

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kommunfullmäktige

## Prissättning av tomtmark - Stattena Norra, etapp söder - Återremiss

### Förslag till beslut

Kommunfullmäktige föreslås besluta

- att tomtpriiset för fastigheterna Bjärsjölagård 1-4 och Bordsjö 1-2 skall fastställas till 500 kr/m<sup>2</sup> exklusive anslutningsavgifter.
- att tomtpriiset för resterade kvartersmark inom detaljplanen Stattena norra, belägen söder om Bjärsjölagård 4 och Bordsjö 2, del av fastigheten Hörby 43:47 skall fastställas till 1400 kr/m<sup>2</sup> BTA exklusive anslutningsavgifter.
- att sälja fastigheterna Bjärsjölagård 1-4 och Bordsjö 1-2 genom kommunens tomtkö.

### Ärendebeskrivning

Ärendet gällande prissättning av tomtmark på Stattena norra, södra etappen, återremitterades till kommunstyrelsen av kommunfullmäktige (2018-03-26, § 47) för ytterligare beredning. Kommunfullmäktige vill få utrett om tomterna är byggklara eller ej och i vilket skick de ska säljas.

### Tomternas byggbarhet

Inför planläggningen av området genomfördes en geoteknisk undersökning av hela området för att fastställa markens byggbarhet. Denna geotekniska undersökning med tillhörande teknisk PM,

Samhällsbyggnadsförvaltningen

daterad 2011-04-15, tillsammans med ytterligare kompletterande undersökningar inför projekteringen har legat till grund för vilka åtgärder som bedömdes nödvändiga i samband med iordningställandet av tomtmarken.

I exploateringskedet banades matjorden av och tomterna tillsammans med den intilliggande allmänna platsmarken grovterrasserades. Denna grovterrassering (höjdjustering av marken) är gjord med byggbara massor. Större stenar och icke byggbara massor har tagits bort. Matjorden, vilken på grund av den regniga hösten och kalla vintern, fortfarande ligger kvar i högar på området, kommer att läggas tillbaka i ett jämt lager över alla tomterna så snart vädret tillåter.

Kvartersmarken är inte blockröjd, dvs. man har inte grävt igenom alla massor ned till ca 1 m djup för att kontrollera att det inte finns några större block under mark eftersom detta inte ansågs ekonomiskt försvarbart. Vid grävning för ledningar inom tomtmark finns det därför en liten risk att man hittar block eller större stenar. Denna information, tillsammans med den geotekniska undersökningen kommer köparna att få från kommunen.

### **Byggklara tomter**

Utgångspunkten är att sälja tomterna i befintligt skick. Detta är en standardskrivning för att undvika framtida tvister gällande vad som menas med ordet "byggklar".

Inför byggnation på tomterna kommer köparna vara tvungna att bana av matjorden på de ytor som ska bebyggas eller hårdgöras och därefter lägga på en överbyggnad enligt vissa tekniska specifikationer (olika beroende på vad som ska byggas/göras). Detta är inget som någon kommun som säljer kan ansvara för eller bekosta. Då kan köparen ifrågasätta om tomten är byggklar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

I bygglovsskedet kommer till exempel enligt uppgift från Bygg & Miljö-avdelningen inga kompletterade geotekniska utredningar gällande markens beskaffenhet att krävas så länge köparen vill bygga en standardvilla med en grundläggning av typen ”platta-på-mark”. Vad vi inte kan garantera när vi säljer en tomt är att köparen bygger en standardvilla av den här typen. Köparen kanske vill bygga med alternativa metoder eller en annorlunda grundläggning vilket kräver särskilda åtgärder eller utredningar för att bygglov ska kunna beviljas.

Vad som ligger i begreppet ”byggklar” är så pass otydligt att det bedöms vara olämpligt att använda i samband med markförsäljningar eller avtal. Köpare av fastigheter har en långtgående undersökningsplikt och det kommunen ska tillhandahålla är den information om fastigheten som finns tillgänglig, exempelvis geotekniska undersökningar.

### **Jämförelse med andra kommuner**

Hur olika kommuner väljer att marknadsföra sina tomter varierar något. Hässleholms kommun säljer sina tomter i befintligt skick medan Höörs kommun väljer att marknadsföra sina som byggklara alternativt byggbara (olika beroende på i vilket informationsmaterial man läser). Ur prospekten för tomter i Höör framgår dock att ”Tomtköparen skall själv förvissa sig om att rätt grundläggningsmetod väljs samt ombesörja och bekosta eventuella kompletterande grundundersökningar”. Inför tomtsläpp i Eslövs kommun låter kommunen göra en geoteknisk undersökning av markförhållandena. Samtidigt görs det med förbehållet att ”Beroende på var huset byggs på tomten kan det i en del fall krävas ytterligare en geoteknisk undersökning”.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Att sälja tomterna på Stattena norra i befintligt skick, bifoga geoteknisk undersökning samt redogöra för hur tomterna i övrigt iordningsställs kan därmed inte anses skilja sig i någon nämnvärd omfattning från hur omkringliggande kommuner hanterar sina tomtförsäljningar

Åsa Ratcovich  
Samhällsbyggnadschef  
exploateringsingenjör

Carin Holst  
Mark- och

Mikael Wallberg  
Planering- & utvecklingschef

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2018-01-25

Geoteknisk undersökning – Rapport samt teknisk PM, daterat 2011-04-15

Gällande detaljplan, arkivnummer 1266/P185, laga-kraft-vunnen 2011-02-03