

Tomt- och byggrättspriser i Timrå – Etapp 2, prismodell och nivåläggning

1. Uppdraget och dess bakgrund

Vi har i ett PM från juli 2017 redovisat en marknadsanalys avseende olika typer av tomtmark i Timrå och angränsande kommuner. I samma PM redovisas även en principmodell för prissättning.

I detta PM redovisas ett konkret förslag till prissättningsmodell samt även förslag till prisnivåer

Arbetet har gjorts i samarbete mellan Lars-Erik Eriksson, Pronova Fastighetsanalys och Anders Sjöberg, Anders Sjöberg Fastighetsanalys.

2. Prismodell - principer

2.1 Småhustomter

Den prismodell som vi föreslår utgår från en bedömning av olika områdens/kommundelars attraktivitet på marknaden. Exploateringskostnader inom det enskilda området är därför inte någon parameter i modellen. Relationen mellan bedömd värdenivå och exploateringskostnader är däremot intressant för val av utbyggnadsområden.

Modellen kan delas in i två moment

- En generell prisnivå för området/kommundelen som speglar ett typvärde som är representativt för flertalet tomter i området/kommundelen samt ett intervall inom vilket differentiering kan ske. I ett första skede föreslår vi att kommunen delas in i ett antal prisområden som ska spegla områdets attraktivitet för nytillkommande småhusbebyggelse. För varje prisområde ges ett förslag på tomtpris. För nya större exploateringsområden bör övervägas om det är lämpligt att bilda ett nytt prisområde utgående från den specifika karaktär som området bedöms ha. Avgörande är här om området har sådana egenskaper att det inte passar in i något befintligt prisområde.
- Differentiering inom området. Främst är det följande faktorer som beaktas
 - Tomtstorlek
 - Läge i förhållande till strand där så är aktuellt
 - Utsikt, i första hand mot vatten men även annan attraktiv utblick
 - Läge i kvarteret, innerkvarter vanligen mindre attraktivt än ytterkvarter, omgiven av flera vägar är oftast negativt
 - grundläggningsförhållanden och topografi
 - eventuella restriktioner med avseende på byggnadsutförande (utöver vad som gäller generellt i området)

2.2 Tomter för flerbostadshus

Underlag för någon direkt bedömning av ett värde på byggrätter för flerbostadshus (hyresrätter) i Timrå finns inte. Inte heller har det byggts några bostadsrätter under senare år som kan ge vägledning via betalade insatser.

Med tanke på det begränsade antal objekt som det kan bli fråga om i närtid bör det göras en individuell värdering i det enskilda fallet.

En värdefaktor som vi vill lyfta fram är parkeringslösning. Möjlighet att ordna parkering till låg kostnad har vi noterat som en närmast avgörande faktor för att få till stånd bostadsbyggande i mindre orter. Parkeringsgarage men även p-däck är närmast omöjligt att finansiera.

2.3 Tomter för hyreshus med lokaler

Kategorin hyreshus rymmer många olika typer av objekt så som kontorslokaler, småbutiker och varuhus. Till den sistnämnda kategorin hänförs även större livsmedelshallar typ Lidl och liknande. Dessa genererar i sin tur vitt skilda markvärden. Det är därför inte möjligt att skapa någon enhetlig värderingsmodell för denna grupp av objekt. Generellt kan sägas att kontorslokaler liksom handel av karaktären närservice vanligen genererar lägre byggrättsvärden än bostäder i motsvarande läge.

För större livsmedelshallar och liknande i goda lägen ligger å andra sidan värdenivån ofta tämligen högt. Nivåer omkring 3 000 kr/kvm BTA är inte ovanliga även utanför storstadslägen. En orsak till en hög värdenivå i kr/kvm BTA för denna typ av objekt är sannolikt en tämligen låg exploateringsgrad på grund av stort behov av p-platser. Värdet per kvm tomtarea blir därför inte lika anmärkningsvärt hög. Även köpcentra och gallerior genererar ofta tämligen höga byggrättsvärden. Läget och tillgång till parkering är viktiga faktorer.

Kontentan av det sagda är att denna typ av tomter måste värderas i det enskilda fallet. Det som går att göra är att bestämma ett antal kriterier som ska beaktas.

