



Kommunstyrelsen

## Lunde 2:14, Exploatering Djupängen avseende småhustomter

### Förslag till beslut

1. Godkänna inriktningsbeslut och därigenom ge Samhällsenheten, Miljö- och byggkontoret, i uppdrag att arbeta vidare med exploateringen av Lunde 2:14 avseende nya småhustomter, etapp 1 och 2.
2. Avsätta 500 000 kr för projektering av gator mm under hösten 2017 för att korta ned tidplanen för genomförandet under 2018.
3. Uppdra till Samhällsenheten, Miljö- och byggkontoret, att ta med finansieringen för exploateringen av etapp 1 och 2 (exkl. punkt 2 ovan) 1 i budgetberedningen för år 2018 i form av investeringsmedel.
4. Ge Samhällsenheten, Miljö- och byggkontoret, i uppdrag att sälja de nya småhustomterna till det marknadspris som råder vid försäljningstillfället. Marknadspriset bör vara försiktigt och inte prisdrivande.
5. Ge Samhällsenheten, Miljö- och byggkontoret, i uppdrag att sammarbeta med möjliga husleverantörer för att marknadsföra och få igång projektet. I det fallet att samarbete tillämpas ska samarbetsavtal mellan parterna upprättas.

### Ärendet

Timrå Kommun har som mål att växa. I Vision 2025 anges att Timrå kommun ska vara en stark kommun i en växande region samt vara det självklara valet för företagande och inflyttning. Vidare att Timrå kommun ska kunna erbjuda attraktiva bostäder till alla samt ha ett utbud som motsvarar efterfrågan. Avseende bostäder gäller detta utbud både flerbostadshus (lägenheter med olika upplåtelseformer) som friliggande villor (småhustomter). Detta mål uppfyller inte kommunen idag vilket framgår av årsredovisningen för 2017 samt tertialrapport 2017.

Fördelningen av småhustomter och flerbostadshus i form av nyproduktion kopplat till våra tillväxtnål beskrivs i förslag till ny översiktsplan (ÖP 2035) fram till år 2035. Ett av de områden som, i ÖP 2035, utpekats för nya småhustomter är Lunde 2:14, Djupängen. För detta område äger kommunen marken och detaljplanen är antagen (och vann laga kraft 2008). Marknaden för Bergforsen är också på uppåtgående enligt aktiva mäklare i kommunen. Dessa förutsättningar gör att tidplanen för en exploatering kan kortas. Området är lämpligt att föreslå som nästa steg i kommunens arbete att skapa fler småhustomter som Timrå Kommun kan erbjuda till försäljning i egen regi.



Näringslivskontoret, Miljö- och byggkontoret, Kultur- och teknikförvaltningen och Kommunledningskontoret har tillsammans tittat på förutsättningarna för ett genomförande av Djupängen. Vid ett genomförande kommer exploateringen att ske som ett samordningsprojekt under Samhällsenheten där berörda förvaltningar deltar och ansvarar för olika delar, exempelvis Kultur- och Teknikförvaltningen för utbyggnaden av gator mm, Samhällsenheten för försäljningen o.s.v.

Förslag till tidplan är att påbörja projekteringen av gator mm under hösten 2017. Upphandling av anläggningsarbeten våren 2018 samt anläggning och försäljningsförberedelser vår/sommar 2018. Området föreslås byggas ut i etapper, se även illustration av etapperna i figur 1 nedan:

- Etapp 1: ca 17 tomter (säljstart sommaren 2018).
- Etapp 2: ca 16 tomter (säljstart sommaren 2018, alt. senare marknaden avgör).
- Etapp 3: skola/bostäder/gruppboende (tidplan för säljstart ej fastställd).

Genomförandet av exploateringen enligt denna skrivelse omfattar etapp 1 och 2, totalt ca 33 nya småhusomter. Etapp 3 skjuts på framtiden. På så sätt kan tillämpningen enligt detaljplan för etapp 3 behovsanpassas (bostäder eller skola).

