

Tomträtter Stockholms stift och förnyelse av tomträtten Templet 2, Högalidskyrkan



2025-08-29



Agenda

- Återkoppling angående svenska kyrkans portfölj
- Återkoppling angående lagstiftningen
- Tomträttsavgäld – hur sätts den?
- Templet 2, Högalidskyrkan, förnyad upplåtelse
 - Tomträttsavgälder för bostäder
 - Värderingsprinciper för kommersiella lokaler och församlingslokaler
 - Värderingsprinciper för religiösa ändamål/kyrkor
- Uppgjorda kyrkoregleringar för 2023-2025
- Vad vi behöver för underlag för att komma vidare

Tomträtter för religiösa ändamål

- Exploateringskontoret upplåter **54 fastigheter** med tomträtt helt eller delvis för religiösa ändamål varav **28 fastigheter till församlingar inom Svenska kyrkan**. Finns flera religiösa samfund i Stockholms stad som måste hanteras lika.

Tomträtter tillhörande Stockholms stift

Rödmarkerade tomträtter är upplåtna enligt äldre lagstiftning med avgälder av symbolisk storlek och löper ut 2026-2029. Förväntas bli föremål för förnyad upplåtelse enligt modern lagstiftning.

Fastighet	Gata/Väg	Avgäld 2025	Tomträttshavare	Regleringstidpunkt
Svenska kyrkan				
Templet 2	Högalids Kyrkväg 1, Södermalm	2 300	Högalids församling. Inkl bostäder (100 år)	2025-12-31
Kolsundet 4	Bråviksvägen 47, Årsta	75 800	Enskede-Årsta församling	2026-12-31
Jägarbacken 1	Dianavägen 8	10	Engelbrekts församling (100 år)	2027-04-01
Danmark 3	Kista Torg 2, Kista	92 400	Spånga-Kista församling	2027-12-31
Orgelbyggaren 1	Sporrgränd 1, Mälarhöjden	10	Hägerstens församling (100 år)	2028-01-01
Imröret 5	Högdalsgången 13, Högdalen	103 500	Högdalskyrkans församling	2028-06-30
Vantet 14	Gröndalsvägen 61, Gröndal	36 600	Hägerstens församling	2028-12-31
Gipsen 1	Högdalsplan 16, Högdalen	108 400	Vantörs församling	2029-03-31
Ordet 1	Kirunagatan 11, Vällingby	144 100	Vällingby församling	2029-03-31
Dungen 26	Essinge Kyrkväg 11, Stora Essingen	269 200	Västermalms församling	2029-03-31
Korsnäbben 1	Engelbrekts Kyrkogata 2, Östermalm	50	Engelbrekts församling	2029-04-01
Frimurareorden 2	Bredängsvägen 258, Bredäng	54 000	Skärholmens församling	2029-09-30
Akka 9	Vidängsvägen 11, Alvik	159 100	Västerleds församling	2029-09-30
Skriften 1	Lingvägen 149, Gubbängen	229 000	Farsta församling	2030-09-30
Harsprånget 1	Västerleds Kyrkväg 7, Äppelviken	2 684	Västerleds församling	2031-09-30
Skolörten 3	Riddersviksvägen 116, Hässelby Villastad	69 000	Svenska Kyrkan Hässelby	2033-03-31
Evangeliet 1	Maltesholmstorget 8, Hässelby Strand	165 000	Svenska Kyrkan Hässelby	2033-06-30
Högaffeln 10	Stora Gungans Väg 3, Gamla Enskede	17 000	Enskede-Årsta församling	2033-09-30
Måsholmen 17	Bodholmsplan 1, Skärholmen	97 000	Skärholmens församling	2035-01-01
Kyrkteglet 1	Grubbensringen 1, Kungsholmen	11 400	Västermalms församling	2035-04-01
Träffen 7	Västerleds Kyrkväg 2, Äppelviken	6 300	Västerleds församling	2035-06-30
Förkunnelsen 1	Fruängens Kyrkogata 3, Fruängen	62550	Brännkyrka församling	2035-09-30
Väckelsen 1	Malmövägen 51, Björkhagen	151 000	Skarpnäcks församling	2040-03-31
Papperskniven 13	Bäckvägen 34, Midsommarkransen	240 000	Hägerstens församling	2041-06-30
Prosten 1	Nockeby Kyrkväg 47, Nockeby	122 000	Västerleds församling	2043-03-31
Helgan 1	Helgalunden 2, Södermalm	10	Katarina församling, arrende	Tillsvidare
Korset 2	Welanders Väg 2, Stadshagen	10	Västermalms församling, arrende	Tillsvidare
Midgård 10	Vanadisvägen 35, Vasastaden	100	Matteus församling	Under utredning



