



Kommunfullmäktige

Prissättning av villatomter och byggrätter på Gustavslund

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen utser kommunstyrelsens ordförande, oppositionsrådet, kommundirektören och utvecklingschefen, med den senare som sammankallande, till arbetsgrupp för att tilldela byggrätterna. Kommunstyrelsens arbetsutskott utses att fatta beslut om tilldelning.

Kommunfullmäktige fastställer de föreslagna priserna på villatomter och byggrätter och beslutar att villatomterna även skall erbjudas med tomträttsavtal.

Ärendebeskrivning

Det nya bostadsområdet Gustavslund i norra delen av Askersunds stad exploateras under våren 2023. Det är nu dags att prissätta tomter och byggrätter inför försäljningsstart.

Området omfattar 25 villatomter och två byggrätter för flerfamiljshus. De bostäder som byggs kommer att vara anslutna till kommunens vatten- och avloppsnet.

Förslaget till prissättningen är gjord utifrån principen att den pågående investeringen, bokfört värde på de berörda fastigheterna, kostnaderna för lantmäteriförrättning och marknadsföring samt kompensation för räntekostnader utifrån gjorda antaganden skall täckas av intäkter från debitering av kompensation för utlagda VA-anslutningsavgifter och tomtförsäljning. Prissättningen är bedömd som marknadsmässigt rimlig.

Beredning

Ärendet är berett av utvecklingschefen i samråd med ekonomichefen, tekniska chefen, gata-parkchefen och verksamhetschefen för vatten och avlopp samt medarbetare inom respektive verksamhet.

Ärendet

Det nya bostadsområdet Gustavslund detaljplanerades 2008 och förverkligas nu efter beslut om exploatering. Entreprenadarbetena pågår under våren 2023 och tomterna planeras att erbjudas kommunens tomtkö innan sommaren 2023 för att sedan även erbjudas intressenter som ej står i tomtkön. De två byggrätterna för flerfamiljshus planeras att erbjudas marknaden senare under året. Allt sker utifrån gällande *Riktlinjer för markanvisningar, försäljning av småhustomter och verksamhetsmark samt för exploateringsavtal (20KS47)*.

Enligt tidigare beslut om prissättning av villatomter skall denna uppdateras vart femte år (KS2015/41). Den senaste uppdateringen av priser för övriga villatomter i kommunen gäller från och med 2022-01-01. De priser som nu sätts för tomterna på Gustavslund planeras att uppdateras i samband med nästa uppdatering av övriga tomter.

I förslaget till beslut ges även möjlighet att teckna tomträttsavtal i stället för att köpa tomterna. Detta erbjudande gäller villatomterna och inte byggrätter för flerfamiljshus. Kundens kostnad för tomträttsavtal beräknas enligt en modell för detta, vilken bygger på att kommunen får intäkter motsvarande kapitaltjänstkostnader och att ingen avräkning sker mot ursprungligt tomtpris.



Modell för prissättning

Prissättningen är gjord utifrån följande princip:

- Byggherrekostnader (23 400 mnkr, som finansieras via investeringsbudgeten) fördelas på byggrätter och villatomter efter att beräknade intäkter för anslutning av vatten och avlopp har dragits av enligt nu gällande VA-taxa.
Den del av byggherrekostnader som gäller villatomter fördelas på tomtytan plus tillägg per kvadratmeter utifrån varje tomts speciella egenskaper (till exempel om tomten gränsar direkt mot en park eller om den ligger i ett hörn).
Fördelning på byggrätter sker genom en debitering per lägenhet samt per garage. Antalet lägenheter per byggrätt beräknas genom en uppskattning baserad på vad detaljplanen gör det möjligt att bygga på ytan.
- Kostnad för marknadsföring (100 tkr) har fördelats som ett kalkylmässigt tillägg i byggherrekostnaden. Marknadsföringsmedlen kompletterar befintliga marknadsföringsmedel i ordinarie budget.
- Bokfört värde (200 tkr) fördelas först utifrån totalyta för villatomter respektive byggrätter och därefter per kvadratmeter villatomt och per lägenhet.
- Kostnad för lantmäteriförrättning (400 tkr) fördelas med samma summa per tomt, oavsett om det rör sig om en villatomt eller en byggrätt.
- Räntekompensation är beräknad utifrån en snittränta om 2,75 % och antagandet att 10 villatomter säljs omgående medan resterande 15 säljs i en jämn takt om tre tomter per år i fem år. Antagandet avseende byggrätter bygger på att en säljs omgående och att den andra säljs efter tre år. Räntekompensationen är fördelad jämnt utifrån tomtyta för villatomter och per lägenhet för byggrätter.
- Prissättningen är gjord så att en marginell reavinst (cirka 220 tkr) uppstår när alla tomter är sålda.

Priserna är först uträknade enligt ovanstående modell och sedan justerade så att ett antal prisgrupper har skapats. Den mest bidragande pridfaktorn är tomtytan, som varierar från 956 till 2055 kvm.

När kunden köper sin tomt betalar denne tomtpris plus kommunens utlagda kostnad för VA-anslutning enligt vid köptillfället gällande VA-taxa.

Arbetsätt för att tilldela byggrätter

Byggrätterna skall marknadsföras genom annonsering samt genom utskick till de företag som har anmält intresse av att ta del av information om nya byggrätter som kommunen lägger ut på marknaden. För att förbereda entreprenörerna kommer brev att gå ut till dem med information om vilken typ av presentation vi vill se efter sommaren. Denna föreslås i korthet omfatta:

- Presentation av företaget
- Finansiell kapacitet att genomföra projektet
- Presentation av idéerna för byggnationen
- Presentation av planerad upplåtelseform
- Presentation av tidiga skisser och arkitektonisk ansats

För att välja entreprenör föreslås en grupp av politiker och tjänstemän utses. Gruppen kommer att ta del av presentationerna som beskrivs ovan och därefter besluta vilken entreprenör man vill gå vidare med. Därefter upprättas förslag till förstudie- och markanvisningsavtal, vilka skall beslutas av kommunstyrelsen. Gruppen föreslås bestå av: kommunstyrelsens ordförande, oppositionsrådet, kommundirektören och utvecklingschefen med den senare som sammankallande. Det slutgiltiga beslutet om tilldelning föreslås fattas i kommunstyrelsens arbetsutskott.



Finansiering

Prissättningen är gjord utifrån principen att intäkterna skall täcka kostnaderna, se ovan.

Kommunledningsförvaltningen

Marie Hillman
Kommundirektör

Henrik Olofsson
Utvecklingschef

Bilagor

Bilaga 1 Prislista för tomter och byggrätter

Bilaga 2 Karta över tomter och byggrätter

Beslutet skickas till

Utvecklingschefen, tekniska chefen, ekonomichefen, mark- och exploateringsingenjören