

Kf § 60

Dnr KS 2013/0285

## Försäljning av arrendetomter inom detaljplan 255 och 341 – Apelviken

### Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

1. erbjuda arrendatorer till kommunalt ägda arrendetomter, upplåtna med ändamålet fritidsändamål inom aktuellt värderingsområde, att friköpa sin arrendetomt till det värde som redovisas i värderingsutlåtande från NAI Svefa.

### Förslag till beslut på sammanträdet

Ann-Charlotte Stenkil (M) föreslår bifall till kommunstyrelsens förslag.

### Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige har den 17 september 2013, § 103, beslutat ge samhällsutvecklingskontoret i uppdrag att erbjuda arrendatorer, till kommunalt ägda arrendetomter upplåtna med ändamålet fritidsändamål i Apelviken, att friköpa sin arrendetomt.

Samhällsutvecklingskontoret har under 2015 slutfört första etappen försäljningar i Apelviken. 35 av 42 arrendatorer tog tillfället att köpa loss sin arrendetomt. Arbetet med försäljning av etapp II påbörjades sista kvartalet 2015 genom att NAI Svefa uppdrogs leverera ett värdeutlåtande för 141 arrendetomter i Södra delen av Apelviken. Kommunen mottog det färdiga utlåtandet i januari 2016.

Det uppskattade marknadsvärdet av tomterna hamnar i spannet 800 tkr-1,3 mnkr, med ett normaltomtsvärde motsvarande 1,2 mnkr. Normaltomtvärdet har bland annat grundats på prisstatistik för försäljningsvärden av likvärdiga objekt i närområde och närtid, ortsprismetoden. Normaltomtvärdet har även bedömts med hänsyn till andra förutsättningar, exempelvis; tomtstorlek, utsiktsförhållanden, avstånd till stranden, störning från järnväg och övriga faktorer som kan påverka marknadsvärdet.

Det sammantagna värdet av tomterna uppskattas till cirka 165 mnkr. I det fall samtliga tomter friköps under 2016 minskar arrendeintäkterna till kommunens markreserv med cirka 2,5 mnkr under 2017.

Arrendatorer till de aktuella tomterna erhåller efter beslut i kommunfullmäktige ett erbjudande om friköp och ges en svarsfrist som sträcker sig till den 31 december 2016. Arrendatorn kan friköpa tomten efter detta datum

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

men tomten kommer då värderas på nytt för att säkra ett sannolikt marknadsvärde vid det specifika tillfället.

## Beslutsunderlag

Kommunstyrelsens protokoll den 29 mars 2016, § 49.

Arbetsutskottets protokoll den 8 mars 2016, § 91.

Samhällsutvecklingskontorets tjänsteutlåtande 3 februari 2016.

Värderingsutlåtande NAI Svefa.

Översiktskarta etappindelning.

## Övervägande

Samhällsutvecklingskontoret bedömer att det inte finns någon överhängande risk att värdet av fastigheterna skulle öka något annat än marginellt efter försäljning. Tomternas byggrätt har reglerats i gällande detaljplaner och tomtytorna är relativt små.

Kommunen har rådighet över utvecklingen i området genom sina strategiska dokument, ÖP, FÖP staden och planmonopol. Den kommunala intentionen för Apelviken är att området ska bibehålla sin karaktär av ett fritidshusområde med små byggrätter, enklare standard på vägar med mera, vilket har dokumenterats i kommunens fritidshusutredning, antagen av kommunfullmäktige den 19 september 2013, § 98.

Samhällsutvecklingskontoret anser dock att en ökad användning av fritidshusen som permanentboende är att vänta, då Apelviken är centralt beläget och efterfrågan på bostäder fortfarande är hög.

Kommunen bör hantera kvarvarande genomförandefrågor i de detaljplaner som är kopplade till avstyckningarna. Kommunen är inte huvudman för allmän plats varför yrkande om omprövning av vägföreningens ansvarsområde bör göras. Syftet är att formellt överföra ansvaret av allmänna ytor inom detaljplanerna till rätt huvudman och få en tydlighet som tidigare saknats i frågor rörande drift och underhåll av allmän plats.

Samhällsutvecklingskontoret ansöker om lantmäteriförrättning avseende kvarvarande genomförande av detaljplanen efter att arrendetomterna i området avstyckats. Detta med hänsyn till den tidsplan som kommunen kommunicerat med berörda arrendatorer. De åtgärder som omfattas av den kompletterande ansökan kräver omfattande utredningsarbete och skulle med största sannolikhet försena försäljningsprocessen, varför uppdragen till lantmäteriet separeras från varandra.

---

**Protokollsutdrag:** Samhällsutvecklingskontoret  
Ekonomikontoret

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------