

Handläggare

Datum

Diarienummer

Håkan Eriksson

2018-10-24

KS/2018:361

Kommunstyrelsen

## Förslag på markförvärv för framtida bostadsbebyggelse

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Godkänna att föreslagen omfattning av markförvärv och överlåtelse av mark finansieras dels inom investeringsbudget för markförvärv 500 tkr, dels överskjutande del inom investeringsbudget för exploatering,
2. Godkänna att samhällsenheten får i uppdrag att träffa särskild överenskommelse med SCA om förvärv av ytterligare ett område vid Vivstavarv,
3. Ge samhällsenheten i uppdrag att ta fram avtal och lantmäteriansökningar för genomförande av markaffär med SCA enligt punkterna 1 och 2,
4. Uppdra till samhällsenheten att fullfölja förrättningen hos Lantmäteriet,
5. Ge kommunstyrelsens ordförande och kommunchefen i uppdrag att underteckna köpeavtal.

### Ärendet

Det behövs fler bostäder i attraktiva lägen för att kommunen ska uppnå målen i Vision 2025. I kommunens nya översiktsplan ÖP 2035 redovisas flera framtida områden. Flera av de större områdena ägs dock inte av kommunen. SCA äger områden i Böle-Fagerviksområdet och vid Vivstavarv. De har pekats ut i ÖP 2035 och bedöms kunna bli attraktiva bostadsområden.

Samhällsenheten har under åren 2017 och 2018 förhandlat med SCA om ett markbyte enligt Vision 2025 och ny översiktsplan. Markbyte mellan parterna enligt denna skrivelse föreslås ske inom Miljö- och byggkontorets befintliga budget för markförvärv. Oberoende värdering har utgjort grund för parternas förhandling om markbyte och ersättning.

### Ärendets tidigare behandling

I beslut 2010-06-07 (§ 160) gav kommunstyrelsen kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag på mark som kommunen bör försöka förvärva och vilken mark som kan avyttras under perioden 2011-2015. Uppdraget hade tydlig koppling till det då pågående arbetet med ny översiktsplan. Något förslag redovisades aldrig främst beroende på att arbetet med den nya översiktsplanen avbröts i augusti 2011.

I förslag till ny översiktsplan som inom kort förväntas bli antagen anges i kapitel 14 vilka åtgärder i närtid som bedöms vara mest angelägna för att genomföra planen. En åtgärd som

Handläggare

Datum

Diarienummer

Håkan Eriksson

2018-10-24

KS/2018:361

anges är ”Markförvärv inom de bostads- och näringslivsområden där kommunen inte äger mark och som kommunen avser att detaljplanera och exploatera.”.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelsen

Karta nr 1: del av Hamsta 5:1

Karta nr 2: del av Norrberge 2:1

Karta nr 3a: del av Böle 1:152 lotten A

Karta nr 3b: del av Böle 1:152, lotten B och Böle 1:367

Karta nr 4: del av Skyttberg 35:1

Karta nr 5: del av Näs 8:1

Värdering, 2018-06-05, Anders Sjöberg Fastighetsanalys

Vision 2025

Protokollsutdrag till

Kultur- och teknikförvaltningen

Samhällsenheten

Exp / 2018

### Utförligare ärendetext

I samband med förhandlingarna har SCA också uttryckt önskemål om att förvärva mark från kommunen som kan vara värdefulla för deras verksamheter. SCA önskar också att kommunen köper gatumark med mera inom äldre detaljplaner som tidigare inte har överförts till kommunen.

I samband med överläggningarna har en oberoende värderingsman anlåtats för att värdera de olika områden som föreslås ingå i affären. SCA och samhällsenheten har efter några smärre justeringar godkänt att dessa ska ligga till grund för att bestämma ersättning för respektive område. Inledningsvis var SCA intresserade av att förvärva planlagd industrimark vid Hantverkarsvägen inom Timrå industriområde. Men efter sommaren meddelade bolaget att det inte längre var aktuellt. I den värdering som gjordes i juni och som tillhör ärendet finns dock värderingen av industrifastigheterna med.

SCA och samhällsenheten är tillsvidare överens om markbyten av fyra områden (nr 1-4 i tabell nedan) som medför en nettoinvesteringskostnad på ca 3,7 milj. kr för kommunen. Eventuellt kan smärre justeringar bli aktuell efter arealkontroll och åtföljande justeringar av värderingarna för respektive fastighetsdel.

I årets investeringsbudget finns 500 tkr avsatt för markförvärv och hittills är inget förbrukat. Enligt uppgift är detta inte en nettokostnadspost (skillnaden mellan förvärv och försäljning mark) utan den avser endast markförvärv eftersom intäkter från fastighetsförsäljning bokförs inom finansförvaltningen.

Handläggare

Datum

Diarienummer

Håkan Eriksson

2018-10-24

KS/2018:361

Budgeten innehåller också en post för exploatering på 12998 tkr. Syftet med budgetposten är att den ska användas för exploatering av gator, vägar, belysning med mera på kommunägd mark som omfattas av detaljplan. Av denna post är 8098 tkr reserverat för exploatering av Djupängen. Hittills har endast 643 tkr förbrukats eftersom arbetena är försenade. Resterande medel bör överföras till 2019 års budget. För resterande 4900 tkr finns ingen specifik exploateringsåtgärd utpekad på kommunal mark. Det bedöms därför vara mer lämpligt att utnyttja detta budgetutrymme för att finansiera markförvärven enligt ovan utöver vad som inryms i budgeten för markförvärv. De områden som kommunen vill förvärva bedöms förutom Skyttberg 35:1 vara attraktiva lägen för bostäder som senare ska exploateras.

I överläggningarna med SCA har samhällsenhetens ambition varit att även förvärva delen av Näs 8:1 som omfattar en del av jordbruksmarken vid Vivstavarv. SCA vill dock först internt överlägga om det är lämpligt att överlåta denna del. Målsättningen är att SCA ska återkomma med besked innan årsskiftet. Hela området är värderat till ca 1,7 milj. kr och arealen uppgår till ca 21 hektar. Eventuellt kan det bli aktuellt att minska arealen beroende på utfallet i SCA:s interna överläggningar. Se område nr 5 i tabellen.

De fastighetsdelar där SCA och samhällsenheten är överens om markbyten redovisas i tabellen nedan.

Nr	Fastighetsdel	Ungefärlig areal, m2	Säljare	Syfte	Värdering, ca tkr
1	Hamsta 5:1 (4 delområden)	87 286	Timrå kn	Strategiskt förvärv intill egna fastigheter	280
2	Norrberge 2:1 (del av)	132 221	Timrå kn	Strategiskt förvärv intill egna fastigheter	436
3a	Böle 1:152 (del av)	62 484	SCA	Främst bostäder	850
3b	Böle 1:152 (del av) samt Böle 1:367	342 848 971	SCA	Bostäder, tätortsbebyggelse och allmän platsmark	3215
4	Skyttberg 35:1 (del av)	45 518	SCA	Gatu- och parkmark	320
	Område där ingen överenskommelse är klar.				
5	Näs 8:1 (del av)	Max 21 ha	SCA	Bostäder, gatu- och parkmark	Max 1,8 mkr

Miljö- och byggkontoret

Klas Lundgren  
FörvaltningschefHåkan Eriksson  
Planarkitekt