



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

Strategi för fastighetsförvärv inom ”projekt Ringvägen”

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.

Planprogrammet skickas på samråd till andra förvaltningar, myndigheter och boende i området för att kommunen ska få in synpunkter på förslaget inför fortsatt detaljplanering.

En detaljplan upprättas alltid när större förändringar av mark- och vattenanvändningen ska göras. I detaljplanen ges samlat en detaljerad bild av föreslagen markanvändningen och av hur miljön avses förändras eller bevaras.

Kommunfullmäktige fastställer detaljplanen men den prövas också av länsstyrelsen. Länsstyrelsen prövar beslutet att anta detaljplanen utifrån att riksintressen, mellankommunala intressen, miljö kvalitetsnormerna samt krav på hälsa och säkerhet tillgodoses i planen.

Syfte

Syftet med denna strategi är att i ett tidigt skede 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.

Definitioner

Fastighet: Markområde med tillhörande byggnad och andra anläggningar

Bostadsfastighet: Fastighet för enbart bostadsändamål



Markzon: Område för väg + område för skyddszon

Skyddszon: 30 meter från väggkant

Direkt berörda bostadsfastigheter: Den bostadsfastighet (hela eller del av) som ligger inom markzonen.

Direkt markbehov: Den mark som efter antagen detaljplan behövs för ringvägens genomförande, allmän platsmark.

Frivilligt fastighetsförvärv av direkt berörda bostadsfastigheter

Kommunen ska förhandla om fastighetsförvärv av de direkt berörda bostadsfastigheter där fastighetsägaren själv erbjuder att sälja sin fastighet. Utgångspunkten är att hela fastigheten köps in dvs även den del av fastigheten som är belägen utanför markzonen. Kommunen kan även enbart förvärva den del av fastigheten som är inom markzonen om fastighetsägaren önskar att endast sälja del av sin fastighet.

Ersättningen bör grunda sig på expropriationslagens bestämmelser.

Direkt berörda bostadsfastigheter bedöms vara ca 25 st.

Övriga fastigheter inom markzonen

Kommunen ska inom ramen för sitt ordinarie arbete med strategiska markförvärv hantera de fastigheter som inte är bostadsfastigheter och där fastighetsägaren är intresserad av en fastighetsöverlåtelse.

En bedömning görs i varje enskilt fall om kommunen ska förvärva hela fastigheten eller endast delar av fastigheten som är belägna innanför markzonen. Mark utanför markzonen bör inte förvärfvas om de är förorenade eller om det på annat sätt är olämpligt för kommunen.

Kommunen avser att inleda en aktiv dialog om markförvärv med dessa fastighetsägare i samband med detaljplaneprocessen.

Fastigheter utanför markzonen (ej direkt berörda)

Det är svårt i nuläget att avgöra ringvägens påverkan på fastigheter utanför markzonen. För dessa fastigheter bör ingen förhandling om förvärv ske, så vida det inte ligger inom ramen för kommunens ordinarie arbete med strategiska markförvärv.

Eventuella bedömningar av påverkan bör utföras först i samband med planprocessen/plangenomförandet.

I det fall kommunen förvärvar mark bör priset grunda sig på marknadsvärdet på fastigheten.

Förvärvade bostadsfastigheter

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.

Förhandlingsprocess - information

Berörda fastighetsägare behöver kontinuerligt få information och även att den givna informationen står sig över tiden så att fastighetsägarna vet vad de kan förvänta sig och därmed kan fatta de beslut som är bäst för respektive fastighetsägare.

En del i arbetet med öppenhet och tydlighet från kommunens sida är att öppet redovisa hur vi tänker hantera frågan om markförvärv av fastigheter som krävs för att ringvägen ska kunna byggas.

Berörda fastighetsägare kommer erbjudas möten med representanter från kommunen.

Köpeskillingar och andra ersättningar ska beräknas utifrån ett värdeutlåtande från en eller flera oberoende värderingsmän. Slutgiltiga nivåer bör grunda sig på expropriationslagens bestämmelser i de fall den är tillämplig. Kommunen har för avsikt att anlita en extern markförhandlare.

Tidplan

Dialog med fastighetsägare som frivilligt vill diskutera ett fastighetsförvärv ska erbjudas mötestid snarast och hanteringen lämnas över till den externa markförhandlaren så snart denne finns på plats.

Initiativ till aktiv markförhandling med övriga fastighetsägare från kommunens sida föreslås inledas i samband med detaljplaneprocessen.

Fastighet där frivillig överenskommelse inte kan nås

För de fastigheter eller delar av fastigheter som i kommande detaljplan planläggs som allmän platsmark och där kommunen inte kan nå en frivillig överenskommelse om markförvärv kommer kommunen begära inlösen av dessa med stöd av plan- och bygglagen, så kallad expropriation. Processen sker hos domstol eller lantmäterimyndighet i samband med genomförandet av detaljplanen.

Kostnadsuppskattning förvärv av bostadsfastigheter

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.

Ansvar för förhandling och markförvärv

Ansvar för dialog, förhandling och upprättande av avtal är delegerat till tekniska nämnden. Samtidigt bör medel motsvarande 85 mkr avsättas för fastighetsförvärv och kostnader för processen inkluderande markförhandling, värdering mm.

Mark som behövs under byggtiden

Utöver vad som nämns ovan kan det behövas tillfälliga markområden under byggskedet. Rådigheten för dessa områden föreslås i första hand lösas med en tillfällig nyttjanderätt. I undantagsfall kan kommunen även förvärva dessa områden om det i det enskilda fallet bedöms som mer lämpligt.

Osäkerhet i markzonen

Allt eftersom att planerings- och projekteringsarbetet fortgår och det direkta markbehovet klargörs kan justeringar av vägsträckningen behöva göras och konsekvensen kan bli att även markzonen förändras.

