

**Båtnadsvärdering och
ersättningsutredning**

2019-09-11, revidering 2019-11-21 samt 2020-03-18

Ärendenummer

D161472

Förrättningslantmätare

Gordana Arneland

Ersättningsutredningen framtagen av

Svante Bäckström

Ärende	Anläggningsåtgärd berörande Hammersta 4:1, 4:2, 4:5 m fl.	
	Kommun: Gnesta	Län: Södermanland
Sammanfattning	<p>Lantmäteriet gör bedömningen att båtnadsvillkoret i AL 6§ för uppförande av gemensamhetsanläggning naturmark på Hammersta 4:1 enligt gällande plan är uppfyllt och vinsten har uppskattats till ungefärligen 1,9 miljoner kronor. Någon revidering av båtnaden anses ej motiverad efter parternas yrkande.</p> <p>På uppdrag av flm har värderingen justerats avseende skogsvärdet inom 113§-områden.</p> <p>Ersättning för upplåtelsen av ga som uppstår på fastigheten Hammersta 4:1 har uppskattats till 2,4 miljoner kronor som ska erläggas av anläggningssamfälligheten.</p>	
Hänvisning till författningar mm	FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
	ExL	Expropriationslagen (1972:719)
	PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
	AL	Anläggningslagen (1973:1149)
Bakgrund och värderingsförutsättningar	<p>En ansökan har inkommit om bildande av gemensamhetsanläggning på mark utlagd som allmän plats. Ansökan inkom till Lantmäteriet 2016-12-20. Syftet med ersättningsutredningen är att först bedöma om åtgärden innebär en nyttoeffekt dvs om båtnadsvillkoret i anläggningslagen 6§ är uppfyllt. Detta innebär att det ska finnas ett krav på att gemensamhetsanläggningen medför fördelar av ekonomisk art eller annan art (sociala faktorer) som överväger de kostnader och olägenheter som inrättande av gemensamhetsanläggning medför.</p> <p>Äganderätten till träden tillhör fastighetsägaren, medan förfoganderätten över området inklusive avverkningsrätten ska tillfalla anläggningssamfälligheten.</p> <p>Om båtnadsvillkoret är uppfyllt anses uppfyllt ingår det att därefter bedöma ersättningen för att gemensamhetsanläggningen inrättas för grönområde/parkmark på fastigheten Hammersta 4:1. Marken som</p>	



Marken lades ut som allmän plats i äldre byggnadsplaner från 1965 och 1975, akterna 04-GÅD-591 respektive 04-GÅD-731, se kartor ovan. Lila område i kartan längst upp har den ursprungliga byggnadsplanen reviderats 1983, akt 0480-P83/9. Även inom grönmarkerad linje mitt i kartan har ursprunglig byggnadsplan reviderats år 1972, akt 04-GÅD-685. I byggnadsplanen från 1972 har Länsstyrelsen upprättat ett förordnande enligt 113§ byggnadslagen vilket innebär att all allmän platsmark inom planområdet från 1972 ska upplåtas utan ersättning. I byggnadsplanen från 1965 (gula linje i kartan ovan) gäller även där 113§-förordnande på motsvarande sätt.

Området inom vilket 113§-förordnandet gäller har beräknats vara ca 15,7 ha och ska räknas av upplåtet utrymme för ga vilket innebär att ersättningen ska bedömas på 16,1 ha stort område.

År 1994 genomfördes en ändring av gällande detaljplaner med syftet att förstärka "Hammersta-stilen" och bevara området dess karaktär. Enligt detaljplanerna råder enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Innan marken utlades som allmän plats fanns inga planer utan marken anses vara lantbruksmark med åker och skog.

Värdet på marken ska bedömas utifrån markanvändningen innan marken lades ut som allmän plats vilket i detta fall är

skogsbruksmark/jordbruksmark med förväntningsvärden, vilket brukar benämnas som råmark.

Fältbesiktning och skogsinventering har genomförts av Mats Dahler.

I övrigt utgår bedömningarna i detta utlåtande utifrån uppgifter från fastighetsregistret samt flygfoton.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkten är enligt praxis dagen för ersättningsbeslutet. Har tillträde skett före denna dag, ska tillträdesdagen utgöra värdetidpunkt, om tillträdet grundar sig antingen på ett beslut eller på en överenskommelse.

Värdena i detta utlåtande gäller för utlåtandets datum. Innan beslut fattas får en bedömning göras om värdet behöver korrigeras med hänsyn till värdeutvecklingen mellan värdetidpunkten för denna utredning och ersättningsbeslutet, 4 kap. 4§ ExL.

För annan ersättning är dagen för ersättningsbeslutet alltid värdetidpunkten, även om fastigheten har tillträtts innan.

Lagregler

I fråga om ersättning för upplåtelse av utrymme enligt AL hänvisas i AL 13 § till 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 ExL 4 kap. tillämpas vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt PBL 14 kap. 14-18 §§ samt vid värdering i andra fall där det är uppenbart att egendomen istället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv, de så kallade "expropriationsfallen".

Mark som utgör allmän plats i detaljplan, med enskilt huvudmannaskap, kan lösas in av huvudmannen enligt PBL 14 kap. 15 §. Det är därmed ett expropriationsfall och ersättningen ska bestämmas enligt ExL 4 kap. Grundprincipen är att ersättningen ska motsvara den marknadsvärdeminskning som fastigheten drabbas av till följd av markavståendet, plus 25%, ExL 4 kap. 1§ 1-2st.

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 bedömas utifrån den markanvändning som rådde innan området lades ut som allmän plats.

Annan ersättning

Om fastighetsägare åsamkas ekonomisk skada utöver den minskning i

marknadsvärde som drabbar berörd fastighet ska även sådan skada, s.k. övrig skada, kompenseras, FBL 5kap. 12 §.

Värderingsprinciper För att bedöma om båtnadsvillett i 6§ AL är uppfyllt, dvs om åtgärden innebär att en nyttoeffekt uppkommer ska hänsyn tas till följande:

- Marknadsvärdesminskning på Hammersta 4:1 orsakad av ga:n
- Anläggningskostnader
- Förrättningskostnader
- Framtida drift- och underhållskostnader av ga:n
- Marknadsvärdeökning för deltagande fastigheter
- Övriga positiva effekter av miljömässig och social natur

De två sista punkterna är värdeökningar av åtgärden. Aktuell situation bedöms som ett expropriationsfall då området i fråga om mark som kan lösas in med stöd av PBL. För mark som är utlagd som allmän plats, utifrån gällande lagstiftning ska ersättningen bestämmas utifrån den markanvändning som rådde precis innan marken blev utlagd som allmän plats.

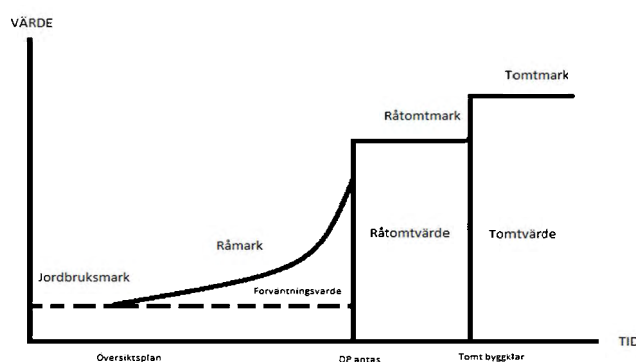
Innan gällande plan antogs var området inte planlagt. Det bör dock ha funnits förväntningar om ändrad markanvändning för området då det under planarbetet inte torde ha varit känt hur markanvändningen skulle läggas ut i detalj. Eftersom områdena inte varit planlagda tidigare beräknas marknadsvärdesminskningen genom att ta fram ett värde för råmark i området.

Eftersom upplåtelsen av gemensamhetsanläggning innebär att avverkningsrätt av de på rot stående träden överförs så är det rimligt att markägaren utöver råmarksvärdet även får del av skogsmarksvärdet med halva "slaktvärdet". Träden tillfaller markägaren när de avverkas men det är rimligt att någon större avverkning inte kommer ske om ga upplåts och förfoganderätten ges till anläggningssamfälligheten.

Råmark

Råmark är mark vars värde påverkas av förväntningar om bebyggelse, vilket är fallet precis innan ett planantagande, se nästkommande figur. När det finns förväntningar om ändrad markanvändning (främst för bebyggelse) med ett högre värde än pågående användning bedöms ofta marken som så kallad råmark.

