

Kommunstyrelsen

## **Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för fastigheten Mensättra 28:8 – Lusthusets förskola, Källängsvägen 1 i Boo**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Mensättra 28:8 till 90 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 oktober 2017 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträtten för 3 000 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 30 september 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

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

1. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den som denne i sitt ställe sätter, föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Mensättra 28:8.

### **Sammanfattning**

Fastigheten Mensättra 28:8, Källängsvägen 1 i Boo, är upplåten med tomträtt för förskole-/skoländamål sedan den 1 oktober 1997. Omregleringstidpunkten är den 1 oktober 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Mensättra 28:8 föreslås höjas från 80 000 kr/år till 94 000 kr/år.



## Ärendet

### Bakgrund

Fastigheten Mensättra 28:8 är upplåten med tomträtt för förskole-/skoländamål sedan den 1 oktober 1997 och belägen vid Källängsvägen 1 i Boo, se bilaga 1. Tomträtten innehas av Turako skolfastigheter 6 AB. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 80 000 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår VA-anslutningsavgift och gatukostnader. Fastigheten är bebyggd med en barnstuga om cirka 570 kvm BTA (bruttoarea) och tomtarealen är 6710 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 september 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt 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 2016. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsrenta, som för närvarande är 3 %.

### Metod för fastställande av ny avgäld

Markvärde, som underlag för ny avgäld, har bedömts utifrån de försäljningar som gjorts i Nacka kommun, Stockholm och närliggande kommuner, se värdeutlåtande, bilaga 2. Försäljningar som har skett under senare tid i Nacka indikerar en prisnivå för byggrätter för skoländamål kring 450-650 kr/m<sup>2</sup> tomtareal. Fastigheten Mensättra 28:8 har i förhållande till ortprismaterialet bedömts ha en lägre exploateringsgrad. Därför gjordes bedömningen att marknadsvärdet bör återfinnas i den lägre delen av ovan angivna intervall, vilket är 450 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. Värdet på fastigheten Mensättra 28:8 har med ledning av ortprismaterialet bedömts till 450 kr/m<sup>2</sup> tomtyta, inklusive VA- och gatukostnader.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedöms markvärdet av extern värderare till cirka 3 000 000 kr för hela fastigheten Mensättra 28:8. Med en avgäldsrenta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 oktober 2017 bestämmas till 90 000 kr/år under nästa tioårsperiod.

Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april i år 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 3 000 000 kr, vilket är marknadsvärdet enligt värdeutlåtande bilaga 2. Detta pris förutsätter att framställan görs före omregleringstidpunkten, det vill säga innan 30 september 2017 och att köpekontraktet har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.



## Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 september 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt 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 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 80 000 kr/år istället för 90 000 kr/år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

## Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

## Bilagor

Bilaga 1 Karta

Bilaga 2 Värdeutlåtande

Bilaga 3 Gällande tomträttsavtal

Anna Ahrling  
Markchef  
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Anisimova  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsutveckling