



1(3)
KS2014/121

2014-10-20

Tjänsteskrivelse

Dnr

TN-2014-0084-259

KS14/250

Kontor

**Samhällsbyggnads-
kontoret**

Handläggare

Malin Hultman

08-523 016 79

malin.hultman@sodertalje.se

Tekniska nämnden
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige

Översyn av kommunens tomtkö och förmedling av småhustomter

Dnr TN-2014-00084-259

KS 14/250

Sammanfattning av ärendet

Projekt- och exploateringsenheten förmedlar idag på uppdrag av tekniska nämnden alla kommunala tomter via kommunens tomtkö. Relativt få tomter har förmedlats via tomtkön de senaste åren samtidigt som förmedlingen av de tomter som säljs, liksom administrationen av själva kön, är mycket tidskrävande. Kontoret får också ofta synpunkter från allmänhet och köande att det förmedlas för få tomter och att de tomter som ändå tas fram inte möter efterfrågan i avseende pris och läge bland annat. Genom att göra om principerna för förmedling av kommunala småhustomter kan kommunen förmedla ett ökat antal tomter till fler intressenter snabbare. Förslaget innebär att kommunens tomtkö avvecklas och kommande småhustomter istället förmedlas på marknaden till fast pris, anbud eller budgivning via till exempel mäklare. Projekt- och exploateringsenheten får också i uppdrag att arbeta för att ta fram fler småhustomter till försäljning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-10-20

PM 2014-10-20

Barnchecklista 2014-10-13

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Förslaget bedöms kunna bidra till fler sålda tomter och minskad administrationen för kontoret vid förmedling. Det innebär mer intäkter från markförsäljning och bidrar till att möta nämndens budgetkrav på ökade intäkter från exploateringsverksamheten. Förslaget bedöms också på sikt kunna bidra till att öka bostadsbyggandet och möjliggöra mer inflyttningen till kommunen. Kostnader för att ta fram tomterna, i form av till exempel planavgifter och investering i allmänna anläggningar, finansieras av tomtförsäljningen. Utebliven administrationsavgift för tomtkön uppgår till ca 250 000 kr per år.

Kommunförvaltningens förslag till tekniska nämnden

1. Förslaget att Södertälje kommuns tomtkö avvecklas vid årsskiftet 2014/2015, tillstyrks.
2. Förslaget att kommunens försäljning av småhustomter för enskilt byggande beslutas av Tekniska nämnden, tillstyrks
3. Samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att förmedla kommande småhustomter avsedda för enskilt byggande, via till exempel mäklare till fast pris eller anbud/budgivning, inom befintlig delegation.
4. Samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att arbeta fram en strategi för att ta fram fler småhustomter för enskilt byggande till försäljning.
5. Projekt- och exploateringsenheten ska fakturera årets (2014) administrationsavgiften för tomtkön.

Kommunförvaltningens förslag till kommunstyrelsen:


1. Förslaget att Södertälje kommuns tomtkö avvecklas vid årsskiftet 2014/2015, tillstyrks.
2. Förslaget att kommunens försäljning av småhustomter för enskilt byggande beslutas av Tekniska nämnden, tillstyrks

Kommunförvaltningens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige beslutar att Södertälje kommuns tomtkö avvecklas vid årsskiftet 2014/2015.
2. Kommunens försäljning av småhustomter för enskilt byggande beslutas av Tekniska nämnden.



Martin Andreac
Stadsdirektör



Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet expedieras till:
PEX/Handläggaren
Akten

2014-10-20

Pm

Kontor

Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare

Malin Hultman

08-523 016 79

Malin.hultman@sodertalje.se

Översyn av kommunens tomtkö och förmedling av småhustomter

Dnr TN-2014-0084-259, KS 14/250

Bakgrund

Projekt- och exploateringsenheten förmedlar idag på uppdrag av tekniska nämnden alla kommunala tomter via kommunens tomtkö. Tomtkön består idag av ca 600 köande som betalar 400 kr var i administrationsavgift om året, utöver den initiala anmälningsavgiften på 400 kr. Majoriteten av de köande bor redan i kommunen idag. Tomtkön administreras av projekt- och exploateringsenheten som också förmedlar tomterna. Tomterna tas i huvudsak fram genom kommunens exploateringsprojekt där villatomter, avsedda för privat byggande av enfamiljshus, planeras på kommunal mark.

I lagt förslag kommer samhällsbyggnadskontoret förslå att Kommunfullmäktige beslutar att den kommunala kön upphör och tekniska nämnden Tekniska nämnden fortsatt har uppdrag att förmedla småhustomter enligt ordinarie uppdrag. I områden med flera tomter kan tekniska nämnden välja att sätta ett fast pris eller gå vidare med budgivning/anbud. Priserna kan då bli både högre och lägre än de priser som kommunen hade satt själva och återspeglar då ett mer rättvist marknadsvärde. Samhällsbyggnadskontoret kommer också föreslå att Tekniska nämnden ger projekt- och exploateringsenheten uppdrag att ta fram ett program för att skapa fler småhustomter till förmedling.

Hur gör andra kommuner?

Ungefär hälften av Sveriges kommuner har en tomtkö. Syftet med att ha en kö kan vara att trygga bostadsförsörjning i kommunen, eller att kunna erbjuda subventionerade tomter för att gynna byggandet i kommunen. Att kommuner subventionera tomterna är ganska ovanligt och är svårt att försvara med dagens lagstiftning. De flesta tillämpar ett försiktigt uppskattat marknadsvärde. Av de kommuner som inte har en tomtkö är ett vanligt skäl antingen att det inte finns efterfrågan eller att kommunen redan har så stort utbud att det inte behövs en kö. I storstadsregionerna är snarare en annan anledning till att inte ha en kö det omvända, att efterfrågan istället är för hög. En tomtkö skulle bli för stor för att administrera. Det finns dessutom oftast en någorlunda fungerande marknad där potentiella husbyggare kan hitta en tomt.

Tomtkön och förmedling av småhustomter i Södertälje idag

Södertälje har en av de längre tomköerna i landet och likt många andra kommuner i storstadsområdena förmedlar kommunen få tomter i relation till anantalet köande. Nedan är först en lista över alla förmedlade tomter via tomtkön sedan 2003, och en lista över tomter som förvaltningen sen tidigare har avsett att ta fram för enskilt byggande av småhus.

Förmedlade tomter 2003-2013

Förmedlad år	Område	Antal tomter
2013	Ekgården Södra	10
2012	Järna	2
2011	Mölnbo	1
2010	Glasberga	11
2009	Glasberga	7
	Div Strötomter	6
2008		
2007		
2006	Ritorp	26
2005	Lugnet	21
2004	Murverket	49
2003	Ronna	7
	Enhörna	11
	Hölö	2

