

Uppdraget

Kommunfullmäktige beslutade 2019-11-25 § 186 att uppdra till kommunstyrelsen att ta fram förslag till ett nytt industriområde samt ta fram en projektplan för genomförande.

Metod

Samhällsenheten har utarbetat förslaget med stöd av mark- och exploateringsgruppen (där mark- och exploateringssamordnare, planarkitekt, näringslivsutvecklare och kultur- och teknikförvaltningen finns representerade). En översyn av kommunens befintliga industriområden har genomförts där nuvarande kommunalt markinnehav kartlagts och ytterligare exploateringsmöjligheter från andra parter setts över. I samhällsplaneringspusslet är dock inte markägoförhållanden en avgörande faktor. Det gäller att se hela bilden över industrimark i kommunen, både kommunägd och privatägd eftersom utveckling kan ske oavsett vem som äger marken. Vår genomförda prisjustering av taxan för industrimark skapar nya förutsättningar för att andra aktörer i Timrå kommuns olika industriområden kan göra markaffärer och därmed påverka utvecklingen för respektive industriområden. Därför tas privatägd mark också in i arbetet för att skapa en mer heltäckande bild av vad som finns och vad som kan tänkas komplettera samtlig industrimark i kommunen.

Kommunens industriområden idag

Timrå industriområde

Industriområdet i Timrå planlades i slutet av 1960-talet och har sedan dess vuxit fram till det är idag, ett levande industriområde med en stor mängd varierande verksamheter. Området är ca 200 ha stort och innehåller till största del planlagd mark för industriändamål.

Under 2019 rådde ett försäljningshögtryck i området och 7 st kommunala markförsäljningar om totalt ca 14,5 ha mark genomfördes. Dessa försäljningar innebär att kommunen har minskat sitt markinnehav i området till att idag bestå av ca 12 ha säljbar industrimark. Utöver denna mark äger kommunen också bebyggda industrifastigheter där kommunen idag bedriver verksamhet.

I området finns också privatägd mark som inte är exploaterad till en yta av ca 6 ha (SCA). Vidare finns i området den f.d Vivsta-deponin som upptar ca 6 ha och som är belägen i anslutning till Permobil's lokaler.

Målsättningen för Timrå industriområde bör vara att det ska fortsätta utvecklas mot tillverkningsindustri, logistik, handel och kontor – där de olika delarna med fördel kan komplettera och dra nytta av varandra.



Forsmons industriområde

Industriområdet i Forsmon började växa fram på 1960-talet och är ca 11,7 ha stort. En markförsäljning genomfördes i området under 2019 i vilken kommunen sålde ca 2000 m². Idag finns ca 4,2 ha kommunal mark kvar i området tillgänglig för försäljning. Området omfattas inte av detaljplan men har stöd i kommunens översiktsplan som mark för näringsliv. Markpriset i Forsmon är klart lägre än i Timrå industriområde – och fyller därför en viktig funktion för mindre och/eller nystartade företag med behov av ytor.

Söråkers industriområde

Industriområdet i Söråker har en lång tradition som industriområde och har haft stor nytta av det strategiska läget med hamnverksamhet. Området omfattas av detaljplaner och en fördjupad översiktsplan som ger stöd för ytterligare arealer för upplagsytor. Det detaljplanelagda området är ca 46,6 ha stort och kommunens markinnehav är ca 4 ha försäljningsbar industrimark. Markpriset i Söråker är klart lägre än i Timrå industriområde – och fyller därför även en viktig funktion för mindre och/eller nystartade företag med behov av ytor.

Övrig industrimark

I kommunen finns andra stora aktörer som arbetat aktivt med sitt markinnehav. SCA har jobbat med Östrandsområdet och under 2018 tillskapades 30 ha ny mark för det planerade bioraffinaderiet.

På Vivstavarv pågår en koncessionsprövning för att möjliggöra el-intensiva etableringar i området. Något planarbete som utökat industrimarken har dock inte genomförts.

I Söråkers hamn finns en större markägare i Delta Terminal AB som jobbar aktivt med nya etableringar och utveckla sitt befintliga bestånd. Vidare har SCA etablerat sig i närområdet Torsboda och där har kommunen medverkat till att planlägga ca 3 ha för industrimark.

Söråker och Torsboda omfattas av en fördjupad översiktsplan som delvis har genomförts med detaljplan och bebyggande, men det finns fortfarande utvecklingsmöjligheter kvar inom ramen för den fördjupade översiktsplanen.

