



Kommunstyrelsen

## **Avsiktsförklaring Bostadsbyggande Timrå Kommun**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Godkänna avsiktsförklaring mellan Timrå Kommun och Företagshjälp Gotland AB.
2. Hänskjuta finansieringen av tillkommande investeringskostnad på 4,2 mkr till budgetberedningen inför 2019.

### **Ärendet**

Timrå Kommun tillsammans med Exploatören, Företagshjälp Gotland AB, vill genom tecknandet av denna avsiktsförklaring samverka kring bostadsbyggande i Timrå Kommun under en tidsperiod om 10 år. Avsiktsförklaringen innebär samverkan om 150 nya bostadshus i kommunen i en etappvis utbyggnad (ca 15 bostadshus/år). Samverkan sker kring ett koncept där varje bostadshus består av en huvudbostad och upp till 2 bostadslägenheter under samma tak. Endast området för den första exploateringsstegen är utpekad. Denna etapp föreslås bli en del av kommunens pågående exploateringsprojekt i Bergeforsen, projekt Djupängen. Detta sker genom en utökning av projektet inom befintlig detaljplan. Intentionen för framtida exploateringsstegen är att de planeras i dialog med kommunen och utifrån gällande mål- och styrdokument (exempelvis förslag till översiktsplan 2035). En viktig förutsättning för avsiktsförklaringen är att marknaden för bostäder finns under hela tidsperioden.

Styrgruppen för projekt Djupängen har tagit del av samt godkänt förslag till avsiktsförklaring inklusive de kostnader som intentionen i avsiktsförklaringen medför.

### **Ärendets tidigare behandling**

- Lunde 2:14, Exploatering Djupängen avseende småhustomter, Dnr KS/2017:202 § 218

### **Beslutsunderlag**

- Avsiktsförklaring mellan Timrå Kommun och Företagshjälp AB.
- Vision 2025

Protokollsutdrag till  
Miljö- och byggkontoret  
Näringslivskontoret  
Kultur- och teknikförvaltningen  
Kommunstyrelsekontoret



Exp / 2018

Avsiktsförklaringen som tecknas mellan Timrå Kommun och Företagshjälp AB avser en etappvis utbyggnad av bostäder i kommunen. Intentionen är ca 15 bostäder/år under en tidsperiod om 10 år räknat från den dagen avsiktsförklaringen undertecknas. Varje exploateringsstapp ska utöver intentionen i avsiktsförklaringen konkretiseras i s.k. huvudavtal när arbetet för de olika utbyggnadstapperna blir aktuella. Vilka huvudavtal som tecknas mellan parterna beror på exploateringsförutsättningar för varje enskilt område. Exempel på huvudavtal kan vara exploateringsavtal, köpeavtal o.s.v. Samtliga huvudavtal ska beslutas politiskt allt eftersom arbetet fortskrider. I det fallet att huvudavtal tecknas så kan de gälla även om intentionerna i avsiktsförklaringen ändras eller upphör.

Gällande den första exploateringsstappen, exploateringsstapp A (se **bilaga 1**), blir den en del av kommunens pågående exploateringsprojekt i Bergforsen, projekt Djupängen. Detta sker genom en utökning av projektet från 17 till 33 säljklara tomter inom befintlig detaljplan. En sådan utökning är i linje med tidigare fattat inriktningsbeslut för Djupängen som bygger på etappvis utbyggnad utifrån marknadsförutsättningar. Avseende projektekonomi innebär avsiktsförklaringen att 4 200 000 kr behöver avsättas för projekt Djupängen under år 2019. Denna summa avser kostnader för infrastrukturutbyggnad för att göra Exploateringsstapp A säljklar. Genomförandet av exploateringsstapp A för 4 200 000 kr under år 2019 innebär inte att den totala projektbudgeten ökar. Kostnaden är i enlighet med den ursprungliga kalkylen för aktuell stapp med viss justering mellan exploateringsstapperna för att få så stor samordningsvinst som möjligt när 33 tomter görs säljklara samtidigt. På sikt blir istället utbyggnaden av de sista 8 tomterna lägre än redovisad kalkylen i samband med inriktningsbeslut år 2017. Se vidare **tabell 1** nedan. Utökningen av projektet påverkar tidplanen endast i mindre omfattning. Samtliga 33 tomter förberedas för säljstart under våren 2019.

**Tabell 1: Projektbudget, exploatering Djupängen.**

Utbyggnadstapp	Exploateringskalkyl (projektering, anläggning mm)	Budget 2018	Kommentar
Etapp 1 (17 tomter), ”norra området”	8 600 000 kr	8 200 000 kr	Avvikelse var planerad att hanteras i budgetarbetet för 2019.
Etapp 2/ Expl.etapp A (16 tomter) ”södra området”	4 200 000 kr	0 kr*	Etapp enligt avsiktsförklaring. * Projektering av infrastruktur-utbyggnad för etappen ingår i projektet/projektbudget för år 2018, ej entreprenadarbete.
		<b>Budget 2019</b>	
<i>Underskott i projektet för genomförande av etapp 1 och 2.</i>		<i>4 200 000 kr</i>	<i>Medel som krävs för full utbyggnad av 33 tomter (inkl. Exploateringsstapp A enligt avsiktsförklaring).</i>



Styrgruppen för projekt Djupängen har tagit del av samt godkänt förslag till avsiktsförklaring, inklusive de kostnader som intentionen i avsiktsförklaringen medför.

Miljö- och byggkontoret tillsammans med Näringslivskontoret är positiv till att avsiktsförklaringen tecknas. Avsiktsförklaringen är en del av pågående arbetet för kommunens tillväxt och arbetet att skapa ett utbud av bostäder som motsvarar efterfrågan enligt Vision 2025. Det bostadskoncept som Företagshjälp AB driver i form av fristående villor med upp till två uthyrningsdelar ger möjlighet till nya boendeformer, exempelvis generationsboende eller eget boende som medfinansieras genom uthyrning. Det kan också ge förutsättningar för Timrås näringsliv genom möjligheten att kombinera bostad och kontor under samma tak. I Timrå kommun finns redan idag en upparbetad efterfrågan på bostäder för kort- och långtidsuthyrning. Uthyrning är dock inte ett krav utan är en möjlighet som ges genom det koncept som Företagshjälp AB erbjuder. Konceptet innebär vidare att bostäder kan uppföras friliggande (som i Djupängen) eller sammanhängande (radhus/parhus). Bostäderna ägs privat. Konceptet med huvudbostad och uthyrningsenheter innebär att 1-3 bostäder kan tillskapas för varje uppförd bostadsdel. Full nyttjandegrad av avsiktsförklaring innebär möjligheten till 450 bostäder i Timrå Kommun.

För kommunen innebär avsiktsförklaringen att resurser kommer att behöva avsättas för dess genomförande. Exempelvis kan detaljplanering bli aktuellt samt att arbetet ska följas upp genom huvudavtal och infrastrukturutbyggnad för varje enskild etapp. Hur detta arbete kommer att planeras, prioriteras och finansieras i förhållande till andra pågående projekt framgår inte av avsiktsförklaringen. Sådana förutsättningar bör klargöras och regleras mellan parterna inför igångsättandet av varje ny exploateringsstapp genom upprättandet av ett s.k. huvudavtal. Samtliga huvudavtal ska godkännas politiskt.

Fullständiga förutsättningar för samarbetet mellan kommunen och Företagshjälp AB framgår av upprättad avsiktsförklaring.

Miljö- och byggkontoret

Klas Lundgren  
Förvaltningschef