

2025-02-17

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-00259

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 38:14 med adress Makaronigränd 12 på Kvarnholmen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer oförändrad tomträttsavgäld till 2 328 000 för fastigheten Sicklaön 38:14 från och med den 1 juni 2026 och under kommande tioårsperiod.

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

1. Kommunfullmäktige ger stadsjuristen eller den hen i sitt ställe sätter i ställe, fullmakt att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 38:14.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Sicklaön 38:14 med adress Makaronigränd på Kvarnholmen är, sedan den 1 juni 2016, upplåten med tomträtt för skola, förskola, sporthall och centrum i enlighet med gällande detaljplan. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 31 maj 2026, vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 31 maj 2025. Nuvarande tomträttsavgäld är 2 328 000 kronor per år. Fastighetsenheten föreslår att nuvarande tomträttsavgäld ska fastställas att fortsätta gälla också för nästkommande avgäldsperiod från och med 1 juni 2026. Förslaget innebär att överenskommelse om ny tomträttsavgäld inte behöver träffas. Ett beslut i enlighet med förslaget innebär en fortsatt årlig intäkt till kommunen om 2 328 000 per år för kommande tioårsperiod.

Ärendet



Fastigheten Sicklaön 38:14 markerad med rött.

Fastigheten Sicklaön 38:14 är belägen på Kvarnholmen och har en area om 11 476 kvadratmeter. Fastigheten är sedan den 1 juni 2016 upplåten med tomträtt till Slättö Core Sicklaön Property AB för ändamålen skola, förskola, idrottshall och centrum. Fastigheten är bebyggd och tomträttsavgälden uppgår för närvarande till 2 328 000 kronor per år. För fastigheten gäller detaljplan 512 och 577. Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden gäller, löper till och med den 31 maj 2026. Ny avgäldsperiod gäller från och med 1 juni 2026.

Till tomträttsavtalet gäller också ett sidoavtal som gäller till och med den 31 december 2035. Sidoavtalet reglerar bland annat hur skolan ska kunna bedrivas för totalt 650 elever senast år 2030. Enligt sidoavtalet har tomträttshavaren fått en rabatterad tomträttsavgäld fram till år 2020. Från och med år 2020 gäller full tomträttsavgäld enligt tomträttsavtalet.

Förskolan har cirka 80 elever och grundskolan har cirka 560 elever. Grundskolan är cirka 4 500 kvm, förskolan är cirka 370 kvm plus gårdar och idrottshallen cirka 1 288 kvm, det finns idag inte någon centrumverksamhet.

Slättö Core Sicklaön Property AB köpte tomträtten från Kvalitena AB. Kommunen tecknade tomträttsavtal och sidoavtal till Kvalitena AB år 2016 efter anbudstävling. Kvalitena AB tilldelades tomträtten då de lämnade det högsta anbudspriset, 46 040 000 kronor för befintliga byggnader på fastigheten och 2 328 000 kronor i årlig tomträttsavgäld.

Tomträttsavgäld

I samband med att den nuvarande avgäldsperioden löper ut har kommunen rätt att ändra avgälden för den kommande avtalsperioden. För att ändra avgälden måste en överenskommelse om ny avgäld träffas mellan kommunen och tomträttshavaren senast ett år före omregleringstidpunkten. Om parterna inte kommer överens om en ny avgäld

kan fastighetsägaren eller tomträtthavaren väcka talan hos mark- och miljödomstolen för att ta vara på rätten att omreglera tomträttsavgälden. Talan måste väckas senast ett år före den nya avgäldsperiodens början. Om parterna inte träffar överenskommelse om en ny avgäld och ingen talan om omreglering av avgälden väcks, utgår avgälden med samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden.

Ny avgäld ska bestämmas utifrån fastighetens marknadsvärde jämte en fastställd avgäldsrenta. Avgäldsrentan bestäms utifrån domstolspraxis och är för närvarande tre procent.

Metod för fastställande av avgäld och markens värde

Inför omreglering av tomträttsavgälden har fastighetsenheten gett i uppdrag åt en oberoende värderare att, som underlag för ny avgäld, bedöma marknadsvärdet av fastigheten. Uppdraget har tilldelats genom kommunens ramavtal för fastighetsvärderingstjänster till Svefa AB. Värderingen av fastigheten har gjorts för ändamålen skola och centrum. Värdet på fastigheten har bedömts i avröjt skick, det vill säga endast marken, och omfattar inte byggnader eller andra anläggningar inom fastigheten.

Värderingen har utförts med utgångspunkt i ortsprismetoden, vilket innebär att fastighetens marknadsvärde bedöms utifrån jämförelse med genomförda upplåtelser och överlåtelse av likvärdiga objekt på den öppna marknaden. Svefa AB har bedömt marknadsvärdet till 3 800 kr/kvm ljus bta för skoländamål och 3 000 kr/kvm ljus bta för centrum.

Kommunen har nyligen omreglerat tomträttsavgälden för skolfastigheten Sicklaön 38:10 att gälla från och med 1 oktober 2024. Omregleringen är baserad på en värdering som utförts av Forum fastighetsekonomi AB, på 5 000 kr/kvm ljus bta. Skälet till att Sicklaön 38:14 värderas lägre än Sicklaön 38:10 är att byggnaderna på Sicklaön 38:14 enligt detaljplanen är kulturhistoriskt värdefulla, vilket innebär högre förvaltningskostnader. Dessutom innehåller byggnaderna en idrottshall vilket leder till ett lägre kvadratmeterpris. Värdeutlåtandet för Sicklaön 38:14 är baserat på ett urval av jämförbara objekt, och den bredd och noggrannhet i urvalet gör utlåtandet både relevant och trovärdigt. Eftersom utlåtandet är trovärdigt gör fastighetsenheten bedömningen att det inte finns någon anledning att beställa ytterligare en värdering. Från nuvarande tomträttsavgäld och den av kommunen tillämpade avgäldsrentan vid nyupplåtelse(4-4,5 %) kan härledas ett marknadsvärde i närheten av det Svefa bedömer.

Det bedömda marknadsvärdet och den av praxis bestämda avgäldsrentan på 3 procent innebär ett lägre avgäldsunderlag än nuvarande.

Fastighetsenheten föreslår att nuvarande tomträttsavgäld ska fastställas att gälla för nästkommande avgäldsperiod från och med 1 juni 2026.

Tomträttshavaren har genom e-post den 21 februari meddelats att tomträttsavgälden inte kommer att omregleras. Tomträttshavaren har bekräftat att de fått informationen men inte meddelat några synpunkter.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att kommunen har en fortsatt årlig intäkt om 2 328 000 kronor, för kommande avgäldsperiod om tio år, från och med 1 juni 2026.

För det fall att någon av de berörda tomträttshavarna, för att ta vara på rätten att omreglera tomträttsavgälden, inger ansökan om stämning till mark- och miljödomstolen utgår en ansökningsavgift om 2 800 kronor per stämningsärende. Ansökningsavgiften betalas av den som inleder ett mål och bekostas därför av tomträttshavaren.

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 17 februari 2025

Bilaga 1. Värdering

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Johanna Haräng
Markingenjör
Fastighetsenheten