# Förstudie Stilleryd

**Karlshamns kommun**

Emmy Lundblad, EY

18-12-2020

# Bakgrund och syfte

## Bakgrund

Karlshamns fullmäktige antog 2004 ett visionsprogram för utvecklingen av industriområde i Stilleryd vilket sträckte sig fram till 2015. Enligt visionen skulle Stilleryd bli ett logistikcentrum med 500 arbetstillfällen hos såväl större som mindre företag. Kommunen har för området satsat på en kombiterminal, bangård, elektrifierade järnvägsspår till hamnen och har byggt ut väg-, vatten- och avloppsledningsnäten.

Etableringarna på Stilleryds industriområde har gått långsamt. Mellan 2010-16 hade kommunen enligt en förstudie genomförd av PWC sålt 77 500 kvadratmeter yta till ca 5,2 mnkr. Inklusive andra inkomstkällor uppgick inkomsterna till 77,8 mnkr. Vid tillfället för förstudien uppgick utgifterna för infrastruktur och exploatering till 204 mnkr.

I den förstudie som genomfördes 2016 framkom därutöver bland annat att de personella förutsättningarna för att driva Logistik Karlshamn inte var optimala vari roller och ansvar inte var tydliggjorda. Vidare bedömdes styrningen och uppföljningen som bristfällig då det för projektet saknades uppföljningsbara mål. Likaså bedömdes kommunstyrelsen, utifrån sin uppsiktsplikt, brista i rutinerna för säkerställandet om en tillräcklig återrapportering.

Revisorerna har i sin risk- och väsentlighetsanalys bedömt det av särskilt intresse att genomföra en uppföljande förstudie mot bakgrund av iakttagelserna i denna förstudie.

## Syfte och frågeställningar

Förstudiens syfte är att kartlägga hur projektet har utvecklats sedan revisionens förstudie från 2016, med fokus på kommunstyrelsens styrning och uppföljning. Därutöver är syftet att bedöma om det finns anledning att genomföra en fördjupad granskning inom området.

- Finns uppföljningsbara mål för Stillerydsområdet?
- Hur följs målen upp?
- Är organisationen kring utvecklingen och marknadsföringen av Stillerydsområdet tillräcklig?
- Hur har kostnader och intäkter utvecklats?
- Finns långsiktiga prognoser?
- Vilken uppföljning sker till kommunstyrelsen?

# Metod och avgränsning

## Metod

Förstudien har primärt genomförts genom dokumentstudier, genomgång av försäljningar samt ekonomiska sammanställningar

Intervju har skett med följande funktioner:

- Etableringschef
- Förvaltningschef Samhällsbyggnadsförvaltningen
- Mark- och exploateringsingenjör
- Verksamhetschef teknik fd Projektingenjör

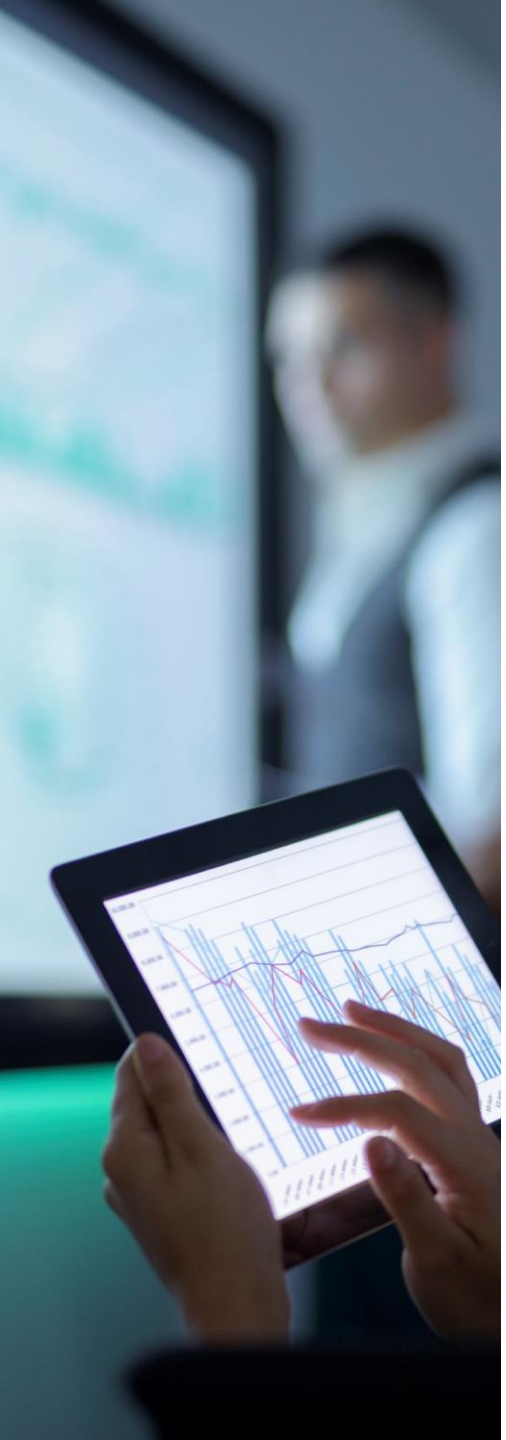
Källförteckning dokumentation:

- Kontrakt och beslut avseende försäljning
- Översiktsplan
- Ekonomisk sammanställning Stilleryd

Dokumentstudier

Intervjuer

Förstudien avser kommunstyrelsen



# Mål och uppföljning

## Översiktsplan 2030

Kommunfullmäktige antog den nu gällande översiktsplanen i maj 2015. Planen gäller fram till och med 2030 och innefattar utvecklingsstrategier med framtidsvisioner där Stilleryd beskrivs utgöra ett delområde avseende *Utvecklingsinriktning verksamheter*.

Målbilden 2030 för Stillerydsområdet beskrivs innefatta stora verksamhetsområden och företagsparker. Verksamheter med inriktning mot hamn, infrastruktur, industri och elproduktion ska vara av överordnad betydelse. Det ska även finnas ett väl utbyggt gång- och cykelnät inom området.

Vid intervju uppges att det hittills inte funnits intresse för större etableringar. Detta har lett till att mindre områden har sålts av.

## Näringslivsprogram

I kommunfullmäktiges näringslivsprogram från 2014 formulerades en målsättning avseende Stilleryd.

”Karlshamn satsar på logistik och transport. Utvecklingsarbetet med att etablera företag i det hamnnära området i Stilleryd ska accelerera med inriktningsmålet att uppnå 500 nya arbetstillfällen”

Enligt målbeskrivningen ska näringslivsenheten och samhällsbyggnadsförvaltningen arbeta tillsammans för att skapa förutsättningar för att utveckla området.

Vid intervju uppges att en näringslivsstrategi är under framtagande. Arbetet har dock avstannat på grund av pågående pandemi.

## Återrapportering

Vid intervju uppges att det inte skett någon återrapportering avseende målsättningen om 500 arbetstillfällen.

Den generella uppfattningen från de intervjuade är att etableringarna i Stilleryd inte har genererat arbetstillfällen i den omfattning som målsättningen stipulerat.

Det har i övrigt inte framkommit av förstudien att någon annan återrapportering skett avseende Stillerydsområdet.

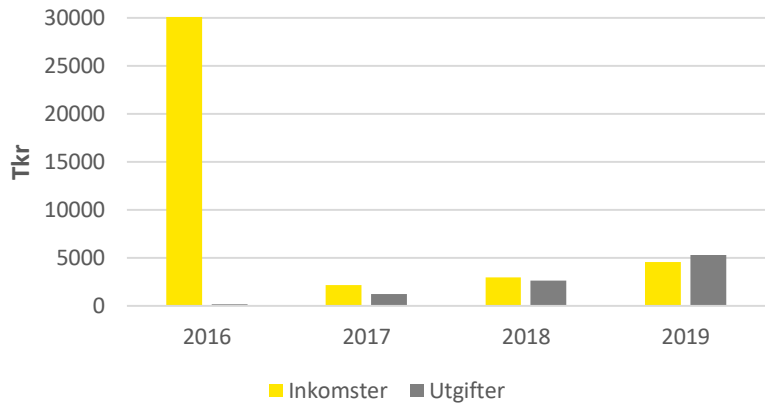
# Utveckling

Med bakgrund av uppgifterna i revisionens förstudie från 2016 har en uppföljande avstämning genomförts. I detta avsnitt presenteras uppgifter som hämtats in från ekonomiavdelning och samhällsbyggnadsförvaltningen.

