



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 juni 2021
2. Upphäva gällande tomttaxa för industrimark i Timrå kommun, fastställd av KF 2019-06-03 § 111
3. För redan påbörjade och långt framskridna mark- och tomtaffärer gäller den av KF 2019-06-03 § 111 fastställda tomttaxan i ytterligare sex månader från 1 juni 2021.

Ärendet

De senaste åren har vi sett en allmänt positiv prisutveckling på fastigheter i såväl riket som inom Timrå kommun. Det finns dessutom en konstaterat god efterfrågan på industrimark kombinerat med en begränsad tillgång i närområdet. Under de senaste tre åren har kommunen sett att tillgången till kommunal exploaterbar mark börjat bli en bristvara.

I slutet av 2020 förvärvade Timrå kommun ca 6 ha industrimark i västra delen av Timrå industriområde som förutsätter en taxerevidering för ett ordnat och välplanerat genomförande. Sundsvall-Timrå börjar vidare allt mer ses som ett och samma verksamhetsområde. En etablering i Timrå är inte längre begränsad till Timrå när det kommer till kundunderlag eller rekrytering. Vi är även på väg mot att se Sundsvall-Timrå-Härnösand som ett enda stort verksamhets- och arbetsmarknadsområde.

Timrå kommuns målinriktade näringslivsarbete har haft stor betydelse för den nämnda utvecklingen. Det är flera decenniers arbete som nu bär frukt. Timrå kommuns förmåga att ta hand om entreprenörer och lotsa dem framåt genom de kommunala beslutsprocesserna har inte passerat obemärkt.

2020 bekräftade Svenskt Näringslivs ranking att Timrå nu har Norrlands bästa företagsklimat. I våra dagliga kontakter med andra kommuner får vi veta att vårt arbete utgör en förebild för många organisationer. Det blir även alltmer känt inom näringslivet (såväl lokalt som regionalt) och företagen vet numer vilket omhändertagande de kan förvänta sig i Timrå.

Timrå kommun har även en unik position när det kommer till infrastruktur. Få, om några, kommuner i Sverige samlar europaväg, järnväg med station, flygplats och djuphamn inom en så snäv radie som Timrå (5 km). Detta skapar optimala förutsättningar för näringslivet och höjer markvärdena i närområdet.

Gällande tomttaxa beslutades 2019. Förslaget till nya riktpriiser för försäljning av mark till näringsliv i Timrå kommun utgår ifrån de befintliga industriområdena i kommunen med ett tillägg av ett område i Timrå med skyltläge mot E4. För tomträttsavgälder görs en justering till marknadsnivå, även om kommunen i dagsläget inte har för avsikt att nybilda tomträtter för industriändamål.

I dagsläget pågår fyra affärer i Timrå industriområde. 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 prissbilden markant. För att inte påverka pågående affärer och dessa relationer föreslås den nya prissättningsmodellen att gälla från 1 juni 2021 och de fyra pågående affärerna slutföras till nu gällande taxa inom sex månader.

Ärendets tidigare behandling

-

Beslutsunderlag

Prissättningsmodell för försäljning av mark till näringsliv
Uppdatering industrimark Timrå kommun
Kartbilagor

Protokollsutdrag till
Kultur- och teknikförvaltningen
Miljö- och bygghuset
Näringslivskontoret

Exp / 2021

Oberoende värderare har genomfört en översyn av den prissättningsmodell och taxa som antogs 2019. Den ger ett väl genomarbetat underlag för en revidering av tomttaxan för mark till näringsliv. Denna översyn har sedan legat till grund för ett internt förankringsarbete mellan berörda förvaltningar.

I tabellen framgår de fyra tidigare områdenas huvudsakliga utbredning och riktpriiser

Prisområde	Del av Timrå kommun	Riktpriis 2019 Kr/kvm
Område 1	Lägen utmed E4 och Terminalvägen/Kungsvägen	250
Område 2	Övriga Timrå tätort mm	175
Område 3	Mindre tätorter - Bergforsen, Sörberge, Norrberge och Söråker	100
Område 4	Övriga kommunen	75

Genom beslut om revidering av tomttaxan fastställs nya riktpriiser inom kommunen. En viss justering har gjorts av områdenas geografiska utbredning där områdena istället utgår från ett befintligt eller framtida område med mark för näringsliv. Det bedöms underlätta vår kommunikation med näringslivet. Exempelvis omfattas genom denna justering Trollvägen i Söråker av Söråkers industriområde. AME-tomten bedöms vara en del av E4-läge i centrala Vivsta precis som Vivstahöjden - om det i framtiden skulle bli aktuellt med någon typ av verksamhet där.

Prisområde	Riktpriis 2021
------------	----------------

	Kr/kvm
E4-läge, centrala Vivsta	400
Timrå industriområde	250
Söråkers industriområde	125
Forsmons industriområde (ej planlagt)	100
Stordalen (framtida industriområde)	100
Övriga kommunen	75

Den mark som överlåtits till Timrå Invest AB har i flera fall så pass specifika egenskaper att den bör prissättas i varje enskilt fall. För de befintliga tomträtterna torde dock den nya prissättningsmodellen ha relevans.

Genom föreslagna revidering av tomttaxan möjliggörs även för privata exploateringar av industrimark. Detaljplanerad, privatägd mark som legat oexploaterad under många år träffas indirekt av vår revidering med den sannolika följderna att mark därigenom blir lönsam att exploatera. Det kan leda till en vitalisering av våra industriområden och skapa en sund konkurrens om nya etableringar i våra industriområden.

Möjligheten att realisera vår långsiktiga plan för Timrå industriområde bedöms också öka genom föreslagna revidering. I vår långsiktiga plan bedöms kontor, tillverkningsindustri, handel och annan personalintensiv verksamhet vara det önskvärda. I takt med ökande markpriser i Timrå industriområde blir det över tid allt svårare att motivera ytkrävande avfallshantering på obebyggd mark som kan betinga ett högt värde på den öppna marknaden. Kombinerat detta med framtagande av ytor i mer externa lägen där markpriserna är lägre kan tydliga incitament skapas för att flytta ytkrävande verksamhet och lämna plats för mer personalintensiva verksamheter så nära Timrå centrum.

Förslaget till prissättningsmodell har framtagits i bred förankring i mark- och exploateringsgrupperna.

Samhällsenheten

David Östlund
Mark- och exploateringssamordnare