För kontor är i första hand följande faktorer relevanta

- Läge inom verksamhetsområden, prissätts lämpligen utifrån jämförelse med prisnivån i övrigt inom området räknat som kr/kvm tomtyta.
- Centrumläge, en viktig faktor här är tillgång till parkering alternativt möjlighet att ordna parkering inom tomten.

För olika typer av handel är i första hand följande faktorer relevanta

- Externa handelslägen av karaktären verksamhetsområden, vanligt för byggvaror, färghandel, vissa typer av lågprishandel mm. Se även industri nedan.
- Externa detaljhandelsområden/lägen delas upp i livsmedel och övrig detaljhandel.
- Centrumhandel, möjligheten till parkering är här en mycket viktig faktor.
- För övrig handel, t ex mindre närbutiker i bostadsområden, bör man närmast se lokalerna som en tillgång för bostadsbebyggelsen och genererar ett mycket lågt byggrättsvärde.

En sak som vi vill framhålla är att Timrå i dag saknar en centrumbildning som enligt vår bedömning attraherar företag att etablera högklassiga kommersiella lokaler i form av gallerior, annan handel eller kontor. Först om en sådan attraktiv miljö tillskapas finns förutsättningar för sådana etableringar och därmed följande höjning av byggrättsvärdena. Som det är i dag bedömer vi det svårt att få till stånd sådana etableringar oavsett hur lågt pris som sätts på byggrätterna.

Vi anser att frågan om en ny centrumbildning är i hög rad avgörande för att få en attraktiv miljö som drar till sig nya verksamheter och aktörer. En studie bör genomföras för att få en långsiktig plan med etappindelning för föreslagen omdaning av centrum. Vår bedömning är att det finns goda förutsättningar för Timrå tätort att få en helt ny centrumbildning men att det måste av ekonomiska skäl ske i etapper.

Liksom för bostäder är parkeringsfrågan viktig när det gäller lokaler i centrala lägen. Utanför centrum är däremot markparkering tämligen självklar lösning.

2.4 Industritomter

En förutsättning för att det ska bli möjligt att ta ut ett påtagligt högre pris för industritomter än i dag är att skapa verksamhetsområden med inriktning mot en kvalificerad användning. Det kan röra sig om handel, serviceverksamhet, kvalificerad tillverkning mm. Typiskt för verksamheterna är att det är fråga om ”riktiga” byggnader och tämligen hög exploateringsgrad och ofta tämligen små tomter. Verksamheterna ställer höga krav på infrastruktur både inom området och i förhållande till omgivningen. Ett tämligen högt pris på marken inom denna typ av områden kan vara positivt ur aspekten att det i sig genererar en högvärdig användning. En mer extensiv användning är mera priskänslig och väljer bort dyra tomter.

Det får således inte vara fråga om upplag, enklare lager eller störande verksamhet. För sådan verksamhet kan med fördel kommunen skapa särskilda områden med större tomter och enklare infrastruktur. I sådana områden kan med fördel priset sättas tämligen lågt för att denna typ av verksamheter, som vanligen är tämligen priskänsliga, ska söka sig dit.

Slutsatsen av det sagda är att det krävs en tydlig prisdifferentiering mellan olika områden och eventuellt även inom områden. Samtidigt måste tydliga krav ställas upp för att verksamheter ska få etableras inom de mest välbelägna områdena.

Prissättningen bör ske utifrån liknande principer som för småhustomter vilket innebär

- Ett riktpreis fastläggs för varje område som speglar normala förhållanden inom området. Faktorer av betydelse är därvid:
 - Områdets karaktär och typisk tomtstorlek
 - Läge i förhållande till servicefunktioner
 - Kommunikationer, vägar järnväg etc
 - Exponering mot trafikleder
 - Grundläggningsförhållanden.
- Differentiering inom ett område görs med hänsyn till främst följande:
 - Tillåtlighet och lämplighet för handel, t ex byggvaror, bilar mm. Lämpligheten påverkas främst av exponering och tillfartsförhållanden
 - Grundläggningsförhållanden
 - Tomtstorlek, stora tomter bör få ett lägre pris per kvm än små.

Den avgjort viktigast faktorn är möjligheten till handel. För sådana tomter bör jämförelse göras med modellen för hyreshus med lokaler. Denna typ av fastigheter inom verksamhetsområden har typiskt sett en exploateringsgrad i storleksordningen 0,25. Värdet uttryckt per kvm tomtarea bör därför ligga i storleksordningen 0,25 gånger värdet per kvm BTA. Om värdet per kvm BTA exempelvis uppgår till 1 000 kr bör värdet per kvm tomtarea ligga på omkring 250 kr.

