

PM

**rörande värdeminskning och ersättning för fastigheter som avstår
mark till gata och grönområde enligt utkast till detaljplan för Växjö
6:50 med flera fastigheter, daterad 2023-01-16,**

Växjö kommun

**6501-1155
2023-05-12**

1. UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Norem AB, Malmö, genom Stina Påg.
<i>Syfte</i>	Norem AB AB har i uppdrag av Växjö kommun att göra en gatukostnadsutredning inom Hagavik, som omfattar ett område motsvarande utkast till detaljplan för Växjö 6:50 m fl fastigheter, arbetsmaterial daterat 2023-01-16. Faqum Fastighetsutveckling AB har i uppdrag att bedöma den värdeminskning och ersättning för fastigheter som avstår mark till gata och grönområde enligt utkastet till detaljplan. Denna bedömning ska utgöra underlag för den del av gatukostnadsutredningen som avser posten "Kostnader för förvärv av mark".
<i>Värderingsobjekt</i>	Fastigheter som berörs, se bilaga 1.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är april 2023.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller "Allmänna villkor för värdeutlåtande", bilaga 41.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning 2023-04-12.- Utkast till detaljplan för Växjö 6:50 m fl, arbetsmaterial daterat 2023-01-16.- Områdesbestämmelser för Växjö 7:44 mfl, lagakraftvunnen 2014-06-26.- Fastighetskarta och utdrag ur primärkarta för berört område.- Förändringskartor 1 – 11.

2. ALLMÄN BAKGRUND

Ett planprogram för Hagavik antogs av kommunstyrelsen 2009-08-11 och nu aktuellt planuppdrag, utgör Etapp 2, (Hagavik) vid genomförandet av planprogrammet. Syftet är att omvandla Hagaviksområdet från ett fritidshusområde till ett område för permanentbostäder samtidigt som området ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ett utkast till detaljplan föreligger för Växjö 6:50 mfl, Norremark, och detta utkast ligger till grund för bedömningar i detta uppdrag. Vid värderingen antas detaljplanen vara lagakraftvunnen.

3. ERSÄTTNINGSBESTÄMMELSER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Bestämmelser om ersättning när mark tas i anspråk som allmän plats finns i 4 kap expropriationslagen (ExL).

För en fastighet som exproprieras i sin helhet ska enligt 4 kap 1 § ExL en löseskilling betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Är det fråga om att del av fastighet ska exproprieras ska en intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar minskningen av fastighetens marknadsvärde. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen ska även sådan skada ersättas.

I 4 kap 1 § 2 stycket ExL ska utöver löseskilling eller intrångsersättning betalas en ersättning om 25 % av löseskillingen respektive intrångsersättningen

Enligt 4 kap 3 § ExL sägs att ersättning för mark eller annat utrymme som enligt detaljplan skall användas för allmän plats skall bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats. Någon detaljplan har inte funnits tidigare inom området utan det är här fråga om situationen som gäller innan marken nu för första gången läggs ut som allmän platsmark.

Den värdeförändring som uppstår till följd av plannytta ska inte beaktas vid bedömning av ersättningen. Detsamma gäller i allmänhet även planskada. Är det en skada som uppstår på grund av exempelvis användning av gatan för trafik och skadan är hänförlig till sk företagsskada kan ersättning utgå. Det är då bestämmelserna i 4 kap 2 § ExL gäller. Här sägs att ersättning utgår endast om störningen går utöver vad som kan anses vara orts- och allmänvanligt.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer Lantmäterimyndigheten med stöd av bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (5 kap 10a § FBL) att tillämpa de ersättningsbestämmelser som ovan beskrivits.

Inom den aktuella detaljplanen är det främst tomt-, skogs- och vägmark som utläggs som gata eller grönområde. Vid värdering av intrång har olika värderingsmetoder skapats och prövats i domstol och fått accept i rättspraxis.

Tomtmark

Med utgångspunkt från representativa försäljningar som skett av obebyggd tomtmark kan priserna analyseras för att få ett användbart ortsprismaterial. Saknas ortsprismaterial får fastighetstaxeringens värderingsmodeller användas. För småhusfastigheter beräknas värdeminskningen dels med hänsyn till att tomtarealen blir mindre, dels med hänsyn till vegetation, byggnader, staket, murar och andra anläggningar frångår fastigheten.

Själva markavståndet uppskattas genom att marginalvärdet relateras till tomtens genomsnittsvärde. En tumregel, som fått stöd i rättspraxis, är att marginalvärdet uppgår till ca 20-50% av genomsnittsvärdet och marginalvärdet i normalfallet är 1/3 av genomsnittsvärdet. Därutöver måste de tröskeeffekter beaktas som avståndet innebär. Om exempelvis en tidigare delbar tomt genom markavståndet inte längre är delningsbar, får den situationen särskilt bedömas.

