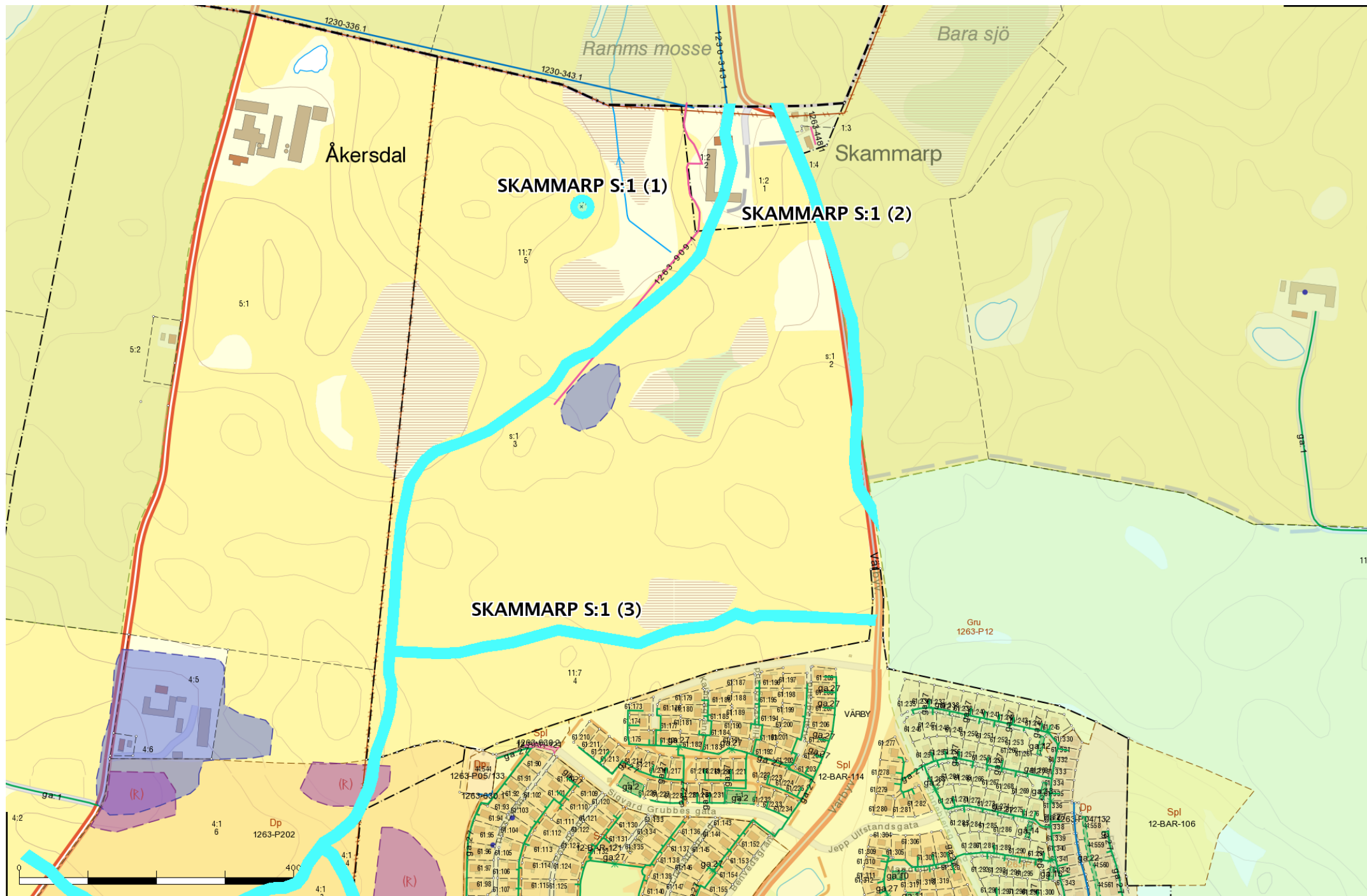




Ortsprismaterial - jordbruk och råmark

Ärende: Fastighetsreglering berörande Skammarp 4:1 m.fl.