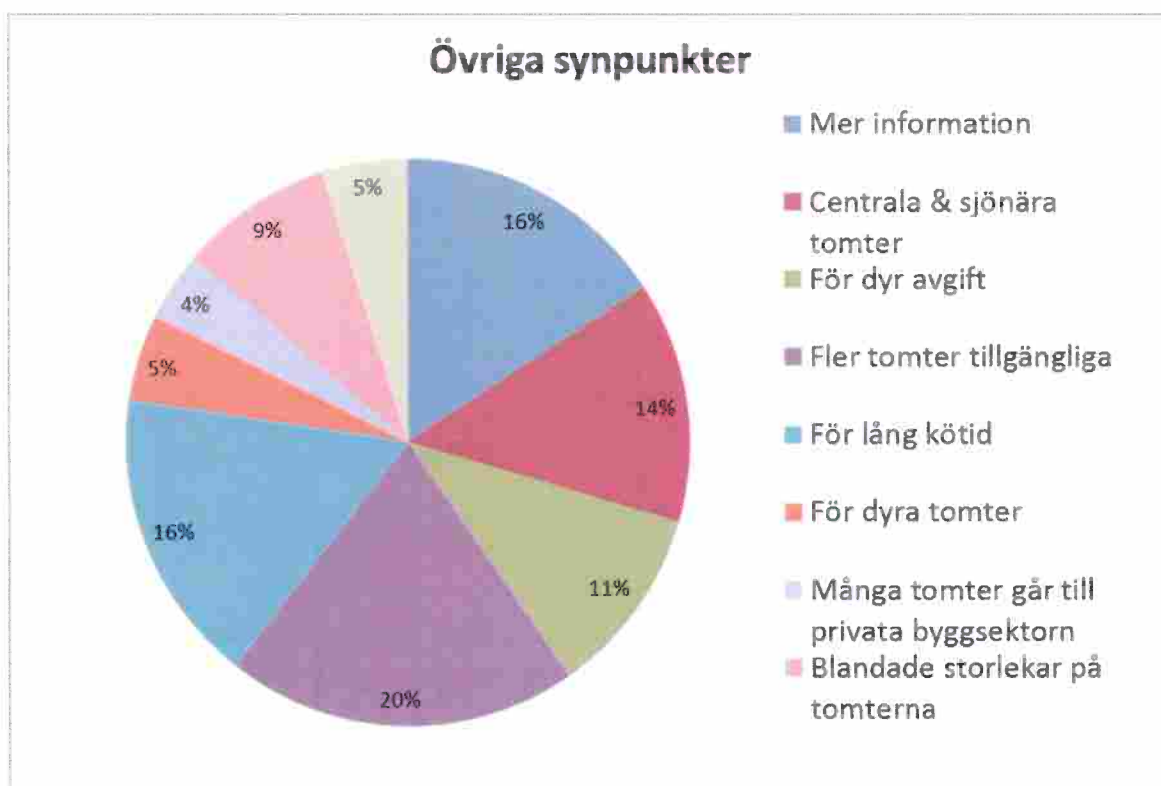
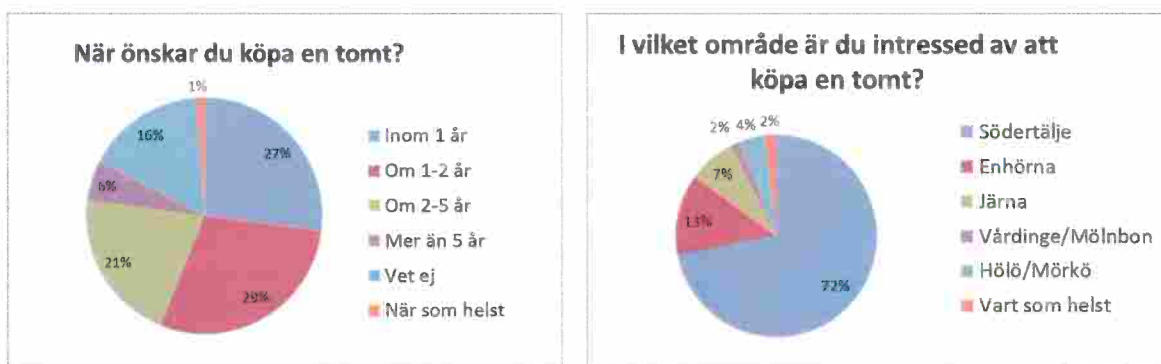
Planerade förmedlingar

Förmedling år (tidigast)	Område	Antal tomter (max)
2014/2015	Björkmossen, Ritorp	11
2016	Kaxberg, Lina	35
2017	Ekgården Norra	15
2018	Enhörna	20
	Hölö	10

Den långa kön och de få förmedlade tomterna de senaste åren till trots så går försäljningen trögt. Det senaste området som förmedlades via tomtkön var Ekgården där 10 tomter erbjöds. Det tog drygt ett och ett halvt år och många handläggartimmar att få alla tomter sålda. De sista tomterna gick till personer med höga könummer och alla i kön som lämnade in intresseanmälan i tid fick erbjudande. Det stora antalet köande gör dels att förmedlingen

blir tungrodd då de som är mest intresserade av att köpa en tomt ofta står sist i kön. Det är också svårt att utesluta att det i praktiken går att sälja vidare sin tomt och därmed sälja sin plats i kön.

