

Kallelse

2011-09-09

Ärendenummer
AB11250Förrättningslantmätare
Marie HabborMargretelunds Villaägareföreni
c/o Norman
Margretelundsvägen 97
184 60 ÅKERSBERGA

Österåker Berga 6:2

Ärende Fastighetsreglering berörande Berga 6:2, Margretelund 1:12, 13:1, 20:1 och 64:2 samt omprövning av Margretelund ga:2-3

Kommun: Österåker

Län: Stockholm

Kallelse

Som sakägare kallas Ni till lantmäterisammanträde.

Någon skyldighet att närvara vid sammanträdet, personligen eller via ombud, föreligger inte.

Dag och tid

Tisdagen den 4 oktober

Kl. 14:00

Plats

Lantmäterimyndighetens kontor i Stockholms län (Liljeholmen)

Besöksadress: Årstaängsvägen 17, 3 tr

Att behandla

Vid sammanträdet kommer följande att behandlas:

- Fastighetsreglering enligt inkommen ansökan från Österåkers kommun. Ansökan avser marköverföring från fastigheterna Berga 6:2 samt Margretelund 13:1, 20:1 och 64:2 till kommunens fastighet Margretelund 1:14.

- Omprövning avseende upplåtet utrymme för gemensamhetsanläggningarna Margretelund ga:2 och ga:3

Närmare information om förrättningen, se nedan.

Skicka in

Ni ska skicka in delgivningskvittot som har bifogats denna kallelse.

**Viktiga
upplysningar**

Sökande till förrättningen är: Österåkers Kommun.

Delgivningskvitto

Ni ska skicka in delgivningskvittot som har bifogats denna kallelse.
Som framgår av kvittot ska det återsändas till Lantmäteriet i Stockholms län.

Delgivningskvittot används av Lantmäteriet för att få bekräftat att kallelsen kommit fram till mottagaren och som en bekräftelse på att vi har korrekta uppgifter rörande ägare, adresser mm på berörda sakägare.

Om delgivningskvittot inte återsändes, måste Lantmäteriet ägna ytterligare tid åt att skicka påminnelser i ärendet och efterforska i vad mån våra adressuppgifter mm är riktiga. Detta fördyrar hanteringen av ärendet.

Fullmakt

Kan Ni inte själv närvara vid sammanträdet kan Ni sända ett **ombud**. Blankett för fullmakt bifogas.

Ombud och **företrädare** ska ha dokumentation med sig som styrker ombudets/företrädarens behörighet, t.ex. fullmakt, registreringsbevis eller bouppteckning.

Uppgiftsskyldighet mm

Ni är skyldig att lämna uppgifter om vilka som har rätt att använda den del av fastigheten som berörs av förrättningen, t.ex. arrendatorer eller servitutshavare. Om Ni inte lämnar sådana uppgifter kan Ni bli skadeståndsskyldig mot rättighetshavaren.

Om Ni överlåter fastigheten eller ansöker om nya inteckningar under handläggningen av förrättningen, är vi tacksamma för besked.

Om **Ni inte kommer** till sammanträdet kan ärendet ändå avgöras.

Beslut i ärendet kommer att avgöras vid sammanträdet. Om Ni inte kommer till sammanträdet kan ärendet ändå avgöras. Österåkers kommun har yrkat på förtida tillträde. Om **den som sökt** förrättningen inte kommer till sammanträdet kan hela förrättningen inställas.

Vid handläggningen behandlas **personuppgifter** enligt reglerna i personuppgiftslagen (1998:204).

Information om
förrättningen

Österåkers kommun har inkommit med ansökan om fastighetsreglering för överföring av mark, som enligt gällande detaljplan för Margretelundsvägen utgör allmän plats för Huvudgata / Lokalgata. Berörda fastigheter i detta ärende är Berga 6:2, Margretelund 1:14, 13:1, 20:1 och 64:2.

Lantmäteriet har förordnat sakkunnig värderare, Stefan Palin Forum Fastighetsekonomi, för värdeutlåtande.

Gemensamhetsanläggningarna Margretelund ga:2 och ga:3 behöver omprövas avseende upplåtet utrymme, då gemensamhetsanläggningarnas utrymme delvis ligger inom område utlagt som allmän plats.

Följande handlingar bifogas:

- Utkast förrättningskartor, KA1 och KA2
- Kartskiss ang, förändringar av upplåtet utrymme för Margretelund ga:2 och ga:3.
- Värderingsutlåtande från Stefan Palin, Forum fastighetsekonomi

Information på
Internet

Information om denna förrättning är tillgänglig på Internet, <http://arende.lantmateriet.se>. Ni har användarnamn 167164000627 och lösenord 5556enlm

Bedömning av ersättning vid fastighetsreglering berörande fastigheterna Berga 6:2, Margretelund 13:1, 20:1 och 64:2, Österåkers kommun

Uppdrag

Undertecknad har av Lantmäteriet i Stockholms län, genom Therese Olsson, förordnats som sakkunnig i aktuellt ärende. Österåkers kommun har 2008-12-15 antagit ny detaljplan för "Margretelundsvägen, del 1". Syftet med planen är att möjliggöra en utbyggnad av gång- och cykelväg samt standardhöjning av Margretelundsvägen. Kommunen skall vara huvudman för allmän plats. Aktuellt uppdrag är att bedöma ersättningar som skall utgå vid inlösen av mark vid fastighetsreglering till allmän platsmark.