Ärende: M17191

Aktbilaga UT2

Bilaga 1

JORDBRUK

Kommun	Beteckning	Datum	Typkod	Köpesumma	Areal	Kvmpris	K/T
BURLÖV	SUNNANÅ 5:16	2016-10-24	110	2 262 000	92 722	24	1,4
BÅSTAD	VIARP 5:27 m.f.	2016-09-01	110	230 000	11 945	19	0,0
ESLÖV	ROSLÖV 3:10	2017-05-08	110	13 000 000	420 661	31	2,0
ESLÖV	RESLÖV 58:19 m.f.	2017-03-01	110	3 213 000	98 870	32	1,9
HELSINGBORG	ALLERUM 7:12	2017-01-25	110	8 100 000	300 426	27	1,7
HELSINGBORG	FRILLESTAD 11:23	2017-01-20	110	5 000 000	180 979	28	1,8
HÖGANÄS	LERBERGET 36:1	2016-12-29	110	500 000	4 088	122	0,0
KÄVLINGE	HÅKANTORP 2:27	2016-08-30	110	1 400 000	37 000	38	2,0
LANDSKRONA	RÅGA HÖRSTAD 7:33	2017-03-07	110	400 000	12 033	33	1,9
MALMÖ	TYGELSJÖ 50:10	2017-05-30	110	3 550 000	133 439	27	2,0
SKURUP	KLÄGGERÖD 8:5	2016-10-11	110	995 000	50 026	20	1,4
SKURUP	SLÄTTERÖD 1:6	2016-12-20	110	700 000	29 223	24	1,7
SVALÖV	BILLEBERGA 14:30 m.f.	2016-12-01	110	75 000	9 794	8	0,3
SVALÖV	BERGA 1:3	2017-03-13	110	2 400 000	162 807	15	0,0
SVALÖV	SIMMELBERGA 5:43	2017-01-20	110	1 100 000	47 696	23	1,9
TOMELILLA	TRANÅS 77:1	2016-09-27	110	800 000	95 891	8	1,0
TRELLEBORG	MAGLARP 36:3	2017-04-01	110	254 000	136 982	2	0,1
TRELLEBORG	BODARP 9:36	2017-05-15	110	400 000	51 952	8	0,0
VELLINGE	NORRA HÅSLÖV 18:6	2016-12-30	110	3 471 000	195 950	18	0,8
ÅSTORP	HYLLINGE 36:1	2017-06-26	110	100 000	160 866	1	0,1
ÅSTORP	NYVÅNG 1:308	2017-01-18	110	1 781 000	108 242	16	0,0
ÄNGELHOLM	MUNKA LJUNGBY 8:3	2017-05-10	110	2 450 000	95 380	26	2,3

Medel: 25 kr/kvm**RÅMARK**

Kommun	Beteckning	Datum	Typkod	Köpesumma	Areal	Kvmpris	K/T
ESLÖV	BERGA 2:49	2017-07-03	110	1 025 000	10 956	94	0,0
ESLÖV	BERGA 2:48	2017-03-24	110	1 025 000	10 955	94	0,0
HÖGANÄS	FARHULT 26:70	2017-01-31	110	1 200 000	20 632	58	3,8
LANDSKRONA	NEDRA GLUMSLÖV 11:2	2017-03-13	110	8 185 000	161 493	51	2,8
LANDSKRONA	ARRARP 3:14	2016-12-09	110	450 000	7 331	61	2,2

Medel: 71 kr/kvmGallringskriterier som har använts

- Köp mellan 2016-08-23 - 2017-08-23
- Köpesumma > 1
- Typkod, 110 och 113
- K/T < 10
- Taxeringsvärde åker > 1

Ortsprismaterial - råtomtsvärde

Ärende: Fastighetsreglering berörande Skammarp 4:1 m.fl.

Ärende: M17191

Aktbilaga UT2

Bilaga 2

RÅTOMTVÄRDE

Kommun	Fastighet	Datum	Köpesumma	Areal	K/T	Expl.kostnader ¹	Råtomtsvärde ²
SVEDALA	VÄRBY 61:546	2015-06-03	1 050 000	719	1,6	160 000	919427
SVEDALA	VÄRBY 61:563	2014-03-20	995 000	586	1,7	160 000	862609
Medel:					1,7		891018

