



Förslag taxa vid försäljning av kommunal mark för verksamhetsetableringar

Bakgrund

När kommunen säljer mark har tidigare en prislista lagts med ett högsta belopp på 60 kr/m² och sedan med en fallande skala ner till 35 kr/m² för ytor över 50 000 m². Dessa intäkter motsvarar inte längre dagens kostnadsbild.

Syfte

Syftet är att förslaget till taxa, vid framtida markförsäljning för verksamhetsetablering, skall täcka kommunens kostnader och samtidigt uppfylla verksamhetsetablerarnas speciella önskemål. Nuvarande taxa bör därför revideras och anpassas dels till kommunens faktiska kostnader och dels med hänsyn till de kriterier, som kan ha betydelse för verksamhetsutövarens specifika behov.

Kostnader som generellt belastar markpriset

Kommunens kostnader för att kunna sälja byggklar mark för verksamhetsutveckling fördelar sig på nedanstående huvudpunkter:

- Kostnader för handläggningstid från berörda kommunala tjänstemän.
- Nya gatunät med gatubelysning
- Framdragning av vatten-, avlopps- och dagvattennät fram till tomtgräns samt eventuella utjämningsmagasin.
- Detaljplanekostnader
- Förrättningskostnader vid fastighetsbildningar

Tillkommande kostnader

Vid varje försäljning kan nedanstående faktorer påverka prisbilden:

- Servitutkostnader ledningar som el-, tele-, gas-, it- och fjärrvärmeledningar.
- Övergripande geotekniska undersökningar samt radonundersökning.
- Kraftledningar på eller intill fastigheten där behov kan finnas att flytta dessa ledningar.

Attraktionskriterier

Framtida verksamhetsetablerare kan ha olika krav på vad de bedömer som väsentliga vid en ny etablering. Nedanstående kriterier är förslag på hur kommunen kan se på detta.

- Optimal logistik med närhet till E4 och/eller riksväg 21
- Profilerat läge mot E4 och riksväg 21
- Integrations- och samverkansmöjligheter med närliggande verksamhetsområden
- Närhet till centralorten Åstorp

Riktpris för försäljning av mark

Bedömning av generella kostnader enligt följande riktpriiser:

Område	Profilerat läge	Optimal logistik	Integration av Verksamheter	Riktpris kr/m ²
1	X	X	X	150
2		X	X	120
3			X	100

Ytterligare ett kriterium som kan få mycket stor betydelse på sikt är järnvägen.

Godstransporter på järnväg kommer sannolikt att få en överordnad betydelse i takt med att våra luftburna miljöproblem ökar och restriktioner kan införas för tung trafik på våra vägar.

Det kan därför bli mycket fördelaktigt att bygga ut nuvarande järnvägsnät på södra industriområdet i Åstorp. Kommunen äger mark vid Stena Metall och det skulle vara fullt möjligt att bygga ut järnvägen både åt öster och väster för att ansluta framtida verksamhetsområden till järnvägsnätet. Denna framtida möjlighet är emellertid svår att värdera i denna beräkning.

Beräkningen bygger på att kostnader för alla kommunägda områden för verksamhetsutveckling först räknas ut, så att ett självkostnadspris för kommunens totala kostnader erhålls. Därefter sätts respektive riktpris för de tre olika områdena, så att de mest attraktiva områdena får bära en större del av kostnaderna. Ritningar över områdena bifogas denna skrivelse.

Bedömning vid prissättning

Vårt förslag är att prissättningen bedöms från faktiska kostnader och presenterade kriterier. Samtliga områden är detaljplanerade sedan tidigare förutom ett område i sydvästra delen av Åstorp, där planarbete nyligen inletts.

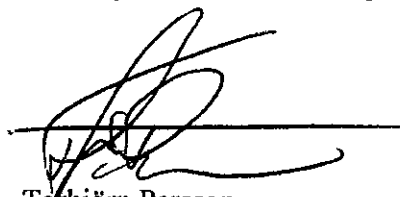
Vid försäljning av mark för verksamhetsutveckling ska prissättningen ske enligt följande:

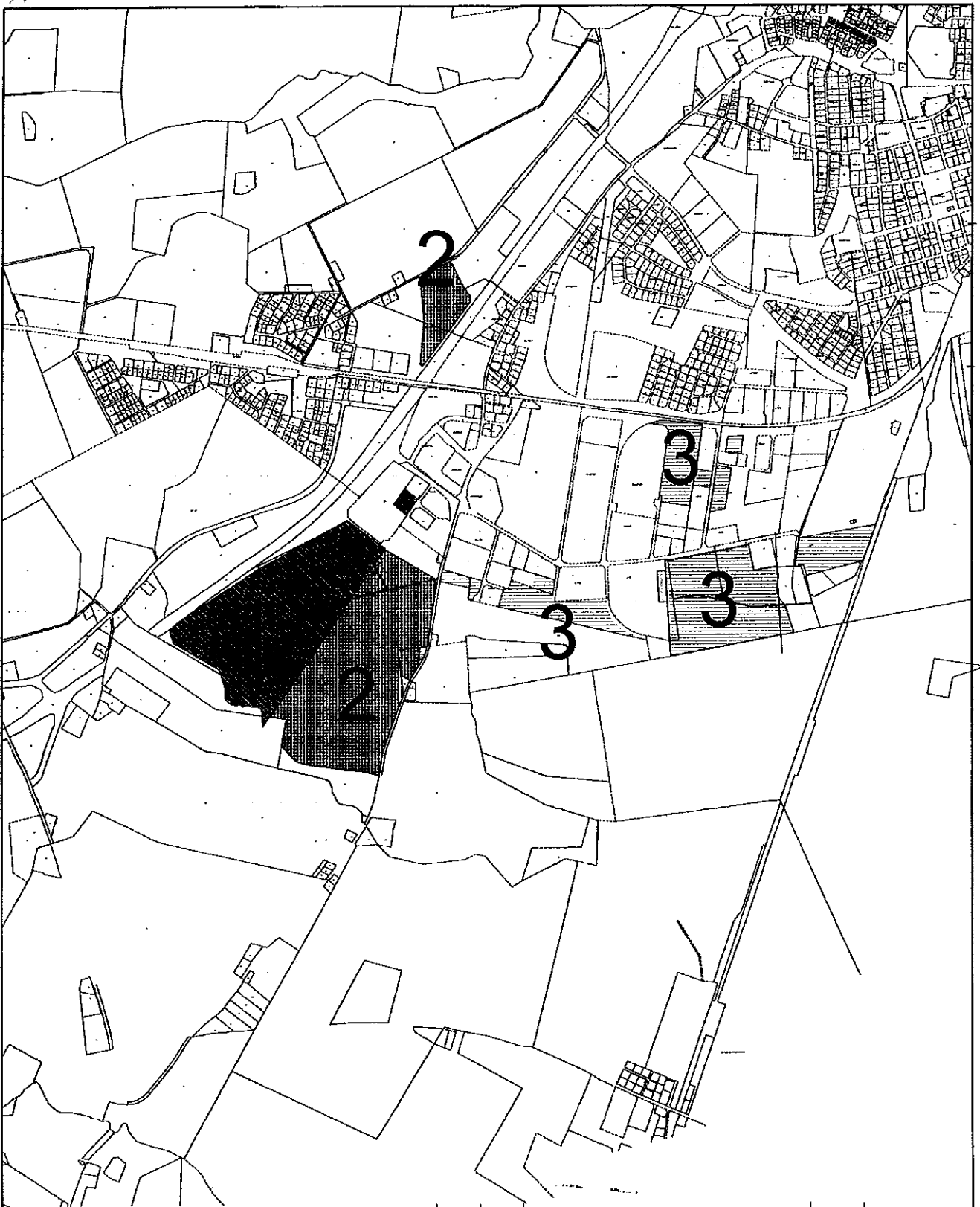
1. Riktpris följer prissättningen för det område som intressenten väljer. Område 1 har riktpris 150 kr/m², område 2 har riktpris 120 kr/m² och för område 3 är riktpriiset 100 kr/m².
2. Tillkommande kostnader som berör försäljningen skall tillföras vid prissättningen.

Förslag till beslut är att godkänna tjänsteskrivelsen om prissättning av mark.

Åstorp 2007-11-14


Lena Rönning
Stadsarkitekt


Torbjörn Persson
Samhällsbyggnadschef



Bet	Ant	Ändringen avser	Sign	Datum
-----	-----	-----------------	------	-------

Områdesindelning etableringar Åstorp

Ritad av TP	Konstr av	Godkänd av
-----------------------	-----------	------------

2007-10-29

Skala 1: 20000

Uppdrag nr.

Nummer

Rev

