

Kommunstyrelsen

Motion angående ett sätt att snabba på fortsatt bostadsbyggande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta:

Avslå motionen

Ärendet

Motionen innehåller ett förslag om att undersöka möjligheten att prova modellen köp och bygg samt uppdra åt AB Timråbo att inventera upp till 10% vilka bestånd som skulle kunna vara aktuella för en försäljning, där det även kan finnas anslutande mark för bostadsbyggande.

AB Timråbo har yttrat sig genom remissförfarande och avråder Kommunfullmäktige från att besluta om att gå vidare enligt motion från Tony Andersson (M).

Sammantaget bedömer förvaltningen att motionens förslag kan vara en mycket viktig åtgärd i ett läge där utvecklingstryck saknas. Men Timrå befinner sig inte längre i det läget. Möjligtvis kan det övervägas att införa en option för byggherrar att förvärva efter genomförd byggnation men det bedöms inte vara nödvändigt. Och eftersom Timråbo avråder från föreslaget upplägg riskerar det att göra mer skada än nytta då det kan påverka det tillsammansarbete som sker just nu inom kommunkoncernen.

Ärendets tidigare behandling

-

Beslutsunderlag

Remissyttrande Timråbo

Protokollsutdrag till

AB Timråbo

Miljö- och byggkontoret

Exp / 2021

Motionen innehåller ett förslag om att undersöka möjligheten att prova modellen köp och bygg samt uppdra åt AB Timråbo att inventera upp till 10% vilka bestånd som skulle kunna vara aktuella för en försäljning, där det även kan finnas anslutande mark för bostadsbyggande.

AB Timråbo har yttrat sig genom remissförfarande och avråder Kommunfullmäktige från att besluta om att gå vidare enligt motion från Tony Andersson (M).

Utifrån kommunens övergripande uppdrag, mål och vision bör följande aspekter beaktas.

1. Enligt program för bostadsförsörjning ska minst 200 nya bostäder byggas under perioden 2020-2024, med en ungefärlig lika fördelning mellan småhus och flerbostadshus.

Det innebär ca 100 nya bostäder i flerbostadshus. AB Timråbo planerar för 54 nya lägenheter i Söråker. Byggstart beräknas ske under 2022.

En privat byggherre planerar för 72 nya lägenheter i Bergforsen. Bygglov har beviljats och markförvärv sker när bolaget får besked om statligt investeringsstöd. Byggstart beräknas ske under 2022.

Dessa två projekt bedöms kunna påbörjas och slutföras under ovanstående programperiod, vilket uppfyller kommunens mål för bostadsförsörjning avseende bostäder i flerfamiljshus.

2. Fastighetsbolagens nyckeltal visar redan idag att Timrå är intressant för nybyggnation. Mindre och medelstora fastighetsbolag kontakter regelbundet kommunen för att finna exploaterbar mark för nya bostäder. Vid kontakt med större byggherrar visar även dessa intresse på ett sätt som inte gällde för bara några år sedan.

Exempelvis har redan tre byggherrar ansökt om markanvisning i vårt nya bostadsområde Solhöjden. Vidare har möten nyligen hållits med flera andra byggherrar som också visat intresse. Och då har vi inte ens annonserat om Solhöjden ännu. Flera av byggherrarna har aktivt sökt upp kommunala företrädare på grund av att de hört talas om vårt projekt.

Utöver de projekt som nämns under punkt 1, har en annan byggherre även varit intresserad av ett område i Bergforsen man valde att vänta. Inte på grund av bristande intresse, utan på grund av att de bedömde att det inte finns behov av fler än 70 lägenheter i Bergforsen just nu.

På andra sidan kraftverksdammen planerar även en privat byggherre för ett hundratal lägenheter (planläggning pågår). Dessutom har ytterligare en byggherre för avsikt att inkomma med ansökan om markanvisning i centrala Vivsta.

Sammantaget bedöms trycket från byggherrar vara stort, även utan möjlighet till förvärv av delar av Timråbos bestånd.

