



**Åmåls  
Kommun**

# Prismodell för tomt- och markpriser i Åmåls kommun

**Beslutat av:** Kommunfullmäktige

**Datum:** Den 19 juni 2024, § 119, dnr KS-2024-00193

**Dokumentets giltighet:** År 2024 - tills vidare

**Dokumentet gäller för:**

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Dokumentansvarig:** Samhällsbyggnadsförvaltningen

# Innehållsförteckning

<b>1. Inledning.....</b>	<b>3</b>
1.1 Fysisk planering.....	3
1.2 Andra förutsättningar.....	3
<b>2. Nuläge i kommunen.....</b>	<b>4</b>
2.1 Nuvarande priser.....	4
<b>3. Prissättningsmodell.....</b>	<b>5</b>
3.1 Modellens uppbyggnad.....	5
3.2 Planlagd mark för bostäder.....	5
3.3 Planlagd mark för näringsverksamhet.....	5
3.4 Övrig mark.....	6
3.4.1 Skogsmark.....	6
3.4.2. Jordbruksmark och betesmark.....	6
3.4.3 Råmark.....	6
3.5 Prismodell.....	6
3.5.1 Tomt och exploateringsmark.....	6
3.5.2 Gatubebyggelse.....	7
3.5.3 Övrigt.....	7
3.6 Köparens anslutningsavgifter.....	7
3.6.1 Vatten och avlopp.....	7
3.6.2 El- och bredbandsanslutning.....	7

# 1. Inledning

Kommunstyrelsen beslutade 2024-02-13 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att se över prissättningsmodeller och processer avseende tomtavgifter som också tar hänsyn till VA- och annan samhällsinfrastruktur. Det har resulterat i att en prismodell har arbetats fram där hänsyn till både kommunens egna kostnader, läget på marknaden samt rådande omständigheter när tomtpris föreslås.

Kommunerna har rätt att styra över markanvändning inom sitt geografiska område genom planmonopol. Kommunerna har också ansvar för att det finns tillgång till användbar mark utifrån behov. Kommunen köper mark för det uppskattade framtida behov, såsom vägar eller gator, parker, skolor, bostadsbyggnation och näringsverksamhet. Största delen av kommunens markförvärv gäller s.k. råmark (råmark innebär mark utanför detaljplanelagt område).

## 1.1 Fysisk planering

Översiktsplanen från 2023 behandlar den framtida utveckling av Åmåls kommun och är en beredskap för den långsiktiga fysiska utvecklingen av kommunen. Översiktsplanen 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 nya exploateringsområden bostäder eller näringsverksamheter, byggande av vägar, vattenledningar avlopp eller ordnande av parkområden.

## 1.2 Andra förutsättningar

För att kommunen ska 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 dagsläget finns det inte någon specifik lag eller förordning som bestämmer hur kommunen ska prissätta sin mark vid försäljningar. Kommunerna får i stället ta fram en prismodell eller prisnivåer 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 aktsamt.
- Förädling av råmark till exempelvis tomtmark bidrar till att markvärdet stiger markant.
- Enligt lag får inte någon enskild gynnas individuellt. Det 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.

## 2. Nuläge i kommunen

Det finns många skäl till att kommunen ska äga fastigheter antingen i form av enbart markområden eller fastigheter med byggnader:

- Säkerställa utbyggnad av bostadsområden, industriområden m.m.
- Bedriva kommunal verksamhet
- Möjliggöra för natur-, rekreations- och kulturområden tillgängliga för allmänheten samt underhålla dem.
- Infrastrukturella skäl i övrigt.
- Ha tillgång till s.k. bytesmark i förhandlingar om fastighetsköp.
- Tillhandahålla lokaler som stödjer nyföretagande i etableringskedet.

### 2.1 Nuvarande priser

Åmåls kommun har i dagsläget enbart tomter från äldre detaljplaner/stadsplaner och har därmed ingen nyexploatering av tomter. Dessa tomter är urspridda i kommunens mindre orter samt några för både bostadsändamål och industriändamål i Åmåls stad.

