

Allmän information om marklösen, ersättning och värderingsfrågor till dig som är fastighetsägare inom detaljplaneområdet Hermanstorp

Detaljplan

Inom detaljplaneområdet för Hermanstorp ska kommunalt vatten och avlopp byggas ut, gatustandarden förbättras och viss förtätning möjliggöras. Gatumark och även naturmark är i detaljplanen utlagd såsom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Huvudmannaskapet betyder att kommunen ansvarar för utbyggnaden av gatorna inom detaljplaneområdet samt ansvarar för den framtida driften av dessa. Kostnaderna för utbyggnaden av gator och andra allmänna platser inom planområdet bekostas via gatukostnader. Kostnaderna för drift av de allmänna anläggningarna bekostas vidare via skattosedeln. För att kunna genomföra denna gatuutbyggnad måste kommunen först få tillgång till den mark som krävs för anläggningarna. Utöver redan befintlig vägmark så kommer det i vissa fall krävas att kommunen löser in mark från enskilda fastigheter. Kommunen kommer också på vissa fastigheter behöva servitut för slänt (markerat med z i detaljplanen). Så kallade släntservitut används då gatans slänter kan komma att påverka höjdsättningen på fastighetsmark. Istället för att kommunen löser in marken från den enskilda fastighetsägaren så skaffar sig kommunen rätt att ha slänt genom servitut. I dessa fall påverkas inte fastighetens areal. Hur denna inlösen av mark och upprättande av släntservitut avses gå till beskrivs vidare nedan.

Allmänt om processen

För att få tillgång till marken som krävs för genomförande av detaljplanen, avser kommunen i första hand att försöka nå överenskommelser med de enskilda fastighetsägare som berörs av ett intrång. En sådan överenskommelse reglerar intrång, eventuell servitutsupplåtelse, ersättningar och eventuella övriga villkor. För att sedan rent juridiskt genomföra detta avtal (det vill säga flytta fastighetsgränsen etcetera) så krävs en lantmäteriförrättning. Om ingen överenskommelse träffas mellan kommunen och fastighetsägaren ansöker kommunen om tvångsinlösen hos lantmäteriet. Detta innebär att en lantmätare prövar intrånget mot detaljplanen, värderar ersättningen och beslutar om tillträde.

Processen för möten om överenskommelser

Kommunen avser att på varje enskild fastighet där intrång sker, antingen där mark ska lösas in från en fastighet eller där släntservitut ska upprättas, sätta ut träkäppar för att markera; dels befintlig gräns, dels gräns för intrånget och dels gräns för släntservitut. Efter att dessa gränser markerats på marken med träkäppar, avses enskilt möte hållas på plats med varje fastighetsägare för att gå igenom intrånget, ersättningsfrågor, återställning med mera. Inför

dessa möten kommer ett separat brev att skickas ut till berörda fastighetsägare med en utsatt tid för när kommunens representanter är på plats vid respektive fastighet.

Efter detta möte sammanställs genomgångna frågor och ett förslag till överenskommelse tas fram av kommunen. Om överenskommelse träffas mellan parterna lämnar kommunen denna vidare till lantmäteriet för genomförande av avtalet.

Ersättning och värderingsprinciper

Kommunen har enligt Plan och bygglagen rätt att lösa in mark som i detaljplan är utlagd såsom allmän plats (PBL 6:13) Ersättning för intrång där marken är planlagd som allmän plats regleras i Expropriationslagens 4 kapitel. Vare sig överenskommelse träffas mellan parterna eller om lantmätare beslutar om tvångsreglering av mark ska ersättning för markavstående och servitutsbelastning grunda sig på samma värderingsprinciper och gällande praxis.

Utdrag Expropriationslagens 4 kap 1 § 1 stycket

"... Exproprieras en del av en fastighet, ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, ska även sådan skada ersättas."

Denna lagparagraf medför att ersättning alltså ska betalas för hur mycket en fastighet (hypotetiskt) *minskar* i marknadsvärde genom att viss del av fastigheten frångår densamma. Då det till största del är byggrätten, alltså möjligheten att bebygga en fastighet, som ger värdet av en fastighet har det utvecklats en praxis för att värdera den marginella skillnaden i värde mellan liknande fastigheter. Gällande praxis säger att de kvadratmeter som frångår fastigheten ska ersättas med ett så kallat marginalvärde, som i normalfallet ligger runt 30% av genomsnittsvärdet. Genomsnittsvärdet å sin sida fås genom att slå ut en fastighets marknadsvärde på marken jämnt över dess yta. Genomsnittsvärden och därigenom marginalvärden bedöms över hela detaljplaneområdet för att få ett enhetligt underlag för fastighetsvärden inom området. I varje enskild värdering måste det dock göras en enskild bedömning så att intrångsersättningen blir så korrekt som möjligt.

Utdrag Expropriationslagens 4 kap 1 § 2 stycket

"Därutöver ska ytterligare löseskilling respektive intrångsersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdet respektive marknadsvärdeminskningen..."

Detta medför att ett påslag om 25% görs på den intrångsersättning som beräknats enligt ovan. Detta påslag görs för att kompensera för att expropriationen i sig inte i grunden sker på frivillig väg. Påslaget läggs på värderingen enligt ovan oberoende på om överenskommelse träffas mellan parterna eller om tvångsbeslut meddelas av lantmäteriet.

Utdrag Expropriationslagens 4 kap 3a §

"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."

Reglerna för inlösen av allmän platsmark bygger alltså på att värdet hänförs till vilket planförhållande som gällde för marken *innan* den nya detaljplanen blivit gällande. Om marken var att betrakta som tomtmark – med befintlig byggrätt i gällande detaljplan eller bebyggd tomtmark - *innan* detaljplanen blivit gällande sätts värdet utifrån ett tomtmarksvärde. Om

marken inte var att betrakta som tomtmark - utan gällande byggrätt och utan byggnader och andra tomtanläggningar – anses den vara så kallad råmark. Råmark värderas utifrån pågående markanvändning med hänsyn tagen till allmänna förväntningar om ändrad markanvändning.

Tomtanläggningar

Värderingen av marginalvärden enligt ovanstående regler omfattar i regel ”normal tomtmark”, till exempel gräsbevuxen mark. Finns exempelvis träd, staket, grindstolpar etcetera inom mark som ska lösas in från fastigheten eller inom släntområdet värderas dessa för sig såsom tomtanläggningar. Dessa tomtanläggningar värderas utifrån Lantmäteriets värdetabeller och ersättningen sätts efter vilken värdeinverkan en anläggning bedöms ha på fastighetens marknadsvärde. Ersättning för tomtanläggningar räknas som en del av intrångsersättningen varpå ett påslag om 25% på ersättningen görs även för denna ersättningspost. Om överenskommelse träffas mellan parterna ersätts alla tomtanläggningar utifrån värderingen, medan endast tomtanläggningar som de facto tas bort ersätts vid en tvångsförrättning utförd av lantmäteriet.

Utbyggnad

Efter att detaljplanen för Hermanstorp har antagits av kommunfullmäktige kommer kommunen att gå ut med mer information om kommande utbyggnad av de kommunala vatten- och avloppsanläggningarna samt gatorna.