

§ 270 Nya avgälder för tomträttsavtal som löper ut år 2024

Dnr 22SBN279

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att

- godkänna nya avgälder för tomträtter i Gävle kommun att tillämpas vid tomträttsregleringar för år 2024. De nya avgälderna framgår av Bilaga B.
- godkänna en avgäldsränta på 3% för alla 10-åriga avgäldsperioder.

Ärendebeskrivning

Avgäldsregleringar sker årligen för tomträtter, vars avgäldsperioder löper ut. År 2024 skall avgälden regleras för 277 st tomträtter, vilket motsvarar ca 19 % 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 avgäldsräntan 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, dnr 22SBN279-1
- Bilaga A markvärden, dnr 22SBN279-2
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 22SBN279-3

Justerare	Utdragsbestyrkande

Samhällsbyggnadsnämnden

Tjänsteskrivelse - nya avgälder för tomträttsavtal som löper ut år 2024

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att

- godkänna nya avgälder för tomträtter i Gävle kommun att tillämpas vid tomträttsregleringar för år 2024. De nya avgälderna framgår av Bilaga B.
- godkänna en avgäldsränta på 3% för alla 10-åriga avgäldsperioder.

Ärendet i korthet

Avgäldsregleringar sker årligen för tomträtter, vars avgäldsperioder löper ut. År 2024 skall avgälden regleras för 277 st tomträtter, vilket motsvarar ca 19 % 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 avgäldsräntan 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 2024

Beslutet ska skickas till

Protokollsutdrag med beslutsunderlag skickas till: Drift och förvaltning samt Kommunstyrelsen

Johan Larsson

Drift och förvaltningschef

Simon Roos

Markförvaltare

OMRÅDE	VID GATA			STORKVARTER			BOSTADSRÄTT			MARGINALVÄRDE KR/KVM *		
	Friliggande	Kedjehus	Radhus	F	K	R	F	K	R	F	K	R
1 A. Björsjö och Storhagen	550 000	440 000	357 500	492 000	388 000	310 000	462 000	358 000	280 000	180/120	300/250	500/400
1 B. Övriga Bomhus	575 000	460 000	373 750	516 000	407 000	325 000	486 000	377 000	295 000	200/150	325/275	500/400
2. Sätra	575 000	460 000	373 750	516 000	407 000	325 000	486 000	377 000	295 000	200/150	325/275	500/400
3. Andersberg	625 000	500 000	406 250	563 750	445 000	356 000	533 750	415 000	326 000	200/150	325/275	500/400
4. Stenbäck	650 000	520 000	422 500	587 000	464 000	371 000	557 000	434 000	341 000	210/150	360/300	600/500
5. Brynäs	650 000	520 000	422 500	587 000	464 000	371 000	557 000	434 000	341 000	210/150	360/300	600/500
6. Stigslund	775 000	620 000	503 750	706 000	559 000	449 000	676 000	529 000	419 000	250/180	425/350	700/600
7. Sörby, Hemsta	800 000	640 000	520 000	730 000	578 000	464 000	700 000	548 000	434 000	250/180	425/350	700/600
8. Höjersdal	700 000	560 000	455 000	635 000	502 000	402 250	605 000	472 000	372 250	220/160	370/300	600/500
9. Fridhem	900 000	720 000	585 000	825 000	654 000	526 000	795 000	624 000	496 000	280/200	500/400	800/700
10. Hemlingby	1 000 000	800 000	650 000	920 000	730 000	587 000	890 000	700 000	557 000	300/220	550/450	900/750
11. Olsbacka	1 000 000	800 000	650 000	920 000	730 000	587 000	890 000	700 000	557 000	300/220	550/450	900/750
12. Strömsbro	950 000	760 000	617 500	872 000	692 000	557 000	842 000	662 000	527 000	300/220	550/450	850/700
13. Utvalnäs	Individuell värdering											

Normaltomtens storlek: Friliggande småhustomt: 900 kvm Kedjehustomt: 400 kvm Radhustomt: 200 kvm

* Marginalväde under normaltomtens storlek/marginalväde över normaltomtens storlek

