

Kallelse och ärendelista till

Kommunfullmäktiges extra sammanträde

Tid: Tisdagen den 31 januari 2023, kl 17.00

OBS tiden och platsen!

Plats: Fullmäktigesalen, Stadshuset

Ledamot som är förhindrad att delta vid sammanträdet ska snarast kontakta sin gruppledare som kallar ersättare för tjänstgöring

Hjo 2023-01-24

Michael Kihlström
Ordförande

Thomas Lindberg
Sekreterare

Ärendelista

Ärende	Kommunstyrelsens förslag till beslut
1. Upprop	
2. Val av protokollsjusterare och fastställande av tid för justering	Richard Bengtsson (M) och Birgitta Vester (S) utses att tillsammans med ordföranden justera protokollet. Ersättare: Malin Carlbom (M) och Anders Karlsson (S). Justeringstid: Måndag 6 februari 2023, kl 15.00.
3. Fastställande av dagordning	
4. Tilläggsanslag till investeringsbudget för 2023 för exploatering av Hjo Söder 6:1 (Lundby) Ansvarig politiker: Kommunstyrelsens ordförande Catrin Hulmarker (M)	Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att: - tilläggsbudgetera 4,1 mnkr i investeringsbudget 2023 för utgifter hänförliga till exploatering av Hjo Söder 6:1 (Lundby), samt - med anledning därav ge ekonomichef rätt att öka kommunens låneskuld med 10 mnkr under 2023.
5. Fastställande av tomtpris på etapp I av exploateringsområde Hjo Söder 6:1 (Lundby) Ansvarig politiker: Kommunstyrelsens ordförande Catrin Hulmarker (M)	Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att fastställa priset för villatomter på etapp I av exploateringsområdet Hjo Lundby 6:1 till 450 kronor per kvadratmeter.
6. Valärenden	
7. Nya motioner att anmäla	
8. Anmälningsärenden	



Kommunstyrelsen

Ks § 15

2022-56

Tilläggsanslag till investeringsbudget för 2023 för exploatering av Hjo Söder 6:1 (Lundby)

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att:

- tilläggsbudgetera 4,1 mnkr i investeringsbudget 2023 för utgifter hänförliga till exploatering av Hjo Söder 6:1 (Lundby), samt
- med anledning därav ge ekonomichef rätt att öka kommunens låneskuld med 10 mnkr under 2023.

Reservation

Christian Johansson (Sd) och Bert-Ove Andersson (Sd) reserverar sig mot kommunstyrelsens beslut (Bilaga A).

Sammanfattning

Sedan december 2021 är Hjo kommun ägare till fastigheten Hjo Söder 6:1 som är belägen alldeles norr om Estrid Ericsonskolan. Fastighetens yta uppgår till drygt 4,2 ha och omfattas av gällande detaljplan, S 62, för villabebyggelse. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 3,5 mnkr vilket motsvarar ett anskaffningspris om 83 kr/m².

I nuläget finns ett endast ett fåtal lediga villatomter i Hjo tätort och förvaltningen har därför prioriterat en exploatering av området för villabebyggelse. I denna första etapp exploateras den norra halvan av markområdet, 21 000 m² för 17 villatomter. Den totala ytan för villatomter uppgår till 17 300 m² och resterande del 3 700 m² utgörs av gator och parkmark som kommer att kvarstå i kommunal ägo. Tomterna säljs med äganderätt och med ett villkor om anslutning och uppvärmning via fjärrvärme.

Förvaltningen har upphandlat exploateringen och tilldelat en entreprenör med villkor om att fullmäktige fattar erforderliga beslut om tilläggsanslag för exploateringen. Därefter kan avtal tecknas och arbetet med exploateringen kommer att starta så snart det är möjligt. Ambitionen är att tomterna på området ska kunna släppas till försäljning under hösten 2023.

Kommunens och VA-kollektivets totala utgifter för exploateringen uppgår till 9,6 mnkr enligt nedanstående:

Etapp 1s del av markinköp	1,5
Utgifter för gator, gatubelysning, allmän platsmark etc	4,1
Utgifter hänförliga till VA-kollektivet	<u>4,0</u>
Totala utgifter	9,6 mnkr

Behovet av investeringsäskande utgörs dock endast av kommunens utgifter för gator, gatubelysning, allmän platsmark etc. vilka uppgår till 4,1 mnkr. Markinköpet skedde under 2021 inom det årets budgetram, och utgifterna hänförliga till VA-kollektivet, täcks av beräknade anslutnings-

Kommunstyrelsen

forts Ks § 15

2022-56

avgifter (1,7 mnkr) och resterande 2,3 mnkr ryms inom VA-verksamhetens befintliga investeringsram som beslutades i den ordinarie höstbudgetprocessen.

