

## **§ 283: Nya avgälder för tomträttsavtal som löper ut år 2022**

Dnr 20SBN322

### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att

- godkänna nya avgälder för tomträtter i Gävle kommun att tillämpas vid tomträttsregleringar för år 2022. De nya avgälderna framgår av Bilaga B.

- godkänna en avgäldsrenta på 3% för alla 10-åriga avgäldsperioder.

### **Ärendebeskrivning**

Avgäldsregleringar sker årligen för tomträtter, vars avgäldsperioder löper ut. År 2021 skall avgälden regleras för 53 st tomträtter, vilket motsvarar ca 4 % av Gävle kommuns tomträttsupplåtelser.

Enligt jordabalkens 13 kap 11 § skall avgälden grundas på det värde marken har vid tidpunkten för omprövningen. Enligt praxis bestäms avgälden som en avkastning på ett bedömt marknadsvärde för marken efter pågående markanvändning.

Enligt tidigare beslut i Samhällsbyggnadsnämnden är avgäldsrentan för Gävle kommuns tomträtter för bostäder 3,00 % för 10-åriga avgäldsperioder, och 3,25 % för 20-åriga avgäldsperioder samt för kommersiella tomträtter (industri, handel och kontor). Enligt rättspraxis finns inget stöd för högre ränta än 3 % oavsett ändamål varför vi föreslår att räntan sänks till 3% för alla tioåriga avgälder.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse - nya avgälder för tomträttsavtal som löper ut år 2022, dnr 20SBN322-3
- Bilaga A : MARKVÄRDEN, dnr 20SBN322-1
- Bilaga B nya avgälder 2022, dnr 20SBN322-2

Justerare		Uppdragsbestyrkande	

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Tjänsteskrivelse - nya avgälder för tomträttsavtal som löper ut år 2022**

### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att

- godkänna nya avgälder för tomträtter i Gävle kommun att tillämpas vid tomträttsregleringar för år 2022. De nya avgälderna framgår av Bilaga B.
- godkänna en avgäldsrenta på 3% för alla 10-åriga avgäldsperioder.

### **Ärendet i korthet**

Avgäldsregleringar sker årligen för tomträtter, vars avgäldsperioder löper ut. År 2021 skall avgälden regleras för 53 st tomträtter, vilket motsvarar ca 4 % av Gävle kommuns tomträttsupplåtelse.

Enligt jordabalkens 13 kap 11 § skall avgälden grundas på det värde marken har vid tidpunkten för omprövningen. Enligt praxis bestäms avgälden som en avkastning på ett bedömt marknadsvärde för marken efter pågående markanvändning.

Enligt tidigare beslut i Samhällsbyggnadsnämnden är avgäldsrentan för Gävle kommuns tomträtter för bostäder 3,00 % för 10-åriga avgäldsperioder, och 3,25 % för 20-åriga avgäldsperioder samt för kommersiella tomträtter (industri, handel och kontor). Enligt rättspraxis finns inget stöd för högre ränta än 3 % oavsett ändamål varför vi föreslår att räntan sänks till 3% för alla tioåriga avgälder.

### **Beslutsunderlag**

Bilaga A – Markvärden  
Bilaga B – Nya avgälder 2022

### **Beslutet ska skickas till**

Protokollsutdrag med beslutsunderlag skickas till: Drift och förvaltning samt Kommunstyrelsen

*Simon Roos*

*Markförvaltare*



2(2)

