

Diarienummer KS 2020/278

KS § 11

Förslag till markpriser och försäljning av fastigheter inom nytt område för bostadsbebyggelse, del av Seskarö 4:72, Fridhem

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att fastställa priserna enligt följande:

- Seskarö 4:114, närmast havet, 782 123 sek.
- Seskarö 4:115, 312 840 sek.
- Seskarö 4:116, 336 930 sek.
- Seskarö 4:117, 273 735 sek.
- Seskarö 4:118, 383 955 sek.
- Seskarö 4:119, 384 450 sek.
- Seskarö 4:120, närmast havet, 651 133 sek.

Kommunstyrelsen beslutar att priserna är bottenpriser. I fall där det finns fler än en köpare på en bestämd fastighet sker försäljningen till högstbjudande genom öppen budgivning vid auktion som anordnas för budgivare i Haparanda där budgivare kan delta på plats eller via telefon. Deltagande vid auktionen ska föränmälas.

Kommunstyrelsen beslutar att försäljning under angivna bottenpriser inte kommer att ske.

Kommunstyrelsen beslutar att försäljningen annonseras ut med fastställt bottenpris offentligt. Försäljningen är villkorlös och öppen för alla. Intresserad köpare får ange vilken fastighet de önskar köpa. Annonseringen sker inför försäljningen under minst fyra veckor. Skriftlig intresseanmälan ska inkomma under angiven tid, exakt tid anges i annonsen. Samtliga fastigheter omfattas av förfarandet. Försäljningen exponeras genom annonsering i lokal och regionala tidningar samt på kommunens hemsida och sociala medier där kommunen är regelbundet aktiv med egna sidor. Försäljningen exponeras även på digital kanal där fastigheter säljs.

Kommunstyrelsen beslutar att försäljningen sker till privatpersoner, fastighet för fastighet.

Kommunstyrelse beslutar att innan försäljning låta kommunen utföra en geoteknisk undersökning samt att kommunen utför markavtäckning och inledande fyllning på fastigheterna.

Kommunstyrelsen beslutar uppdra Förvaltningschef
Samhällsbyggnadsförvaltningen att tillsammans med Ekonomichef att
försälja de 7 fastigheterna.

Ärendebeskrivning

Förvaltningschef för samhällsbyggnadsförvaltningen redogör för vad som
skett i ärendet sedan kommunstyrelsens sammanträde 2020-11-30
tillsammans med teknisk chef och projektingenjör. I övrigt föredras ärendet
enligt följande:

Bakgrund

Detta förslag är framtaget utifrån riktlinjer givna vid KsAu 2020-08-17 §138,
KS 2020-08-24 §164, KsAu 2020-11-16 §166, KS 2020-11-30 §242. KsAu
2021-01-11 §7.

Kommunstyrelsen har som markägare och exploatör begärt
detaljplanprövning av ovanstående område. Detaljplanen har vunnit laga
kraft. Fastighetsbildningen har vunnit laga kraft och det har bildats 7
fastigheter (Seskarö 4:114 - 4:120) i storleken 1659 till 2653 m².

Gemensamhetsanläggning för framtida skötsel av gemensamma
anläggningar är bildad 2020-11-12.

Området har tidigare omfattats av olika äldre planer, byggnadsplan för
radhus i en våning antagen 1982-04-29 KF §56 som ersattes med
detaljplan för flerbostadshus i upp till två våningar antagen 1990-12-13 BN
§288.

Kommunfullmäktige har behandlat frågan om finansiering av
exploateringskostnader 2020-11- 09.

Avseende försäljning av fastigheter var för sig finns ett lägsta pris fastställt
för strandnära fastigheter i KS § 29 2012-03-26 om 165 sek/m². Priset är
det högsta som tillämpas för enskilda fastigheter för
fritidshustomter/villatomter. Priset har tillämpats och tillämpas för liknande
belägna fastigheter i Inaniemi, Haparanda hamn. För de två fastigheter
som har en fördel av att ligga närmast stranden har ett prispåslag
tillämpats.

Markpris

Prisnivån på området ska täcka kommunens exploateringskostnader vid
områdets uppstart när samtliga fastigheter sålts (KF 2012-04-10, §21).
Budgeterade/förverkligade exploateringskostnader och beräknade intäkter,
förslag till markpris samt kartor över fastigheterna redovisas i bilaga.

Kommunfullmäktige har behandlat frågan om finansiering av exploateringskostnader 2020-11-09 §89.

Vidare om markförsäljning anger Kommunstyrelsens reglemente (KF 2016-02-29 §6 reviderad 2017-12-18, §140) att:

”7 § Delegering från fullmäktige

Kommunstyrelsen beslutar i följande grupper av ärenden:

3. utarrendera, hyra ut eller på annat sätt upplåta kommunen tillhörig fast egendom,

4. köp, försäljning, byte och avtal om fastighetsreglering, allt inom av fullmäktige fastställd kostnadsram och andra riktlinjer beträffande belopp och villkor i övrigt, ”

Avseende försäljning av fastigheter var för sig finns ett lägsta pris fastställt för strandnära fastigheter i KS § 29 2012-03-26 om 165 sek/m². Priset är det högsta som tillämpas för enskilda fastigheter för fritidshustomter/villatomter.

