

Datum
2019-05-07**Samhällsbyggnadsförvaltningen**
Gun Törnblad, samhällsbyggnadschef
0221-252 84
gun.tornblad@koping.se

Kommunstyrelsen

Reglering av tomträttsavgäld för verksamhetstomträtter

Sammanfattning

Regleringen av tomträttsavgälder med ny avgäldsperiod från och med 1 oktober 2020 innebär att överenskommelse om ny avgäld ska tecknas senast ett år före den nya avgäldsperiodens början. Avseende verksamhetstomträtter är det tre tomträtter som är aktuella för reglering – Loke 1, Domherren 3 och Ögir 9. Förvaltningen föreslår en justering av avgälderna för Loke 1 och Ögir 9, medan avgälden för Domherren 3 föreslås lämnas oförändrad.

Ärendets beredning

Efter beslut om föreslagen avgäldsreglering sker utskick till de tomträttshavare som berörs av regleringen.

Bakgrund

Småhustomträtter regleras i enlighet med den nya modellen som trädde i kraft under 2016, där den nya avgälden beräknas utifrån 80 % av föregående års marktaxeringsvärde. Avseende verksamhetstomträtter finns inget principbeslut taget och den nya avgälden ska fastställas utifrån markens värde i så kallat "avröjt skick", d.v.s. med byggnader och anläggningars värde borträknat.

Konsekvenser

De föreslagna regleringarna innebär en anpassning av avgäldsnivån utifrån markens värdeutveckling.

Förvaltningens ståndpunkt

Förvaltningen bedömer att värdeutvecklingen ger utrymme för en höjning av avgälderna för Loke 1 och Ögir 9, men att avgälderna ska beräknas utifrån en avgäldsrenta på 3,0 %. (Enligt tidigare beslut i kommunfullmäktige från 2016 var avgäldsrentan 3,25 %.) Motivet för en räntesänkning är ny praxis enligt senare tids rättsfall.



Baserat på tillåten användning enligt tomträttsavtal och detaljplan, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att markens värde i avröjt skick bör resultera i följande avgäldsnivåer:

Loke 1	20 700 kr/år (nuvarande avgäld 15 250 kr/år)
Ögir 9	19 200 kr/år (nuvarande avgäld 13 750 kr/år).

Domherren 3 har idag en avgäld på 14 380 kr/år. Förvaltningen anser inte att det finns laglig grund att justera avgälden uppåt och föreslår därför att lämna avgälden oförändrad.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår kommunstyrelsen besluta

att tomträttsavgälden kommande tioårsperiod, med början från den 1 oktober 2020 skall utgå med

20 700 kr/år avseende Loke 1

19 200 kr/år avseende Ögir 9

14 380 kr/år avseende Domherren 3.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Gun Törnblad
Samhällsbyggnadschef

Mikael Norman
Mark- och exploateringschef