



Prismodell för tomt - och markpriser i Götene kommun

Antagen av kommunfullmäktige 2019-06-17 § 86



Sammanfattning

Kommunfullmäktige har i budget för år 2018 med ett uppdrag att *"Se över tomtpriser och modell för prissättning för mark"*. Detta har resulterat i att en prismodell har arbetats fram där hänsyn tas till både kommunens egna kostnader, läget på marknaden samt rådande omständigheter när pris på mark föreslås.

Innehållsförteckning

1 Inledning.....	3
2. Bakgrund	4
2.1 Fysisk planering.....	4
2.2 Andra förutsättningar	4
3. Nuläge i kommunen.....	5
3.1 Kommunens mark	5
3.2 Fakta.....	5
3.3 Nuvarande priser	5
4. Prissättningsmodell.....	7
4.1 Mål.....	7
4.2 Modellens uppbyggnad	7
4.3 Planlagd mark för bostäder.....	7
4.4 Planlagd mark för näringsverksamhet	7
4.5 Övrig mark.....	8

4.6 Prismodell.....	9
4.7 Köparens anslutningsavgifter.....	10

1 Inledning

Mark och markanvändning är en viktig fråga i en kommun.

Kommunens vision är

Bo i Götene - lev i världen.

För att förverkliga denna vision krävs tillgänglig mark för möjlighet till bostadsbyggande, inflyttning och expansion av näringslivet.

Gällande framtidsplan har fyra utpekade utvecklingsområden

- Attraktiva livsmiljöer
- Dynamiskt näringsliv
- Ökad rörlighet
- Ett synligt Götene

De två första utvecklingsområdena har en stark koppling till tillgång på mark.

Ett av kommunfullmäktiges strategiska mål har också stark koppling till tillgång på mark,

Götene kommun arbetar för en hållbar tillväxt som gör att människor vill bo och verka här

Att ha en modell för prissättning när det gäller mark kan både underlätta arbetet och stärka rättvisan i hanteringen av kommunala medel.

2. Bakgrund

Kommunerna har rätt att styra över markanvändningen inom sitt geografiska område genom gällande planmonopol. Kommunerna har då också ansvar för att det finns tillgång till användbar mark utifrån behov som finns. Kommunen köper upp mark för de uppskattade framtida behov som finns, såsom för vägar eller gator, parker, skolor, bostadsbyggnation och näringsverksamhet. Största delen av kommunens markförvärv gäller s.k. råmark.

2.1 Fysisk planering

Översiktsplanen behandlar den framtida utvecklingen av Götene kommun och är en beredskap för den långsiktiga fysiska utvecklingen av kommunen. Planen ska ge vägledning för beslut om användningen av mark- och vattenområden samt om hur den bebyggda miljön ska bevaras och utvecklas.

Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men ska vara vägledande för beslut i plan- och bygglovsfrågor. För att säkerställa översiktsplanens intentioner måste markanvändning och byggande regleras i områdesbestämmelser eller detaljplaner.

Detaljplan behövs främst för tätbebyggda områden, d.v.s. för områden som är i behov av planering på grund av särskilda åtgärder såsom byggande av vägar, vattenledningar, avlopp eller ordnande av parkområden.

2.2 Andra förutsättningar

För att kommunen skall vara attraktiva för befintliga och eventuella inflyttade invånare krävs att de erbjuder bra bostadsalternativ. På motsvarande sätt är det när det gäller mark för näringsverksamhet.

I dagens läge finns det inte någon specifik lag eller förordning som bestämmer hur kommunen skall prissätta sin mark vid försäljningar. Kommunerna får i stället ta fram en prismodell, eller prismetoder, som fastställs av kommunfullmäktige.

Kommunen har olika parametrar att ta hänsyn till när det är frågan om val av prissättningsmetod vid markförsäljning, där några är:

- Skattemedel och tillgångar som kommunen har ska hanteras klokt och aktsamt.
- Förädling av råmark till exempelvis tomtmark bidrar till att markvärdet stiger markant. Förr eller senare kommer denna vinst att synas vid överlåtelse. Frågan är då vem som skall vinna på själva värdeökningen av den ursprungliga markägaren, kommunen eller den privata tomtägaren.
- Enligt lag får inte någon enskild gynnas individuellt. Detta skulle bli fallet om någon fick köpa en tomt till ett pris som är allt för lågt i förhållande till priset på de övriga tomterna i samma område.

