

2017-02-27

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2017/103

Kommunstyrelsen

## **Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande av friköp för fastigheten Skarpnäs 5:4 - Kummelbergets industriområde**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 5:4 till 135 000 kr/år att gälla från och med den 1 oktober 2018 och under kommande tioårsperiod.
2. Kommunfullmäktige beslutar att erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträtten för 4 500 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 1 oktober 2018 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, att stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, befullmäktigas att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 5:4 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 30 september 2017.

### **Sammanfattning**

Fastigheten Skarpnäs 5:4, Gjutarvägen 6, Boo, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan 1978. Omregleringstidpunkten är 1 oktober 2018. Tomträttsavgälden föreslås för fastigheten Skarpnäs 5:4 att höjas från 65 000 kr/år till 135 000 kr/år.

## Ärendet

### Bakgrund

Fastigheten Skarpnäs 5:4 är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan 1 oktober 1978 och belägen vid Gjutarvägen 6 i Kummelbergets industriområde, se bilaga 1. Tomträtten innehas av Linder Efraim Holding AB, org. nr 556875–1019. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande tomträttsavgälden uppgår till 65 000 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår inte grovplanering av tomten samt ej heller VA-anslutningsavgift. Dessutom gäller att fastigheten tillsammans med intilliggande fastigheter ska bidra till kostnader för drift och underhåll av Gjutarvägen inom industrikvarteret. Fastigheten är enligt taxeringsuppgifter bebyggd med en lokalarea om 730 kvm. Fastigheten har en tomtareal om 3 178 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 september 2018. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att eventuellt ändra nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavaren senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 september 2017. Ny avgäld ska bestämmas utifrån marknadsvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsrenta, som för närvarande är 3 %.

### Metod för fastställande av ny avgäld

Marknadsvärde, som underlag för ny avgäld, har, av Forum Fastighetsekonomi AB på uppdrag av enheten för fastighetsutveckling, bedömts utifrån de försäljningar av obebyggd industrimark som gjorts i Nacka kommun, södra delarna av Stockholms kommun och Albyberg i Haninge kommun, se värdeutlåtande, bilaga 2.

Utifrån genomförda försäljningar har marknadsvärdet för en grovplanerad obebyggd industritomt exklusive VA-anslutning inom Kummelbergets industriområde bedömts till cirka 1 800 kr/kvm markareal.

Med hänsyn till ovanstående, värdeinverkan av ej grovplanerad tomt, samt att fastigheten har andel i gemensam utfart med tillhörande kostnader för drift och underhåll som följd, bedöms marknadsvärdet, som underlag för fastställande av ny avgäld, till cirka 4 500 000 kr (avrundat) för fastigheten Skarpnäs 5:4. Med en avgäldsrenta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 oktober 2018 bestämmas till 135 000 kr/år under nästa 10-årsperiod.

Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april 2016 ska friköp av mark upplåten med tomträtt ske på ett marknadsmässigt sätt. I linje med detta föreslår enheten för fastighetsutveckling att tomträttshavaren erbjuds friköpa tomträtten för 4 500 000 kr, vilket är bedömt marknadsvärde enligt ovan. Detta pris förutsätter att framställan görs före omregleringstidpunkten, det vill säga innan 1 oktober 2018 och att



köpekontraktet har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 september 2018. För att kommunen ska kunna utnyttja möjligheten att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 september 2017. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste ta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen går miste om möjligheten att justera avgälden, vilket leder till att avgälden blir oförändrad, på 65 000 kr/år istället för 135 000 kr/år. Resultatet blir ett inkomstbortfall för kommunen under nästkommande 10-årsperiod.

Information om förslag till ny avgäld har skickats till tomträttshavaren den 7 februari 2017. Inga synpunkter har inkommit.

## **Konsekvenser för barn**

Beslutsförslaget bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

## **Bilagor**

- Bilaga 1 Kartskiss
- Bilaga 2 Värdeutlåtande
- Bilaga 3 Tomträttsavtal

Anna Ahrling  
Chef markgruppen  
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström  
Extern markingenjör  
Enheten för fastighetsutveckling