

**Kommunrevisorerna**

## **Utvecklingsområdet Gertrudsvik – 2006-2009**

Här följer en sammanställning av hela det projekt som Västerviks kommun arbetat med under namnet Holiday Clubetableringen. Precis som i projektarbetet i övrigt, exempelvis vid framtagandet av detaljplanerna för Gertrudsviksområdet, skiljer vi inte på vad i arbetet som gäller företaget *Holiday Club Sweden AB:s* etablering i kommunen, *Gertrudsviks Fastighets AB:s* fortsatta utveckling i kommunen eller några andra aktörer eller privatpersoner. Hela projektet har arbetats med på ett samlat sätt och går heller inte att dela upp i efterhand.

### **Sammanfattning**

Holiday Clubetableringsprojektet har genomförts på ungefär tre år och resultatet av projektet behöver ses i ett samhällsutvecklingsperspektiv. De fem detaljplaner som tagits fram för det stora Gertrudsviksområdet utgör troligen det största området i Västerviks kommun som någonsin detaljplanerats och med alla de olika användningsområden som planerats utgör Gertrudsvik nu en av Västerviks tätorts mest intressanta expensionsriktningar.

I området finns potential för cirka 1000 arbetstillfällen (idag finns här runt 400 anställda med arbetsgivare från den statliga-, kommunala-, landstings- och privata sektorn) och upp till 640 nya bostäder fördelade på enfamiljshus, andelsboenden och flerfamiljshus. Under de fem senaste åren har fastighetsägaren Gertrudsviks Fastighets AB satsat 300 miljoner kronor i området och under 2009 läggs ytterligare 45 miljoner på bland annat infrastruktursatsningar. Bara i framtida potentiella anslutningsavgifter på diverse kommunal service finns möjliga intäkter på minst 30 miljoner kronor.

Områdets detaljplaner som gäller den stora besöksanläggning som Holiday Club ville bygga äger fortfarande laga kraft vilket innebär att Holiday Club, eller något annat företag i resortbranschen, kan bygga andelsboenden, en 18-håls golfbana, ett stort hotell, ett upplevelsebad, en multihall, brygganläggning och så vidare. Även det beviljade NUTEK-stöd på 40 miljoner kronor som gällde Holiday Clubs anläggning kan vara möjligt att fortfarande tillgodogöra motsvarande satsningar i området.

Slutligen måste man också peka på de stora effekter som projektet haft för Västerviks kommuns näringslivs framtidstro. Flera etableringar har påskyndats på grund av de stora etableringsplanerna och den lokala besöksnäringen har fått ett nytt fokus för sin utveckling och marknadsföring.

### **Bakgrund Holiday Clubprojektet**

Under 2000-talets första del kom Västerviks kommun i kontakt med Holiday Club via byggföretaget Skanska och något senare började fastighetsägaren Lars Nilsson arbetet med att finna intressanta koncept för Gertrudsviksområdet. Genom sitt eget engagemang i fjällresorten Storlien kom Nilsson i kontakt med företrädare för Holiday Club och under 2005 och tidigt 2006 fördjupades dessa kontakter där Holiday Club visade intresse för en etablering av sitt resortkoncept – innehållande andelsboende, äventyrsbad, saunaworld, multihall, golfbana som reseanledning och hotell i centrum – på Gertrudsviksområdet.

För Västerviks kommun blev dessa etableringskontakter intressanta mot bakgrund av – bland mycket annat – formuleringar i de då gällande styrdokumenterna Strategisk plan och Kommunledningskontorets verksamhetsplan där utvecklingen av besöksnäringen i kommunen pekades ut som den enskilt viktigaste prioriteringsinriktningen. Särskilt utveckling av besöksnäring året runt utpekades som viktigt, vilket också var precis vad en Holiday Club etablering skulle kunna åstadkomma. Ett oberoende analysföretag som heter Respons AB genomförde en analys som beräknade effekterna av Holiday Clubs etableringsplaner och resultatet låg till grund för det fortsatta arbetet.

