

Tony Ortenlöf, Verkställande Direktör
Tel. 0345-18090
E-post: tony.ortenlof@hylte.se

Kommunstyrelsen

Tjänsteskrivelse - Fastställande av områdesspecifik taxa för tomtmark inom Parkstaden, Hyltebruk

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Fastställa en områdesspecifik taxa för tomtmark inom området Parkstaden till 550 kronor per kvadratmeter råmark.
2. Fastställa att taxan avser råmark och att kostnader för eventuell sanering samt övriga kostnader hänförliga till exploatering, anslutningar och bebyggande av tomten inte ingår i markpriset.
3. Bemyndiga kommunstyrelsen att, om särskilda skäl föreligger, medge avvikelse från den fastställda taxan och dess villkor.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen för området Parkstaden antogs år 2022. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av området för huvudsakligen bostäder, kompletterat med kommersiell och offentlig service. Någon exploatering av området har ännu inte påbörjats.

Hylte kommun har en taxa för verksamhetsmark. Taxan avser dock mark som huvudsakligen är avsedd för företagsetableringar och bedöms därför inte vara tillämplig för området, där detaljplanen huvudsakligen medger bostadsändamål.

För att mark inom Parkstaden ska kunna erbjudas till försäljning behöver ett markpris fastställas. Någon fullständig exploateringskalkyl har inte utarbetats för området. Förvaltningen har i stället gjort en översiktlig bedömning som ligger till grund för den föreslagna taxan.

Ekonomisk konsekvens av beslutet

Beslutet har ingen direkt ekonomisk påverkan.

I samband med framtida markförsäljningar kommer dock kostnader för exploatering av området att uppstå. Eventuella investeringar och exploateringsåtgärder kommer att hanteras genom särskilda beslut i samband med beslut om markförsäljning.

Förvaltningens bedömning och överväganden

För att marken inom Parkstaden ska kunna erbjudas till försäljning och marknadsföras behöver ett markpris fastställas. Ett fastställt markpris är en förutsättning för att skapa tydlighet för potentiella köpare och möjliggöra en fortsatt exploatering och utveckling av området.

Någon fullständig exploateringskalkyl har inte utarbetats för området. Förvaltningen bedömer dock att en sådan inte skulle påverka den föreslagna prisnivån i någon väsentlig omfattning. Bedömningen grundar sig på markens bokförda värde, en översiktlig uppskattning av exploateringskostnaderna samt erfarenhet från liknande exploateringsprojekt.

Förvaltningen bedömer att ett markpris om 550 kronor per kvadratmeter är en rimlig avvägning mellan kommunens intresse av kostnadstäckning och behovet av att skapa förutsättningar för exploatering. Ett högre markpris bedöms kunna försvåra exploatering, medan den föreslagna prisnivån bedöms vara marknadsmässigt motiverad och samtidigt ge förutsättningar för att kommunens självkostnader kan täckas med viss marginal.

Detaljplanen medger flera olika användningsområden, däribland bostäder samt kommersiell och offentlig service. Förvaltningens bedömning är att samma taxa bör gälla för tomtmark inom området oavsett ändamål. En gemensam prisnivå skapar en tydlig och enhetlig prissättning och underlättar framtida försäljningar inom området.

Den föreslagna taxan avser råmark. Kostnader för sanering samt övriga kostnader hänförliga till exploatering, anslutningar och bebyggande av tomten ingår inte i markpriset. Dessa kostnader ska i stället bekostas av köparen.

Förvaltningen bedömer därför att kommunfullmäktige bör fastställa en områdesspecifik taxa för tomtmark inom Parkstaden till 550 kronor per kvadratmeter. För att kunna hantera särskilda omständigheter i enskilda markaffärer bedöms kommunstyrelsen även behöva möjlighet att, om särskilda skäl föreligger, medge avvikelse från den fastställda taxan och dess villkor.

Handlingar i ärendet

-

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Victoria Bengtsson
Kommunchef

Tony Ortenlöf
VD Bostadsstiftelsen Hyltebostäder