Datum 2020-09-29

Dnr 20SBN322

Samhällsbyggnadsnämnden

## Markvärden i kronor vid omreglering av tomträttsavgäld för år 2022

OMRÅDE	VID GATA			STORKVARTER			MARGINALVÄRDE kr/kvm			Bostadsrätter (per radhus)
	Friliggande	Kedjehus	Radhus	Friliggande	Kedjehus	Radhus	Friliggande	Kedjehus	Radhus	
Bomhus (Björnsjö)	500 000	400 000	325 000	445 000	350 000	279 000	110/170*	200/300	350/450	249 000
Övriga Bomhus (Kristinelund m.fl)	525 000	420 000	341 000	469 000	369 000	294 000	120/180	200/300	375/475	264 000
Sätra	525 000	420 000	341 000	469 000	369 000	294 000	120/180	200/300	375/475	264 000
Andersberg	525 000	420 000	341 000	469 000	369 000	294 000	120/180	200/300	375/475	264 000
Stenbäck	600 000	480 000	390 000				130/200	250/350	400/500	310 000
Brynäs	600 000	480 000	390 000				130/200	250/350	400/500	310 000
Stigslund	700 000	560 000	455 000				160/240	300/400	500/600	372 000
Sörby	700 000	560 000	455 000	635 000	502 000	402 000	160/240	300/400	500/600	372 000
Höjersdal	600 000	480 000	390 000	540 000	425 000	340 000	120/180	260/320	425/500	320 000
Fridhem	800 000	640 000	520 000	730 000	578 000	464 000	180/270	350/450	550/700	434 000
Hemlingby	900 000	720 000	585 000	825 000	654 000	525 000	200/300	400/500	600/800	495 000
Olsbacka	850 000	680 000	552 000				200/300	400/500	600/800	465 000
Strömsbro	900 000	720 000	585 000				200/300	400/500	600/800	495 000
Utvalnäs	Individuell värdering									

VID GATA = kommunen sköter allmänna ytor, såsom gator och grönområden

STORKVARTER = en samfällighetsförening sköter allmänna ytor, t.ex. gator och grönområden

MARGINALVÄRDE = ett belopp i kr / kvm beroende på område och bebyggelseyp, större justering med avvikande storlek nedåt jämfört med avvikande storlek uppåt utifrån normaltomtens areal

\*marginalvärde uppåt/nedåt

uppåt = tomten är större än normaltomten

nedåt = tomten är mindre än normaltomten

Normaltomtens storlek:

Friliggande småhustomt = 900 kvm

Kedjehustomt = 400 kvm

Radhustomt = 200 kvm

Fastighet	Grupp	Bebyggelse typ	Areal (kvm)	NY AVGÄLD 2022
<b>ALDERHOLMEN 5:2</b>	industri		3493	-
<b>BJÖRSJÖ 12:6</b>	övrigt		6400	<b>28 800 kr</b>
<b>BJÖRSJÖ 38:1</b>	övrigt		3189	<b>14 340 kr</b>
<b>FRIDHEM 18:4</b>	gata	friliggande	700	<b>12 550 kr</b>
<b>FRIDHEM 33:3</b>	gata	friliggande	594	<b>12 070 kr</b>
<b>HEMLINGBY 19:7</b>	storkvarter	friliggande	704	<b>22 980 kr</b>
<b>HEMLINGBY 49:13</b>	gata	friliggande	1053	<b>27 900 kr</b>
<b>HÖJERSDAL 4:1</b>	gata	friliggande	1036	<b>18 480 kr</b>
<b>KRISTINELUND 30:10</b>	gata	friliggande	650	<b>14 850 kr</b>
<b>KRISTINELUND 38:5</b>	gata	friliggande	875	<b>15 660 kr</b>
<b>KRISTINELUND 50:1</b>	gata	friliggande	774	<b>15 270 kr</b>
<b>KRISTINELUND 50:2</b>	gata	friliggande	798	<b>15 360 kr</b>
<b>KUNGSBÄCK 2:14</b>	kontor		24395	<b>488 000 kr</b>
<b>OLSBÄCKA 30:4</b>	gata	friliggande	676	<b>13 170 kr</b>
<b>STORHAGEN 31:8</b>	gata	friliggande	865	<b>15 560 kr</b>
<b>STRÖMSBRO 25:3</b>	gata	friliggande	720	<b>14 240 kr</b>
<b>STRÖMSBRO 25:5</b>	gata	friliggande	720	<b>14 240 kr</b>
<b>STRÖMSBRO 26:2</b>	gata	friliggande	726	<b>14 270 kr</b>
<b>STRÖMSBRO 71:9</b>	gata	friliggande	862	<b>26 650 kr</b>
<b>SÄTRA 30:1</b>	brf		18755	<b>372 200 kr</b>
<b>SÄTRA 32:3</b>	gata	friliggande	893	<b>15 710 kr</b>
<b>SÄTRA 34:4</b>	gata	friliggande	855	<b>15 500 kr</b>
<b>SÄTRA 35:3</b>	gata	friliggande	840	<b>15 420 kr</b>
<b>SÄTRA 37:1</b>	samf		<b>1890</b>	
<b>SÄTRA 37:2</b>	gata	friliggande	1011	<b>16 140 kr</b>
<b>SÄTRA 37:4</b>	gata	friliggande	788	<b>15 140 kr</b>
<b>SÄTRA 37:7</b>	gata	friliggande	1057	<b>16 310 kr</b>
<b>SÄTRA 38:1</b>	brf		5349	<b>87 100 kr</b>
<b>SÄTRA 39:1</b>	samf		<b>1953</b>	
<b>SÄTRA 40:1</b>	gata	kedjehus	529	<b>13 370 kr</b>
<b>SÄTRA 40:4</b>	gata	kedjehus	485	<b>13 110 kr</b>
<b>SÄTRA 40:5</b>	gata	kedjehus	485	<b>13 110 kr</b>
<b>SÄTRA 40:6</b>	gata	kedjehus	537	<b>13 420 kr</b>
<b>SÄTRA 40:7</b>	gata	friliggande	643	<b>14 360 kr</b>
<b>SÄTRA 41:1</b>	gata	friliggande	631	<b>14 290 kr</b>
<b>SÄTRA 41:3</b>	gata	friliggande	749	<b>14 930 kr</b>
<b>SÄTRA 42:3</b>	gata	radhus	400	<b>12 480 kr</b>
<b>SÄTRA 42:7</b>	gata	radhus	500	<b>13 600 kr</b>
<b>SÄTRA 43:1</b>	gata	kedjehus	467	<b>13 000 kr</b>
<b>SÄTRA 43:2</b>	gata	kedjehus	461	<b>12 960 kr</b>
<b>SÄTRA 43:3</b>	gata	kedjehus	461	<b>12 960 kr</b>
<b>SÄTRA 43:4</b>	gata	kedjehus	346	<b>12 110 kr</b>
<b>SÄTRA 43:5</b>	gata	kedjehus	346	<b>12 110 kr</b>
<b>SÄTRA 43:6</b>	gata	kedjehus	346	<b>12 110 kr</b>
<b>SÄTRA 43:7</b>	gata	kedjehus	346	<b>12 110 kr</b>
<b>SÄTRA 43:8</b>	gata	kedjehus	346	<b>12 110 kr</b>

<b>SÄTRA 43:9</b>	gata	kedjehus	461	<b>12 960 kr</b>
<b>SÄTRA 46:1</b>	gata	friliggande	902	<b>15 750 kr</b>
<b>SÄTRA 47:1</b>	gata	friliggande	1352	<b>17 370 kr</b>
<b>SÄTRA 47:3</b>	gata	friliggande	884	<b>15 660 kr</b>
<b>SÄTRA 48:2</b>	gata	friliggande	960	<b>15 960 kr</b>
<b>SÄTRA 48:6</b>	gata	friliggande	1022	<b>16 180 kr</b>
<b>SÖRBY URFJÄLL 26:1</b>	industri		9926	<b>104 200 kr</b>

---

**Nuvarande  
avgäld**

---

28 700 kr

20 000 kr

11 160 kr

4 062 kr

3 963 kr

13 510 kr

16 890 kr

15 060 kr

8 930 kr

9 660 kr

9 340 kr

9 410 kr

340 000 kr

4 039 kr

9 630 kr

4 373 kr

4 373 kr

4 379 kr

17 820 kr

265 000 kr

11 340 kr

11 190 kr

11 140 kr

500 kr

11 680 kr

10 930 kr

11 800 kr

62 000 kr

500 kr

9 830 kr

9 580 kr

9 580 kr

9 870 kr

10 370 kr

10 320 kr

10 780 kr

9 260 kr

10 150 kr

9 480 kr

9 400 kr

9 440 kr

8 710 kr

8 710 kr

8 710 kr

8 710 kr

8 710 kr

9 440 kr

11 380 kr

12 620 kr

11 310 kr

11 540 kr

11 710 kr

86 000 kr