Projektet kommer dock att belasta likviditeten relativt kraftigt då intäkterna från såväl tomtförsäljningen som anslutningsavgifter för Va-anläggningen flyter in i samband med tomtförsäljning, vilket bedöms ske med start i slutet av 2023. Av den anledningen föreslår förvaltningen att ekonomichefen ska ges rätt att öka kommunens låneskuld med 10 mnkr under 2023.

Beslutsunderlag

Ekonomichefens skrivelse 2023-01-09.

Motiveringen till reservationen

punkt 7 på dagordningen KS sammanträde den 18 jan 2023

Efter kontakter med entreprenörer och mäklare i vårt närområde och den oroliga ekonomiska situation vi befinner oss idag, gör att vi anser det ej befogat med dessa snabba beslut.

Vi har även tagit hänsyn till de arbetsskapande tillfällen som projektet medför.

Men vi Sverigedemokrater väljer ändå att lägga en reservation på alliansen förslag på att exploatera detta villaområde idag.

Vi delar kommunrådets alla motiveringar, men vi anser att det ekonomiska läget med att låna upp medel för detta ändamål väger tyngre.

Vi anser att det finns tid och rum för att fullfölja denna exploatering längre fram när den ekonomiska situationen är mer stabil och arbetsmarknaden är mer säkrad än den är i dag.

Vice VD

Sverigedemokraterna Hjo

Bert-Ove Andersson

Bert-Ove Andersson



Enhet	Datum	Dnr
Samhällsbyggnads- och Ekonomienheten	2023-01-09	2022-56
Handläggare	Mottagare	
Maria Berg och Lennart Andersson	Kommunfullmäktige	

Tilläggsanslag till investeringsbudget för 2023 för exploatering av Hjo, Söder 6:1 (Lundby)

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att:

- tilläggsbudgetera 4,1 mnkr i investeringsbudget 2023 för utgifter hänförliga till exploatering av Hjo, Söder 6:1 (Lundby), samt
- med anledning därav ge ekonomichef rätt att öka kommunens låneskuld med 10 mnkr under 2023.

Bakgrund

Sedan december 2021 är Hjo kommun ägare till fastigheten Hjo Söder 6:1 som är belägen alldeles norr om Estrid Ericsonskolan (se bifogad kartskiss i bilaga 1). Fastighetens yta uppgår till drygt 4,2 ha och omfattas av gällande detaljplan, S 62, för villabebyggelse. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 3,5 mnkr vilket motsvarar ett anskaffningspris om 83 kr/ m².

I nuläget finns ett endast ett fåtal lediga villatomter i Hjo tätort och förvaltningen har därför prioriterat en exploatering av området för villabebyggelse. I denna första etapp exploateras den norra halvan av markområdet, 21 000 m² för 17 villatomter. Den totala ytan för villatomter uppgår till 17 300 m² och resterande del 3 700 m² utgörs av gator och parkmark som kommer att kvarstå i kommunal ägo. Tomterna säljs med äganderätt och med ett villkor om anslutning och uppvärmning via fjärrvärme.

Förvaltningen har upphandlat exploateringen och tilldelat en entreprenör med villkor om att fullmäktige fattar erforderliga beslut om tilläggsanslag för exploateringen. Därefter kan avtal tecknas och arbetet med exploateringen kommer att starta så snart det är möjligt. Ambitionen är att tomterna på området ska kunna släppas till försäljning under hösten 2023.

Kommunens och VA-kollektivets totala utgifter för exploateringen uppgår till 9,6 mnkr enligt nedanstående:

Etapp 1s del av markinköp.	1,5	
Utgifter för gator, gatubelysning, allmän platsmark etc.	4,1	
Utgifter hänförliga till VA-kollektivet	<u>4,0</u>	
Totala utgifter	9,6	mnkr

Behovet av investeringsäskande utgörs dock endast av kommunens utgifter för gator, gatubelysning, allmän platsmark etc. vilka uppgår till 4,1 mnkr. Markinköpet skedde under 2021 inom det årets budgetram, och utgifterna hänförliga till VA-kollektivet, täcks av beräknade anslutningsavgifter (1,7 mnkr) och resterande 2,3 mnkr ryms inom VA-verksamhetens befintliga investeringsram som beslutades i den ordinarie höstbudgetprocessen.

