



§ 236

Ny taxa för prissättning av småhusmark

Ärendenr 2016/1145-2.4.2.8

Kommunstyrelsens förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna förslag till prissättning av kommunala småhustomter för permanentbostadsändamål i enlighet med förslaget nedan.
2. Kommunfullmäktige beslutar att köpeavtalen vid försäljning av småhustomter ska innehålla villkor om byggnadsskyldighet och vite enligt nedanstående förslag.
3. Vitesbeloppet behålls på 400 000 kr. Eventuellt undantag från reglerna om viten får medges av samhällsutvecklingschefen i undantagsfall när speciella omständigheter föreligger.
4. Kommunstyrelsen får i undantagsfall när speciella omständigheter föreligger medge undantag från prissättningen.

Reservation

Anders Josefsson (M) reserverar sig mot beslutet.

Sammanfattning av ärendet

En översyn av kommunens prissättning vid försäljning av tomtmark för flerbostadshus, kontor och handel mm beslutades av kommunfullmäktige 2016-05-23 § 131. I samband med beslutet bestämdes att en översyn av prissättningen för småhusbebyggelse skulle ske som nästa steg.

På samma sätt som vid översynen av markpriserna för flerbostadshus, kontor och handel har strävan varit att utifrån marknadsmässiga grunder få kostnadstäckning för kommunens exploateringskostnader. Detta innebär att kommunen ska få täckning för de kostnader kommunen har för att ställa iordning marken så att den kan bebyggas. Kommunens kostnader avser anläggande av gator, parker, lekplatser, gång- och cykelvägar men också kostnader för kommunens ursprungliga markförvärv, framtagande av detaljplan, fastighetsbildning mm. Kommunens kostnader för anläggande av vatten- och avlopp finansieras genom anläggningsavgifter i enlighet med kommunens va-taxa.

Samhällsutvecklingskontoret föreslår att priset för en kommunal tomt för friliggande småhus respektive rad- eller kedjehus i Luleå kommun indelas i



områden med avgränsning enligt Program till Vision Luleå 2050 och för de centrala delarna av Luleå stadsbygd, område C, enligt bifogad karta.

	Friliggande	Rad/kedjehus
Centrala områden av Luleå stadsbygd	450 000	375 000
Övrig stadsbygd och stadsnära byar	400 000	325 000
Samlande byar (Antnäs, Råneå, Persön)	200 000	150 000
Övriga byar	110 000	

Undantag från ovanstående priser får i enstaka fall när speciella omständigheter föreligger medges av kommunstyrelsen.

Samhällsutvecklingskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner ovanstående förslag.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2016-09-26 § 297 föreslagit fullmäktige bifalla samhällsutvecklingskontorets förslag.

Sammanträdet

Anders Josefsson (M) föreslår en ny punkt 3: "Regler avseende viten tas bort och viten kommer fortsättningsvis inte att utdömmas".

Beslutsgång

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag mot Anders Josefssons förslag och finner att kommunstyrelsen bifaller arbetsutskottets förslag.

Beskrivning av ärendet

En genomgång av de faktiska exploateringskostnaderna för de senaste småhusområdena Kronanbacken och Hällbacken visar på ökade kostnader och dålig kostnadstäckning. För att nå kostnadstäckning bör därför tomtpriserna höjas betydligt. Förslaget är att kommunen behåller differentierade tomtpriser för olika områden med hänsyn till läge och attraktivitet. Vidare föreslås att tomtpriset gäller för friliggande hus, att priset för rad- och kedjehus sätts något lägre och att prissättningen gäller oavsett upplåtelseform.

För att även fortsättningsvis motverka spekulation och vidareförsäljning av tomterna föreslås att köpeavtalen innehåller villkor med en byggnadsskyldighet och regler om vite. Vitet påverkar inte de tomtköpare som bebygger tomten för eget bruk och föreslås ligga kvar på tidigare beslutad nivå, d.v.s. 400 000 kr. Skrivningen i köpeavtalen föreslås ha följande lydelse:



”Köparen förbinder sig att inom två år från tillträdesdagen på fastigheten uppföra ett bostadshus avsett för eget bruk. Om köparen inte fullgör sin byggnadsskyldighet inom denna tid eller inom samma tid överlåter fastigheten utan kommunens medgivande ska köparen till kommunen betala ett vite om 400 000 kr.”

Beslutsunderlag

- Centrala delarna av Luleå stadsbygd, område C, kartbilaga
- Samhällsutvecklingskontorets beslutsförslag 2016-09-14, KLF HID: 2016.5033
- Kommunstyrelsens arbetsutskotts protokoll § 297, 216-09-26