

Värdebedömning avseende del av Brynäs 34:1

Uppdraget

Gävle kommun har genom Malin Cederstrand, Livsmiljö Gävle, lämnat uppdrag till undertecknad att bedöma ett marknadsmässigt pris på ett område inom Brynäs 34:1.

Bakgrund

Planering pågår avseende utbyggnad av Duvbackens reningsverk. Gävle Vatten AB har som ett led i detta köpt in privata fastigheter som berörs, dessa har överförts till fastigheten Brynäs 34:1. I upprättat detaljplaneförslag anges ett mindre område som allmän plats, gata för infart från Atlasgatan. Gatan ska ha kommunen som huvudman varför kommunen behöver lösa in ett markområde om 594 kvm. Kommunen önskar få en bedömning av den ersättning som ska betalas för marken.

Värderingsobjektet

Värderingsobjektet ligger inom kvarter för industriändamål betecknad J II i stadsplan från år 1983. Området om 594 kvm är för närvarande bebyggd med en industri/lagerbyggnad. Avsikten är att denna ska rivas varför kommunen kommer att förvärva obebyggd mark med tillåten användning för industriändamål.

Värdebedömning

Vid inlösen av mark för allmän plats är grunden för den ersättning som ska utgå § 4:3a i expropriationslagen som säger:

”Expropriationsersättning för mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan skall användas för allmän plats skall bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats.”

Det är min bedömning att denna princip ska tillämpas i aktuellt fall även om det inte är fråga om ett formellt inlösenförfarande. Principen leder i det här fallet till att ersättning ska utgå från värdet av planlagd industrimark.

När det gäller värdet på planlagd industrimark kan jag notera följande:

- 2018 - 2019 löste trafikverket och kommunen mark inom området Näringen med anledning av planerad järnväg till en ersättning som grundades på ett värde omkring 400 kr/kvm.
- Kommunen säljer industrimark i Ersbo för ett pris upp till 400 kr/kvm, något lägre vid stora arealer.
- Taxeringsvärdet på industrimark inom aktuellt område är 300 kr/kvm vilket avses spegla en värdenivå omkring 400 kr/kvm år 2017 som är den tidpunkt som nuvarande taxeringsvärden grundar sig på (2019 års taxering).

Framför allt förvärven inom Näringen bedömer jag ha god relevans för att bedöma värdet för aktuellt objekt. Näringen ligger något närmare centrum, å andra sidan är sannolikt markförhållandena efter rivning bättre när det gäller värderingsobjektet än inom stora delar av Näringen där pålning ofta krävs.

Med hänsyn till att det generellt varit en positiv värdeutveckling på fastigheter från årsskiftet 2018 - 2019 fram till 2021 bedömer jag att förvärven på Näringen ger en tydlig indikation på en värdenivå i dag omkring 500 kr/kvm. Övriga nämnda omständigheter, dvs Ersbo och taxeringsvärdena, ger även de stöd för en sådan värdenivå.

500 kr/kvm applicerat på 594 kvm ger 297 000 kr vilket skäligen avrundas till

300 000 kr



Anders Sjöberg