Projektet kommer dock att belasta likviditeten relativt kraftigt då intäkterna från såväl tomtförsäljningen som anslutningsavgifter för Va-anläggningen flyter in i samband med tomtförsäljning, vilket bedöms ske med start i slutet av 2023. Av den anledningen föreslår förvaltningen att ekonomichefen ska ges rätt att öka kommunens låneskuld med 10 mnkr under 2023.

Beslutsunderlag

Detta missiv

Handlingar i ärendet "Fastställande av tomtpriser på etapp I av exploateringsområdet Hjo Söder 6:1 (Lundby) Dnr 2023–4."

Skickas till

Kommundirektör

Samhällsbyggnadsenheten

Ekonomienheten

Lennart Andersson

Ekonomichef

Kommunstyrelsen

Ks § 16

2023-4

Fastställande av tomtpriser på etapp I av exploateringsområdet Hjo Söder 6:1 (Lundby)

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att fastställa priset för villatomter på etapp I av exploateringsområdet Hjo Lundby 6:1 till 450 kronor per kvadratmeter.

Yrkande

Stefan Swenson (M) anför ändringsyrkande om att priset i stället fastställs till 450 kr per kvadratmeter. Linnéa Hultmark (C), Eva-Lott Gram (Kd) och Björn Bröne (L) ansluter sig till Stefan Swensons yrkande.

Beslutsgång

Ordförande ställer förvaltningens förslag till beslut mot Stefan Swensons (M) ändringsyrkande och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med Stefan Swensons yrkande.

Sammanfattning

Sedan december 2021 är Hjo kommun ägare till fastigheten Hjo Söder 6:1 som är belägen alldeles norr om Estrid Ericsonskolan. Fastighetens yta uppgår till drygt 4,2 ha och omfattas av gällande detaljplan, S 62, för villabebyggelse. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 3,5 mnkr vilket motsvarar ett anskaffningspris om 83 kr/m².

I nuläget finns ett endast ett fåtal lediga villatomter i Hjo tätort och förvaltningen har därför prioriterat en exploatering av området för villabebyggelse. Den totala ytan för villatomter uppgår till 17 300 m² och resterande del 3 700 m² utgörs av gator och parkmark som kommer att kvarstå i kommunal ägo. I denna första etapp exploateras den norra halvan av markområdet, 21 000 m², för preliminärt 17 villatomter (se planskiss i bilaga 1). Planytan är i skrivande stund inte tomtindelas och det kan därför bli mindre justeringar i antalet tomter och deras storlek. Detta påverkar dock inte kostnader och intäkter eftersom tomtpriset löper per kvadratmeter. Tomterna kommer att säljas med äganderätt och ett villkor om anslutning och uppvärmning via fjärrvärme.

Förvaltningen har upphandlat exploateringen och tilldelat en entreprenör med villkor om att fullmäktige fattar erforderliga beslut om tilläggsanslag. Därefter kan avtal tecknas och arbetet med exploateringen kommer att starta så snart det är möjligt. Ambitionen är att tomterna på området ska kunna släppas till försäljning under hösten 2023. Kostnaderna för exploateringen, exklusive investeringen i anläggningar för vatten och avlopp, uppgår enligt anbud och förvaltningens kalkyl till drygt 5,5 mnkr. I denna summa ingår anskaffningspriset för marken.

Investeringen i vatten- och avloppsanläggningen belastar den taxefinansierade vatten- och avloppsverksamheten och finansieras delvis via anslutningsavgifter som fastighetsägarna betalar vid anslutning till Va-nätet. De kostnader som bör finansieras via tomtförsäljningen utgörs av:

Kommunstyrelsen

forts Ks § 16

2023-4

- anskaffningsvärdet för råmark
- lantmåteriförrättning/ tomtindelning
- markberedning tomter och grönytor
- anläggande av gator och belysning

Hjo kommuns självkostnad för ovanstående poster uppgår till 5,6 mnkr vilket motsvarar ett tomtpris på 320 kr/m².

Förvaltningens förslag till ett tomtpris om 400 kronor per kvadratmeter är baserat på en omvärldsbevakning av priser i närliggande kommuner och vi har också vägt in att priset på det senaste exploateringsområdet, Knäpplan Västra, är 425 kronor per kvadratmeter. Ett tomtpris på 400 kr per m² motsvarar intäkter om drygt 6,9 mnkr för tomtförsäljningen.

En översiktlig redovisning av de ekonomiska konsekvenserna finns i bilaga 2 till denna tjänsteskrivelse. Där finns också en redovisning av övriga kostnader, utöver tomtpriset, för framtida tomtköpare.