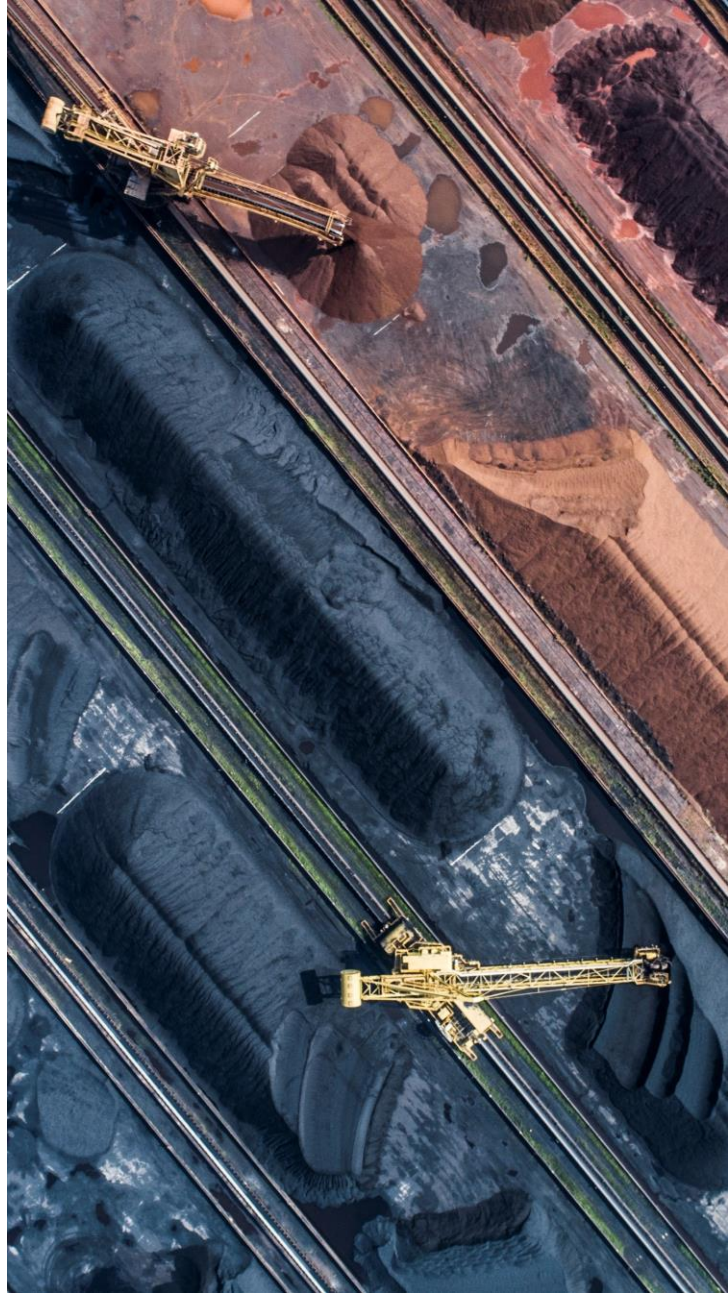
Enligt den tidigare förstudien omfattar Stilleryd **620 000** kvm. Vid intervjuer uppges att det skett ett omtag avseende Stilleryd vilket innebär att områdets yta inte definieras på samma sätt idag. Det har därför inte varit möjligt att följa upp utvecklingen direkt kopplat till uppgifterna i förstudien från 2016.

- I förstudien från 2016 angavs att det fanns **ca 430 000** kvm grovplanerad* yta, vid tiden för denna förstudie kvarstår **190 000** kvm i kommunal ägo.
- **170 000** kvm är inte tillgängligt för försäljning på grund av en pågående järnvägsutredning (Sydostlänken). Trafikverket bedömer att byggstart ska kan 2027-2028.
- Sedan förstudien har yta sålts till **sex olika företag**.
- Vid tiden för denna förstudie finns ca **250 000** kvm mark till försäljning.

Totalt har ca **350 000** kvm yta sålts inom Stillerydsområdet. Sedan revisionens förstudie 2016 har ca **270 000** kvm yta sålts, vilket inkluderar försäljningen till Karlshamns hamn (**204 350** kvm).




I ovanstående graf redovisas totala inkomster och utgifter kopplade till Stilleryds industriområde, för åren 2016 till 2019. De totala inkomsterna från markförsäljning 2016-2019 uppgår till ca **40,5 mnkr**. Utgifterna uppgår till totalt **9,3 mnkr**.



* Anslutningsmöjlighet till el och VA, samt tillgång via väg.

# Marknadsföring

## Organisation

Enligt förstudien från 2016 skedde arbetet med marknadsföring av Stillerydsområdet inom ramen för Logistik Karlshamn. Vid intervju uppges att projektet Logistik Karlshamn numera är avslutat.

Det finns vid tiden för denna förstudie inget enskilt projekt som syftar till att marknadsföra Stilleryd. Det arbete som sker avser marknadsföring av samtlig tillgänglig mark för etablering.

I augusti 2020 tillsattes en etableringschef, som i nuvarande organisation är underställd kommundirektören. Tjänsten är tillsatt av den tidigare näringslivschefen.

Funktionen är ny och uppdraget består i att marknadsföra Karlshamn för företagare och andra intressenter i fråga om etableringar på kommunens mark. Syftet med att skapa en ny roll var att få en roll som mer renodlat arbetar med frågan, till skillnad från näringslivsenheten som har ett bredare uppdrag.

## Forum

Det har startats en lokal etableringsgrupp med representanter från lokala fastighetsägare, Karlshamns hamn, Karlshamnsbostäder, lokala företagare och näringslivsenheten.

Det finns även ett forum som innefattar kommundirektör, etableringschef, kommunalråd och oppositionsledare, stadsarkitekt och näringslivschef som träffas och diskuterar frågor kopplade till etableringar.

Etableringschefen ingår i nätverket Business Blekinge (kommunerna i Region Blekinge). Nätverket arbetar gemensamt för att locka intressenter till regionen. Därutöver tar man emot förfrågningar om etableringar som inkommer via Business Sweden*.

*Ägs av staten genom Utrikesdepartementet och av näringslivet genom Sveriges Allmänna Utrikeshandelsförening

## Marknadsföringskanaler

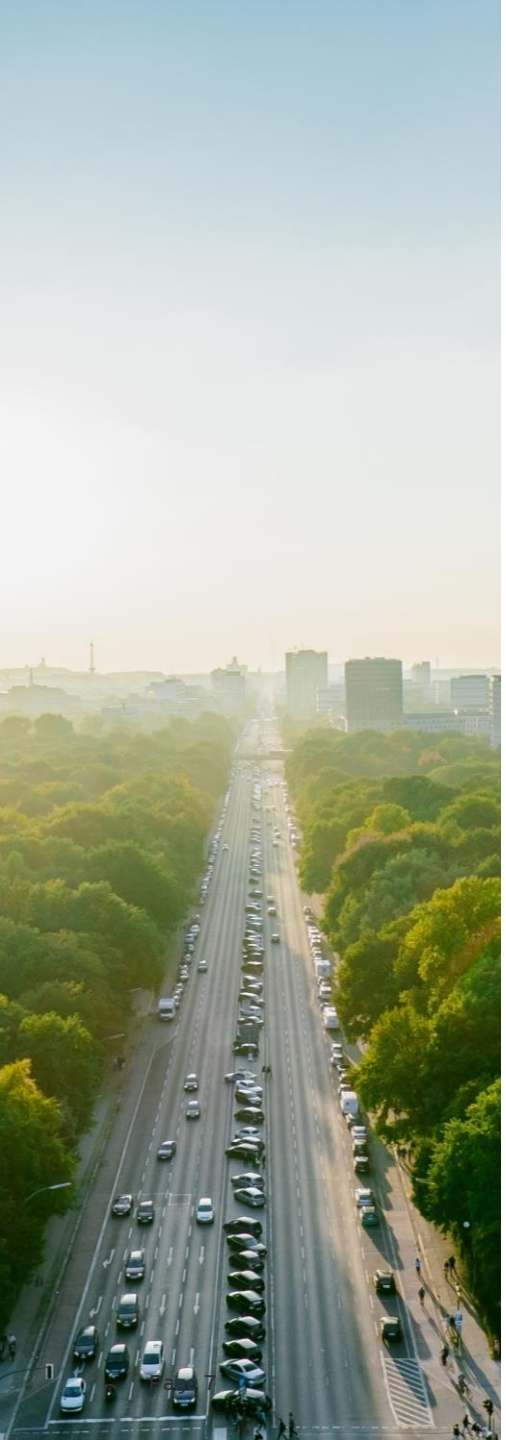
Marknadsföring avseende kommunens mark sker på olika sätt. Dels pågår ett arbete med att marknadsföra kommunen via sociala medier.

