

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområdet Fågelhöjden, Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Erstavik 26:523, 26:526, 26:528, 26:549, 26:558, 26:575, 26:576, 26:578, 26:583, 26:585, 26:596, 26:598 till 25 500 kr/år och fastighet att gälla fr.o.m. den 1 juni 2015.

Sammanfattning

Omreglering av tomträttsavgäld för de 12 st ovanstående fastigheterna där omregleringstidpunkten är 1 juni 2015 och den nuvarande avgälden är 16 000 kr/år och fastighet.

Nya avgälden, utifrån de under 2009-2013 beslutade avgäldsnivåerna för liknande radhusområden, föreslås bli 25 500 kr/år och fastighet.

Ärendet

De ovanstående 12 fastigheterna är bebyggda med radhus och upplåtna med tomträtt med startdatum för den första avgäldsperioden den 21 juni 1974. Fastigheternas läge framgår av bilaga 1. Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 31 maj 2015. Detta innebär, för att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 31 maj 2014.

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

Med hänsyn dels till osäkerheten att bedöma värdeutvecklingen fram till omregleringstidpunkten och dels att kommunen bör ha en viss säkerhetsmarginal vid en eventuell tvist, anser mark- och exploateringsenheten att man ej skall ta ut högsta möjliga avgäld.



Dessutom anser enheten att avgälderna i denna omreglering i möjligaste mån skall anpassas till de avgäldshöjningar som beslutades för liknande områden under åren 2009-2013.

Därför föreslås att den årliga avgälden bestäms till 25 500 kr/år och fastighet fr.o.m. den 1 juni 2015.

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

Jonas Nylander
Markchef

Ulrika Almqvist
Markingenjör