

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Björknäs 41:1 – Brostugan, Gamla Brovägen 50

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 till 17 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 januari 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 31 december 2016.

Sammanfattning

Fastigheten Björknäs 41:1, är upplåten med tomträtt för båtclubbverksamhet sedan den 1 januari 1998. Omregleringstidpunkten är 31 december 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 föreslås höjas från 6000 kr/år till 17 000 kr/år.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Björknäs 41:1 är upplåts med tomträtt den 1 januari 1998 och är belägen vid Gamla Brovägen 50, se bilaga 1. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 6 000 kr/år.



Fastigheten är bebyggd med den s.k. brostugan om ca 90 kvm BTA (bruttoarea) och tomtarealen är 185 kvm. Fastigheten är belägen inom ett område som saknar detaljplan. Då fastigheten är skattebefriad är taxeringsvärdet 0 kr.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträtthavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 31 december 2016.

Metod för fastställande av ny avgäld

Tomträttsavgäld fastställs genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsränta som är för närvarande 3,00 %. Den nya avgälden baseras på marknadsvärdet med hänsyn till läge och användning.

Marknadsanalys utgick från småhustomter av typen fritidshus. Analysen med hänsyn till areal och belägenhet ledde till en utgångspunkt om 3669 kr/kvm. Med en areal om 185 kvm ger detta ett pris om ca 750 000 kr vilket leder till en avgäld om 22 400 kr. Ett schablonavdrag har använts om 25 % med hänsyn till Båtklubbens natur såsom ideell förening vilket lett till en tomträttsavgäld om 17 000 kr.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträtthavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 31 december 2016. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar chansen att justera avgälden, vilket kommer att leda till att avgälden blir oförändrad, på 6 000 kr/år istället för 17 000 kr/år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Detta förslag har skickats till tomträtthavare den 6 september 2016, inga synpunkter har inkommit.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget inte innebär några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Karta



Beslutet ska skickas till

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Firass Sjönoce
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

Bilaga 1

Karta

