

# PM Nyproduktion Söråker



## Innehåll

1	Ärendet.....	1
2	Träbyggnadsstrategi .....	1
3	Vision Söråker .....	3
4	Tänkbara alternativ.....	3
4.1	Trähus Vision Sweco.....	3
4.2	SABO-hus.....	4
5	Marknadsundersökning Söråker .....	4
5.1	Bostadsmarknaden Timrå.....	4
5.2	Kundundersökning Söråker 2019 .....	4
6	Produktionskalkyl.....	5
7	Värdering.....	5
8	Tidsplaner .....	6
9	Bolagets överväganden.....	6

## 1 Ärendet

Timråbo har enligt uppdrag från styrelsen utrett möjligheten till en nyproduktion av bostäder i Söråker. För att leverera mot gällande bostadsförsörjningsmål, 50 nya lägenheter fram till 2024, är det viktigt att tidigt denna mandatperiod besluta om ett genomförande eller ej, kostnader för systemhandlingar och detaljplan kommer tidigt i processen och bör avropas under q1 2020 för att projekt ska vara genomfört under innevarande mandatperiod.

## 2 Träbyggnadsstrategi

Timrå kommunfullmäktige beslutade att anta en träbyggnadsstrategi i februari 2019. I träbyggnadsstrategin framgår bland annat att:

Inom Timrå kommunkoncern ska trä prövas för samtliga bygg och anläggningsprojekt över 200 prisbasbelopp där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

- Hybridkonstruktioner där andra material samspelar med trä är en möjlig väg att gå för att öka andelen trä i våra projekt.

- Om ett projekt inte är möjligt att genomföra som renodlad träkonstruktion eller som hybridkonstruktion redovisar vi orsakerna till det.
- Planer, markanvisningar och exploateringsavtal ska användas som ett tillfälle för dialog med byggherrar om träbyggnation.

Timråbo har i sin utredning kommit fram till att en träbyggnadskonstruktion inom ramen för detta projekt är olämpligt av flera skäl.

- 1) Träkonstruktion och träfasad på högre hus än två till tre våningar skapar ökade kostnader för framtida underhåll. En träfasad kräver betydligt tätare underhåll av ytskiktet än till exempel tegel-, puts- eller stenskivefasad.
- 2) Träfasad i ett söderläge som Söråker, Timråbo har träfasader på flera andra hus i Söråker och erfarenheten visar att solen bränner och torkar södersidan kraftigt, med ökade underhållskostnader som följd.
- 3) Kostnaden för trähuskonstruktion har en tendens av att vara större vid investeringstillfället, då utbudet (ramavtal via SABO och SKL) av standardiserade hus högre än fyra våningar är betydligt mer begränsat.
- 4) Söråker är en kommunedel där brandkravet på högre hus är hårdare, främst på grund av att insatstiden med stegbil är över 10 minuter. Det är också troligt att ett hus i träkonstruktion skulle få än högre krav både på grund av insatstid och av att huset har en träkonstruktion. Släckinsats med vatten leder också till större skador i ett trähus än motsvarande betongkonstruktion.
- 5) Träkonstruktioner har en tendens att vara komplicerade gällande t ex vattenskador, varje våningsplan har eget bjälklag vilket resulterar i att dubbla bjälklag ofta måste saneras vid vattenskador, träkonstruktion är relativt känslig för fuktpåverkan.
- 6) De standardiserade trähuskonstruktioner som finns tillgängliga via ramavtal idag är ofta mindre yteffektiva, folkboendet på Köpmangatan 45, är ett av de mer yteffektiva husen. Den uthyrningsbara ytan i förhållande till totala byggytan är maximerad. De trähus som idag finns via ramavtal har ofta lägre våningshöjd samt även så kallade loftgångar, vilket ger sämre nyttjandegrad.
- 7) Det finns ännu ej publicerade resultat som tyder på att CO2 belastningen för ett liknande hus som Timråbo byggt på Köpmangatan 45, kan vara lägre än ett motsvarande hus i träkonstruktion. Rapport släpps under 2020.

### **3 Vision Söråker**

Enligt tidigare uppdrag har vd arbetat med framtagande av nyproduktionsprojekt som är genomförbara under denna mandatperiod. Det vill säga ett nyproduktionsprojekt där en inflyttning är möjlig senast under våren 2023. Ställningstagandet begränsar antalet valbara platser till att enbart beröra befintliga byggrätter i Timrå kommun, dvs byggbar mark med stöd i detaljplan för flerfamiljshus.

Inventerade byggrätter som funnits möjliga för nyproduktion är:

Hagalid, Timråbos egen byggrätt, 6 våningar mellan Hagalid och Örnen, bedöms som ej intressant på grund platsens egenskaper och läge.

