

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområdet Östra Stensö i Älta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Älta 25:23, 25:25, 25:27, 25:29, 25:31, 25:33, 25:93, 25:95 (grupp 1) till 14 000 kr/år och fastighet att gälla från och med den 1 mars 2016.
2. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Älta 25:3, 25:4, 25:5, 25:6, 25:8, 25:10, 25:11, 25:14, 25:17, 25:45, 25:46, 25:48, 25:49, 25:50, 25:51, 25:54, 25:55, 25:56, 25:61, 25:62, 25:63, 25:65, 25:68, 25:69, 25:70, 25:74, 25:75, 25:80, 25:81, 25:82, 25:85, 25:89 (grupp 2) till 16 500 kr/år och fastighet att gälla från och med den 1 mars 2016.
3. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Älta 25:22, 25:26, 25:28, 25:32, 25:35, 25:42, 25:94, 25:96, 25:99, 25:101 (grupp 3) till 16 000 kr/år och fastighet att gälla från och med den 1 mars 2016.
4. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Älta 25:37 till 18 000 kr/år 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 51 ovanstående tomträtterna där omregleringstidpunkten är den 1 mars 2016.

Nuvarande avgäld för grupp 1 är 9 000 kr/år, för grupp 2 är den 13 000 kr/år, för grupp 3 är den 11 000 kr/år och för fastigheten Älta 25:37 är den 12 500 kr/år.

Nya avgälderna föreslås bli 14 000 kr/år och fastighet (grupp 1), 16 500 kr/år och fastighet (grupp 2), 16 000 kr/år och fastighet (grupp 3) samt 18 000 kr/år för Älta 25:37.



Ärendet

De ovanstående 50 fastigheterna är bebyggda med radhus och upplåtna med tomträtt med startdatum för den första avgäldsperioden den 1 mars 1976. Marktaxeringsvärdena för tomträtterna varierar mellan 680-930 tkr därför är området indelat i grupper och förslagsvis fortsätter de att vara så. 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 tomträttshavare senast den 28 februari 2015.

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 28 000 kr/år och fastighet, för grupp 2 till ca 33 000 kr/år och för grupp 3 till ca 32 000 kr/år samt för Älta 25:37 till ca 36 000 kr/år. 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 tomträtter till 50 % av marktaxeringsvärdet.

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

Bilagor

Bilaga 1 Karta

Tomas Vesterlin
Markchef

Inesa Lukonina
Markingenjör