

Kommunstyrelsen

## **Inriktningsbeslut för försäljning av kommunal mark för bostadsändamål, småhustomter**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta:

1. Tomtkön upphör att gälla.
2. Gällande tomttaxa för mark till en- och tvåfamiljsboende, fastställd av KF 1990-12-10 § 152 upphävs och upphör att gälla.
3. Nybildade småhustomter säljs till högstbjudande.
4. Befintliga småhustomter prissätts i enlighet med prismodellen i ortsprisutredningen.
5. Förvaltningen tillåts genom särskilt beslut göra avsteg från riktlinjerna. Beslutets skäl och motivering ska särskilt redovisas.
6. Ändringarna enligt ovan gäller från och med 1 januari 2020.

### **Ärendet**

Den 23 maj 2017 beslutade kommunstyrelsen (KS/2017:150) att uppdra åt förvaltningen att ta fram en ny policy för förmedling av mark avseende bostäder på kommunal mark. Detta ärende utgör en del i det uppdraget.

Timrå kommun har sedan 1970-talet förmedlat bostadstomter genom ett tomtkösystem. Parallellt med förmedling via tomtkän sker även försäljningar via kommunens hemsida samt genom extern part som kommunen anlitar. Fler förmedlingskanaler har på så vis uppstått vid sidan om tomtkän. I tjänsteskrivelsen som föregick beslutet (KS/2017:150) framgår även att den nuvarande utformningen av tomtkän bedöms vara omodern med förhållandevis omfattande administration i förhållande till antalet som står i kön.

Förvaltningen delar den bedömningen och föreslår därför att tomtkän avskaffas. Därutöver föreslår förvaltningen att gällande tomttaxa för småhustomter upphävs (inklusive användandet av exploateringsbidrag) samt att nybildade småhustomter ska säljas till högstbjudande. Det bedöms vara det förmedlingsinstrument som är det mest vedertagna samt genererar den minsta administrationsbördan. Förslaget förutsätter dock att mäklartjänster upphandlas. Endast då uppnår man önskad effekt.

Utgångspris vid försäljning via mäklare till högstbjudande bör sättas i samråd med mäklare eller i enlighet med den bilagda ortsprisutredningen som nyligen genomförts.

Redan befintliga småhustomter och småhustomter som inte blir sålda inom viss tid genom mäklare föreslås saluföras via kommunens hemsida. Dessa tomter bör prissättas i enlighet med prismodellen i den bilagda ortsprisutredning som nyligen genomförts.

Mark för flerbostadshus bör inte omfattas av detta beslut då sådan mark redan omfattas av "Riktlinjer för markanvisningar för exploatering i Timrå kommun" (KF/2018:364). Inte heller bör flertomtsprojekt med exploatör omfattas då även de fallen omfattas av nämnda riktlinjer.

### **Ärendets tidigare behandling**

Den 26 november 2018 (KF/2018:364) antogs "Riktlinjer för markanvisningar för exploatering i Timrå kommun" som en del av ovannämnda uppdrag. Den 4 september 2018 avslogs ett medborgarförslag som innebar att kommunen ska erbjuda tomter med A-läge för bostäder till nyckelpersoner vid nyetablering av företag i kommunen.

### **Beslutsunderlag**

Ortsprisutredning förslag  
Kartbilaga till ortsprisutredning förslag  
Vision 2025

Protokollsutdrag till  
Kultur- och teknikförvaltningen  
Miljö- och byggkontoret

Exp / 2019

### **Förvaltningens överväganden**

Timrå kommun har sedan 1970-talet förmedlat bostadstomter genom ett tomtkösystem. Många tomtköer tillkom när trångboddhet och låg standard var ett utbrett problem i samhället. Tomtköerna fick därför i regel en bostadssocial prägel där tomter fördelades efter behov. Kötid var allt som oftast grunden för fördelningen. Men i regel fick de sökande extrapoäng om de bodde trångt, hade många barn, saknade varmvatten i sin lägenhet etc. I många fall var antalet extrapoäng så väl tilltaget att behovet, snarare än kötiden, var den utslagsgivande faktorn vid fördelning av tomter.

