förstärkas som målpunkt genom att utnyttja sluttningen till exempelvis konserter, fika och picknick. Med inspiration från Scaniabadet och Pildammsparken i Malmö vill vi här erbjuda placemaking-aktiviteter från det att vi tillträder marken. För att vi ska lyckas krävs det att vi lämnar en yta i anslutning till berget tillräckligt fri för folk att röra sig här utan problem.

Evenemangsstråk knyter an till staden

För att binda ihop staden med Sjöstaden vill vi skapa ett evenemangsstråk. Här kan besökare promenera längs med vattnet förbi caféer, serveringar, butiker och kontor. Genom att skapa gott om rum för vistelser och utblickar förstärks upplevelsen av havet och hamnen.

Över Nyhamnens bassäng vill vi skapa två nya broar som ger särprägel till området och särskiljer evenemangsstråket från andra kajpromenader. Läläget i den inre delen av bassängen ger förutsättningar att skapa en aktiv, lekfull plats fylld av vattensport, bad och lek.



Lekfullt vid vattnet

Närheten till havet ger möjlighet att bada på olika sätt. Området kommer ha fem kilometer vattenkontakt och för den som föredrar sand finns Västra Sjöstadens strand på kort avstånd.

Ett kallbadhus på området gör det möjligt att bada året runt. Upplevelsen av havet och hamnen kan förstärkas genom platser att stanna upp på och blicka ut mot vattnet, exempelvis uteserveringar.

En saltvattenpool vid kajkanten kan agera badplats, träningsplats och blir en målpunkt för lek, upplevelser och mingel. Vår målsättning är att etablera saltvattenpoolen som en mötesplats. Det skapar goda möjligheter att locka hit restauranger, caféer och annan kommersiell verksamhet som bidrar till platsens attraktivitet. Hur vi rent konkret går tillväga för att göra saltvattenpoolen till en plats för liv och rörelse är en fråga vi behöver arbeta vidare med.

Unikt boende ger spets

I Sjöstaden ska det finnas en variation av upplåtelseformer och boendeformer, för olika plånböcker och livsstadier. Det innebär att stadsdelen kommer att rymma enklare lösningar, som exempelvis modulbyggda bostäder, som kompletteras med ett utvalt antal hus med unik gestaltning. Det kan till exempel röra sig om att skapa boende direkt vid vattnet eller med lokal kajkant. Området är en gammal hamn, vilket är en spännande identitet och ett arv som vi kan knyta an till och utgå från rent arkitektoniskt.

Tekniska innovationer

Utvecklingen av Sjöstaden ska genomsyras av en teknisk innovationsagenda. Innovationerna kan ha flera ändamål. De kan lösa problem eller underlätta vardagen för dem som bor här, oavsett om det rör förbättrad livskvalitet, ekonomi eller hållbarhet. Vår ambition är att de hållbara innovationerna ska vara inbyggda i boendet och stadsdelen och främja en mer hållbar livsstil för alla som bor här. Målet är att man i Sjöstaden inte ska behöva vara hållbarhetsentusiast för att leva just hållbart. Innovationerna kan också ha andra syften, som att gynna ekonomin i projektet eller genomförandet.

En sak kan vi vara säkra på: Framtiden kommer föra med sig många nya innovationer som vi inte kan förutse idag – de vill vi ta vara på! Vi vill samarbeta med innovationsdrivna företag med cirkulär profil och prova nya lösningar. För att lyckas behöver vi skapa ett starkt varumärke som lockar till sig denna typ av bolag.

Planeringsprocess och genomförande

Planarbetet för Sjöstaden är på god väg. Redan har arkitektuppdrag genomförts och både strukturplan och hållbarhetsprogram har tagits fram. Arbetet framåt delas upp i tre tydliga steg. När affärsplanen skrivs är vi mitt uppe i steg 1 och planprogram är under framtagande. Stadsdelen har preliminärt delats upp i ett antal delområden som kommer att bli föremål för separat detaljplaneläggning. Här beskriver vi de viktigaste aktiviteterna i varje steg.

Steg 1, 2022-2023

Planprogram tas fram

Planprogrammet agerar visionsdokument för stadsdelen och är en viktig utgångspunkt för det kommande detaljplanearbetet.

Genomföra planprogramarbete

Planprogrammet sammanställs och går på samråd enligt kommunens principer. Synpunkter samlas in. Information och dialog. Planprogrammet kompletteras och antas.

Ta fram och sammanställa gestaltungsprinciper för Sjöstaden

Fastställa principer för höjdsättning: hantering av dagvatten, skyfall och havsnivåhöjning

Steg 2, 2023-2027

Detaljplan 1 och 2 och byggstart

Detaljplaner upprättas i samverkan med kommunen och Sjöstaden börjar byggas.

Genomföra detaljplanearbetet

Viktiga delar i detaljplanearbetet är:

- Precisering av utformning av allmän platsmark, gator, torg, parker
- Principer för teknisk infrastruktur
- Gestaltungs- och kvalitetsprogram
- Volymstudier
- Sol- och dagsljudsstudier
- Trafikbuller
- Fördjupad geoteknikutredning
- Fördjupad parkeringsutredning
- Fördjupad exploateringskalkyl
- Markfördelning mellan aktörer
- Förslag/alternativ på exploatering av kvartersmark. Här kan tävling/parallella arkitektupdrag vara lämpliga sätt att få fram önskad kvalitet
- Planillustration
- Detaljplaneförslag på samråd
- Information, medborgardialog
- Justering av förslaget efter samråd
- Granskningsskede och antagande
- Tid för eventuell överklagan

Genomföra kompletterande undersökningar kring markföreningar

Sammanställa åtgärdsförslag kring markföreningar

Sanering av markföreningar

Renovering av kajerna

Uppsamling av massor

Utbyggnad av allmän platsmark, gator, torg och parker

Utredningar som genomförs parallellt och kommer att påverka Sjöstaden är:

Skyfallsplan för hela staden

Miljötilstånd för sandstrand i Västra Sjöstaden: sandtag och utläggning

Ändring av hamnens miljötilstånd, vilket sker när den nya hamnfarten är på plats

Steg 3, 2027 och framåt

Fortsatt byggnation samt framtagande av detaljplan 3-6

Detaljplaner upprättas i samverkan med kommunen.

Genomföra detaljplanearbetet för detaljplan 3-6

Fortsatt byggnation

Ansvar i och frågor om genomförandet

Olika ansvar för olika delar

När detaljplanen har vunnit laga kraft ska området fastighetsbildas på det vis detaljplanen specificerar. Bolaget kommer att överlåta allmän platsmark till kommunen, som ansvarar för utbyggnaden av parker, torg, gator och kvartersbildande vägar. Kvartersmarken överläts till Bolagets ägarparter enligt utgångspunkten ägarandel och i övrigt överenskomna principer.

Förvaltning och alternativ användning av lokaler

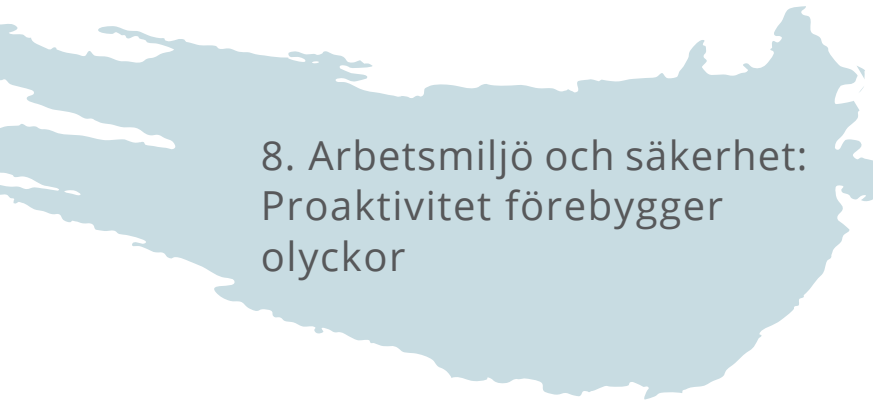
Vid det första markförvärvet kommer det finnas ett antal byggnader kvar på marken. Vi avser inte att ha driftpersonal i bolaget. Istället kommer vi att anlita en extern part för förvaltningen av existerande objekt tills det bestäms vad som ska hända med dessa.

