

AU § 6:3

Dnr. KS 2014/0097-253

## Försäljning av mark inom detaljplan för Valsättra del I

### Arbetsutskottets förslag

#### Kommunstyrelsen beslutar

Godkänna försäljning av byggrätter på kommunens mark inom detaljplan för Valsättra del 1.

#### Sammanfattning

De aktuella markområdena är en del av fastigheten Svinninge 1:794 som ägs av Österåkers kommun. I det framtagna planförslaget planeras totalt sex radhus samt ett parhus och ett friliggande hus på kommunens fastighet. Totalt innehåller detaljplanen 24 radhus samt 61 friliggande hus. Detaljplanen är för närvarande på utställning och förväntas antas under hösten 2014.

#### Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-04-09.

#### Förslag till beslut

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar att godkänna försäljning av byggrätter på kommunens mark inom detaljplan för Valsättra del 1.

#### Propositionsordning

Ordföranden frågar om arbetsutskottet beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande och finner att så är fallet.

---

#### Expedieras

- SBF
- Akten

## Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till Kommunstyrelsen

Fredrik Nestor

Datum 2014-04-09

Dnr KS 2014/0097-253

### Försäljning av mark inom detaljplan för Valsättra del I

#### Beslutsförslag

**Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta**

Kommunstyrelsen godkänner att försälja byggrätter på kommunens mark inom detaljplan för Valsättra del 1.

#### Bakgrund

De aktuella markområdena är en del av fastigheten Svinninge 1:794 som ägs av Österåkers kommun. I det framtagna planförslaget planeras totalt sex radhus samt ett parhus och ett friliggande hus på kommunens fastighet. Totalt innehåller detaljplanen 24 radhus samt 61 friliggande hus. Detaljplanen är för närvarande på utställning och förväntas antas under hösten 2014.

#### Förvaltningens slutsatser

Kommunen äger tre byggrätter, en tomt för parhus, en tomt för ett friliggande hus samt en tomt för radhusbebyggelse. Förvaltningen har tagit fram ett värdeutlåtande för byggrätterna inom Svinninge 1:794. Värdeutlåtandet bygger på de förutsättningar som gällde för det detaljplaneförslag som fanns framtaget när värdeutlåtandet upprättades. Byggrätterna samt exploateringskostnaderna har förändrats sedan värdeutlåtandet togs fram. Med de förändrade förutsättningarna överensstämmer de inkomna anbuderna med värdeutlåtandet. För radhusen har ett anbud inkommit på 1 200 000 kr och för parhuset och det friliggande huset har ett anbud inkommit på 1 400 000 kr.

#### Bilaga

1. Plankarta utställningshandling Valsättra del 1, kommunens byggrätt markerad i rött.
2. Värdeutlåtande, Svinninge 7:194, Forum 2013-04-25
3. PM värdering



