

Kommunstyrelsen

Köp av del av Vistamon 1:3 - motivering

Beredningsförslag

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta:

1. Godkänna upprättat köpeavtal.
2. Ombudgetera 10 000 000 kr från Kultur- och Tekniknämndens projekt Förskola Söråker år 2020 till Kommunstyrelsen för finansiering av markförvärv, del av Vistamon 1:3.

Ärendet

Den 25 januari 2021 återremitterades ärendet avseende markköp av planlagd industrimark för beredning av ett antal utestående frågor.

- Kraftledningsgatan genom området
- VA-nät
- Dagvatten
- Internväg
- Avstyckning
- Markföroreningar
- Geoteknik och rasrisk

Kraftledningsgatan genom området finns endast kvar som en rest i kartan. Kraftledningen finns inte kvar inom området, varför den inte medför några kostnader i genomförandedelen.

Om kommunen bygger en internväg (industrigata) inom området har MittSverige vatten och avfall (MSVA) meddelat att man vill lägga ned VA-ledningar i vägen för att kunna ansluta de industritomter som tillskapas. Timrå kommun erlägger anslutningsavgift för dessa men de faktureras vidare till kommande köpare, varför det inte belastar kommunens ekonomi mer än tillfälligt.

Om kommunen inte bygger en industrigata ansluts de tillskapade tomterna direkt från Kabelvägen. Det sker dock först efter försäljning av industritomterna och medför ingen kostnad för kommunen.

MSVA har meddelat att de nya industritomterna inte har möjlighet att ansluta till det befintliga dagvattennätet. Dagvattenfrågan hanteras istället genom lokalt omhändertagande på respektive industritomt. Det innebär att uppsamling, fördröjning och infiltration sker inom den egna fastigheten. Förutsättningarna för infiltration i området är mycket goda då den underliggande marken består av många meter sand (20-30 meter enligt SGU:s kartor). Lokalt omhändertagande av dagvatten styrs i köpeavtal med respektive köpare och innebär ingen kostnad för kommunen.

Enligt gällande detaljplan består undergrunden av betydande sandlager med stor bärighet. Industrimarken i detaljplanen slutar i norr ca 60-70 meter från Indalsälven. Marken närmast älven är

avsatt som naturmark. En skogsridå mot älven kan sparas inom naturmarken för att minska erosionsrisken.

En mindre skogsplantsodling har funnits inom en del av området. Av historiska ortofoton från 1960 och 1975 framgår i övrigt inga tecken på annan verksamhet än sedvanligt skogsbruk. Några markundersökningar avseende föroreningar har inte bedömts vara nödvändiga.

Ärendets tidigare behandling

KF § 8 - Vivstamon 1:3, del av - Markköp av planlagd industrimark
KS § 438 - Vivstamon 1:3, del av - Markköp av planlagd industrimark
KS § 218 - Nytt industriområde i Timrå

Beslutsunderlag

Kalkyl genomförande

Protokollsutdrag till
Kultur- och teknikförvaltningen
MittSverige Vatten AB
SCA Skog AB
Näringslivskontoret

Exp / 2021

Två olika kalkyler tagits fram. Alternativ 1 visar ett enklare genomförande och vilka kostnader som återstår innan marken kan försälas. Alternativ 1 ger ett överskott/ netto efter försäljning om cirka 1,1 Mkr. Där framgår bland annat kostnad för avstyckning och flytt av väg. I detta alternativ byggs ingen internväg.

Alternativ 2 visar ett mer välplanerat genomförande som möjliggör för fler industritomter men förutsätter en industrigata om ca 200 m. Den kalkylen visar ett netto om ca -1 Mkr. Att genomföra alternativ 2 förutsätter därför en taxehöjning av kommunens industrimark. Det krävs en höjning från 175 kr/kvm till 200 kr/kvm för att nå ett positivt netto i kalkylen. Där framgår kostnader för avstyckning, flytt av väg samt anläggande av industrigata.

Genom de två alternativen framgår det att markköp och efterföljande genomförande med stor sannolikhet kan räknas hem på flera olika sätt. Ett enklare genomförande kan ske med befintlig industritaxa. Ett mer välplanerat genomförande förutsätter en taxehöjning. Givetvis går det även att tänka sig flera alternativ däremellan. Vi befinner oss dock mycket tidigt i genomförandefasen, varför man inte bör låsa sig vid något alternativ ännu.

Samhällsenheten

David Östlund
Mark- och exploateringsamordnare