

**§ 218****Lunde 2:14, Exploatering Djupängen avseende småhustomter****Dnr KS/2017:202****Beslut**

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Godkänna inriktningsbeslut och därigenom ge Samhällsenheten, Miljö- och byggkontoret, i uppdrag att arbeta vidare med exploateringen av Lunde 2:14 avseende nya småhustomter, etapp 1 och 2.
2. Avsätta 500 000 kr, från kommunstyrelsens konto för oförutsedda behov, för projektering av gator mm under hösten 2017 för att korta ned tidplanen för genomförandet under 2018.
3. Uppdra till Samhällsenheten, Miljö- och byggkontoret, att ta med finansieringen för exploateringen av etapp 1 och 2 (exkl. punkt 2 ovan) 1 i budgetberedningen för år 2018 i form av investeringsmedel.
4. Ge Samhällsenheten, Miljö- och byggkontoret, i uppdrag att samarbeta med möjliga husleverantörer för att marknadsföra och få igång projektet. I det fallet att samarbete tillämpas ska samarbetsavtal mellan parterna upprättas.

Mot beslutet reserverar sig Tony Andersson (M), Björn Hellquist (L), Niklas Edén (C) och Robert Thunfors (T) till förmån för eget förslag avseende punkten 1b.

Ärendet

Timrå Kommun har som mål att växa. I Vision 2025 anges att Timrå kommun ska vara en stark kommun i en växande region samt vara det självklara valet för företagande och inflyttning. Vidare att Timrå kommun ska kunna erbjuda attraktiva bostäder till alla samt ha ett utbud som motsvarar efterfrågan. Avseende bostäder gäller detta utbud både flerbostadshus (lägenheter med olika upplåtelseformer) som friliggande villor (småhustomter). Detta mål uppfyller inte kommunen idag vilket framgår av årsredovisningen för 2017 samt tertialrapport 2017.

Fördelningen av småhustomter och flerbostadshus i form av nyproduktion kopplat till våra tillväxtmål beskrivs i förslag till ny översiktsplan (ÖP 2035) fram till år 2035. Ett av de områden som, i ÖP 2035, utpekats för nya småhustomter är Lunde 2:14, Djupängen. För detta område äger kommunen marken och detaljplanen är antagen (och vann laga kraft 2008). Marknaden för Bergforsen är också på uppåtgående enligt aktiva mäklare i kommunen. Dessa förutsättningar gör att tidplanen för en exploatering kan kortas. Området är lämpligt att föreslå som nästa steg i kommunens arbete att skapa fler småhustomter som Timrå Kommun kan erbjuda till försäljning i egen regi.



Näringslivkontoret, Miljö- och byggkontoret, Kultur- och teknikförvaltningen och Kommunledningskontoret har tillsammans tittat på förutsättningarna för ett genomförande av Djupängen. Vid ett genomförande kommer exploateringen att ske som ett samordningsprojekt under Samhällsenheten där berörda förvaltningar deltar och ansvarar för olika delar, exempelvis Kultur- och Teknikförvaltningen för utbyggnaden av gator mm, Samhällsenheten för försäljningen o.s.v.

Förslag till tidplan är att påbörja projekteringen av gator mm under hösten 2017. Upphandling av anläggningsarbeten våren 2018 samt anläggning och försäljningsförberedelser vår/sommar 2018. Området föreslås byggas ut i etapper, se även illustration av etapperna i figur 1 nedan:

- Etapp 1: ca 17 tomter (säljstart sommaren 2018).
- Etapp 2: ca 16 tomter (säljstart sommaren 2018, alt. senare marknaden avgör).
- Etapp 3: skola/bostäder/gruppboende (tidplan för säljstart ej fastställd).

Genomförandet av exploateringen enligt denna skrivelse omfattar etapp 1 och 2, totalt ca 33 nya småhustomter. Etapp 3 skjuts på framtiden. På så sätt kan tillämpningen enligt detaljplan för etapp 3 behovsanpassas (bostäder eller skola).