Beslutsunderlag

Kommundirektörens skrivelse 2023-01-09 med bilagor.

Enhet	Datum	Dnr
Mark och exploatering	2023-01-09	Dnr 2023-4
Handläggare	Mottagare	
Maria Berg	Kommunfullmäktige	
Lennart Andersson		

Fastställande av tomtpriser på etapp I av exploateringsområdet Hjo Söder 6:1 (Lundby).

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att fastställa priset för villatomter på etapp I av exploateringsområdet Hjo Lundby 6:1 till 400 kronor per kvadratmeter.

Bakgrund

Sedan december 2021 är Hjo kommun ägare till fastigheten Hjo Söder 6:1 som är belägen alldeles norr om Estrid Ericsonskolan (se bifogad kartskiss i bilaga 1). Fastighetens yta uppgår till drygt 4,2 ha och omfattas av gällande detaljplan, S 62, för villabebyggelse. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 3,5 mnkr vilket motsvarar ett anskaffningspris om 83 kr/ m².

I nuläget finns ett endast ett fåtal lediga villatomter i Hjo tätort och förvaltningen har därför prioriterat en exploatering av området för villabebyggelse. Den totala ytan för villatomter uppgår till 17 300 m² och resterande del 3 700 m² utgörs av gator och parkmark som kommer att kvarstå i kommunal ägo. I denna första etapp exploateras den norra halvan av markområdet, 21 000 m², för preliminärt 17 villatomter (se planskiss i bilaga 1). Planytan är i skrivande stund inte tomtindelas och det kan därför bli mindre justeringar i antalet tomter och deras storlek. Detta påverkar dock inte kostnader och intäkter eftersom tomtpriset löper per kvadratmeter. Tomterna kommer att säljas med äganderätt och ett villkor om anslutning och uppvärmning via fjärrvärme.

Förvaltningen har upphandlat exploateringen och tilldelat en entreprenör med villkor om att fullmäktige fattar erforderliga beslut om tilläggsanslag. Därefter kan avtal tecknas och arbetet med exploateringen kommer att starta så snart det är möjligt. Ambitionen är att tomterna på området ska kunna släppas till försäljning under hösten 2023. Kostnaderna för exploateringen, exklusive investeringen i anläggningar för vatten och avlopp, uppgår enligt anbud och förvaltningens kalkyl till drygt 5,5 mnkr. I denna summa ingår anskaffningspriset för marken.

Investeringen i vatten- och avloppsanläggningen belastar den taxefinansierade vatten- och avloppsverksamheten och finansieras delvis via anslutningsavgifter som fastighetsägarna betalar vid anslutning till Va-nätet. De kostnader som bör finansieras via tomtförsäljningen utgörs av:

- anskaffningsvärdet för råmark

- lantmåteriförrättning/ tomtindelning
- markberedning tomter och grönytor
- anläggande av gator och belysning

Hjo kommuns självkostnad för ovanstående poster uppgår till 5,6 mnkr vilket motsvarar ett tomtpris på 320 kr/ m².

Förvaltningens förslag till ett tomtpris om 400 kronor per kvadratmeter är baserat på en omvärldsbevakning av priser i närliggande kommuner och vi har också vägt in att priset på det senaste exploateringsområdet, Knäpplan Västra, är 425 kronor per kvadratmeter. Ett tomtpris på 400 kr per m² motsvarar intäkter om drygt 6,9 mnkr för tomtförsäljningen.

En översiktlig redovisning av de ekonomiska konsekvenserna finns i bilaga 2 till denna tjänsteskrivelse. Där finns också en redovisning av övriga kostnader, utöver tomtpriset, för framtida tomtköpare.