I det fallet att kommunstyrelsen vill undersöka möjligheten att sälja hela området, flera fastigheter eller enstaka fastighet till bolag ska en värdering utföras inför försäljningen.

Utifrån de diskussioner som förts vid kommunstyrelsens arbetsutskott och kommunstyrelsen har undertecknad tolkat det som att försäljning skall ske per fastighet till privatpersoner samt att försäljning under angivna bottenpriser kommer inte att ske.

Försäljningsmodell:

Enligt uppdraget från §164 har tänkt försäljningsmodell granskats av jurist, bilaga.

Ett antal intressenter har anmält att de vill köpa mark i området trots att området ännu inte har erbjudits till försäljning. Planprövningen initierades av en av intressenterna genom förfrågan om markköp i området.

För att skapa en öppen och villkorlös försäljningsprocess föreslås följande:

- Priserna är bottenpriser, I fall där det finns fler än en köpare på en bestämd fastighet sker försäljningen till högstbjudande genom öppen budgivning vid auktion som anordnas för budgivare i Haparanda där budgivare kan delta på plats eller via telefon. Deltagande vid auktionen ska föranmälans.
- Försäljningen annonseras ut med fastställt bottenpris offentligt. Försäljningen är villkorlös och öppen för alla. Intresserad köpare

får ange vilken fastighet de önskar köpa. Annonseringen sker inför försäljningen under minst fyra veckor. Skriftlig intresseanmälan ska inkomma under angiven tid, exakt tid anges i annonsen. Samtliga fastigheter omfattas av förfarandet. Försäljningen exponeras genom annonsering i lokal och regionala tidningar samt på kommunens hemsida och sociala medier där kommunen är regelbundet aktiv med egna sidor. Försäljningen exponeras även i samarbete med Näringslivsenheten på digital kanal där fastigheter säljs.

Inför försäljningen låter kommunen utföra en geoteknisk undersökning samt gör markavtäckning och inledande fyllning på fastigheterna.

Kvarstående frågor:

Tidtabellen för kommunala investeringar måste synkroniseras med försäljningen och köparens tillträde till försålda fastigheter. Kommunstyrelsen bör ange om när försäljningen ska verkställas i förhållande till undersökningar och utbyggnaden av gata, vatten och avlopp, belysning. Synkronisering av byggande väg/kommunalteknik och byggande på fastigheterna.

Exploatören (kommunen) är ansvarig för kvaliteten/utförandet av den teknik (gata, vatten- och avloppsledning, gatubelysning) som anläggs under garantitiden.

Genom hela projektet måste full kostnadstäckning säkerställas.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att fastställa priserna enligt följande:

- Seskarö 4:114, närmast havet, 782 123 sek.
- Seskarö 4:115, 312 840 sek.
- Seskarö 4:116, 336 930 sek.
- Seskarö 4:117, 273 735 sek.
- Seskarö 4:118, 383 955 sek.
- Seskarö 4:119, 384 450 sek.
- Seskarö 4:120, närmast havet, 651 133 sek.

Kommunstyrelsen beslutar att priserna är bottenpriser. I fall där det finns fler än en köpare på en bestämd fastighet sker försäljningen till högstbjudande genom öppen budgivning vid auktion som anordnas för budgivare i Haparanda där budgivare kan delta på plats eller via telefon. Deltagande vid auktionen ska föranmälas.

Kommunstyrelsen beslutar att försäljning under angivna bottenpriser inte kommer att ske.

Kommunstyrelsen beslutar att försäljningen annonseras ut med fastställt bottenpris offentligt. Försäljningen är villkorlös och öppen för alla. Intresserad köpare får ange vilken fastighet de önskar köpa. Annonseringen sker inför försäljningen under minst fyra veckor. Skriftlig intresseanmälan ska inkomma under angiven tid, exakt tid anges i annonsen. Samtliga fastigheter omfattas av förfarandet. Försäljningen exponeras genom annonsering i lokal och regionala tidningar samt på kommunens hemsida och sociala medier där kommunen är regelbundet aktiv med egna sidor. Försäljningen exponeras även på digital kanal där fastigheter säljs.

Kommunstyrelsen beslutar att försäljningen sker till privatpersoner, fastighet för fastighet.

Kommunstyrelse beslutar att innan försäljning låta kommunen utföra en geoteknisk undersökning samt att kommunen utför markavtäckning och inledande fyllning på fastigheterna.

Kommunstyrelsen beslutar uppdra Förvaltningschef Samhällsbyggnadsförvaltningen att tillsammans med Ekonomichef att försälja de 7 fastigheterna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Bilaga 1 - PM, om tänkt förfarande, Foyen Advokafirma

Bilaga 2 - Fastighetskarta

Bilaga 3 - Exploateringskostnader

Bilaga 4 - Intäkter och avgifter

Bilaga 5 - Geoteknisk undersökning

Bilaga 6 - Kartor markförberedelser

Bilaga 7 - Tidtabell övergripande

Bilaga 8 - Tidtabell för kommunalteknik

Bilaga 9 - Stadgar gemensamhetsanläggning

Bilaga 10 - Förslag till köpekontrakt

Bilaga 11 - Förslag till köpebrev

Beslutsexpediering

Förvaltningschef samhällsbyggnadsförvaltningen