

Kommunstyrelsens förvaltning

Datum 2025-03-19
Diarienummer KS/2021:273

Handläggare
Håkan Sylvan

Kommunstyrelsen

Godkännande av exploateringskalkyl för detaljplan i Mantorp för ny bro över järnvägen (del av Fall 1:1 m.fl.), samt information om ekonomi för hela Mantorps centrum

Bakgrund

Planförslaget med bro över järnvägen är ett nyckelprojekt som möjliggör att Mantorp kan växa till 7500 invånare genom 1500 nya bostäder i linje med gällande översiktsplan. Av dessa är ca. 1000 bostäder samt nytt centrum avhängiga av att bron byggs. Kommunstyrelsens godkännande av plangenomförandets ekonomi är en förutsättning för att samhällsbyggnadsnämnden ska kunna ställa ut planen för granskning.

Detaljplaneförslag för Mantorp centrum (del av Fall 1:1 m.fl.) var föremål för samråd 1 april – 6 juni 2023 med bro, nytt centrum med vårdcentral, närbutik och cirka 700 bostäder. Efter samråd har det gjorts skyfallsanalys, förprojektering, kostnadsberäkning och studie av platser för kommunal verksamhet. Planförslaget har därefter delats upp i flera planområden, där aktuellt planförslag med bro är det första.

I stadsdelen som helhet finns infrastruktur och anläggningar som bedöms ge nytta för orten som helhet. Allmännyttiga investeringar som är svåra att knyta till exploatering bör ses som generalplanekostnader och har skattefinansiering. Det gäller bro, ny stadspark och åtgärder för att minska konsekvenserna av skyfall. Generalplanekostnad för utbyggnad av Mantorp centrum har beräknats till cirka 125 000 tkr (56 %), av totalkostnad 245 000 tkr.

Detaljplanerna för Mantorp centrum kommer omfatta en kvartersstruktur som byggs ut över mycket lång tid. Det innebär att investeringskostnader och intäkter fördelas över hela utbyggnadsskedet. Kostnader bör minimeras och en genomförandestrategi med etappindelning för stadsdelen tas fram som redogör för hur kostnader och intäkter faller ut över tid under tätortens utbyggnad som kan ta upp till femtio år.

Sammanfattning

Det nu aktuella planförslaget med bro i Trumpetarvägens förlängning kan betraktas som en skelettplan helt utan byggrätter eller intäkter. Normalt sett eftersträvas full kostnadstäckning vid exploatering, men allmännyttiga investeringar bör ses i ett större sammanhang. Planens innehåll är anläggningar som är nödvändiga för den fortsatta utbyggnaden av Mantorp som helhet och kostnaderna kan därför ses som s.k. generalplanekostnader. **Exploateringskalkylen** är negativ med kostnader på cirka **100 000 tkr** för bro över järnvägen, ramper och omlagd infrastruktur. Framtida driftkostnad är ännu inte beräknad.

Tjänsteskrivelse

Datum 2025-03-19
Diarienummer KS/2021:273

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2025-03-19

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner exploateringskalkyl för detaljplan i Mantorp för ny bro över järnvägen (del av Fall 1:1 m.fl.).
2. Kommunstyrelsen uppdrar till Samhällsbyggnadsförvaltningen att för stadsdelen som helhet se över kostnader och ta fram en etappindelning och genomförandestrategi för stadsdelens olika delar.

Beslutet skickas till
Stadsbyggnadskontoret
Akten

Tjänsteskrivelse

Datum 2025-03-19
Diarienummer KS/2021:273

Beskrivning av ärendet

Planförslaget med bro är ett nyckelprojekt som möjliggör att Mantorp kan växa till 7500 invånare genom 1500 nya bostäder i linje med gällande översiktsplan. Översiktsplanen är indelad i sex utbyggnadsetapper, där första etappen är på väg att genomföras. Årlig utveckling i snitt bedöms bli 15 småhus och 5 lgh i flerbostadshus, där varje etapp pågår cirka 10 år – för ungefär 50 år framåt.

Kommunstyrelsens godkännande av plangenomförandets ekonomi är en förutsättning för att samhällsbyggnadsnämnden ska kunna ställa ut planen för granskning. Normalt sett eftersträvas full kostnadstäckning, men här finns anläggningar som bidrar till ortsutvecklingen i stort, vilket motiverar att de finansieras via skattekollektivet som s.k. generalplanekostnader. Detta har tidigare förankrats hos kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i samband med översiktsplanen.

Detaljplaneförslag för Mantorp centrum (del av Fall 1:1 m.fl.) var föremål för samråd 1 april – 6 juni 2023 med bro, nytt centrum med vårdcentral, närbutik och cirka 700 bostäder. Efter samråd har det gjorts skyfallsanalys, förprojektering, kostnadsberäkning och studie av platser för kommunal verksamhet. Planförslaget har delats upp i fyra delar, där aktuellt planförslag med bro är det första. Nästa del planeras bli kvarter för vårdcentral och dagvattenanläggningar, följt av skoltomter och sedan en fjärde plan för handel och bostäder.

