



FALKENBERG

2016-06-21

## § 213

### **Stafsinge kyrkby – Utbyggnad av infrastruktur samt prissättning av tomter. KS 2016-226**

**KS**

#### **Beslut**

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Ge mark- och exploateringsenheten i uppdrag att bygga ut exploateringsområdet Stafsinge kyrkby (Stafsinge-Arvidstorp 2:194, 2:203 och 2:204).
- 2 Medel för exploateringen får belasta exploateringsverksamheten 80010.
- 3 Småhustomter (90 st) inom exploateringsområdet Stafsinge kyrkby fördelas och försäljs via kommunens tomtkö när utbyggnaden av gator och VA till tomterna är färdigställda.
- 4 Fastställa försäljningspriset för småhustomterna till 750 000 kr/tomt exkl. anslutningsavgifter (VA, el m.m.).
- 5 Ge mark- och exploateringschefen delegation att teckna optioner med exploatörer gällande tomter för flerbostadshus och radhus inom exploateringsområdet Stafsinge kyrkby.
- 6 Godkänna att VA-avtal tecknas med Falkenbergs vatten- och renhållningsbolag (FAVRAB) rörande utbyggnad av det allmänna VA-nätet.
- 7 Ge tekniska nämnden i uppdrag att hantera drift och underhåll av färdigställda gator och gc-vägar inom exploateringsområdet Stafsinge kyrkby.
- 8 Ge kultur- och fritidsnämnden i uppdrag att hantera drift och underhåll av färdigställda grönytor inom exploateringsområdet Stafsinge kyrkby.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Mark- och exploateringsenheten har tagit fram förslag till exploateringskalkyl för exploateringsprojekt Stafsinge kyrkby. Kalkylen ligger till grund för beslut om tomförsäljning inom området. Exploateringsområdets areal utgör sammanlagt ca 26 ha. Området omfattar 90 nya småhustomter, 28 nya radhustomter samt fyra nya tomter för flerbostadshus

Området berörs av detaljplan laga kraftvunnen 2016-03-19. I kalkylen föreslås att kommunens kostnader tas ut i form av ett fast pris per småhustomt. Förslag är att småhustomterna säljs via den kommunala tomtkön för ett pris om 750 000 kr/tomt.



FALKENBERG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med  
kommunstyrelsens arbetsutskott i Falkenberg

2016-06-21

Forts § 213

Försäljning av radhustomter och tomt för flerbostadshus tas upp för beslut vid varje enskilt försäljningstillfälle.

Mark- och exploateringsenheten begär tillåtelse att starta upp exploateringsprojekt Stafsinge kyrkby. Detta innebär att infrastruktur (gator, grönområden, va) för området byggs ut och tomter avstyckas. Kommunen påbörjar därefter försäljning av småhustomter, radhustomter och tomter för flerbostadshus.

När anläggningar (gator, grönytor m.m.) på allmän platsmark är iordningställda överlämnas de till tekniska nämnden (gator) och kultur- och fritidsnämnden (grönytor) för drift och underhåll. Dessutom tecknas va-avtal med FAVRAB som innebär att kommunen förskotterar utbyggnaden av det allmänna va-nätet. FAVRAB återbetalar utbyggnaden i takt med att köpare till tomterna erlägger anläggningsavgifter.

### **Ekonomi**

Mark- och exploateringsenheten har upprättat en kalkyl för exploateringsprojektet. Kostnader avseende mark, administration, gator, grönytor och generalplanekostnader bedöms bli ca 75 miljoner. Försäljningsintäkterna samt exploateringsavgift bedöms med föreslagen prissättning bli ca 96,8 miljoner. Först efter försäljning av tomtmark påverkas kommunens finansiella resultat (nedlagda lagerförda kostnader avräknas då mot försäljningsintäkter).

Kostnader för utbyggnaden av det allmänna va-nätet inom kommunens exploateringsområde förskotteras av Falkenbergs kommun. När FAVRAB får intäkter i form av erlagda anläggningsavgifter återbetalas den förskotterade kostnaden. Förskotteringen berör inte kommunens finansiella resultat. Stadsbyggnadskontoret räknar med att återbetalningen skall ha skett inom sju till tio år.

Då kommunen är huvudman för allmän platsmark inom detaljplanen, innebär utbyggnaden av nya anläggningar inom allmän plats ökade kostnader för drift och underhåll. Dessa kostnader bör beaktas i budgetarbetet för tekniska nämndens respektive kultur- och fritidsnämndens verksamhet.

### **Övervägande**

Området berörs av detaljplan laga kraftvunnen 2016-03-19. Detaljplanen ger kommunen möjlighet att exploatera 90 småhustomter, 28 radhustomter samt 13 000 BTA flerbostadshus. Mark- och exploateringsenheten begär tillåtelse att starta upp exploateringsprojekt Stafsinge kyrkby. Prissättningen är satt i syfte att sälja kvartermarken till ett marknadsvärde. Utbyggnaden kommer att ske i två etapper.



