

Utlåtande

avseende ersättning vid fastighetsreglering och GA-upplåtelse
berörande del av fastigheten

Svartgarn 2:1

Österåkers kommun

2021-09-29

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



UPPDRAG

Uppdragsgivare

Österåkers kommun genom Jesper Sundvall

Bakgrund/syfte

Forum Fastighetsekonomi och undertecknad har av uppdragsgivaren erhållit uppdraget att bedöma ersättning vid inlösen av allmän plats samt vid upplåtelse av gemensamhetsanläggning berörande fastigheten Svartgarn 2:1 i Österåkers kommun.

För del av Svartgarn 2:1 i Österåkers kommun anges att del av marken skall utgöra allmän plats med enskilt huvudmannaskap enligt gällande detaljplaner. Enligt de gällande detaljplanerna med nummer 498 och 478 finns det ett 113-förordnade kopplade till den f d byggnadsplanen från 1947 innebärandes att fastighetsägarna skall upplåta väg eller annan allmän plats utan ersättning. Från 1/1 2015 finns inte möjligheten kvar att hänvisa till 113-paragrafsförordnandet, vidare från och med 1/1 2019 upphör dessa förordnanden att gälla eller när genomförandetiden går ut. Genomförandetiden för detaljplan 478 går ut 2030-04-17 och för detaljplan 498 går den ut 2034-04-17. Således gäller 113-förordnandet fortfarande.

I nuläget är det oklart vem som blir huvudman, sannolikt den befintliga vägföreningen (Hästängsudds) eller en ny samfällighetsförening. Oavsett vilken har Hästängsudds vägförening yrkat att del av Svartgarn 2:1 skall lösas in från Österåkers kommun. Forum har av uppdragsgivaren erhållit uppdraget att bedöma vilken ersättning som skall utgå för markavträdandet, d.v.s. bedöma marknadsvärdeminskningen berörande Svartgarn 2:1 till följd av markavträdandet.

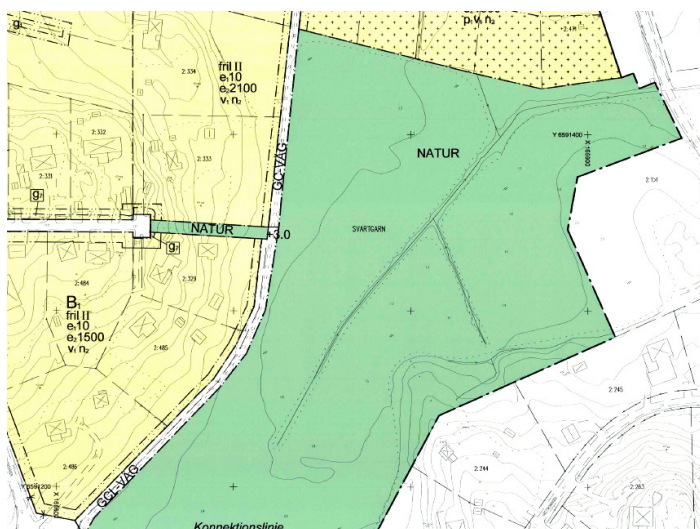
För del av Svartgarn 2:1 och de områden som skall utgöra allmän plats kan 113-förordnandet ej anses gälla då markområdet i den tidigare byggnadsplanen från 1947 var angiven såsom kvartersmark som endast får bebyggas med växthus och som delvis får endast nyttjas för trädgårdsändamål. För dessa delar har Forum uppdragits att bedöms en rimlig ersättning för GA-upplåtelsen.

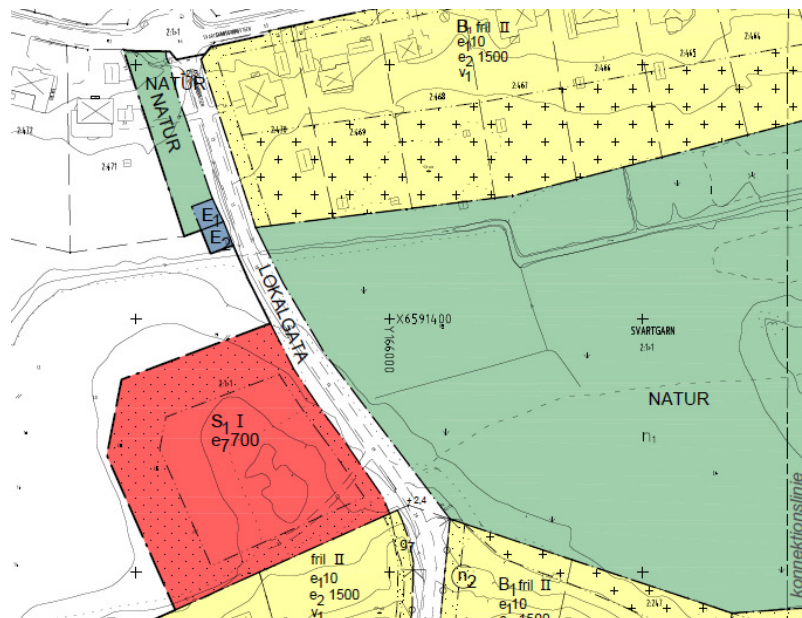
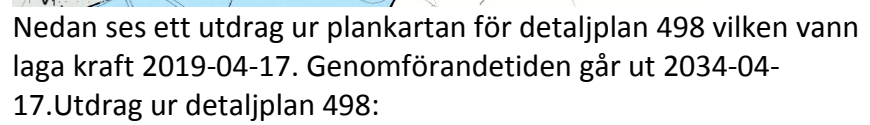
Forum har även fått uppdraget att bedöma vad en köpare hade varit villiga att erlægga för dessa markområden inom Svartgarn 2:1 vilka enligt gällande detaljplan avser allmän plats.

