

## **Södra Hemlingby- Prissättning avseende tomt för allmänna ändamål**

### **Bakgrund**

Undertecknad har i PM 2015-04-09 lämnat förslag till prissättning av byggnads-  
kvarter inom Södra Hemlingby. Kommunen har nu lämnat uppdrag att se över  
prissättningen avseende en tomt för VO-boende, förskola och skola.

Prisförslaget ska grundas på programhandling 2019-04-19 upprättad av  
Gavlefastigheter, Gavlegårdarna samt White.

### **Prisförslag**

#### *Förutsättningar*

Nedan angivna priser avser enbart marken inklusive tillgång till gata. Säljaren  
förutsätts bekosta förrättning för att bilda tomten. För eventuell ytterligare  
fastighetsbildning svarar köparen som även har att bekosta samtliga anlägg-  
ningsavgifter enligt gällande taxor.

#### *VO-boende*

I PM 2015-04-09 föreslås för VO-boenden ett pris på 1 000 kr/kvm BTA. Priset  
grundas på ett pris på 1 400 kr/kvm BTA för de egentliga bostäderna och ett  
antagande om att bostäderna upptar 70 % av hela ytan, övriga 30 % antas  
innehålla allmänna lokaler av olika slag som är specifika för boendeformen.  
( $0,7 * 1400 = 980$  vilket avrundas till 1 000 kr/kvm BTA.)

Jag föreslår att samma pris tillämpas nu och appliceras på en bedömd bruttoarea  
på 6 500 kvm (5 790 kvm LOA bedöms motsvara cirka 6 500 kvm BTA). Detta  
ger ett pris i denna del på 6 500 000 kr.

#### *Skola och förskola*

Vad gäller skola och förskola gäller att dessa till viss del betjänar det egna  
området och till viss del har ett vidare upptagningsområde. När det gäller det egna  
områdets behov kan anföras att dess nyttigheter påverkar värdet av övriga  
fastigheter i området och på så sätt redan är betalade genom tomtförsäljningarna i  
området. Detta kan däremot inte hävdas till den del som lokalerna betjänar andra  
områden i kommunen. Någon exakt fördelning mellan vad som tillhör området  
och inte låter sig inte göras på något enkelt sätt. I stället väljer jag att väga in  
synsättet vid en bedömning av skäligt pris för marken.

Generellt gäller att värdet för byggrätt för lokaler vanligen är lägre än byggrätt för  
bostäder. Exempelvis är taxeringsvärdet inom området 1 400 kr/kvm BTA för  
lokaler och 1 900 för bostäder. Taxeringsvärdet innefattar tillgång till VA samt  
tomtanläggningar. Om man antar att dessa nyttigheter är värda ungefär lika  
mycket för bostäder respektive lokaler är värdeskillnaden i relativ mening större  
än så om man enbart avser byggrättens värde.

Med beaktande av att lokaler har ett lägre byggrättsvärde än bostäder samt att lokalerna i det här fallet i viss mån tillgodoser ett områdesbehov föreslår jag ett pris som motsvarar 700 kr/kvm BTA. Detta applicerat på areauppgifter i programhandlingen ger följande:

Total bruttoarea, 17 780 kvm, minskat med 6 500 som avser bostäder enligt ovan ger 11 280 vilket multiplicerat med 700 ger avrundat 8 000 000 kr.

*Sammanfattning*

Ovanstående ger ett totalt pris för tomten på **14 500 000 kr**  
(6 500 000 +8 000 000).



Anders Sjöberg