

PM Nyproduktion Vivsta 19:1



Innehåll

1	Ärendet.....	2
2	Förutsättningar.....	2
3	Vision "Vivsta Hill" två spår	3
3.1	Gamla skolan omvandlas till lägenheter, övriga byggnader rivs	3
3.2	Alla byggnader på 19:1 rivs och saneras i sin helhet	5
4	Förslag till beslut.....	6

1 Ärendet

Timråbo har på eget initiativ och översiktligt utrett möjligheten till en utveckling av fastigheten Vivsta 19:1 Vivsta G:a Skola mfl. Nedan kallad fastigheten eller 19:1. Timråbo redovisar en enkel visionsstudie av fastigheten 19:1, i detta PM.

2 Förutsättningar

Timrå kommun är sedan 1 april 2020 åter ägare av 19:1, på fastigheten finns den gamla skolbyggnaden, en mellanstadiebyggnad och ett badhus. Huskropparna är samtlig förbundna med sammanlänkade byggnadsdelar och vissa grundläggande installationer.

Fastigheten 19:1 är ca 15 500 m² till ytan och enligt detaljplan får den bebyggas med 8 000 m² bruttoarea(BTA). Marknadsvärdet på fastigheten är med gällande byggrätt är ca 8 000 000 kr, år 2020, marknadsvärdet avser ren tomtmark, dvs utan belastning av eventuella rivnings- och saneringskostnader. Rivningskostnaden för befintliga byggnader är uppskattad till ca 25-30 mnkr.

Timråbo har i § 134 - Förstudier av nya förskolor KS/2020:134 fått i uppdrag att genom kommunledningskontoret och i uppdrag tillsammans med kultur- och tekniknämnden och AB Timråbo undersöka hur Vivsta 19:1 (Vivsta gamla skola) ska kunna utvecklas till ett attraktivt boendeområde.

Timråbo har haft muntligt samråd i frågan. Timråbo kan konstatera att förskoleverksamheten skulle bli omfattande, ca 200 barn. Med ca 200 barn blir förskoleverksamheten så pass dominerade och utrymmeskrävande att fastighetens framtida utvecklingsbehov begränsas. Förskolefrågan blir en första "vattendelare", med en förskola i gamla skolan är fastigheten inte lika intressant för fortsatt exploatering gällande bostäder och lokaler. Gällande detaljplan tillåter idag inte förskoleverksamhet. Fortsättningen nedan förutsätter att ingen förskola av den storleken etableras inom planområdet.



3 Vision "Vivsta Hill" två spår

Timråbo har tittat på två spår gällande utvecklings av kvarteret, med arbetsnamn Vivsta Hill. Även här är det avgörande för platsens framtida utveckling för det fall den gamla skolan bevaras och omvandlas till lägenheter eller om alla byggnader i kvarteret rivs och möjligheten att börja på från "blankt papper" skapas.

Första vägvalet blir följaktligen att utveckla med eller utan gamla skolan. Området har en stor utmaning i att förbättra tillgängligheten på grund av de höjdskillnader som finns inom fastigheten. Målbilden Timråbo ser framför sig är en "Stadsmässigt med bruksanda" innehållande bostäder, närservice och restaurang. Om möjligt någon form av p-däckslösning.

3.1 Gamla skolan omvandlas till lägenheter, övriga byggnader rivs



Enligt ett framtaget planritningsmaterial kan ca 20 lägenheter skapas i gamla skolbyggnaden till en grovt bedömd kostnadskalkyl på 45 mnkr inkl moms men exklusive p-platser och utemiljö. En första avkastningskalkyl visar på ett nedskrivningsbehov på ca 35 % vid en genomsnittlig

hyresnivå om 1 695 kr per m², detta trots att hyresnivån blir den klart högsta inom Timråbos fastighetsbestånd.