I princip övergår jord och skogsbruksmark till att bli råmark så snart ett visst övervärde uppstår till följd av förväntningar om framtida bebyggelse. Det kan t.ex. inträffa när ett område läggs ut som ett utbyggnadsområde i den kommunala översiktsplaneringen. Tidshorisonten är viktig i sammanhanget. Om utbyggnaden ligger långt fram i tiden är det inte säkert att man på marknaden börjar agera utifrån förädlingsvärdet. Det borde därför krävas att mer konkreta åtgärder har vidtagits i syfte att genomföra den planerade utbyggnaden. Själva planantagandet innebär ett sista momentant värdelyft för den mark som utläggs som tomt. Detta högre värde innan exploateringsåtgärder utförs kallas råtomtvärde.



Figuren visar förväntningsvärdena som finns innan en detaljplan antas.

Råmarksvärdet återspeglar vissa förväntningsvärden, det är högre än jordbruksvärdet men lägre än råtomtmarksvärdet. Bedömning av råmarksvärde görs helst med ledning av den prisnivå som gäller för råmark i närområdet. Prisnivån tas om möjligt fram med hjälp av ett ortsprismaterial. Råmarksvärde kan även uppskattas utifrån taxeringsvärdet på tomter i närområdet och utifrån skogs- eller åkermark i området.

Värdering

Värdering av marknadsvärdesminskning på Hammersta 4:1

Ortsprisanalys råmark

En sökning har gjorts i syfte att se om det finns lämpliga jämförbara försäljningar av lantbruksfastigheter med förväntningsvärden i Gnesta. Då sökningen inte gav något resultat utökades sökningen till att även avse lantbruksfastigheter i kommunerna Flen, Nykvarn, Katrineholm, Södertälje, och Strängnäs kommun som sålts senare än 2016-01-01. Eftersom materialet endast innehåller lantbruksfastigheter som har köpts med ett förväntningsvärde har materialet gallrats till att avse fastigheter med ett K/T-värde mellan 5-25 och som pekats ut i

översiktsplaner som utbyggnadsområden samt har en areal större än en hektar.

Utifrån ovanstående gallringskriterierna har endast köp i Södertälje och Strängnäs kommun identifierats. Undertecknad bedömer att nybyggnadsområden på landsbygden i Södertälje och Strängnäs kommun inte är så representativa med landsbygdsområden i Gnesta kommun utan att råmarken i Gnesta och i detta unika fall ligger lägre, se köpen i nästkommande tabell.

Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/areal ha	K/T	Areal ha
NORRA SKOGEN 2:21	2016-07-12	3 800	873 985	21,23	4
FRIDHEM 3:1	2018-01-16	1 800	493 326	6,64	4
ALMNÄS 5:16	2017-11-22	17 150	438 229	8,61	39
ALMNÄS 5:16	2017-09-08	17 150	438 229	8,61	39
ALMNÄS 5:17	2017-09-12	1 150	448 133	8,78	3
ALMNÄS 5:13	2018-06-21	26 600	550 007	11,96	48
	Medel	11 275	540 318	11	23

Köpen ger ett värde på råmark på ca 540 318 kr/ha d.v.s. ca 54 kr/m². Undertecknad finner det dock inte rimligt att köp i en annan kommun ensamt kan representera ett råmarksvärde för det aktuella området och att det enligt ovan inte kan jämföras med Gnesta kommun av glesbygdskaraktär utan att råmarksvärdet är betydligt lägre än ovanstående. Därför görs även en uppskattning av värdet på råmarken utifrån taxeringsuppgifterna för området.

Ortsprisanalys råtomtmark

Utifrån skatteverkets riktvärdesangivelser för småhus framgår att normaltomen i området har en areal om 2500 kvm och ett taxeringsvärde om 950 000 kr. Eftersom taxeringsvärdet är tänkt att representera 75 % av marknadsvärdet, så divideras taxeringsvärde med 0,75 för att få ett uppskattat marknadsvärde på tomten. Värdet på normaltomen i området uppskattas till $950\,000 / 0,75 \approx 1\,270\,000$ kr. Eftersom det är råtomtmarksvärdet som ska uppskattas dras en schabloniserad förrättningskostnad om 30 000 kr samt uppskattade exploateringskostnader om 120 000 kr bort från tomtvärdet. Ett uppskattat råtomtmarksvärde i området uppgår därmed till $1\,270\,000 - 30\,000 - 120\,000 = 1\,120\,000$ kr. Per kvadratmeter uppgår det uppskattade råtomtmarksvärde till $1\,120\,000 / 2500 = 448$ kr/m².

Ortsprisanalys skogsmark

Utifrån marknadsanalyser av SVEFA och LRF konsult gällande skogsmarkspriser, se Svensk fastighetsmarknad Fokus skog respektive Skogspriser helår 2018, görs bedömningen att marknadsvärdet för

skog ligger mellan 65-125 tkr/ha i området. Fältinventering av skogen har genomförts i denna förrättning och enligt dessa uppgifter är skogsinnehållet ca 200 skm³/ha vilket bedömts som ett genomsnittligt skogsvärde och det ger i sin tur ett skogsmarksvärde mellan 80-100 tkr/ha eller 8-10 kr/m².

Uppskattad marknadsvärdeminskning

Från uppskattningen utifrån taxeringsvärdet gällande tomtmark påvisades att ett råtomtmarksvärde i området kan uppskattas till 448 kr/kvm.

En metod för att uppskatta värdet på råmarken är att sätta det till ca 10% av ett beräknat råtomtmarksvärde. Denna metod får dock användas med försiktighet då det kan ge ett oskäligt resultat. I aktuellt fall är 10% av beräknat värde på råtomten ca 45 kr/m² (448 kr/m²* 0,1), vilket är något lägre än vad ortsprisanalysen gällande råmark påvisade. Eftersom det är relativt liten värdemässig skillnad mellan 45 kr/m² och 54 kr/m² är det en indikation på att värdet borde ligga däromkring eller något lägre. Närheten till Storstadsregionen kan också spela in varför ortsprisanalysen med mestadels objekt i Södertälje kommun innebär att värderingsobjektet i Gnesta rimligen har ett lägre råmarksvärde.

Ett råmarksvärde ligger enligt schematiska skissen ovan mellan ett lantbruksvärde och råtomtvärde. Det är alltså högre än skogs- och åkermark i området men som jämförelse kan man även utgå från områdets åker - och skogsmarkspriser och lägga på förväntningsvärden.

Värdet på råmark beror på förväntningar om att marken i framtiden ska kunna användas för ett ändamål som genererar ett högre värde. Relationen mellan värdet på råmark och värdet på råtomtmark beror på hur stor sannolikhet det är att marken faktiskt kommer kunna bebyggas i framtiden. Det är svårt att i efterhand påvisa hur förutsättningarna för planläggningen av det aktuella området såg ut precis innan planerna antogs år 1965 och 1975.

Enligt inkomna och samstämmiga uppgifter var området inte fullt utbyggt vid planläggningen år 1965 och 1975 vilket innebär att planläggningen i sig genererade en förväntan om byggnation och alltså högre markvärde än enbart skogsmark.

Innan planläggningen av området fanns förväntningar om byggnation och det är rimligt att göra ett påslag på skogsmarksvärdet för att nå upp till ett råmarksvärde, dock är frågan hur stor inverkan

planläggningen hade på området som helhet. Området Hammersta är beläget i glesbygdsområde ca 10 km norr om Gnesta tätort, dvs ej tätortsnära. Hammersta området är också väl tilltaget med stora ytor och relativt glest mellan bebyggelsen vilket innebär att en exploatör i samband med planläggningen på 1960-talet troligen inte räknat med så höga markvärden per yta jämfört med ett område med tätare bebyggelse och närmare anslutning till tätort. Ofta resonerar man kring att förväntningsvärden i tätortsnära lägen med framtida exploateringsmöjligheter bör ligga 3-5 ggr högre än ett skogs-lantbruksvärde på marken.

Bedömningen är att det i detta fall fanns förväntningsvärden av skogsmarken rimligen på en nivå upp till 3 ggr högre än skogsmarksvärdet alltså högt räknat 8-30 kr/m². Denna bedömning grundar sig på att planområdet är relativt stort och exploateringsgraden av bebyggelse väl utspridd samt att området ej ligger tätortsnära vilket alltså motiverar lägre råmarksvärde än normalt. Eftersom det inte var fråga om ett helt nytt exploateringsområde utan det redan fanns en del bebyggelse i området talar för att förväntningarna var relativt låga vid planläggningen.

Att delar av marken som upplåts för ga har sk 113-förordnanden påverkar dock inte bedömningen av förväntningsvärden utan det är en bedömning av hur marknaden resonerade strax före planerna antogs.

Bedömningen efter ovanstående resonemang är att råmarksvärdet bör hamna kring 12 kr/m². Vid den först bedömningen Lantmäteriet gjorde hamnade råmarksvärdet på 16 kr/m². Eftersom området delvis var utbyggt och att området i sig är väl tilltaget till yta och relativt glest mellan bebyggelsen motiverar en förväntan av 1,5 ggr skogsmarksvärdet. Skogsvärdet har inventerats på 32,77 ha skogsmark (dvs hela området för upplåtelsen av ga) som ligger inom planlagt område för Hammersta 4:1. Bedömningen är att slaktvärdet av skogen (rotnetto) dvs skogsvärdet ingår i råmarksvärdet på de 16,1 ha mark som har värderats. Inom områden med 113§-förordnande ska marken upplåtas utan vederlag dvs ingen ersättning för upplåtelse av ga för naturmark. Avverkningsrätten överförs till delägarna i anläggningssamfälligheten och innebär att markägaren ej kan bruka sin skogsmark även fastän den på rot stående skogen fortfarande tillfaller markägaren. Detta utgör en stor begränsning för markägaren men skogsvärdet ska inte heller det ersättas inom 113§-områdena, enligt beslutande förrättningslantmätare. Detta är en tolkningsfråga

men Lantmäteriet (beslutande flm i ärendet) tolkar 113§-förordnandet så att upplåtelsen gäller markvärdet inklusive skogen.

16,1 ha av det upplåtna ga-området innehar inte 113§-förordnanden och ska ersättas fullt ut.

Marknadsvärdeminskning på Hammersta 4:1 orsakad av upplåtelse av ga för parkmark (16,1 ha): $161\ 000\ \text{m}^2 * 12\ \text{kr}/\text{m}^2$ (råmarksvärde reviderat)

+ 0 kr (inget rotnettot från 15,7 ha- 113§ områden reviderat) = ca **1,93 miljoner**

Övrig skada

Någon övrig skada bedöms inte uppstå.

Anläggningskostnader

Området som ska utgöra parkmark nyttjas idag i huvudsak som skogsmark och några anläggningskostnader bedöms inte blir aktuella.

Förrättningskostnader

I en båtnadskalkyl ska den normala förrättningskostnaden uppskattas eftersom den slutliga förrättningskostnaden inte är känd. Hänsyn ska dock tas till om det finns tvistiga inslag som kräver värdering dvs vad som normalt behöver tas med i denna typ av förrättningar.

Förrättningen i detta fall innebär flertalet sammanträden och värdering av båtnad samt ev ersättningsberäkning. Bedömning är att förrättningskostnaderna bör hamna på ca **150 000 kr** i normal förrättning av denna karaktär där parterna ej är överens.

Framtida drift- och underhållskostnader av ga:n

Underhåll och skötsel av ett grönområde- parkmark innebär underhållsröjning och nedtagning av omkullblåsta träd mm. Några större insatser är inte att vänta eftersom området ska vara ett parkområde och att bevara dess karaktär innebär att skogen ska vara intakt och få växa i naturlig takt och träden föråldras. Man skulle kunna säga att parkmark med storskogskaraktär eftersträvas. Eftersom avverkningsrätten överförs till anläggningssamfälligheten innebär den rättigheten också en skyldighet att ta hand om omkullblåsta eller farliga träd och mindre röjningar. Någon intäkt kommer dock inte anläggningssamfälligheten tillgodo eftersom nedtagna träd tillfaller markägaren. Så det finns en mindre minuspost årligen framöver för de delägande fastigheterna för framtida skötsel. Med skogsinventeringen som grund bedöms skötselkostnaderna inom rimlig framtid (ca 25 år) till 9 000 kr/ha. I dessa kostnader inkluderas gallring och tillvaratagande av grenar och toppar efter gallring.

Eftersom området ska vara en storskog så är det rimligt att anta att undervegetation och röjningsrester kommer bortforslas för att göra området lättillgängligt och städad för de delägande fastigheterna. Total underhållskostnad bedöms till 9 000 kr/ha * 32,7 ha = ca 300 000 kr.

