

Upprättad: 2012-11.19
Diarienummer KS.2012.205

| Kommunstyrelsen

Försäljning av industrimark - regler

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar

1. Höja markpriset för Vackerby industriområde till 150 kr/kvm och för tomten vid Frösjö strand till 250 kr/kvm fr o m beslutet vunnit laga kraft.
2. Ändra reglerna för markförsäljning i arbetsområden så att köpebrev utfärdas först när byggnation har påbörjats. Byggnation skall ha påbörjats senast inom ett år efter att köpeavtal har tecknats i annat fall så hävs köpeavtalet och 50 % av handpenningen på 10 % av köpeskillingen betalas tillbaka.

Sammanfattning

En jämförelse med andra kommuner visar att kommunens markpris för arbetsområden ligger lågt. Priset för Vackerby industriområde har dessutom inte höjts sedan 2007. En prishöjning från 75 kr/kvm till 150 kr/kvm föreslås för det området och för en tomt vid Frösjö strand föreslås en höjning från 200 kr/kvm till 250 kr/kvm.

Vidare föreslås nya regler för markförsäljningen som innebär att handpenning betalas med 10 % av köpeskillingen i samband med att köpeavtal tecknas. Byggnation ska ha påbörjats (gjuten bottenplatta) senast inom ett år efter att köpeavtal tecknats i annat fall så hävs köpeavtalet. Först när byggnation har påbörjats utfärdas köpebrev. Syftet med denna regel är att mark som kommunen säljer skall bebyggas så snart som möjligt för att skapa nya arbetstillfällen.

Ärendebeskrivning

Gnesta kommun har tagit fram särskilda områden som är planlagda för olika typer av verksamheter (t ex industri, handel, kontor mm) och där kommunen själv är markägare och är den som säljer marken till olika företag. Syftet med dessa markområden är att ge möjligheter för företagen att utvecklas för att skapa nya arbetstillfällen i Gnesta kommun. Enligt kommunallagen skall marken säljas till marknadspris. Intäkterna för markförsäljningen bör också helst täcka kommunens kostnader för markförvärv, planläggning och framdragning av gator, belysning, va mm.

Marken i Vackerby industriområde säljs idag för 75 kr/kvm. Priset är beslutat av kommunfullmäktige 2007 och tomtpriset sattes för att täcka kommunens

kostnader för exploateringen. Priset har inte ändrats sedan dess. Ett exakt marknadspris är svårt att ange. Fn finns 20 ha till salu i Vackerby. Kommunen har även en centralt belägen tomt till salu i Frösjö strand. Tomtpriset är där 200 kr/kvm. Innan försäljning sker informeras planeringsutskottet. Försäljning av industrimark sker genom kommunstyrelsen (samhällsbyggnadschefen har delegation på markförsäljningar upp till 12 prisbasbelopp, fn 528 tk, per gång).

Priset på industrimark varierar dels inom Gnesta kommun, dels mellan kommunerna beroende på läge mm. En tomt mitt emot Stopp såldes för 375 kr/kvm, en tomt på Marielundsgatan är till salu för ca 180 kr/kvm. Priserna i Nykvarns kommun varierar mellan 200 kr/kvm och 450 kr/kvm. En mindre central tomt i Malmby i Strängnäs såldes för ca 200 kr/kvm och andra tomter i mer centrala lägen i Strängnäs ligger på 400-500 kr/kvm. I Flen ligger tomtpriserna kring 150 kr/kvm men med stora variationer förekommer.

Kommunen vill hålla ett bra prisläge för att underlätta etableringen för befintliga och nya företag. Men det ska inte vara möjligt att förvärva kommunal mark utan att ha för avsikt att bebygga marken genom att t ex köpa marken för spekulation eller för framtida eventuella behov. Slutsatserna av detta är kommunen dels behöva anpassa priset på marken, dels se över rutiner vid försäljning av kommunal mark för att t ex undvika spekulationsköp eller att företag köper på sig mark för framtida behov. Kommunen bör istället se till att man hela tiden kan erbjuda lämplig mark för etablering genom att ha en god markberedskap i form av planlagda tomter.

Förvaltningens synpunkter

Priser

Det kan konstateras att det markpris som kommunen erbjuder är mycket lågt och att det beslutades för 5 år sedan. Det torde inte heller vara marknadsmässigt även om ett exakt marknadspris kan vara svårt att fastställa. Förvaltningen föreslår följande förändringar för kommunens markinnehav:

Område	Idag	Nytt pris
Vackerby industriområde	75 kr/kvm	150kr/kvm
Frösjö strand	200 kr/kvm	250 kr/kvm

Dessa priser börjar gälla för avtal som tecknas fr o m den dag då beslutet vunnit laga kraft. För de intressenter som redan har inlett förhandlingar och har accepterat en markanvisning så gäller dagens priser även om köpeavtal tecknas efter det att de nya priserna börjat gälla

Priset på Vackerby skulle eventuellt kunna ligga ännu något högre men läget är ganska ocentralt och ligger ganska långt från väg 57 vilket gör att området bedöms vara mindre attraktivt för vissa verksamheter. Den centrala tomten vid Frösjö strand som ligger mycket centralt och endast lite drygt 500 meter från stationen har vissa begränsningar vad gäller byggbarhet och användningssätt pga närheten till järnvägen. Det gör att priset är lägre än vad som annars hade varit fallet.

Regler för försäljning av mark i arbetsområden

Kommunens försäljningar syftar till att företag skall kunna etableras och utvecklas. Ofta har företagen behov av få mark snabbt varför kommunen behöver ha mark som är både planlagd och har en utbyggd infrastruktur för att en etablering skall kunna ske snabbt. För den mark som kommunen tar fram och säljer skall utnyttjas effektivt är det viktigt att det också etableras verksamhet och inte bara blir en markreserv t ex för företagens framtida behov. Ett sätt för kommunen att försäkra sig om att marken verkligen bebyggs och används är att ställa krav på att byggnation påbörjas inom ett år. I annat fall hävs köpeavtalet. Först när byggnation har påbörjats (gjuten bottenplatta som besiktigats) utfärdas köpebrev och köparen kan söka lagfart. Processen skulle då se ut enligt följande

1. Kontakt tas en intressent och lämplig tomt anvisas av kommunen
2. Planeringsutskottet informeras
3. Köpeavtal upprättas mellan kommunen och intressenten
4. Köpeavtal godkänns av kommunstyrelsen
5. Handpenning erläggs med 10 % av köpeskillingen
6. Arrendeavtal på ett år upprättas
7. Bygglov och startbesked söks av intressenten
8. Byggnationen ska ha påbörjats inom ett år efter att köpeavtalet har undertecknats. I samband med att byggnationen påbörjats (besiktigad gjuten bottenplatta) betalas resterande köpeskillning och köpebrev utfärdas. Uppfylls inte dessa villkor har kommunen rätt att häva köpeavtalet och 50 % av erlagd handpenning återbetalas.
9. Om byggstart fördröjs pga planändring eller åtgärd som kommun vidtagit tas beslut om förlängd tid av den som sålt marken.
10. I övriga fall tas beslut om förlängd tid av kommunstyrelsen

Christer Andén
Samhällsbyggnadschef