

Handläggare
Klara Johansson
50265

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2020-04-02

Ärendebeteckning
KS 2020/0290

Kommunfullmäktige

Ändring i regler för Kalmar kommuns tomtkö samt riktlinjer för försäljning av villatomter i Kalmar kommun

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att anta ändrade regler för Kalmar kommuns tomtkö. Dessa regler ska upphöra att gälla när samtliga tomter i utpekade områden i Regler för Kalmar kommuns tomtkö har erbjudits tomtkän, dock senast 31 december 2029.

Kommunfullmäktige beslutar att anta Riktlinjer för försäljning av villatomter.

Villatomter som inte omnämns i Regler för Kalmar kommuns tomtkö säljs enligt Riktlinjer för försäljning av villatomter.

Bakgrund

Kalmar kommun har haft en tomtkö sedan 1950-talet. Syftet med tomtkän verkade vara att minska rådande trångboddhet och höja boendestandarden för de som saknade egna större tillgångar. För att öka möjligheten för gemene person att bygga hus inbjöds bara vissa till att stå i tomtkö - du fick inte äga ditt nuvarande boende eller en annan fastighet, och du var tvungen att vara kyrkobokförd eller ha fast anställning inom kommungränsen. Vissa undantagsfall kunde godkännas för en köplats. Troligtvis subventionerade kommunen, liksom andra kommuner, tomtpriserna till kunder i tomtkän. Statligt finansierade lån erbjöds under en tid vid tomtköp. Köpte man en tomt, var man skyldig att med så kallad värdförbindelse medverka till att bostaden man lämnade övergick till kommunens bostadsförmedling. Tiden man fick stå i tomtkän var begränsad till tre år, sedan tillkom extra avgift.

Efterkrigstidens boendesituation skiljer sig från idag. Idag har vi inte heller ovan nämnda krav på personer som vill ställa sig i tomtkän och tomterna säljs till marknadsmässiga priser, varför ett behov av att fördela tomter i detta kösystem inte kvarstår.



Fördelningsmetoden med försäljning via en tidsbunden kö ger flera svårigheter. Idag finns cirka 400 kunder med i tomtkön. Flera kunder har stått i kön sedan 70-, 80-, 90- och 00-talet utan att köpa någon tomt. Vi ser en trend att det är få som har stått längre tid än två år i tomtkön som köper en tomt. Det är också generellt få ur tomtkön som väljer att köpa tomt.

Att erbjuda villatomter via en tidsbunden kö gör att fördelningsprocesserna blir långa. Det är på förhand svårt att veta om kund kommer att bli erbjuden tomt, och i så fall vilken, så kunder erbjuds därför 30 dagars avgiftsfri reservationstid. Kunden väljer sedan att köpa eller tacka nej till tomten. I och med att relativt många anmäler intresse men sedan tackar nej, blir de sammalagda reservationstiderna till månader långa väntetider för dem som väntar på besked.

Tomtkön ses som ett hinder för unga och potentiellt nya kallarbor. Tomtkön används delvis som ett verktyg för köp i spekulationssyfte, vilket kommunen har försökt motverka genom åren, men det är svårt att stävja. Administration vid framförallt fördelning av nya tomter, men även hantering av tomtkön, är tidskrävande - tiden bör istället användas till att utveckla nya bostadsområden.

Tomtkön i Kalmar kommun föreslås upphöra att gälla när villatomter i nedan områden har erbjudits kunder i tomtkön. Dock ska detaljplan för områdena få laga kraft, samt kunna genomföras och villatomter erbjudas tomtkön senast 31 december 2029.

- Läckeby - Snättebro, etapp 2
- Fjölebro, del av etapp 5
- Trekanten - Ester Bagerskas väg, etapp 1
- Karlssons äng kv. Tepåsen och Tekoppen
- Rinkabyholm - Södra staden, etapp 1 och 2
- Ljungbyholm södra, etapp 2
- Villatomter som kan erbjudas tomtkön år 2020

För övriga tomter ska Riktlinjer för försäljning av villatomter gälla från och med 1 januari 2021.

