

Ks § 132

Ks2016/0194

253

Revidering av taxa för enbostadshus, flerbostadshus och parkeringsplats

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att justera tomtpriserna enligt tekniska nämndens förslag. De nya tomtpriserna ska gälla från och med den 1 oktober 2016.

Sammanfattning av ärendet

Tekniska förvaltningen har enligt uppdrag utarbetat ett beslutsunderlag avseende tomtpriser i Ljungby. Med anledning av detta har förvaltningen låtit genomföra en analys av vad de nya villatomterna kommer att kosta att iordningsställa.

Tekniska förvaltningen föreslår att gällande tomtpriser för villatomter i Ljungby tätort ska från och med säljstart på området Replösa-Björket höjas till 120 000 kr + 20 kr/kvm, vilket skulle ge ett tomtpris på 142 900 kr i genomsnitt.

Kostnaden uppgår till 181 800 kr i genomsnitt eller totalt 17 089 000 kr för 94 tomter. Eftersom tomtpriserna som gäller nu är 38 000 + 20 kr/kvm skulle en försäljning av alla 94 tomterna innebära en exploateringsförlust för kommunen på 11 355 000 kr, motsvarande 66 % av totalkostnaden. Om förslaget om höjning av tomtpriserna genomförs skulle kommunens exploateringsförlust minska till 3 656 400 kr, motsvarande 21 % av totalkostnaden.

Eftersom försäljning av villatomter nästan enbart förekommer inom Ljungby tätort anser tekniska förvaltningen att det inte är lämpligt att höja tomtpriset på övriga orter. Däremot bör markpriset för flerbostadshustomter med två eller fler våningar höjas med 100-135 kr/kvm BRA.

Tekniska nämnden föreslår att kommunfullmäktige ska fastställa följande tomtpriser för bostäder från och med 2016-10-01:

Anmärkning: Inom parantes anges gällande tomtpriser/alternativt att förslaget är oförändrat gentemot gällande taxa.

Inom planlagda områden i Ljungby

1. Friliggande villor: 120 000 kr +20 kr/kvm, (gällande 38 000 kr+20 kr/kvm)

Kommunstyrelsen

2. För sammanbyggda hus där bostadshusen ligger mindre än nio meter från varandra och ej har två fulla våningar:
80 000 kr +20 kr/kvm, (gällande 30 000 kr + 20 kr/kvm)
3. För hus i form av marklägenheter
80 000 kr/lägenhet, (gällande 36 000 kr/lägenhet)
4. För sammanbyggda hus där våningsantalet är två, flerfamiljshus
400 kr/kvm BRA ovan mark för bostäder (gällande 265 kr/kvm BRA)
500 kr/kvm BRA ovan mark för lokaler (gällande 380 kr/kvm BRA)
5. För sammanbyggda hus där våningsantalet är tre eller flera flerfamiljshus
350 kr/kvm BRA ovan mark för bostäder (gällande 245 kr/kvm BRA)
/kvm BRA ovan mark för lokaler (gällande 350 kr/kvm BRA)

Inom Lagans tätort

1. Friliggande villor: 38 000 kr +20 kr/kvm, (oförändrat)
2. För sammanbyggda hus där bostadshusen ligger mindre än nio meter från varandra och ej har två fulla våningar: 30 000 kr +20 kr/kvm, (oförändrat)
3. För hus i form av marklägenheter: 36 000 kr/lägenhet, (oförändrat)
4. För sammanbyggda hus där våningsantalet är två, flerfamiljshus
265 kr/kvm BRA ovan mark för bostäder, (oförändrat)
380 kr/kvm BRA ovan mark för lokaler, (oförändrat)
5. För sammanbyggda hus där våningsantalet är tre eller flera, flerfamiljshus
245 kr/kvm BRA ovan mark för bostäder, (oförändrat)
350 kr/kvm BRA ovan mark för lokaler, (oförändrat)

Inom övriga planlagda områden

1. Friliggande villor: 15 000 kr +20 kr/kvm, (oförändrat)
2. För sammanbyggda hus där bostadshusen ligger mindre än nio meter från varandra och ej har två fulla våningar: 15 000 kr +20 kr/kvm, (oförändrat)
3. För hus i form av marklägenheter
28 500 kr/lägenhet, (oförändrat)
4. För sammanbyggda hus där våningsantalet är två, flerfamiljshus
265 kr/kvm BRA ovan mark för bostäder, (oförändrat)
380 kr/kvm BRA ovan mark för lokaler, (oförändrat)
5. För sammanbyggda hus där våningsantalet är tre eller flera, flerfamiljshus
245 kr/kvm BRA ovan mark för bostäder, (oförändrat)
350 kr/kvm BRA ovan mark för lokaler, (oförändrat)

Inom ej planlagda områden

Generellt lägst 10 kr/ kvm tomtyta, (oförändrat)

- att alla tomtpriser inkluderar värdeintyg/taxeringsbevis men inte anläggningsavgift enligt VA-taxan,

Kommunstyrelsen

- att alla tomtpriser i planlagda områden inkluderar gatukostnad och avstyckningskostnad,
- att alla tomtlikvider ska avrundas uppåt till jämt 100-tal kronor,
- att fastställa priset för upplåtelse av parkeringsplats i markplan vid så kallat parkeringsköp enligt följande:

1. P-platser i Ljungby inre centrumzon: 25 000 kr/plats, (gällande 18 000 kr)
2. P-platser i Ljungby yttre centrumzon: 19 000 kr/plats, (gällande 14 000 kr)
3. P-platser i övriga kommunen: 12 000 kronor/plats, (gällande 9 000 kr)

Tekniska nämnden föreslår kommunfullmäktige att justera tomtpriserna enligt förvaltningens förslag. De nya tomtpriserna ska gälla från och med den 1 oktober 2016.

Tekniska nämnden beslutar att förvaltningen åtminstone vartannat år presenterar nya tomtprisberäkningar för att eventuellt kunna lägga fram förslag till fullmäktige avseende justerade tomtpriser för bostäder och parkering.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse daterad den 12 maj 2016.

Tekniska nämndens yttrande 2016-06-14.

Yrkanden

Christer Henriksson (KD) yrkar att taxan inte höjs för de sista villatomterna som kvarstår i området Byagården.

Beslutsordning

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen beslutar enligt tekniska nämndens förslag eller enligt Christer Henrikssons (KD) yrkande om ändring avseende tomter i området Byagården. Ordföranden finner att kommunstyrelsen beslutar enligt tekniska nämndens förslag.