Fastighet	Årsavgäld
SÖRBY 28:22	26380
SÖRBY 28:19	25680
SÖRBY 28:17	27250
SÖRBY 28:16	25830
SÖRBY 17:2	24010
SÖRBY 15:11	26160
SÖRBY 14:6	25380
SÄTRA 36:4	16890
SÄTRA 163:9	15790
SÄTRA 163:7	16060
SÄTRA 163:4	15330
SÄTRA 163:13	15610
SÄTRA 163:11	15840
SÄTRA 146:9	14460
SÄTRA 146:10	17940
SÄTRA 145:3	15250
SÄTRA 145:2	15250
SÄTRA 145:1	17900
SÄTRA 144:9	17660
SÄTRA 144:6	18230
SÄTRA 144:4	15250
SÄTRA 144:3	15250
SÄTRA 144:2	19480
SÄTRA 143:5	18020
SÄTRA 143:2	17710
SÄTRA 143:1	21810
SÄTRA 142:6	14460
SÄTRA 142:5	14460
SÄTRA 142:4	14460
SÄTRA 142:3	14460
SÄTRA 142:2	14460
SÄTRA 142:1	18080
SÄTRA 141:8	16420
SÄTRA 141:7	16420
SÄTRA 141:2	16420
SÄTRA 141:10	25600
SÄTRA 141:1	19400
SÄTRA 132:5	17470
SÄTRA 132:3	17470
SÄTRA 131:9	17530
SÄTRA 131:8	17540
SÄTRA 131:6	17520
SÄTRA 131:4	17520
SÄTRA 131:3	18010
SÄTRA 131:10	17740
SÄTRA 130:4	17650

SÄTRA 129:1	17360
STRÖMSBRO 62:5	30160
OLSBACKA 47:24	9610
OLSBACKA 47:23	9610
OLSBACKA 47:22	10690
OLSBACKA 47:21	11910
OLSBACKA 47:20	9610
OLSBACKA 47:18	12660
OLSBACKA 18:6	27600
OLSBACKA 18:5	27920
OLSBACKA 18:4	31660
OLSBACKA 18:2	30740
OLSBACKA 16:8	31840
OLSBACKA 16:2	31400
OLSBACKA 16:12	31270
HÖJERSDAL 35:7	11200
HÖJERSDAL 35:5	11220
HÖJERSDAL 35:4	11200
HÖJERSDAL 35:3	11200
HÖJERSDAL 35:21	11220
HÖJERSDAL 35:17	11200
HÖJERSDAL 35:13	11400
HÖJERSDAL 35:12	11650
HÖJERSDAL 35:11	11650
HÖJERSDAL 35:10	11650
HÖJERSDAL 34:9	11160
HÖJERSDAL 34:8	11310
HÖJERSDAL 34:7	11250
HÖJERSDAL 34:4	11490
HÖJERSDAL 34:3	11590
HÖJERSDAL 34:25	11130
HÖJERSDAL 34:23	11680
HÖJERSDAL 34:21	11450
HÖJERSDAL 34:20	11450
HÖJERSDAL 34:2	11680
HÖJERSDAL 34:19	11220
HÖJERSDAL 34:18	11220
HÖJERSDAL 34:17	11200
HÖJERSDAL 34:15	10980
HÖJERSDAL 34:14	11000
HÖJERSDAL 34:13	10930
HÖJERSDAL 34:12	11000
HÖJERSDAL 34:11	11130
HÖJERSDAL 34:10	11040
HÖJERSDAL 32:2	21210
HÖJERSDAL 29:2	20830
HÖJERSDAL 18:6	21930

FRIDHEM 9:5	27430
FRIDHEM 9:2	27430
FRIDHEM 9:1	28350
FRIDHEM 6:8	29360
FRIDHEM 6:7	27750
FRIDHEM 6:6	27750
FRIDHEM 6:5	27750
FRIDHEM 6:11	28930
FRIDHEM 6:10	27750
FRIDHEM 5:8	28340
FRIDHEM 5:7	27750
FRIDHEM 5:6	27750
FRIDHEM 5:5	27750
FRIDHEM 5:4	27750
FRIDHEM 5:3	27750
FRIDHEM 5:2	27690
FRIDHEM 3:1	28780
FRIDHEM 2:2	28460
FRIDHEM 15:4	27710
FRIDHEM 15:1	28020
FRIDHEM 11:6	27680
FRIDHEM 11:10	29350
FRIDHEM 10:9	28260
FRIDHEM 10:5	28260
FRIDHEM 10:12	28570
FRIDHEM 10:10	28260
ANDERSBERG 22:6	19210
ANDERSBERG 22:5	19240
ANDERSBERG 22:4	19170
ANDERSBERG 22:3	19220
ANDERSBERG 22:14	20460
ANDERSBERG 22:1	20240
ANDERSBERG 20:5	19580
ANDERSBERG 20:3	18600
ANDERSBERG 19:6	18850
ANDERSBERG 18:6	18600
ANDERSBERG 18:5	18600
ANDERSBERG 13:9	12970
ANDERSBERG 13:6	12970
ANDERSBERG 13:5	12650
ANDERSBERG 13:4	12970
ANDERSBERG 13:3	12970
ANDERSBERG 13:17	12970
ANDERSBERG 13:16	12970
ANDERSBERG 13:15	12970
ANDERSBERG 13:13	12970
ANDERSBERG 13:11	12970