Sammanfattning av befintliga industriområden

Kommunen är en stor markägare i våra olika industriområden. Till största del är vårt markinnehav möjliga nya industritomter men vi äger också vägar och parkmark. Vårt



nuvarande markinnehav för möjliga industritomter, ca 20 ha, bedöms med nuvarande tillväxtprognos tillgodose behovet de kommande 3-4 åren.

Under 2019 genomfördes en större förändring i taxan för industrimark där framförallt Timrå industriområde fick ett högre och mer marknadsmässigt pris per m². Det innebär att fler privata markägare ser potentialen i att sälja sin mark, vilket kommer att vara positivt för Industriområdets utveckling och göra så att kommunens markägande kan räcka längre.

Under de senaste 3 åren har kommunen via detaljplaner tillskapat ca 37 ha ny industri- och verksamhetsmark för privat och kommunalt ägande. Kommunen har också ändrat en befintlig detaljplan i Timrå industriområde genom att modernisera äldre planbestämmelser och på så sätt skapat nya möjligheter för tillväxt. Ytterligare en ändringsplan i Timrå industriområde pågår.

Planerade nya industriområden

Planuppdrag på nytt näringslivsområde-Midlanda

Området ägs av det kommunala bolaget Midlanda Centrum AB och är ca 30 ha stort. Positivt planbesked har beslutats i KS 2019-06-11 § 222. Området har ett mycket bra skyltläge och fina transportlösningar i form av flygplats och E4. En stor utmaning med området är att lösa VA-frågan på ett ekonomiskt hållbart sätt.

Målsättningen för Midlanda näringslivsområde bör vara att skapa ett område som tillvaratar de möjligheter som läget erbjuder. Industri och andra verksamhetsområden som kan klustra verksamheter kopplat till forskning och utveckling samt samhällsberedskap bedöms vara naturliga beståndsdelar bedömer Midlanda Centrum AB.

Den nu rådande Corona-krisen har dock haft en stor påverkan på flygplatser och flygindustrin och det kan eventuellt påverka innehållet i området.

Område för upplagsverksamhet i Stordalen

I kommunens översiktsplan finns ett område i Stordalen med som ett utredningsområde för näringsverksamhet. Området är ca 80 ha stort och ägs till vissa delar av kommunen men också av andra privata aktörer. Det ligger inom beslutad järnvägskorridor för ny järnväg mellan Sundsvall och Härnösand och utgör riksintresse. Korridoren är här mycket bred, drygt 700 meter och området kan inte tas i anspråk förrän Trafikverket och kommunen har kommit överens om en precisering av var inom korridoren som järnvägen ska lokaliseras. Under 2021 är bedömningen att en precisering kan genomföras då Trafikverket arbetar med frågan under 2020.



TIMRÅ KOMMUN
Miljö- och byggkontoret

Det finns inget planuppdrag för området men det har diskuterades flitigt under de senaste åren vilket gör att det torde kunna räknas in i planerna för ny industrimark.

Förslag till nya industriområden

För att stärka de befintliga industriområdena i kommunen är det viktigt att ha en tydlig strategi om vad vi vill ha och i vilket område. Timrå industriområde är beläget mycket centralt i tätorten och vi rekommenderar därför att ha mer personalintensiva verksamheter där som kan dra nytta av Timrå centrum kommersiella del i form av restauranger och andra butiker. Timrå centrum skulle i sin tur också stärkas av ett större kundunderlag vilket skulle kunna göra centrumkärnan mer attraktiv för befintliga verksamheter och för eventuellt nyttillkommande verksamheter. Även industriområdena i Forsmon och Söråker är belägna nära centrumkärnor och bedöms precis som ovan vara viktiga för de kommersiella delarna i dessa områden.

I Timrå Industriområde tar avfallshantering en stor del av området i anspråk. Denna typ av verksamhet är viktig men mycket utrymmeskrävande och är sällan i behov av centrumnära lägen. På sikt rekommenderar vi att man skapar en lämpligare yta för dessa verksamheter och därmed frigör mark för tillverkningsindustri, kontor och handel som i regel är mer personal- och besöksintensiva.

Möjligheten att låta Timrå Industriområde växa är begränsade då området gränsar till Indalsälven med tillhörande vattenskyddsområde samt av Grymyrberget och Bräntberget. Att spränga berg för att skapa nya ytor saknar stöd i vår översiktsplan och är troligtvis en mycket kostsam åtgärd att genomföra. Vi föreslår istället en förtätning och utveckling genom detaljplaneändringar samt strategiska markinköp.

Vivsta-deponin som är belägen i industriområdet utgör ca 6 ha mark och är i sammanhanget en viktig markyta. Vi föreslår därför att det genomförs en utredning över vilka ekonomiska möjligheter som finns för att sanera marken till byggbar industrimark.