2016-06-21

## FALKENBERG

### Forts § 213

En option är en överenskommelse mellan kommunen och en exploatör som ger exploatören rätt att under en begränsad tid ensam förhandla med kommunen om köp av mark inom det aktuella området. Mark- och exploateringsenheten begär delegation att teckna optioner med exploatörer gällande tomter för flerbostadshus och radhus inom exploateringsprojekt Stafsinge kyrkby. Vid tecknande av köpekontrakt tas köpekontraktet upp för beslut i sedvanlig ordning.

### **Vid protokollet**

Johan Ahlberg

Protokollet justerat 2016-06-21 och anslaget 2016-06-21.

### **Utdragsbestyrkande**

### **Beslutet expedieras till:**

Samhällsbyggnadsavdelningen/mark- och exploateringsenheten



Datum  
2016-05-24

## FALKENBERG

### Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen  
Janna Andersson  
0346-885 012  
janna.andersson@falkenberg.se

## Exploateringskalkyl för Stafsinge kyrkby

### Förutsättningar

Exploateringsområdet omfattar sammanlagt ca 26 ha och rymmer fyra tomter för flerbostadshus, 90 småhustomter samt 28 tomter för radhus.

I kalkylen upptagna kostnader avser prisläget i maj 2016.

### Markdisposition

Småhustomter, 90 st	95 400 m <sup>2</sup>
Tomter, flerbostadshus	22 600 m <sup>2</sup>
Tomter, radhus	13 350 m <sup>2</sup>
Gator, grönytor	126 200 m <sup>2</sup>
Övriga ytor	2 450 m <sup>2</sup>
Summa m <sup>2</sup>	260 000 m <sup>2</sup>

### Generalplanekostnader

I kalkylen upptas kostnader för anläggande av cirkulation vid väg 767 med tillhörande tillfartsväg.

### Exploateringskostnader

Mark	5 000 000
Administration	13 177 000
Gator och grönytor	50 000 000
Generalplanekostnader	5 000 000
Övrigt	2 200 000
Summa kronor	75 377 000

Kostnaderna redovisas närmare i bilaga 2.

## **Finansiering**

Kommunens exploateringskostnader föreslås täcka enligt följande:

Småhustomter, 90 st a` 750 000 kr	67 500 000
Flerbostadshus, 13 000 BTA a` 1 000 kr	13 000 000
Radhustomter, 28 st a` 500 000 kr	14 000 000
Del av Stafsinge 3:9	184 000
<u>Exploateringsavgift</u>	<u>2 127 000</u>
Summa kronor	96 811 000

## **Tomtförsäljning**

Småhustomterna föreslås säljas för 750 000 kr per tomt. Tomterna för flerbostadshus säljes för 1000 kr/m<sup>2</sup> BTA. Radhustomterna säljes för 500 000 kr per tomt. Anläggningsavgift för vatten och avlopp utgår enligt fastställd VA-taxa.

Exploator inom Stafsinge 3:6 (Hästbyn) erlägger en exploateringsavgift på 2 127 000 kr för del i kostnader för utbyggnad av allmänna vägar och gc-vägar inom det detaljplanerade området. Försäljningen av tomtmark inklusive exploateringsavgift täcker kommunens exploateringskostnader och genererar en beräknad vinst om ca 21 400 000 kr.

Kommunen ska teckna VA-avtal med FAVRAB som innebär att kommunen förskotterar utbyggnaden av det allmänna VA-nätet. FAVRAB återbetalar utbyggnaden i takt med att köpare till tomterna erlägger anläggningsavgifter.



## FALKENBERG

### Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

Janna Andersson

0346-885 012

janna.andersson@falkenberg.se

Datum

2016-05-24

Bilaga 2

## Stafsinge Kyrkby

Sammanställning av exploateringskostnader.

### Mark

Ingående markvärde	5 000 000	5 000 000
--------------------	-----------	-----------

### Administration

Detaljplan	353 000	
Fastighetsbildning	2 000 000	
Arkeologi	5 324 000	
Administration	5 500 000	13 177 000

### Gator och grönytor

Gator och gc-vägar, inkl. belysning	40 000 000	
Naturmark och lekplatser	10 000 000	50 000 000

### Generalplanekostnader

Andel i cirkulation väg 767	2 500 000	
Andel i infart till cirkulation väg 767	2 500 000	5 000 000

### Övrigt

Rivning	200 000	
Oförutsett	2 000 000	2 200 000

Summa exploateringskostnader		75 377 000
------------------------------	--	------------