Vid en försäljning av småhusomter till marknadspris (2017 års nivå) innebär genomförandet av etapp 1 och 2 att produktionskostnaderna överstiger intäkterna från försäljning. Kalkylen kan dock komma att variera över tid kopplat till marknadens variationer. Trenden för åren 2016-2017 är att marknaden för Timrå Kommun och regionen är uppåtgående. Intäkterna för en framtida etapp 3 kan komma att variera beroende på det ändamål som kommunen väljer att tillämpa (skola alt bostäder). Detta gör att projektet som helhet, med dagens marknadsläge för småhusomter, bedöms gå med förlust.

Genomförandet av exploateringen av etapp 1 och 2 baseras också på att kommunen bankar för VA-anslutningarna. D.v.s. att kommunen som exploatör går in och betalar anslutningskostnaderna för vatten och avlopp till Timrå Vatten när området byggs ut för att i sin tur transportera denna kostnad vidare till kommande köpare i tur och ordning tomterna säljs.

Timrå Kommun har undersökt möjligheten att samarbeta med olika husleverantörer i regionen för att både marknadsföra och få igång projektet. Intresset från leverantörernas sida är stort och möjligheten att ingå samarbetsavtal med en eller flera av dem är en möjlighet som Samhällsenheten, Miljö- och Byggkontoret vill arbeta vidare med. Att ingå samarbete med olika småhusleverantörer är ett positivt sätt att skapa både intresse och ett bredare nätverk för att nå fler intressenter. I och med detta minskar riskerna av ett genomförande.

### **Ärendets tidigare behandling**

Detaljplan för Djupängen antogs av kommunfullmäktige 2008-09-25 (KS/2008:215).



### Beslutsunderlag

- Vision 2025
- Dp 166, Detaljplan för del av Lunde 2:14 m.fl. (Djupängen).

Protokollsutdrag till  
Näringslivskontoret  
Miljö- och byggkontoret  
Kultur- och teknikförvaltningen

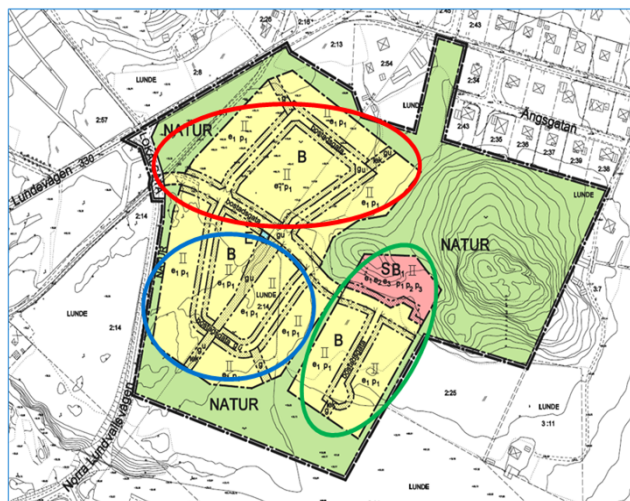
Exp / 2017

Idag har kommunen småhustomter i Bergeforsen (Viktjärn) samt Söråker (Strand). Dessa tomter har funnits sedan år ~2008 och försäljningen har gått trögt men lossnat vid årsskiftet 2016/2017. Anledningen till den ökade försäljningen är till stor del en följd av att marknaden har mognad och andrahandsmarknaden för befintliga villor har gått upp och nått den punkt där nyproduktion är intressant. Avgörande för bostadsmarknaden är mikroläget där exempel på faktorer som avgör är närhet till hav och sjö, kommunikationer, förskola/skola, centrum etc. Trenden för bostadsmarknaden är positiv för både Timrå och regionen och Bergeforsen är ett av de områden som har en ökad efterfrågan. Denna, d.v.s. Samhällsenhetens slutsats, stärks av både mäklare och småhusåterförsäljare i regionen. Av de 6 småhustomterna som kommunen har till försäljning i Viktjärn är endast 1 osåld, övriga är inne i en försäljningsprocess.