För befintliga områden med ett antal osålda tomter kommer det att vara svårt att på kort sikt generellt höja prisnivån kraftigt. Vad som kan göras är att differentiera nivån på likande sätt som beskrivs ovan för nya områden.

En kategori av industritomter som bör särbehandlas är bensinstationer. Sådana bör värderas individuellt med avseende på karaktär och läge. För stationer med enbart bensinpumpar är det vanligt förekommande med arrenden som helt eller delvis baseras på försäljning.

3. Nivåläggning

3.1 Småhustomter

Vi tänker oss sex ”prisområden” för villatomter.

Prisområde	Del av Timrå kommun	Riktpris Pris/tomt	Differentiering
Område 1	Fagervik, Böle, Hemmanet	400 000 kr	350 000 - 450 000 kr
Område 2	Timrå tätort, Vävland/Edsgården,	350 000 kr	300 000 - 400 000 kr
Område 3	Kustområde Tynderö	350 000 kr	300 000 - 400 000 kr
Område 4	Mindre tätorter - Tallnäs, Sörberge, Norrberge, Lundevallen, Söråker	300 000 kr	250 000 - 350 000 kr
Område 5	Bergeforsen	250 000 kr	200 000 - 300 000 kr
Område 6	Övriga kommunen	200 000 kr	150 000 - 250 000 kr

Avgränsning, se bilaga 1.

Kommentarer Område 1: Fagervik, Böle, Hemmanet, riktpris 400 000 kr.

Ett potentiellt utbyggnadsområde för bostadsändamål som har mycket höga kvalitéer.

Bedöms som det område med större sammanhängande areal, inom Timrå kommun, som har den största potentialen att utvecklas till ett mycket attraktivt boende. Kustnära, syd-sydvästlägen, sluttande mark som ger stora utsiktsmöjligheter över havet, nära avstånd till centrum, ca 5 km. Kan utvecklas till ett högklassigt bostadsområde. Bör planeras med en helhetssyn och att successivt utbyggda områden får en samhörighet och samspel med varandra. Miljön kan gärna bygga på den bruksmiljö som delvis fint väl bevarad i delar av Fagervik. Området kan exploateras

för blandat villor, radhus och flerfamiljshus. I Översiktplan för Timrå kommun har områdena Ubo 4, Ubo 6 och Ubo 7 lags ut som möjliga bostadsområden.

För att kommunen ska kunna hålla så stor kontroll som möjligt på de exploateringsområden som successivt kommer att säljas bör en plan tas fram på hur området bör utformas. Ett förslag är att det utlyses någon form av arkitekttävling som leder fram till en modell för området och ett utbyggnadsprogram. Utbyggnadsprogrammet kan sedan ligga till grund för exploateringsavtal som tecknas med berörda exploatörer.

Kommentarer Område 2: Timrå tätort, Vävland/Edsgården, riktpolis 350 000 kr.

Centrala tätortslägen kommer alltid att vara intressanta för nya småhusetableringar. I de mest centrala delarna kan det mest vara fråga om kompletteringar av lucktomter, viss förtätning o.dyl. Kommunen har i sin Översiktsplan även föreslagit ett antal nya planområden, Ubo 2 och Ubo 21. Områdena bedöms som reservområden på lång sikt.

Kommentarer Område 3: Kustområde Tynderö, riktpolis 350 000 kr.

Vissa delar av Område 3 har även lagts ut i kommunens Översiktsplan (Ula 11) som område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, sk LIS-områden.

Här finns stor tillgång till orörda strandområden med bästa väderstreckslägen, syd-syd-väst. Med varsam planering bör den nuvarande karaktären kunna bibehållas så att landsbygdkaraktären inte går förlorad. Området bedöms vara mycket attraktivt och har stora utvecklingsmöjligheter. Föreslaget riktpolis har satts på samma nivå som Timrå tätort men föreslås utgöra ett eget prisområde. Det motiveras av att beroende på hur området kan utvecklas kan området behöva prisjusteras i förhållande till Timrå tätorts prisnivå inom en nära framtid.