Marknadsvärdeökning för deltagande fastigheter

Gemensamhetsanläggningen för parkmark ska upplåtas för 84 st fastigheter samtliga belägna inom planområdet. Huvuddelen av fastigheterna angränsar till parkmarksområdet idag. Det som påverkar dessa fastigheters marknadsvärde är att landskapets helhetsbild och attraktion kan bevaras med sammanhängande skogsområde som omger den unika byggnadsstilen. I ändringen av detaljplanen 1991 anges plansyftet på följande sätt "för att bevara Hammersta stilen med torpbebyggelse i form av ryggåsstugor. Husen anpassas i terrängen och avgränsas inte av staket eller gärdesgårdar", slutcitrat. I byggnadsplanen från 1965 noteras att bebyggelsen ska lokaliseras så att jordbruket ej hindras men att man samtidigt ska rekreativ sig i lantlig jordbruksmiljö.



Bild 1 på ryggåsstuga väl inpassad i terräng med omkringliggande skoglig miljö.



Bild 2, torpstuga belägen i skoglig miljö.

Idag bedrivs skogsbruk inom Hammersta 4:1 med viss risk för avverkning och kalhyggen med påverkan på närliggande fastigheters marknadsvärde. Att anläggnings-samfälligheten får rådighet till parkmarken innebär att områdets karaktär säkras och bevaras och att omkringliggande skogsmiljö hålls fin intill bostadsbebyggelsen. Hur stor värdepåverkan kan detta ha på fritidsbostadsfastigheterna i området? Enligt taxeringsuppgifterna har fastigheterna ett marknadsvärde omkring 2 miljoner kronor. Orsprisstatistik i Hammersta för fritidsbostadsfastigheter (typkod 220 och 221) de senast 5-åren (dvs från 2015 och framåt) ger 13 träffar och ett genomsnittligt marknadsvärde om 3,4 miljoner kronor. Lantmäteriet bedömer att det genomsnittliga marknadsvärdet på fastigheterna i området till ca 3 miljoner kronor. Eftersom anslutning till gemensamhetsanläggningen innebär en värdeökning räknas 100 tkr av per fastighet.

Om det varit fråga om rätt till väg finns förrättningar där man antagit värdeökningar för bostadsfastigheter med klarlagd rätt till allmän väg på mellan 5-25% av det ursprungliga marknadsvärdet. Inom detaljplan kan en lösning av vägfråga vara av ett stort värde för fastighetens marknadsvärde. Nu rör det sig om anslutning till ett grönområde såsom parkmark och värdeökningen på deltagande fastigheter ligger lägre jämfört med en klarlagd rätt till väg. Bedömningen är att värdeökning i detta unika fall med den speciella byggnadskaraktären och den skogliga miljö som området har är mellan 1-4% av fastigheternas marknadsvärde i dagsläget. Detta skulle i så fall innebära en värdeökning om mellan 30- 120 tkr/fastighet.

Även fall med anslutning till ga för brygga visar på värdeökningar runt 5-10% av fastighetens marknadsvärde.

Lantmäteriet bedömer med hänsyn till ovan och övriga positiva effekter av miljömässig och social natur att värdeökning ligger på 2% per fastighet (eller 60 000 kr) vilket innebär en total värdeökning av uppförande av ga:n: $2\,900\,000 \text{ kr (marknadsvärde/fastighet)} * 0,02 * 84 \text{ fastigheter} = \text{ca } 4,8 \text{ miljoner}$.

Båtnadskalkyl av åtgärden:

Värdeökning-värdeminskning-förrättningskostnader-
underhållskostnader = Båtnad

Båtnadsberäkning:

4,8 miljoner – 2,42 miljoner (OBS ej reviderad)- 0,15 miljoner- 0,30 miljoner = 1 900 000 kr

Lantmäteriet anser att åtgärden ger en båtnad och alltså ska genomföras.

Ersättningsbeslut:

Grundprincipen är att ersättningen ska motsvara den marknadsvärdeminskning som fastigheten drabbas av till följd av markavståendet, plus 25%, ExL 4 kap. 1§ 1-2st. Enligt ovanstående beräkningar bedöms marknadsvärdeminskning till 1,93 miljoner för upplåtelse av ga på Hammersta 4:1.

Eftersom det är frågan om expropriationsfall ska ersättning utges med 25% + marknadsvärdeminskningen dvs **2,4 miljoner kronor**. Denna ersättning betalas av anläggningssamfälligheten.

Slutsats

Båtnadsvillkoret enligt 6§ AL anses uppfyllt.

Ersättningen till Hammersta 4:1 har beräknats till 2,4 miljoner kronor eller fördelat på deläggande fastigheter ca 29 000 kr/fastighet.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Svante Bäckström

