

Horns udde - ersättningsbedömning avseende allmän plats mm

Uppdraget

Västerviks kommun har genom Mikael Nilsson lämnat uppdrag till undertecknad att bedöma vilken ersättning som ska betalas vid inlösen av mark för allmän plats inom fastigheten Horn 1:266.

Bedömningarna avser enbart markavstående. Anläggningar inom området tillhör kommunen. Någon besiktning på plats har inte gjorts varför bedömningarna vilar på kartmaterial, flygbilder mm.

Detaljplan

Området anges i detaljplan för Horn 1:263 m fl antagen 2014-06-30, som mark för hamn samt vattenområde. Landområdet anges i föregående detaljplan från 1955 som väg och allmän plats. Vattenområdet har som jag tolkar planen inte tidigare varit planlagt.

Värderingsförutsättningar

Eftersom det är fråga om allmän plats gäller expropriationslagen (ExL) 4 kap. 3a § som säger att ersättning ska grundas på de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats. Även i övrigt gäller ersättningsreglerna i ExL.

Värdetidpunkt är februari 2022.

Beskrivning och värdebedömning

Området utgör del av fastigheten Horn 1:266 som ägs av Horns samfällighetsförening. Marken är upplåten till förmån för Horn ga:13.

Områdets areal uppges vara 3 380 kvm land och 5 450 kvm vatten.

Som nämnts ovan har området utgjort allmän plats ända sedan 1955 års planläggning. I denna typ av situationer är praxis att värdera marken utifrån förutsättningen råmark. Något empiriskt underlag för att styrka ett råmarksvärde finns inte i närområdet. En bedömning måste därmed ske utifrån en mera generell bedömning som grundas på områdets läge och egenskaper. Därvid gör jag bedömningen att det rör sig om ett attraktivt kustläge men inte något tätortsläge. Det bör även noteras att området ligger inom område som om det vore råmark skulle ha omfattats av strandskydd. Mot nämnda bakgrund finner jag att ett råmarksvärde sannolikt skulle ligga på en nivå omkring 25 kr/kvm.

För vattenområdet saknas i än högre grad empiriskt underlag. Min bedömning är att det mera generellt för en fastighet tillför ett påtagligt värde att disponera strandlinjen med ett mindre område för bryggor mm men att värdet sjunker snabbt med tilltagande avstånd från strandlinjen. Ett värde per kvm är därför inte särskilt relevant för att bedöma värdet av ett vattenområde. Mot den bakgrunden

uppskattar jag att tillgång till ett strandområde för ett råmarksområde av aktuell storlek tillför ett värde på storleksordningen 50 000 kr.

Ovanstående leder till att jag uppskattar värderingsobjektets värde till avrundat **135 000 kr** ($3\,380 \cdot 25 + 50\,000 = 134\,500$ kr).

Ersättning

Eftersom det är fråga om inlösen med stöd av detaljplan ska ersättning betalas för marknadsvärdet med ett påslag med 25 %. Detta innebär en ersättning på

168 750 kr.



Anders Sjöberg