För vegetation och anläggningar av olika slag görs värdebedömningar med utgångspunkt från vilken effekt på marknadsvärdet som ett avstående innebär. Lantmäteriet har upprättat en rapport, LM-rapport 2012:6, som bygger på att genom kostnadsbedömningar uppskatta den marknadsvärdepåverkan som förlusten av tomtanläggningar innebär. Det kan noteras att denna rapports aktualitet prövades av Mark och miljööverdomstolen, MÖD 2021:18 som fann att denna tomtanläggningsmetod ger kompletterande riktlinjer för beräkning av ersättningen när det gäller tomtanläggningar och att metoden har tillämpats under lång tid och bidrar till enlighet i bedömningarna.

Skogsmark

Inom planområdet är det skogsmark som i detaljplanen utlagts som grönområde. Även här är det fråga om att värdera den värdeminskning som uppstår genom avståndet. Värdering av skogsmark ingår inte i detta uppdrag.

Vägmark

Mark som idag används som vägmark får i detaljplanen främst en användning som gatumark. Även här gäller att bedöma vilken värdeminskning ett avstående innebär.

Vid byte från enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap har det genom en dom, MÖD F 9371-21, konstaterats att ingen ersättning ska betalas till av gemensamhetsanläggningen berörda fastighetsägare för aktuell vägmark. Av motiven framgår att det inte är fråga om någon ändrad markanvändning avseende vägarna och kommunen tar över väghållningen dock med *förutsättningen att kommunen inte tar ut någon gatukostnadsersättning för den befintliga vägen.*

4. BERÄKNING AV ERSÄTTNING

Ortspriser

Vid en sökning av försålda småhustomter från jan 2020 fram till idag inom aktuellt område har inga transaktioner kunnat återfinnas.

Den värderingsmodell som tillämpas vid den allmänna fastighetstaxeringen bedöms får därför läggas till grund.

Vid bedömning av marknadsvärde­minskningen för småhusfastigheterna har marktaxeringsvärdet använts som utgångspunkt. Marktaxeringsvärdet skall vara 75 % av marknadsvärdet och marknadsvärdet för gällande taxeringsvärden för småhus, perioden 2021 - 2023, baseras på genomsnittligt prisläge år 2019. Svensk Mäklarstatistik har för Växjö tätort tagit fram prisutvecklingen på småhus genom att redovisa utvecklingen av K/T-värdet. För mars 2023 har noterats för genomförda försäljningar att K/T är 1,63.

I det fall att taxeringsvärdet beräknats har värdeförändring på grund av de arealavvikelser som gäller i förhållande till normaltomten justerats i enlighet med Skatteverkets modell. Korrigering görs med ett korrigeringsbelopp om aktuell tomt finns inom intervallet 50 % till 200 % av normaltomtens areal. På samma sätt har den sk belägenhetsfaktorn, dvs tomtens läge i förhållande till stranden, tillämpats i förekommande fall.

Belägenhetsfaktor

Klass 1, -75 m med egen strand

Klass 2, -75 m utan egen strand

Klass 3, 76-150 m

Klass 4, 151 m -

Korrigering för aktuell VA-klass får på samma sätt göras när taxeringsvärdet behöver beräknas.

Riktvärdeområde 0780032

Vid senaste fastighetstaxering av småhus inom riktvärdeområde 0780032, som avser Växjö närområde, gäller ett riktvärde om 950 000 kr för en normaltomt om 2200 m². Korrigeringsbeloppet, som användes om aktuell tomtareal avviker från normaltomten, är 130 kr/m². Riktvärdet avser en tomt med enskilt VA och trädgårdsanläggningar och justering av riktvärdet kan därför vara aktuellt. Riktvärdet är 75% av marknadsvärdet baserat på 2019 års prisnivå. $950\,000\text{ kr} / 0,75 = \text{ca } 1\,267\,000\text{ kr}$ i 2019 års prisnivå. Omräkning med Sv Mäklarstatistik material ger ett marknadsvärde om 1424 000 kr för en normaltomt i mars 2023 års prisnivå.

Riktvärdeområde 0780034

För ett närområde söder om Helgasjön finns riktvärdeområde 0780034 och här gäller ett riktvärde om 1500 000 kr för en normaltomt om 2900 m² och korrigeringsbeloppet 140 kr/m². Riktvärdet avser en tomt med kommunalt VA och trädgårdsanläggningar. Omräkning med Sv Mäklarstatistik material ger ett marknadsvärde om ca 2 448 000 kr för en normaltomt i mars 2023 års prisnivå.