Beslutsunderlag

Detta missiv

Bilaga 1 Kartbild och planskiss

Bilaga 2 Översiktlig redovisning av ekonomiska konsekvenser

Bilaga 2 Kostnadsbild för framtida tomtköpare

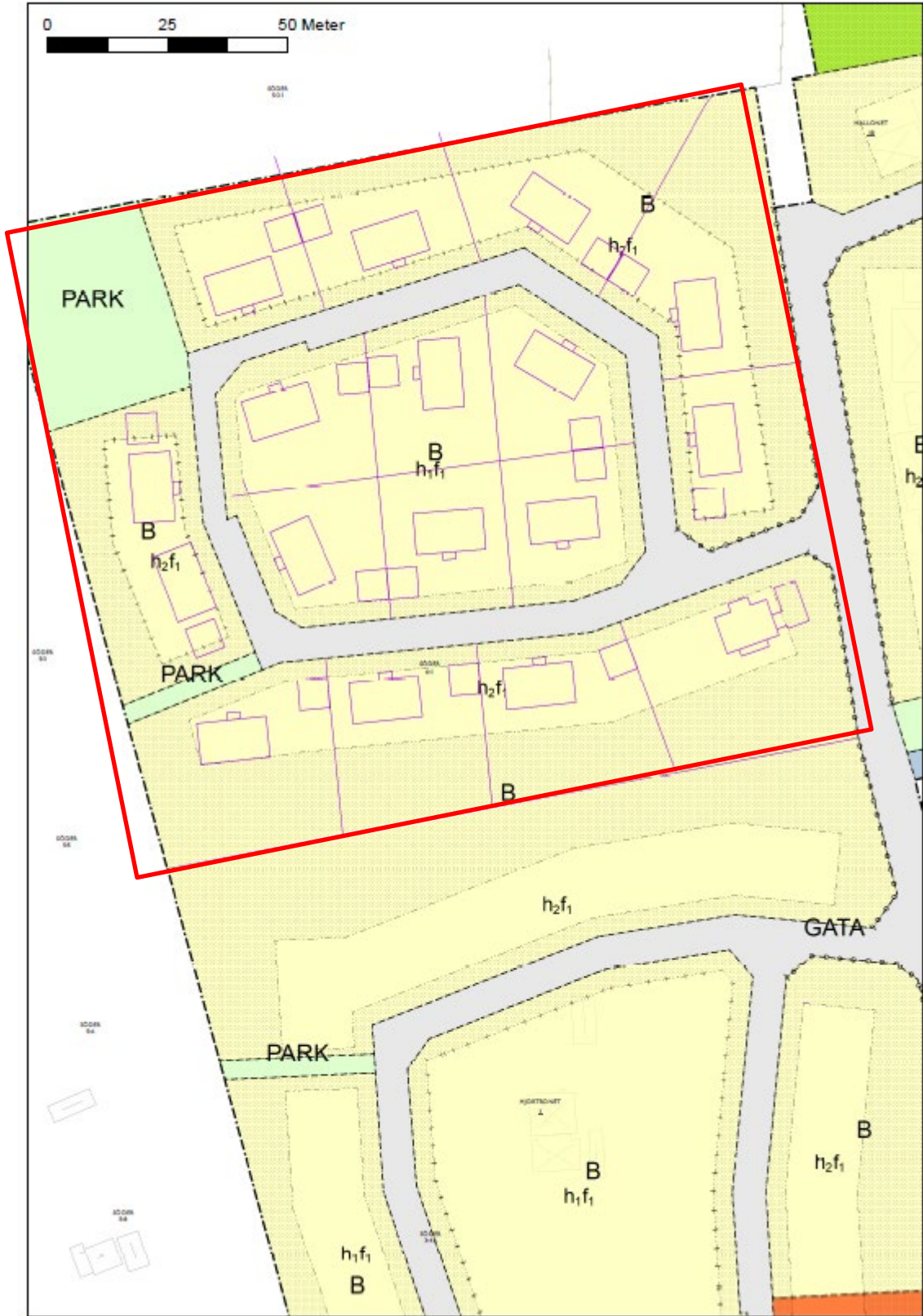
Skickas till

Samhällsbyggnad

Ekonomienheten

Eva Ulfenborg

Kommundirektör



Bilaga 2

Översiktlig redovisning av ekonomiska konsekvenser

Kostnader exploatering	kr	kr/ m²
Anskaffningspris tomtmark	1 437 000	83
Markberedning och lantmäteriförrättning	242 000	14
Anläggningsarbete parkmark, gator och belysning	2 698 000	156
Projektering och byggherrekostnader	490 000	28
Reserv för oförutsett	670 000	39
	5 537 000	320
Intäkter tomtförsäljning		
17 tomter, 17 313 m ² , tomtpris 400 kr/m ²	6 925 200	400

Kostnadsbild för framtida tomtköpare

I den preliminära tomtindelningen i planskissen, se bilaga 1, är storleken på de 17 tomterna drygt 1000 m². I de fall moms tillkommer ingår denna i beloppen.

	kr
Tomtpris	400 000
Anslutningsavgift VA	85 300
Anslutningsavgift Elnät	27 500
Anslutning fjärrvärme, inkl. värmexlaren	56 000
Fiberanslutning	12 000
Bygglovsavgift, planavgift och utsättning*	45 000
	625 800

*Planavgift debiteras inte eftersom planen är antagen före 1987.