3. Byggherrar av bostadsrätter har som ambition att efter genomfört projekt avveckla sig från platsen. De är därför måttligt intresserade av det föreslagna upplägget. Inte heller bedöms byggherrar av småhus vara intresserade av detta upplägg.

Motionen riktar sig istället främst mot byggherrar som vill bygga hyresrätter. Grundtanken är att ett förvärv från Timråbo kan bidra till att skapa en tillräckligt stor förvaltningsenhet och därigenom göra det ekonomiskt intressant att även bygga nytt i Timrå.



Vid kontakter med byggherrar som bygger hyresrätter anges det statliga investeringsstödet för hyresrätter vara det som gör det möjligt att bygga hyresrätter idag. Därför letar man aktivt efter redan detaljplanerade byggätter som finns i kommunernas planbanker. Och så länge investeringsstödet finns på plats bedöms inte ytterligare åtgärder krävas.

4. För närvarande genomförs uppdraget ”Sammanhållen samhällsbyggnad i Timrå (SAMSAM)”. Uppdraget syftar till att skapa en sammanhållen samhällsbyggnadsprocess där förvaltningar och bolag agerar tillsammans och sammanhållet i syfte att gå från förvaltningsläge till stadsbyggnadsläge. Här är Timråbo en viktig kugge och ett värdefullt verktyg i en fungerande och sammanhållen samhällsbyggnadsprocess.

Tillit, förtroende och viljan att delta är viktiga parametrar i tillskapandet av en väl fungerande samhällsbyggnadsprocess. Av den anledningen bör AB Timråbos synpunkter väga tungt vid beslutet. Att arbeta enligt föreslagen modell görs bäst genom samarbeten inom kommunkoncernen och fungerar sämre vid styrning genom ägardirektiv.

Dessutom pågår redan idag en skarp diskussion, huvudsakligen enligt föreslaget upplägg, med Timråbo i samband med en aktuell exploatering. Dock sker det utan att villkora affärerna mot varandra, utan istället erbjuda det som en ytterligare möjlighet till förvärv i vissa lägen och i vissa situationer där det kan vara fördelaktigt för alla parter.

5. Förvaltningen delar Timråbos bedömning att det finns stora fastighetsrättsliga svårigheter med föreslaget upplägg – där affärerna för att nå avsedd effekt behöver villkoras mot varandras genomförande. Det är på intet sätt omöjligt att lösa men riskerar att skapa oklara ägarförhållanden under villkorstiden som i sin tur skapar oönskad osäkerhet hos hyresgästerna.

Ett upplägg som inte skapar samma juridiska svårigheter är att besluta om en möjlighet för en byggherre att efter genomförd nybyggnation, ha option på att förhandla om förvärv av närliggande del av Timråbos bestånd. På så sätt kan de olika affärerna frikopplas från varandra. Det bedöms vara ett tillräckligt attraktivt upplägg för byggherrar, i synnerhet nu när trycket är högt. Så istället för ”köp och bygg” har det mer karaktären av ”gräde på moset”.

6. Den föreslagna motionen visar på en god ambition och bedöms ha stor betydelse på en marknad som saknar utvecklingstryck. Men där är vi inte längre. Och arbetet som TIAB bedriver i Torsboda för oss bara längre och längre ifrån det läget. Det bedöms därför inte vara nödvändigt att genomföra motionens ambition i det läge vi nu befinner oss.

Sammantaget bedömer förvaltningen att motionens förslag kan vara en mycket viktig åtgärd i ett läge där utvecklingstryck saknas. Men Timrå befinner sig inte längre i det läget. Möjligtvis kan det övervägas att införa en möjlighet för byggherrar att förvärva i enlighet med punkt fem men det bedöms inte vara nödvändigt. Och eftersom Timråbo avråder från föreslaget upplägg riskerar det att göra mer skada än nytta då det kan påverka det tillsammansarbete som sker just nu inom kommunkoncernen.



TIMRÅ KOMMUN

Samhällsenheten
Handläggare
David Östlund

Tjänsteskrivelse

4

Datum
2021-10-27

Diarienummer
KS/2021:124

Samhällsenheten

David Östlund
Mark- och exploateringssamordnare