Värderingsobjekt

Värderingsobjekt är områden markerade med grå ton i fastighetsregleringskartor, se bilaga 1.1 – 1.4.

Följande fastigheter är berörda:

- Berga 6:2
- Margretelund 13:1
- Margretelund 20:1
- Margretelund 64:2

Underlag

- Besiktning av värderingsobjektet 2011-03-01 av undertecknad.
- Fastighetsregleringskartor
- Detaljplan.
- Arealförteckning.
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).
- Taxeringsuppgifter.
- Kartmaterial.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt skall vara dag för fastighetsbildningsbeslut. I utlåtandet bedömda värden avser dagens datum.

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNSGATAN 29	DROTNINGGATAN 36	ENGELBREKTSGATAN 6	DROTNINGGATAN 32	V. KVÄRNGATAN 64	ÖSTERMALMSGATAN 54	KYRKGATAN 60
BOX 7044	BOX 11492			BOX 284		
103 86 STOCKHOLM	404 30 GÖTEBORG	211 33 MALMÖ	602 24 NORRKÖPING	611 26 NYKÖPING	903 32 UMEÅ	831 34 ÖSTERSUND
TEL 08-696 95 50	TEL 031-10 78 50	TEL 040-12 60 70	TEL 011-12 61 21	TEL 0155-21 12 72	TEL 076-846 99 55	TEL 076-114 99 88
FAX 08-24 85 95	FAX 031-13 59 80	FAX 040-12 62 77	FAX 011-10 34 33	FAX 0155-28 62 41		



Beskrivning

Läge

Aktuella fastigheter är belägna vid Margretelundsvägen som utgör en av de viktigaste förbindelserna mellan Åkersberga och Brevik, Lervik samt Flaxenvik.

Planförhållanden, ny detaljplan

Värderingsobjekten och de berörda fastigheterna omfattas av en 2010-03-18 lagakraftvunnen detaljplan. Syftet med planen är att möjliggöra en utbyggnad av gång- och cykelväg samt en standardhöjning av Margretelundsvägen.

Planen anger för aktuella fastigheter att del av dessa omfattas av allmän plats, huvudgata. Dessa delar skall lösas in av kommunen eftersom kommunen enligt detaljplanen är huvudman för allmän plats.

Planförhållande, tidigare gällande

Aktuell del av fastigheten Berga 6:2 omfattades tidigare av detaljplanen Ekholmen 1993 och var i den planen också utlagd som allmän plats. Dessförinnan var marken inte planlagd. Före detaljplanen Ekholmen 1993 reglerade kommunens översiktsplan från år 1990 markanvändningen för det aktuella området.

Aktuell del av fastigheten Margretelund 13:1 omfattades tidigare av byggnadsplan från 1954. Planen anger för aktuellt område park samt vattenområde (bäcken från Valsjön). Före detaljplanen 1954 var marken inte planlagd. Några områdesbestämmelser eller liknande fanns enligt uppgift inte.

Varken Margretelund 20:1 eller Margretelund 64:2 har tidigare varit planlagd. Kommunens översiktsplan från 2006 anger följande:

Utvecklingsområdet Brevik – Lervik – Flaxenvik: *”Den omfattande fritidshusbebyggelsen i Brevik - Lervik - Flaxenvik har under en längre tid genomgått en successiv omvandling till permanentbebyggelse. Arbete med ett planprogram för hela området som underlag för detaljplanläggning och VA-utbyggnad avses att påbörjas under den kommande 5-årsperioden. Området skall planläggas för permanent bebyggelse och anslutas till allmänt VA-system.”*

Vidare anger översiktsplanen:

Gång- och cykeltrafik: *”Ett väl utbyggt och trafiksäkert GC-vägnät krävs mellan olika kommundelar t.ex. från ytterområdena till tätortscentra, till knutpunkter i kollektivtrafiken samt till skolor och större arbetsplatser. Vidare skall tillgängligheten till friluftsområden och strandområden prioriteras. Likaså bör det regionala cykelnätet förbättras, bland annat med bättre kopplingar mot arbetsintensiva områden i andra delar av kommunen. Föreslagna kompletteringar av GC-vägnätet framgår av trafikplanen.”*

Fastighetsreglering

Enligt förrättningskartor, bilagorna 1.1 – 1.4, skall med grå ton markerade områden avstås från respektive fastighet och överförs till Österåkers kommuns fastighet Margretelund 1:14.