Kommentarer Område 4: Mindre tätorter - Tallnäs, Sörberge, Norrberge, Lundevallden, Söråker, riktpolis 300 000 kr.

Inom detta prisområde finns ett stort antal potentiella utbyggnadsområden för den som vill bo i en mindre tätort med naturen nära inpå. De största utbyggnadsområdena finns i Söråker DP9 och Ubo 12 och Ubo 13. Fina syd- sydvästlägen med lite utsikt över havet.

Kommentarer Område 5: Bergeforsen, riktpolis 250 000 kr.

I Bergeforsen finns ett antal mindre framtagna detaljplaner för småhusbebyggelse. Kommunen har även tagit fram en detaljplan, Djupängen DP1, som är anpassad för hästägare med extra stora tomter m.m. och närhet till intilliggande ridskola.

Kommentarer Område 6: Övriga kommunen, riktpolis 250 000 kr.

Att kommunen erbjuder tomtmark utanför prisområde 1-4 torde vara i undantagsfall.

Det är i dessa fall ofta frågan om väl valda platser med höga kvaliteter och höga naturvärden. Föreslagen prisnivå gäller dock inte strandnära havslägen eller strandtomter vid insjö. Där får enskilda värderingar göras i varje förekommande fall.

3.2 Flerbostadshus

För hyresrätter inom centralorten bör inriktningen vara ett pris på 1 000 kr/kvm BTA. Ett lägre pris bör övervägas för tomter där det krävs dyrbar parkeringslösning.

För hyresrätter utanför centralorten föreslås ett pris på 500 – 1 000 kr/kvm BTA beroende på läge och karaktär.

För bostadsrätter i attraktivt läge inom centralorten bör man sträva efter en prisnivå på 1 500 kr/kvm BTA. Utanför centralorten föreslås en prisnivå på 1 000 – 1 500 kr/kvm BTA beroende på läge och karaktär.

För såväl hyresrätter som bostadsrätter gäller att små byggnader av radhuskaraktär vanligen är attraktiva och motiverar ett pris i den övre delen av intervallen.

3.3 Hyreshus med lokaler

Som framgår av avsnitt 2.3 ovan bör denna typ av objekt prissättas i det enskilda fallet beroende på i första hand användningssätt samt läge. Nedanstående värdenivåer bör därmed ses som riktlinjer som kan fungera som vägledning vid kommande förhandlingar med intressenter.

- Kontorsbyggrätter bedömer vi endast bli aktuella i centrala delar av centralorten. Här bör en prisnivå på 1 000 kr/kvm BTA kunna tillämpas.
- Handel i form av större livsmedelshallar liksom köpcentra med behov av stora parkeringsytor lokaliseras enbart i goda kommunikationslägen. En prisnivå på cirka 2 500 kr/kvm BTA bör tillämpas för sådana objekt.
- Centrumhandel har en svår konkurrenssituation gentemot externa handelsområden och tål sannolikt inte lika hög prisnivå på byggrätten. Vi bedömer att en prisnivå likartad som kontorslokaler, dvs 1 000 kr/kvm BTA, är realistisk. Undantag kan vara gallerior i bästa läge och under förutsättning att goda parkeringsmöjligheter kan tillhandahållas. I dessa fall bör ett pris på cirka 2 500 kr/kvm BTA kunna tillämpas.
- För övrig handel så som mindre butiker i bostadsområden eller butiker i kommunens övriga tätorter bör ett närmast symboliskt pris tas ut.

3.4 Industritomter

För industritomter föreslår vi fyra prisområden

Prisområde	Del av Timrå kommun	Riktpris Kr/kvm	Differentiering
Område 1	Lägen utmed E4 och Terminalvägen	250	200-300
Område 2	Övrigt Timrå tätort, Torsboda och Sundsvall-Timrå flygplats	175	125-200
Område 3	Mindre tätorter - Bergeforsen, Sörberge, Norrberge och Söråker	100	75-125
Område 4	Övriga kommunen	75	60-90

Avgränsning, se bilaga 2.

Kommentarer Område 1: Lägen utmed E4 och Terminalvägen

Områden utmed E4 och Terminalvägen bedömer vi vara intressant för etableringar med inslag av handel så som byggvaror och vissa typer av sällanköpsvaror. Även andra lokaliseringar som kännetecknas av en hög exploateringsgrad är tänkbara. Inom området föreslås ett riktvärde på 250 kr/kvm. Differentiering mellan 200 och 300 kr/kvm bör kunna göras, främst med avseende på tomtstorlek och exponering (med tanke på attraktivitet för handel).

