

Förslag till prissättning av Hässlebergsskogen, fastigheterna Hallsberg Kårstahult 1:10-1:23

Ärendebeskrivning

En detaljplan för bostadsbebyggelse inom del av Hallsberg Kårstahult 1:1 antogs 2017-12-05. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i Hallsbergs norra del.

Ett förslag på prissättning inom exploateringsområdet har upprättats där de avstyckade fastigheterna föreslås kosta 260 000 kronor per fastighet. Prissättning utgår från 200 kronor per kvadratmeter tomtmark och där fastigheter har en genomsnittsareal på 1300 kvm.

Förslag till beslut

Att kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår till kommunstyrelsen att kommunfullmäktige beslutar att prissättningen av fastigheterna Hallsberg Kårstahult 1:10 – 1:23 sätts till á 260 000 kr.

Ärendet

Upphandling pågår av byggnation av vatten- och avloppsnät samt gator och belysning inom detaljplaneområdet och byggnationen förväntas vara klart under kvartal 2 2020.

Kommunfullmäktige, §138 2017, fattade beslut om prissättning för tomterna i exploateringen söder om kyrkan i Sköllersta, del av Sköllersta 1:4. En opartisk värdering genomfördes där marknadsvärdet bedömdes till 160-200 kr/kvm inom detaljplaneområdet. Den beslutade prissättningen byggde på ett tomtpris om 160 kr/kvm i området.

En uppföljning av taxeringsvärden för tomtmark i Hallsberg, i Vibytorp, Vargen, Vikatorp och Samsala, har gjorts där de taxerade värdena på tomtmark är mellan 280-320 000 kr inklusive vatten och avloppsanslutning. Ett bedömt marknadsvärde vid försäljning för småhustomter generellt i Hallsberg är cirka 250 kr/kvm. Tidigare prissättning av kommunala tomter har påverkat marknadsvärdet och därför föreslås 200 kr/kvm för Hässlebergsskogen.

Vidare har en exploateringskalkyl upprättats för att bedöma om exploateringen har en ekonomisk bärighet. Den skattefinansierade delen har kostnadstäckning men anslutningsavgifter för vatten- och avlopp inte täcker kostnaderna för va-utbyggnationen.

Kommunala avgifter för VA-anslutning, bygglov, mätavgifter och nybyggnadskarta tillkommer. Anläggningsavgiften för vattenanslutningen varierar mellan 120 000 kr-150 000 kr beroende på tomtstorlek och övriga kommunala avgifter totalt cirka 35 000-40 000 kr enligt gällande taxor.

För övrigt gäller kontraktsvillkor för aktiv tomtförsäljning enligt kommunfullmäktiges beslut 2007-06-18, dnr KS 2007/98.

Bebyggelse i området främjar ett barnperspektiv då det blir ett attraktivt bostadsområde där det finns närhet till förskola och skola, en trygg skolväg, närhet till skog, belyst motionsspår och spontanlekplats allt inom ett avstånd mellan 100-900 meter.



- Barnkonsekvensanalys är utförd och redovisas i tjänsteskrivelsen eller i bilaga
- Barnkonsekvensanalys är inte tillämplig

Kommunstyrelseförvaltningen

Lena Fagerlund
kommundirektör

Marianne Christiansen
Samhällsbyggnadschef

Bilagor

Kartbilaga Hässlebergsskogen