

Kommunstyrelsen

Omreglering av avgäld för tomträtt med adresserna Tre kronors väg 10 m.fl. på Kvarnholmen

Fastigheten Sicklaön 38:10

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.
 - a. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 38:10 till 283 050 kronor per år att gälla från och med den 1 oktober år 2024 och under kommande 10-årsperiod.
 - b. Kommunfullmäktige beslutar att inte erbjuda friköp av tomträtten upplåten i fastigheten Sicklaön 38:10.

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

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till enhetschef inom fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna avtalet om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 38:10.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 38:10.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Sicklaön 38:10 är lokaliserad på Kvarnholmen och är sedan den 1 augusti 2014 upplåten med tomträtt för ändamålet förskola. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 30 september år 2024 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 30 september år 2023. Tomträttsavgälden för fastigheten föreslås höjas från 241 400 kronor per år till 283 050 kronor per år under kommande tioårsperiod. Tomträttshavaren har undertecknat överenskommelse om ny avgäld.

Tomträttshavaren har anmält intresse för friköp av tomträtten. Enligt markprogrammet ska kommunen äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Då Sicklaön 38:10 bedöms vara en fastighet av strategisk betydelse ska friköp av tomträtten inte erbjudas.



NACKA
KOMMUN

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Sicklaön 38:10 har en area om 5 520 kvadratmeter och är belägen vid Tre Kronors Väg på Kvarnholmen. Fastigheten utgör kvartersmark för förskola och omfattas av detaljplan 570, vilken vann laga kraft i juli år 2015. Fastigheten är sedan den 1 augusti 2014 upplåten med tomträtt till Qvarnhusudden fastighet AB för ändamålet förskola, se bilaga 1. På fastigheten finns tre byggnader som inrymmer förskola. Tomträttsavgälden är fastställt att gälla under en 10-årsperiod och uppgår för närvarande till 241 400 kronor per år.



Fastigheten Sicklaön 38:10 är markerad med röd linje.

Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden löper är till och med den 30 september 2024. I samband med att den innevarande perioden löper ut har kommunen rätt att ändra avgälden för den kommande avgäldsperioden. Omreglering av tomträttsavgälden sker i första hand genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren, se bilaga 2. En överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast ett år före omregleringstidpunkten, i detta fall den 30 september 2023. Om parterna inte kommer överens om en ny avgäld kan kommunen 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, senast den 30 september 2023, utgår avgälden med samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden.

Friköp av tomträtten

Tomträttshavaren har inkommit med en intresseanmälan om friköp av tomträtten. Enligt riktlinjer i kommunens markprogram, som beslutades av kommunfullmäktige den 18 oktober 2021, ska friköp av tomträtter upplåtna för andra ändamål än små- och fritidshus bedömas från fall till fall. Enligt markprogrammet ska kommunen i normalfallet äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. I bedömningen av vilka fastigheter som är av strategisk betydelse ska bland annat hänsyn tas till om;

1. Fastigheten har en central och långsiktig betydelse för kommunala välfärdsändamål.
2. Fastigheten är viktig för att säkerställa/tillgodose variation och mångfald av välfärdsfastigheter inom ett visst geografiskt område.



Fastigheten är lokaliserad på Kvarnholmen. Kommunen äger nästintill ingen mark på Kvarnholmen och dessutom inte så mycket mark som är planlagd för skola/förskola, varför fastigheten bedöms vara av strategisk betydelse för kommunen och fastighetsenheten bedömer därför att friköp av tomträtten inte ska erbjudas.

Metod för fastställande av markens värde och ny avgäld

Ny avgäld ska bestämmas utifrån fastighetens marknadsvärde jämte en fastställd avgäldsränta. Avgäldsräntan bestäms utifrån domstolspraxis och är för närvarande tre procent. Inför kommande omreglering av tomträttsavgäld har fastighetsenheten gett i uppdrag åt en oberoende värderare att, som underlag för nya avgälder bedöma marknadsvärdet på fastigheten. Värdet på fastigheten bedöms i avröjt skick, det vill säga endast marken och omfattar inte byggnader eller andra anläggningar inom fastigheten. Fastighetens värde har bedömts för ändamålet bostäder med fri upplåtelseform. Fastighetsenheten har uppdragit åt Forum Fastighetsekonomi AB att göra värdebedömningen. Inför fastighetsenhetens förslag till beslut om fastställande av ny avgäld har värderingsunderlaget granskats. Värderingen har utförts med utgångspunkt i ortsprismetoden, vilket innebär att fastighetens marknadsvärde bedöms utifrån jämförelse med genomförda upplåtelse och överlåtelse av likvärdiga objekt på den öppna marknaden.

Forum Fastighetsekonomi AB har i januari 2023 bedömt marknadsvärdet för ändamålet skola/förskola till 5 000 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA) eller 1 800 kronor per tomtarea, se värdeutlåtande i bilaga 3.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedömer fastighetsenheten att marknadsvärdet för fastigheten, som underlag för fastställande av ny avgäld, uppgår till 5 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA, totalt 9 435 000 kronor. Jämte en avgäldsränta på 3 procent förslås den nya avgälden, från och med den 1 oktober 2024, bestämmas till 283 050 kronor per år under nästa 10-årsperiod.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att tomträttsavgälden för fastigheten för nästkommande avgäldspenning ökar, vilket innebär en ökad årlig intäkt för kommunen.

För det fall att kommunen och tomträttsinnehavaren inte träffat överenskommelse om ny avgäld innan den 30 september 2023 måste kommunen, för att ta vara på rätten att omreglera tomträttsavgälden, inge ansökan om stämning till mark- och miljödomstolen. En ansökningsavgift om 2 800 kronor utgår per stämningssärende. Utöver yrkande om fastställande och fullgörande av ny avgäld kommer yrkande ske om ersättning för kommunens rättegångskostnader.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.



Handlingar i ärendet

1. Tomträttsavtal Sicklaön 38:10
2. Överenskommelse om ny avgäld
3. Värdeutlåtande Forum Fastighetsekonomi AB

Mats Fryxell
Tf. enhetschef
Fastighetsenheten

Johanna Haräng
Markingenjör
Fastighetsenheten