Efter att villatomter i ovan områden erbjudits tomtkön, eller senast 1 januari 2030, gäller de nya riktlinjerna för alla villatomter.

Sista dag för registrering av nya kunder i tomtkön föreslås till 31 augusti 2020.

Klara Johansson
exploateringsingenjör

Bilagor

Regler för Kalmar kommuns tomtkö

Riktlinjer för försäljning av villatomter

Regler för tomtkön i Kalmar kommun reviderade av kommunstyrelsen den 4 april 2017, § 63 (upphör att gälla)

Regler för Kalmar kommuns tomtkö

1. Syfte

Syftet med tomtkön är att förmedla kommunens tomter för villor till privatpersoner som ämnar bygga ett enfamiljsbostadshus i syfte att bo i huset som byggs.

2. Villatomter som ska erbjudas tomtkön

Alla villatomter som kan säljas under 2020 kommer att erbjudas tomtkön. Även villatomter i nedan områden kommer att erbjudas tomtkön under förutsättning att detaljplan för områdena får laga kraft, samt kan genomföras och villatomter kan erbjudas tomtkön senast 31 december 2029.

- Läckeby - Snättebro, etapp 2
- Fjölebro, del av etapp 5
- Trekanten - Ester Bagerskas väg, etapp 1
- Karlssons äng kv. Tepåsen och Tekoppen
- Rinkabyholm - Södra staden, detaljplan för etapp 1 och 2
- Ljungbyholm södra, etapp 2

De områden med villatomter som berörs visas i bilagda kartbilder nedan.

3. Huvudman för tomtkön

Huvudman för kommunens tomtkö är kommunstyrelsen. Hantering av tomtkön sköts av kommunledningskontoret.

4. Registrering i tomtkön

Den som vill bli medlem i tomtkön kan registrera sig via kommunens webbplats fram till och med den 31 augusti 2020, sedan stängs tomtkön för ytterligare anmälningar. I tomtkön godkänns endast personer som fyllt 18 år. Gifva eller sammanboende får inte registreras i mer än ett namn. Platsen i tomtkön får inte överlåtas till annan.

Den som registrerat sig i tomtkön ska hålla sina kontaktuppgifter aktuella och meddela eventuella ändringar till kommunledningskontoret via e-tjänst på hemsidan.

5. Avgift för tomtkö

Kalmar kommun tar ut en avgift för medlemskapet i tomtkön. Avgiften betalas till kommunledningskontoret. Vid registrering i tomtkön debiteras en avgift om 500 kronor, vilket sker oberoende av när registreringen sker under året. När nytt kalenderår infaller faktureras en årsavgift om 400 kronor.

6. Avregistrering ur tomtkön

Avregistrering sker när medlem i tomtkön accepterat erbjuden tomt och har tillträtt fastigheten, när avgift inte betalats i tid eller när information avseende tomtkön inte når medlem och post eller e-post därför returneras till kommunledningskontoret.

7. Information till medlem i tomtkön

Kommunledningskontoret skickar ut information avseende tomtkön till medlem i första hand via e-post och i andra hand via brev. Information om nya villatomter läggs ut på kommunens hemsida samt till medlemmarna enligt ovan.

8. Intresseanmälan och tilldelning av tomt

Intresseanmälan av ledig tomt sker via e-tjänst på kommunens hemsida. Tilldelning av tomt görs efter turordning i tomtkön.

9. Försäljning av tomt

Kommunledningskontoret ansvarar för försäljning av Kalmar kommuns villatomter. Försäljning av villatomt sker

- 1) i första hand till privatperson (fysisk person) som bygger i syfte att bo i huset som byggs. Personer som under en fyraårsperiod tillbaka i tiden har köpt eller sålt en villatomt som erbjudits genom tomtkön får inte tillgodoräkna sig sin köplats vid lansering av nya villatomtområden. Detta gäller även om personen inte har köpt villatomten av kommunen, utan har köpt eller sålt som tredje part. Gäller även medsökande till kund i tomtkön.
- 2) i andra hand till övriga såsom företag (juridisk person), privatperson som ämnar bygga hus som ska säljas vidare eller privatperson som har köpt eller sålt en villatomt under en fyraårsperiod tillbaka i tiden.