När byggnaderna töms successivt kan det finnas andra funktioner för dem, något vi prövar för objekten efter hand. De byggnader vi bedömer har en bra alternativ funktion, exempelvis som skatepark eller annan tillfällig användning, erbjuder vi kommunen att driva och förvalta under attraktiva villkor.

Kostnadseffektiv anskaffning av överskottsmassor

En stor del av marken i området kommer behöva höjas upp för att anpassas till stigande havsvattennivåer. En stor initial ekonomisk fråga rör därför insamling av överskottsmassor till höjning. Genom att överta massor, gratis eller till en låg kostnad, från andra projekt med överskott kan vi spara på utgifterna för just denna post. Vi behöver verka för detta i ett tidigt skede och skapa en plan som beskriver och successivt utvärderar hur vi tar emot massorna på området. En viktig avvägning är att ha tillräckligt med utrymme för att lägga upp massorna, utan att skapa hinder för placemaking-aktiviteter.





8. Arbetsmiljö och säkerhet: Proaktivitet förebygger olyckor

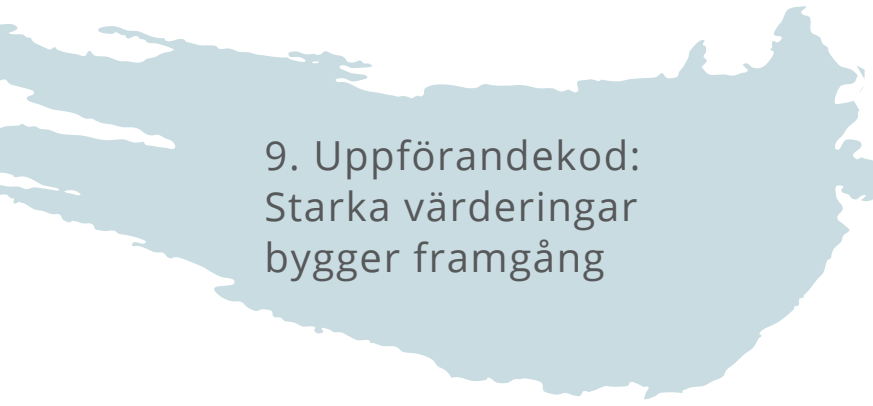
Vårt mål är att bli en förebild inom säkerhet och vårt arbete guidas av ledorden "Vi arbetar säkert, eller inte alls" samt "Alla olyckor kan förebyggas".

I praktiken innebär det att vi arbetar proaktivt med de frågor som har med arbetsmiljö och säkerhet att göra. Här utgår vi från Skanskas riktlinjer Engagerade Byggherrar, vilket är en process för hur arbetsmiljöarbete kan bedrivas för att aktivt undvika skador – från säkra idéer till arbetsplatskultur under projekteringen och exploatering samt i slutskedena.

Vi vill påbörja arbetet med att genomföra en workshop kring arbetsmiljön i tidigt skede som vi kan ta med oss in i det fortsatta arbetet. Där resonerar vi kring bygg-arbetsplatsens förutsättningar, hänsyn till tredje man och inflyttade samt framtida underhåll. En viktig uppgift för bolagets ledning blir att arbeta fram en plan för hur vi säkerställer och samordnar säkerheten på området – i alla olika skeden.

En aspekt av arbetet med arbetsmiljö och säkerhet är omsorgen om de första boende i Sjöstaden, som ju flyttar in i ett område som fortfarande byggs. Hur skapas en bra miljö med de bästa förutsättningarna för att de ska få en positiv och säker upplevelse av sitt nya hem? Detsamma gäller för övriga trelleborgare som också kommer att påverkas av områdets utbyggnad.

