



Exploateringsingenjör

Jonas Lundström

0410-73 33 29

jonas.lundstrom@trelleborg.se

Upprättande av exploateringsprojekt för fastigheten Västervång 2:25 m.fl. "Västervång nordost"

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 3:e april 2017 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att inleda planläggningsarbete (bilaga 1) av den kommunägda fastigheten Västervång 2:25 m.fl. och den privatägda fastigheten Tågarps 6:9. Bakgrunden till planläggning var att kommunen lämnat in en ansökan om planbesked (bilaga 2) samt att en privatperson lämnat in en ansökan om planbesked. Områdena angränsar till varandra och det mest effektiva ur ekonomisk och tidsmässig synpunkt är att göra en gemensam detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden har beslutat om planläggning av båda fastigheterna. En detaljerad karta redovisas i bilaga 3 och orienteringskarta redovisas i bilaga 4.

Syfte

Syftet med detaljplanen för kommunens fastighet Västervång 2:25 m.fl. är att planlägga för bostadsändamål. Tekniska förvaltningen har gjort en undersökning av efterfrågan för fribyggartomter i norra Trelleborg via enkäter till kommunens tomtkö. Norra Trelleborg är det område tillsammans med västra Trelleborg som är mest attraktivt i tomtkön och ett antal tomter bör avsättas till denna. En del av området ska även tilldelas till en exploatör för exempelvis radhusbebyggelse eller flerbostadshus. Detaljplanen bör därför tillåta både friliggande villor, radhus och flerbostadshus. Bostadsformen kan då anpassas efter efterfrågan vid försäljningstillfället.

Yttrande

Ekonomi för framtagande av detaljplan

För att kunna påbörja arbetet behövs ett exploateringsprojekt upprättas.

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

För framtagande av den del av detaljplanen som avser kommunens fastighet Västervång 2:25 beräknar tekniska nämnden utgifter för exploateringsingenjör (327 tkr), projektingenjör (170 tkr), planläggare inom samhällsbyggnadsförvaltningen (653 tkr), detaljplaneutredningar (600 tkr), arkeologi (450 tkr), miljögeoteknisk undersökning (300 tkr) och fastighetsbildning (200 tkr). Totalt beräknas framtagandet av detaljplanen hamna på 2 700 000 kronor. Största delen av summan beräknas hamna år 2018. (Tid exploateringsingenjör m.m. 2019 och 2020). Utgifterna ska belasta exploateringsprojektet.

Ovan uppskattade utgifter gällande arkeologi utgår från att länsstyrelsen kommer att kräva arkeologisk utredning och förundersökning. Eventuellt behövs inget eller enbart delar av undersökningen. För det fall det blir aktuellt med en arkeologisk slutundersökning kommer detta behandlas i ett separat ärende då det kan innebära stora kostnader.

För tydlighetens skull poängteras att detta äskande enbart avser kommunens fastighet Västervång 2:25 m.fl.. Detaljplanen kommer att avse både den privatägda fastigheten Tågarp 6:9 och den kommunägda fastigheten Västervång 2:25 m.fl. För att reglera detaljplanekostnaderna och tillhörande utredningar kommer ett avtal tecknas mellan exploatörerna till Tågarp 6:9 och kommunen. I samband med detaljplanens antagande kommer ett exploateringsavtal som reglerar kostnaderna för genomförandet av detaljplanen att upprättas för den delen som är privatägd, d.v.s. Tågarp 6:9. Utgifterna under "Ekonomi" avser alltså enbart de utgifter som berör kommunens fastighet Västervång 2:25 m.fl.

Kalkyl

En förkalkyl för projektet har upprättats. Kalkylen uppdateras under projektets gång. Bedömda kostnader för genomförande av detaljplanen i form av utbyggnad av allmän platsmark, eventuella markarbeten m.m. samt utökat driftanslag redovisas i samband med att detaljplanen går upp för antagande. Även beräknade inkomster för markförsäljning redovisas i sin helhet i samband med detaljplanens antagande.

Utifrån den upprättade förkalkylen beräknas nettoresultatet för projektet ge ett positivt resultat. Förutsättningarna kan ändras under planarbetets gång.

Tidplan

Detaljplanen påbörjas omgående om tekniska nämnden beslutar att inleda planarbete.

Förslag till beslut

Tekniska nämndens arbetsutskott föreslår tekniska nämnden besluta

att hos kommunstyrelsen anhålla om att upprätta ett exploateringsprojekt för fastigheten Västervång 2:25 m.fl.

att hos kommunfullmäktige reservera 2 700 000 kronor år 2018 inom exploateringsprojektet för upprättandet av detaljplanen

att för egen del ingå planavtal för området enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut 2017-04-03 när kommunstyrelsen beslutat om att upprätta exploateringsprojekt för fastigheten Västervång 2:25 m.fl.

att översända ärendet till kommunstyrelsen för beslut, samt

att översända ärendet till samhällsbyggnadsnämnden för information.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Jonas Lundström

Exploateringsingenjör