

Gavlehov- värdering av mark för allmän plats

Uppdraget

Undertecknad har fått i uppdrag av Gävle Kommun, genom Björn Eriksson, att bedöma vilken ersättning som ska betalas för blivande allmän platsmark i de nya detaljplanerna för Gavlehov västra, etapp 1 respektive 2. Berörda markområden framgår av bifogade kartor, bilaga 1.

Värderingsförutsättningar

Förutsättningen vid värdering av mark som enligt detaljplan anges som allmän plats är att värdet ska grundas på den markanvändning som var tillåten omedelbart före det att marken angavs som allmän plats första gången.

I det här fallet är de nya detaljplanerna ännu inte antagna. Värderingen sker under förutsättning av att mark enligt bifogade kartor kommer att anges som allmän plats (gata, park etc) i kommande detaljplaner.

Värdenivåer bygger på förhållandena 2020-07-01.

Berörda områden

De berörda områdena anges för gata i två olika planförslag enligt nedan.

Gavlehov Västra, etapp 1

- Cirka 500 kvm av Sätra 64:5 utgör gatemark utefter infartsgata från Gavlehovsvägen
- 212 kvm av Sätra 108:23 utgör gatemark utefter infartsgata från Gavlehovsvägen
- Ett område, cirka 400 kvm, i södra delen av Sätra 64:5. Detta område utgör del av samma gata som i planen för etapp 2, se vidare nedan.

Gavlehov Västra, etapp 2

Område för ny gata utefter Sätra 64:5:s södra gräns, till området hänförs även ett område inom detaljplanen för etapp 1, se ovan. Områdets areal uppskattas till cirka 2 800 kvm varav området inom etapp 1 utgör cirka 400 kvm.

Tidigare planförhållanden

För de tre områdena gäller olika planförhållanden i dag.

500 kvm av Sätra 64:5

Området ligger inom detaljplan med laga kraft 2007-04-21. Området ligger inom kvarter för kontor, folkpark och skola. Det aktuella området utgörs till cirka hälften av mark som inte får bebyggas och till hälften av mark med byggrätt för i första hand utbyggnad av vid planläggningen befintlig skolbyggnad.

Det kan noteras att genomförandetiden för detaljplanen gick ut 2012-04-21.



212 kvm av Sätra 108:23

Området anges i detaljplan från 2008-11-21 som kvartersmark för skoländamål. Det aktuella delområdet får inte bebyggas, dessutom gäller restriktioner för trädfällning.

Område av Sätra 64:5 inom etapp 2 (samt område om ca 400 kvm inom etapp 1)

Området ligger inom detaljplan med laga kraft 2007-04-21. Området ligger inom kvarter för kontor, folkpark och skola. Halva området utgör mark med byggrätt för i första hand utbyggnad av vid planläggningen befintlig skolbyggnad. Den andra halvan utgör huvudsakligen mark som används för tillfart till fastigheten. Viss del av området är även belastat med servitut.

Det kan noteras att genomförandetiden för detaljplanen gick ut 2012-04-21.

Värdering av berörda områden

500 kvm av Sätra 64:5

Utifrån dagens användning bedömer jag inte att byggrätten har någon påtaglig betydelse för fastighetens marknadsvärde. Däremot bedömer jag att marken mer generellt tillför ett visst värde genom att en större friyta inom fastigheten ger en viss flexibilitet vad avser användningen mera övergripande. Hur stort detta värde är kan enbart uppskattas utifrån en skälighetsbedömning. Jag uppskattar ett sådant värde till **100 kr/kvm**. För cirka 500 kvm innebär detta **50 000 kr**.

212 kvm av Sätra 108:23

Jag bedömer att området utifrån dagens användning saknar betydelse för fastighetens marknadsvärde. Jag bedömer att ersättning bör grundas på ett mera allmänt förväntningsvärde/råmarksvärde inom området. Jag uppskattar ett sådant värde till storleksordningen 40 – 50 kr/kvm. För 212 kvm innebär det **10 000 kr**.

Område av Sätra 64:5 inom etapp 2 (samt område om ca 400 kvm inom etapp 1)

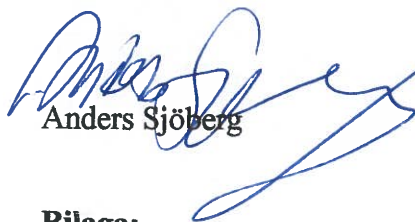
För den norra halvan av området gör jag samma bedömning som för det förstnämnda området ovan, dvs 100 kr/kvm.