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef

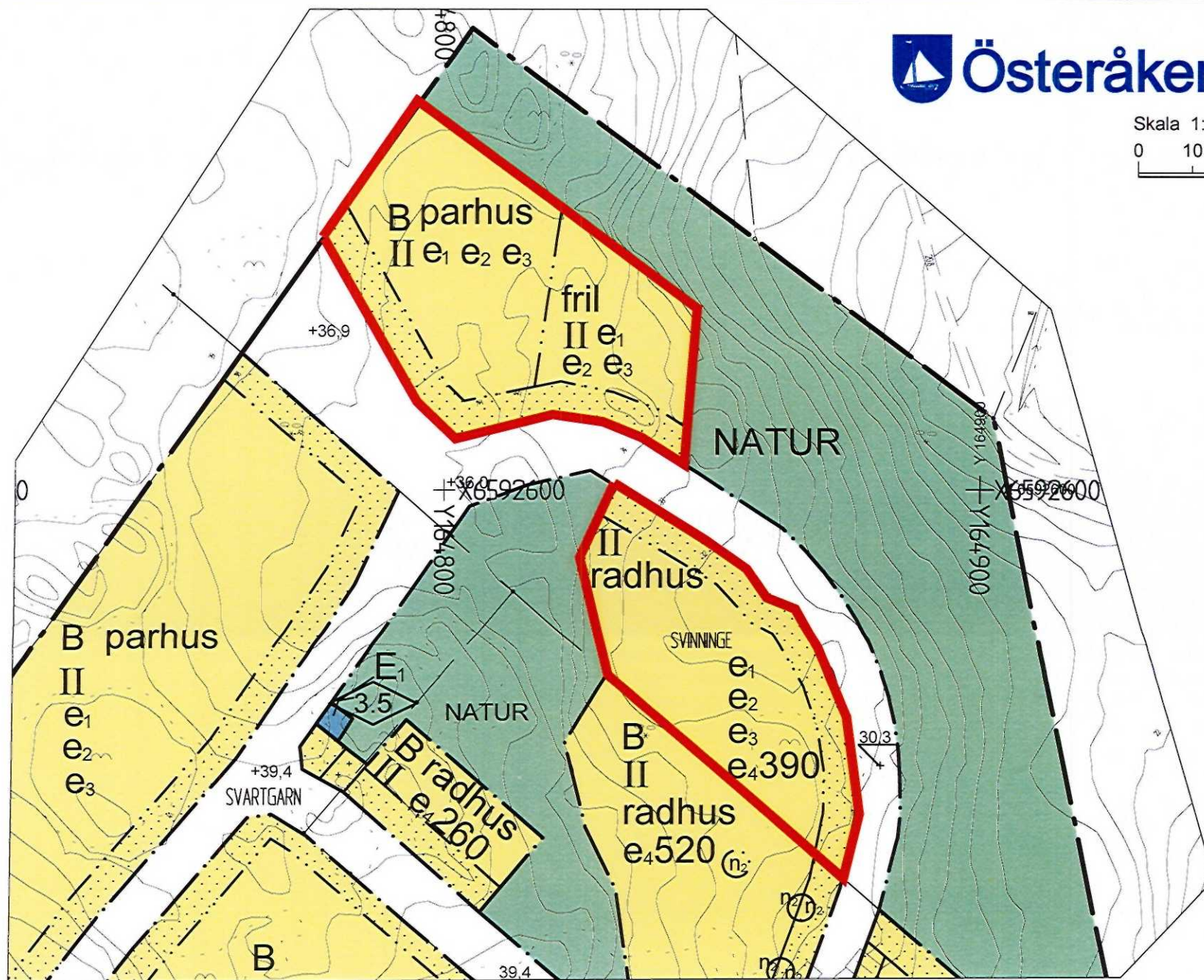
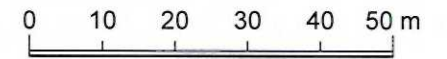


Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef



Skala 1:1000



# Värdeutlåtande

avseende kvartersmark för bostadsbebyggelse  
inom fastigheten

## Svinninge 7:194

Österåkers kommun



2013-04-25

## UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Österåkers kommun genom Linn Skoog
<i>Bakgrund/syfte</i>	Värdeutlåtandet syftar till att bedöma marknadsvärdet av den planerade exploateringen inom del av fastigheten Svinninge 7:194. Utlåtandet skall ligga till grund för interna bedömningar samt kommunens markförhandlingar med exploatör av området.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är april 2013.
<i>Förutsättningar</i>	Markområdet förutsätts ha normala grundläggningsförhållanden i den fortsatta värdebedömningen. Värderingen skall göras med hänsyn till att nuvarande detaljplaneförslag vunnit laga kraft.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Detaljplaneförslag.</li><li>- Översiktsplan.</li><li>- Besiktning 2012-12-15.</li><li>- Kartunderlag.</li><li>- Ortspriser.</li></ul>
<i>Lagfaren ägare</i>	Österåkers kommun.
<i>Fastighetstyp</i>	Exploateringsfastighet avsedd för framtida bebyggelse med i huvudsak bostäder utgörandes av radhus, parhus- och småhus.
<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är beläget i Svinninge i Österåkers kommun. Avståndet till centrala Åkersberga är ca åtta km och ca 25 km till Stockholm city.
<i>Planförhållanden</i>	För värderingsobjektet är förnärvarande detaljplan under upprättande med beteckningen Valsättra Etapp 1. Planförslaget var under samråd under sensommaren och hösten 2012. Markområdet norr om den planerade kvartersgatan får enligt planförslaget bebyggas med friliggande småhus alternativt parhus med en minsta tomt om 675 kvm. Den maximala byggnadsarean får högst uppgå till 15 % av tomtarean eller högst 180 kvm. Husen får bebyggas i två våningar. Söder om lokalgatan får radhusbebyggelse uppföras. Värderingsobjektet ingår i ett större bostadskvarter där 13st radhus kommer att få uppföras i två plan med en byggnadsarea om 75 kvm, gavelradhus om 90 kvm. Österåkers kommun är inte huvudman för allmän plats inom detaljplaneområdet.

*Tomtbeskrivning* Värderingsobjektet utgörs idag i huvudsak av ängs- och skogsmark och är obebyggt.

## VÄRDERING

### Metod

Syftet med värderingen är att bedöma marknadsvärdet av de planerade kvartersområdena inom del av Svinninge 7:194. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Marknadsvärdet för exploateringsfastigheter av radhus- och parhusbebyggelse kan bedömas antingen via direkta ortsprisjämförelser eller genom marknadsanpassade exploateringskalkyler. Nackdelen med ortsprismetoden är att antalet jämförelseköp kan vara litet samt att jämförbarheten ofta är dålig. Nackdelen med en marknadsanpassad exploateringskalkyl är att flera olika och i sig svårbedömda parametrar staplas på varandra, vilket ger en stor osäkerhet i slutresultatet. I aktuellt fall bedöms marknadsvärdet via direkta ortsprisjämförelser då den bedöms ge minst osäkerhet i bedömningen. Värdet av de planerade småhustomterna bedöms på motsvarande sätt d.v.s. genom en ortsprisjämförelse.

I samband med ortsprisjämförelsen kommer ortsprisanalysen att delas upp i två avsnitt med hänsyn till respektive planerad form av bebyggelse.

### Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet ligger i Svinninge ca 8 km söder om Åkersberga centrum och nära Resarö och Vaxholm. Svinninge bedöms bestå huvudsakligen av två områden där Svinningevägen avgränsar. Värderingsobjektet ligger inom det övre området och relativt nära Svinningevägen. Fastigheten kommer dock ha nära till Saltsjön men ligger i övrigt en bit ifrån servicefunktioner. Läget bedöms överlag vara relativt gott i kommunen.

## Ortsprisanalys radhusbebyggelse

För att kunna bedöma tomtmarksvärdet av mark för radhusbebyggelse företogs en ortsprisundersökning av försålda exploateringsfastigheter för radhus/kedjehus/parhus samt grupphusområden. Förvärven är samlade i bilaga 3 men kan sammanfattas med följande tabell:

Kommun	Jämförelseobjekt	Förvärvstid	Pris tkr	Pris just till inkl VA	Användning	Anm.
Vallentuna	Uthamra strand	2010	1000	1125	Småhus (grupp)	
Vallentuna	Uthamra 1:115	2010	1000	1125	Småhus (grupp)	
Vallentuna	Åby Ängar	2008	325-375	445-495	Radhus	
Järfälla	Barkarby	2007	680	800	Radhus	
Järfälla	Barkarby	2007	700	820	Radhus	
Upplands-Bro	Kockbacka	2009	510 / 280	620 / 390	Kedjehus/radhus	
Stockholm	Del av Akalla 4:1	2012	620	720	Radhus	
Stockholm	Hässelby Villastad	2008	820	920	Radhus	
Stockholm	Hässelby Villastad /Snö	2012	1010	1110	Radhus	
Huddinge	V Balingsnäs etapp 1	2007	400	500	Kedjehus/parhus	1
Huddinge	V Balingsnäs etapp 2	2007	500	600	Småhus (grupp)	1
Botkyrka	Tullinge Villastad	2009	550	670	Parhus	
Täby	Arninge (Titania)	2012	416/475	536 / 595	Radhus / kedjehus	
Täby	Arninge (NCC)	2012	430	550	Radhus	
Täby	Arninge (Småa AB)	2012	715	835	Radhus	

Anmärkning:

- 1) Förvärvspriserna var ursprungligen uttryckta i pris exklusive gatukostnader. Övriga köp avsåg exploateringsområdet inklusive utbyggda vägar varpå priset har justerats uppåt med 150 000 kr. Gatukostnaden är grovt uppskattad av Forum Fastighetsekonomi.

Förvärven indikerar sammantaget på nivåer runt 445 tkr – 1,125 Mkr/tomt för försäljningar av större exploateringsområden av radhus-, kedjehus-, parhus- samt grupphustomter där priserna inkluderar gatukostnader och bedömd VA-anslutning (högra kolumnen).