Flera tunga skäl att arbeta hårt med projektet pekades redan då ut:

- Nya arbetstillfällen (250-300 st.)
- Västervik ett mer attraktivt besöksmål
- Västerviks varumärke stärks
- Holiday Club mycket stark aktör i marknadsföringen av Västervik
- Injektion för övrigt näringsliv
- Utveckling av besöksnäring året runt
- Mer attraktiv kommun även för kommuninvånare med exempelvis ökat evenemangsutbud och upplevelsesbadet

### **Avsiktsförklaringen juni 2006**

Det förberedande arbetet parterna emellan utmynnade i en gemensamt undertecknad avsiktsförklaring den 13 juni 2006. I avsiktsförklaringen enas parterna om förutsättningarna för fortsatt förhandlingsarbete och om projektets omfattning. Detaljer kring projektet presenterades för allmänheten, närboende och speciellt berörda genom öppna möten, presskonferens och möten för särskilt inbjudna under dagen den 13 juni 2006.

I det här läget påbörjades förberedande planarbete för de delvis icke detaljplanerade områdena i Gertrudsvik. Samrådsmöten hölls för sakägare och allmänhet och planprogrammet för området stod klart 11 april 2007 efter att miljökonsekvensbeskrivningar för bland annat golfbanebygget runt sjön Maren först utförts.

### **Avtalsskrivning och fullmäktigebeslut mars 2007**

Under februari och mars 2007 intensifierades arbetet i projektets arbetsgrupp. Avtalsskrivning mellan parterna närmade sig och detaljplanearbetet var långt gånget. Tjänstemän, främst på Kommunledningskontoret, deltog i arbetet. Inhyrd expertis bistod med bland annat juridisk hjälp och med specialiserade utredningar kring bland annat djurliv och arkeologi inom detaljplanearbetet.

Kommunalt utvecklingsarbete leds normalt sett av en politiskt tillsatt brett förankrad styrgrupp, en tjänstemannagrupp från berörda förvaltningar som arbetar med projektet under en projektledare och som avrapporterar och förankrar arbetet under projektets gång till styrgruppen. Beslut och inriktningar ska finnas spårbara och ska om nödvändigt följa den normala kommunala processgången med beredning och beslut. Detta projekt har följt denna modell ända sedan starten.

Organisation för arbetet beslutades av Kommunstyrelsen, med en styrgrupp bestående av representanter från varje parti och en arbetsgrupp med tjänstemän från berörda förvaltningar. Som del av det beslutsunderlag som kommunens politiker använde fanns dels regelbundna styrgruppsmöten, som hölls så fort behov ansågs ha uppstått, och dels en studieresa till Holiday Clubs anläggning i Åre under hösten 2006. En riskanalys för projektets genomförande togs fram. Dessutom åtföljdes det avtalspaket som presenterades för beslut av ett förklarande beslutsmissiv, som också funnits tillgängligt för allmänheten via en specifik avdelning på kommunens webbsida. På nätet har hela tiden under projektets gång all aktuell information publicerats, liksom det ramavtal som har med projektet att göra.

I det avtalspaket som undertecknades den 7 mars 2008 – och senare godkändes av kommunfullmäktige i mars 2007 – slogs en rad punkter fast kring hur fortsatt etableringsarbete skulle skötas. Kommunens åtagande i avtalet sammanfattas i dessa punkter:

- Multihall – äger och bygger (maximalt 80 mkr)
- Hyr ut multihallen till Holiday Club
- Tar fram detaljplan för golfbanan
- Förvärvar nödvändig mark för golfbanan och säljer vidare till Holiday Club
- Köper rabatterade badbiljetter av Holiday Club (1,5 mkr årligen i tio år, totalt 15 mkr)
- Infrastruktur i form av vägar, lokalgator, gång- och cykelvägar, parkeringsplatser, brygga mm. (ca 90 mkr)
- Sammanlagd investering på cirka 170 mkr, varav 140 mkr belastar skattekollektivet
- Årlig resultatpåverkan på kommunens ekonomiska resultat beräknades bli cirka 11 mkr

### **Tilläggsbeslut**

Under arbetets gång framkom att trafikplatsen vid Stora Infartsvägen i Jenny skulle behöva byggas om mer genomgripande för utvecklingen av norra tätorten än först beräknats för att klara framtida trafikmängder. Ett särskilt ombyggnadsprojekt som utmynnade i planer för en större cirkulationsplats statades och efter sedvanlig beredning och beslutsprocess lades byggprojektet in i kommunens investeringsplaner under 2008. Beslut togs i och med *Strategisk Plan 2010-2012*.