För mer information, se Skanskas Engagerade Byggherrar.



9. Uppförandekod: Starka värderingar bygger framgång

Som bolag kommer vi att möta många människor, organisationer och företag under Sjöstadens utveckling – allt från den lilla idrottsföreningen till kommunen och andra intressenter. I kontakten med andra bygger vi upp vårt förtroende, vilket i sin tur skapar stolthet och stärker vårt varumärke.

Som vägledning i hur vi vill uppträda i det dagliga arbetet utgår vi i tillämpliga delar från Skanskas Supplier Code of Conduct. Uppförandekoden grundar sig på ett antal värderingar: att värna om livet, agera etiskt och öppet, bli bättre tillsammans och att stå vid kundens sida. Värderingarna påminner oss om att driva verksamheten på ett ansvarsfullt och hållbart sätt, och förbinder oss att agera på en hög etisk nivå.

För mer information, se Skanskas Supplier Code of Conduct.

10. Ekonomi

Bolaget har ett övergripande ekonomiskt mål: att marknadsvärdet av de planerade byggrätterna ska överstiga den totala investeringsbudgeten för projektet. En förutsättning för vårt arbete är att skapa värdefulla byggrätter som höjer det ekonomiska värdet på området.

Målet ska följas upp årligen i samband med budgetbeslut för kommande verksamhetsår. Styrelsen kommer att uppdateras kring utvecklingen i samband med mötet för fastställandet av årsredovisningen.

Jämförande skapar ekonomisk styrning

Våra planerade investeringar är beroende av både den slutgiltiga utformningen av projektet och av hur projektet genomförs. Projektbudgeten är därför inte möjlig att slutligt fastställa i ett tidigt skede. Trots det behöver projektet styras ekonomiskt. Styrningen sker genom att årligen jämföra den aktuella projektbudgeten med ett bedömt totalt marknadsvärde.

Marknadsvärdet kommer att tas fram av en oberoende värderingsman. Beroende på utvecklingen av marknadssituationen kan värderingen göras mer frekvent vid behov.

En total projektbudget kommer att tas fram och uppdateras efterhand som projektet definieras. Projektbudgeten byggs upp av dels faktiska nedlagda investeringar, dels en bedömning av totala framtida investeringar inklusive en post för oförutsedda investeringar. Som komplement till projektbudgeten finns en projekttidsplan samt en ekonomisk långtidsplan som visar på tänkta finansiella flöden över tid.