Vidare pågår diskussion, i samråd med kommunikationsavdelningen, kring att ha en gemensam plattform där tillgänglig mark för verksamheter och bostäder publiceras.

Etableringschefen har även publicerat kommunens tillgängliga mark på ett antal digitala marknadsplatser i syfte att nå intressenter.

Vid intervju uppges att det finns intressenter för etablering på Stillerydsområdet. Planerna för Sydostlänken och DFDS investering i nya färjelägen är sådant som skapar goda förutsättningar för nyetableringar i området.

Vidare framhålls vid intervju att det krävs ett mer aktivt arbete med detaljplaner för att främja etableringar. Framförallt rör detta den västra delen av området och ambitionen är att detta arbete ska intensifieras under 2021.



# Sammanfattning

## Styrning

Det saknas fortsatt uppföljningsbara mål för Stillerydsområdet. Statusen för målsättningen avseende 500 arbetstillfällen är oklar, då det pågår ett arbete med att ta fram ett ny näringslivsstrategi. Målet har inte heller följts upp.

Det finns målbilder för området uttalade i översiktsplanen. Det är dock oklart hur dessa ska omsättas i praktiken.

## Återapportering

Det har inte framkommit att det skett någon återrrapportering till kommunstyrelsen avseende Stillerydsområdet.

Under 2020 har diksussioner rörande etableringar skett med kommunalråd och oppositionsledare. Detta avser dock inte specifikt Stilleryd.

## Uppföljning och utvärdering

I förstudien från 2016 påtalades att det saknades analyser över samhällsekonomiska aspekter och kostnads/intäksanalys.

Vid tiden för denna förstudie har inga sådana analyser genomförts. Det ekonomiska utfallet för projektet följs upp som ett exploateringsprojekt.

## Organisation

I förstudien från 2016 framgick att det fanns begränsade personalresurser för att driva Logisik Karlshamn. Detta projekt är nu avslutat.

Inrättandet av funktionen etableringschef kan möjliggöra ett tydligare fokus på nyetableringar. Dock framhålls att det finns behov av ytterligare detaljplanering i Stilleryd.

## Ekonomi

| | |
|---|---|
| **Totala intäkter** | **47 mnkr** |
| *Markförsäljning exl hamnen* | *16,2 mnkr* |
| **Totala Utgifter** | **78 mnkr mnkr** |