### **Ekonomisk redovisning**

Kostnaderna för projektet redovisas i ett bifogat kalkylark, totalkostnaden tagen ur kommunens driftsbudget ligger på *3 242 131 kronor*, fördelat på *744 110 kr* år 2006, *1 399 003 kr* 2007, *781 046 kr* 2008 och *317 972 kr* under innevarande verksamhetsår. Det finns intäkter för framtagna detaljplaner (totalt *332 100 kr*) som tillgodoräknats på 2009 års totalkostnad. Därtill kommer framtida intäkter i form av kommunala anslutningsavgifter på minst *30 miljoner kronor*, fördelat över år och i kommunkoncernen.

Investeringsmedel har också använts för projektet och totala summan för framför allt väginvesteringar uppgår till *3 396 956 kr*, fördelat på *902 989 kr* under 2008 och *2 493 967 kr* under innevarande verksamhetsår.

Därtill har kommunala tjänstemän lagt ner arbetstid för projektets genomförande under nästan fyra års tid. Totaltiden uppgår till *8 654 timmar*, fördelade på *2 476 timmar* under 2006, *3 872 timmar* 2007, *1 740 timmar* 2008 och *566 timmar* under 2009.

### **Projektets genomförande och förlängande**

I ramavtalet som undertecknades i mars 2007 stipulerades en sluttid för hur lång tid färdigställandet av allt förberedelsearbete skulle ta. Ursprungsplanen var att allt förberedelsearbete skulle vara klart den 30 juni 2008, en tidpunkt som därefter flyttades fram tre gånger. Anledningen till att tidpunkten fick flyttas fram flera gånger var bland annat de överklaganden som inkom kring projektets beslut. När sedan alla beslut faststälts och endast en fråga om golfbanans beivring återstod kom den internationella finanskrisen och en effekt av denna kris blev att den typ av projektfinansiering som hela detta etableringsprojekt byggde på inte längre var möjlig.

### **Avtalets upphörande**

Efter överenskommelsen att inte förlänga avtalstiden i juni 2009 föll de flesta av de avtal som tecknades i mars 2007. Markbytesavtalet som tecknats med Gertrudsviks Fastighets AB har fallit, medan de exploateringsavtal som tecknats med Gertrudsviks Fastighets AB i avtalspaketet (avseende dp1 och dp2) gäller. Övriga exploateringsavtal har slutat att gälla, liksom kommunens förpliktelser kring bland annat multihall och badbiljetter.

### **Detaljplaner som vunnit laga kraft**

Men många delar av samarbetsavtalets innehåll är redan igångsatt eller färdigställt. Samtliga fem detaljplaner i området har vunnit laga kraft, vilket innebär det i kommunen nu finns ett av de allra största sammanhållna detaljplanerade områdena som någonsin planlagts inom Västerviks kommun, färdigt för exploatering av lättare industri, handel, hotell, bostäder, andelslägenheter, vård, kultur, idrott, skola, lager, bryggområden och rekreation.

En omfattande miljökonsekvensbeskrivning har utförts för hela området och det finns en fördjupad naturinventering utförd kring och i sjön Maren. Strandskyddet är upphävt för sjönära byggnation och bryggor, som godkänts upp till allra högsta instans. Vattendom finns för anläggande av bland annat badstrand och pir i Gamlebyviken. Försiktighetsprincipen har och ska fortsättningsvis gälla för området,

när det gäller bland annat natur och arkeologi som utretts noggrant. Att integrera sjönära boende med natur och kultur är mycket värdefullt i en sjöstad som Västervik och helheten som detta projekt innebar gjorde att en sådan integration blev möjlig.

### **Uppnådda effekter av etableringsarbetet**

För Västerviks kommun har etableringsarbetet med Holiday Club inneburit framtida utbyggnadsmöjligheter i tätortens nordvästra utkant, som i närtid kan skapa arbetstillfällen, attraktivt boende, hjälpa Västervik att bli en året runt-destination, förstärkt infrastruktur – allt i enighet med mål uppställda i Strategisk plan.

För lokala besöksnäringen har etableringsprojektet inneburit att andra aktörer, allt ifrån mindre familjeföretag till större bolag, vågat satsa för framtiden. Näringsaktörer har, tillsammans med kommunen, Västervik Framåt AB och turistbyrån identifierat en tydlig gemensam vision för året runt-destinationen Västervik. Detta med särskilda utvecklingsmedel i form av Electroluxpengar och NUTEK-medel arbetat med både strukturella och företagsutvecklande insatser i form av ny hemsida för destinationen, ny grafisk profil, utvecklad internkommunikation mellan företag, produktutveckling i företag, strategisk affärsutveckling, evenemangsutveckling och start av särskilt evenemangsbolag. Exempel på företag i besöksnäringen eller besläktade branscher som utvecklats kan man se Västervik Resort AB, kommunens simhall och flera skärgårdsföretag.

