



Kultur- och tekniknämnden

Angående eventuell försäljning av del av Hamsta 5:1 till SCA

Förslag till beslut

Miljö- och byggkontorets samhällsenhet föreslår att...

- 1) kultur- och tekniknämnden ställer sig positiv till en försäljning av del av Hamsta 5:1
- 2) samt meddelar sitt beslut i frågan till miljö- och byggkontoret.

Ärendet

En ny översiktsplan för Timrå kommun antogs av kommunfullmäktige i oktober 2018. Planen är en viktig grund för kommunens fortsatta utveckling som en stark kommun i en attraktiv region. Planen innehåller därför flera områden för utveckling av nya bostäder och näringsverksamhet. Flertalet av de utpekade områdena ägs inte av kommunen. För att påbörja förverkligandet av översiktsplanen måste kommunen förvärva mark inom sådana områden.

Under arbetet med översiktsplanen fick i samhällsenheten och näringslivskontoret därför i uppdrag att påbörja förhandlingar med SCA om att förvärva områden som har bedömts vara de mest attraktiva för bostads- och tätortsutveckling. SCA accepterade att inleda förhandlingar men uttryckte samtidigt ett behov och intresse att förvärva mark av kommunen. SCA:s utgångspunkt inför förhandlingarna var att parterna skulle sträva efter att byta jämnt. Kommunens målsättning var att förvärva en stor fastighet i Böle-Fagerviksområdet samt delar av SCA:s fastigheter vid Vivstavarv.

Förhandlingarna har hittills lett till att kommunen under 2018 genomfört en markaffär med SCA som bland annat har inneburit att kommunen förvärvat del av fastigheten Böle 1:152 på ca 40 ha i Böle-Fagerviksområde samt att SCA också har förvärvat mark av kommunen. Det ekonomiska utfallet av markaffären innebär att kommunens nettokostnad uppgår till ca 3,7 milj. kr, det vill säga långt ifrån SCA:s målsättning att ska byta jämnt. Av den anledningen och av andra orsaker ville SCA inte godkänna en försäljning av ett område vid Vivstavarv inom fastigheten Näs 8:1. Kommunstyrelsen beslutade 2018-11-06, § 298, bland annat att godkänna föreslagen omfattning av markförvärv och överlåtelse, samt godkänna att samhällsenheten får i uppdrag att träffa särskild överenskommelse med SCA om förvärv av området vid Vivstavarv.

I de fortsatta förhandlingarna har SCA ställt sig positiva till en försäljning av delen av Näs 8:1 vid Vivstavarv, dock under förutsättning att bolaget får köpa större delen av Hamsta 5:1, ca 140 ha, varav ca 100 ha utgör skogsmark. Det innebär för SCA:s del en bättre bytesbalans eftersom värdet av Hamsta 5:1 bedöms vara ca 2 milj. kr högre än Näs 8:1.

Kommunen har ett övergripande ansvar för bostadsförsörjning och samhällsenheten bedömer att det är mer angeläget att förvärva mark för framtida bostäder och kommunens fortsatta utveckling jämfört med att bedriva skogsbruk.

Ytterligare underlag och argument för beslutsförslaget redovisas under rubriken "Utförligare ärendebeskrivning".



Handläggare
Håkan Eriksson

Datum
2019-02-19

Diarienummer
KS 2018:361

Beslutsunderlag som ej bifogas

Kommunstyrelsens beslut 2018-11-06, § 298

ÖP 2035. Antagen av kommunfullmäktige 2018-10-29 med kommunfullmäktiges beslut.

Skogsvärdering och avkastningsbedömning från Skogssällskapet, 2018-10-25. (Skogssällskapet har skickat handlingen till kultur- och teknik.)

Exp / 2018

Utförligare ärendebeskrivning

Vid samtal med tjänstepersoner från kultur- och teknikförvaltningen har det framkommit att Hamsta 5:1 utgör en renodlad produktionsskog till skillnad från merparten av de tätortsnära skogarna där produktionsmålet inte är lika högt. Hamsta 5:1 innehåller ca 100 ha produktionsskog i olika åldrar. De tätortsnära skogarna sköts på ett mer intensivt och därmed kostsamt sätt för att tillgodose bland annat rekreativintressen.

Under lång tid har intäkterna från föryngringsavverkning och gallring lämnat värdefulla bidrag till den mer parklika skötseln av flera av de tätortsnära skogarna. På lång sikt har Skogssällskapet uppskattat att direktavkastningen från hamstaskogen i genomsnitt kan uppgå till ca 50 tkr/år. Dock har Skogssällskapet konstaterat att under de kommande tio åren kommer fastigheten inte ge någon direktavkastning eftersom kostnaderna för nödvändiga röjningar av ca 20 ha måste finansieras av intäkterna från ca 10 ha gallring.