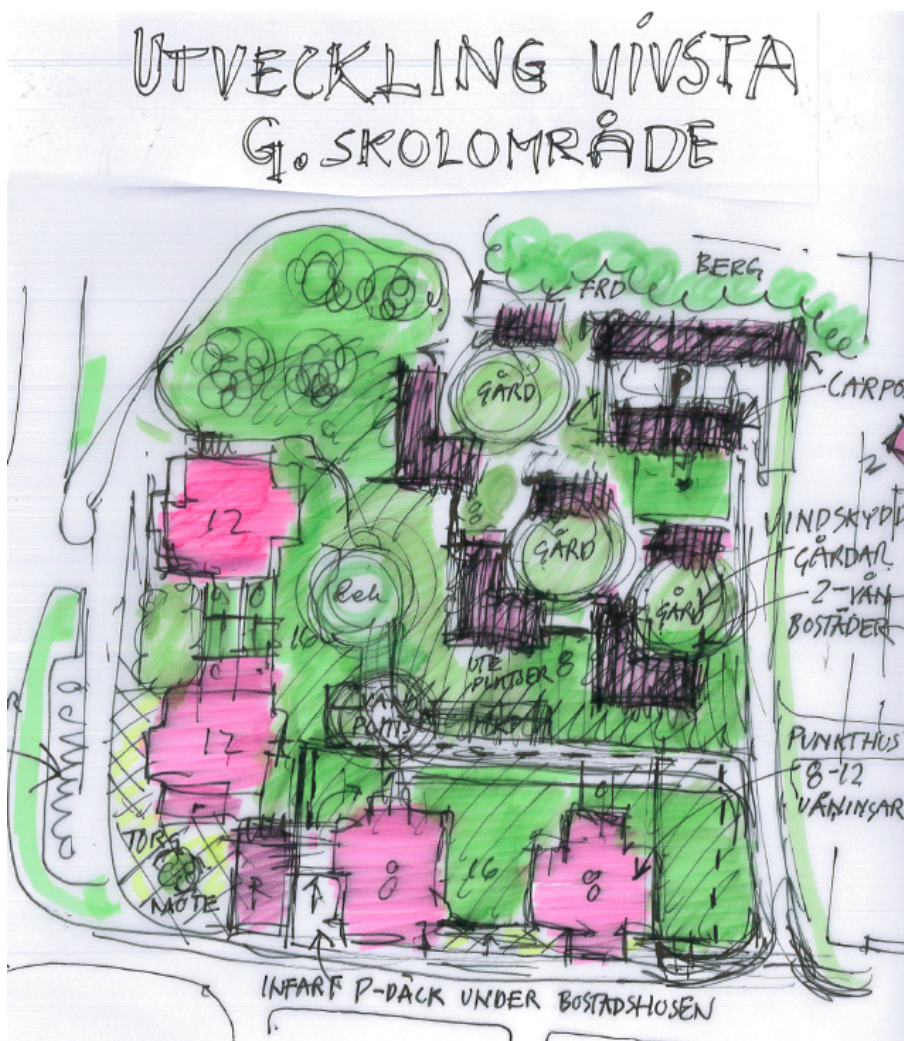
Lägenheterna blir var och en unik med ca 3,70 meter i takhöjd och stora fönster, vilket skapar utmaningar gällande den upplevda boendemiljön och inredandet av denna.



Själva skolbyggnaden är inte tillgänglighetsanpassad och skapar utmaningar gällande nivåer och passager som måste lösas med speciallösningar, t ex lyftbord och ramper. Vid studiebesök på plats har konstaterats att ett lägenhetsprojekt innebär stora risker för oförutsedda kostnader och oförutsedda lösningar. Gamla skolan, är belägen på en plats som gör att man även måste lösa tillgängligheten till själva platsen bättre, då nivåskillnaden inom planområdet är stor. Myndighetskrav gällande brand, tillgänglighet och energi kommer vara tuffa att nå.

Bolaget ställer sig ytterst tveksam till att slutprodukten (lägenheterna) blir attraktiva och så bra som bolaget har som målsättning att nå, gällande långsiktighet och hållbarhet. Byggnaden kommer alltid vara gammal i grunden med höga energi- och förvaltningskostnader.

3.2 Alla byggnader på 19:1 rivs och saneras i sin helhet



Om skolbyggnaden rivs kan "platån" på berget nyttjas mer effektivt och en mindre "bruksbebyggelse" skulle kunna tillskapas innanför den stadsmässiga ramen av byggnader, en oas med småskalighet och trähus med historiska inslag. Se exempelbild



Platsen kan innehålla upp till ca 300 nya lägenheter, vilket motsvarar ca 1 miljard i investeringsbehov inkluderat behovet av parkeringslösningar och utemiljö. Med ett bostadsförsörjningsmål på 50 lägenheter per mandatperiod räcker platsen till att uppfylla Timrå kommun bostadsbehov upp till 30 år framåt.

Timråbo förordar en långsiktighet i markfrågan, idag är detta ett Timrå centrum viktiga och kanske enda centrala markområde där förtätning och stadsmässighet kan skapas.



4 Förslag till beslut

VD föreslår styrelsen besluta:

- 1, att inte utveckla Vivsta gamla skola till bostäder.
- 2, att bolaget ska ställa sig positiv till att köpa Vivsta 19:1 när fastigheten är sanerad.

Timrå den 2020-05-18



Micael Löfqvist VD, Timråbo