



## **Prioriterade åtgärder genomförandeplan av översiktsplanen 2020-2022**

### **Sammanfattning**

Kostnaden för markförvärv, detaljplanering, utredningar, lantmäterikostnader och exploatering för de planer som kommunen föreslås vara exploatör för bedöms kosta ca 37 milj. kr för åren 2020-2022, varav 2,8 milj. kr avser 2020. I det ingår inga kostnader för planering, exploatering med mera för planerat näringslivsområde vid Sundsvall – Timrå Airport som i huvudsak ägs av det kommunala bolaget Midlanda Centrum AB. Motsvarande gäller för Timråbos plan att bygga flerbostadshus i Söråker.

Många kostnadsbedömningar är osäkra och en uppdatering av kostnader bör göras under hösten innan verksamhetsplanen fastställs av kommunfullmäktige.

En precisering av kostnaderna återfinns på sista sidan i detta dokument.

### **Uppdraget**

Kommunfullmäktige beslutade 2018-10-29 att anta en ny översiktsplan för kommunen. Av beslutet framgår att samhällsenheten fick i uppdrag att ta fram en prioriterad genomförandeplan till våren 2019 så att den kan behandlas i budgetarbetet för 2020.

### **Samhällsenhetens tolkning av uppdraget**

Planeringshorisonten för ÖPn sträcker sig fram till 2035. Planen innehåller mål för tillväxt och livsmiljö utifrån kommunens vision. Den pekar också ut nya utvecklingsområden för bostäder och näringslivsverksamhet, liksom befintliga detaljplaner med outnyttjade byggrätter. Planen innehåller också en strategi om förtätning i tätorterna. Tillsammans kan olika åtgärder inom

---

alla dessa områden bidra till målet om ökad befolkning och ett starkt näringsliv.

Genomförandetakten av planen genom markförvärv, detaljplanering och efterföljande exploatering styrs i stor utsträckning av marknadens intresse för nya bostäder och näringslivsområden. Initiativen kan komma från såväl kommunen som privata intressenter. Med ökat antal bostäder och ett stärkt näringsliv följer också behov av utökad kommunal och kommersiell service som kommunen också måste ha beredskap för.

Eftersom en översiktsplan ska aktualiseras under varje mandatperiod är samhällsenhetens förslag att genomförandeplanen sträcker sig fram till och med 2022. De åtgärder som föreslås grundar sig på vår nuvarande bedömning av marknadsbehov och fattade beslut. Utgångspunkten för genomförandeplanen är följande text i ÖPn, kapitel 14.

”När översiktsplanen blivit antagen behöver kommunen vidta en hel del åtgärder för att planen ska genomföras. Många av åtgärderna måste tas med i den årliga verksamhetsplanen.

Följande åtgärder bedöms vara de mest angelägna i närtid.

- Markförvärv inom de bostads- och näringslivsområden där kommunen inte äger mark och som kommunen avser att detaljplanera och exploatera.
- Ta fram nya detaljplaner inom de områden som bedöms vara mest attraktiva, samt budgetera för efterföljande exploatering.
- Ändra eller ersätta äldre detaljplaner där översiktsplanens markanvändning är i strid med gällande detaljplaner.
- Marknadsföra planens möjligheter till tänkbara externa exploitörer.
- Utveckla VA-systemet till flygplatsområdet.
- Ta fram dagvattenplan och VA-plan enligt vattendelegationen för Bottenhavets åtgärdsprogram för 2016-2021 senast december 2019.

## **Principer för kostnadsansvar**

1. Kommunen är initiativtagare till planläggning av mark.

För mark som kommunen avser att exploatera, iordningställa och sedan sälja tomtmark gäller följande om inte annat överenskommit:

Kommunen bekostar eventuella markförvärv, framtagande av detaljplan inklusive erforderliga utredningar, lantmäteri- och förrättningskostnader, exploatering i form av utbyggnad av gator och vägar, vatten- och avlopp, belysning med mera.

Kommunen får sedan intäkter i form av tomtförsäljning, avgifter för bygglov och planavgifter och anslutningsavgifter för vatten och avlopp. Det sistnämnda via kommunens VA-bolag

## 2. Bolag eller annan privat aktör är initiativtagare till planläggning av mark

Inledningsvis får aktören ansöka om planbesked för den eller de åtgärder som aktören vill genomföra. Om kommunen ger positivt planbesked tecknas ett planavtal med aktören om de ekonomiska villkoren för framtagandet av planen och efterföljande exploatering. Kommunen bör behandla alla aktörer lika oavsett om det är ett kommunalt bolag eller privat bolag.

