

Handläggare
Anna Sahlin,
exploateringsingenjör

Tjänsteskrivelse
2023-11-07

Diarienummer
KS-2023/532

Kommunstyrelsen

Försäljning av villatomter utan behov av planläggning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen uppdrar åt förvaltningen att försälja sju avstyckade fastigheter från Ekeby 1:183, i Myrbacken samt Skäggesta.

Sammanfattning av ärendet

Efter uppdrag från kommunstyrelsen 2023-03-27 om att identifiera möjligheter att erbjuda tomter för bebyggelse av fristående enbostadshus till försäljning, har förvaltningen inventerat kommunens fastighetsinnehav utanför centrala Knivsta och Alsike. Inventeringen har identifierat platser med potentiell byggnation av fristående enbostadshus utan krav på detaljpanelläggning. Inventeringen har resulterat i försäljningsförslag om totalt sju avstyckade fastigheter för fristående enbostadshus. Genom försäljning av obebyggda villatomter avser kommunen nu att försälja sju stycken avstyckade fastigheter till fysiska personer. Ansökan om fastighetsbildning är inlämnad till Lantmäteriet och förväntas färdigställas omkring årsskiftet 2023/2024.

Bakgrund

Bebyggelse av enbostadshus kan enligt plan- och bygglagen medges i viss omfattning utan krav på detaljplan, vilket ger möjlighet att bilda fastigheter för bostadsändamål utan ändring eller antagande av ny detaljplan, förutsatt att bygglov kan påräknas.

En inventering av kommunägd mark har genomförts utifrån kommunstyrelsens beslut 2023-03-27, § 44, samt ordförandeförslaget i det ärendet (KS-2023/184), med syftet att identifiera upp till 40 stycken möjliga nya villatomter, d.v.s. fastigheter som är möjliga att nybilda för bebyggelse av fristående enbostadshus. Avsikten har varit att fastigheterna ska kunna bildas och erbjudas till försäljning till fysiska personer.

Denna återrapportering och förslag till försäljning utgör en delrapportering och inventeringen av upp till totalt 40 stycken styckningslotter fortsätter, med beräknad slutrapportering under år 2024.

Inventering av kommunens fastighetsinnehav

I inventeringen har kommunägd mark utanför centrala delar av Knivsta och Alsike sökts. Inventeringen har resulterat i två stycken områden – Myrbacken och Skäggesta – som pekats ut som lämpliga för avstyckning av totalt sju stycken styckningslotter avsedda för bebyggelse av fristående enbostadshus.

Inom ramen för inventeringen har sju potentiella belägenheter för enbostadshus prövats och beviljats genom förhandsbesked för bygglov. Avseende Skäggesta är förhandsbesked beviljat för två enbostadshus, se bilaga 1, bild 6. Avseende Myrbacken är förhandsbesked beviljat för fem enbostadshus, se bilaga 1, bild 7.

Ansökan om avstyckning av fastigheter är inlämnad till Lantmäteriet och fastighetsbildning är påbörjad. Lantmäteriet har bedömt att fastighetsbildningen ska färdigställas omkring

årsskiftet 2023/2024. Ansökan gäller avstyckning från kommunens fastighet Ekeby 1:183 samt nybildning av totalt sju nya fastigheter samt inrättande av gemensamhetsanläggning för infart m.m. till fastigheterna i Myrbacken.

Försäljningsprocess

När lantmäteriförrättningen har vunnit laga kraft kan försäljning av nybildade fastigheter påbörjas. Försäljning är helt beroende av gällande marknadsförutsättningar som i hög grad avgörs av omvärldsfaktorer. Försäljning bedöms i nuläget kunna påbörjas under år 2024, dock med risk för tidsförskjutning till år 2025 på grund av rådande marknadsförutsättningar.

Ekonomisk konsekvensanalys

De bedömda projektnettot uppgår till 7-10 mnkr. Intäkter i projektet utgörs uteslutande av försäljningsintäkter för nybildade fastigheter, medan kostnader främst utgörs av förhandsbesked, lantmäteriförrättning, mäklarkostnader samt lagfartskostnader.

Inom området Myrbacken planeras en gemensamhetsanläggning för infartsändamål m.m. För att maximera försäljningsintäkten och kommunens nettoresultat utreder förvaltningen vidare bekostande och anläggande av infartsvägen.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande daterat 2023-11-07

Bilaga 1 Bilder med beskrivning av området 2023-10-25

Beslut från kommunstyrelsen 2023-03-27, § 44

Beslutet ska skickas till

Tillväxtchef

Mark- och exploateringschef

Handläggare

Samhällsbyggnadschef

Miljö- och byggchef (Tf)

Antonio Ameijenda

Tillväxtchef

Barnchecklista inför beslut

1. Påverkar beslutet barn?

Ja

Nej

Enligt FN är alla under 18 år
att betrakta som barn

Inventering av mark till försäljning görs i första hand utifrån rådande markanvändning och lagar och regler. Dock har i inventeringsskedet boendes, inklusive barns, perspektiv tagits i beaktande vid val av förslag till möjliga nya fastigheter.

Om, **ja fortsätt** med frågorna.

2. Hur har barns bästa beaktats?

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja

Nej

Inte aktuellt. Beslutet rör inte övergripande flerårig plan/ flerårigt styrdokument

Om ja, förklara på vilket sätt barn varit delaktiga i beslutet, vilka åsikter barnen lyft fram samt hur dessa åsikter beaktats i beslutet. Om nej, förklara varför barn inte tillfrågats.