Normaltomt: 700 kvm

Genomsnittligt värde: 1273 kr/kvm

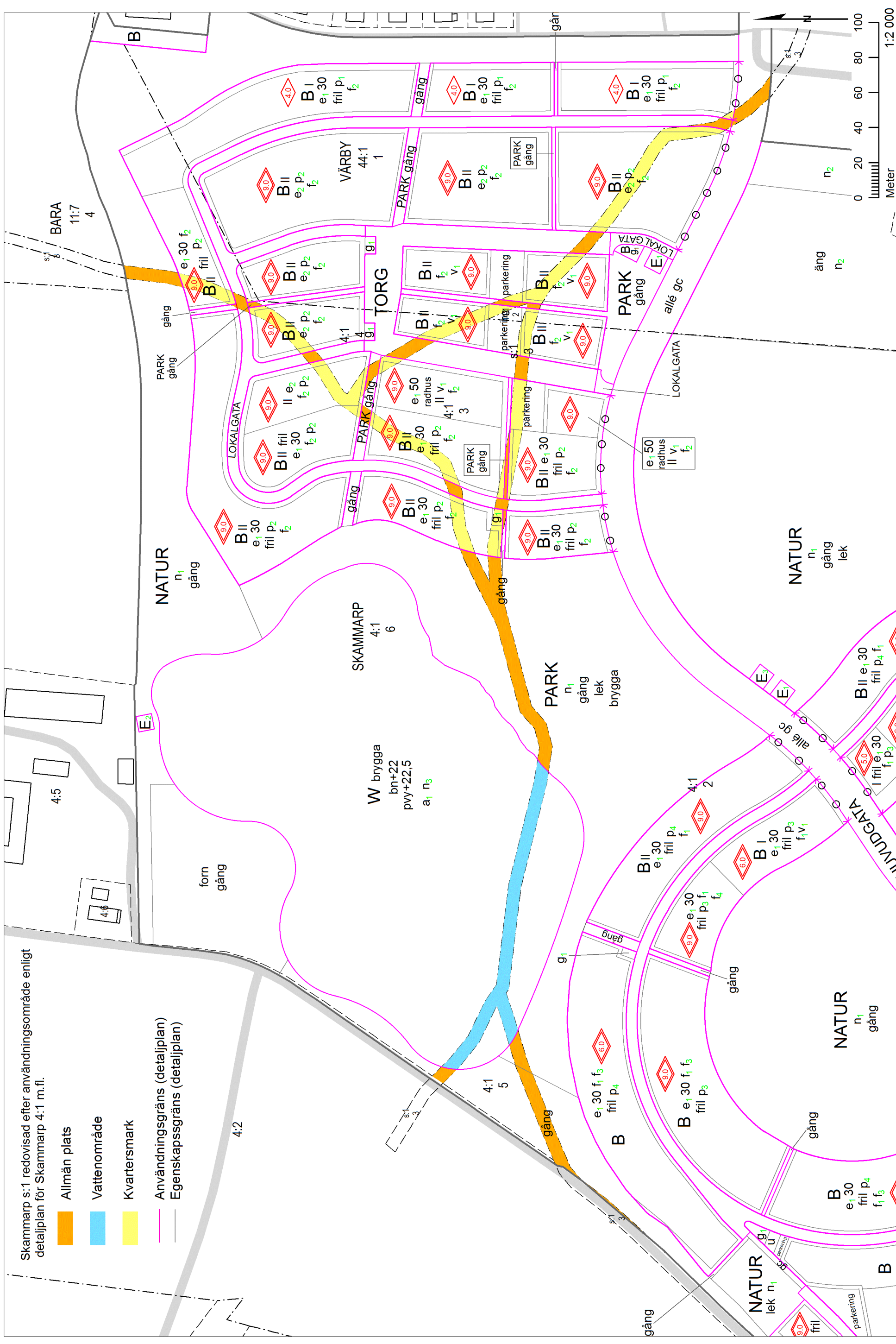
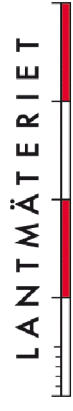
¹ Avdrag för fastighetsbildningskostnader, 30 000 kronor, och VA-avgift, 130 000 kronor.

Uppgift om storlek på VA-avgift har tagits från Skatteverkets riktvärden.

² Värdena har räknats upp med KPI.

Gallringskriterier som har använts

- Svedala kommun
- Köp fr.o.m. 2014-01-01
- Typkod, 210 småhusenhet, tomtmark



**UTKAST - Ersättningsutredning**

2017-09-07

Ärendenummer

M17191

Förrättningslantmätare

Anna Joelsson

Ärende

Fastighetsreglering berörande Skammarp 4:1 m.fl.

Kommun: Svedala

Län: Skåne

Sammanfattning

Marköverföring från Skammarp s:1 till kommunens fastighet Skammarp 4:1 ska genomföras som ett led i genomförandet av detaljplan för området Bara Backar. Ersättning ska utgå för den mark som samfälligheten avstår.

En värdering av markområdena har gjorts. Svedala kommun ska som ägare till Skammarp 4:1 betala ersättning till övriga delägare i Skammarp s:1, enligt nedan.

Fastighet	Andel i Skammarp s:1	Ersättning
Bara 11:7	36 %	1 791 000 kronor
Skammarp 4:1	32 %	1 592 000 kronor
Skammarp 5:1	32 %	1 592 000 kronor

Bakgrund och värderingsförutsättningar

Svedala kommun har ansökt om genomförande av antagen detaljplan för området Bara Backar, planen vann laga kraft 2016-10-07. Genomförandet av planen har delats upp i två etapper där den här utredningen tillhör den första etappen. Etapp 1 avser att genom fastighetsreglering i största möjliga mån bilda en sammanhållen exploateringsfastighet, Skammarp 4:1, inom planområdet. I nästa etapp, som har ärendenummer M161571, kommer styckningslotter för bostadsändamål samt nödvändiga rättigheter att bildas i enlighet med detaljplanen.

I det här ärendet ska mark överföras från samfälligheten Skammarp s:1 till kommunens exploateringsfastighet Skammarp 4:1. Syftet med utredningen är att fastställa ersättningen till delägarna i samfälligheten.

Värdetidpunkt

Samma dag som ersättningsutredningen är daterad till.

Lagregler

Ersättning för mark som upplåts genom fastighetsreglering ska bestämmas enligt reglerna i FBL 5 kap 10–12 §§. Ersättningsreglerna bygger på en uppdelning av ersättningssituationerna i två fall, expropriationsfall och vinstfördelningsfall, FBL 5 kap 10a §.