I normalfallet ansvarar kommunen för den formella planhandläggningen, medan aktören ansvarar för de utredningar och konsekvensbeskrivningar som respektive plan kräver. Aktören svarar också för lantmäterikostnader liksom anslutningsavgifter för VA. Beträffande kostnaderna för exploatering ska exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och bolaget där fördelning av kostnader ska regleras. Där bestäms också huvudmannaskapet för allmänna platser om sådan finns inom planområdet. Om kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark (gator, vägar och parkmark) är kommunen skyldig att köpa den marken, samt sköta drift och underhåll.

## Förslag på markförvärv

### Nuläge och behov

Kommunen förvärvade i slutet av 2018 två utvecklingsområden, **Ubo 3** och **Ubo 4** för bostäder i Sörberge, med en areal på ca 40 ha. Dessutom finns outnyttjade byggrätter i flera detaljplaner på mark som ägs av kommunen. Behovet av att förvärva mark för bostadsbyggande under 2020 bedöms därför inte vara så stort. Däremot kan det finnas behov under 2021 och 2022.

Nästan all mark på Vivstamons stora industriområde är såld och behovet av ny industrimark är stort. Området **Unä 2** vid Sundsvall – Timrå Airport ägs i huvudsak av det kommunägda bolaget Midlanda Centrum AB. Midlanda Fastigheter AB äger en del närmast flygplatsen. Kommunen äger området kring Y:et. De verksamheter som bedöms lämpliga inom området är inte traditionell tillverkningsindustri varför det finns behov att förvärva annan mark för det ändamålet. Om Midlanda Centrum är huvudman för fortsatt planering behövs inget markförvärv.

Det område som bedöms vara mest intressant för ett mer traditionellt industriområde är det ca 80 ha stora området i Norrberge-Stordalen, benämnt **Q1** i ÖPn. Problemet är att stora delar av området ligger inom den ca 600 meter breda järnvägskorridoren vilket omöjliggör fortsatt planering. Trafikverket ska påbörja arbetet med att precisera korridoren under 2019. Ett första möte hålls i slutet av juni. Kommunen äger ca 20 ha av området närmast Norrberge. Resterande mark ägs av Åkerigrus (Sundfrakt), ca 39 ha och SCA, ca 20 ha. Viss del av området måste reserveras för den framtida järnvägen.

Förutsatt att preciseringen av korridoren blir klar inom ett år, bör kommunen antingen förvärva mark av Åkerigrus och SCA, eller teckna någon form av

samarbetsavtal med de privata ägarna om fortsatt utveckling av området. Om förvärv förordas bör det genomföras snarast efter att preciseringen är klar. Baserat på prisnivån för förvärven av SCA:s mark för område Ubo 3 och Ubo 4 är en prisindikation för ca 50 ha, 4-6 milj kr.

Under 2021 kan det vara aktuellt att förvärva ytterligare ett område för främst bostäder. Då bedöms området i Vivstavarv som ägs av SCA och som utgörs av **Ubo 15** och del av **Ubo 16** mest intressant. Området har under 2018 värderats till ca 1,7 milj. kr.

Detaljplanering pågår för att bygga en förskola och eventuellt bostäder inom område **Ubo 14** i Söråker. Marken är privatägd och delar av området är förorenad och måste saneras om en förskola ska kunna byggas inom eller i närheten av det förorenade området. Inom ramen för planarbetet genomförs en utredning om föroreningssituationen som beräknas bli klar under hösten 2019. Därför är det i nuläget oklart var förskolan ska lokaliseras och därmed vilket område som måste förvärfas. Någon bedömning av kostnaden för markförvärv kan därför inte göras. Saneringskostnaderna och byggande av vägar bedöms kosta ca 10 milj. kr.

### **Förslag på detaljplanering inklusive nödvändiga utredningar**

- Ny detaljplan Bergeforsparken.  
En privat exploatör har fått planbesked för bostäder med mera inom ett planlagt område i Sörberge där Bergeforsparken är belägen, ca 4 ha. Det kräver att den gamla planen upphävs och att en ny plan upprättas. Företaget har tecknat planavtal med kommunen och ska bekosta alla nödvändiga utredningar, lantmäterikostnader med mera. Kommunens

kostnader utgörs i huvudsak av personalkostnader för planarbetet under 2019. Bostadsbyggande enligt förslaget innebär förtätning i Sörberge enligt strategin i ÖPn och kan ge ett tillskott av hundratals nya bostäder om en ny plan blir en realitet. Exploatören är även intresserad av att kommunen ska bedriva verksamhet inom området, t ex i form av vårdbostäder. När planarbetet kan avslutas styrs i hög grad av exploatörens genomförandetakt.