För den södra halvan, som i huvudsak utgör infart, bedömer jag att förändringen från enskild infart till kommunal gata saknar betydelse för fastighetens marknadsvärde. Jag uppskattar värdet utifrån ett mera allmänt förväntningsvärde/ råmarksvärde inom området. Jag uppskattar ett sådant värde till storleksordningen 40 kr/kvm.

Sammantaget ger det ovan nämnda ett genomsnittligt värde för området motsvarande **70 kr/kvm**. För hela området innebär detta storleksordningen **200 000 kr** (arealuppskattningen något osäker).

Ersättning

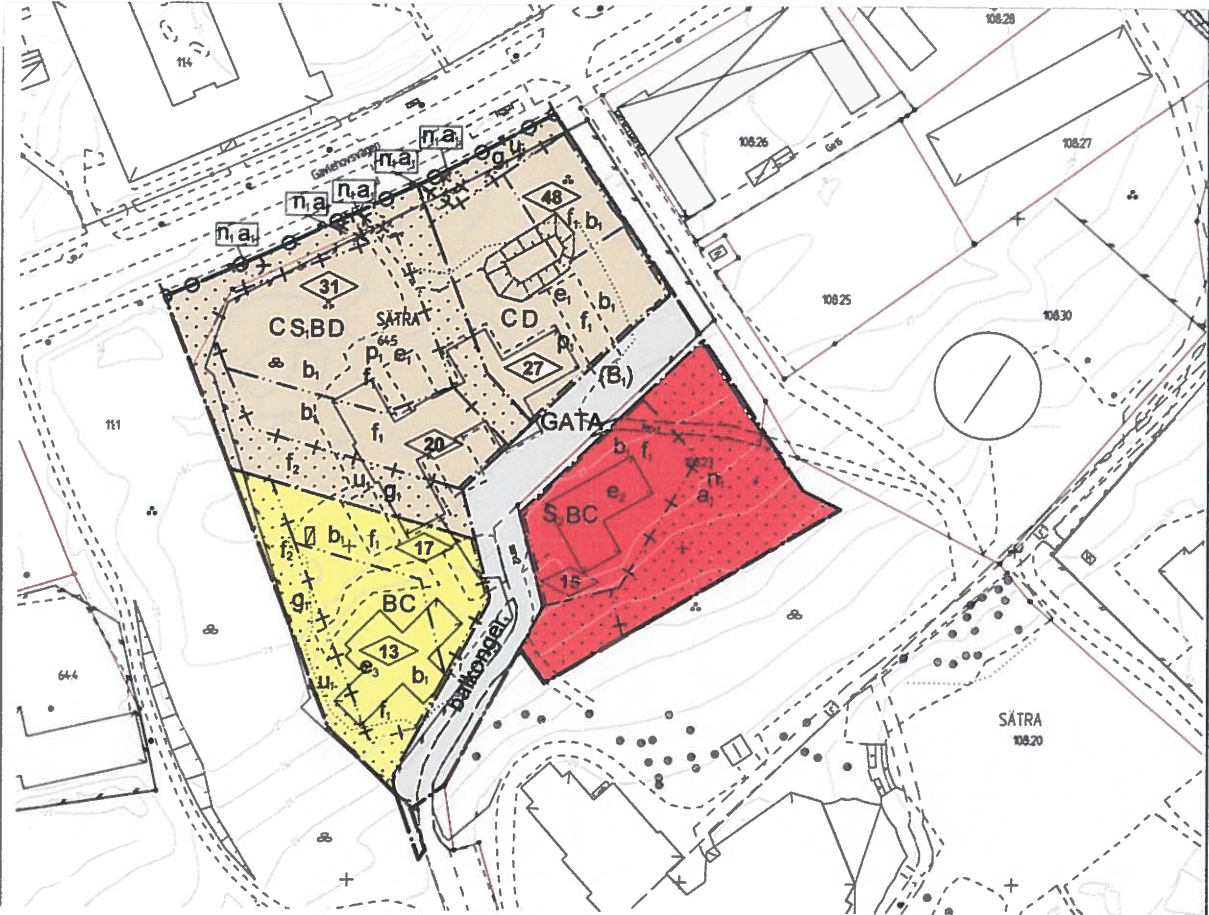
Vid inlösen av mark för allmän plats ska ersättning lämnas för marknadsvärde-
minskning samt ett påslag med 25 %. Ersättning ska således utgå med 1,25 gånger
ovan angivna belopp



