

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

Kommunstyrelsen

Tjänsteskrivelse - Fastställande av områdesspecifik taxa för bostadstomter inom Vegas Äng, Unnaryd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

Kommunfullmäktige fastställer en områdesspecifik taxa för bostadstomter inom Vegas Äng enligt bilagd zonkarta, enligt följande:

Zon 1: 300 kronor per kvadratmeter.

Zon 2: 450 kronor per kvadratmeter.

Taxan avser tomtmark och inkluderar kostnader för fastighetsbildning. Kostnader för exempelvis anslutning till VA, el och fiber, bygglov, lagfart eller andra kostnader ska bekostas av köparen och ingår inte.

Beskrivning av ärendet

Hylte kommun förvärvade 2019 fastigheten Unnaryd 1:49. Vid förvärvet var en del av fastigheten detaljplanelagd genom detaljplanen för Vegas Äng etapp 1 och exploatering samt försäljning av tomterna påbörjades därefter. Tomtpriset fastställdes till 450 kronor per kvadratmeter inklusive exploateringskostnader.

Under 2021 förvärvade kommunen ytterligare mark i anslutning till etapp 1 för att möjliggöra en fortsatt utveckling av bostadsområdet. Därefter inleddes ett nytt planarbete för Vegas Äng etapp 2. Detaljplanen för etapp 2 vann laga kraft under 2025.

För att tomterna inom det utökade området ska kunna erbjudas till försäljning behöver en områdesspecifik taxa fastställas. Förslaget innebär att Vegas Äng delas in i två priszoner med olika prisnivåer.

Ekonomisk konsekvens av beslutet

Beslutet har ingen direkt ekonomisk påverkan.

I samband med framtida tomtförsäljningar uppstår intäkter enligt den fastställda taxan. Eventuella investeringar och exploateringsåtgärder kommer att hanteras genom särskilda beslut.

Förvaltningens bedömning och överväganden

För att tomterna inom Vegas Äng ska kunna erbjudas till försäljning och marknadsföras behöver en områdesspecifik taxa fastställas. Ett fastställt tomtpris är därmed en förutsättning för den fortsatta försäljningen och utvecklingen av området och bidra till fortsatt bostadsbyggande i Unnaryd.

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

Förvaltningen bedömer att den tidigare etappindelningen bör ersättas med en zonindelning. Genom att dela in området i två priszoner kan prissättningen bättre anpassas till tomternas olika lägesmässiga förutsättningar samtidigt som en tydlig och långsiktigt hållbar prissättning skapas för hela Vegas Äng. Den tidigare prisnivån om 450 kronor per kvadratmeter föreslås bibehållas för Zon 2, medan priset för Zon 1 föreslås fastställas till 300 kronor per kvadratmeter.

Förvaltningen bedömer att den föreslagna zonindelningen och prisnivåerna utgör en rimlig avvägning mellan kommunens intresse av kostnadstäckning och behovet av att skapa förutsättningar för fortsatt bostadsbyggande i Unnaryd.

Den föreslagna taxan avser tomtmark och inkluderar kostnader för fastighetsbildning. Kostnader för exempelvis anslutning till VA, el och fiber, bygglov och lagfart samt andra kostnader hänförliga till bebyggande av tomten ingår inte i markpriset utan bekostas av köparen.

Förvaltningen bedömer därför att kommunfullmäktige bör fastställa en områdesspecifik taxa för bostadstomter inom Vegas Äng till 300 kronor per kvadratmeter för Zon 1 och 450 kronor per kvadratmeter för Zon 2.

Handlingar i ärendet

Zonkarta 2026-08-06

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Victoria Bengtsson
Kommunchef

Tony Ortenlöf
VD Bostadsstiftelsen Hyltebostäder