Enligt FBL 5 kap 10a § ska ersättningen bestämmas enligt reglerna i ExL 4 kap. Grundprincipen är att ersättningen ska motsvara den marknadsvärdeminskning som fastigheten drabbas av till följd av markavståendet (ExL 4 kap 1 § första stycket). Fastighetsägaren ska efter ersättningsbeslutet ha en oförändrad förmögenhetsställning.

Mark som utgör allmän plats i en detaljplan, med kommunalt huvudmannaskap, kan lösas in av kommunen enligt PBL 6 kap 13 §. Det är därmed ett expropriationsfall och ersättningen ska bestämmas enligt ExL 4 kap. Enligt ExL 4 kap 1 § ska ersättning utgå dels som intrångsersättning, d.v.s. minskning av marknadsvärdet för den avstående fastigheten, och dels som ersättning för övrig skada. Enligt ExL 4 kap 3a § ska ersättning för mark som i en detaljplan är angiven som allmän plats bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats. Ersättningen ska alltså motsvara markens värde under förutsättning att den nu gällande detaljplanen inte hade antagits. På den bedömda marknadsvärdeminskningen görs sedan ett påslag med 25 %. Något påslag ska inte göras på eventuell ersättning för övriga skador.

Mark som i en detaljplan är utlagd som kvartersmark hör till vinstfördelningsfallen. Ersättningen bestäms även här enligt bestämmelserna i ExL 4 kap 1 §, men något påslag med 25 % ska inte göras. För vinstfördelningsfall ska, enligt FBL 5 kap 10a §, skälig hänsyn tas till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten. Detta innebär att avträdande fastighet, förutom kompensation för värdeminskningen, ska erhålla en skälig andel av den vinst som uppkommer genom fastighetsregleringen. Vinsten utgör marknadsvärdeökningen för den tillträdande fastigheten borträknat marknadsvärdeminskningen för den avträdande fastigheten samt förrättningskostnaderna.

För vattenområden finns inte några uttalade regler om markåtkomst och ersättning liknande de som gäller för allmän plats och kvartersmark. Det finns därmed inte heller några regler i PBL om skyldighet för kommunen att iordningställa anläggningar inom ett vattenområde eller att lösa in området. Marköverföring berörande vattenområde hör därför också till vinstfördelningsfallen.

I FBL 6 kap 6 § anges att ersättning till delägare i samfällighet utgår endast till de som har framställt yrkande om det under förrättningen. Ersättning ska fastställas utan yrkande om den överstiger 3 % av det

prisbasbelopp som gällde året innan förrättningen påbörjades. Prisbasbeloppet 2015 var 44 500 kronor, 3 % av det är 1335 kronor.

Värderingsprinciper Områden utlagda som allmän plats

För expropriationsfallen, mark som är utlagd som allmän plats, ska ersättningen bestämmas utifrån den markanvändning som rådde precis innan marken blev utlagd som allmän plats. I detta fallet har området inte varit planlagt tidigare och marknadsvärdeminskningen beräknas genom att ta fram ett värde för råmark. Det är mark vars värde påverkas av förväntningar om bebyggelse, vilket nästan alltid är fallet precis innan ett planantagande. På den bedömda marknadsvärdeminskningen görs sedan ett schablontillägg med 25 %. En bedömning ska också göras huruvida någon övrig skada uppstår.

Områden utlagda som vattenområde

För vattenområden finns det inte några direkt utpekade metoder kring hur ersättning ska beräknas. I det här fallet ligger det nära till hands att se till den metod som brukar användas för områden utlagda som kvartersmark för allmänt ändamål (tex skola, kyrkogård).

Ersättningspraxisen grundar sig på vägledande domar från högsta domstolen och innebär att marken ska värderas efter den mest troliga alternativa användningen. Genom att se till hur planen ser ut intill det aktuella området kan man få en uppfattning kring vad området hade planlagts som om det inte hade planlagts som vattenområde. I det här fallet är området omgivet av allmän plats och det är troligt att området hade blivit planlagt för just det ändamålet om det inte istället hade blivit vattenområde. För allmän plats gäller som nämnt tidigare att marken ska ersättas enligt den användning som rådde precis innan området lades ut som allmän plats, i detta fall råmark. Slutsatsen blir att markområdet som är planlagt som vattenområde ska ersättas på samma sätt som den allmänna platsen, med råmarksvärde. Det ska dock inte utgå något schablontillägg på den ersättning som avser ersättning för vattenområdet.

Områden utlagda som kvartersmark

När det gäller överföring av mark som enligt detaljplan är utlagd som kvartersmark för bostadsändamål och ingår i tomtbildning finns det en etablerad praxis för hur vinstfördelningen skall ske, genomsnittsvärdeprincipen. Principen kan härledas till ett utslag från högsta domstolen (NJA 1956 s.603 och NJA 1989 s. 431) och innebär att ersättningen ska bestämmas efter det genomsnittliga värdet som den utökade fastigheten har innan några exploateringsåtgärder (VA-avgift, fastighetsbildning m.m.) vidtagits, d.v.s. råtomtsvärdet. All mark inom en fastighet för bebyggelse får alltså samma värde per kvadratmeter och byggrätten fördelas därmed jämnt över fastigheten. Genomsnittsvärdesprincipen innebär en indirekt vinstfördelning och

bygger på att all mark är lika viktig att samla i en ägares hand, oavsett var själva bygggrätten finns.

