



§ 248

Ny prissättning vid försäljning av mark för bostäder-, kontors- och handelsändamål inom zon A

Ärendenr 2019/1222-3.1.2.7

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att priset vid försäljning av mark på centrumhalvön, Östermalm och Munkebergs strand, zon A, bestäms till 3000 kr /kvm BTA (bruttoarea) för bostäder och 2200 kr/kvm för kontor och handel.

Sammanfattning av ärendet

Kommunens prissättning vid försäljning av mark för bostads-, kontors- och handelsändamål antogs av kommunfullmäktige 2016-05-23 § 131. Strax därefter beslutade kommunfullmäktige, 2016-11-21 § 242, om särskild taxa vid försäljning av mark inom Kronandalen. Därefter har beslut fattats om både prissättning för småhustomter och av arbetsplatsmark.

Marktaxan som antogs i maj 2016 avser prissättning vid byggande av flerbostadshus med bostäder, kontor eller för handelsändamål. Det övergripande syftet med taxan är att följa marknadsnivåerna och få kostnadstäckning för kommunens exploateringskostnader totalt sett. Strävan har också varit att differentiera taxan beroende på markens attraktivitet och läge så att markpriserna kan få en utjämnande effekt och stimulera till nybyggnation i hela kommunen.

I samband med att taxan 2016 beslutades sades att en översyn skulle ske med jämna mellanrum. För att få en uppfattning om hur marknadsnivåerna har förändrats har riktvärdena vid fastighetstaxeringen studerats. Under 2019 har nya taxeringsvärden börjat gälla för fastigheter taxerade som hyreshus, dvs både bostäder och lokaler. Till grund för de nya taxeringsvärdena ligger köp som genomförts under åren före den nya taxeringen. För de centrala delarna av Luleå kan konstateras att kommunens nivåer ligger mycket under de nya taxeringsnivåerna. Den nu gällande taxan ligger på 1500 kr/kvm BTA för bostäder och 2000 kr /kvm BTA för lokaler. Markpriset beräknas utifrån ytbegreppet bruttoarea, BTA, enligt Svensk standard och baseras på den byggrätt som planen medger. Nivåerna för centrum ligger också lägre än kommunens taxa för Kronandalen. En justering av priserna inom zon A föreslås därför.



Vid jämförelse av taxeringsnivåerna för bostäder med lokaler kan också konstateras att nivåerna vid den senaste taxeringen ligger betydligt högre för bostäder än för lokaler om man bortser från det allra mest centrala läget vid Storgatan där lokalnivåerna ligger högre. Samhällsutvecklingskontoret föreslår dock att priserna blir enhetliga inom hela zon A eftersom kommunens markinnehav inte omfattas av den allra mest centrala kärnan.

Kommunstabens samhällsutvecklingskontor har föreslagit att priserna vid försäljning av kommunal mark inom zon A, med avgränsning enligt beslut 2016-05-23 §131, beslutas enligt nedan.

Zon A 3000 kr/kvm för bostadsändamål

Zon A 2200 kr/kvm för kontors- och handelsändamål

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2019-09-23 § 219 föreslagit kommunstyrelsen besluta att priset vid försäljning av mark på centrumhalvön, Östermalm och Munkebergs strand, zon A, bestäms till 3000 kr /kvm BTA (bruttoarea) för bostäder och 2200 kr/kvm för kontor och handel.

Sammanträdet

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att kommunstyrelsen bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens arbetsutskotts protokoll 2019-09-23 § 219, KLF Hid: 2019.6470
- Kommunfullmäktiges beslut om prissättning av mark för bostäder-, kontor- och handel 2016-05-23 § 131 inkl zonkarta, KLF Hid: 2016.3659
- Kartbilaga med områdesindelning, KLF Hid: 2019.6330
- Kommunstabens förslag till beslut avseende ny prissättning vid försäljning av mark flr bostäder-, kontors- och handelsändamål inom zon A, KLF Hid: 2019.6329

Beslutet skickas till

Kommunstabens samhällsutvecklingskontor
Stadsbyggnadsförvaltningen