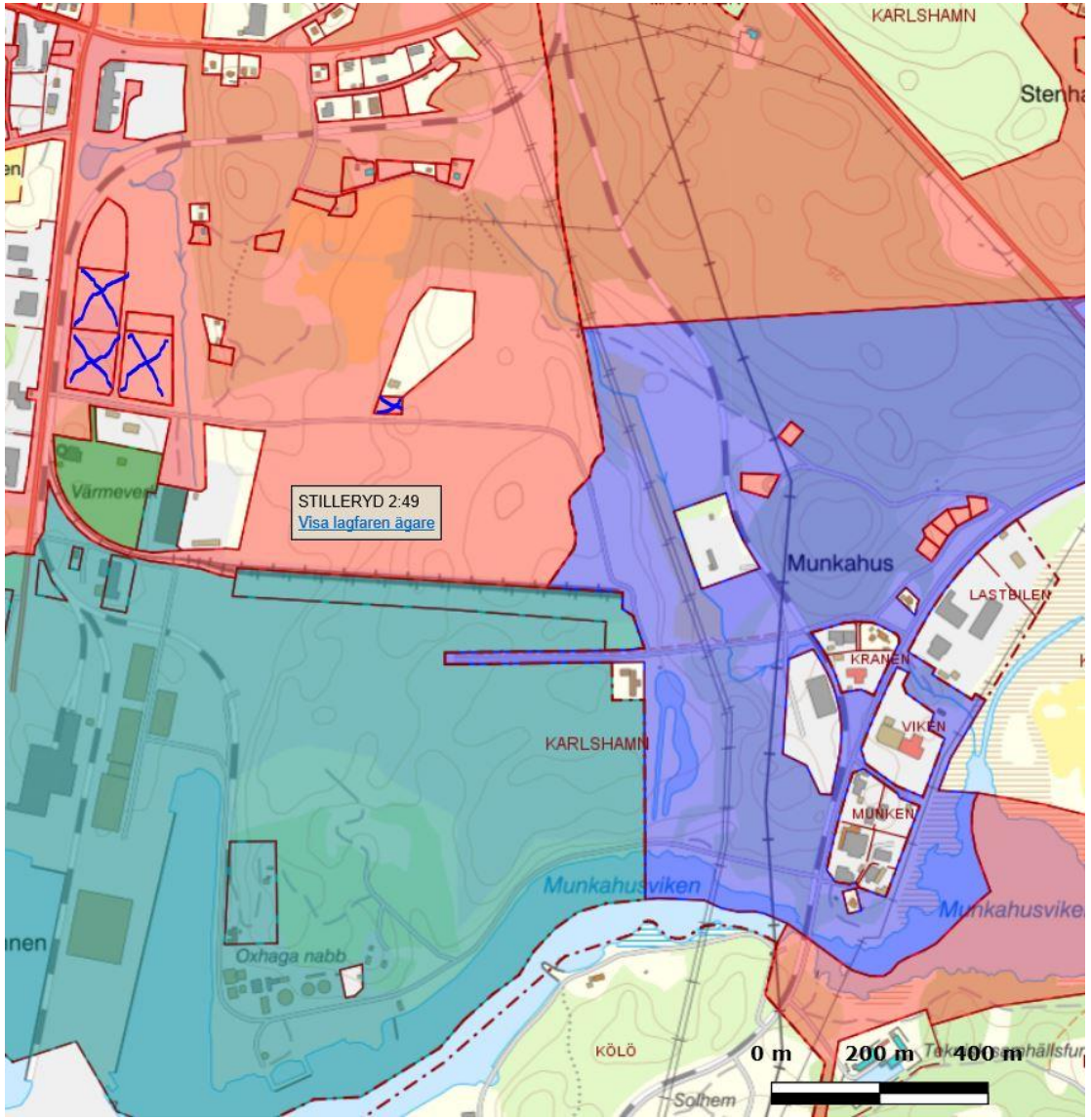
Uppgifterna i ovanstående sammanställning sträcker sig från år 2002 fram till år 2019.

För 2020 är det budgeterat **1,5** mnkr för investeringar i Stilleryds industriområde.

Det totala nettot för Stillerydsområdet, baserat på ovanstående är **– 31 mnkr**.

Det bokförda värdet för Stilleryds industriområde är ca **24 mnkr**.

# Bilaga Karta Stillerydsområdet




- Kommunen äger de rödmarkerade områdena.
- Det gröna området tillhör Karlshamns hamn.
- Ytor med kryss är sålda men lagfart finns ännu inte.