- Detaljplan för **Unä 2. Midlanda.**

Midlanda Centrum AB har ansökt om planbesked för utveckling av näringslivs-området väster om flygplatsen. En del av området närmast vägen till flygplatsen ägs av Midlanda Fastigheter AB. Kommunen äger området vid Y:et. En mindre del av området är förorenat. Det måste också utredas vilka åtgärder som krävs för att området inte riskerar att översvämmas vid höga flöden och höga havsnivåer. Området är inte anslutet till kommunalt avlopp. Eftersom osäkerheten är stor om framtida kostnader för att göra området lämpligt att bebygga ska Midlanda Centrum AB initialt ansvara för att ta fram kostnadskalkyler och riskanalyser.

Bolaget kommer att vara huvudman för uppdraget och ska initialt finansiera nödvändiga utredningar. Om behov finns får bolaget komma överens med övriga fastighetsägare om samarbetsformer, planavgränsning och finansiering av detaljplanearbetet och nödvändiga utredningar.

- Detaljplanering bör påbörjas inom det nyligen förvärvade området **Ubo 4.**

Inriktningen av planarbetet beskrivs i ÖPn, sid 39. Förutom bostäder bör behov av kommunala verksamhetslokaler inom området beaktas i

planläggningen, t ex äldreboende, skolar, förskolor och liknande. Inom området kan hundratals bostäder i blandad bebyggelse inrymmas. En utbyggnad ger också ett stort tillskott till kommunens befolkningsmål.

Under 2019 bör arbetet inledas med ett planprogram som ska redovisa övergripande infrastruktur, markanvändning inklusive behov av grön- och rekreationsområden. Bedömd kostnad för upprättande av planprogram är ca 500 tkr. Under 2020 bedöms det egentliga planarbetet kunna starta som inleds med framtagande av en samråds-handling. Totalkostnaden under 2020 och 2021 för nödvändiga utredningar och lantmäterikostnader beräknas uppgå till ca 4,0 milj. kr, fördelat ungefär lika på resp. år. Under 2022 bör exploatering av en första etapp kunna starta.

- Ny detaljplan i Söråker inom DP 8

Timråbo har planer på att bygga ca 10 lägenheter inom kommunens fastighet Söråker 2:72. Det finns outnyttjade byggrätter inom detaljplan B137, men en ny plan behöver tas fram inom det aktuella området. Timråbo får ansöka om planbesked och utgångspunkten är bolaget bekostar hela planarbetet inklusive lantmäterikostnader samt förvärvar berörd del av kommunens fastighet, ca 4500 m<sup>2</sup>. Kommunen får en intäkt från försäljningen men storleken kan inte bedömas i dagsläget.

- Ubo 15 och del av Ubo 16 Vivstavarv

Om markförvärv sker 2021 bör detaljplanering och nödvändiga utredningar påbörjas under 2022 om utvecklingen av området ska ske i kommunal regi. Bedömd kostnad är ca 2,5 milj. kronor. Alternativt kan marken vidareförsäljas till privat exploatör.

### Eventuella ytterligare planuppdrag

Kommunen har tecknat en avsiktsförklaring med Fortifikationsverket avseende utveckling av det tidigare skjutfältet på Åstön. Verket ska bekosta planarbete och nödvändiga utredningar och sanering av de områden som är kommersiellt intressanta. Det kan bli aktuellt att påbörja strukturstudier/planprogram under 2019 med fortsättning 2020. Kommunen får sedan intäkter i form av tomtförsäljning, avgifter för bygglov och planavgifter och anslutningsavgifter för vatten och avlopp. Det sistnämnda via kommunens VA-bolag. Således inga kostnader för kommunen förutom personalkostnader.

Kommunen har träffat en överenskommelse med BoRix om att bygga ca 400 lägenheter. Det är för närvarande oklart om något kommer att ske under 2019/2020, men om det blir aktuellt med en ny detaljplan är utgångspunkten bolaget står för planarbete med mera enligt principerna för kostnadsansvar.

Det kan också bli aktuellt att ändra äldre detaljplaner på industriområdet som har bestämmelser som försvårar ett rationellt nyttjande av marken.

Frågan om ett nytt äldreboende har aktualiserats och Socialnämnden har i uppdrag att gå vidare med detta. Frågan om val av lokalisering är viktig inte minst om ett nytt boende ska inrymmas inom någon av de detaljplaner som pågår eller ska starta i närtid.

