

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Erstavik 26:608, Saltsjö pir i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Erstavik 26:608 till 560 000 kr per år att gälla fr.o.m. den dag då beslut vinner lagakraft och fram till dess att nuvarande avgäldsperioden tar slut den 30 september 2021.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren friköpa tomträtten för 24 510 000 kr.

Sammanfattning

Fastigheten Erstavik 26:608, är upplåten med tomträtt för marinverksamhet sedan den 1 oktober 2011 till nuvarande tomträttshavare. Omregleringstidpunkten är den 30 september 2021. Justering av tomträttsavgälden sker i och med antagande av ny detaljplan i enlighet med gällande tomträttsavtal. Då antalet möjliga båtplatser enligt fastställd detaljplan är lägre än ursprunglig ambition och arealen mindre förslås tomträttsavgälden för fastigheten sänkas från 650 000 kr/år till 560 000 kr/år. Vidare föreslås ett friköpserbudande om 24 510 000 kr.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Erstavik 26:608 uppläts med tomträtt den 30 september 2011 till nuvarande tomträttshavare och är belägen vid Brantvägen 3-9 i Fisksätra. Avgäldsperioden är 10 år och den ursprungligt avtalade avgälden uppgår till 650 000 kr/år.

Fastigheten är bebyggd och innehåller bl.a. museum och restaurangverksamhet i av kommunen hyrda lokaler och ett flertal andra verksamheter i huvudsak med marint



inriktade verksamheter. Fastigheten är belägen inom detaljplan DP 589 som antogs den 5 maj 2016 och är taxerad som 433, industrienhet, annan övrig byggnad, och har ett taxeringsvärde om 19 846 000 kr.

I och med antagandet av DP 589 skall tomträttsavgälden justeras i enlighet med punkt 8 sista stycket i tomträttsavtalet: *”När ny detaljplan beslutas skall tomträttsavtalet anpassas till den nya planen och överenskommelse skall ingås om ny avgäld.”*

Metod för fastställande av ny avgäld

Tomträttsavgäld fastställs genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsränta som tidigare var 3,25 %. Detta ledde till en tomträttsavgäld om 650 000 kr den 1 oktober 2011. Denna avgäld byggde på att detaljplanen togs fram ur en gemensam vision för fastigheten mellan parterna. Denna vision uttrycktes konkret i ett konsortialavtal som ingicks mellan parterna november 2011 .

I och med att DP 589 ej nådde upp till det antal båtplatser som då angavs som målsättning samt att en del av markarealen skall bli allmänplatsmark och därmed utgå från tomträtten och fastigheten, har avgäldsunderlaget minskat i värde och tomträttsavgälden skall därmed reduceras.

Metod för fastställande av friköpsbelopp

Två fastighetsvärderingar har skett av oberoende parter för att fastställa dagens marknadsvärde.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt punkt 8 i tomträttsavtalet skall justering av avgäld ske i samband med antagande av ny detaljplan. Justering av det ursprungligt avsedda antalet färre båtar och mindre areal gör att kommunen får en årlig intäkt om 560 000 kr istället för 650 000 kr. Avgälden avser värdetidpunkt då konsortialavtalet tecknades. Föreslaget friköpspris 24 510 000 kr avser värdetidpunkt idag och speglar en tydlig värdeutveckling sedan 2011.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

Förslag till tomträttsavtal
Förslag till köpekontrakt

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Firass Sjönoce
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling