



Raymond Lützhöft  
Budgetchef  
raymond.lutzhof@trelleborg.se

Till kommunstyrelsens arbetsutskott

## Upprättande av exploateringsprojekt fastigheten Signalen 20 och anslag till detaljplan.

Tekniska nämnden beslöt 2018-04-11 § 66 att hos kommunfullmäktige anhålla om att upprätta ett exploateringsprojekt för fastigheten Signalen 20 och att hos kommunfullmäktige anhålla om 1 000 000 kr år 2018 och 700 000 kr år 2019 inom exploateringsprojektet för upprättandet av detaljplan. Vidare att för egen del ingå planavtal för Signalen 20 enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut, §202 Begäran om planbesked för Signalen 19 och 20 – PL-2017-67, PL-2017-28, när kommunstyrelsen beslutat om att upprätta exploateringsprojekt för fastigheten Signalen 20, att översända ärendet till kommunfullmäktige för beslut samt att översända ärendet till samhällsbyggnadsnämnden för information.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse med möjlighet till centrumverksamhet.

### Beredning

Bakgrunden till planläggning är att kommunstyrelsen 2015-06-03 tog beslut om att ta fram ett planprogram för Övre och Stadsparkskvarteren och att utse en politisk styrgrupp för denna. Planprogrammet har utarbetats av en projektgrupp med representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen, tekniska förvaltningen och kommunledningsförvaltningen. Under arbetet har bland annat en kommunövergripande workshop hållits för att utarbeta en gemensam målbild kring områdets utveckling. Som grund för planprogrammet ligger flera utredningar och resultatet från tre olika arkitektkontor som arbetat med området. Kommunfullmäktige godkände planprogrammet 2018-04-23. Som ett steg i genomförandet av planprogrammet har tekniska förvaltningen som markägare och planbeställare för kommunens mark ansökt hos samhällsbyggnadsnämndens och erhållit positivt planbesked för kommunens fastighet Trelleborg Signalen 20.

Tekniska förvaltningen är planbeställare på kommunens mark och därmed den förvaltning som bekostar detaljplanen, detaljplanens utredningar samt övriga förberedande undersökningar.

För framtagande av detaljplanen som avser del av kommunens fastighet Signalen 20 så beräknar tekniska förvaltningen de totala utgifterna till 1.700 tkr.

Övriga utredningar som har utförts i samband med framtagandet av planprogrammet bedöms i nuläget tillräckliga för de krav som ställ i detaljplanearbetet. För utredningarna har sen tidigare (1 450 tkr) beviljats.

Detta ärende avser enbart kommunens fastighet. Detaljplanen kommer även att innefatta fastigheten Signalen 19. Fastigheten Signalen 20 och delar av Signalen 19, som ägs av Östersjöterminalen AB, har konstaterats vara kraftigt förorenade av den gasverksdrift som tidigare bedrivits på fastigheten. Kommunen ansöker hos Naturvårdsverket, genom länsstyrelsen, om bidrag för att sanera marken till känslig markanvändning. Beviljat bidrag är en förutsättning för att kommunen ska kunna genomföra projektet enligt nuvarande plan. Uteblivit bidrag innebär att kommunen kommer att behöva skjuta till medel alternativt ändra planerna för området. Utgifterna för den ansökta saneringen beräknas i nuläget till 35,4 mnkr för sanering till mindre känslig markanvändning och totalt 44,6 mnkr för sanering till känslig markanvändning, vilket är en förutsättning för att kunna bygga bostäder. Kommunens ansvar som verksamhetsutövare beräknas till 20 procent av utgifterna för saneringen till mindre känslig markanvändning. Dessa utgifter tillsammans med den lönsamhet som uppstår i projektet ska avräknas bidraget.

Länsstyrelsen bedömer i nuläget att någon arkeologisk utredning inte är aktuell för området. Det har därför inte uppskattats några utgifter för arkeologiska utredningar ovan. För det fall fornlämningar påträffas och det blir aktuellt med arkeologiska undersökningar kommer detta behandlas i ett separat ärende då det kan innebära ökade utgifter.

I det fall detaljplanen även kommer att avse andra privatägda fastigheter så kommer respektive fastighetsägare står för sina utgifter för framtagande av detaljplanen. Exploateringsavtal kommer att då upprättas för att reglera de utgifter som i samband med genomförandet av detaljplanen som hänför sig till den del av planområdet som är privatägd.

De beräkningar som hitintills gjorts avseende projektets ekonomi som helhet visar att de infrastruktursatsningar som beräknas utföras i området inte har ekonomisk bärkraft i den värdeökning som uppstår i samband med exploateringen av området. Det resulterar i ett negativt ekonomiskt resultat för projektet. Tekniska nämnden anser ändå att exploateringen bör genomföras då den är viktig ur ett stadsutvecklingsperspektiv.

Detaljplanen föreslås påbörjas omgående om samhällsbyggnadsnämnden beslutar att inleda planarbete. Planläggning sker enligt standardförfarande.

I den av kommunfullmäktige 2017-11-27 fastställda budgeten med exploateringsplan för åren 2019-23 finns projektet ej med.

Detaljer i övrigt dvs. bakgrund, kalkyler, tidplan och omfattning framgår av tekniska nämndens protokoll och en bilaga över området. Någon tjänsteskrivelse finns inte presenterad.

## **Förslag till beslut**

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige besluta

att upprätta ett exploateringsprojekt för Signalen 20,

att för upprättande av detaljplanen anslå totalt 1.700 tkr fördelat med 1.000 tkr år 2018 och 700 tkr år 2019 inom tekniska nämndens exploateringsbudget för skattekollektivet samt

att uppdra åt tekniska nämnden att återkomma med framställan om exploatering med budget senast år 2020 eller i annat fall med en avvikelserapport.