

Kommunstyrelsen

Vivstamon 1:3, del av - Markköp av planlagd industrimark

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta:

1. Godkänna upprättat köpeavtal,
2. Ombudgetera 10 000 000 kr från Kultur- och Tekniknämndens projekt Förskola Söråker år 2020 till Kommunstyrelsen för finansiering av markförvärv, del av Vivstamon 1:3.

Kommunstyrelsen beslutar:

Ge i uppdrag till firmatecknare att underteckna köpeavtal, enligt villkor att det gäller under förutsättning att fullmäktige godkänner avtalet och fördelar om nödvändiga investeringsmedel.

Ärendet

I västra delen av industriområdet finns ca 6 ha stort, sammanhängande markområde (del av Vivstamon 1:3). Markområdet är detaljplanelagt för industriändamål med en exploateringsgrad om 40 procent. Markområdet ägs av SCA Skog AB (SCA) och var tänkt att användas för etablering av virkesterminal.

SCA valde sedermera att köpa mark och förlägga virkesterminalen till Torsboda, huvudsakligen på grund av osäkerheter kopplat till närliggande vattentäkt.

Som ett led i genomförandet av kommunstyrelsens beslut (§218 KS/2020:173) avseende nytt industriområde i Timrå, tog kommunen under hösten -20 kontakt med SCA avseende det planlagda men oexploaterade området i Timrå industriområde.

Båda parter bedömde att ett förvärv skulle innebära fördelar för båda parter. För Timrå kommuns del består den stora fördelen i att kommunen säkerställer tillgång på utvecklingsbar industrimark i vårt mest attraktiva industriområde. Båda parter bedömde vidare att ett förvärv bör ske under 2020 på grund av ekonomiska skäl.

Timrå kommuns taxa för färdig industritomt ger ett försäljningsvärde om 11 025 000 kronor. En del arbete återstår dock innan marken kan säljas som färdiga industritomter (internväg, avstyckning, VA-nät mm). Markområdet har värderats av extern fastighetskonsult till 8,4 Mkr - 10,4 Mkr beroende på hur området exploateras. Parterna har till slut enats om en köpeskilling på 9,5 Mkr. Summan överskrider budgeterad nivå för kommunstyrelsens markförvärv varpå frågan måste avgöras av kommunfullmäktige.

Vägen till Frölandsbodarna skär genom området. Vägen behöver antingen ersättas med ny väg utanför området eller vara en del av en intern industrigata som möjliggör fortsatt färd till Frölandsbodarna.

Ärendets tidigare behandling

KS § 218 - Nytt industriområde i Timrå

Beslutsunderlag

Köpeavtal
Kartbilaga
Vision 2025

Protokollsutdrag till
Kultur- och teknikförvaltningen
MittSverige Vatten AB
SCA Skog AB
Näringslivskontoret

Exp / 2020

Den planlagda industrimarken i Timrå industriområde är attraktiv. Givet samma försäljningstakt som de senaste åren kommer kommunens innehav av industrimark vara slut under de närmaste åren. Det har bedömts angeläget att undersöka förutsättningarna för att förvärva ifrågakvarnande mark för exploateringsändamål.

SCA har från början varit positiva till en försäljning. På grund av kommunens taxehöjning under 2019 har SCA velat utgå från det värdet i förhandlingen vilket är fullt rimligt. Dock återstår en del genomförandeåtgärder, varför en del omkostnader räknats av från försäljningspriset.

Markområdet förvärvades ursprungligen av SCA för anläggande av virkesterminal. MittSverige Vatten motsatte sig en sådan etablering på grund av närheten till färskvattenintaget, stora hårdgjorda ytor och de stora mängder dagvatten en sådan verksamhet genererar.

SCA valde därefter att etablera sig på annan plats i kommunen.

Den stora osäkerhet som förelagat avseende färskvattenintag och dagvatten bedöms i huvudsak undanröjd efter möte med MittSverige Vatten den 13 november -20. Timrå kommuns långsiktiga ambition för industriområdet med fokus på personalintensiv verksamhet inom lager, tillverkningsindustri och handel mottogs positivt av MSVA. Så länge kommunen fokuserar på sådana kunder bedömde man att egen rening och filtrering kan anordnas på respektive fastighet. Kommunen bör inte sälja industritomter inom området för logistik-, avfalls- eller upplagsverksamhet. Förutsättningarna för infiltrering är mycket goda på platsen. MSVA anser att det befintliga dagvattennätet är fullt belastat, varför ingen i detta område kan ansluta sig till dagvattennätet.

En lyckad exploatering av området kan resultera i 5-10 attraktiva industritomter. Förädling av området kan planeras och genomföras under 2021 - 2022. En exploatering av området påverkar den befintliga vägen till Frölandsbodarna. Vägen är av enklare beskaffenhet och redan när detaljplanen

togs fram skapades utrymme för ny sträckning av vägen utanför området. Det gjordes även en förrättning för att flytta gemensamhetsanläggningen (vägen) men någon efterföljande ombyggnation skedde aldrig.

Båda parter vill genomföra köpet under 2020, varför köpeavtalet är utformat för det ändamålet. Köpeskillingens storlek förutsätter ett kommunfullmäktigebeslut. Köpeavtalet är därför villkorat av kommunfullmäktiges godkännande i januari -21. Betalning sker i anslutning till kommunfullmäktiges beslut.

Förvärvet innebär en investeringsutgift om ca 10 000 000 kr inkl lantmäterikostnader med mera. Då kultur- och tekniknämnden har en investeringsbudget 2020 för Förskola Söråker om 15 000 000 kr som ej kommer att nyttjas föreslås att 10 000 000 kr omdisponeras till Kommunstyrelsens budget år 2020 för finansiering av förvärv av del av Vivstamon 1:3.

Köpet ligger sedan till grund för en fastighetsreglering till en, av kommunen ägd, närliggande fastighet.

Samhällsenheten

Kommunledningskontoret

David Östlund
Mark- och exploateringssamordnare

Andreaz Strömgren
Kommunchef