Innerstadskyrkor som står inför avgäldsreglering och förnyelse

Fastighetsbeteckning	Kyrka	Regleringsdatum
Templet 2	Högalidskyrkan, kyrka, lokaler och bostäder	2026-01-01
Jägarbacken 1	Hjorthagskyrkan	2027-04-01
Dungen 26	Essingekyrkan	2029-04-01
Korsnäbben 1	Engelbrektskyrkan	2029-04-01
Helgan 1	Allhelgonnakyrkan	Arrende (1972)
Korset 2	St Görans kyrka	Arrende (1970)
Midgård 10	Matteus kyrka	Under utredning

Återkoppling angående lagstiftningen

Juridiska förutsättningar – avstämt med stadens jurister

- Gällande praxis - sänkning av markvärdet med 10-15% när det finns en Q-märkning i detaljplan som begränsar förändring av befintlig bebyggelse. Avser bebyggelse som har höga kulturhistoriska värden.
- Begravningslagen har ingen praktisk betydelse för tomträtter.
- Kulturmiljölagen - för kyrkotomt kan beslut enligt kulturmiljölagen innebära begränsningar i användning/ändring som teoretiskt kan påverka värdet. Det bör endast röra mark, växtlighet och estetiska anläggningar vilket normalt sett inte bör förändra nyttjandet enligt tomträttsavtalet.

Tomträttsavgäld – hur sätts den?

Tomträttsavgäld = Markvärde x Ränta

Skälig ränta...

- Vid avgäldsreglering f.n. 3 %, (föremål för prövning i domstol, dvs praxis avgör om "skälig ränta").
- Vid **förnyad upplåtelse 4 % ränta**, (vid förnyad upplåtelse kan avgäldens storlek inte bli föremål för domstolsprövning och staden är därmed inte bunden av den avgäldsränta som enligt domstolspraxis används vid avgäldsreglering).

På markens värde...

Det värde marken har utgår från ett tänkt försäljningsvärde på marken i avröjt skick.

Markvärdet = kr/m² byggrätt ovan mark, bruttoarea (BTA).

Värdet påverkas av:

- **Läge**
- **Byggrättens** storlek
- **Ändamål** enligt detaljplan och tomträttsavtal
- Ev. övriga bestämmelser i tomträttsavtal, t.ex. avdrag för inskränkningar

Templet 2, Högalidskyrkan, förnyad upplåtelse



Högalidskyrkan, tomträtten Templet 2

Nuvarande tomträttsavtal

- Tidsperiod 1926-01-01 tom 2026-01-01
- Årlig avgäld 2 300 kr
- Användning enl tomträttsavtal: **Kyrka och församlingshus (*inklusive tjänstebostäder*)**

Högalidskyrkan, tomträtten Templet 2

Nuvarande disponering?

- Prästgård Bostäder 1 080 m² BTA
 Kontorslokaler 874 m² BTA (*Externt uthyrt?*)
- Församlingshem 1 067 m² BTA (*kyrklig verksamhet*)
- Kyrkobyggnad 3 819 m² BTA
- Kolumbarium 1 440 m² BTA

Högalidskyrkan, tomträtten Templet 2

Utgångspunkt för avgäldsberäkning bostäder

- Avgälden för bostäder grundas på kommunfullmäktiges beslut den 20 mars 2017.
- Avgälden för bostäder på Södermalm uppgår till 233 kr/m² BTA per januari 2026.
- Med en bruttoarea om 1 080 m² BTA blir den årliga avgälden 251 000 kr.

Högalidskyrkan, tomträtten Templet 2

Avgäld kommersiella lokaler och församlingslokaler i fristående byggnad

Vi har vid värdering att förhålla oss till "Huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet fastställda av kommunfullmäktige 2017-03-20".

"Avgäld för fastighet med kommersiell, industriell eller speciell användning ska bestämmas från fall till fall med de utgångspunkter tomträttslagstiftningen ger och rättspraxis utvisar." (punkt 8).

Högalidskyrkan, tomträtten Templet 2

- Markvärdet för **kontorslokaler** bestäms med ledning av ortsprismetoden och med utgångspunkt i ett kontorsmarkvärde.
- För bedömning av det kommersiella markvärdet analyseras köp av kontorsmark i innerstaden. Där bedöms sålda fastigheter på Södermalm vara geografiskt mest jämförbara.
- Jämförelseobjekten indikerar på ett markvärde för kontorslokaler på Södermalm kring 15 000 kr/m² BTA per augusti 2025.