10. Särskilda villkor vid köp av villatomt

Köpekontraktet innehåller bland annat följande särskilda villkor.

Finansiering I samband med att köpekontrakt undertecknas intygar köparen att det finns ekonomiska förutsättningar för köp och byggnation av bostadshus.

Tillträde Byggherren tillträder fastigheten tidigast när bygglov har fått laga kraft, köpskillingen är erlagd och eventuella andra villkor är uppfyllda.

Byggnadsskyldighet Köparen har 24 månader på sig att färdigställa huvudbyggnaden med godkänt slutbesked, annars utgår vite.

Medgivande vid överlåtelse Om köpare, utan kommunens skriftliga medgivande, överläter fastigheten innan byggnadsskyldigheten är uppfylld utgår vite.

Likaså godkänner köpare de föreskrifter och villkor som gäller för respektive tomt.

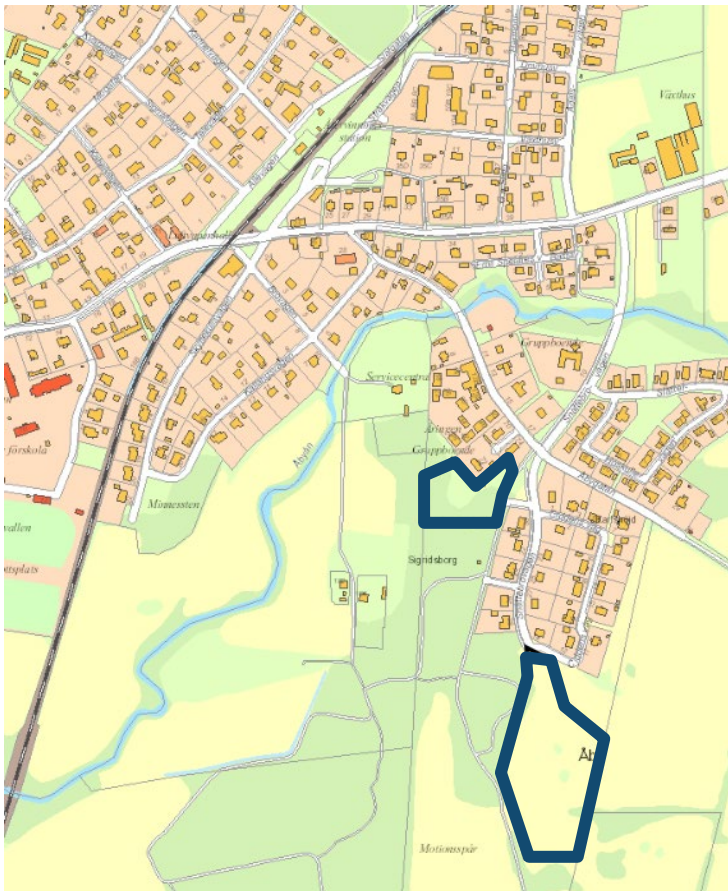
11. Förtur

Om synnerliga skäl föreligger kan kommunstyrelsens ordförande medge förtur till tomt.

