

Handläggare
Ragnhild Fahleryd
08-508 876 40**Till**
Exploateringsnämnden
2025-04-24

Skrivelse angående situationen för Enskede-trädgårdarna. Svar på skrivelse från Dennis Wedin m.fl. (M)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna kontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Thomas Andersson
FörvaltningschefSusanne Bengtsson
Avdelningschef

Skrivelsen

En skrivelse har inkommit till exploateringsnämnden angående stadens värderingsmetod för arrenden och hur den har använts för värdering av ett markområde i Gamla Enskede.

Bakgrund

I maj 2024 fick ett tjugotal husägare i Gamla Enskede brev från exploateringskontoret där de uppmanades att ta bort anläggningar som stod på stadens mark. På ett möte med husägarna i juni 2024 lade exploateringskontoret fram ett förslag som går ut på att husägarna bildar en trädgårdsförening som kan arrendera marken. Alternativet är att staden själv sköter marken. Arrendenivån bedöms av husägarna som mycket hög.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för mark, värdering och juridik på exploateringskontoret.

Exploateringskontorets synpunkter och svar på frågor

I skrivelsen ställs fyra frågor, och frågorna och exploateringskontorets svar anges nedan.

- 1. På vilket sätt grundar sig kontorets bedömning av den föreslagna arrendeavgiften i kontorets värderingspolicy? Här önskar vi en tydlig beskrivning och motivering.**

Exploateringskontoret använder en värderingsmetod helt baserad på Skatteverkets beräkningsgrund för taxeringsvärden i kombination med fastighetsprisindex, vilket ger ett s.k. *marginalvärde* som arrendeavgiften sedan baseras på. Det är en allmänt vedertagen metod som ofta används vid värdering av tillskottsmark till småhusbebyggelse. Metodens användning har flera gånger bekräftats internt i staden genom exploateringskontorets expertråd och genom exploateringsnämndens beslut.

- 2. Vilken eller vilka referensobjekt har kontoret utgått ifrån i sin värdering av det aktuella förslaget till arrendeavgift?**

En värdering av tillskottsmark med den aktuella metoden baseras inte på jämförelseobjekt utan på Skatteverkets beräkningsgrund för taxeringsvärden i det aktuella området. Markområdet ligger i ett attraktivt villaområde med mycket höga markpriser, vilket avspeglas i markvärdet och därmed arrendenivån.

- 3. På vilket sätt anser kontoret att dessa jämförelseobjekt skulle vara relevanta och jämförbara med tanke på alla de olikheter som finns jämfört med aktuell plats?**

Värderingen är inte baserad på jämförelseobjekt, se ovan.

4. Vad är anledning till att just denna plats inte jämförs med koloniområden, som ju också bara kan användas till odling och rekreation?

Exploateringskontoret har i sin värdering utgått från att marken används som förlängning av privata trädgårdar och använder då inom fastighetsvärdering lämplig och etablerad värderingsmetod. Exploateringskontoret anser inte att det är relevant att använda en värderingsmetod för koloniområden, eftersom den sortens mark inte ligger i direkt anslutning till villaträdgårdar och nyttjas som ett tillskott till villans trädgård.

Slut

Bilaga

1. Skrivelse av Dennis Wedin (M), Rita Valanko (M) och Fredrik Sand (M) om situationen för Enskede-trädgårdarna