Industriområdet har under de senaste åren stärkt sin attraktivitet och det bedöms viktigt att fortsatt jobba med planändringar för att ytterligare förbättra möjligheter för tillväxt i detta område. Industriområdet omfattas till stora delar av äldre detaljplaner som tog höjd i dåtida utvecklingsstrategier och planeringsideal. Detta har gjort att planerna kan innehålla planbestämmelser som vi idag ser som begränsande faktorer. Dessa planbestämmelser kan utgöras av t.ex byggnadshöjder, prickmark och utfartsförbud.

De två mest aktuella planändringarna som genomförts i industriområdet har påbörjats utifrån behov vid pågående kommunala markaffärer samt från initiativ från befintliga företag. Ändringen av detaljplan D115 tog ca 4 månader att genomföra och möjliggjorde för de nya etableringarna längs med Ärvältsvägen (Roplan och NRS). Den nu pågående planändringen av detaljplan D132 bedöms ta ungefär lika lång tid och skapar nya tillväxtpotentialer för befintliga företag genom att föreslå



förändringar av präckmark och byggnadshöjd. Planändringen medverkar också till att kommunen kan försälja en fastighet om 2200 m² istället för tidigare 900 m².

Genom att aktivt jobba med planändringar för att skapa bättre tillväxtpotentialer kan vi fortsatt utveckla Timrå industriområde och stärka attraktiviteten. Planändringar är också relativt snabba och billiga åtgärder då markanvändningen inte prövas på nytt och att det mycket sällan kräver nya utredningar.

I Industriområdet utgörs merparten av befintliga detaljplaner från tidigt 1970-tal och från tidigt 1990-tal och dessa detaljplaner kan med hjälp av planändringar fortsatt skapa goda tillväxtpotentialer i Industriområdet.

Andra åtgärder som kan medverka till att stärka tillväxten i industriområdet är att arbeta mer proaktivt med befintliga markägare och skapa forum/nätverk där nya affärer kan skapas.

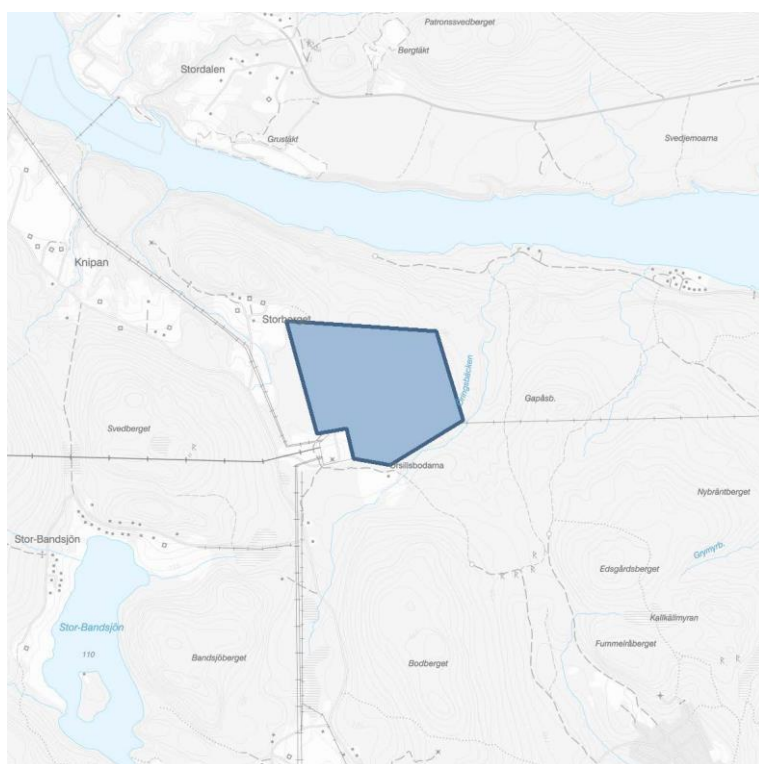
Den ännu inte planlagda och bebyggda näringslivsområdet vid Midlanda bedöms kunna skapa möjligheter för verksamheter som vill synas och dra nytta av flygplatsen samt E4. Här kan t.ex kontor, logistikföretag eller företag kopplade till flygindustri med fördel etableras.

Sammantaget ger befintliga industriområden samt det planerade Midlanda-området en bra bredd för nya verksamheter. Genom att fortsatt jobba aktivt med framförallt Timrå industriområde genom planändringar och nya nätverk bedöms det kunna ge fortsatt goda förutsättningar för tillväxt för befintliga och nya verksamheter. Det som bedöms behövas ytterligare förutom en ny plats för upplags/avfallsverksamheter är ett område för annan typ av energiintensiva etableringar än vad Vivstavarv är målgrupp för.

