

Kvarteret Herakles - Värdering av markområden

Uppdraget

Undertecknad har fått i uppdrag av Gävle kommun genom Viktor Lundgren att värdera ett antal markområden i anslutning till kvarteret Herakles. Syftet är att värderingen ska ligga till grund för ersättning vid kommande markbyte.

Bakgrund

Arbete med en ny detaljplan för kvarteret Herakles pågår. De värdebedömningar som görs grundas på samrådshandling daterad 2020-08-05. Ett genomförande av förslaget förutsätter ett markbyte mellan kommunen och ägaren till kvarteret Herakles (fastigheterna Söder 69:3 och 69:4). Områdena framgår av bilaga 1.

Värderingsförutsättningar

För de olika områdena gäller olika värderingsförutsättningar:

- För mark som kommunen säljer grundas värdet på markens användning enligt den nya detaljplanen.
- Kommunens köp avser mark för gata/allmän plats. I det fallet gäller reglerna för inlösen. Det innebär att värdet ska grundas på tillåten användning före det att marken angavs som allmän plats. Ersättning ska utgå för marknadsvärdet med ett påslag med 25 %.

Parterna uppges ha träffat överenskommelse att dela på förrättningskostnaden så att var part betalar 50 %.

Mark som kommunen säljer

Beskrivning

Kommunen säljer följande tre områden:

- 4,5 kvm utefter Nedre Åkargatan, avser utrymme för Pilastrar som i dag ligger inom gatumark
- 8,8 kvm i hörnet Nedre Åkargatan/Muréngatan
- 19,5 kvm i hörnet Nedre Åkargatan/Muréngatan, avser ett 3D område där kommunen behåller markplanet upp till 3,5 m i höjd.

Värdebedömning

Att överföra området A. om 4,5 kvm för pilastrar inom gatumark till kvarteret bedömer jag ha obetydlig värdepåverkan. För detta område föreslår jag ett närmast symboliskt pris på 1 000 kr.

De båda övriga områden som kommunen säljer ska värderas utifrån ny användning. Mitt förslag är att de värderas utifrån ett antagande om att all mark inom kvarteret, med undantag för cirka 500 kvm avseende tomt för det hus som bevaras, åsätts samma värde. Det innebär att det totala bygggrättsvärdet ska slås ut på en areal på cirka 3 600 kvm.

Detaljplanen innehåller ingen uppgift om förväntad byggvolym. Utifrån uppgifter om antal våningar uppskattar jag total byggrätt för ny bebyggelse ovan mark till cirka 17 000 kvm BTA vilket innebär en exploateringsgrad (kvm BTA/tomtarea) på 4,5 - 5,0. Enligt planhandlingarna planeras en bebyggelse innehållande främst bostäder men även lägenhetshotell samt lokaler, främst i bottenplan. För detta uppskattar jag ett genomsnittligt byggrättsvärde på 2 500 kr/kvm BTA. Detta innebär ett värde per kvm tomtarea på cirka 12 000 kr (2 500 kr/kvm * exploateringsgraden 4,8 = 12 000 kr).

För område där kommunen behåller markplanet upp till 3,5 m bör avdrag göras med förslagsvis 20 %. Motiv är att ett av sex eller sju plan faller bort. Värdet av arean uppskattas därmed till 9 600 kr/kvm.

Detta ger sammantaget följande:

Område A.	1 000 kr
Område B. 8,8 * 12 000	106 000 kr
Område C. 19,5 * 9 600	187 000 kr
SUMMA	294 000 kr

Mark som kommunen köper

Beskrivning

Kommunen köper följande två områden:

D. 21,9 kvm utefter Muréngatan

E. 59,2 kvm utefter Muréngatan, avser endast mark i markplanet upp till 3,5 m i höjd.

Värde- och ersättningsbedömning

Den mark som kommunen köper ska som nämnts ovan värderas utifrån de planförutsättningar som rådde före den nu aktuella planen. Detta innebär 1968 års detaljplan i vilken angavs handel och industri, byggnadshöjd maximalt 3 plan. Även förväntningsvärden som förelegat före det att nu aktuell detaljplan aktualiserades ska beaktas.

Min bedömning är att 1968 års detaljplan betraktats som inaktuell under lång tid. Därför bör värdet i huvudsak analyseras utifrån perspektivet förväntningsvärde. Inte minst har den pågående exploateringen inom kvarteret Mumman bidragit till ett förväntningsvärde även inom kvarteret Herakles. Osäkerhet har dock förelegat avseende bland annat bevarandefrågor och även i övrigt förutsättningarna för bebyggelse med hänsyn till störningar från järnväg och trafikleder. Mot denna bakgrund bedömer jag att ett förväntningsvärde före det att nu aktuell detaljplan tog form var betydligt lägre än ovan angivna markvärde, 12 000 kr/kvm, bedömt utifrån en nu känd byggrätt. Jag finner dock ett förväntningsvärde i storleksordningen 5 000 kr/kvm tomtarea som sannolik.

För område E måste beaktas att inlösen enbart avser utrymme i markplanet medan säljaren i övrigt behåller byggrätten inom området. I analogi med vad som sägs ovan när kommunen säljer byggrätt med undantag av markplanet bör ersättning i det här fallet utgå med 20 % av markvärdet, i det här fallet förväntningsvärdet 5 000 kr/kvm, vilket ger 1 000 kr/kvm.

Detta ger sammantaget följande värden:

Område E 21,9 * 5 000	110 000 kr
<u>Område D 59,2 * 1 000</u>	<u>59 000 kr</u>
SUMMA	169 000 kr

Ersättning ska utgå med ett belopp motsvarande ovan angivna värde uppräknat med faktorn 1,25 vilket ger **211 250 kr.**

Anders Sjöberg

Bilaga:

1. Karta