Vid en försäljning av småhustomter till marknadspris (2017 års nivå) innebär genomförandet av etapp 1 och 2 att produktionskostaderna överstiger intäkterna från försäljning. Kalkylen kan dock komma att variera över tid kopplat till marknadens variationer. Trenden för åren 2016-2017 är att marknaden för Timrå Kommun och regionen är uppåtgående. Intäkterna för en framtida etapp 3 kan komma att variera beroende på det ändamål som kommunen väljer att tillämpa (skola alt bostäder). Detta gör att projektet som helhet, med dagens marknadsläge för småhustomter, bedöms gå med förlust.

Genomförandet av exploateringen av etapp 1 och 2 baseras också på att kommunen bankar för VA-anslutningarna. D.v.s. att kommunen som exploatör går in och betalar anslutningskostnaderna för vatten och avlopp till Timrå Vatten när området byggs ut för att i sin tur transportera denna kostnad vidare till kommande köpare i tur och ordning tomterna säljs.

Timrå Kommun har undersökt möjligheten att samarbeta med olika husleverantörer i regionen för att både marknadsföra och få igång projektet. Intresset från leverantörernas sida är stort och möjligheten att ingå samarbetsavtal med en eller flera av dem är en möjlighet som Samhällsenheten, Miljö- och Byggkontoret vill arbeta vidare med. Att ingå samarbete med olika småhusleverantörer är ett positivt sätt att skapa både intresse och ett bredare nätverk för att nå fler intressenter. I och med detta minskar riskerna av ett genomförande.

Ärendets tidigare behandling

Detaljplan för Djupängen antogs av kommunfullmäktige 2008-09-25 (KS/2008:215).

Ärendets behandling i kommunstyrelsen



Ewa Lindstrand (S) föreslår bifall till samhällsenhetens förslag med ändring att stryka punkten 4: Ge Samhällsenheten, Miljö- och byggkontoret, i uppdrag att sälja de nya småhustomterna till det marknadspris som råder vid försäljningstillfället. Marknadspriset bör vara försiktigt och inte prisdrivande.

Tony Andersson (M) föreslår bifall till samhällsenhetens förslag och Ewa Lindstrands ändringsförslag med ett tilläggsyrkande till en punkt 1b; Att innan man startar arbetet med exploatering så ska minst 50% av de tänkta tomterna i etapp 1 och 2 vara tecknade. Robert Thunfors (T) och Björn Hellquist (L) ansluter sig till Tony Anderssons (M) tilläggsyrkande.

Jan-Christer Jonsson (S) föreslår avslag på Tony Andersson (M) m fl tilläggsyrkande till en punkt 1b.

Beslutsgång

Ordföranden ställer punkten 1 under proposition avslag - bifall och konstaterar att kommunstyrelsen beslutar att bifalla punkten 1.

Ordföranden ställer därefter tilläggsyrkandet från Tony Andersson (M) m fl till punkten 1b under proposition avslag – bifall och konstaterar att kommunstyrelsen beslutar att avslå tilläggsyrkandet.

Votering begärs och genomförs med upprop

Ordföranden ställer följande propositionsordning som godkänns: Den som avslår Tony Anderssons (M) m fl tilläggsyrkande röstar Ja och den som bifaller röstar Nej.

Vid omröstningen avges 7 Ja röster och 4 Nej röster (bilägges protokollet). Ordföranden konstaterar därmed att kommunstyrelsen beslutar att avslå Tony Anderssons (M) m fl tilläggsyrkande.

Beslutsunderlag

- Vision 2025
- Dp 166, Detaljplan för del av Lunde 2:14 m.fl. (Djupängen).

Protokollsutdrag till
Näringslivskontoret
Miljö- och byggkontoret
Kultur- och teknikförvaltningen

Exp / 2017