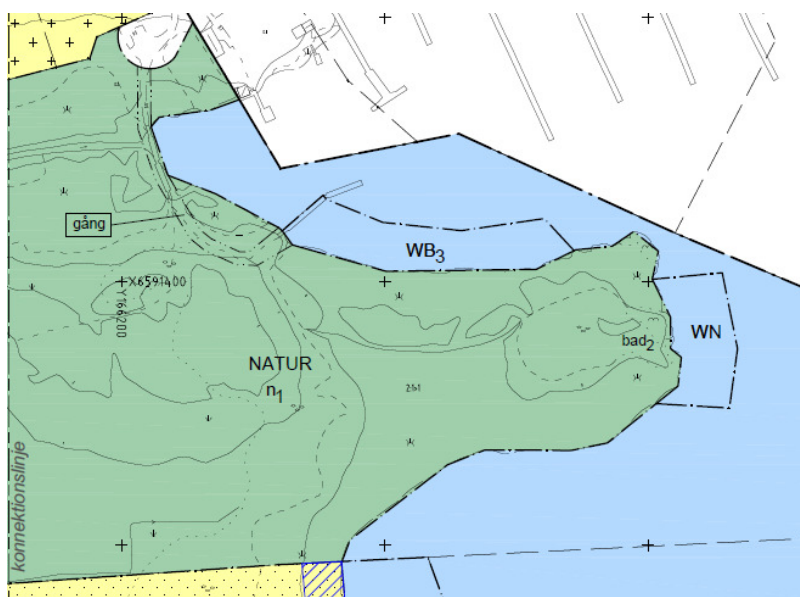
<i>Förutsättningar</i>	Ersättningsbedömningen för markavträdandet skall baseras på att de aktuella markområdena är upplåtna med en gemensamhetsanläggning inom de delar som omfattas av 113-paragrafsförordnandet.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är dagens datum.
<i>Underlag</i>	- Gällande detaljplaner och byggnadsplan. - Kartmaterial, ortspriser.

BESKRIVNING

<i>Läge</i>	Aktuella fastigheter är belägna i Svinninge söder om Åkersberga. Området utgör ett småhusområde i lantlig miljö som under senare år har konverteras från fritidsboende till permanentboende genom flertalet nya detaljplaner. All erforderlig service finns i Åkersberga centrum på ca 8 km avstånd med bil. På 10 km nås Arninge handelsområde och på ca 16 km Vaxholms centrum.
<i>Planförhållanden</i>	För Svartgarn 2:1 och de berörda markområden gäller två detaljplaner vilka redovisas nedan. I detaljplaner görs gällande att de aktuella markområdena skall utgöra allmän platsmark, naturmark, lokalgata samt gång och cykelväg. Nedan ses ett utdrag ur plankartan för detaljplan 478 vilken vann laga kraft 2015-04-17. Genomförandetiden går ut 2030-04-17.







Före ovan redovisade detaljplaner tillkom så gällde en äldre byggnadsplan från 1947 där del av de aktuella områdena var angivna såsom allmän plats, park och väg, och delvis angiven såsom mark som endast får bebyggas med växthus eller nyttjas för trädgårdsändamål. Nedan ses ett utdrag ur byggnadsplanen.



Svartgarn 2:1

Fastigheten Svartgarn 2:1 är en större restfastighet utgörandes av ängsmark, skogsmark samt ett flertal markområden som nyttjas för vägar. Totalt är fastigheten ca 33 ha stor varav 24,7 ha utgör landareal och övrig areal om 8,4 ha utgör vattenområden. I samband med genomförandet av gällande detaljplaner kommer aktuella markområden att upplåtas för allmän plats, naturområde. Antalen deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen beräknas uppgå till minst 300st.



Källa: Min karta (Lantmäteriet)

Aktuella områden

Områdena som skall förvärfvas av Svartgarn 2:1 består av ett större sammanhängande markområde utgörandes av främst ängs- och åkermark, se karta nedan vilken i stort matchar detaljplanekartorna, dock avses ej vattenområden lösas in eller upplåtas med gemensamhetsanläggning.



Källa: Min karta (Lantmäteriet)

Uppmätt på plankartorna till detaljplanerna 478 och 498 bedöms all aktuell mark som är detaljplanerad för allmän plats, naturområde, lokalgata samt gång- och cykeltrafik till ca 134 000 kvm.

Av markarealen bedöms, grovt uppskattat på byggnadsplanen, ca 34 500 kvm omfattas av det område som skall upplåtas med GA vilket enligt byggnadsplanen får bebyggas med växthus och delvis nyttjas för trädgårdsändamål.

ERSÄTTNINGSPRINCIPER

Gällande principer

Ersättning vid inlösen skall enligt 5 kap 10a § fastighetsbildningslagen bestämmas utifrån 4 kap expropriationslagen (ExL).