I förslag till ny översiktsplan fram till år 2035 anges att kommunen ska växa med 1000 nya invånare till 2025 samt ytterligare 1000 nya invånare till år 2035. Översiktsplanens tillväxtmål har omsatts till delmål för bostadsbyggande fördelat på olika boendeformer enligt nedan:

<b>År 2025 (19 000 inv.)</b>	<b>År 2035 (20 000 inv.)</b>
150 nya småhustomter	200 nya småhustomter
250 lgh (flerbostadshus)	300 lgh
(flerbostadshus)	
+ 1000 nya invånare	+ 1000 nya invånare

Ett steg i arbetet att nå detta mål är att ta fram nya områden för småhustomter. Fastigheten Lunde 2:14 detaljplanelades år 2008. Detaljplanen, D166, medger ca 42 småhustomter samt skola/bostäder/gruppboende för ett mindre delområde. Området föreslås byggas ut i tre etapper varav exploateringsförutsättningarna förbereds gemensamt för de två första etapperna (projektering och utbyggnad). Säljstart för etapp 1 föreslås ske under år 2018 medan etapp 2 kan anpassas efter projektet och efterfrågan på marknaden. Tidplanen för utbyggnad och försäljning av tomter/byggrätter i etapp 3 skjuts på framtiden, se **figur 1** nedan.



Etappindelning:

**Röd: Etapp 1**

**Blå: Etapp 2**

**Grön: Etapp 3**

**Figur 1: Illustration etappindelning. Exploatering Lunde 2:14, Djupängen.**

**Exploateringskalkyl**

**Tabell 1: Exploateringskalkyl, sammanfattning**

Aktivitet	Utgift	Intäkt	Kommentar
Projektering 2017	500 000 kr		Projektering gator mm år 2017 via K&T.
Gatuutbyggnad inkl. projektering och anläggning, projektledning	9 300 000 kr		Slutprojektering, upphandling och anläggningsarbeten våren 2018. K&T m.fl. interna och/eller externa resurser.
Lantmäterikostnader, avgifter (VA, samfällda vägar mm)	1 100 000 kr		
Marknadsföring	100 000 kr		
VA-anslutning	5 300 000		Kommunen "bankar" för VA-anslutningarna för etapp 1 och 2. Kostnad transporteras vidare till kommande köpare i samband med försäljning.
Tomtförsäljning etapp 1		5 100 000*	17 tomter
Tomtförsäljning etapp 2		4 800 000*	16 tomter
VA-anslutning etapp 1		2 750 000	17 tomter
VA-anslutning etapp 2		2 550 000	16 tomter
<b>Summa etapp 1 och 2</b>	<b>16 300 000</b>	<b>15 200 000</b>	
<b>Summa (intäkter – utgifter)</b>		<b>-1 100 000</b>	
Etapp 3	2 500 000	3 000 000*	Kalkyl beräknas på 10 småhustomter. **

\*Bedömt Marknadspris år 2017. Kalkylen baseras på 300 000 kr/tomt.

\*\* Intäkt kan variera beroende på typ av tillämpning i etapp 3 (bostäder/skola/gruppboende).

Bedömt marknadspris år 2017 för småhustomter i Bergesforsen är ca 250 000 – 350 000 kr. Beroende på marknaden vid det tillfälle då området byggs ut och försäljning kan inledas kan priset variera. För att göra tomterna attraktiva och för att få igång försäljningen bör priserna vara marknadsmässiga och med ett försiktigt marknadspris, inte prisdrivande. Om försäljningen av området sker över tid görs kontinuerliga bedömningar av marknaden och priserna anpassas efter de nya förutsättningarna. Detta innebär att intäkterna vid försäljning av tomter inte är exakta över tid utan kan variera.

Genomförandet av en exploatering av Djupängen medför en ekonomisk risk för kommunen kopplat till i första hand marknadsförutsättningar och efterfrågan på



småhustomter. Marknaden kan variera lokalt i Timrå (s.k. mikrolägen) medan exploateringsförutsättningarna för utbyggnad av infrastruktur (vatten och avlopp, vägar mm) är mer likvärdiga oberoende av det geografiska läget. Utifrån de mål kommunen har kopplat till bostadsbyggande rekommenderar Samhällsenheten tillsammans med berörda avdelningar och förvaltningar som deltagit i inventeringsskedet att Timrå Kommun arbetar vidare mot ett genomförande av Djupängen.

## MILJÖ- OCH BYGGKONTORET

Klas Lundgren  
Avd. chef Samhällsenheten,  
Miljö- och byggkontoret

Linda Strid  
Marknadsutvecklare, bostäder