



Natali Georgievski  
Exploateringsingenjör  
Natali.Georgievski@trelleborg.se  
0410 – 73 45 14

Kommunstyrelsen

## **Äskande av medel för utbyggnad av exploateringsområde för detaljplan, DP 243 "Övre och Stadsparken", DP 234 "Gasverket" samt DP 242 "Förskola och Allén".**

### **Ärendebeskrivning**

2015-06-03 beslutade kommunstyrelsen, KS §166, Dnr KS 2015/463 om att ta fram ett planprogram för Övre och Stadsparkskvarteren i syfte att planera denna strategiska plats och ge den ett nytt hållbart och attraktivt innehåll på både kort och lång sikt. "Övre och stadsparkskvarteren", nedan kallat Exploateringsområdet, avser markerat område i bilaga 1. 2018-04-23 antogs förslag till planprogram för Övre och Stadsparkskvarteren, vilken senare mynnat ut i tre detaljplaner;

1. DP 243 Innerstaden 3:77 m.fl. "Övre och Stadsparken",
2. DP 234 Signalen 19 m.fl. "Gasverket",
3. DP 242 Bollen 2 m.fl. "Förskola och Allén".

Beslut att upprätta exploateringsprojekt för detaljplan DP 243, samt anslag om 3 100 tkr för planering, innefattande arbete med detaljplan och utredningar med mera, fattades av kommunfullmäktige 2018-08-27.

Beslut att upprätta exploateringsprojekt för detaljplan DP, samt anslag om 1 700 tkr för planering, innefattande arbete med detaljplan och utredningar med mera, fattades av kommunfullmäktige 2018-08-27.

Beslut att upprätta exploateringsprojekt för detaljplan DP 242, samt anslag om 1 900 tkr för planering, innefattande arbete med detaljplan och utredningar med mera, fattades av kommunfullmäktige 2019-03-25.

Inom Exploateringsområdet har respektive detaljplaneområde markerats översiktligt, se bilaga 2.

Syftet med samtliga detaljplaner är att förtäta centrala delar av Trelleborgs kommun samt att tillskapa allmän plats som binder samman staden. Detaljplanerna möjliggör för att Exploateringsområdet omvandlas till en funktionsblandad stadsbebyggelse, innefattande bland annat en temalekplats, vilken utvidgar befintlig stadspark norrut, cirka 650 bostäder, en ny förskola, verksamheter samt möjlighet för ett parkeringshus.

Kommunen äger den övervägande delen av marken inom Exploateringsområdet. Sommaren år 2019 genomförde kommunen ett strategiskt markförvärv av fastigheterna Blixten 16 och 17 i syfte att inkludera fastigheterna i DP 234 Signalen 19 m.fl. "Gasverket" och skapa en bättre stadsbild och entré till Övre och stadsparken. Inom Exploateringsområdet finns även privata fastighetsägare, vilka överlåter mark till kommunen för allmän platsmark och exploaterar egen mark i enlighet med detaljplanerna.

Tekniska serviceförvaltningen, har via projektavdelningen, påbörjat detaljprojektering av allmän platsmark, ledningsflytt och annan teknisk infrastruktur. Förfrågningsunderlag för upphandling av markentreprenör väntas kunna annonseras under sommaren innevarande år, 2020.

Inom Övre finns förorenad mark med anledning av tidigare gasverksverksamhet och spårväg. För exploateringen av fastigheterna Signalen 20 och Signalen 19 har kommunen ansökt och fått beviljat saneringsbidrag om 56,14 Mkr från Naturvårdsverket, NV-05147-17 2019-06-13, för att möjliggöra för byggnation av bostäder. Separat medel har äskats för saneringen inom fastigheterna, se KS 2019/670.

Kommunen kommer att äga och förvalta all allmän platsmark inom planområdet. Kvartersmarken inom planområdet möjliggör för bostäder, parkeringshus samt förskola och kommer att markanvisas och överlåtas till exploatörer.

Markanvisningen är avslutad inom DP 243 "Övre och stadsparkskvarteren" och har tilldelats sju exploatörer, se bilaga 3. Markanvisningsavtal avser att tecknas med samtliga exploatörer sommaren 2020. Anvisning av mark för en förskola inom DP 242 "Förskola och Allén" är under pågående arbete. Kommande markanvisning för bostäder inom DP 242 och, efter genomförd sanering, inom DP 234 "Gasverket" påbörjas hösten 2020 respektive hösten 2021.

