



Mårten Olsson
Mark- och Exploateringschef
marten.olsson@trelleborg.se

Kommunstyrelsen

Kuststad 2025 – delprojekt Ringvägen. Förslag till strategi för fastighetsförvärv.

Beredning

Kommunfullmäktige beslutade den 27 november 2017, dnr KS 2017/841, att fastställa sträckningen av den planerade östliga ringvägen och den nya infarten till hamnen i Trelleborg. Beslutet är att beteckna som ett inriktningsbeslut som ska ligga till grund för det fortsatta arbetet med planprogram och detaljplan.

Innan kommunen påbörjar detaljplanearbetet kommer ett planprogram att tas fram för att översiktligt utreda förutsättningar och visioner. Planprogram görs ofta över ett större område och ger en struktur för bebyggelse, vägnät och grönytor.

I och med att det finns en beslutad vägsträckning kan även berörda fastighetsägare identifieras. För de fastighetsägare som blir berörda är detta en stor fråga och de behöver därför kontinuerligt få information och även att den givna informationen står sig över tiden så att de vet vad det kan förvänta sig och därmed kan fatta de beslut som är bäst för respektive fastighetsägare. Fastighetsägarna kommer att bjudas in till informationsmöten och erbjudas enskilda möten med kommunens tjänstemän.

En del i arbetet med öppenhet och tydlighet från kuststadsprojektets och kommunens sida är att öppet redovisa hur frågan om markförvärv och inlösen av fastigheter ska hanteras gällande de fastigheter som krävs för att ringvägen ska kunna byggas. Kommunens tjänstemän har tagit fram ett förslag till strategi för markförvärv av bostadsfastigheter.

Strategin beskriver hur arbetet med fastighetsförvärv av bostadsfastigheter avses bedrivas. Syftet med denna strategi är att beskriva en generell princip för fastighetsförvärv av bostadsfastigheter för projektets genomförande och därmed underlätta för de som äger en bostadsfastighet att fatta beslut om sin framtid vad gäller sitt boende. Innan en gällande detaljplan är antagen för ringvägen finns en osäkerhet om hur mycket mark som ringvägen verkligen behöver ta i anspråk.

En markzon har upprättats utifrån kommunfullmäktiges beslut. Denna markzon innefattar själva väggkroppen samt ett skyddsavstånd om 30 m från väggkanten åt båda sidor. De bostadsfastigheter som ligger helt eller delvis inom denna markzon benämns ”direkt berörda bostadsfastigheter”. Det är dessa fastigheter som omfattas av den nu aktuella strategin.

En rådande princip är att kommunen ska minimera skadan och därför ska de direkt berörda fastighetsägare som vill få hela sin fastighet inlöst få ett erbjudande om detta, även om endast en del av fastigheten är belägen inom markzonen.

Avsikten är att snarast inleda en dialog med de berörda fastighetsägare som har en bostadsfastighet inom markzonen och som vill sälja till kommunen. För de fastigheter som har hela eller del av sin markyta inom markzonen är grundprincipen att ersättning ska utgå enligt expropriationslagens principer, där denna är tillämplig.

För övriga fastigheter inom markzonen avser kuststadsprojektet att inleda en aktiv dialog om förvärv och inlösen i samband med detaljplanprocessen.

De fastigheter som gränsar till markzonen men som inte har någon del inom denna är idag svårbedömt hur dessa kommer att påverkas. Därför kommer ingen aktiv dialog om förvärv att inledas med dessa förrän projektering och utredningar har kommit längre och påverkan bättre kan preciseras.

I det fall kommunen förvärvar bostadsfastigheter bör utgångspunkten vara att säljaren, om denne så begär, ska kunna bo kvar på fastigheten fram till dess att marken tas i anspråk av vägprojektet. Upplåtelsen ska grunda sig på en marknadsmässig avgift och föreslås ske som ett ”rivningskontrakt”, dvs att besittningsskyddet är bortförhandlat.

Om det senare i planeringsprocessen visar sig att en förvärvad bostadsfastighet fortsatt kan användas som bostad efter projektets genomförande ska kommunens ambition vara att den säljande parten ska erbjudas ett återköp på liknande villkor innan bostaden säljs via mäklare.

Markförhandlingarna föreslås utföras av en extern konsult, detta för att bättre säkerställa en oberoende process. För att kunna avgöra rimliga ersättningsnivåer ska värderingar utföras av en eller flera oberoende värderingsmän.

För att effektivt och tydligt mot markägaren kunna föra en dialog och förhandling om markförvärv är det viktigt att det som sägs i dialogen verkligen gäller. Fastighetsägaren måste för att känna sig trygg veta att förhandlaren har mandat eller enkelt kan stämna av sitt mandat mot kommunal tjänsteman. Då förslaget är att använda sig av en extern markförhandlare är det därför viktigt att den kommunala beslutanderätten delegeras neråt i organisationen.

Det är också viktigt för den säljande parten att efter en överenskommelse kunna avsluta affären snabbt.

Kommunfullmäktige föreslås uppdra till tekniska nämnden, som normalt hanterar strategiska markförvärv, att inleda och genomföra processen med att förvärva fastigheter enligt strategin. Tekniska nämnden ska ansvara för dialog, förhandling och upprättande av avtal. Samtidigt föreslås kommunfullmäktige delegerar rätten att teckna avtal gällande strategiska markförvärv inom ramen för projektet Kuststad 2025 till tekniska nämnden. Det kan vara lämpligt att tekniska nämnden i sin tur delegerar vidare rätten till tjänsteperson inom den egna förvaltningen.

De direkt berörda bostadsfastigheterna inom markzonen, som ej ägs av Trelleborgs kommun, har ett sammanlagt taxeringsvärde om ca 30 mkr. Taxeringsvärdet ska i teorin motsvara 75% av marknadsvärdet, vilket ger ett förhållande mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet (K/T-värde) på 1,33. SCB för statistik över verkligt K/T-värdet för verkliga försäljningar och för september-november 2017 var värdet för Skåne 1,95. Om taxeringsvärdet multipliceras med K/T-värdet erhålls en uppskattning av marknadsvärdet. Då ersättningen i tillämpliga delar ska beräknas utifrån expropriationslagstiftningens principer (marknadsvärde + 25%) bör den totala kostnaden för markförvärv av bostadsfastigheter inom markzonen ligga i spannet 65-85 mkr.

Utöver kostnader för markförvärv tillkommer kostnader för själva processen inkluderandes markförhandling, värdering mm. Dessa kostnader bedöms kunna rymmas i det ovan angivna spannet.

Kommunfullmäktige föreslås för ändamålet avsätta 85 miljoner kronor.

Förslag till ”Strategi för fastighetsförvärv inom projekt Ringvägen” daterad 2018-01-18 finns att ta del av i bilaga.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna dokumentet ”Strategi för fastighetsförvärv inom projekt Ringvägen”.

att avsätta 85 mkr för strategiska markförvärv och omkostnader inom ramen för ovan beslutad strategi.

att uppdra till tekniska nämnden att inleda och genomföra processen med fastighetsförvärv i enlig ovan beslutad strategi.

samt att till tekniska nämnden, med rätt att vidaredelegera till tjänsteperson inom den egna förvaltningen, delegera rätten att teckna överlåtelseavtal gällande markförvärv enligt ovan beslutad strategi.

Fredrik Gejjer

Charlotte Lindström

Bilagor: "Strategi för fastighetsförvärv inom projekt Ringvägen."
Karta med markzon för möjligt fastighetsförvärv.