3. Nuläge i kommunen

3.1 Kommunens mark

Det finns många skäl och incitament för att kommunen ska äga fastigheter antingen det är i form av enbart markområden eller fastigheter med byggnader:

- Säkerställa utbyggnad av bostadsområden, industriområden m.m.
- Bedriva kommunal verksamhet
- Göra natur- och rekreations- och kulturområden tillgängliga och samtidigt vårda dem
- Infrastrukturella skäl i övrigt
- Ha tillgång till s.k. bytesmark i förhandlingar om fastighetsköp
- Tillhandahålla lokaler som stödjer nyföretagande i etableringsskedet

3.2 Fakta

- Götene kommun består av 40 000 hektar landområde.
- Götene kommun är lagfaren ägare till ca 350 fastigheter med en total yta på ca 1700 ha. Storleken på fastigheterna varierar från några kvadratmeter till över 200 ha. Här handlar det om allt från ytor för gator och cykelvägar till åkermark och skogsskiften.
- Knappt 400 ha är utarrenderat som jordbruksarrende.

- Drygt 500 ha är skog varav ca 300 ha klassad som naturvård och rekreation samt ca 200 ha med produktionsskog.

3.3 Nuvarande priser

Villatomter

Tomtpriser fastställs i samband med nyexploatering av tomter.

Tidigare fastslagna priser är:

För enstaka, friliggande tomter enligt äldre detaljplaner i Årnäs, Forshem, Gössäter, Hällekis, Skattgårdsvägen i Källby samt Ringvägen/Nyponvägen i Lundsbrunn: 50 kr/m².

Götene Bölaholm	87 kr/m ²
Lundsbrunn Guttorp	87 kr/m ²
Källby centrum (vid Pastoratsgården)	163 kr/m ²
Götene Källstorp (Valthornet, Klarinetten)	163 kr/m ²
Källby Nordskog 3	163-209 kr/m ²
Badvägen, fastigheterna Källby 6:206-207	350 kr/m ²
Strandvägen, fastigheterna Källby 6:226-227	450 kr/m ²

Ovan angivna priser är minimipriser. Beslut är också taget i kommunfullmäktige om att tomter säljs till högstbjudande om större intresse finns för en enskild tomt.

Tomter för flerbostadshus

I nuläget finns inget tidigare beslut om särskild prissättning för mark för flerbostadshus.

Industrimark

Nuvarande industrimarkspriser är fastställda 2003 och kategoriseras efter attraktivitet. Det finns tre kategorier där prisgrupp 1 är den mest attraktiva och prisgrupp 3 är den minst attraktiva.

Attraktiviteten baseras på hur bra skyltläge det är, om det är bra tillgänglighet avseende kommunikation från vägar, närheten till centrum och synligheten.

Prisgrupp 1: 35kr/kvm

Prisgrupp 2: 28 kr/kvm

Prisgrupp 3: 20kr/kvm

Övrig mark

Inget fastställt pris finns gällande råmark, skogs- eller jordbruksmark. Vid försäljning har en bedömning gjorts i varje enskilt fall. Vid större markaffärer görs en oberoende värdering.

4. Prissättningsmodell

4.1 Mål

Målet är att utveckla en prismodell för Götene kommun som ska fungera över tid, en modell som kommunen skall kunna falla tillbaka på för att hitta ett pris som är så rätt som möjligt för vid försäljning av såväl tomter i nya exploateringsområde som mark i nya industriområde.

4.2 Modellens uppbyggnad

Grunden för prismodellen är att kommunen först och främst får täckning för sina kostnader, en form av grundpris som motsvarar självkostnadspris. I grundpriset kan, förutom markvärde och lantmäterikostnader, också ingå kostnader för markberedning, byggnation av tillhörande infrastruktur som gator och GC-vägar samt andra likvärdiga kostnader.

Utöver det behöver priset också ta hänsyn till tomtens attraktivitet, det vill säga marknadspriset. Detta kan alltså betyda att försäljningspriset både kan bli högre och lägre än grundpriset. När priset blir högre gör kommunen en form av vinst som kan används till annan kommunal verksamhet. När priset blir lägre än grundpriset måste en värdering göras om marken ändå ska säljas av andra skäl.

Posten för att justera grundpriset till ett marknadspris kallas i modellen attraktionspålägg. Denna kan vara både plus och minus.

Denna bedömning görs i det enskilda fallet. Attraktivitetsfaktorn bedöms av sakkunnig vid varje nytt exploateringsprojekt.

4.3 Planlagd mark för bostäder

Faktorer som inverkar vid bedömning av attraktionspålägg är bland annat:

- storleken på tomten
- avstånd till centrum eller annan betydande funktion
- angränsande infrastruktur
- förutsättningar för byggnation, såsom bygghöjd och så kallad prickmark
- själva tomtkvalitén som exempelvis sjönära läge, väderstreck och omgivning
- markförhållanden
- prisutvecklingen i området och generellt i Sverige.