Vid upplåtelse av gemensamhetsanläggning enligt Anläggningslagen är även ersättningsreglerna i 4 kap expropriationslagen tillämpliga.

Huvudprincipen i ExL är att ersättningen skall motsvara fastighetens minskade marknadsvärde som uppkommer i och med markavståendet med ett tillkommande schablonpåslag på 25 %. För mark som är utlagd som allmän plats anges i 4 kap 3a § ExL att ersättningen skall bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde innan marken lades ut som allmän plats. Den negativa värdeinverkan som ett expropriationshot kan ha haft på fastigheten skall enligt förarbetena till ExL ej beaktas. Ersättningen får dock inte understiga pågående markanvändning.

Tillämpning av principerna

Innan nuvarande gällande detaljplan upprättades gällde byggnadsplan från 1947 som angav att del av de aktuella områdena skulle utgöra allmän plats natur och väg. Med hänsyn därtill är planförhållandena före byggnadsplanen 1947 tillämpliga. Vad Forum erfar var dock området planlöst före år 1947. Med anledning av ovanstående resonemang bedöms fastigheten således ha varit planlös innan byggnadsplanen vann laga kraft. Värdet skall således bedömas beaktat förväntningar om annan markanvändning eller baserat på pågående markanvändning.

För marken som skall upplåtas med GA så skall även ersättningen bestämmas beaktat planförhållanden innan nu gällande detaljplaner och enligt byggnadsplanen från 1947 angavs området såsom kvartersmark för växthus samt delvis mark för trädgårdsändamål. Här kommer ersättningen att bedömas baserat på ovanstående tillåten markanvändning alternativt förväntan om annan framtida markanvändning.

ERSÄTTNINGSBEDÖMNING MARKAVTRÄDANDE

Bedömning

Härmed skall det bedömas vilken ersättning som är skälig till följd av markavträdandet, d.v.s. ersättningen skall motsvara fastighetens marknadsvärdeminskning eller mellanskillnaden mellan värdet före och efter markavträdandet avseende de aktuella markområdena. Marken som avses inlösas bedöms vara 99 500 kvm stort (134 000 – 34 500 kvm).

Värdet före och efter skall dock beakta de servitutsrättigheter eller övriga belastningar (gemensamhetsanläggning) som finns inom de markområden som skall förvärvas se prop. 1985/86:90 sid 101 om följdlagstiftningen till den nya plan och byggnadslagen mm.

Värderingsobjektet som nu skall förvärvas förutsätts enligt beskrivet under rubriken "Förutsättningar" vara upplåten med gemensamhetsanläggning varpå markområdena nyttjas av de deltagande fastigheterna motsvarande minst ca 300st fastighetsägare. Att finna köp av denna typ av mark motsvarande värderingsobjektet är relativt sällsynt.

Forum gjorde en ortsprisundersökning av mark försålda till föreningar/samfällighetsföreningar av mark som skall samutnyttjas för allmänt ändamål såsom kvarterstvägar, parkering, naturområden mm. I nästan samtliga nedanstående förvärv fanns det redan en bildad gemensamhetsanläggning för det aktuella området när fastigheterna förvärvades. Köpen avser främst större markområden med markarealer på ca + 30 00 kvm inom Stockholms län och 8 år bakåt i tiden.

Kommun	Fastighetbeteckning	Datum	Areal	Ksk tkr	Kr/kvm TA	Köpare	Säljare
Norrtälje	Blidö-Boda 1:51	2020-04-12	104 066	-		Blidö Boda 1:51 Vägsamfällighetsförening	Boda 1:51 Tomtförening Blidö
Nynäshamn	Självs 5:75	2019-06-17	90 978	-		Segersängs Samfällighetsförening	Småa Ab
Norrtälje	Ortala 13:8	2019-05-31	36 615	-		Ortalahöjdens Tomtägarförening	Jönsson, Kjell Erik
Nynäshamn	Grödbys 11:1	2019-03-11	63 907	-		Trollstamals Samfällighetsförening	Nynäshamns Kommun
Österåker	Nyhagen 2:1	2018-10-15	197 452	-		Singö-Nyhagens Samfällighetsförening	Nyhagens Tomtägarförening
Norrtälje	Ortala 31:1	2018-07-13	36 522	-		Scholander, Jesper Peter (+)	Bergqvist, Karl Magnus Joacim (+)
Lidingö	Rasta 137	2018-03-28	103 674	-		Gåshaga Strands Samfällighetsförening	Skanska Mark Och Exploatering Nya Hem Ab
Nykvarn	Ströpstas 3:468	2017-06-30	82 608	-		Rimsjöhöjdens Samfällighetsförening	Andersson, Ulf Anders Åke
Norrtälje	Håttö 1:5	2017-05-17	86 115	-		Äspholmens Samfällighetsförening	Ekonomiska Föreningen Äspholmen
Österåker	Svinninge 7:6	2017-04-01	458 719	-		Svinninge Samfällighetsförening	Svinninge Tomtägarförening
Norrtälje	Issjö 1:29, 1:30 mfl	2017-05-29	277 605	-		Gunnedets Samfällighetsför	Gunnedets Tomtförening
Botkyrka	Malmsjö 1:5	2013-12-30	81 558	-		Ribackens Samfällighetsför	Ribacken Fritidsby Ekonomisk F
Botkyrka	Näs 1:211	2012-11-26	127 305	-		Grönslättis Samfällighetsför	Stockholms Stad
Haninge	Hammarss småbruk 13:1	2012-10-10	29 783	-		Ekinge Samfällighetsförening	Järntorget Bostad Ab
Botkyrka	Näs 2:42	2012-06-13	154 406	-		Radöns Samfällighetsför	Stockholms Stad
Upplands-Bro	Frötuna 2:2	2013-12-02	105 039	10,00	0,10	Myggdånsens Samfällighetsför	Stockholms Stad

Ovanstående noteringar vilket avser förvärv och gåvor har således förvärvats för främst 0 kr men även någon enstaka affär noteras för 0,10 kr/kvm markareal.

Forum kunde i samband med ortsprisundersökningen notera ett fåtal köp i undersökningen men valde att gallra bort de köp där markarealen var mindre än 29 000 kvm. Dessa ej redovisade köp indikerade liknande symboliska prisnivåer på 0,1 kr/kvm eller engångssummor på 1 000 kr. Bland dessa köp som ej redovisas bedöms det troligtvis även ha funnits gemensamhetsanläggningar som belastade fastigheterna. Vardera av dessa köp har dock inte närmare undersökts.

I samband med framtagandet av ortspriset kunde noteras att Botkyrka kommun under 2017-06 förvärvade 22st fastigheter i 22st separata affärer av Stockholms stad. Markområdena avsåg främst mark för kvartersvägar, lekytor samt i vissa fall även mark för gemensamma garagelängor i grupphusområden. Förvärvspriset i samtliga affärer uppgick till 10 000 kr motsvarande 1 - 9 kr/kvm markareal, fastigheterna var i snitt ca 4 250 kvm stora. Sannolikt baserat på någon form av symbolisk ersättningsnivå.

Enligt ovan beskrivet var fastigheten planlös innan det enligt förutsatt detaljplan angavs såsom allmän plats. Planlös mark invid bostadsbebyggelse bedöms beroende på läge och aktuellt planläge kunna inneha en viss förväntan om annan markanvändning. Värdet av sådan mark bedöms kunna sökas utifrån värdet av råmark, d.v.s. ett markvärde med en viss förväntan om annan markanvändning, dock med hänsyn till fastighetens begränsningar avseende belastningen av gemensamhetsanläggningen. Med anledning av det borde ovanstående redovisat ortsprismaterial kunna ge tillräcklig ledning för ersättningsbedömningen.

Rättsfall

Forum har tagit del av ett rättsfall berörande ersättning för mark som skulle utgöra allmän plats, se Svea Hovrätts mål nr "Ö 1522-10" avseende del av fastigheten Kåxle 1:14 i Gnesta kommun. Hovrättsdomen gjorde bedömningen att mark som är upplåten för gemensamhetsanläggning och som nyttjar marken som gata eller park saknar ett reellt värde varpå ersättningen bedöms motsvara ett symboliskt belopp. Även rättsfallet bekräftar att ersättningen bör motsvara en symbolisk summa.

Sammanfattningsvis

Med hänsyn till ovanstående rättsfall och ortspriser bedömer Forum att värdet av de aktuella markområdena är relativt begränsade och finner ingen anledning att redovisa några råmarksförvärv där fastigheterna ej är belastade med gemensamhetsanläggningar då de ej bedöms kunna utgöra underlag för ersättningsbedömningen.

Värderingsobjektet är belastad med en gemensamhetsanläggning omfattandes av minst 300st deltagande fastigheter där de aktuella markområdena omfattas. Enligt nämnt utdrag ur proposition 1985/86:90 skall eventuella nyttjanderätter (här GA-gemensamhetsanläggning) beaktas vid inlösenbedömningen vilket även beaktades i det ovan nämnda rättsfallet. Med hänsyn till ovanstående belastningar bedöms fastighetsägarens och en potentiell köpars förväntningar om ändrad markanvändning till t.ex. bostadsändamål ha varit mycket små.

Vid ersättningsbedömningar av vägmark som angetts som allmän plats, lokalgata, och även har nyttjats som väg under längre tid brukar ersättningen vid inlösentillfället normalt utgå med 1 kr/kvm markareal.

Markområdet är dock stort och ligger inom storstadsregionen varpå det på lång sikt torde finnas en viss förväntan om annan framtida markanvändning. Sannolikt finns det ett flertal köpare som skulle vara intresserade av ett långsiktigt ägande av fastigheten och hade varit villiga att erlagga en viss ersättning för marken, även om den är belastad med GA då förutsättningarna i framtiden kan komma att på nytt ändras.

Sammantaget bedöms förväntningarna om ändrad markanvändning vara små med hänsyn till upplåtelsen av gemensamhetsanläggningen. Sammantaget bedöms ersättningen för det 99 500 kvm stora markområdet till **50 000 kr** motsvarande ca 0,50 kr/kvm markareal.

ERSÄTTNINGSBEDÖMNING GA-UPPLÅTELSE

Principer/tillämpning

Enligt ovan beskrivet avser uppdraget att även bedöma vilken ersättning som skall utgå när del av Svartgarn 2:1 upplåts med gemensamhetsanläggning. Enligt ersättningsprinciperna i Anläggningslagen är ersättningsreglerna i Expropriationslagen tillämpliga innebärandes ersättningen skall motsvara fastighetens marknadsvärdeinsknipning. Enligt ersättningsreglerna skall expropriationsersättningen bestämmas baserat på de planförhållanden som gällde närmast innan markområdet angavs som allmän plats.

Expropriationsersättningen skall således bedömas baserat på ändamålet mark för växthus och mark som får nyttjas för trädgårdsändamål eller förväntningar om annan framtida markanvändning. Byggnadsplanen vann laga kraft 1947 och synes ej ha genomförts enligt det ändamål som det planlagdes för. I den övre delen av planområdet till byggnadsplanen planlades för ytterligare ett växthusområde, ej heller detta område synes ha genomförts enligt det ändamål som byggnadsplanen anger.

Att bedöma en ersättningsnivå baserat på ändamålet växthus och till viss del även mark för trädgårdsändamål bedöms ej rimligt då markområdet ej synes ha nyttjats för detta ändamål under de senaste åren eller möjligtvis aldrig sedan 1947. Ersättningen bör snarare sökas på värdet av råmark, d.v.s. värdet av mark med förväntningar om annan framtida markanvändning.

Råmark

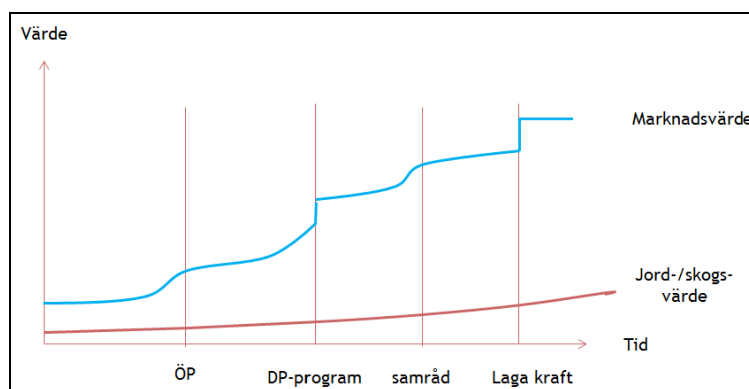
Mark som ej omfattas av detaljplan och som ej är exploaterade benämns normalt råmark och värdet av sådan s.k. råmark beror normalt främst på förväntningar om ändrad tillåten markanvändning. Begreppet används dock för mark med mycket olika förutsättningar allt från renodlad skogsmark utan några större förväntningar om ändrad markanvändning till redan planlagd men ännu ej exploaterad mark. Här menas dock med råmark mark där viss förväntan kan finnas om en exploatering men där ändamålet med exploateringen är osäker.

Marknadsvärdebedömningar görs normalt genom att jämföra med försäljningar av andra liknande objekt. Att bedöma marknadsvärdet av råmark är mycket svårt då det dels är relativt ovanligt med försäljningar av liknande mark och det dels är svårt att jämföra de objekt som ändå sålts då varje objekt har unika förutsättningar vad gäller förväntningar om framtida exploateringar.

Skillnaderna i förväntningar kan vara av olika karaktär t ex:

- vad kommer att få byggas
- vad är färdiga byggrätter värda
- hur mycket kommer att få byggas
- när kan en exploatering förväntas ske
- vilka kostnader för en exploatering med sig
- vilka osäkerheter finns avseende ovanstående faktorer

Nedan illustreras hur markvärdet förändras över tid beaktat att planförhållandena ändras från ej detaljplanlagt område till laga kraft vunnen detaljplan.

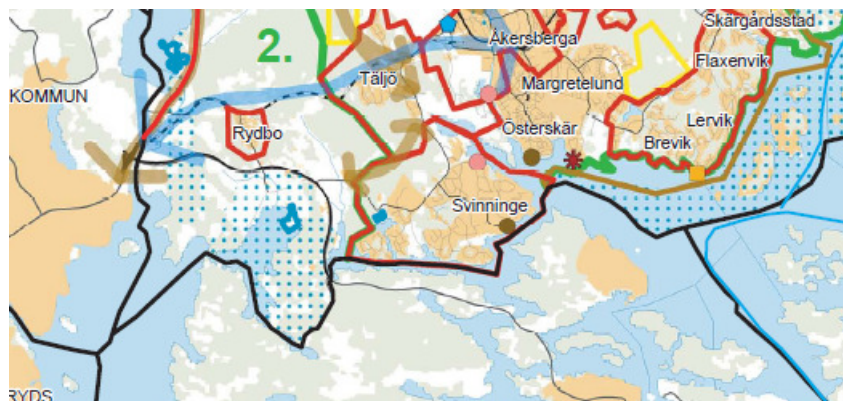


Markvärdet är således normalt lägre när den förväntade exploateringen är avlägsen i jämförelse med när exploateringsfastigheten tidsmässigt ligger närmare t.ex. ett antagande av detaljplan. Fastighetens lägsta marknadsvärde kan dock oftast sökas baserat på pågående markanvändning.

