

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområdet kvarteret Spettet i Älta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Älta 46:3, 46:4, 46:6, 46:9, 46:11, 46:14, 46:15 och 46:21 (grupp 1) till 25 000 kr/år och fastighet att gälla från och med den 1 mars 2016.
2. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Älta 46:22, 46:29, 46:31, 46:32, 46:37, 46:40, 46:42, 46:43, 46:44, 46:45, 46:48 och 46:50 (grupp 2) till 30 000 kr/år och fastighet att gälla från och med den 1 mars 2016.
3. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Älta 46:59 och 46:62 (grupp 3) till 32 500 kr/år och fastighet att gälla från och med den 1 mars 2016.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att uppdra markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomträttsavgäld.

Sammanfattning

Omreglering av tomträttsavgälder för de 22 ovanstående tomträtterna där omregleringstidpunkten är den 1 mars 2016.

Nuvarande avgäld för fastigheterna Älta 46:6 och 46:9 är 11 000 kr/år, för fastigheterna Älta 46:3, 46:4, 46:11, 46:21, 46:22, 46:29, 46:31, 46:32, 46:37, 46:40, 46:42, 46:43, 46:44, 46:45, 46:48, 46:50 är den 11 500 kr/år och för fastigheterna Älta 46:14, 46:15, 46:59 och 46:62 är den 12 000 kr/år.

Nya avgälderna föreslås bli 25 000 kr/år och fastighet, 30 000 kr/år och fastighet respektive 32 500 kr/år och fastighet.



Ärendet

De ovanstående 22 fastigheterna är bebyggda med radhus och upplåtna med tomträtt med startdatum för den första avgäldsperioden den 1 mars 1976. Fastigheternas läge framgår av bilaga 1. Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 28 februari 2016. Detta innebär, för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttsinnehavare senast den 28 februari 2015. Nuvarande avgäld för fastigheterna Älta 46:6 och 46:9 är 11 000 kr/år, för fastigheterna Älta 46:3, 46:4, 46:11, 46:21, 46:22, 46:29, 46:31, 46:32, 46:37, 46:40, 46:42, 46:43, 46:44, 46:45, 46:48, 46:50 är den 11 500 kr/år och för fastigheterna Älta 46:14, 46:15, 46:59 och 46:62 är den 12 000 kr/år.

Med hänsyn till att marktaxeringsvärdena för tomträtterna varierar mellan 1 230-1680 tkr samt att dessa har förändrats sedan den senaste omregleringen av tomträttsavgäld så har området delats upp i 3 st. grupper enligt nedan och förslagsvis fortsätter de att vara så:

Grupp 1

Med ett genomsnittligt marktaxeringsvärde på 1 294 tkr
Älta 46:3, 46:4, 46:6, 46:9, 46:11, 46:14, 46:15 och 46:21

Grupp 2

Med ett genomsnittligt marktaxeringsvärde på 1 556 tkr
Älta 46:22, 46:29, 46:31, 46:32, 46:37, 46:40, 46:42, 46:43, 46:44, 46:45, 46:48 och 46:50

Grupp 3

Med ett genomsnittligt marktaxeringsvärde på 1 670 tkr
Älta 46:59 och 46:62

Med hänsyn till fastigheternas marktaxeringsvärden och vid jämförelse av tidigare försäljningar i området samt att den nu gällande avgäldsrentan är 3,25 %, kan avgälden för grupp 1 beräknas till ca 50 000 kr/år och fastighet, för grupp 2 till ca 60 000 kr/år och fastighet samt för grupp 3 till ca 65 000 kr/år och fastighet. Avdrag har då gjorts med sedvanliga 10 % för trädgårdsanläggningar.

Det finns en utvecklad praxis i Nacka kommun att inte ta ut full avgäld för tomträtter som har upplåtits för en- och tvåfamiljshus. Det beror till del av osäkerheten i bedömningen av markens värdeutveckling samt att kommunen bör ha en säkerhetsmarginal vid en eventuell tvist om avgäldsnivån. Vidare har markvärdena stigit dramatiskt i Nacka kommun under senare år. Det finns skäl att inte låta hela denna ökning få genomslag på tomträttsavgälderna. Sammantaget bedöms det därför som lämpligt att sätta ned den beräknade avgälden med 50% i linje med praxis.



Kommunstyrelsen i Nacka beslutade den 29 oktober 2007, § 217 om försäljning av småhustomträtter. Beslutet innebär att ägare av småhustomträtter tillsvidare kan friköpa sina tomrätter till 50% av marktaxeringsvärdet.

Förslaget har skickats ut till tomrättsinnehavarna för kännedom och för eventuella synpunkter.

Bilagor

Bilaga 1 Karta

Tomas Vesterlin
Markchef

Inesa Lukonina
Markingenjör