

Handläggare

Datum

Diarienummer

Olof Lindstrand

2019-04-30

KS/2019:214

Kommunstyrelsen

## Prissättningsmodell tillika taxa för försäljning av mark till näringsliv

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta:

1. Anta prismodell för försäljning av mark till näringsliv som ny taxa att gälla från 1 oktober 2019.
2. Upphäva gällande tomtaxa för industrimark i Timrå kommun, fastställd av KF 2017-11-27 § 168

### Ärendet

Gällande tomttaxa har sitt ursprung från år 2010. En revidering av taxan gjordes 2017 där det nya planområdet vid Terminalvägen inkluderas i taxan. Marknadsläget i kommunen och regionen är idag positivt och betydligt stärkt från den tidpunkt då den ursprungliga prissättningen beslutades. Nytt marknadsläge kombinerat med kommunens positiva näringslivsklimat, arbete för ökad tillväxt enligt Vision 2025 samt ny översiktsplan (ÖP 2035) utgör underlag och motivering till en ny prissättningsmodell. Att ändra taxan från år 2010 och ersätta den med riktpriser är viktigt då den utgör ett verktyg i kommunens dagliga arbete på både kort och lång sikt.

Förslaget till riktpriser för försäljning av mark till näringsliv i Timrå kommun utgår ifrån samma områdesindelning som den nu gällande tomttaxan men med ett tillägg om områden med skyltläge mot E4. För tomträttsavgälder har inga justeringar gjorts.

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslutsunderlag

Prissättningsmodell för försäljning av mark till näringsliv

Ortsprisutredning förslag

Kartbilaga till Ortsprisutredning förslag

Vision 2025

Protokollsutdrag till

Kultur- och teknikförvaltningen

Miljö- och byggkontoret

Näringslivskontoret

Exp / 2019

Postadress  
861 82 Timrå

Besöksadress  
Köpmangatan 14

Telefon  
/RedigerareTelefon/

Handläggare

Datum

Diarienummer

Olof Lindstrand

2019-04-30

KS/2019:214

### Förvaltningens överväganden

Timrå Kommun är inne i ett expansivt och strategiskt skede där arbete pågår för att bibehålla och utveckla näringslivet och stärka kommunen mot uppsatta tillväxtmål, bl.a. Vision 2025. Detta strategiska arbete sker över förvaltningsgränser på både kort och lång sikt.

I Timrå industriområde är stora delar av den lediga marken reserverad och efterfrågan respektive försäljningstakten har med åren ökat. Att kunna erbjuda kommunal mark till försäljning för utveckling av befintliga företag samt etablering av nya verksamheter är ett viktigt kommunalt verktyg för tillväxt. För att skapa mer mark för näringslivet etablerar arbetar kommunen med att ta fram nya exploateringsområden som komplement till befintliga. Ett av de områden som tillkommit är området vid Terminalvägen (del av Vivsta 13:19). I detta område gäller nu en taxa med marknadsvärdering som prismodell. I dagsläget har två affärer genomförts där priset har förhandlats till 250 kr/m<sup>2</sup>.

I den nya kommunövertäckande översiktsplanen föreslås fler möjliga områden för näringslivet etableringar.

Hur attraktivt ett område är för etablering avgörs av flera faktorer. Kända faktorer från marknaden är kommunikationer (logistik), skyltläge och möjlighet till handel. Dessa faktorer är viktiga vid val av plats i och med att de har en långsiktig effekt på verksamheten. Andra faktorer som påverkar investeringskostnaden vid etableringstidpunkten är byggbarhet enligt detaljplan samt markpris. Priset för marken utgör en del av den totala kalkylen endast i investeringsskedet.

Förslaget till ny prissättningsmodell utgår från marknadspris. Priserna grundar sig på den ortsprisanalys som arbetats fram under 2016-2017. Marknadspris som utgångspunkt är en signal till näringslivet att kommunen anser att mark i attraktiva lägen är viktigt. Det innebär också att kommunen förhåller sig till marknaden på ett medvetet sätt. Att sälja till marknadspris ger också förutsättningar för kommunen att exploatera nya verksamhetsområden vilket kan lyfta näringslivet ytterligare.

Priserna i prissättningsmodellen är riktpriiser och förhandlingsmån finns beroende på varje aktuellt områdes beskaffenhet. Markförutsättningar, möjlighet till handel, planbestämmelser, tillgång till kommunikationer är exempel på faktorer som kan påverka priser.

I dagsläget pågår ett flertal affärer i Timrå industriområde och i Forsmon. Dessa har kommit långt och är nära slutförande. Prisfrågan i dessa affärer har utgått från den nu gällande taxan. Med förslaget till nya riktpriiser förändras prisbilden i industriområdet kraftigt. För att inte påverka pågående affärer och dessa relationer föreslås den nya prissättningsmodellen att gälla från 1 oktober 2019.

Handläggare

Datum

Diarienummer

Olof Lindstrand

2019-04-30

KS/2019:214

Samhällsenheten har stämt av prissättningsmodellen med Näringslivskontoret och ställer sig gemensamt bakom förslag till ny prissättning.

Miljö- och byggkontoret

Klas Lundgren  
Miljö- och byggchef

Olof Lindstrand  
Planarkitekt