

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Johan Smeder
Exploateringsingenjör
08-5782 99 37
johan.smeder@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-11-10

1 (3)

Diarienummer

2017KSM983

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Fastställande av takpris för tillköpsmark i Solberga, etapp 7

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

- Stadsbyggnadsförvaltningen tillämpar ett takpris om 300 kr/kvm (+ indexuppräknning) för tillköpsområdena inom detaljplanen för Solberga, etapp 7. För de fastigheter vars tillköpsområde värderats till lägre än 300 kr/kvm erbjuds de att köpa marken enligt den lägre värderingen. Tyresö kommun står för förrätningskostnaderna.
- Stadsbyggnadsförvaltningen tillämpar beslut enligt ovan under 1 år från det datum protokollet justerats.

Stadsbyggnadsförvaltningen



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Emelie Malaise
Tf Chef för
exploateringsenheten

Beskrivning av ärendet

Tillköpsområden enligt detaljplanen för Solberga och del av Raksta etapp 7 köptes in från Tyresö 1:753 (Kalvnäsets samfällighetsförening) samt Raksta 1:4 (privatägd) för 300 kr/kvm år 2014, totalt 1 162 800 kr. I år gjordes en värdering av en extern, oberoende värderare och överenskommelser om fastighetsreglering skickades ut till berörda fastighetsägare (totalt 17 tillköpsområden). Fastighetsägare menade då att information om pris (300 kr/kvm, dvs. inköpspris=försäljningspris) gått ut när kommunen köpte in marken. Efter kontakt med tidigare tjänsteman visade det sig att denna information stämde, men att det inte fanns någon anteckning eller överenskommelse om det. Fastighetsägare menar att kommunen i och med de förslag till överenskommelser som nu skickats ut frångår det som tidigare sagts om pris av tillköpsmarken och tjänar pengar på bekostnad av Kalvnäsets samfällighetsförening.

Eftersom kommunen stod för förrättningskostnaderna när marken köptes in fick samfällighetsföreningen en inkomst på 300 kr/kvm utan att ha några utgifter för fastighetsbildningen. I enlighet med aktuell värdering står kommunen för förrättningskostnaderna, som uppskattas till 30 000 kr per fastighet.

Ett medelvärde för tillköpsmarken som kommer från Kalvnäsets samfällighetsförening (8 av 17 tillköpsområden) är 459 kr/kvm enligt värderingen. Dras förrättningskostnaderna bort blir kommunens ”vinst” 315 kr/kvm, att jämföra med samfällighetsföreningens vinst på 300 kr/kvm. Förvaltningen anser därför inte att kommunen tjänar pengar på samfällighetsföreningens bekostnad.

Alternativ

1. ”Enligt värdering”: Arbetet med att teckna överenskommelser och ansöka om fastighetsreglering fortsätter med värderingen som grund.

Fördelar: Marken säljs till marknadsvärde och varje fastighetsägare betalar det värde som marken har för varje ingående fastighet. Inga av de överenskommelser som tecknats behöver rivas upp.

Nackdelar: Man frångår det som tidigare sagts.

2. "Takpris 300 kr/kvm": Förvaltningen tillämpar ett takpris om 300 kr/kvm men frångår inte de värderingar som kommit fram till lägre kvm-pris. Takpriset kan räknas upp med index från det att kommunen köpte in marken från Tyresö 1:753 och Raktsa 1:4.

Fördelar: Man håller det som sagts till föreningen samtidigt som ingen riskerar att betala ett högre kvadratmeterpris än den oberoende värderingen säger.

Nackdelar: Överenskommelser behöver rivs upp och ersättas, lägre inkomst till kommunen.

Nedan redovisas ekonomiska konsekvenser för kommunen och fastighetsägarna med de två ovanstående alternativen, förutsatt att överenskommelser tecknas med alla 17 fastighetsägare samt att förrättningskostnaden uppgår till 30 000 kr per fastighet.

	Fastighetsägare betalar	Kommunen betalar	Kommunens "vinst"
"Enligt värdering"	1 761 000 kr	Ca 510 000 kr (förrättningskostnad)	Ca 1 251 000 kr
"Takpris 300 kr/kvm"	1 163 500 kr	Ca 510 000 kr (förrättningskostnad)	Ca 653 500 kr

Med hänsyn till den information om pris som tidigare gått ut föreslår förvaltningen att Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutar om alternativ 2, "Takpris 300 kr/kvm". Detta bör tillämpas under ett års tid så att de som nu vill teckna överenskommelser omfattas av takpriset, men att det har en bortre tidsgräns.