Ersättningsprinciper

Vid såväl inlösen enligt plan- och bygglagen som vid fastighetsreglering avseende allmän platsmark hänvisas till expropriationslagens regler.

Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen har trätt i kraft den 1 augusti 2010. Äldre föreskrifter gäller dock fortfarande om ansökan om förrättning har gjorts före ikraftträdandet. Ansökan i aktuellt ärende är daterad 2011-01-24 alltså gäller de nya reglerna.

Enligt ExpL 4 kap. 1§ skall ersättningen motsvara fastighetens minskning i marknadsvärde till följd av markavståendet. Om annan ekonomisk skada uppkommer skall även denna ersättas.

Enligt 4 kap 2§ skall värdeminskning som beror på själva företaget (här fastighetsregleringen) och ej själva avståendet av mark eller vattenområde, ersättas endast om inverkan på fastighetens marknadsvärde är av någon betydelse och det är skäligt med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden. Enligt praxis brukar med inverkan av någon betydelse menas belopp upp mot cirka ett halvt basbelopp. När det gäller skälighetsavvägningen har tidigare praxis varit att en värdeminskning upp mot 5 % (toleransgräns) av det oskadade värdet måste tålas utan ersättning (toleransavdrag). Expropriationslagens nya regler innebär att ersättning skall utgå fullt ut om toleransgränsen uppnås.

Enligt de nya reglerna skall ett påslag om 25 % göras på marknadsvärdet eller marknadsvärdeminskningen.

För mark som är utlagd som allmän plats anges i 4 kap 3a § ExL att ersättningen skall bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde innan marken lades ut som allmän plats.

Enligt 4 kap 2 § ExpL, skall bortses från det företag för vars genomförande en fastighet exproprieras om detta inverkar av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde. I aktuellt fall innebär det att man vid bedömningen skall bortse från den värdeinverkan den nya detaljplanen haft eftersom den redovisar just det ändamål inlösen sker för.

Ersättningsbedömning

Berga 6:2

Fastigheten Berga 6:2 ägs av Margretelunds Villaägareförening. Vägar, bad och grön områden inom fastighetens område förvaltas av Vägsamfälligheten Margretelund GA:3.

Det aktuella området som skall föras över till kommunens fastighet utgör huvudsakligen befintlig väg. Ansvaret drift och underhåll av aktuell del av Margretelunds vägen har tidigare tagits över av kommunen.

Enligt planförhållanden ovan omfattades aktuellt område av Berga 6:2 tidigare av detaljplan (Ekholmen 1993) och var då också utlagd som allmän plats, dessförinnan var marken inte planlagd. Sådan mark benämns råmark och värdet beror normalt på vilka förväntningar om ändrad tillåten markanvändning som kan finnas.

Kommunens översiktsplan 1990 anger följande: Margretelundsvägen är illustrerad i samma sträckning (som befintlig väg) och väster om denna befintlig bebyggelse. Nordost om vägen anges bostäder (med utbyggnad) före år 2000 samt söder om vägen anges områden med värden för naturvård, kulturminnesvård och friluftsliv.

Eftersom området synes ha nyttjats som vägmark sedan lång tid bedöms att förväntningar om ändrad markanvändning inte funnits eller i vart fall varit mycket små. Då denna mark ej heller har något marknadsvärde baserad på pågående markanvändning bör således ingen eller endast en låg ersättning utgå för denna. Liknande mark omsätts mycket sällan på den öppna marknaden varför värdenivån är svårbedömd.

Fastigheten Margretelund 77:1 belägen öster om Valsjön förvärvades år 2000 för motsvarande 17 kr per kvm landareal. Fastigheten omfattades av detaljplan från 1968 som anger allmän plats, park eller plantering samt vägmark. För fastigheten gäller även trädfällningsförbud. Fastigheten och genomkorsas av Margretelundsvägen. Stora delar av fastigheten gränsar till Margretelundsvägen.

Fastigheten ligger dock i kommunens översiktsplan 1990 inom område där fördjupad översiktsplan ska göras. Området utpekats som ett förnyelseområde. Det bedöms att förväntningar kan finnas om ändrad markanvändning men att de har varit små. Detta köp bedöms därför kunna ge vägledning i aktuellt fall.

Ett till värdetidpunkten uppräknat pris för ovanstående köp bedöms som högst kunna uppgå till 30 kr per kvm. Det sökta förväntningsvärdet för befintlig väg bedöms som lågt i förhållande till annan mark. Här bedöms förväntningsvärdet för väg motsvara 1/3 av 30 kr och således uppgå till 10 kr per kvm. Ersättning för ianspråktaget område kan därför beräknas till avrundat **27 000 kr** (10 x 2 688).

Lantmäteriet
Ink. 2011-01-26
Dnr. AB11250

Berga 6:2