### **Exploateringsåtgärder**

Under 2018 och 2019 har vissa exploateringsåtgärder och fastighetsindelningar gjorts inom det planerade bostadsområdet Djupängen i Bergforsen. Eftersom kommunstyrelsen har beslutat att tills vidare inte fortsätta med exploateringen får beslut om fortsatt exploatering behandlas i särskild ordning.



Förutsatt att en antagen detaljplan finns bör exploatering av en första etapp starta inom Ubo 4 under 2022. En grov kostnadsbedömning är 10 milj. kr.

Sanering av förorenade område för ny förskola i Söråker och övrig exploatering kommer att kosta många miljoner kr. I viss mån beror det var förskolan lokaliseras. En grov bedömning är 10 milj. kr, varav merparten utgörs av saneringskostnader.

### **Övriga kostnader och åtgärder**

Under 2020 bör arbetet starta med att ta fram en dagvattenplan och VA-plan enligt åtgärdsprogrammet från vattendelegationen för Bottenhavet. Arbetet bör ske i samarbete med MSVA och förutsätter att samhällsenheten har resurser för att delta. Kommunen saknar plan för hur dagvatten ska omhändertas. Ett problem område är Vivsta industriområde. Någon kostnad anges inte i nuläget. MSVA kan sannolikt stå för egna personalkostnader.

I samband planeringen av förskola inom Ubo 14 i Söråker behöver det göras en geoteknisk utredning som beräknas kosta ca 300 tkr under 2019.

Erfarenhetsmässigt kan det därutöver tillkomma ytterligare kostnader för mindre markförvärv och mindre planuppdrag och utredningar. Minst 500 tkr bör reserveras varje år för sådana åtgärder.

### **Förslag på särskilda utredningar**

Som framgår av ÖP, sid 45, finns det flera outnyttjade byggrätter för bostäder inom gällande detaljplaner. Det bör utredas om vissa av dessa kan var intressanta att prioritera för bostäder i närtid. Ekonomiskt och tidsmässigt går det snabbare att påbörja bostadsbyggandet om det inte behövs något markförvärv och om det finns en antagen detaljplan.



Det gäller i första hand områdena DP2 och DP 3 i Bergeforsen som tillsammans kan inrymma flerbostadshus med ca 50 lägenheter, samt området DP 11 i Ala, Söråker som kan inrymma hundratals bostäder, både småhus och flerbostadshus.

Det finns även två kommunägda områden i ÖP som är utpekade som framtida boendeområden, Ubo 11 i Forsmon, och Ubo 17 i centrala Timrå. Områdena ingår i detaljplaner som parkmark. Med nya detaljplaner inom områdena kan bostadsbyggande komma igång relativt snabbt eftersom exploateringskostnaderna bedöms låga p.g.a. närheten till VA-nät och befintliga gator. Det gäller framför allt Ubo 17 i Timrå, som bör bebyggas med flerbostadshus. Området i Forsmon är större och ny bebyggelse kan utvecklas successivt i första hand med småhus/radhus.

I beslutet om ny verksamhetsplan för 2020 bör det framgå om samhällsenheten ska påbörja någon eller några av utredningar som föreslås, i syfte att utreda bedömda plan- och exploateringskostnader samt bostadsmarknadens bedömning om områdenas attraktivitet.

### ***Bilaga till genomförandeplan av översiktsplanen***

#### **Grov kostnadsbedömning maj 2019, tkr**

	2020	2021	2022	
<b>Markförvärv, Ubo 15/16 Vivstavarv</b>		1800		
<b>Markförvärv, Ubo 14 Söråker, ej bedömt</b>	X			



Markförvärv, Q1, Stordalen			6000	
Markförvärv, oförutsett	300	300	300	
Planering och utredningar, Ubo 4	2000	2000		
Utredningar Ubo 14, Söråker				300 tkr år 2019
Planering och utredning Ubo 15/16 Vivstavarv			2500	
Exploatering, etapp 1 Ubo 4			10000	
Ubo 14, exploatering och sanering för ny förskola		10000		
Övrigt, oförutsett	500	500	500	
<b>Totalt</b>	<b>2800</b>	<b>14600</b>	<b>19300</b>	
				Externa parter
<b>Planering, utredningar och exploatering av områden som initieras av bolag förutsätts i helhet finansieras av resp. bolag.</b>				
Unä 2 Midlanda				Midlanda Centrum AB
DP 8 Söråker				Timråbo AB
Bergeforsparken				BRF Bergeforsparken