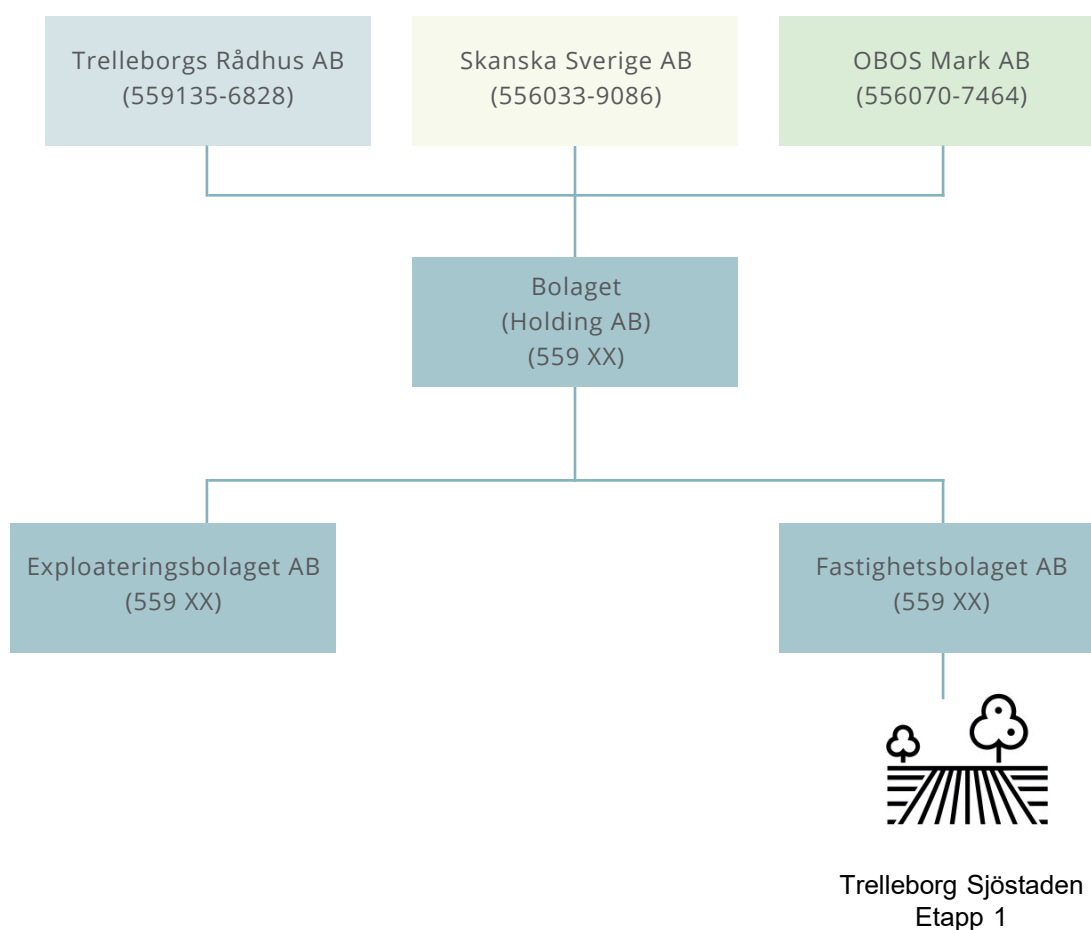
För mer information, se kassaflödesanalysen.

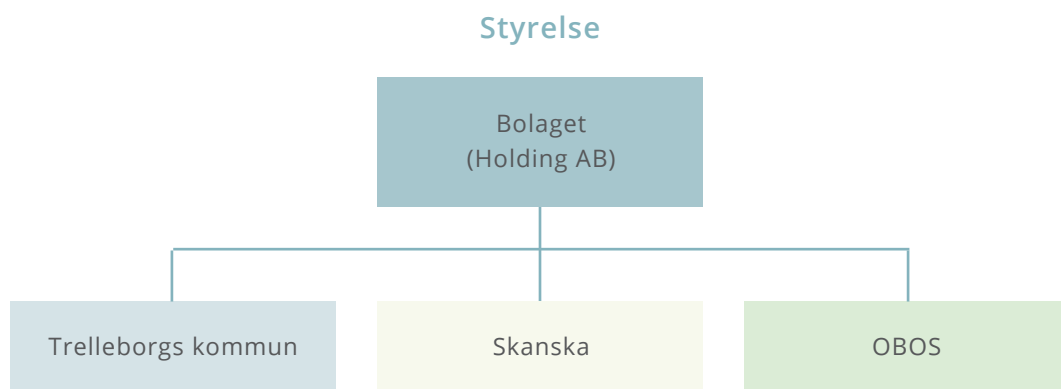
11. Bolagsstruktur och organisation

Bolagsstruktur

Vid bolagsbildningen tillsätts en styrelse, styrgrupp och projektledare alternativt vid behov en anställd VD. Styrgruppen består av en representant från varje ägare och har en operativ funktion, med projektledare/VD som verkställer. Styrgruppen styr alltså projektet; styrelsen styr bolaget.

Huvuddelen av den praktiska bolagsverksamheten kommer att bedrivas i exploateringsbolaget och det är projektledaren eller VD:n som ansvarar för den dagliga verksamheten och administrationen. Bolagets ekonomiska administration kommer inledningsvis och eventuellt även på sikt att hanteras hos en av ägarna.





Holdingbolagets styrelse kommer bestå av två ledamöter från Trelleborgs kommun, en ledamot från Skanska och en från OBOS, samt en suppleant vardera från varje ägarpart.

Styrgrupp och operativ bemanning