Bostadsläget i Järfälla och Barkarby bedöms vara klart attraktivare än värderingsobjektets läge. I Vallentuna noteras bl.a. två förvärv i Uthamra strand på nivån 1,1 Mkr. I jämförelse med övriga köp är nivån relativt hög vilket sannolikt baseras på dels det goda läget där vissa av tomterna erhåller viss sjöglimt men dels beaktat att den förväntade exploateringen utgörs av relativt stora småhus. Även objekten i Stockholm bedöms ha bättre bostadsläge varför nivån skäligen bör sökas under nivån 700 000 kr per radhustomt.

I Vallentuna noteras ytterligare en värdenivå som ursprungligen sattes år 2008 på nivån 325-375 tkr/radhustomt exkl. VA-anslutning, eller 445-495 kr/radhustomt inklusive VA-anslutning. Läget bedöms som gott och till viss del jämförbart. Värderingsobjektet saknar närheten till större tätort men har kvalitéer som närhet till Saltsjön. I det angränsande Täby kommun och Arninge noteras ett flertal affärer på nivån ca 536 - 835 kr/tomt för radhus och kedjehusbebyggelse. Kostnaderna avsåg inklusive gatukostnader men för exploatören tillkom det kostnader för utbyggnad av kvartersvägar. Läget bedöms som klart bättre än värderingsobjektets vilket bedöms vara skäl för att värdenivån bör ligga under denna nivå.

Baserat på ovanstående ortspriser och resonemang bedöms värdet sökas på följande nivåer för respektive bostadsändamål:

Radhustomt 500 000 – 550 000 kr/tomt

Parhustomt 550 000 – 600 000 kr/tomt

Bedömda värdenivåer avser inklusive erlagda gatukostnader och VA-avgift.

Ovanstående värdebedömningar och även de ortspriser som jämförts med avser/har avsett större exploateringsområden och inte avstyckade radhus-, parhus- och kedjehustomter. Nivån kan således direkt appliceras på ett större exploateringsområde och ingen nedjustering av värdet skall därmed göras med hänsyn till försäljningskostnader eller kostnader för avstyckning.



## Ortsprisanalys småhusbebyggelse

För att bedöma värdet av en obebyggd småhustomt i motsvarande läge som värderingsobjektet företogs en ortsprisundersökning av försålda tomter inom Svinninge. Följande köp kan noteras:

Fastighetsbeteckning	Adress	Förvärvstid	Ksk tkr	Areal	Tkod	Detaljplanförh.
SVINNINGE 1:129	Nantesvägen 1	2009-09	800	2 840	213	LK 200906
SVINNINGE 7:200	Babordsvägen 31	2010-04	1630	1 501	210	LK 200906
SVINNINGE 3:112	Nantesvägen 39	2010-04	1535	1 698	210	LK 200906
SVINNINGE 1:258	Babordsvägen 25	2010-06	1600	1 762	210	LK 200906
SVINNINGE 6:1	Styrmansvägen 7	2010-08	1200	2 383	211	LK 200906
SVINNINGE 1:129	Nantesvägen 1	2010-11	1025	2 840	213	LK 200906
SVINNINGE 7:201	Babordsvägen 31	2010-11	1300	1 528	210	LK 200906
SVINNINGE 1:195	Nantesvägen 53	2011-02	1500	2 421	211	Uställning
SVARTGARN 2:533	Hästängsuddsvägen 1	2012-03	970	2 151	210	LK 2008
SVARTGARN 2:389	Gränsridarvägen 17	2012-11	1140	2 618	211	Kommande dpl
SVARTGARN 2:534	Hästängsuddsvägen 1	2013-04	850	2 270	210	LK 2008
Medel			1232	2 183		

Vid utgallringen har tagits med köp från och med slutet av 2009 till och med dagens datum av obebyggda småhusfastigheter, fastigheter bebyggda med byggnader där taxeringsvärdet ansetts understiga 50 000 kr (typkod 213) samt fritidshusfastigheter (typkod 221) med byggnader uppförda före 1970, där summan av bo- och biarea är mindre än 60 kvm samt standardpoängen understiger 20. Dessa byggnader bedöms ej tillföra tomten något mervärde. Vidare har fastigheter taxerade såsom strand eller sjönära gallrats bort. Även fastigheter i sjönära lägen även om de ej är taxerade som sjönära har gallrats bort. Inom denna sistnämnda kategori återfanns tre köp på nivåerna 2,15, 2,45 samt 2,6 Mkr vilka därmed ej medtogs med hänsyn till att deras lägen bedömdes som klart mer attraktiva.