En enkät skickades ut till alla i tomtkön under våren 2014 i syfte att undersöka i vilka områden och när de köande önskade en tomt och det erbjöds också en möjlighet att lämna synpunkter på tomtkön. Den främsta synpunkten var att det förmedlas för få tomter, att kön är för lång och att det var för dyrt att stå i kön i förhållande till vad som erbjöds. Förutom att det erbjuds för få tomter så kritiserades också kösystemet för att när det väl kommer erbjudanden så är det fel sorts tomter som erbjuds. Tomterna upplevs vara antingen för dyra eller för oattraktiva och det efterfrågas både större och mindre tomter samt tomter i fina lägen som till exempel sjötomter. En sammanställning av enkätsvaren som kom in följer nedan.



Principer för förmedling och strategi för att ta fram fler tomter

Samhällsbyggnadskontoret förslår att kommunfullmäktige beslutar att den kommunala kön upphör och att tekniska nämnden beslutar om hur förmedlingen av småhustomter ska gå till. Samhällsbyggnadskontoret har idag delegation på att förmedla planlagd mark när det finns principer för priset och i annat fall behövs beslut i Tekniska nämnden, TN.

Förmedlingen föreslås sedan gå till så att tomterna säljs på marknaden via mäklare. Gäller det ett område med flera tomter kan TN välja att sätta ett fast pris som ska motsvara marknadsvärde. TN kan också ta beslut att sälja en eller flera tomter till högstbjudande. Priserna kan då bli både högre och lägre än de priser som kommunen hade satt själva och återspeglar då ett mer rättvist marknadsvärde. En tredje variant skulle kunna vara att välja att sälja genom ett anbudsförfarande där andra kriterier än pris är viktiga. Det skulle till exempel kunna vara om tomterna är svåra att bebygga och därför kräver ett hus anpassat till tomten, eller att tomten har ett speciellt läge i staden som gör att nämnden vill ställa vissa krav på till exempel arkitektoniska kvaliteter.

En nackdel med att ta bort tomtkön är att de som köat länge och betalat mycket pengar genom åren känner att de inte hinner få tillbaka något på sin investering. Å andra sidan har de som stått länge också haft flest erbjudande totalt sett genom åren och sannolikheten att just den tomt som de vill ha kommer tas fram till tomtkön är liten. En annan nackdel är att tomtkön idag agerar skyltfönster för kommunens tomter och via den kan kommunen skicka information direkt till intressenter. De som är intresserade av att köpa en tomt idag är tyvärr hänvisade till att ställa sig sist i kön. Bättre service från kommunens sida skulle vara att faktiskt kunna erbjuda tomter till de som är intresserade. För att göra detta behöver kommunen lyckas få fram fler tomter till förmedling och göra försäljningsprocessen smidigare. Dels leder minskad administration med tomtkön till att projekt- och exploateringsenheten kan lägga mer tid på uppdraget att ta fram mark för bostäder i exploateringsområden. Samhällsbyggnadskontoret föreslår även att TN ger kontoret i uppdrag att ta fram en strategi för, och aktivt jobba med, att ta fram fler småhustomter till försäljning. I detta arbete bör kontoret både samordna framtagandet av småhustomter i exploateringsområden och hjälpa till att prioritera dessa samt kolla på möjligheten att skapa tomter på andra sätt till exempel genom att detaljplanelägga strötomter i förtätningsområden.

En satsning på att ta fram fler småhustomter kan i längden bidra till ökat bostadsbyggande i Södertälje. I kommunens översiktsplan slår vi fast att kommunen skulle behöva möjliggöra för 900 bostäder per år fram till år 2020 för att möta efterfrågan och trygga bostadsförsörjningen i kommunen. Arbetsinpendlingen till kommunen är mycket stor och inflyttningen till Stockholmsområdet likaså. Det finns stora möjligheter för Södertälje att

tillgodose efterfrågan på bostäder för både nuvarande och framtida medborgare om vi kan erbjuda bra boendemöjligheter.