I takt med att bostadsbeståndet över tid genomgått standardhöjningar har den bostadssociala prägeln fått allt mindre betydelse och också mönstrats ut ur tomtkösystemen. Det enda som återstår av det bostadspolitiska instrumentet är numer en tomtkö där tomter fördelas, endast baserat på kötid. Frågan som bör ställas är därför om tomtkön spelat ut sin roll och bör ersättas av något annat?

Parallellt med förmedling via tomtkön sker även försäljningar via kommunens hemsida samt genom extern part som kommunen anlitat. Fler förmedlingskanaler har på så vis uppstått vid sidan om tomtkön.

I tjänsteskrivelsen som föregick beslutet (KS/2017:150) framgår även att den nuvarande utformningen av tomtkön bedöms vara omodern med förhållandevis omfattande administration i förhållande till antalet som står i kön. Vidare framgår ur tjänsteskrivelsen att policyn även borde omfatta förmedling av mark för flerbostadshus.

Sundsvalls kommun har avskaffat sin tomtkö och ersatt den med ett lottningsförfarande. Även Hudiksvalls kommun har avskaffat sin tomtkö och ersatt den med ett lottningssystem.

De alternativ som bedöms relevanta att bedöma vid fördelning av bostadstomter är följande: Lottning, budgivning eller fortsatt fördelning genom tomtkö.

### *Lottning*

Lottning får nog anses vara den rättvisaste metoden för fördelning av tomter. Lottningssystemet gynnar ingen särskild.

Lottningssystemet är dock ett främmande fördelningsinstrument för den typiska tomtspekulanten. En spekulant kan aldrig vara säker på att erbjudas en tomt, utan får förlita sig på ren tur. För någon som planerar att göra sitt livs investering kan det upplevas som frustrerande att inte veta om man någonsin får möjlighet att förvärva en tomt. Inte heller är det möjligt att göra några långsiktiga planer. Står du däremot först i en tomtkö kan du förvänta dig att det snart kommer ett tomterbudande att ta ställning till.

Därutöver ställer ett lottningsförfarande höga krav på transparens och rättssäkerhet. Det får inte råda några som helst tvivel om att tomterna fördelats på strikt slumpmässiga grunder. Det, i sin tur, ställer krav på tydliga interna riktlinjer samt transparens vid själva lottningstillfället. Den administrationsbörda som är kopplad till ett fungerande lottningssystem är betydande, såväl vid införande som vid varje lottningstillfälle.

### *Budgivning*

Att sälja tomter genom budgivning är det mest vedertagna sättet på marknaden vid fastighetsförsäljningar. Många upplever också budgivning som ett rättvist sätt att sälja fastigheter.

Ett budgivningsförfarande gynnar dock kapitalstarka spekulanter framför de med mer begränsade ekonomiska resurser. Emellertid bedöms byggkostnaderna vara en betydligt mer avgörande vattendelare mellan kapitalstarka och kapitalsvaga hushåll. Det är i regel bara kapitalstarka hushåll som har råd att bygga nytt. Ett högre tomtpris har endast en begränsad inverkan på den totala byggkostnaden när det kommer till nyproduktion.

Om budgivningsförfarandet sköts av upphandlad mäklare är administrationsbördan mycket begränsad. En auktoriserad mäklare har också tillgång till viktiga marknadsföringskanaler (exv. Hemnet.se) samt etablerade budgivningsrutiner som marknaden i regel har högt förtroende för.

### *Tomtkö*

Även tomtkösystemet gör anspråk på att vara ett rättvist fördelningssystem. Överhuvudtaget anses kösystemet, i vart fall i Sverige, vara höjden av rättvisa. Ett tomtkösystem är också ett, sedan lång tid tillbaka, vedertaget sätt att fördela tomter i kommunerna. En nackdel med tomtkösystemet är att det i regel gynnar äldre, som ju haft möjlighet att köa under längre tid än en yngre person. Av samma anledning gynnas de med längre planeringshorisont framför de mer impulsiva tomtspekulanterna.