När förväntningarna är relativt starka, då det t.ex. finns detaljplaneförslag framtagna kan en värdering göras genom att räkna på framtida intäkter, kostnader och risker, d.v.s. en exploateringskalkyl. I ett tidigare skede då större oklarhet och osäkerhet råder kring exploateringen är en sådan värderingsmodell dock ej möjlig att tillämpa. Därmed återstår endast möjligheten att jämföra med försäljningar av liknande objekt.

Gällande översiktsplan för Österåkers kommun beslöts att tas fram under 2014, d.v.s. de nu aktuella gällande detaljplanerna tillkom efter att detta arbete påbörjades. Med anledning därav bedöms det mest rimligt att notera vad den tidigare översiktsplanen från 2006 angav. I samlingskartan från Översiktsplanen från 2006 är Svinninge och värderingsobjektet angivet såsom utvecklingsom-

råde. Således bedöms det ha funnits förväntningar om annan framtida markanvändning inom området. Eftersom förväntningarna får anses vara relativt tidigare bedöms ortsprismetoden ligga till grund för bedömningen av råmarksvärdet. Nedan ett utdrag ur översiktsplanen.



	Riksintrasseområde		Gräns för kust- och skärgårdsområde
	Utvecklingsområden		Planzoner 1-8
	Utredningsområden		Vägreservat
	Natura 2000		Jämvägsreservat
	Naturresept		Farleder
	Skogsmark		Riksintrasse väg
	Befintliga bebyggelseområden		Kommungränser

Nedan presenteras ett urval av köp av råmark där således förväntningar funnits om annan framtida markanvändning.

Fastigheten Ramsdalen 3:1 i Haninge och Vendelsö förvärvades för 9 mkr under mars 2021 och omfattar 7,25 ha mark. Området är ej angivet som utvecklingsområde och omfattas delvis av strand-skydd beaktat närhet till sjö. Förvärvspriset motsvarar **124 kr/kvm markareal**. Säljare var Innovation Properties. Fastigheten ligger dock nära Gudö/Vendelsö där det skett en stor utveckling av fritidshusområden som konverterats till permanentboenden.

På Ekerö förvärvades fastigheten Asknäs 1:311 för 15 Mkr av Ekerö Stadsutveckling från privatperson under november 2020. Beaktat dess markareal på 154 700 kvm (15,4 ha) motsvarade det ett markpris i snitt på ca **96 kr/kvm markareal**. Markområdet synes ha utgjort ett grustag. Enligt Ekerö kommuns översiktsplan finns en klar förväntan om framtida annan markanvändning till främst bostäder.

Den 73 000 km stora fastigheten Ålsta 3:7 sydväst om Tungelsta i Haninge förvärvades för 2 Mkr under 2020-10 motsvarande **27 kr/kvm markareal** av privatperson. Gällande översiktsplan anger inga särskilda förväntningar om framtida annan markanvändning.

Den 56,8 ha stora fastigheten Danderyd 2:22 köptes 2018 av Danderyds kommun av Sveaskog. Fastigheten omfattade i princip enbart skog och var i översiktsplanerna redovisad som grönområde och bevarandeområde. Fastigheten bjöds ut på den öppna marknaden. Efter budgivning blev det Danderyds kommun som köpte fastigheten. Köpeskillingen uppgick till 42 Mkr, vilket motsvarade **73 kr/kvm TA**.

Den 76 388 kvm stora fastigheten Storhagen 1:1 i Österåkers kommun förvärvades under december 2017 till ett pris motsvarande **26 kr/kvm markareal**. Gällande översiktsplan anger för området halvtät bebyggelse, viss förväntan om annan markanvändning bedöms ha funnits vid förvärvstillfället.

Under 2017 skedde en avstyckning av Venngarn 1:1 till Venngarn 1:13 i Sigtuna kommun omfattandes 13,5 ha åker- och betesmark. Köpeskillingen motsvarade **24 kr/kvm markareal**. Området är i gällande översiktsplan angivet såsom grönstruktur med värdefulla naturområden och kulturhistoriskt viktiga områden. Förväntningssvårddet bedöms ha påverkats av utbyggandet av bostäder runt Venngarns slott.

Abt Fastighetsförvaltning förvärvade fastigheten Venngarn 1:1 i Sigtuna kommun för 110 Mkr under oktober 2017. Beaktat landarealen på 494,6 ha motsvarade priset i snitt ca **22 kr/kvm markareal**. Därtill tillkom även vattenareal på 52,3 ha. Markområdet i fråga angränsar mot exploateringsområdet Sigtuna Stadsängar. Området bedöms även i gällande ÖP ligga inom område som är intressant för förtätning.

I Södertälje såldes fastigheten Almnäs 5:16, 39 ha, i juli 2017 för en köpeskillning motsvarande **44 kr/kvm markareal** av Fortifikationsverket. Köpare var Almnäs Mark & Hem. Fastigheten är belägen invid Vackstaskogens naturreservat. Strax öster om fastigheten finns en detaljplan Jumstaberg med en stor mängd småhus. Området är inte inkluderat i något detaljplanearbete men finns inkluderad i programhandling "Almnäsområdet". Viss förväntan om annan markanvändning bedöms därför ha förelegat vid köpet.

Den 32 530 kvm stora skogsfastigheten Glömsta 2:33 i Huddinge kommun förvärvades under mars 2017 för 2,7 Mkr motsvarande **83 kr/kvm markareal**. Gällande översiktsplan anger att området skall utgöra ett bevarandeområde. Dock ligger det nära Glömsta där det för närvarande sker omvandling samt där befintliga områden avses omvandlas från fritidshusboende till permanentboende.