Tjänstepersonerna vid kultur- och teknikförvaltningen anser att nämnden bör kompenseras ekonomiskt motsvarande den förväntade direktavkastningen som går förlorad från Hamsta 5:1 om merparten av fastigheten säljs. Frågan om eventuellt tillskott till nämndens driftsbudget i storleksordningen 50 tkr/år borde kunna prövas i kommande budget.

Skogssällskapet bedömer att fastighetens värde är ca 4 milj. kr. Priset för att förvärva Näs 8:1 bedöms efter de förhandlingar som förts uppgå till knappt 2 milj. kr.

Inom Näs 8:1 finns det förutsättningar att skapa ca 70-150 bostäder beroende på vilka boendeformer och vilken täthet som väljs. Det skulle ge ett stort bidrag till kommunens mål att öka befolkningen och tillväxten i kommunen och är en viktig pusselbit i genomförandet av översiktsplanen.

Till Hamsta 5:1 hör fallrättigheter i Indalsälven. Vid en eventuell försäljning ska fallrättigheterna kvarstå i kommunens ägo, genom att vattenområdet i älven på ca 1 ha behålls. Vidare föreslås att inägomarken norr om badplatsen i Lill-Bandsjön inte försäljs, liksom ett område vid Hamsta verksamhetsområde. Det sistnämnda området är utpekad som ett möjligt framtida verksamhetsområde i ÖP2035. Se kartor nedan..