## Beredning

### Sammanfattning

Detaljplan DP 243 Innerstaden 3:77 m.fl. "Övre och Stadsparken" vann laga kraft 2019-12-04. Detaljplanerna, DP 234 Signalen 19. m.fl. "Gasverket" och DP 242 Bollen 2 m.fl. "Förskola och Allén" är under pågående arbete och beräknas kunna skickas till samhällsbyggnadsnämnden för antagande hösten innevarande år, 2020. För att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse samt utvidgning av stadsparken med en temalekplats norrut, måste allmän platsmark och allmänna anläggningar byggas ut. Utbyggnaden av allmän platsmark avser att genomföras i en entreprenad för samtliga detaljplaner genom etappvis utbyggnad. Entreprenadarbeten beräknas starta hösten år 2020 och slutligt färdigställande av allmän platsmark beräknas ske under 2023.

För genomförandet av allmän plats äskas 110,8 Mkr till skattekollektivet, 7,3 Mkr till taxekollektivet VA och 3,0 Mkr till taxekollektivet Elnät.

Exploateringen beräknas för den skattefinansierade delen, avseende DP 243 "Övre och Stadsparken", ge ett ekonomiskt nollresultat. Resterande exploatering, DP 234 "Gasverket" och DP 242 "Förskola och Allén" beräknas, för både skatte- och taxekollektivet, ge ett negativt ekonomiskt slutresultat. Redan inför äskandet och upprättandet av respektive exploateringsprojekt, har det varit tydligt att projekten

inte kunnat ha en ekonomisk bärkraft med anledning av den omfattande ledningsflytten och behov av sanering. Politiken ansåg dock att exploateringen ändå bör genomföras då den är viktig ur ett stadsutvecklingsperspektiv, samt att hålrummet i Trelleborgs innerstad behöver läkas.

## Syfte

Syftet med detta projekt är att Exploateringsområdet, innefattande DP 243 Innerstaden 3:77 m.fl. "Övre och Stadsparkskvarteren", DP 234 Signalen 19 m.fl. "Gasverket" och DP 242 Bollen 2 m.fl. "Förskola och Allé", nedan kallade Detaljplanerna, skall byggas ut i enlighet med intentionerna i detaljplanerna.

Äskade medel skall täcka kostnader för arbeten med ledningsflytt, samt utbyggnad av allmän platsmark i form av gator och gc-stråk inom och i anslutning till områden för detaljplanerna. Äskade medel skall även täcka kostnader för utbyggnad av ny temalekplats, vilken blir en förlängning av befintlig stadspark norrut, samt kostnader för marksanering, arbete med markförsäljning, fastighetsbildning, samordning och liknande.

Äskat medel skall täcka VA-avdelningens kostnad för ledningsflytt, nedläggning av nytt rörmagasin för dagvattenhantering upp till 30-årsregn, nya brunnar och övriga behövliga anläggningar och ledningar för utbyggnaden inom Exploateringsområdet.

Äskat medel skall täcka Energiavdelningens kostnad för ledningsflytt, nya elledningar samt två nya elnätstationer inom Exploateringsområdet.

Den totala kostnaden för entreprenaden för utbyggnad av allmän platsmark, inklusive skattekollektivets kostnad för ledningsflytt, samt exklusive kostnaden för sanering, beräknas landa på 108,3 Mkr. Enligt kommunens riktlinjer för offentlig utsmyckning äskas därför 1,1 Mkr till offentlig konst, vilket utgör cirka 1 procent av den totala entreprenaden som belastar skattekollektivet för utbyggnaden av allmän plats och infrastrukturinvestering.

## Organisation

Mark- och exploateringsenheten kommer att vara beställare av samtliga arbeten samt svara för samordningen av exploateringen inom området, vilken genomförs genom etappvis utbyggnad. Föreslagen etappindelning redovisas i bilaga 4.

Projektavdelningen kommer, i uppdrag av Mark- och exploateringsenheten, handla upp projekt och entreprenadarbeten för utbyggnad av allmän plats samt ledningsflytt. Projektavdelningen avser att ta hjälp av en extern byggledare för utbyggnaden av allmän plats.

