

Handläggare
Tom Johannesen
Kommunledningsförvaltningen
tom.johannesen@tranas.se

Mottagare
Kommunstyrelsen

Tomtpriser Lindelund

Förvaltningens förslag till beslut

att fastställa tomtpriser för Lindelund bostadsområde enligt följande:

500kr/kvm för friliggande småhustomt,

750kr/kvm för grupphustomt.

Beskrivning av ärendet

Exploatering pågår för Lindelund bostadsområde och arbetet förväntas bli klart under våren 2026. Tomtförsäljningen påbörjas i samband med färdigställandet. Kostnader för projektet har kommunledningsförvaltningen god översikt över och efterfrågan på tomtpriser börjar komma. När tomtpriset ska fastställas är utgångspunkten att intäkterna ska täcka exploateringskostnaderna samt att kommunen tar hänsyn till marknaden i övrigt. Finns det stora olikheter i attraktion på tomterna inom ett område så kan det vara aktuellt att ta hänsyn till detta. För Lindelund har bedömningen gjorts att skillnad i attraktion på tomterna inte är tillräckligt avgörande för att variera tomtpriset. Dessutom finns det stora individuella skillnader hos tomtköpare vad som bedöms som en attraktiv tomt.

Den differentiering som har gjorts för området är mellan friliggande småhustomter och grupphustomter. Grupphustomterna är betydligt mindre och exploateringsgraden högre, detta sammantaget gör det motiverat att differentiera priserna.

Omvärldsanalys

Att jämföra tomtpriser mellan kommuner och städer är utmanande eftersom attraktionskraften, efterfrågan och marknaden varierar stort. I nuläget befinner sig hela byggmarknaden i lågkonjunktur, men för ett så pass stort bostadsområde som Lindelund förväntas konjunkturläget ändras över tid.

Samråd

Kostnadsförslaget har presenterats för tillväxtgruppen.

Ekonomi

Exploateringskostnaderna som belastar skattekollektivet förväntas uppgå till ca 38 mkr. Detta ger totalt 93 000 kvm tomtmark med byggrätt fördelat på 53 000 kvm för friliggande småhus och 35 000 kvm för grupphus. Med hänsyn tagen till exploateringskostnader och marknad föreslås tomtpriser enligt följande:

Friliggande småhusbebyggelse: 500 kr/kvm

Grupphusbebyggelse: 750 kr/kvm

Den totala intäkten för exploateringsprojektet uppgår med ovan priser till 55 mkr och ger en beräknad vinst på ca 17 mkr till skattekollektivet.

I övrigt tillkommer ca 300 tkr/tomt i kommunala avgifter för va, bygglov, planavgift, el, fiber, utsättning och inmätning. Merparten av de kommunala avgifterna fördelas till VA kollektivet.

Kostnaderna för framtagande av detaljplan för området uppgår till ca 1 mkr och intäkter från planavgifter och statligt stöd (framtagande av detaljplaner för småhusbebyggelse) uppgår totalt till ca 4 mkr. Kostnader och intäkter för planarbete hanteras inom tillväxtavdelningens driftbudget.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande kommunledningsförvaltningen 2025-11-13
Kartunderlag

Beslutet skickas till

Diariet
Ekonomiavdelningen
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygg- och miljöförvaltningen
Tillväxtavdelningen

Kommunledningsförvaltningen

Pär Thudeen
Kommundirektör

Tom Å Johannesen
Tillväxtchef