Enligt FBL 5 kap 11 § kan i vissa fall jämkning av den framräknade ersättningen behövas. Jämkning ska göras om förlust uppkommer för någon fastighet, d.v.s. om ersättningen blir lägre än marknadsvärdeminskningen för den avträdande fastigheten eller större än marknadsvärdeökningen för den tillträdande fastigheten. Jämkning kan endast bli aktuellt vid indirekt vinstfördelning.

Värderingsmetod

Områden utlagda som allmän plats och vattenområde

För de delar av Skammarp s:1 som ges ändamål allmän plats eller vattenområde, ska ersättningen utgå och bestämmas utifrån råmarksvärdet. Råmarksvärdet återspeglar vissa förväntningsvärden, det är högre än jordbruksmarksvärdet men lägre än tomtmarksvärdet för byggfärdig mark. Bedömning av råmarksvärde görs med ledning av den prisnivå som gäller för råmark i närområdet. Prisnivån tas fram med hjälp av ett ortsprismaterial.

Områden utlagda som kvartersmark

Den metod som i första hand ska användas för att fastställa marknadsvärde för tomtmark är ortsprismetoden. Metoden innebär att marknadsvärdet uppskattas med ledning av tidigare noterade priser för försäljningar av likartade fastigheter på orten. För att den metoden ska kunna användas krävs att det finns fastighetsöverlåtelse i närområdet som kan användas som jämförelseobjekt.

I de fall där det inte finns underlag för att använda ortsprismetoden kan marknadsvärdet uppskattas med hjälp av riktvärden från Skatteverket.

Värdering

Områden utlagda som allmän plats och vattenområde

Inledningsvis gjordes en undersökning huruvida det fanns lämpliga jämförbara försäljningar av jordbruksfastigheter med förväntningsvärden i Svedala kommun. Det gick inte att identifiera några sådana köp. Vid framtagandet av ortsprismaterial användes istället ett större sökområde vilket gav ett resultat med köp i Landskrona, Höganäs och Eslövs kommun, se bilaga 1.

Fastigheterna i materialet ligger antingen intill befintliga planområden eller är planerade för bebyggelse med stöd av till exempel förhandsbesked. En jämförelse har även gjorts med köp avseende ren jordbruksmark. Medelprisnivå för jordbruksmark i sydvästra Skåne ligger på cirka 25 kr/m². Det ligger strax under nivån för det köp som nyligen genomfördes av jordbruksfastigheten Svedala Bara 11:7. Fastigheten är enligt fastighetsregistret cirka 239 ha stor och såldes för 77,5 miljoner kronor, det ger ett kvadratmeterpris på cirka 32 kr/m².

Det nu framtagna materialet ger ett värde på råmark på cirka 70 kr/m² vilket motsvarar knappt tredubbla värdet för jordbruksmark i sydvästra Skåne samt drygt dubbla värdet om man istället jämför med köpet av Bara 11:7. Beloppet från ortsprismaterialet bedöms ge en skälig nivå för råmark. Kartskiss över de områden som är utlagda som allmän plats, se bilaga 3.

Råmarksvärde (RV)	70 kr/m ²
Överförd areal	3186 m ²
Ersättning	275 000 kronor

Ersättning

Ersättning = RV x överförd areal

Ersättning = 70 x 3186 ≈ 220 000 kronor + tillägg 25 %

Ersättning = 220 000 x 1,25 = 275 000 kronor

Område utlagt som vattenområde

Område utlagt som vattenområde ersätts med råmarksvärde, se värdering för allmän plats ovan. Kartskiss över det område som är utlagt som vattenområde, se bilaga 3.

Råmarksvärde (RV)	70 kr/m ²
Överförd areal	1478 m ²
Ersättning	100 000 kronor

Ersättning

Ersättning = RV x överförd areal

Ersättning = 70 x 1478 ≈ 100 000 kronor

Områden utlagda som kvartersmark

Vid framtagande av ortsprismaterial för råtomtmark gjordes först en undersökning av försäljningar inom hela Svedala kommun. Det gav ett stort antal försäljningar av varierande kvalitet och undersökningen begränsades till att endast avse försäljningar inom och intill Bara tätort. Det fanns två försäljningar i Tjurstorp precis utanför Bara, men då de fastigheterna var relativt stora arealmässigt jämfört med bostadsfastigheter inne i tätorten gav de ett väsentligt lägre pris per kvadratmeter och valet blev att gallra dem från materialet. Återstående blev då två försäljningar, se bilaga 2. En kontroll gjordes

huruvida resultatet påverkades om man tog med ytterligare försäljningar från den närliggande orten Klågerup. Det visade sig att slutresultatet inte påverkades i någon större utsträckning varför valet blev att inte låta de köpen ingå i ortsprisanalysen. De två försäljningarna i Bara bedöms bättre motsvara det område som är aktuellt i förrättningen. Köpen bedöms vara representativa och kan läggas till grund för ersättningsvärderingen. Det genomsnittliga råtomtvärdet i ortsprismaterialet är 1377 kr/m². En jämförelse har gjorts med det värde som erhålls om man använder riktvärden från Skatteverkets hemsida, vilket är den metod som används om det inte finns ortsprismaterial att tillgå. Den metoden ger ett värde om cirka 1000 kr/m².