ANDERSBERG 13:10	12970
ANDERSBERG 12:9	13290
ANDERSBERG 12:8	14300
ANDERSBERG 12:7	12810
ANDERSBERG 12:5	12810
ANDERSBERG 12:44	12430
ANDERSBERG 12:43	12430
ANDERSBERG 12:42	12290
ANDERSBERG 12:40	13230
ANDERSBERG 12:4	12370
ANDERSBERG 12:38	13230
ANDERSBERG 12:37	13230
ANDERSBERG 12:33	11840
ANDERSBERG 12:32	11840
ANDERSBERG 12:3	12370
ANDERSBERG 12:29	12300
ANDERSBERG 12:26	13330
ANDERSBERG 12:25	11840
ANDERSBERG 12:23	11840
ANDERSBERG 12:22	12770
ANDERSBERG 12:21	13740
ANDERSBERG 12:20	12300
ANDERSBERG 12:2	13370
ANDERSBERG 12:17	12190
ANDERSBERG 12:15	11840
ANDERSBERG 12:13	12770
ANDERSBERG 12:12	12740
ANDERSBERG 12:10	12300
ANDERSBERG 11:9	11370
ANDERSBERG 11:73	11820
ANDERSBERG 11:72	12420
ANDERSBERG 11:71	13000
ANDERSBERG 11:65	12250
ANDERSBERG 11:62	12460
ANDERSBERG 11:60	12010
ANDERSBERG 11:55	12570
ANDERSBERG 11:54	12010
ANDERSBERG 11:53	12330
ANDERSBERG 11:47	11940
ANDERSBERG 11:43	12380
ANDERSBERG 11:41	12070
ANDERSBERG 11:39	11730
ANDERSBERG 11:38	11590
ANDERSBERG 11:33	11910
ANDERSBERG 11:30	11930
ANDERSBERG 11:28	11820
ANDERSBERG 11:27	12400

ANDERSBERG 11:26	12720
ANDERSBERG 11:20	11640
ANDERSBERG 11:18	11700
ANDERSBERG 11:14	11930
ANDERSBERG 11:11	11370
ANDERSBERG 11:10	12110
ANDERSBERG 10:93	10380
ANDERSBERG 10:92	10830
ANDERSBERG 10:91	10800
ANDERSBERG 10:90	10830
ANDERSBERG 10:89	10050
ANDERSBERG 10:88	10020
ANDERSBERG 10:87	10020
ANDERSBERG 10:81	10380
ANDERSBERG 10:80	10330
ANDERSBERG 10:8	10020
ANDERSBERG 10:78	10330
ANDERSBERG 10:77	10380
ANDERSBERG 10:76	10380
ANDERSBERG 10:75	10330
ANDERSBERG 10:73	10050
ANDERSBERG 10:72	10020
ANDERSBERG 10:71	10020
ANDERSBERG 10:70	10020
ANDERSBERG 10:7	10020
ANDERSBERG 10:69	10050
ANDERSBERG 10:68	10380
ANDERSBERG 10:67	10330
ANDERSBERG 10:66	10380
ANDERSBERG 10:65	10620
ANDERSBERG 10:63	10590
ANDERSBERG 10:6	10020
ANDERSBERG 10:59	10330
ANDERSBERG 10:58	10380
ANDERSBERG 10:54	11710
ANDERSBERG 10:51	10330
ANDERSBERG 10:50	10380
ANDERSBERG 10:47	10590
ANDERSBERG 10:46	10590
ANDERSBERG 10:45	10620
ANDERSBERG 10:44	10830
ANDERSBERG 10:38	11710
ANDERSBERG 10:36	10380
ANDERSBERG 10:35	10330
ANDERSBERG 10:34	10380
ANDERSBERG 10:33	10620
ANDERSBERG 10:32	10590

ANDERSBERG 10:3	10020
ANDERSBERG 10:25	11740
ANDERSBERG 10:23	11720
ANDERSBERG 10:22	11710
ANDERSBERG 10:2	10050
ANDERSBERG 10:15	10330
ANDERSBERG 10:12	10380
ANDERSBERG 10:10	10380