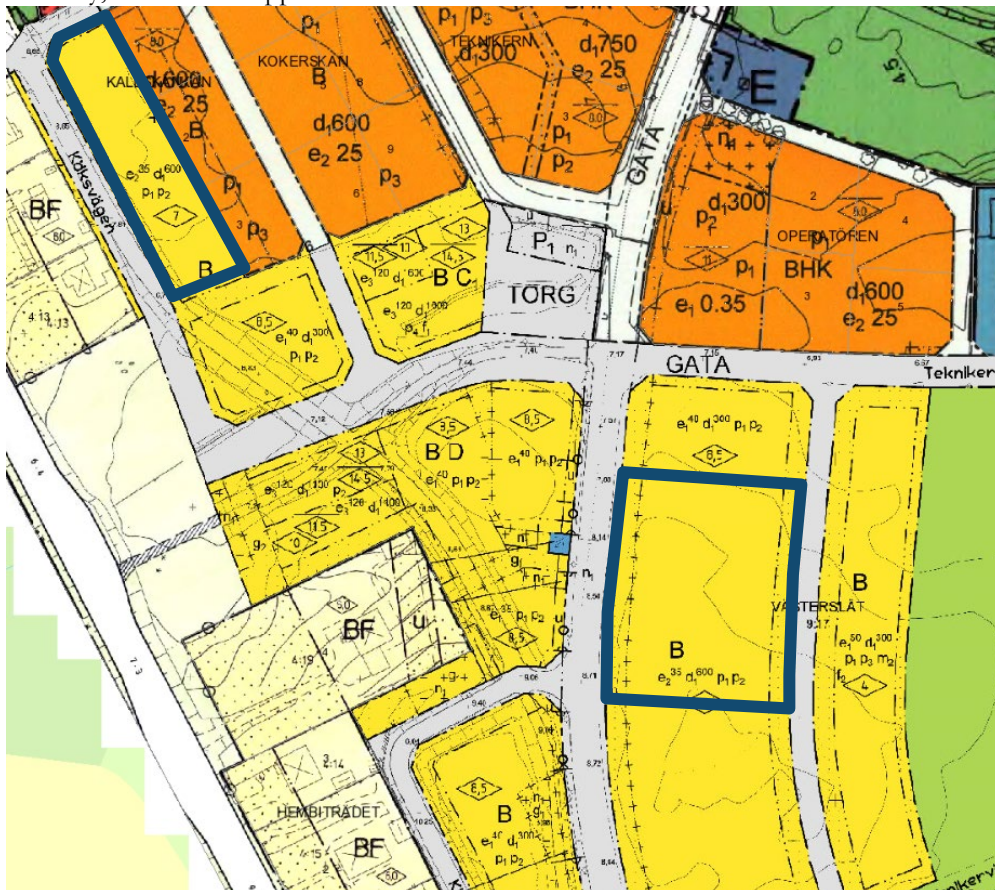
12. Komplettering av eller avsteg från reglerna

Komplettering eller avsteg från regelverket beslutas i kommunstyrelsen. Beslut om förändrad avgift fattas av kommunfullmäktige.

