



Kommunstyrelsen

Reviderad tomttaxa industrimark

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige godkänna att:

1. Fastställa ny tomttaxa för industrimark i Timrå kommun från den 1 januari 2018.
2. Upphäva tomttaxa för industrimark i Timrå kommun, fastställd av kommunfullmäktige 2010-06-14 § 69, från och med den 1 januari 2018.

Ärendet

Gällande tomttaxa är från år 2010. Marknadsläget i kommunen och regionen är idag positivt och betydligt stärkt från den tidpunkt då den ursprungliga prissättningen beslutades. Nytt marknadsläge kombinerat med kommunens positiva näringslivsklimat, arbete för ökad tillväxt enligt Vision 2025 samt förslag till ny översiktsplan (ÖP 2035) utgör underlag och motivering till ny prissättning. Att ändra taxan från år 2010 är viktigt i och med att den beslutade tomttaxan utgör ett verktyg i kommunens dagliga arbete på både kort och lång sikt.

Ny tomttaxa innebär revideringar för Timrå Industriområde inkl. nya detaljplanen vid Terminalvägen samt Timrå tätort. För övriga områden är taxan i dagsläget oförändrad. Den nya detaljplanen vid Terminalvägen och dess unika skyltläge mot E4:an är huvudanledningen till revideringen av taxa. Utbud, efterfrågan samt näringslivsstrategi för Timrå industriområde och Timrå tätort är en annan. På sikt bör även övriga taxor ses över. Detta beslut ses med anledning av detta som ett delbeslut i ett större strategiskt arbete.

Ärendets tidigare behandling

-

Beslutsunderlag

Plankarta ärende (KS 171010, § 264).

Tomttaxa för industrimark Timrå Kommun (KF 100614, § 69)

Reviderad tomttaxa för industrimark

Karta: Planlagd kommunal mark - Timrå Industriområde

Vision 2025

Protokollsutdrag till
Miljö- och byggkontoret
Näringslivskontoret
Kommunledningskontoret



Exp / 2017

Timrå Kommun är inne i ett expansivt och strategiskt skede där arbete pågår för att bibehålla och utveckla näringslivet och stärka kommunen mot uppsatta tillväxtmål, bl.a. Vision 2025. Detta strategiska arbete sker över förvaltningsgränser på både kort och lång sikt. Beslut om ändrad tomttaxa för Timrå industriområde inkl. nya detaljplanen vid Terminalvägen och Timrå tätort är ett delbeslut kopplat till en process där köp och försäljning av mark ingår tillsammans med en kommande näringslivsstrategi. D.v.s. beslutet om ändrad tomttaxa är ett verktyg och ett delbeslut på kort sikt för att nå kommunens tillväxtmål över tid.

I Timrå industriområde är stora delar av den lediga marken reserverad och efterfrågan respektive försäljningstakten har med åren ökat. Att kunna erbjuda kommunal mark till försäljning för utveckling av befintliga företag samt etablering av nya verksamheter är ett viktigt kommunalt verktyg för tillväxt. För att skapa mer mark för näringslivetablering arbetar kommunen med att ta fram nya exploateringsområden som komplement till befintliga. Ett av de områden som tillkommit är området vid Terminalvägen (del av Vivsta 13:19) där detaljplanen är på väg att antas politiskt av Kommunfullmäktige. I förslag till ny översiktsplan fram till år 2035 presenteras fler möjliga områden för verksamhetsutveckling att arbeta vidare med.

Hur attraktivt ett område är för etablering avgörs av flera faktorer. Kända faktorer från marknaden är kommunikationer (logistik) och skyltläge. Dessa faktorer är viktiga vid val av plats i och med att de har en långsiktig effekt på verksamheten. Andra faktorer som påverkar investeringskostnaden vid etableringstidpunkten är byggbarhet enligt detaljplan samt markpris. Priset för marken utgör en del av den totala kalkylen endast i investeringsskedet.

I den nya tomttaxan för Timrå industriområde, Timrå tätort samt nya detaljplanen vid Terminalvägen har marknadspris tillämpats som modell. Detta betyder att Timrå kommuns förutsättningar har jämförts med framförallt närliggande kommuner i regionen. Marknadspriset är och ska vara försiktigt, ej prisdrivande. Övriga taxor är i dagsläget oförändrade. Vid omständigheter där prickmark enligt detaljplan överstiger 4 m kan ett avdrag göras för den yta som avser prickmark. Bedömning om ev. avdrag får göras utifrån varje enskilt ärende. Avdrag för prickmark gäller samtliga industriområden.

Marknadspris som modell är en signal till näringslivet att kommunen anser att mark i attraktiva lägen är viktigt. Det innebär också att kommunen förhåller sig till marknaden på ett medvetet sätt. Vill kommunen förvärva mark är marknadsläget en avgörande faktor i ett större perspektiv än endast vad kommunen själva säljer mark för (dvs. marknadsläget avgör). Att sälja till marknadspris ger också förutsättningar för kommunen att exploatera nya verksamhetsområden vilket kan lyfta näringslivet ytterligare. Som exempel innebär idag exploateringskalkylen för nya industriområdet vid Terminalvägen att investeringskostnaden inkl. kostnader för framtagandet av detaljplanen överstiger intäkter från markförsäljning enligt gällande taxa.

Kontorens gemensamma slutsats fram till idag är att detaljplanelagd mark för industri/verksamheter med goda kommunikationer och skyltläge i Timrå Kommun säljs under



rådande marknadspris för regionen. Näringslivskontoret framförallt framhäver betydelsen av att priset för industrimark i större utsträckning bör spegla Timrås starka näringslivsklimat samt attraktivitet utifrån geografiskt läge. Näringslivskontoret har prövat förslaget till ny prissättning (ca 200 kr/m²) och har inte mött några reaktioner på att detta skulle vara ett hinder för fortsatt köp/etablering. Dessa intressenter vill idag etablera sig inom det nya detaljplaneområdet vid Terminalvägen.

Näringslivskontoret tillsammans med Miljö- och byggkontoret ställer sig gemensamt bakom förslag till ny prissättning av tomttaxa för Timrå Industrimområdet och Timrå tätort. Kontoren ser denna revidering av tomttaxa som ett led i ett strategiskt processarbete där flera beslut på sikt kommer att behöva fattas gällande köp- och försäljning av mark

Miljö- och byggkontoret, Samhällsenheten
Näringslivskontoret

Linda Strid
Marknadsutvecklare

Klas Lundgren
Chef Miljö- och byggkontoret

Christian Söderberg
Näringslivschef