Kommunfullmäktige beslutade i april 2020 en taxa för försäljning av kommunal mark inom detaljplanelagt område för bostadsbebyggelse. Dessa lyder enligt följande:

Inom Åmåls tätort - icke sjönära område	150kr/kvm
Inom Åmåls tätort eller i dess närhet - sjönära område	200 kr/kvm
Utanför Åmåls tätort - icke sjönära område	50 kr/kvm
Utanför Åmåls tätort - sjönära område	150 kr/kvm

I beslutet var även avgifter för försäljning av kommunal mark med industriändamål eller handel som var enligt följande: - en för kommunstyrelsen förhandlingsbar avgift på 50 -200 kr/kvm, beronde på läge, tillgång och efterfrågan.

För flerbostadshus finns inget tidigare beslut om särskild prissättning för mark för flerbostadshus.

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

### 3. Prissättningsmodell

Syftet med prissättningsmodellen är att utveckla en modell för Åmåls kommun som ska fungera över tid, en modell som kommunen ska kunna falla tillbaka på för att hitta ett rimligt pris vid försäljning av såväl tomter i nya exploateringsområde och nya industriområden. Vid nya exploateringsområden med en ny detaljplan så står inte den taxan som gäller för befintliga tomter i rimlig proportion till kostnaden med tanke på upprättandet av detaljplan och samhällsinfrastruktur osv.

#### 3.1 Modellens uppbyggnad

Syftet för prissättningsmodellen 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. Det 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 användas till annan kommunal verksamhet. När priset blir lägre än grundpriset måste en värdering göras om marken ändå ska säljas av andra skäl.

Processen för att justera grundpriset till ett marknadspris kallas modellen attraktionspålägg. Den kan vara både plus och minus. Den bedömningen görs i det enskilda fallet. Attraktivitetsfaktorn bedöms av sakkunnig vid varje nytt exploateringsprojekt.

#### 3.2 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
- Tomtkvaliten som exempelvis sjönära läge, väderstreck och omgivning
- Markförhållanden
- Prisutveckling i området och generellt i Sverige.

#### 3.3 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, byggnads höjd, 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
- angränsade område
- angränsade 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, t.ex antal arbetstillfällen.
- prisutvecklingen i området och generellt i Sverige.

### 3.4 Övrig mark

#### 3.4.1 Skogsmark

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

Priserna på skogsmark brukar anges i kronor per skogskubikmeter (m<sup>3</sup>sk). En mark med mycket ungskog och kalmark ger på kort sikt mindre utdelning för ägaren än en mark med mycket avverkningsmogen skog. Priset avspelar 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.

#### 3.4.2. Jordbruksmark och betesmark

Jordbruksmark och betesmark värderas utifrån gällande pris för åkermark. Jordbruksmarken delas upp i regioner där marken värderas utifrån börlighet. Värderingen ska därför ske i samband med den specifika försäljningen. Värderingen kan utföras av utomstående värderingsman.

#### 3.4.3 Råmark

När mark ska säljas som inte är detaljplanelagd ska en bedömning göras utifrån varje specifikt fall. Sakkunnig ska ta hänsyn till vad översiktsplanen medger 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 komplexa försäljningar bör en auktoriserad värderingsfirma uttala sig professionellt om värdet.

### 3.5 Prismodell

#### 3.5.1 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 m.m.	Lantmäterie	Övrigt	Grundpris Kostnad/kvm

### 3.5.2 Gatubebyggelse

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 beslutlar kommunen fördelningen av avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen (fördelningsområde), vilka kostnader som ska fördelas (kostnadsunderlag) och grunderna för fördelningen (fördelningsgrund).

### 3.5.3 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 grundpriser med attraktionspålägg och generell prisutveckling.

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

Detta ger sammantaget ett komplett pridförslag.

## 3.6 Köparens anslutningsavgifter

Utöver priset enligt prismodellen tillkommer anslutningsavgifter.

### 3.6.1 Vatten och avlopp

För att få ansluta en fastighet till den kommunala vatten- och/eller avloppsnätet måste en anslutningsavgift betalas. Det är en avgift som Åmåls kommun VA-enhet 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 och bostadsytans 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 ska en tomtyteavgift betalas till VA-enheten. Anslutningsavgifter ska framtas av VA-enheten innan tomtpriiset presenteras för köparen, och ska redovisas i samband med marknadsföring, exklusive avgift för våningsyta avgörs i bygglovsskedet.

### 3.6.2 El- och bredbandsanslutning

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