Söråkers centrum, Centrumvägen byggrätt med 2 huskroppar max 2 våningar, kräver ändring av detaljplan. Kommunen är markägare.

Kålrotsgatan etapp 2, detaljplan som stödjer radhus 2 våningar. Kommunen är markägare.

Utifrån marknad och bedömt behov förordar bolaget Söråker för en förtätning av nuvarande fastighetsbestånd samt att lägenheter med hiss är ett känt behov inom bostadsområdet. Andelen äldre fastighetsägare är också större i Söråker än i övriga kommundelar i Timrå. Vilket talar för att det finns många fastighetsägare som väntar med att sälja sina fastigheter, då andra attraktiva boendeformer saknas, därmed kan positiva flyttkedjor skapas inom kommunen.

### **4 Tänkbara alternativ**

I detta PM har fokus lagts på två ytterligheter gällande nyproduktionsalternativen. Dels Vision Sweco med trähus och högsta boende standard samt ett för bolaget helt känt alternativ, dvs NCC-folkboende, samma som på Köpmangatan 45.

#### **4.1 Trähus Vision Sweco**

Visionen beställdes av Timråbo med inspiration av trähus i modern stil och stora kvalitéer gällande utemiljö. Även gröna tak och framtidssäkrade dagvattenlösningar finns med i visionen.

Lägenheterna är något större än i folkboendet och visionen innehåller en samlingslokal och gästlägenhet samt rum för rullator och t ex vallabod. Lägenheterna är också utrustade med stora balkonger där alla har havsutsikt. Hyresnivån kommer hamna på den högsta nivå Timråbo någonsin haft. Visionen innehåller 30 lägenheter i två huskroppar, 5 respektive 6 våningar höga.

## 4.2 SABO-hus

NCC-Folkboende - Lätt att bygga – smidigt uppförande

NCC konceptet gör det enkelt vara beställare. Det är en standardiserad bostadsprodukt där varje kvadratmeter tänkts igenom i detalj och allt är noga förberett, det ger en kort projekteringstid.

Huset har ritats för att vara lätt att placera i en varierande stadsbild och eftersom det är ett punkthus så räcker en mindre tomt för att skapa många bostäder. Entrén kan läggas på valfri sida av huset. Huset anpassas helt enkelt efter läget.

# 5 Marknadsundersökning Söråker

## 5.1 Bostadsmarknaden Timrå

Timråbo upplever och kan även statistiskt se att söktrycket minskat på lägenheter från och med våren/sommaren 2019. Efter kontakt med fastighetsbolaget Amasten så kan konstateras att de också upplever att de har ett generellt minskat söktryck och har svårigheter att hyra ut sin nyproduktion på Bryggargatan i Timrå. Speciellt de mindre lägenheterna är svåruthyrda.

Mitthem har kört hårt med nyproduktion och t ex Byhöjden med 110 nyproducerade lägenheter som bedöms påverka Timrå centrum. Enligt Mitthem har 5 kontrakt i Byhöjden tecknats av personer som är folkbokförda i Timrå. Mitthem märker av ett markant minskat söktryck senaste året.

## 5.2 Kundundersökning Söråker 2019

Timråbo genomförde under november 2019 en kundundersökning till personer som bor i Söråker med omnejd. Kundundersökning gällde en tänkt nyproduktion i Söråker. Intresset har varit stort och närmare 700 svar har inkommit till Timråbo.

Sammanfattningsvis är medborgarna som besvarat enkäten positivt inställda till dels en nyproduktion och dels till att de fått svara på en enkät och föra fram sina åsikter.

Resultatet visar att stor andel av villaägarna över 50 år funderar på hur boendet ska vara ordnat när man blir äldre. Många 60- och 70-plussare skriver att det är bråttom med en nyproduktion i Söråker då man vill säga sina villor nu.

Närmare 80 % av de som besvarat enkäten är villaägare.

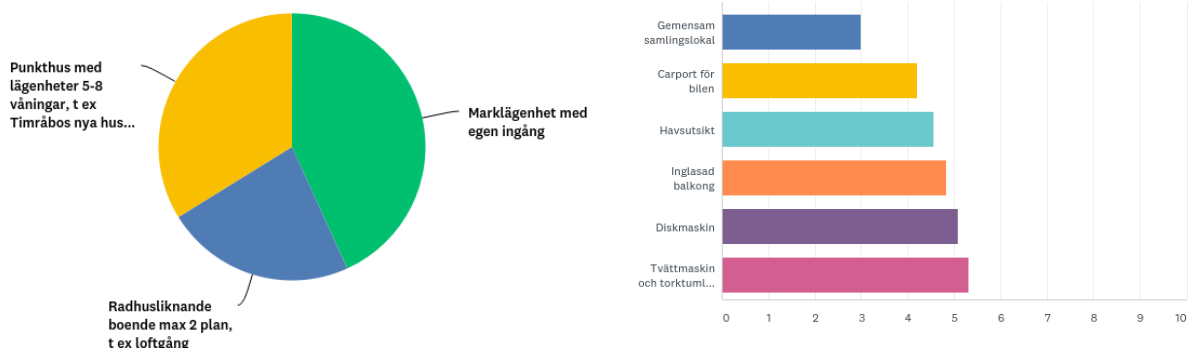
Högst upp på önskelistan ligger marklägenheter (45%) med egen ingång i storleken 2-3 R o K.

