

Byggrättsvärde inom Hemlingby handelsområde

Uppdraget

Gävle kommun har genom Ellinor Tärnell, Livsmiljö Gävle, lämnat uppdrag till undertecknad att bedöma ett marknadsmässigt byggrättsvärde inom Hemlingby handelsområde och då mera specifikt fyra tänkta tomtplatser inom område med detaljplan med laga kraft 2023-04-24.

Värdetidpunkt är 2023-12-01.

Bakgrund

Hemlingby handelsområde har successivt utvecklats under en tidsperiod av cirka 25 år och innehåller i dag ett brett spektrum av handelsetableringar. Utvecklingen har i allt väsentligt skett på kommunal mark. Undertecknad har i PM 2021-05-28 lämnat förslag på ett pris motsvarande 2 500 kr/kvm BTA inom aktuellt område. Bedömning grundades på då föreliggande planförslag.

Kommunen önskar nu få en uppdatering grundad på lagakraftvunnen detaljplan. Värdebedömningarna avser primärt fyra tomtplatser med arealer på 11 000 till 14 000 kvm.

Förnyad värdebedömning

Jämfört med föregående bedömning bör några saker beaktas:

- Utvecklingen av det angränsande bostadsområdet Södra Hemlingby har fortskridit vilket bör stärka områdets attraktivitet. Även den fortsatta utvecklingen inom Ersbo verksamhetsområde stärker den södra delen av Gävle tätort.
- Rent allmänt har fastighetsmarknaden varit turbulent under tidsperioden efter föregående värdering. Inledningsvis steg fastighetsvärdena för att under senare delen av 2022 vända nedåt till följd av stigande räntor och en ökad osäkerhet i samhället.

Mot bakgrund till det sagda finner jag det inte motiverat med någon justering av prisnivån utan föreslår även nu en prisnivå motsvarande

2 500 kr/kvm BTA

Exploateringsgrad

Detaljplanen medger att högst 35 % av tomtytan bebyggs. Högsta byggnadshöjd är 14 meter. Mitt förslag är att priset på tomterna sätts utifrån att maximal byggnadsyta på marken utnyttjas. Med byggnad i ett plan innebär det att byggnadsyta och bruttoarea (BTA) blir lika. Jag vill dock notera att en

byggnadshöjd på 14 meter sannolikt möjliggör att loft/entresolplan byggs vilket skapar möjlighet till ett effektivt utnyttjande av byggnadsvolymen.

En exploateringsgrad på 0,35 och ett byggrättsvärde på 2 500 kr/kvm BTA ger ett värde motsvarande 875 kr/kvm tomtarea.

Sammanfattning

Utifrån det ovan sagda föreslår jag att markpriset sätt till **875 kr/kvm tomtarea**. Detta innebär att det är detaljplanens byggrätt som är avgörande, inte vad som köparen faktiskt ämnar bygga.



Anders Siöberg