Här redovisas exploateringsekonomi för området i stort, samt den enskilda detaljplanens exploateringskalkyl.



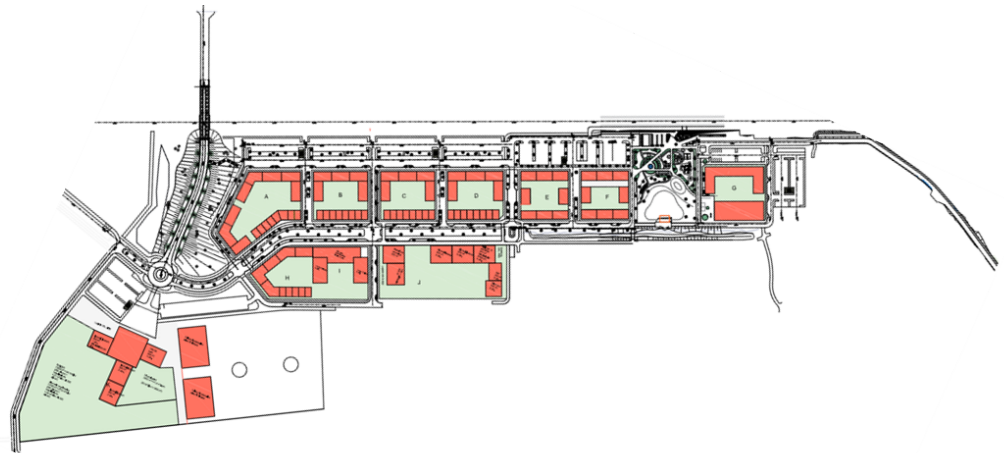
Planförslag FÖP Mantorp ~ utdrag, utbyggnadsordning och etapper

Information om stadsbyggnadsekonomi för stadsdelen Mantorp centrum

Totalkostnad uppskattas till cirka 245 000 tkr för utbyggnad av hela stadsdelen Mantorp centrum, varav cirka 125 000 tkr bedöms vara så kallade generalplanekostnader. Hit hör bro med anslutande gator 71 000 tkr, flytt av va-ledningar pga bro 14 000 tkr (70%, där VA tar 30%), stadspark 16 000, torg vid resecentrum och vårdcentral 22 000, och dagvatten/skyfallshantering 1 600 tkr.

Tjänsteskrivelse

Datum 2025-03-19
Diarienummer KS/2021:273



Syfte och måluppfyllnad

Övergripande syfte är att utveckla Mantorp med ett nytt centrum för vårdcentral, butiker, stadspark, i skolor och bostäder med i huvudsak en innerstadsmässig gestaltning med slutna bebyggelsekvarter m.m., dels att förstärka gatustrukturen i Mantorp. Det kan även bidra också till att stationsområdet upplevs som tryggare än idag. Utöver stadsdelens 700 lgh i flerbostadshus möjliggör bron en utveckling av cirka 800 småhus i kommande detaljplaner utanför kommunal mark. Den är en del i genomförandet av kommunens vision om att vara en attraktiv livsmiljö, där stationsläget nyttjas för jämlika livsvillkor och som mötesplats och tillväxtmotor.

Exploateringskalkyl för aktuell detaljplan med bro över järnvägen



Aktuellt planförslag syftar till att möjliggöra utbyggnad av södra Mantorp över lång tid, där broinvesteringen måste komma tidigt. Förslaget kan betraktas som en skelettplan utan byggrätter eller andra intäkter. Kostnader avser bro och anslutande infrastruktur enligt redovisning nedan och avgränsas här till ytor för den aktuella planen. Innehållet kommer att bearbetas vid kommande slutprojektering.

EXPLOATERINGSKALKYL	KOSTNADER,	INTÄKTER, tkr
Detaljplan för bro över järnväg	tkr	
Markanskaffning	1 250	
Utredning	750	
Arkeologi	650	
Planläggning	800	
Driftbudget plan och utredning	Summa 3 700 tkr	0 tkr
Bro och anslutande infrastruktur	70 896	

Tjänsteskrivelse

Datum 2025-03-19
Diarienummer KS/2021:273

Ledningsflytt pga bro (omtag pågåar)	14 525	
Del av huvudgata (40 %)	6 602	X
Grönytor (6 887) vid bro ingår, men bör avvakta.		X
Gatuanslutning österut (Barkgatan)	2 491	
Serviceväg västerut	1 484	
Investeringsbudget bro, gata mm	95 998 tkr	
Totalt plan och investering	99 698 tkr	0 tkr

Exploateringskalkylen är negativ med **behov av skattefinansiering om cirka 100 000 tkr**. Del i huvudgata och grönyta kommer att debiteras framtida bostäder.