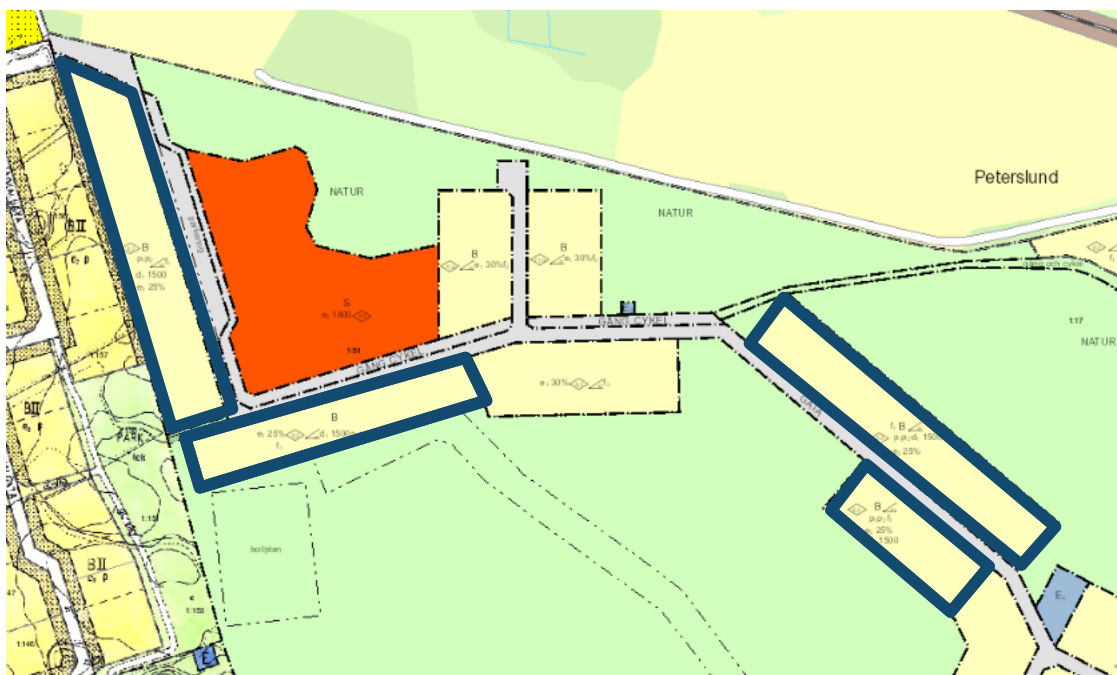
Kartbilder



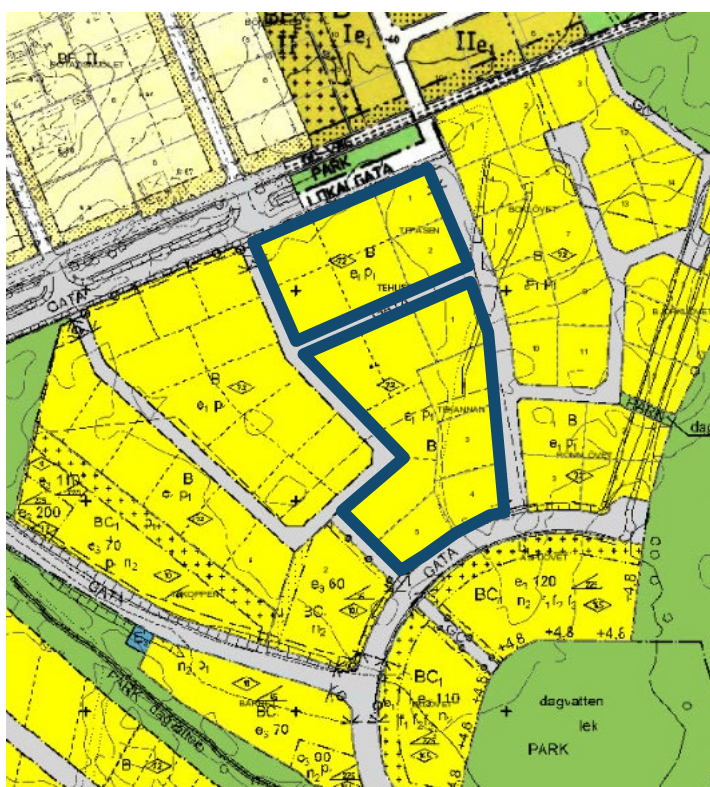
Läckby, Snättebro etapp 2



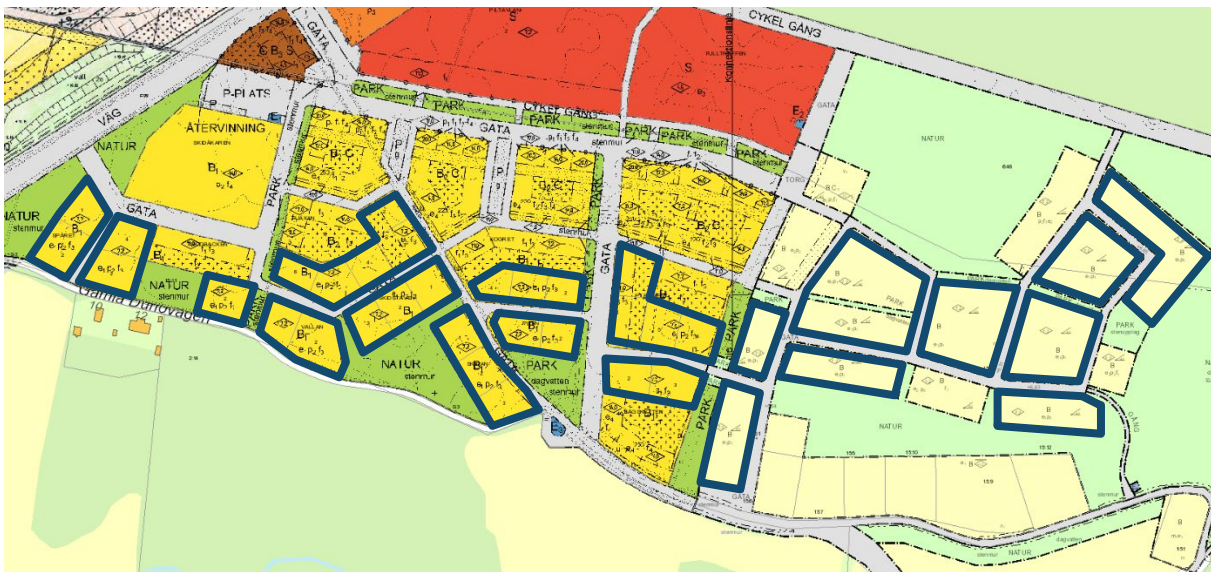
Fjölebro, del av etapp 5



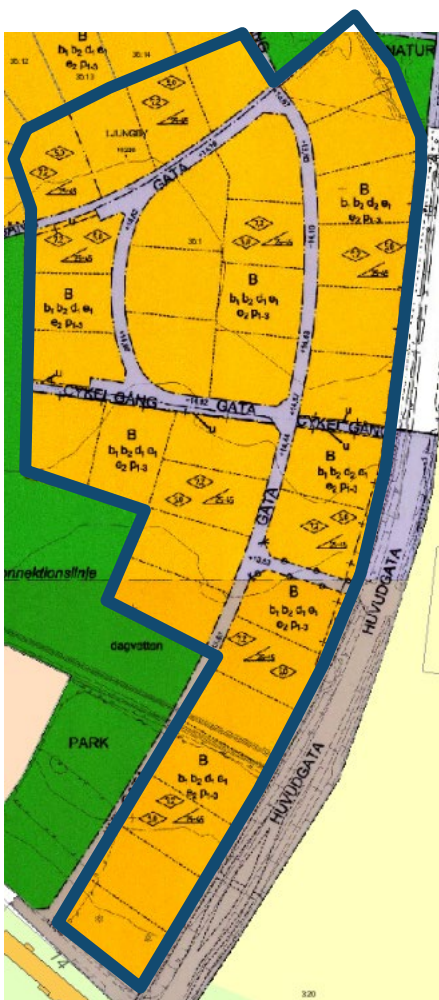
Trekanten – Ester Bagerskas väg, etapp 1



Karlssons äng kvarteren Tepäsen och Tekoppen



Rinkabyholm, Södra staden etapp 1 och 2



Ljungbyholm södra, etapp 2

Riktlinjer för försäljning av villatomter

Idag är Kalmar kommun en drivkraft i regionen. Kalmar ska vara en plats med framtidstro och där man kan leva ett gott liv med närhet till stadens puls såväl som livskraftig landsbygd.

Kommunen vill medverka till att bostäder byggs i hela kommunen. Syftet med riktlinjerna är att skapa transparens och tydlighet från kommunens sida vid försäljning av villatomter som ett led i att uppnå kommunens mål för bostadsbyggande. Riktlinjerna styr tillvägagångssätt och förhållningsregler vid försäljning av villatomter. Riktlinjerna ska främja försäljning till privatpersoner.

Vad är en villatomt?

En villatomt är en bit mark (fastighet) som är avsedd att bebyggas med en enfamiljsbostad för permanentboende. Privatperson som köper villatomt får själv välja valfri husleverantör eller att bygga lösvirkeshus.

Villatomt benämns också småhustomt.

Huvudman

Huvudman för försäljning av villatomter är kommunstyrelsen. Hantering av villatomtförsäljningen sköts av kommunledningskontoret.

Information om nya villatomter

Kommunen har en intresselista där intresserade privatpersoner kan anmäla sig för information om kommande villatomtförsäljningar. Anmälan till intresselistan görs på kommunens webbplats. Intresselistans funktion är att förmedla information om nya villatomter.

Metod vid försäljning

Försäljning av villatomt sker huvudsakligen via fastighetsmäklare. Om särskilda skäl föreligger kan kommunstyrelsens ordförande besluta att villatomt istället säljs genom direktanvisning.

Markpris

Vid försäljning av villatomt med fastighetsmäklare sker detta till högstbjudande privatperson. För att bestämma utgångspriset (marknadsvärdet) används värderingar, om jämförbara försäljningar gjorts i närtid kan priset sättas utifrån dessa.