Administrationsbördan är direkt knuten till tomtköns omfattning. En lång kö ökar administrationsbördan medan en kort kö är mer lätthanterlig. Ett fortsatt användande av tomtkön bör dock förenas med en digitalisering av tomtkön. Därutöver bör lämpliga åtgärder vid behov vidtas för att kön inte ska bli för omfattande. En sådan åtgärd kan vara en årlig avgift. En tomtkö ska ha få eller inga spekulanter som står i kön för säkerhets skull. Istället bör den innehålla motiverade tomtspekulanter som bara väntar på att få sätta igång med sitt bostadsprojekt.

### **Slutsats**

Alla föreslagna fördelningssystem gör anspråk på att vara rättvisa. Att införa ett system med lottning tar stora administrativa resurser i anspråk. Interna regelverk måste antas och varje lottning tar ett stort antal timmar i anspråk för att genomföras på ett transparent och rättssäkert sätt. Med dagens bemanning bedöms det innebära en alltför stor administrativ börda, varför lottning inte bedöms vara ett genomförbart alternativ.

Timrå har ca 40 personer i tomtkön där 16 personer har anmält sig de senaste tre åren. Som jämförelse kan noteras att Hudiksvalls tomtkö bestod av cirka 120 personer varav ca 100 var mycket inaktiva.

Men även om tomtkön är mindre innebär den ändå en klart mer omfattande administrativ hantering jämfört med förmedling via mäklare till högstbjudande (förnyelsebrev, ajourföring, utskick mm).

Kommunen har av ekonomiska skäl nyligen valt att inte återbesätta tjänsten som bostadsmarknadsutvecklare. Det innebär att kommunens personella resurser avseende mark- och exploateringsfrågor halverats. De kvarstående personella resurserna bör i så liten utsträckning som möjligt användas till rent administrativa göromål. Varje inriktningsbeslut som vidtas i mark- och exploateringsfrågor bör därför sträva efter en minskad administrativ hantering.

Därför föreslår förvaltningen att nybildade tomter ska förmedlas via mäklare till högstbjudande. Det är ett förfarande som är enkelt, allmänt vedertaget och innebär en mycket liten administrationsbörda. Genom upphandlad mäklare ges kommunen också tillgång till den enskilt viktigaste marknadsföringskanalen för fastigheter - nämligen Hemnet.se.

Utgångspris vid försäljning via mäklare till högstbjudande bör sättas i samråd med mäklare eller i enlighet med den bilagda ortsprisutredningen som nyligen genomförts.

Förvaltningen föreslår att de tomter som inte blir sålda via mäklare läggs ut på hemsidan, i likhet med vad som sker idag. Dessa tomter bör prissättas i enlighet med prismodellen i den bilagda ortsprisutredning som nyligen genomförts. På hemsidan kan kommunen med fördel även informera om att nybildade tomter återfinns hos mäklare och på hemnet.se med flera marknadsföringskanaler.

Vidare föreslår förvaltningen att användandet av exploateringsbidrag vid köp av småhustomt utmönstras då det inte fyller någon egentlig funktion. Det är ett ovanligt förfarande som minskar förutsebarheten för köparna och ökar den administrativa bördan för den kommunala förvaltningen.

Genom ovanstående förslag minskas den administrativa bördan med följden att frigjord tid kan användas till de två huvuduppgifterna - att ta fram ny mark för verksamheter samt nya bostadstomter som i sin tur kan leda till nyetableringar och nya invånare.

Att låta policyn omfatta förmedling av mark för flerbostadshus bedöms inte vara önskvärt. Riktlinjerna för markanvisningar för exploatering i Timrå kommun, som antogs av kommunfullmäktige den 26 november 2018 (KF/2018:364), omfattar bostadsbebyggelse när detaljplan behöver upprättas eller ändras. Mark för flerbostadshus omfattas därför redan av riktlinjer. Behov av några ytterligare regleringar angående flerbostadshus bedöms inte föreligga för närvarande. Detsamma gäller för flertomtsprojekt med exploatör.

Miljö- och byggkontoret

Klas Lundgren  
Miljö- och byggchef

David Östlund  
Mark- och exploateringssamordnare