

LIVSMILJÖ GÄVLE Samhällsbyggnadsnämnden	
Ank. 2020 -10- 21	Avslutes
Diarienumr	

## 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 karta, bilaga 1. Komplettering 2020-10-16 avser ett område om 925 kvm av Sätra 11:1 som överförs till Sätra 64:5 samt smärre justeringar av arealuppgifter.

### 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.

För mark som tillförs byggnadskvarter sker värdebedömning utifrån den nya planen.

I det här fallet har de nya detaljplanerna ännu inte antagits eller vunnit laga kraft. Värderingen sker under förutsättning av att mark enligt bifogade karta kommer att anges som allmän plats (gata, park etc) i kommande detaljplaner. För mark som tillförs Sätra 64:5 förutsätts att den anges som mark som ej får bebyggas.

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
- 207 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 3 000 kvm varav området inom etapp 1 utgör cirka 400 kvm.

Från Sätra 11:1 ska 925 kvm överföras till Sätra 64:5. Området anges i planförslaget som naturmark. Byggrätten inom mottagande fastighet påverkas inte (den är uttryckt i absoluta tal och inte som en andel av fastighetens area).

## Kompletterat 2020-10-16

**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.

*207 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**.

*207 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 207 kvm innebär det **10 000 kr**.

## Kompletterat 2020-10-16

*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 om 3 000 kvm innebär detta storleksordningen **210 000 kr** (arealuppskattningen något osäker).

*Område som tillförs Sätra 64:5*

Området tillför ingen ytterligare byggrätt. Jag bedömer däremot att området tillför ett visst mervärde på motsvarande sätt som anges för de områden som ovan värderats till 100 kr/kvm. För 925 kvm innebär detta avrundat **90 000 kr**.

### **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.

Området som tillförs Sätra 64:5 ersätts utan påslag.

För Sätra 64:5 innebär detta totalt sett följande ersättning (förutsatt att inga större avvikelser sker från nämnda arealer):

$1,25 * (50\ 000 + 210\ 000) - 90\ 000\ \text{kr} = 235\ 000\ \text{kr}$

För området inom Sätra 108:23 ska ersättning lämnas med  $10\ 000 * 1,25\ \text{kr} = 12\ 500\ \text{kr}$

  
Anders Sjöberg

### **Bilaga:**

Karta