Köpare

Försäljning av villatomt sker i första hand till privatperson (fysisk person). I andra hand eller om särskilda skäl föreligger kan villatomt erbjudas till företag (juridisk person).

En privatperson får endast köpa en villatomt inom en försäljningsetapp. Personer inom ett hushåll (makar/sambo) får endast köpa en villatomt.

Särskilda villkor vid köp av villatomt

I samband med köpet tecknas ett köpekontrakt. Köpare godkänner de föreskrifter och villkor som gäller för respektive tomt. Köpekontraktet innehåller även bland annat följande särskilda villkor.

Finansiering I samband med att köpekontrakt undertecknas intygar köpare att det finns ekonomiska förutsättningar för köp och byggnation av bostadshus.

Tillträde Köpare tillträder fastigheten tidigast när bygglov har fått laga kraft,

köpeskillingen är erlagd och eventuella andra villkor är uppfyllda.

Byggnadsskyldighet Köpare har 24 månader på sig att färdigställa huvudbyggnaden med godkänt slutbesked, annars utgår vite.

Medgivande vid överlåtelse Om köpare, utan kommunens skriftliga medgivande, överlåter fastigheten innan byggnadsskyldigheten är uppfylld utgår vite.

Komplettering till eller avsteg från riktlinjerna

Komplettering till, avsteg från eller ändring av riktlinjerna beslutas i kommunstyrelsen.

Regler för tomtkön i Kalmar kommun

Beslutade av kommunfullmäktige den 19 december 2011, § 252.

Reviderade av kommunstyrelsen den 4 april 2017, § 63.

1. Syfte

Syftet med tomtkön är att förmedla kommunens tomter för villor.

2. Huvudman

Huvudman för kommunens tomtkö är kommunstyrelsen. Hantering av tomtkön via det digitala tomtkösystemet sköts av kommunledningskontoret.

3. Registrering

Den som vill bli medlem i tomtkön registrerar sig i tomtkösystemet via kommunens webbplats. I tomtkön godkänns endast personer som fyllt 18 år. Gifta eller sammanboende får inte registreras i mer än ett namn. Platsen i tomtkön får inte överlåtas till annan.

Den som registrerat sig i tomtkön ska hålla sina kontaktuppgifter aktuella på sin personliga sida i tomtkösystemet samt meddela eventuella ändringar till kommunledningskontoret.

4. Avgift

Kalmar kommun tar ut en avgift för medlemskapet i tomtkön. Avgiften betalas till kommunledningskontoret. Vid registrering i tomtkön debiteras en avgift om 500 kronor, vilket sker oberoende av när registreringen sker under året. När nytt kalenderår infaller faktureras en årsavgift om 400 kronor.

5. Avregistrering

Avregistrering sker när medlem i tomtkön accepterat erbjuden tomt och har tillträtt fastigheten, när avgift inte betalats i tid eller när information avseende tomtkön inte når medlem och posten därför returneras till kommunledningskontoret.

6. Information till medlem i tomtkön

Kommunledningskontoret skickar ut information avseende tomtkön till medlem i första hand via e-post och i andra hand via brev. Information om varje enskild tomt läggs ut på kommunens webbplats.

7. Intresseanmälan och tilldelning av tomt

Intresseanmälan av ledig tomt sker via medlemmens personliga sida i tomtkösystemet. Tilldelning av tomt görs efter turordning i tomtkön.

8. Försäljning av tomt

Kommunledningskontoret ansvarar för försäljning av Kalmar kommuns villatomter.

I samband med att köpekontrakt undertecknas intygar köparen att det finns ekonomiska förutsättningar för köp och byggprojekt. Likaså godkänner köparen de föreskrifter och villkor som gäller för respektive tomt.

9. Förtur

Om synnerliga skäl föreligger kan kommunstyrelsens ordförande medge förtur till tomt.

10. Komplettering av eller avsteg från reglerna

Komplettering eller avsteg från regelverket beslutas i kommunstyrelsen. Beslut om förändrad avgift fattas av kommunfullmäktige.

BESLUTAD TIDIGARE (KS 2017)