Vid framtagande av ett genomsnittsvärde ska råtomtvärdet fördelas lika över arealen av den nya tomten. I det här fallet bildas en exploateringsfastighet som först i nästa steg ska fastighetsbildas till bostadsfastigheter därför har vi i nuläget ingen fastställd areal för varje enskild kommande bostadsfastighet. Detaljplanen medger både bostadsfastigheter för friliggande hus men också radhus. Valet blir att använda arealen för en normaltomt för friliggande småhus, uppgiften hämtas från Skatteverkets hemsida. Inom riktvärdeområdet ligger en normaltomt på 700 m², resultatet blir då ett genomsnittligt värde på 1273 kr/m². Hänsyn ska dock tas till att detaljplanen har områden som medger friliggande hus eller radhus, även att samfälligheten berör områden planlagda för kvartersmark, parkering. Det erhållna genomsnittliga värdet avrundas därför nedåt till 1200 kr/m². Områden av Skammarp s:1 som är utlagda som kvartersmark för bostad utgör en areal om totalt 3847 m², se bilaga 3.

Råtomtvärde (RTV)	1200 kr/m ²
Överförd areal	3847 m ²
Ersättning	4 600 000 kronor

Ersättning

Ersättning = RTV x överförd areal

Ersättning = 1200 x 3847 ≈ 4 600 000 kronor

Värdeförändringskontroll

Samfälligheten avstår mark som idag inte nyttjas aktivt av delägarna. Marknadsvärdeminskningen för de deläggande fastigheterna bedöms med marginal understiga det beräknade ersättningsbeloppet.

Marken som tillförs Skammarp 4:1 är nödvändig för att kunna gå vidare med genomförandet av gällande detaljplan för Bara backar. Stora delar av samfälligheten går rakt igenom planerad byggrätt och det är av stor vikt att marken samlas i en ägares hand inför vidare exploatering. Information har hämtats från Svedala kommuns hemsida avseende kommande försäljningar av obebyggda bostadsfastigheter söder om Svedala (Åkerbruket). Där har köpeskilling för dessa fastigheter fastställts till knappt 1300 kr/m². Då är kostnader för VA inte inräknade. Om även kostnad för fastighetsbildning dras bort erhålls råtomtvärdet. Summan blir då cirka 1200 kr/m². Den summan stämmer överens med det belopp som ortsprismaterialet har givit oss och vi kan anta att prisnivån i Bara är liknande den i Svedala. Marknadsvärdeökningen för Skammarp 4:1 uppstår i och med att nio bostadskvarter kan fastighetsbildas i enlighet med gällande detaljplan. Bedömningen blir att totala marknadsvärdeökningen överstiger ersättningsbeloppet och förrättningskostnaderna.

Det kan därmed konstateras att det inte finns något behov av jämkning av ersättningen.

Slutsats

Ersättningen för den överförda marken ska fördelas mellan delägarna till Skammarp s:1 efter respektive delägars andel i samfälligheten.

Ersättning för marköverföring av del av Skammarp s:1 inom detaljplan för Skammarp 4:1 m.fl. ska fördelas enligt följande:

Fastighet	Andel i Skammarp s:1	Ersättning
Bara 11:7	36 %	1 791 000 kronor
Skammarp 4:1	32%	1 592 000 kronor
Skammarp 5:1	32 %	1 592 000 kronor

Litteratur,
referenser,
förkortningar

Lagstiftning

ExL	Expropriationslagen (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)