Kommentarer Område 2: Övrigt Timrå tätort och Torsboda

För övriga tätorten, Torsboda och Sundsvall-Timrå flygplats föreslås ett riktvärde på 175 kr/kvm där handelsetableringar inte är aktuella. En spridning mellan 150 och 200 kr bör kunna ske, för mycket stora (främst djupa) tomter eventuellt ned till 125 kr/kvm. Om handel är aktuell bör även här en nivå på 250 kr/kvm tillämpas.

Kommentarer Område 3: mindre tätorter

För mindre tätorter är efterfrågan på industrimark fortfarande blygsam. Ett riktvärde om 100 kr/kvm föreslås vilket innebär en mindre höjning i förhållande till nuvarande tomttaxa (80 kr/kvm). En spridning mellan 75 och 125 kr bör kunna ske främst med hänsyn till lokalisering i förhållande till genomfartsvägar och markens förutsättningar för exploatering.

Kommentarer Område 4. Övriga delar av kommunen

För övriga delar av kommunen torde mark för industriändamål efterfrågas endast i undantagsfall. Oavsett läget har kommunen vissa grundkostnader för att kunna erbjuda mark för industriändamål.

Inom detta område bör sådana verksamheter styras som inte bör ligga inom eller nära tätbebyggt område, t. ex recycling, deponi, bulleralstrande verksamhet o. dyl.

4. Prismodell - genomförande

4.1 Införande av nya priser

En förändring i prismodellen som bör införas omgående är att avskaffa modellen med ett lågt tomtpreis och exploateringsbidrag. De priser som åsätts tomterna avser avstyckad tomt inklusive tillgång till gata. Tillkommer gör anläggningsavgifter för vatten och avlopp och i förekommande fall fjärrvärme och andra typer av anslutningar.

De principer för en ny prissättning av olika typer av tomter som vi föreslår innebär genomgående en ökad grad av differentiering av priserna såväl mellan som inom olika områden/kommundelar. Det blir därför inte hanterbart att fastställa en ”tomttaxa” genom ett beslut i kommunfullmäktige på samma sätt som skett tidigare. En följd av detta blir att gamla beslut om tomtpreis måste upphävas.

Nuvarande ”taxor” ersätts med ett beslut om riktvärden (inklusive intervall) enligt ovan. Prissättning av enskilda tomter inom angivna intervall får därefter ske på delegation.

4.2 Övergångsregler

I de fall som det föreslås en väsentlig höjning av tomtpiserna bör i vissa fall övervägas ett successivt införande. Det gäller främst småhustomter respektive industritomter inom eller i nära anslutning till befintliga områden. Vår bedömning är att det bör vara möjligt att genomföra höjningen i två steg. I nya områden bör däremot den nya nivån gälla från början. Vi är medvetna att det i vissa fall kan vara svårt att dra gränsen för vad som är ett nytt område och vad som är utvidgning av ett befintligt. Detta måste avgöras från fall till fall med ledning av områdets karaktär, koppling till infrastruktur mm.

Hyreshustomter, såväl bostäder som kommersiella lokaler, har inte sålts på senare tid så där finns inte något sådant behov av ett successivt införande. Däremot finns anledning för i vart fall bostäder att stimulera någon form av ”pilotprojekt” för att visa att det finns möjlighet att bygga i Timrå. Samtidigt bör på något sätt markeras att ett sådant pris riktar sig till någon eller ett fåtal som är först att bygga något och att det finns en långsiktig målsättning att prisnivån ska ligga på någon form av självkostnadsnivå.

4.3 Nya planområden/projekt

När nya planområden tas fram bör man överväga om det är lämpligt att skapa ett nytt ”prisområde” för det nya planområdet eller om det bör tillhöra ett befintligt. Ett alternativ kan vara att se över prisnivån i området och eventuellt justera nivån i hela det befintliga området i samband med att det tillkommer tomter/industrimark eller vad som nu projektet innehåller. På detta sätt hålls modellen levande över tid.

.....
Lars-Erik Eriksson
Lantmätare

.....
Anders Sjöberg
Lantmätare