

Datum: 2022-01-28

PM Svartgarn GA:1 -Ersättning vid upplåtelse av GA

Bakgrund

Österåkers kommun är ägare till fastigheten Svartgarn 2:1 som till stora delar är utlagd som allmänplats i aktuella detaljplaner (nummer 498 och 478). Den del som i tidigare byggnadsplan från 1947 omfattades av ett så kallat 113§-förordnande, innebär att allmän plats skulle upplåtas med gemensamhetsanläggning (GA) utan ersättning, kvarstod sedermera i de nu aktuella detaljplanerna, och har återopats av Hästängsudds vägförening såsom sökande till omprövning av Svartgarn GA:1.

Några delar av det som i nu aktuella detaljplaner utgör allmän plats var i tidigare byggnadsplan från 1947 utlagd som kvartermark för trädgårdsändamål etc., och omfattas därför inte av 113§-förordnandet; dvs. Österåkers kommun är såsom ägare till Svartgarn 2:1 berättigad till ersättning enligt anläggningslagen (1973:1149) (AL).

Österåkers kommun och Hästängsudds vägförening (förvaltare av Svartgarn GA:1) har tidigare diskuterat ersättningsnivåer, inte minst med anledning av eventuellt förvärv av de delar av Svartgarn 2:1 som nu är upplåten som allmän plats (naturmark). Eftersom det nu uppdragats att kommunen är berättigad till ersättning för de delar av Svartgarn 2:1 som inte omfattas av 113§-förordnandet har kommunen därför anlitat Forum Fastighetsekonomi att göra en värdering (se bilaga 1) utifrån tre olika scenarier:

- 1) Ersättning enligt AL
- 2) Marknadsvärde vid förvärv efter upplåtelse enligt AL
- 3) Marknadsvärde vid förvärv före upplåtelse enligt AL

Detta PM har upprättats i syfte att redogöra för kommunens ställningstagande beträffande ersättning vid upplåtelse av gemensamhetsanläggning inom fastigheten Svartgarn 2:1.

Värderingen

Ersättning enligt AL

Vid upplåtelse av GA inom allmän plats ska ersättningsnivån baseras på den markanvändning som varit aktuell närmast innan marken lades ut som allmän plats, i detta fall trädgårdsändamål. Nivån på markvärdet ska också räknas upp till

dagens prisnivåer. Utifrån den omständigheten att ändamålet aldrig realiserades fanns sannolikt förväntningar om annan användning vilket betingar ett förväntningsvärde, ett så kallat råmarksvärde, vilket enligt Forum Fastighetsekonomi betingar ett värde om 2 562 500 kr inklusive ett schablonpåslag om 25 % enligt expropriationslagen (1972:719) (ExL).

Marknadsvärde vid förvärv efter upplåtelse enligt AL

När marken tagits i anspråk av GA:n enligt AL är i princip all förväntan om annan användning utsläckt. Marknadsvärdet vid förvärv efter upplåtelse enligt AL uppskattas därför av Forum Fastighetsekonomi till 62 500 kr inklusive ett schablonpåslag om 25 % enligt ExL.

Marknadsvärde vid förvärv före upplåtelse enligt AL

Marknadsvärdet vid förvärv före upplåtelse enligt AL uppskattas till 1 000 000 kr. Marken används som betesmark, och marknadsvärdet baserat på en låg förväntan om ändrad markanvändning. Om den aktuella marken varit ute på den öppna marknaden hade antalet potentiella köpare varit starkt begränsat, vars förväntningar om annan framtida användning skulle varit små. Forum Fastighetsekonomi bedömer vidare att mycket få potentiella köpare skulle bemöda sig att undersöka möjligheten, eller ens ha kännedom om möjligheten, att potentiellt få ersättning om i storleksordningen 2 Mkr enligt ovan.

Kommunens ställningstagande

Kommunen har förklarat sig villig att sälja de delar av Svartgarn 2:1 som är tänkt att upplåtas med GA till Hästängsudds vägförening. Kommunen finner det skäligt att snarare medge en ersättning inom ramen för lantmäteriförrättning motsvarande det marknadsvärde som Forum Fastighetsekonomi bedömer skäligt vid en försäljning per dags dato, dvs. 1 Mkr. Summan om 1 Mkr snarare än ca 2,5 Mkr förefaller dessutom skälig med hänsyn till att GA frågan varit en utdragen och delvis infekterad process samt att kommunen i och med ett avslut inte längre har några åtaganden eller skyldigheter för skötsel av området/förvaltning.

En ersättning om 1 Mkr, givet ca 300 berörda fastighetsägare, skulle betyda en ersättning till kommunen om ca 3 300 kr per hushåll. En ersättning på den högre nivån skulle också vid ett överklagande i domstol riskera att inte anses uppfylla båtnadsvillkoret.