Ledningsflytten samordnas av projektavdelningen och genomförs i enlighet med framtaget genomförandeavtal, se bilaga 5. Genomförandeavtalet avser att tecknas med respektive ledningsägare och reglerar parternas åtaganden och skyldigheter inför ledningsflytten inom Exploateringsområdet.

Mark- och exploateringsenheten ansvarar för uppföljning och slutredovisning av intäkter och utgifter som berör skattekollektivet.

VA-avdelningen respektive Energiavdelningen ansvarar för uppföljning och slutredovisning av intäkter och utgifter som berör taxekollektivet.

## Tidplan

Detaljplanen, DP 243 Innerstaden 3:77 "Övre och Stadsparken" vann laga kraft 2019-12-04. Detaljplanerna DP 234 Signalen 19 m.fl. "Gasverket" och DP 242 Bollen 2 m.fl. "Förskola och Allén" har inte vunnit laga kraft än, men väntas kunna skickas upp för antagande till Samhällsbyggnadsnämnden hösten 2020.

Detaljprojekteringen av allmän plats påbörjades i december 2020 och väntas pågå fram till juni 2020.

Entreprenadarbeten innefattande ledningsarbeten och ledningsflytt, utbyggnad av allmän plats, belysning med mera beräknas starta hösten 2020 och pågå till och med hösten 2021. Färdigställandet av gator och grönytor innefattande toppbeläggning på gator med mera genomförs när exploaterer är klara med byggnation och byggtrafik. Utbyggnaden av temalekplatsen påbörjas år 2022, för att ett år senare vara färdigställd i samtid med påbörjad inflytt i det nyexploaterade området inom DP 243 "Övre och Stadsparken". Utbyggnaden av temalekplatsen kan behöva senareläggas med anledning av bristande plats för etablering vid bostadsbyggnationen inom DP 243 "Övre och Stadsparken", varför delar av temalekplatsen reserverats för etableringsyta vid behov.

Med anledning av pågående sanering inom fastigheterna Signalen 20 och del av fastighet Signalen 19, vilka omfattas av detaljplan DP 234, kommer en etapputbyggnad vara nödvändig. Utbyggnaden av allmän plats, samt ledningsflytt, byggs ut i två etapper. Den första etappen omfattar ledningsflytt och utbyggnad av allmän plats inom DP 243 och DP 242. Arbetena börjar i exploateringsområdets östra gräns, vid Hesekillegatan, och vidare i väst, till och med korsningen mellan Allén och Norregatan. Andra etappen omfattar ledningsflytt och utbyggnad av allmän plats inom DP 234.

Exploateringen av bostäder kommer också att ske etappvis och följer utbyggnaden av allmän plats. DP 243 "Övre och Stadsparken" byggs ut först, tillsammans med tillhörande temalekplats. Parallellt med denna utbyggnad kommer förskolan att byggas ut, vilken prioriterats inom DP 242 "Förskola och Allé", följt av markanvisning och bostadsexploatering inom densamma och sist inom DP 234 "Gasverket".

Färdigställande av gator och grönytor väntas kunna ske år 2023 för DP 243 "Övre och Stadsparken" och DP 242 "Förskola och Allén", och år 2024 för DP 234 "Gasverket", men kan behöva senareläggas. Slutredovisning till kommunfullmäktige väntas ske i samband med årsredovisningen för år 2024, men kan behöva senareläggas.

I bilaga 6 illustreras en tidplan för utbyggnaden av allmän plats och bostäder inom Exploateringsområdet mellan år 2020 till och med år 2024/2025.

## Ekonomi

### Skattekollektivet

En gemensam exploateringskalkyl har upprättats för Detaljplanerna. Totalt avser 110,9 Mkr finansieras via skattekollektivet för genomförandet av Detaljplanerna.

Projekten beräknas för den skattefinansierade delen, avseende DP 243 "Övre och Stadsparken", ge ett ekonomiskt nollresultat. Resterande exploatering, DP 234 "Gasverket" och DP 242 "Förskola och Allén" beräknas, för den skattefinansierade

delen, ge ett negativt ekonomiskt slutresultat, vilket föranletts av nödvändig och omfattande ledningsflytt och sanering inom Exploateringsområdet.

Redan inför äskandet och upprättandet av respektive exploateringsprojekt, har det varit tydligt att projekten inte kunnat ha en ekonomisk bärkraft. Politiken ansåg dock att exploateringen bör genomföras då den är viktig ur ett stadsutvecklingsperspektiv. En förtätning med cirka 650 bostäder, ny temaparkplats dit medborgare och besökare vill ta sig till, samt en läkt innerstad, anses därför överväga de ekonomiska konsekvenserna med aktuell förtätning och exploatering.