Eventuella förväntningsvärden ska även ersättas och det är framförallt för större markområden där det utöver värdet vid pågående markanvändning även finns förväntningsvärden med hänsyn till de planutredningar exempelvis områdesbestämmelser, som ger förhoppningar om att ny bebyggelse kan komma att få uppföras. Vid bedömningen har förväntningsvärdet satts till 30 kr/m² om aktuellt markområde är beläget norr om befintlig cykelväg och till 25 kr/m² om markområdet är beläget söder om cykelvägen.

De fastigheter och samfälligheter som i utkastet till detaljplan ska användas som allmän plats (gata eller grönområde) beskrivs närmare i bilagor, se bilagor 3 - 39 och för berörda fastighetsdelar görs värdebedömningar kring markavståndet.

5. SAMMANFATTNING OCH SLUTLIG BEDÖMNING

Sammanställning av ersättningsbedömningar, se bilaga 40.

Det kan antecknas att vissa ersättningsbelopp är så låga att de saknar betydelse i detta sammanhang, men beloppen har tagits med för att visa att bedömningar av värdeminskningen även skett av aktuella fastigheter.

Utöver ersättningsbedömningen i denna utredning tillkommer särskilda värdebedömningar rörande skogsvärdet inom vissa markområden.

Den totala ersättningen har för redovisade fastigheter och samfälligheter, vid värdetidpunkten april 2023, bedömts till totalt 2 443 650 kr. Som underlag för gatukostnadsbedömningen tillkommer skogsvärden för vissa områden.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor:

1. Berörda fastigheter och samfälligheter
2. Förändringskartor 2:1-2:11
3. PM Växjö 7:10
4. PM Växjö 7:23
5. PM Växjö 7:24
6. PM Växjö 7:26
7. PM Växjö 7:27
8. PM Växjö 7:28
9. PM Växjö 7:29
10. PM Växjö 7:31
11. PM Växjö 7:33
12. PM Växjö 7:34
13. PM Växjö 7:35
14. PM Växjö 7:36
15. PM Växjö 7:38
16. PM Växjö 7:40
17. PM Växjö 7:42
18. PM Växjö 7:43
19. PM Växjö 7:44
20. PM Växjö 7:50
21. PM Växjö 7:59
22. PM Växjö 7:60

-
23. PM Växjö 7:62
 24. PM Växjö 7:65
 25. PM Växjö 7:66
 26. PM Växjö 7:94
 27. PM Växjö 7:96
 28. PM Växjö 7:98
 29. PM Växjö 7:101
 30. PM Växjö 7:105
 31. PM Växjö 7:109
 32. PM Växjö 7:115
 33. PM Växjö 7:118
 34. PM Växjö 7:119
 35. PM Växjö 14:1
 36. PM Växjö S:9
 37. PM Växjö S:11
 38. PM Växjö S:12
 39. PM Växjö S:14
 40. Sammanställning av total ersättning
 41. Allmänna villkor för värdeutlåtande

**BERÖRDA FASTIGHETER OCH SAMFÄLLIGHETER SOM SKA VÄRDERAS INOM HAGAVIK,
VÄXJÖ KOMMUN -
UNDERLAG FÖR GATUKOSTNADSUTREDNING**

Fastighet, samfällighet	Bilaga i utredningen
VÄXJÖ 7:10	3
VÄXJÖ 7:23	4
VÄXJÖ 7:24	5
VÄXJÖ 7:26	6
VÄXJÖ 7:27	7
VÄXJÖ 7:28	8
VÄXJÖ 7:29	9
VÄXJÖ 7:31	10
VÄXJÖ 7:33	11
VÄXJÖ 7:34	12
VÄXJÖ 7:35	13
VÄXJÖ 7:36	14
VÄXJÖ 7:38	15
VÄXJÖ 7:40	16
VÄXJÖ 7:42	17
VÄXJÖ 7:43	18
VÄXJÖ 7:44	19
VÄXJÖ 7:50	20
VÄXJÖ 7:59	21
VÄXJÖ 7:60	22
VÄXJÖ 7:62	23
VÄXJÖ 7:65	24
VÄXJÖ 7:66	25
VÄXJÖ 7:94	26
VÄXJÖ 7:96	27
VÄXJÖ 7:98	28
VÄXJÖ 7:101	29
VÄXJÖ 7:105	30
VÄXJÖ 7:109	31
VÄXJÖ 7:115	32
VÄXJÖ 7:118	33
VÄXJÖ 7:119	34
VÄXJÖ 14:1	35
VÄXJÖ S:9	36
VÄXJÖ S:11	37
VÄXJÖ S:12	38
VÄXJÖ S:14	39