För det övriga lokala näringslivets utveckling har den ökade framtidstron som ett projekt av Holiday Clubs storlek andelsetableringar troligen inneburit att andra etableringar och expansioner åtminstone skyndats på och i vissa fall helt genomförts. Det gäller allt ifrån stora handelsetableringar till start av hustillverkningsföretag. Det pratas ofta om en ny Västerviksanda som är fylld av tillförsikt och utvecklingsambitioner.

### **Slutsatser**

Arbetet med Holiday Clubs etablering har genomförts med stora insatser av många inblandade på kort tid, i många fall ovanpå normala arbetsuppgifter. Projektformen har präglats av god insyn och uppföljning från den politiska styrgrupp som kommunstyrelsen utsett och beslutsunderlag har dokumenterats i god ordning. Att avtalspaketet inte resulterat i byggstart beror till stor del på den globala finanskris som under 2008 års andra halva helt omöjliggjorde projektfinansiering av den typ som Holiday Club sökte, inte bara i Västervik och Sverige – utan runt hela jordklotet.

För kommunen har ändå projektet medfört dels att ett helt nytt område av Västervik detaljplanerats och står klart för exploatering, dels att den lokala besöksnäringen fått en positiv impuls för framtida utveckling och slutligen att kommunorganisationen dragit viktiga lärdomar om hur ett så här stort etableringsprojekt genomförs i praktiken. En av de lärdomarna är att den svenska demokratiska modellen för samråd och överklagande tar sin tid, oavsett projektets övriga tempo. Att det fanns en risk för finansieringsproblem pekades på redan i projektets inledande riskanalys och allt utvecklingsarbete innebär tyvärr att risker för bakslag finns.

## HC och Gertrudsvik, kostnader 2006-07-01 - 2009-06-30

<b>Driftskostnader (avser planprog samt dp 1-5)</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>Summa</b>
<i>Externa kostnader:</i>					
Konsultkostnader fysisk planering	379 090	383 664	42 198		
Konsultkostnader avtal	60 000	350 289	483 334	280 000	
Utredningar (mkb, arkeologi mm)	162 770	582 150	74 625		
Fastighetsvärderingar mm (5mnkr, dpl 4,5)	50 850		96 189	332 172	
Intäkter från plankostnadsavtal:					
dp 1				-50 000	
dp 2				-70 100	
dp 3				-212 000	
Styrgruppsmöten, 26 möten under perioden	29 500	59 000	59 000	29 500	
Resekostnader, bla styrgruppens resa till Åre	61 900	23 900	25 700	8 400	
<b>Summa (kronor)</b>	<b>744 110</b>	<b>1 399 003</b>	<b>781 046</b>	<b>317 972</b>	<b>3 242 131</b>

### *Interna kostnader (nedlagd tid):*

Fastighet	100	300	170	80	
Gator	100	150	112		
VA	365	700	250	105	
Kart o mät	10	50	20		
Fysisk planering	1 400	1 600	500		
Miljö- och bygg	75	176	122	15	
Ledning	190	324	324	190	
Administration	70	300	172	100	
Information	166	272	70	76	
<b>Summa (antal timmar)</b>	<b>2 476</b>	<b>3 872</b>	<b>1 740</b>	<b>566</b>	<b>8 654</b>

<b>Investeringar</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>Summa</b>
<i>Vägar:</i>					
Jenny inkl. Målserumsvägen			759 720	955 547	
Detaljplan 1 o 2 Gertrudsvik, etapp1				626 371	
Gemensamma kostnader			44 729	470 683	
<i>VA inom verksamhetsområde:</i>					
Detaljplan 1 o 2 Gertrudsvik, etapp1			26 040	77 703	
Gemensamma kostnader			36 250		
<i>VA utom verksamhetsområde:</i>					
Jenny inkl. Målserumsvägen				162 572	
Detaljplan 1 o 2 Gertrudsvik, etapp1				17 851	
Gemensamma kostnader			36 250	183 240	
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>902 989</b>	<b>2 493 967</b>	<b>3 396 956</b>