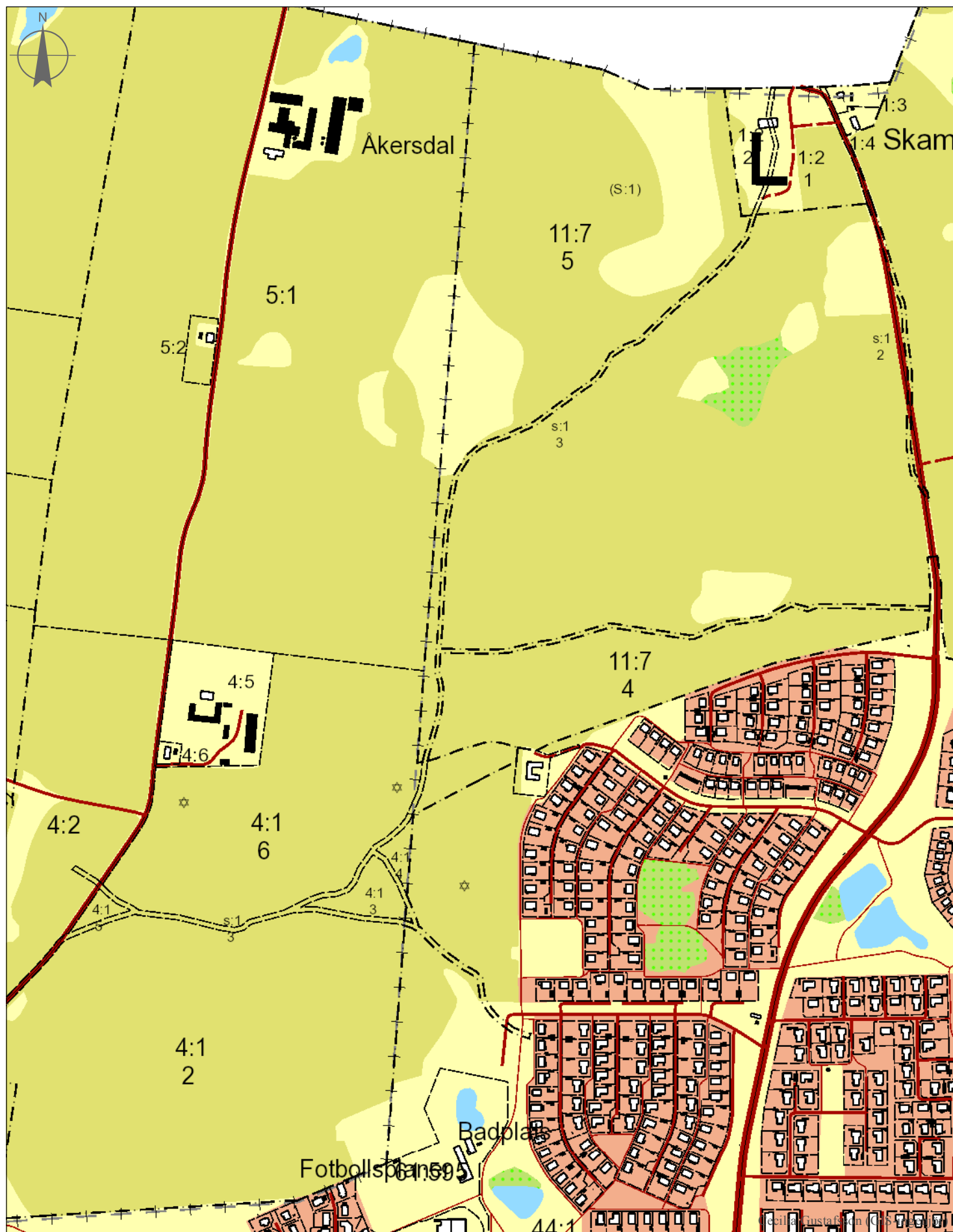
Litteratur

Ekbäck, Kalbro, Norell, Sjödin (2011), Markåtkomst och ersättning, tredje upplagan, Norstedts Juridik AB



Skammarp S:1

oktober 4, 2017



50 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 [m]

1:7 000



Gustav Svebring tel. 040-626 8080

Gustav.Svebring@svedala.se

Tjänsteskrivelse
2017-10-03
Dnr: 2017-000301

Inlösen av samfälld mark norr om Bara, Skammarp S:1

Förslag till beslut

Plan- och exploateringsutskottet beslutar att föreslå kommunstyrelsen

att godkänna den ersättningsutredning som Lantmäteriet tagit fram om att kommunen ska ersätta övriga delägare i Skammarp S:1 med 1200 kr/kvm för kvartersmark och 70 kr/kvm för övrig mark inom detaljplanen Bara Backar. Kommunen ska totalt ersätta övriga delägare med 3 383 000 kr.

att godkänna priset om 40 kr/kvm för inlösen av Skammarp S:1 som ligger inom Bara 11:7, där kommunen får uppskattningsvis 130 000 kr för sin del av Skammarp S:1.

att godkänna att dessa värden ligger till grund för Lantmäteriets ersättningsbeslut i frågan om inlösen av Skammarp S:1.

Sammanfattning av ärende

För att kunna genomföra exploateringsprojektet Bara backar har det varit nödvändigt att lösa in samfälld vägmark, Skammap S:1, som går igenom exploateringsområdet. Samfälligheten ägs av tre fastigheter, där Svedala kommun är en delägare.

Då Lantmäteriet har ett pågående ärende vill ägaren av Bara 11:7 genomföra inlösen av de delar av Skammarp S:1 som går inom fastigheten Bara 11:7. Det finns en samhällsekonomisk nytta av att genomföra inlösen av onyttiga samfälligheter, vilket det är frågan om här.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringssamordnare, daterad 2017-09-15
Karta över samfällighetens utbredning
Lantmäteriets ersättningsutredning

Skälen för beslut

För att exploateringsprojektet Bara Backar ska kunna fortsätta utan närmare tidsförluster är det viktigt att komma vidare med ärendet hos Lantmäteriet. Det värderings som gjorts av Lantmäteriet verkar vara korrekt i sin utformning. En oberoende värderingsfirma har tittat på utredningen och kunde konstatera att det ser korrekt ut.