4.4 Planlagd mark för näringsverksamhet

Parametrar som sakkunnig behöver ta hänsyn till när förslaget till attraktionspålägg tas fram är bland annat:

- fastighetens skick
- vad är marken planlagd för (ex. ändamål, bygghöjd, prickad mark etc.)
- om planändring krävs
- hur stor är arealen

- tomtens form
- markförhållanden
- är marken belastad av exempelvis ledningar, fornlämningar eller föroreningar
- Fastighetens läge och skyltläget
- angränsande område
- angränsande infrastruktur
- hur ser marknaden ut i närområdet
- finns annan mark att köpa
- för vem är fastigheten avsedd, åt vem och vad ska köparen bygga
- hur högt markpris tål köparen och köparens ekonomiska kalkyl
- kommunens intresse av etableringen
- prisutvecklingen i området och generellt i Sverige.

4.5 Övrig mark

Skogsmark

Värde på skogsmark kan variera stort, både utifrån yta, placering och växtlighet.

Priserna på skogsmark brukar anges i kronor per skogskubikmeter (m³sk). En mark med mycket ungskog och kalmark ger ju på kort sikt mindre utdelning för ägaren än en mark med mycket avverkningsmogen skog. Priset avspeglar inte bara värdet på den

växande skogen. Läge i landet, om det finns bostad på fastigheten, möjligheter till jakt och fiske och mycket annat gör att skogsmarkspriserna ofta överstiger värdet av virkesproduktionen (avkastningsvärdet).

Värderingen ska därför ske i samband med den specifika försäljningen. Värdering kan utföras av utomstående värderingsman eller av kommunens ekolog i samråd med skogsstyrelsen.

Jordbruksmark och betesmark

Jordbruksmark och betesmark värderas utifrån gällande pris för åkermark. Jordbruksmarken delas upp i regioner där marken värderas utifrån bördighet. Värderingen ska därför ske i samband med den specifika försäljningen. Värdering kan utföras av utomstående värderingsman eller av kommunens ekolog i samråd med jordbruksverket.

Råmark

När mark ska säljas som inte är detaljplanelagd för näringsverksamhet eller bostäder skall en bedömning göras utifrån varje specifikt fall. Sakkunnig ska ta hänsyn till vad översiktsplanen säger och vad som är ändamålet med, eller orsaken till, försäljningen? Utöver detta kan också värderingspunkterna enligt ovan för bostadsmark och mark för näringsverksamhet användas.

Vid stora och komplexa försäljningar bör en auktoriserad värderingsfirma uttala sig professionellt om värdet.

4.6 Prismodell

Tomt och exploateringsmark

Första steget är att räkna ut grundpriset. Här lyfts uppgifter och kostnader in enligt rubriker nedan. Detta ger i sista kolumnen ett utslaget grundpris per kvadratmeter.

Fastighet/område Ytstorlek	Inköp/markvärde	Markberedning	Gatubebyggelse mm	Lantmäteri	Övrigt	Grundpris Kostnad/kvm

Gatubebyggelse mm

I grundpriset inkluderas kostnaden för byggnation av gatan samt andra allmänna platser. Berörda fastighetsägare ska stå för kostnaderna. Kostnaderna ska räknas ut och delas på antalet kvadratmeter för gällande försäljningsyta.

Kostnaderna ska som utgångspunkt fördelas områdesvis. Vid områdesvis fördelning beslutar kommunen om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen (fördelningsområde), vilka kostnader som ska fördelas (kostnadsunderlag) och grunderna för fördelningen (fördelningsgrund).

Övrigt

Under övrigt hamnar kostnader så som detaljplaneändringar och delade kostnader för områdets gemensamma ytor med mera. Det kan handla om lekplats, parkyta, speciella anpassningar som måste göras eller annat som hör till försäljningen eller exploateringen.

Nästa steg är att komplettera grundpriset med attraktionspålägg och generell prisutveckling.

Tomt-/exploateringsområde	Grundpris	Attraktionspålägg	Generell prisutveckling (år två)	Totalt pris Kronor/kvadratmeter

Detta ger sammantaget ett komplett prisförslag.

4.7 Köparens anslutningsavgifter

Utöver priset enligt prismodellen tillkommer anslutningsavgifter.

Vatten och avlopp.

För att få ansluta din fastighet till det kommunala vatten- och/eller avlopps nätet måste man betala en anslutningsavgift. Detta är en avgift som Götene Vatten & Värme tar ut efter att man upprättat en förbindelsepunkt till respektive fastighet, det vill säga gjort det möjligt för köparen att koppla på ledningarna från tomten. Avgiften varierar bland annat beroende på tomtytans storlek.

Avgifterna för vatten och avlopp betalas av respektive köpare. Är marken obebyggd ska en anslutningsavgift betalas för gällande taxa samma år som köpeavtal undertecknas.

Avser köpet en fastighetsreglering till befintlig fastighet skall en tomtteavgift betalas till Götene Vatten & Värme.

El- och bredbandsanslutning

El- och bredbandsanslutning fungerar ungefär på motsvarande sätt och hanteras separat av respektive köpare.