Miljö- och byggkontoret

Klas Lundgren
Förvaltningschef

Håkan Eriksson
Planarkitekt

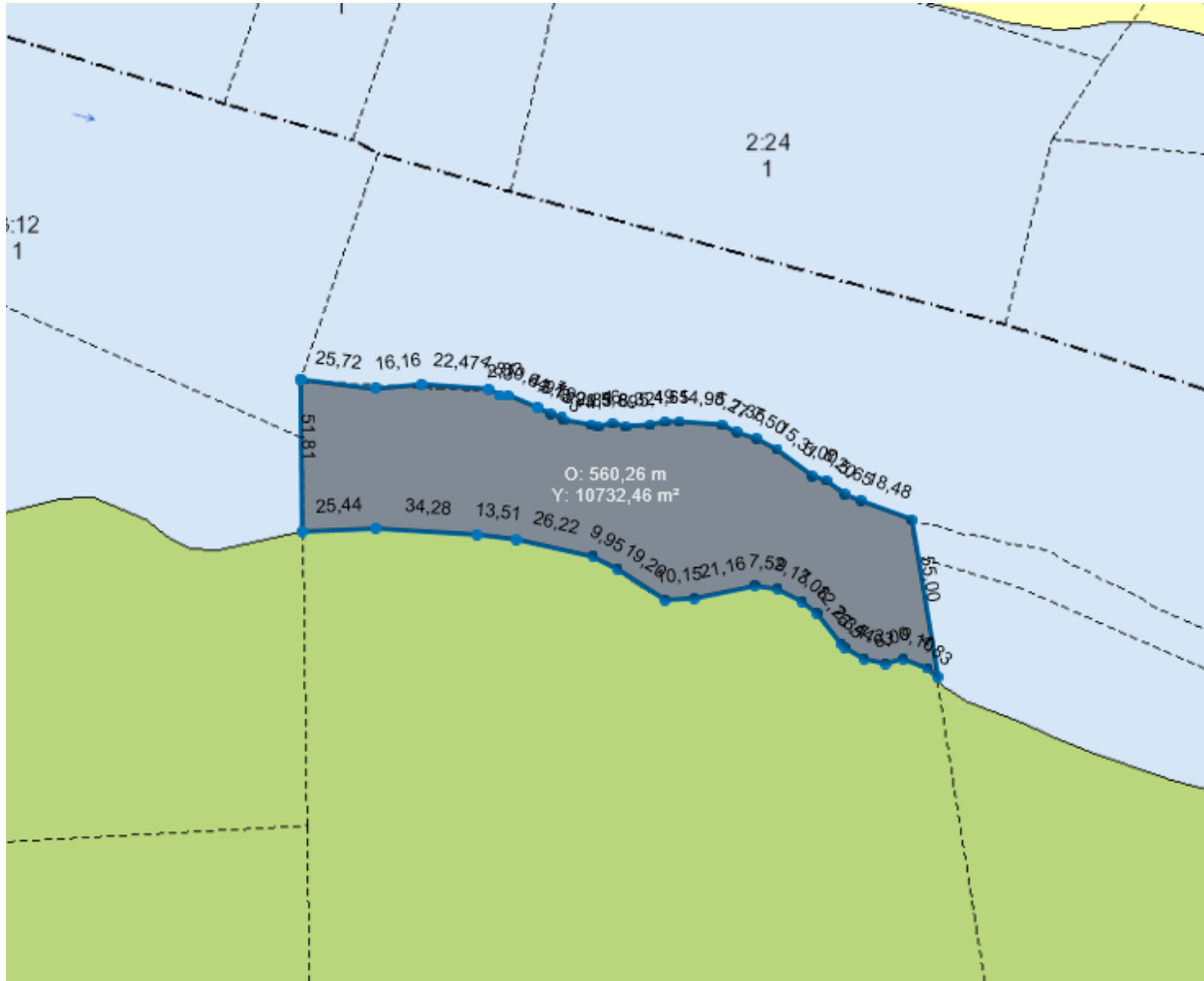


Handläggare
Håkan Eriksson

Datum
2019-02-19

Diarienummer
KS 2018:361

Vattenområde i Indalsälven som behålls, ca 1,0 ha



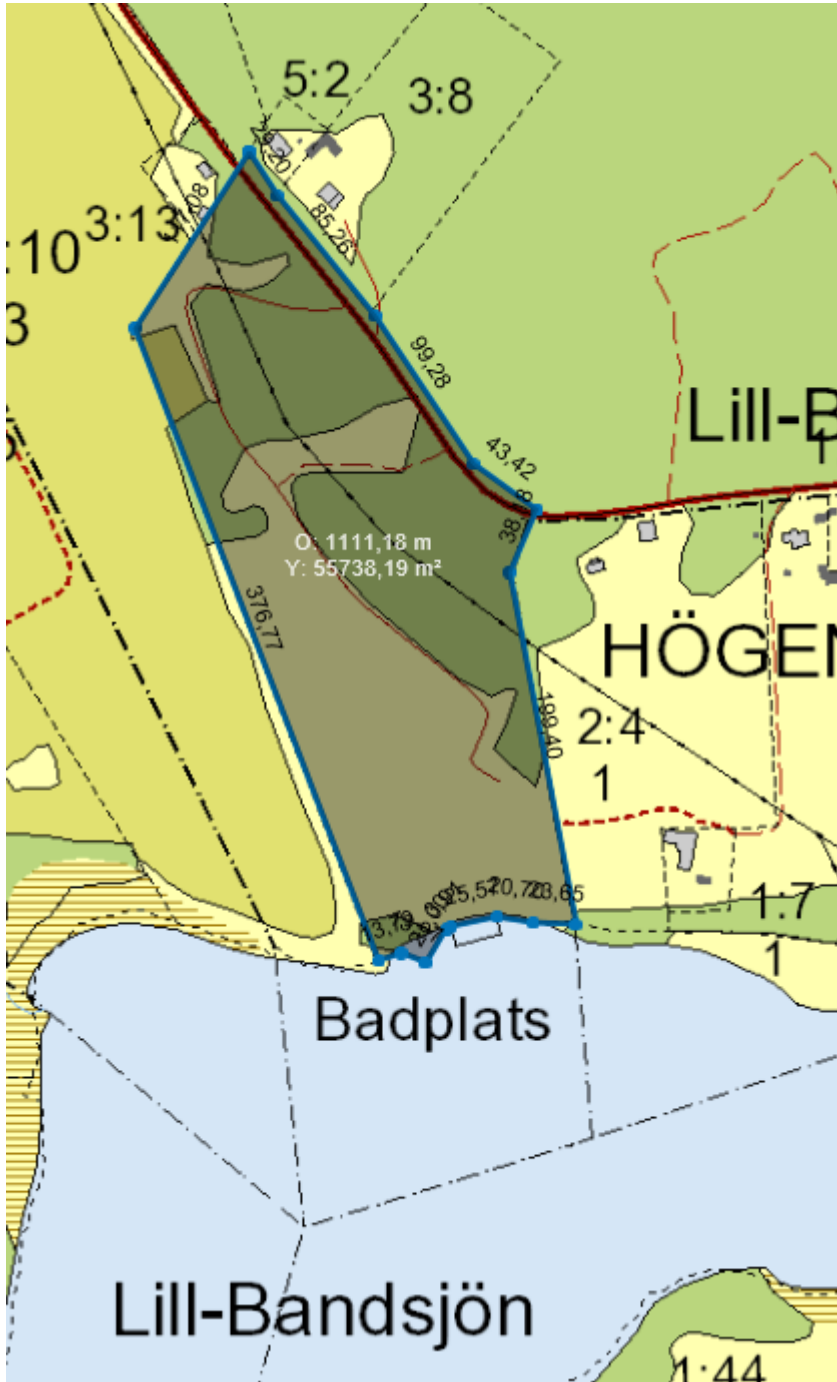


Handläggare
Håkan Eriksson

Datum
2019-02-19

Diarienummer
KS 2018:361

Område vid Lill-Bandsjön som behålls, ca 5,6 ha





Handläggare
Håkan Eriksson

Datum
2019-02-19

Diarienummer
KS 2018:361

Område vid Hamsta verksamhetsområde som behålls, ca 4,8 ha. Området är utpekad som ett framtida näringslivsområde i den nya översiktsplanen.