Förslag till område för energiintensiv etablering

Under de senaste åren har kommunen jobbat med områden för energiintensiva etableringar. Dessa typer av etableringar fordrar mycket mark och tar hela verksamhetsområden i anspråk. De kallas i kommunens översiktsplan för Unä 7 och Unä 9.

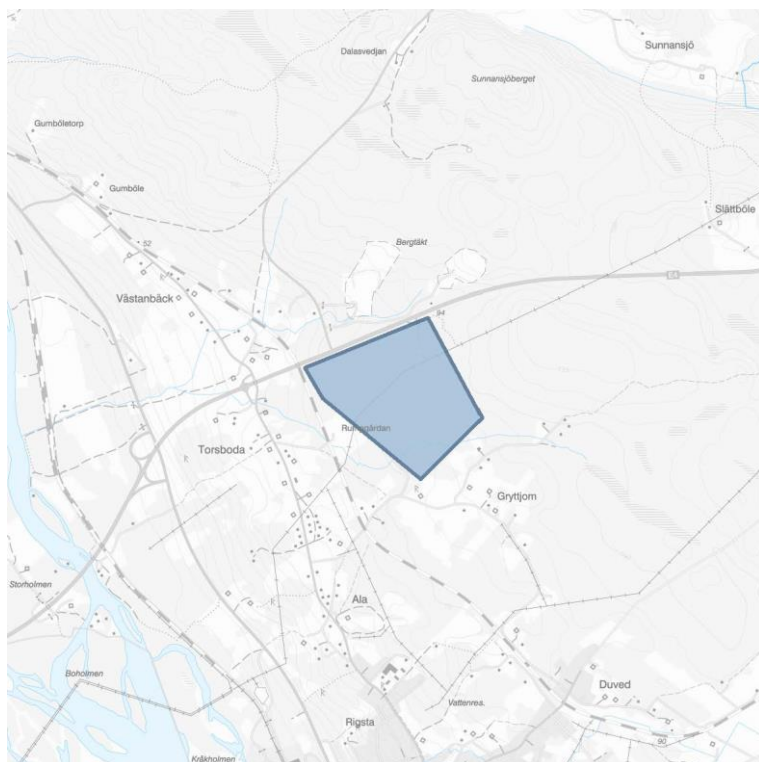
Unä 7



Unä 7 utgörs av ett stort skogsområde på cirka 40 hektar och ligger cirka 3 kilometer väster om Timrå industriområde. Marken är privatägd. Området har inget skyltläge och saknar all form av infrastruktur men ligger nära kraftledningar som skulle kunna el-försörja. Avståndet till E4 är cirka 6 kilometer. Väganslutning sker via Lilla Bandsjön och vidare på grusväg i 2 kilometer mot Stora Bandsjön. Området ligger inom det planerade tertiära skyddsområdet för Wifsta vattentäkt.



Unä 9



Unä 9 är ca 40 hektar stort och ägs av Timrå kommun och utgörs till största del av skogsmark i sluttande terräng. Området berörs inte av några riksintressen men inom området finns en nyckelbiotop som omfattar cirka 2 hektar. Områdets västra del ligger nära befintlig järnväg. Området kan anslutas från E4 vid korsningen med väg 685. Av- och påfarter och en bro över E4 ger tillgång till området. Det kan även finnas andra lösningar om området planeras för verksamheter som inte är transportintensiva. För att få fungerande trafikförsörjning krävs en ny väganlutning till E4. Området ligger inte i närheten av befintligt VA-verksamhetsområde.

Förslag till nytt område

Vi rekommenderar att arbetet med att bereda ett större verksamhetsområde prioriteras. Det skulle kunna leda till ett möjligt erbjudande om en etableringsplats för verksamheter (sannolikt energiintensiva) som t.ex. söker områden kopplat till den stora satsningen på Northvolt i Skellefteå.

Av Unä 7 och Unä 9 bedöms den senare som det mest intressanta. Unä 9 är beläget nära transportkällor i form av E4, Flygplats och hamn. Området är lokaliserat mellan Sundsvall och Härnösand vilket gör att det vid en eventuell större site-etablering kan få ett stort upptagningsområde för arbetskraft. Området har också ett potentiellt bra



TIMRÅ KOMMUN
Miljö- och byggkontoret

skyltläge om skogen avverkas. Utmaningen med området är att möjliggöra för en ny trafiklösning med anslutning till E4. Även VA-försörjning behöver säkerställas på ett ekonomiskt hållbart sätt.

Grov projektplan

För att åskådliggöra våra tankar i en tidsaxel bifogas en bilaga i Excel-format.