#### *Intäkter:*

Försäljningsintäkten inom Exploateringsområdet beräknas uppgå till cirka 127,0 Mkr, varav 59,3 Mkr inom DP 243 "Övre och Stadsparken" proj.nr 50130, 43,4 Mkr inom DP 234 "Gasverket" proj.nr. 50120 och 24,3 Mkr inom DP 242 "Förskola och Allén".

Utöver försäljningsintäkter finns i utförda beräkningar även intäkter i form av exploateringsersättning från exploitörer inom området som har nytta av kommunens utbyggnad av allmän platsmark, i enlighet med PBL 6 kap 40 §. Exploateringsersättning erhålls inom projekt DP 242 "Förskola och Allén" samt DP 234 "Gasverket" och uppgår till cirka 1,5 Mkr respektive 6,0 Mkr.

#### *Kostnader:*

Kostnader i projektet för gatu- och parkarbeten, ledningsflytt, anläggande av nytt dagvattenmagasin, fastighetsbildning, markanvisning och liknande bedöms totalt uppgå till cirka 110,9 Mkr varav cirka 59,7 Mkr för DP 243 "Övre och Stadsparken", 26,2 Mkr för DP 234 "Gasverket" och 25,0 Mkr för DP 242 "Förskolan och Allén". Arbetena finansieras via skattekollektivet.

Sammanfattningsvis uppskattas det,

att projekt 50130, DP 243 "Övre och Stadsparken" ger ett ekonomiskt nollresultat.

att projekt 50120, DP 234 "Gasverket" går i förlust med 6,9 Mkr

att projekt 50140 DP 242 "Förskola och Allén" går i förlust med 0,93 Mkr.

Exploateringen inom Exploateringsområdet bedöms därmed gå i förlust med cirka 7,3 Mkr. Projektkalkylen som upprättats för DP 243, DP 234 och DP 242 har dock en post för "oförutsedda kostnader" som uppgår till 13,4 Mkr, varför sannolikhet finns för att kostnaderna och intäkterna för projekten går jämt ut.

#### *Bidrag:*

För fastigheterna Signalen 20 och del av Signalen 19, innefattande DP 234, har kommunen erhållit bidrag motsvarande 56,14 Mkr för sanering inför bostadsbebyggande från Naturvårdsverket, NV-05147-17, 2019-06-13.

Bedömningen är att inga ytterliga externa bidrag kan erhållas.

#### **Taxekollektivet**

Kostnader för taxekollektivet, kan enligt utförda beräkningar, inte täckas av anslutningsavgifter för elnät respektive VA med anledning av kostnaderna för den omfattande ledningsflytten.

*VA:*

Kostnad för nytt dagvattenmagasin har fördelats mellan taxe- och skattekollektivet efter anläggningens dimensionering och omhändertagande av dagvatten och skyfall. Taxekollektivet står för det underjordiska rörmagasinet som är dimensionerat för omhändertagande av dagvatten upp till 30 – årsregn och skattekollektivet för dammen i temalekplatsen vars syfte är att omhänderta skyfall.

Totalt avser 7,3 Mkr finansieras av taxekollektivet för VA-arbeten, projektering och ledningsflytt inom Exploateringsområdet.

*El:*

Totalt avser 3,0 Mkr finansieras av taxekollektivet för elnätsanslutningar inklusive två nya elnätstationer, samt ledningsflytt inom Exploateringsområdet.

### **Avskrivning**

Totalkostnaden skrivs av enligt komponentmetoden med en internränta.

### **Medel för konst**

Den totala entreprenaden beräknas landa på 108,3 Mkr, därför äskas här 1 procent av den totala entreprenaden till offentlig konst, dvs 1,1 Mkr.