När det kommer till priset på övriga delar av samfälligheten har Niklas Ingvarsson fått en indikation från Lantmäteriet på att de kan tvångsvägen kan få igenom övrig inlösen av samfälligheten, och då till ett pris som inte kommer överstiga de cirka 40 kr/kvm som tidigare erbjudits. Troligen kommer det landa på ett slutpris mellan 25-35 kr/kvm. Denna informationen låter också den korrekt och det är finns därför goda anledningar till att



SVEDALA KOMMUN

TJÄNSTESKRIVELSE
2017-10-03
KS EXPLO 2017-000301

acceptera det pris på 40 kr/kvm som exploateringssamordnare och Ingvarssons diskuterat, för att komma i mål snabbare med affären.

Det vore ofördelaktigt för hela exploateringsprojektet Bara Backar om det inte snarast blev färdigt med inlösen av samfälligheten. Några av exploatörerna har redan uttryckt en viss oro för att det kommer bli svårt att hinna genomföra påföljande fastighetsbildning för att bli klar med kvartersindelning av deras tomter.

**KOMMUNSTYRELSENS PLAN- OCH
EXPLOATERINGSUTSKOTT****PROTOKOLL**
Sammanträdesdatum: 2017-10-11

§ 55

**Inlösen av samfällid mark norr om Bara,
Skammarp S:1**

Dnr 2017-000301

Beslut

Plan- och exploateringsutskottet föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna den ersättningsutredning som Lantmäteriet tagit fram om att kommunen ska ersätta övriga delägare i Skammarp S:1 med 1200 kr/kvm för kvartersmark och 70 kr/kvm för övrig mark inom detaljplanen Bara Backar. Kommunen ska totalt ersätta övriga delägare med 3 383 000 kr.

att godkänna priset om 40 kr/kvm för inlösen av Skammarp S:1 som ligger inom Bara 11:7, där kommunen får uppskattningsvis 130 000 kr för sin del av Skammarp S:1.

att godkänna att dessa värden ligger till grund för Lantmäteriets ersättningsbeslut i frågan om inlösen av Skammarp S:1.

Sammanfattning av ärendet

För att kunna genomföra exploateringsprojektet Bara backar har det varit nödvändigt att lösa in samfällid vägmark, Skammap S:1, som går igenom exploateringsområdet. Samfälligheten ägs av tre fastigheter, där Svedala kommun är en delägare.

Då Lantmäteriet har ett pågående ärende vill ägaren av Bara 11:7 genomföra inlösen av de delar av Skammarp S:1 som går inom fastigheten Bara 11:7. Det finns en samhällsekonomisk nytta av att genomföra inlösen av onyttiga samfälligheter, vilket det är frågan om här.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringssamordnare, daterad 2017-09-15

Karta över samfällighetens utbredning

Lantmäteriets ersättningsutredning

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



KOMMUNSTYRELSEN

PROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-10-30

§ 238

Inlösen av samfällig mark norr om Bara, Skammarp S:1

Dnr 2017-000301

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna den ersättningsutredning som Lantmäteriet tagit fram om att kommunen ska ersätta övriga delägare i Skammarp S:1 med 1200 kr/kvm för kvartersmark och 70 kr/kvm för övrig mark inom detaljplanen Bara Backar. Kommunen ska totalt ersätta övriga delägare med 3 383 000 kr,

att godkänna priset om 40 kr/kvm för inlösen av Skammarp S:1 som ligger inom Bara 11:7, där kommunen får uppskattningsvis 130 000 kr för sin del av Skammarp S:1,

att godkänna att dessa värden ligger till grund för Lantmäteriets ersättningsbeslut i frågan om inlösen av Skammarp S:1.

Sammanfattning av ärendet

För att kunna genomföra exploateringsprojektet Bara Backar har det varit nödvändigt att lösa in samfällig vägmark, Skammap S:1, som går igenom exploateringsområdet. Samfälligheten ägs av tre fastigheter, där Svedala kommun är en delägare.

Då Lantmäteriet har ett pågående ärende vill ägaren av Bara 11:7 genomföra inlösen av de delar av Skammarp S:1 som går inom fastigheten Bara 11:7. Det finns en samhällsekonomisk nytta av att genomföra inlösen av onyttiga samfälligheter, vilket det är frågan om här.

Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott har berett ärendet och föreslår kommunstyrelsen besluta enligt ovanstående.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott 2017-10-11 § 55

Tjänsteskrivelse från exploateringssamordnare, daterad 2017-09-15

Karta över samfällighetens utbredning

Lantmäteriets ersättningsutredning

Tre bilagor om ersättningsutredning