Plan och utredning följer i princip driftbudget för 2025, men uppdateras till 2026.

Investeringsbudget behöver utökas lite till 2026-27 och behöver ett tillägg 2025 med 10 000 tkr för att tidigarelägga flytt av va-ledning i god tid före brobygge. I investeringsbudgeten avsätts 20 000 tkr 2026 för att påbörja anslutande infrastruktur och broramper. Resterande 70 000 tkr budgeteras till 2027 då bro ska lanseras och kompletterande infrastruktur färdigställas.

Gatuomläggning Fallvägen måste ske fullt ut, medan huvudgata i söder kan komma att byggas i begränsad omfattning för att matcha anslutning mot Barkgatan vid förskolan. Ny körväg till Trafikverkets lastzon behöver anläggas och förläggs i stråk för framtida gång- och cykelväg. Grönytor 6 887 tkr får avvakta till senare.

Kommunen är markägare, men behöver lösa industrimark på Fall 1:26 (Fåddman) för omläggning av Trumpetarvägen, samt inlösen av begränsad del av Fall 1:19 (Honungsförädlingen) och Fall 1:20 (Sv. Matfabriken). Avtalen är förhandlade, men inte klara.

Beredning

Planförslaget har beretts med brett stöd från förvaltningarna i arbets- och referensgrupper. Tidigt genomfördes en ekonomisk analys med stöd av arkitekt Ander Svensson. Riktad byggherredialog i tidigt skede har skett för möjlighetsanalys, men ingen riktad marknadsföring.

Bedömningar/överbäggande

Förprojektering har inneburit en teknisk granskning och kostnadsberäkning av samrådsförslaget. Det fortsatta genomförandet av utbyggnaden av Mantorps centrum behöver föregås av en strategi för etappindelning för en hållbar finansiering. Värdering av bostadsmark kan behöva värderas på nytt inför antagande och försäljning, vilket kan leda till ökade intäkter och därmed minska skattefinansieringen.

Beaktande av barnkonventionen

Barnperspektivet är med i planeringen av bostäder med säkra gång- och cykelvägar, samt skolor och förskolor. Avsteg kommer göras under genomförandet, då vissa trafiklänkar får vänta, såsom att behålla lokal samfällad väg söder om förskolan tills rundkörningsmöjlighet har anlagts.

Tjänsteskrivelse

Datum 2025-03-19
Diarienummer KS/2021:273

Kommunstyrelsens förvaltning

Andreas Capilla
Kommundirektör

Maria Hedberg
Stadsbyggnadschef

Mjölby kommun, Arbetsutskott 2025-03-17

§ 48

Diarienummer: KS/2021:273

Exploateringskalkyl för Mantorps centrum och detaljplan för ny bro

Bakgrund

Detaljplaneförslag för Mantorp centrum (del av Fall 1:1 m.fl.) var föremål för samråd 1 april – 6 juni 2023 och innehåller bro, nytt centrum med vårdcentral, närbutik och cirka 700 bostäder i linje med fördjupad översiktsplan för Mantorp 2021. Bron möjliggör att även att cirka 800 småhus kan byggas i södra Mantorp och den större investeringen ska ses i perspektiv av kommunens utveckling i stort.

Sammanfattning

Inför granskning har förprojektering genomförts och planförslaget delats upp i flera. Det nu aktuella planförslaget i Trumpetärvägens förlängning kan betraktas som en skelettplan helt **utan byggrätter eller intäkter**. Den innehåller bro, ramper och omlagd infrastruktur till en kostnad av **132 894 tkr**.

Totalkostnad för Mantorp centrum som helhet uppskattas i nuläget till **268 292 tkr**, där varav **170 873 tkr (64 %)** behöver skattefinansieras. Det är högre än tidigare kalkyl 2020, då byggprisindex gått upp 37% och innehållet utökats för gata, park, dagvatten och anläggning inom kvartersmark. Kostnaden för allmännyttig bro, stadspark och markanläggning inom skoltomter är sådana generalplanekostnader som är svårt att tillskriva exploateringsprojekt. Kostnader bör likväl minimeras.

Byggrätt har utökats lite och byggrättsvärde beräknats utifrån priset 1600 kr/BTA för 59 626 m² bostäder och 350-500 kr/BTA för 27 507 m² verksamheter. Kommunal byggrätt för skola och äldreboende är undantagen, då den inte ger reell intäkt. Exploateringskalkylen bär **92 221 tkr** i kostnader och ger 5 197 tkr i prel. överskott.

VA-kostnad blir 27 918 tkr, vilket bekostas genom va-taxa. Framtida driftkostnad är inte beräknad, men omfattar 56 360 m² gata och 480 744 m² park/natur.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2025-03-05

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

1. Arbetsutskottet överlämnar ärendet till kommunstyrelsen för beslut.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen
Stadsbyggnadskontoret
Akten