## **Beslutsunderlag**

- Bilaga 1, Orienteringsbild
- Bilaga 2, Exploateringsområdet
- Bilaga 3, Markanvisning ”Övre och Stadsparken”
- Bilaga 4, Etappindelning
- Bilaga 5, Genomförandavtal
- Bilaga 6, Tidplan

## **Förslag till beslut**

Kommunledningsförvaltningen föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att med start hösten år 2020 påbörja utbyggnad av Exploateringsområdet, innefattande DP 243 ”Övre och Stadsparken” med proj.nr 50130, DP 234 ”Gasverket” med proj.nr. 50120 och DP 242 ”Förskola och Allén” med proj.nr 50140.

att för projekt ”Övre och Stadsparken”, med proj.nr 50130, anslå totalt 60,1 Mkr fördelat på 6,0 Mkr år 2020, 24,0 Mkr år 2021, 18,0 Mkr år 2022 och 12,3 Mkr år 2023 till kommunstyrelsens exploateringsbudget för skattekollektivet för utförandet av gatu- och parkarbeten, ledningsflytt samt för utförandet av offentlig konst,

att för projekt ”Gasverket”, med proj.nr 50120, anslå totalt 26,5 Mkr fördelat på 2,6 Mkr år 2020, 10,4 Mkr år 2021 och 8,5 Mkr år 2022 och 5,0 Mkr år 2023 till kommunstyrelsens exploateringsbudget för skattekollektivet för utförandet av gatu- och parkarbeten, ledningsflytt samt för utförandet av offentlig konst,

att för projekt ”Förskolan och Allén”, med proj.nr 50140, anslå totalt 25,4 Mkr fördelat på 2,5 Mkr år 2020, 10,0 Mkr år 2021, 7,0 Mkr år 2022 och 5,90 Mkr år

2023 till kommunstyrelsens exploateringsbudget för skattekollektivet för utförandet av gatu- och parkarbeten, ledningsflytt samt för utförandet av offentlig konst,

att gemensamt konstinköp kan göras för projekten om det anses fördelaktigt.

att för projekt "Övre och Stadsparken", med proj.nr 50130, anslå 1,5 Mkr år 2020 och 1,5 Mkr år 2021, till tekniska servicenämndens exploateringsbudget för taxekollektivet VA,

att för projekt "Gasverket", med proj.nr 50120, anslå 1,0 Mkr år 2021, 1,0 Mkr år 2022, till tekniska servicenämndens exploateringsbudget för taxekollektivet VA,

att för projekt "Förskolan och Allén", med proj.nr 50140, anslå 1,3 Mkr år 2020 och 1,0 Mkr år 2021, till tekniska servicenämndens exploateringsbudget för taxekollektivet VA,

att för projekt "Övre och Stadsparken", med proj.nr 50130, anslå 0,5 Mkr år 2020, 0,5 Mkr år 2021, till tekniska servicenämndens exploateringsbudget för taxekollektivet Elnät,

att för projekt "Förskola och Allén", med proj.nr 50140, anslå 0,5 Mkr år 2020, 1,5 Mkr år 2021, till tekniska servicenämndens exploateringsbudget för taxekollektivet Elnät,

att de ökade drifts- och kapitaltjänstkostnaderna inom taxekollektiven finansieras genom VA- respektive El-taxan.

att inkomsterna för fastighetsförsäljning inom projekt "Övre och Stadsparken", med proj.nr 50130 beräknas till totalt cirka 59,3 Mkr och väntas inkomma år 2021, med undantag för handpenningar om cirka 1,2 Mkr som inkommer år 2020.

att inkomsterna för fastighetsförsäljning inom projekt "Gasverket", med proj.nr 50120 beräknas till totalt cirka 43,4 Mkr och väntas inkomma år 2022, med undantag för handpenningar om 1,0 Mkr som inkommer år 2021.

att inkomsterna för fastighetsförsäljning inom projekt "Förskola och Allén", med proj.nr 50140 beräknas till totalt 24,3 Mkr och väntas inkomma år 2021.

att utgifter som inte finansieras av projektens inkomster, eller i avvaktan på att sådana inkomster erhålls, får finansieras genom upplåning.

att principerna i bifogat genomförandeavtal godkänns inför förhandling med ledningsägarna om kostnadsfördelningen och ansvarsfördelningen vid ledningsflytt inom DP 243, DP 234 och DP 242.

att kommundirektören delegeras rätten att underteckna genomförandeavtalen som tecknas med ledningsägarna för ledningsflytt inom DP 243, DP 234 och DP 242.

att exploateringsprojekten återredovisas till kommunfullmäktige i samband med årsredovisningen för år 2024.

## **Skickas till**

Avdelningen för resursutveckling

Teknisk servicenämnd