

§ 166 Beslut - Reglering av tomträttsavgäld för verksamhetstomträtten Ågärdet 57

Diarienummer: KS 2024/208

Beslut

Förslag till kommunstyrelsen:

Förslag till kommunfullmäktige:

Tomträttsavgälden för kommande tioårsperiod, med början den 1 oktober 2025, ska utgå med 34.830 kr för fastigheten Ågärdet 57.

Ärendebeskrivning

Var 10:e år har kommunen möjlighet att ändra avgäld för fastigheter som vi upplåter med tomträtt. Regleringen av tomträttsavgäld med ny avgäldsperiod från och med 1 oktober 2025 innebär att överenskommelse om ny avgäld ska tecknas senast ett år före den nya avgäldsperiodens början.

Inför år 2025 är verksamhetstomträtten Ågärdet 57 aktuell för avgäldsreglering. Fastigheten ligger mittemot infarten till handelsområdet BigInn, med skyltläge mot Ringvägen och infart från Barnhemsgatan, se **bilaga 1**. Tomträtten innehas av Quality Properties Sweden Ab och lokalerna nyttjas av PMU Second Hand. Nuvarande tomträttsavgäld är 11.216 kr per år och har legat på samma nivå sedan 1985.

För verksamhetstomträtter ska ny avgäld fastställas utifrån markens värde i så kallat "avröjt skick", d.v.s. med byggnader och anläggningars värde borträknat. Avgäldsrentan vid reglering av tomträttsavgälder styrs av rättspraxis och är idag 3% av marknadsvärdet.

Förvaltningen bedömer att värdeutvecklingen ger utrymme för en höjning av tomträttsavgälden.

Vid framtagandet av förslag till ny tomträttsavgäld har ett värdeutlåtande inhämtats från Svefa, se **bilaga 2**. Marknadsvärdet har uppskattats genom en ortsprisanalys och bedöms vara ungefär 1.500.000 kr, motsvarande 806 kr/kvm BTA eller 388 kr/kvm tomtarea. Det föreligger lokala förhållanden som motiverar en viss justering av uppskattat marknadsvärde, exempelvis hur man tar sig till fastigheten. Därför uppskattas marknadsvärdet till 300 kr/kvm tomtarea, vilket ger ett totalt värde på 1.161.000 kr.

Justerarnas signaturer

En avgäldsrenta enligt rättspraxis på 3% innebär att förvaltningens förslag till ny tomträttsavgäld för kommande tioårsperiod blir 34.830 kr med start den 1 oktober 2025. En anledning till den stora höjningen är att avgälden legat på samma nivå under mycket lång tid.

Beslutsunderlag

Bilaga 1: Karta, Ågärdet 57

Bilaga 2: Värdeutlåtande Ågärdet 57, Svefa AB 2024-03-05

Förslag till beslut

Förslag till kommunstyrelsen:

Förslag till kommunfullmäktige:

- Tomträttsavgälden för kommande tioårsperiod, med början den 1 oktober 2025, ska utgå med 34.830 kr för fastigheten Ågärdet 57.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det endast finns ett förslag till beslut och frågar arbetsutskottet om de kan besluta i enlighet med detta. Ordföranden finner att så är fallet.

Kopia till

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ekonomiavdelningen

Justerarnas signaturer