Fastigheten Glömsta 2:40 i Huddinge kommun förvärvades för **56 kr/kvm markareal** under mars 2017. Likt ovanstående köp är även detta område angett som bevarandeområde i gällande översiktsplan, dock angränsar det direkt mot ett småhusområde/fritidshusområde.

HSB Projektpartner sålde i början av 2016 fastigheten Särsta 38:1 till OBOS Mark AB för ett pris om 14,3 mkr. Fastigheten som ligger i Knivstas södra delar mäter totalt ca 23,26 hektar. Priset motsvarar ett markvärde om ca **61 kr/kvm tomtareal**. En mindre del av fastigheten omfattades av ett konkret planarbete vid förvärvstidpunkten, uppskattningsvis ca 14 000 kvm. Fastigheten är stor och det är inte osannolikt att byggrätter kan skapas även inom andra delar av fastigheten.

Ett fåtal äldre köp av intresse:

Förutom ovanstående köp kan nämnas en dom från 2013-01-14 i Mark- och Miljöödomstolen i Nacka (Mål nr F 6021-10) där domstolen bestämde ett råmarksvärde för mark beläget i anslutning till Tyresö slott till **25 kr/kvm markareal**. Markområdet var utpekad som naturområde i översiktsplanen och låg inom strandskydd samt inom område med riksintresse för kulturminnesvård samt kust och skärgård. Förväntningarna synes ha varit relativt begränsade vid förvärvstillfället.

I Österåkers kommun invid golfbanan Gottsunda nära Täljö förvärvades den 116 759 kvm stora skogsfastigheten Hagby 1:6 för **32 kr/kvm markareal** under mars 2012. Området som är kuperat ingår i fördjupad översiktsplan för Täljöviken och är delvis angivet för annan markanvändning, bebyggelsezon. Här synes det ha funnits klara förväntningar om annan markanvändning.

Sammantaget

Ovanstående förvärv indikerar erlagda prisnivåer på mellan 22-124 kr/kvm markareal. I närområdet till värderingsobjektet återfinns två köp, dels ett förvärv i norra Åkersberga på nivån 26 kr/kvm markareal från 2017 samt ett äldre förvärv från 2012 norr

om Svinninge i Täljö på nivån 32 kr/kvm markareal. Sedan dess bedöms det ha skett en klart positiv prisutveckling på råmark varpå markvärdet bedöms sökas på nivån + 32 kr/kvm TA. Köpet i Danderyd är relativt intressant men då markvärdet generellt är högre i Danderyd för färdiga byggrätter bedöms byggrättsvärdet sökas under 73 kr/kvm markareal.

Flertalet av köpen ligger främst på nivån 22 - 83 kr/kvm markareal. Sammantaget bedöms marknadsvärdet sökas på nivån 40 - 70 kr/kvm markareal. Översiktsplanen anger att det torde ha funnits klara förväntningar om annan framtida markanvändning vilket slutligen bör beaktas i ersättningsbedömningen.

Baserat på ovanstående resonemang, ortspriser, översiktsplanens angivna förväntningar samt de senaste årens prisutveckling bedöms ersättningen för upplåtelsen av gemensamhetsanläggning inom del av Svartgarn 2:1 till **2,0 Mkr**, motsvarande ett genomsnittligt markvärde på knappt 58 kr/kvm markareal.

Ersättningsbedömningen avser ej att marken i fråga förvärvas utan upplåts med gemensamhetsanläggning. Upplåtelsen sen i sig bedöms dock i praktiken reducera all förväntan om annan framtida markanvändning, vilket således har beaktats i bedömningen.

VÄRDEBEDÖMNING SVARTGARN 2:1, DEL AV

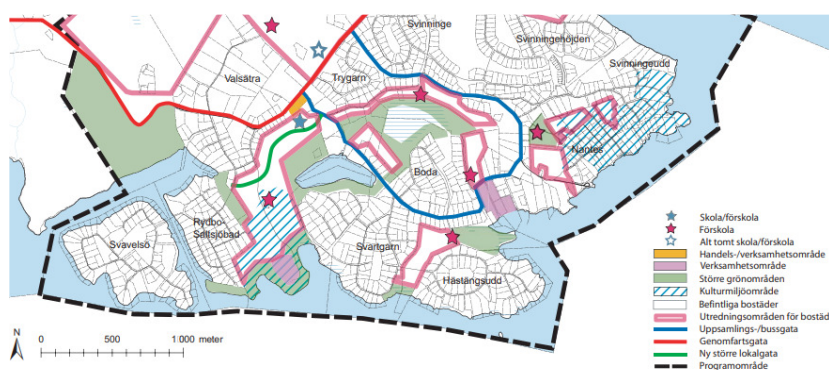
Forum har även av uppdragsgivaren erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av aktuell del av Svartgarn 2:1 som enligt gällande detaljplan är angivet såsom allmän plats med enskilt huvudmannaskap, vilket här görs genom en marknadssimulering, d.v.s. en bedömning utifrån vad en köpare hade varit villiga att erlagga för de aktuella markområdena.

