

## **Gavlehov Östra- Bedömning av råmarksvärde samt prissättning avseende tomtmark för allmänna ändamål**

### **Uppdrag**

Undertecknad har fått i uppdrag av Gävle kommun genom Alva Egebrand att dels bedöma värdet av planområdet för Gavlehov Östra före planläggning och dels att föreslå pris på mark för allmänna ändamål inom fastigheten Sätra 10:2.

Värdetidpunkt är november 2022.

### **Bakgrund**

Gävle kommun avser att förvärva fastigheten Sätra 10:2 från Gavlefastigheter AB (GFAB) inför kommande planläggning. GFAB kommer i ett senare skede att köpa tillbaka de delar som i detaljplanen avsätts för allmänna ändamål. Det rör sig dels om en blivande tomt för skola/förskola/vård men även bostäder och dels om idrottsplats/bollplan.

Parterna önskar nu få dels en bedömning av markvärdet före planläggning och dels av av kommande pris för respektive delområde för allmänna ändamål efter planläggning.

### **Värdet före planläggning**

Före planläggning bedömer jag att området är att betrakta som råmark. Med andra ord tillför nuvarande användning inget högre värde än vad som genereras av förväntningar om ny användning.

För värdet av råmark inom tätortens yttre delar finns ett domstolsutslag från 2013 avseende ett område inom Södra Hemlingby som ger viss vägledning. Råmarksvärdet angavs där till 35 kr/kvm. Från 2013 till i dag (oktober 2022) har det skett en allmän prisutveckling på cirka 22 %. För fastigheter har det därutöver generellt sett varit en positiv real värdeutveckling. Dessutom bedömer jag att värderingsobjektet har ett något mer centralt läge än jämförelseobjektet. Mot den bakgrunden uppskattar jag råmarksvärdet i dag till **50 kr/kvm**.

### **Prisförslag för områden för allmänna ändamål**

#### *Förutsättningar*

Nedan angivna priser avser enbart marken inklusive tillgång till gata. Köparen har att bekosta samtliga anslutnings- och anläggningsavgifter enligt gällande taxor.

Föreslagna priser grundas på en skiss som tillhandahållits som anger en byggnadsvolym på 1 750 kvm BTA för förskola (2 plan \* 875 kvm) samt 5 248 kvm för vård och omsorgsboende (4 plan \* 1 312 kvm).

*Tomt för skola, vårdboende mm*

För skollokaler har kommunen i ett likvärdigt område, Södra Hemlingby, överlåtit mark för liknande lokaler till ett pris motsvarande 700 kr/kvm. Motiv till det tämligen låga priset har varit bland annat att lokalerna i viss mån tillgodoser ett områdesbehov och därmed tillför ett värde för övriga byggrätter/tomter i området. Jag föreslår att samma pris tillämpas i det här fallet vilket för 1 750 kvm ger avrundat **1 200 000 kr**.

För vårdboende bör priset ligga i nivå med byggrättsvärdet för ”vanliga bostäder” inom området, hänsyn tas dock till att boendeformen kräver vissa specifika ytor. Jag föreslår att priset grundas på ett värde på 2 000 kr/kvm BTA för de egentliga bostäderna och ett antagande om att bostäderna upptar 70 % av hela ytan, övriga 30 % antas innehålla allmänna lokaler av olika slag som är specifika för boendeformen. Detta ger 1 400 kr/kvm BTA ( $0,7 * 2\ 000 = 1\ 400$  kr).

För 5 248 kvm ger detta avrundat **7 300 000 kr**.

För hela kvarteret ger ovanstående ett totalt pris på **8 500 000 kr**.

*Mark för bollplan/idrottsplats*

Jag bedömer att kommande detaljplan har liten betydelse för användningen av denna mark och därmed även för värdet. Jag föreslår därför att denna mark säljs tillbaka för samma pris som vid kommunens förvärv vilket innebär 50 kr/kvm tomtarea. Beloppet bör justeras med avseende på prisutvecklingen (KPI) mellan köpetidpunkterna.

Jag har ingen uppgift på områdets areal varför inget pris i absoluta tal kan anges.

Anders Sjöberg