22 % anser att radhuslikande hus med loftgång är ett bra alternativ. Många skriver att hyresnivån måste hållas ned. Nästan exakt en tredjedel kan tänka sig punkthus typ Köpmangatan 45.

Kunderna förväntar sig att diskmaskin, tvätt och tork är standard. Vilket kan antas naturligt när så stor andel villaägare besvarat enkäten. Många önskar sig stora balkonger med inglasning.

Närmare 90 % vill ha ett rökfritt boende, vilket stödjer Timråbos tankar om all nyproduktion. När det gäller plusboende kontra vanligt lägenhetsboende så är det cirka 50/50 mellan önskemålen. 75 % av dem som besvarat enkäten är över 50 år.

Se bilaga 5



## 6 Produktionskalkyl

Utredningen har fokuserat på att försöka estimerar produktionskostnaderna för de två alternativen. Kostnaderna finns detaljerat beskrivna i bifogade bilagor. Den stora skillnaden mellan projekten är att NCC-huset är ett standardiserat koncept med mycket små osäkerheter gällande kostnads-kalkylen. Vision Sweco innehåller en huskonstruktion som visserligen är beprövad teknik men som just i vår version inte är genomförd tidigare. Det ökar kraven på oss som byggherre och vi kommer få lägga stor kraft på projektering och därmed ökar osäkerheterna i alla steg av byggskedet. Den totala projektkostnaden för Vision Sweco med 30 lägenheter landar på ca 105 mnkr att jämföras med NCC-folkboende med 32 lägenheter som landar på ca 74 mnkr båda summorna är före ett eventuellt stadsbidrag.

Se bilaga 1,2,3

## 7 Värdering

Fastigheter ska marknadsvärderas enligt gällande redovisningsprinciper. En tidig bedömning gällande marknadsvärden i Söråker utifrån avkastningsmetoden är att ett nyproducerat flerfamiljshus enligt NCC-folkboende hamnar på ett nedskrivningsbehov på cirka 25 % av byggkostnaden och att Vision Swecos nedskrivningsbehov skulle hamna på, ca 40-45%.

Se bilaga 6

## 8 Tidsplaner

Vision Sweco och NCC folkboende har cirka 1 års skillnad i genomförandetid. Där folkboendet kan vara inflyttningsklart till slutet av 2022 medan Vision Sweco har sin inflyttning i slutet av 2023. Den stora skillnaden ligger i projekterings- och upphandlingsfasen.

Se bilaga 3,4

## 9 Bolagets överväganden

Under förutsättning att en nyproduktion ska levereras under mandatperioden är Söråker som ort det bästa alternativet. Timråbo har väldigt hög marknadsandel i Söråker, endast ett fåtal privata alternativ finns. Boendestandarden gällande t ex hiss är i stort sett obefintlig och samtliga hus inom Söråker håller ungefär samma lägenhetsstandard. Den risk som bedöms vara störst är internkonkurrens, där Timråbohyresgäster väljer att flytta till nyproduktion och därmed lämnar sin gamla lägenhet, viss vakans kan uppstå initialt. Vidare föreslås att fyra rum och kök inte byggs i huset, där föreslås att Bäckmo förskola omvandlas till större lägenheter vid en kommande ombyggnad.

Vd förordar en nyproduktion i Söråker enligt folkboendemodellen och ramavtalsavrop via SABO. För att finansiera en nyproduktion föreslås i första hand att dels sälja Kålrotsgatan område 701, värde 30-35 mnkr och upplåning av resterande medel via Kommuninvest. I andra hand föreslås en upplåning av ytterligare 80 miljoner kronor. Borgensramen bör under 2021 utökas till 600 miljoner kronor.

Timrå den 2019-12-19



Micael Löfqvist

VD, Timråbo

## Bilagor:

- 1 – Jämförande projektkalkyler Söråker nybyggnad dat 2019-11-27
- 2 - Jämförande projektkalkyler – förkortat sammanställning - Söråker nybyggnad dat 2019-11-27
- 3 – Tidplan genomförande Vision Söråker GE- Sweco dat 2019-11-27
- 4 – Tidplan genomförande Vision Söråker TE – SABO dat 2019-11-27
- 5 – Kundundersökning Söråker 2019
- 6 – Värdering Söråker 2019