

Förslag till prisättning Samsala etapp 2 del av Hallsbergs-Falla 1:9 mfl

Ärendebeskrivning

En detaljplan för bostadsbebyggelse inom del av Hallsberg Hallsbergs-Falla 1:9 antogs 2018-05-22. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en blandad bostadsbebyggelse.

Ett förslag på prissättning inom exploateringsområdet har upprättats där de avstyckade blivande fastigheterna föreslås kosta mellan 260 000 - 300 000 kronor beroende på av tomtstorlek. Prissättning av områden för flerfamiljsbostäder föreslås till 200 kronor per kvadratmeter tomtmark.

Förslag till beslut

Att kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår till kommunstyrelsen att kommunfullmäktige beslutar om prissättningen enligt kartbilaga, område nr 1 och 2 á 260 000 kr, område nr 3 á 300 000 kr samt tomter för flerfamiljsbostad, område nr 4 á 200 kr/kvm.

Ärendet

Byggnation av vatten- och avloppsnät samt gator och belysning inom detaljplaneområdet pågår och etapp 2 A förväntas vara klart under våren 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 påverkar marknadsvärdet och därför föreslås 200 kr/kvm för Samsala etapp 2.

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-utbyggnaden.

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 pulkabacke och grönområde med vattendrag i området, närhet till skog samt en säker skolväg med separerade cykelvägar och en säker passage över Långängsvägen. En större lekplats, belyst motionsspår och föreningsaktiviteter för barn finns inom 400-900 m.



Barnkonsekvensanalys är utförd och redovisas i tjänsteskrivelsen eller i bilaga

Barnkonsekvensanalys är inte tillämpbar

Kommunstyrelseförvaltningen

Lena Fagerlund
Kommundirektör

Marianne Christiansen
Samhällsbyggnadschef

Bilagor

Kartbilaga Samsala 2