Högalidskyrkan, tomträtten Templet 2

Kontorslokaler och församlingslokaler

Värdepåverkande faktorer

- Templet 2 bedöms i ett mikroperspektiv ett sämre kontorsläge, vilket bedöms påverka markvärdet negativt.
- Enligt Stadens praxis reduceras det bedömda markvärdet för kommersiellt ändamål med 10 % för att ta hänsyn till fastighetens blandade användning (bostäder och kommersiella lokaler).
- Enligt praxis görs även en reduktion om 50 % av kontorsmarkvärdet för församlingslokaler.

Högalidskyrkan, tomträtten Templet 2

Kyrkobyggnaden

- **Ortsprismetoden** används även vid värdering av mark för religiöst ändamål. Överlåtelser av mark för religiösa ändamål är dock sällsynta.
- Ortsprisunderlag som inkluderar kända avtal om marköverlåtelse eller nyupplåtelse av tomträtt i Stor-Stockholm sedan 1998 samt marköverlåtelser i Göteborg och Malmö sedan 2010.
- Därvid har erhållits totalt 17 markprisnoteringar i kr/m² BTA.
- Ortsprismaterialet kr/m² för ytterstadskyrkor bedöms idag ligga runt 2 500 kr/m² BTA.
- Jämförelseobjekt för innerstadskyrkor **saknas**.

Vi bedömer att det är rimligt att markvärdet även skulle kunna påverkas av **bebyggelsens utformning...**

Karaktäristiskt för äldre innerstadskyrkor är den höga rumshöjden dvs att volymen och omfattningen av omslutande ***underhållskrävande byggnadsdelar*** är stor i förhållande till bruttoarean.

För att kunna ta hänsyn till detta vid värdebedömningen behöver vi ta del av drift- och underhållskostnader för det specifika objektet.

Uppgjorda kyrkoregleringar 2023-2025

Fastighet	Användning enl avtal	Stadsdel	Regl tidpunkt	Tidigare avgäld kr	Ny avgäld kr	Summa m ² BTA	Avgäld, kr/m ² BTA	Markvärde kr/m ² BTA tidigare reglering	Markvärde kr/m ² BTA efter reglering
Förkunnelsen 1	Kyrka	Fruängen	2025-10-01	56 800	79 800	1 451	55	1 305	1 833
Träffen 7	Församlingshem	Äppelviken	2025-07-01	5 000	7 600	80	95	2 083	3 167
Harholmen 10*	Moské	Skärholmen	2025-07-01	172 300	188 600	2 740	69	1 545	2 294
Kyrkteglet 1	Kyrka	Kungsholmen	2025-04-01	11 400	11 400	110	104	3 455	3 455
Segelflygaren 1	Kyrka och ungdomslokaler	Skarpnäck	2025-04-01	70 100	93 900	1 565	60	1 493	2 000
Måsholmen 17	Kyrka	Skärholmen	2025-01-01	63 800	97 000	1 757	55	1 210	1 840
Monumentet 33	Kyrka	Södermalm	2024-10-01	242 000	887 000	5 776	315	1 397	5 119
Granholmen 4	Religiös verksamhet	Skärholmen	2023-07-01	19 200	34 000	384	72	1 667	2 951
Evangeliet 1	Kyrkoverksamhet	Hässelby	2023-07-01	109 500	165 000	2 444	68	1 493	2 250
Prosten 1	Kyrkoverksamhet	Nockeby	2023-04-01	42 100	53 000	758	81	1 851	2 331
Lacktråden 1	Kyrkoverksamhet	Västberga	2023-04-01	42 100	53 000	758	70	1 851	2 331
Skedborren 2	Kyrkliga ändamål	Gubbängen	2023-04-01	88 100	137 000	1 966	70	1 494	2 323
Skolörten 3	Föreningslokaler	Hässelby villastad	2023-04-01	45 800	69 000	1 022	68	1 494	2 250
Storö 13	Kyrka	Farsta	2023-01-01	49 500	75 000	1 103	68	1 496	2 267
						Medel	89		

* Nivåer med hänsyn till exploateringsbidrag utgett av tomträttshavaren. Inskriven avgäld 150 000 kr/år fr o m 2025-07-01.

Vad vi behöver för underlag för att komma vidare

- Ritningsunderlag/uppgifter om areor
- Fördelning per ändamål och huskropp
- Externt/internt nyttjande
- Uppgifter om drift- och underhållskostnader (renoveringar)

Den slutliga nivån ska godkännas av stadens interna expertråd.

Tack!