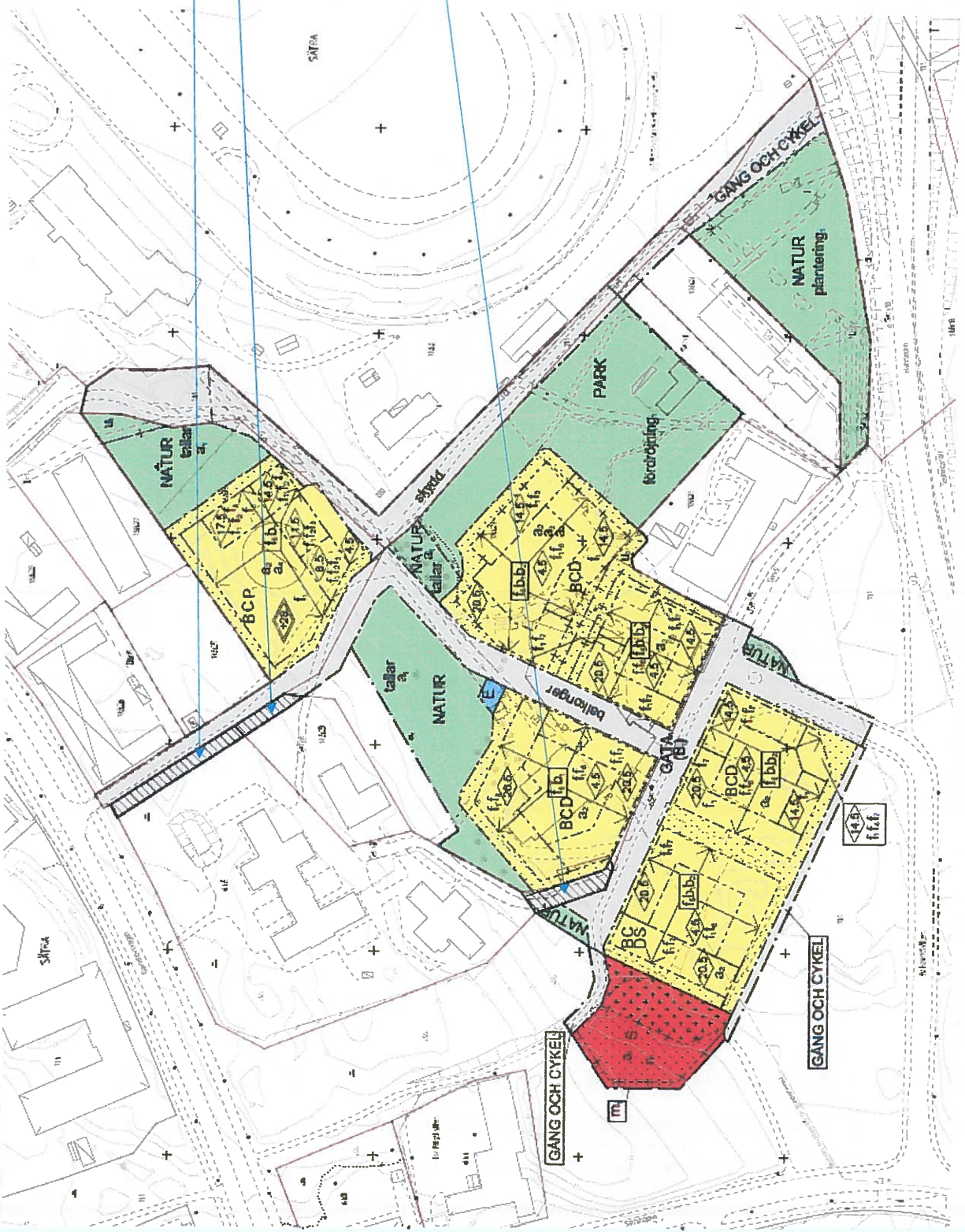
Anders Sjöberg

Bilaga:

Kartor



PLANKARTA



Inlösen mark Sättra 64:5 och Sättra 108:23

Skrafferade ytor:

GATA 880 kvm (Sättra 64:5)

GATA 212 kvm (Sättra 108:23)

Totalt: 1092 kvm

Gata ? kvm, (Sättra 64:5)

x Inget i 880 kvm

2 (2)