Enligt tidigare redovisat är markområdet totalt 134 000 kvm, varav området som är angivet såsom växthus- och trädgårdsändamål enligt tidigare byggnadsplan är 34 500 kvm.

Här bedöms det finnas två olika sätt att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde på. Antingen att förvärva baserat på pågående markanvändning alternativt att förvärva och begära inlösen i enlighet med Plan- och bygglagen. Ersättningen vid markförvärvet och GA-upplåtelsen bedömdes ovan till 2,05 Mkr + schablonpåslag om 25 %, dvs totalt 2 562 500 kr. Nivån på 2,0 Mkr bedöms rimlig även om markområdet hade förvärvats.

Här skall värdet av pågående markanvändning bedömas. Värdet skall minst motsvara pågående markanvändning dock med beaktandet av 113-förordnandet. Med det i beaktande bedöms värdet av de delar som är belastad med förordnandet till högst 50 tkr enligt tidigare resonemang eftersom marken då sannolikt kommer att bli inlöst och fastighetsägarens möjlighet att nyttja marken mer eller mindre reduceras fullständigt. Markområdet är dock stort och det bedöms rimligt att någon köpare ändock skulle kunna erlagga en symbolisk ersättning för ett långsiktigt markäggande även om möjligheterna i nuläget är begränsade till följd av 113-förordnandet och gällande detaljplan.

För övrig mark som ej omfattas av förordnandet torde markanvändningen vara mest jämförbart med betesmark vilket baserat på Forums marknadskänedom bedöms sökas på nivån 10-20 kr/kvm markareal. Området är dock stort och Svinninge planprogram visade att del av området skulle kunna vara intressant för annan framtida markanvändning, se karta nedan där del av Svartgarn 2:1 är angivet såsom utredningsområde för bostäder.



Källa: Svinninge Planprogram

En köpare av marken skulle sannolikt inte ha några större förväntningar om att kunna få ändra markanvändningen då det för områdena finns relativt nya laga kraft vunna detaljplaner från 2015 och 2019 där marken är detaljplanlagd för allmän plats. Därtill går genomförandetiden ut 2030 respektive 2034.

Marknadsvärdet av pågående markanvändning (närmast jämförbart med betesmark) beaktat en låg förväntan om en långsiktigt framtida markanvändning bedöms baserat på Forum marknadskännedom sökas på nivån 20–25 kr/kvm markareal. Beaktat en markareal på 34 500 kvm bedöms marknadsvärdet av pågående markanvändning till 750 000 kr för dessa delar, inkluderat 50 tkr hamnar värdet på totalt 800 tkr.

Ovan bedömdes värdet till 2,5625 Mkr beaktat att en köpare hade förvärvat markområdet med intentionen att begära inlösen i enlighet med Plan och bygglagen. En köpare hade dock sannolikt kalkylerat med merkostnader för handläggning och administration (extern konsult hjälp mm) och att behöva ligga ute med pengarna över tid innan alla erforderliga förrättningar är över.

I de fall fastigheten hade varit ute för försäljning på den öppna marknaden bedöms det endast finnas ett starkt begränsat antal potentiella köpare som hade sett någon större uppsida av att förvärva värderingsobjektet. En sannolik köpare skulle kunna vara ett exploateringsbolag med en viss förväntan om annan framtida markanvändning, dock torde dessa även se att förväntningarna är små med hänsyn till nuvarande gällande detaljplans planbestämmelser och skulle beaktat det.

Vidare bedöms fåtalet köpare ha kännedom om ersättningsreglerna och få potentiella köpare, troligtvis inga, skulle bemöda sig att undersöka möjligheterna till att få denna typ av inlösenersättning. Därtill bedöms antalet köpare som skulle vilja förvärva marken för att genomföra inlösenförfarandet som ännu färre, och de som skulle göra det skulle sannolikt beakta en viss risk att genomföra det.

Ovan bedömdes marknadsvärdet av pågående markanvändning till 800 tkr och 2,562 Mkr med inlösenupplägget. Med hänsyn till ovanstående resonemang bedöms marknadsvärdet av aktuella delar av Svartgarn 2:1 sökas närmast den lägre delen av intervallet.

Marknadsvärdet bedöms slutligen till 1 Mkr.

SAMMANFATTNING

Ersättningen för markavträdandet av uppskattningsvis 99 500 kvm mark inom aktuell del av Svartgarn 2:1 i Österåkers kommun bedöms vid värdetidpunkten 2021-09-29, baserat på ovan angivna förutsättningar, till **50 000 kr**.

Ersättningen för upplåtelsen av gemensamhetsanläggning inom aktuell del av Svartgarn 2:1 i Österåkers kommun bedöms vid värdetidpunkten 2021-09-29 till **2 000 000 kr**.

På ovan bedömda ersättningar skall ytterligare ett schablonpåslag om 25 % utgå enligt Expropriationslagreglerna.

Marknadsvärdet av aktuella delar av Svartgarn 2:1 (134 000 kvm) i Österåkers kommun bedöms vid värdetidpunkten 2021-09-29, baserat på ovan angivna förutsättningar, till **1 Mkr**.

Stockholm 2021-09-29

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Magnus Hofström

Civilingenjör

Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


SAMHALLSBYGGARNA

Bilagor:

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetsstillbehör och byggnadsstillbehör, dock ej industristillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighets- ägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.