Ovanstående köp har skett på nivåer mellan ca 800 tkr – 1,6 Mkr med ett medelpris på strax under 1,3 Mkr för en ca 2 200 kvm stor småhustomt. Alla förvärven undantaget två köp har vid förvärvstidpunkten haft laga kraft vunna detaljplaner som medgav en byggrätt för permanentboende. Samtliga köp bedöms ha skett utmed befintliga vägar och sannolikt tillkommer det för fastighetsägarna av dessa inga ytterligare kostnader för gata.

Baserat på ovanstående ortspriser bedöms marknadsvärdet för en ca 2 200 kvm stor obebyggd småhustomt med byggrätt för permanentboende utan VA-anslutning men med erlagd gatukostnadsersättning i jämförbart läge med värderingsobjektet till 1,2-1,3 Mkr. I bedömningen har beaktats en viss positiv prisutveckling sedan de första förvärven skedde.

Med hänsyn till att exploatören av området skall bekosta utbyggnaden av vägar och VA-systemet skall värdet av småhustomterna bedömas förutom inklusive gatukostnader även inklusive VA-avgift. Baserat på VA-taxan för Österåkers kommun (Roslagsvattnen) bedöms kostnaden för anslutning medföra en positiv värdeinverkan motsvarande 250 tkr/tomt.

Baserat på ovanstående bedöms värdet av en 2 200 kvm stor obebyggd småhustomt i motsvarande läge till 1,5 Mkr inklusive gatukostnader och anslutning till kommunens VA - system.

### Värdebedömning södra området

Det södra området kommer enligt bilagt utdrag ur detaljplanen ingå i ett större exploateringsområde omfattandes 13st radhusbyggnader. Området bedöms bli ca 4 040 kvm stort varav kommunens mark bedöms motsvara 1890 kvm. Värdet av marken bedöms enligt den s.k. genomsnittsvärdesprincipen vilket innebär att vardera kvm mark är lika mycket värd oavsett var bebyggelsen får uppföras. Tanken bakom denna princip är att all mark som enligt detaljplanen är avsedd att höra till tomtmark är lika viktig. Detta då hela tomten måste bildas för att bygglov skall erhållas.

Värdet av radhustomterna bedömdes enligt ovan till 500 -550 tkr/radhustomt inklusive gatukostnader och VA-anslutning. Byggrättsvärdet av hela exploateringsområdet för de 13st radhustomterna bedöms till 6,825 Mkr (13 x 525 000 kr).

Enligt ovan beskrivet skall marknadsvärdet av kvartersmarken bedömas beaktat att kostnader tillkommer för exploatör av området. Detaljplaneområdet skall bebyggas med enskilda vägar och såldes är området inte föremål för någon gatukostnadsutredning och Österåkers kommun kommer inte stå för utbyggnaden.

Forum har dock tagit del av kostnader som Österåkers kommun uppskattat för den planerade radhusbebyggelsen:

Väggkostnad	125 tkr inklusive moms
VA-utbyggnad	75 + 25,6 tkr inklusive moms
Detaljplan	18,75 tkr inklusive moms

Ovanstående kostnader summerar ihop till avrundat 250 tkr. Beaktat omfattningen av exploateringen bedöms kostnaderna för radhusområdet till 3,25 Mkr vilket nedjusterar värdet av området till 3,575 Mkr (6,825 - 3,25 Mkr). Beaktat Österåkers kommun andel av området bedöms värdet av det södra området till (3,575 Mkr x (1 890/4 040 )) =1,67 Mkr vilket skäligen avrundas **1,7 Mkr**. Värdet är bedömt beaktat att en potentiell exploatör av området bygger ut det erforderliga gatunätet och VA-systemet.

### Värdebedömning norra området

Värderingsobjektets areal är grovt uppskattat på karta ca 2 300 kvm stort. Enligt planbestämmelserna får det norra området avstyckas för friliggande småhustomter med en minsta tomtstorlek på 675 kvm. Baserat på detaljplanen och dess bestämmelser bedömer Forum att det finns tre möjliga exploateringsalternativ:

- 1) Två småhustomter för friliggande småhus om 1 150 kvm
- 2) Tre småhustomter för friliggande småhus om ca 770 kvm
- 3) Två parhustomter om 675 kvm och en småhustomt om 950 kvm

Nedan skall marknadsvärdet av det norra området bedömas utifrån dessa tre möjliga alternativ.

#### **Alternativ 1**

Enligt ovan bedömdes värdet av en ca 2 200 kvm stor småhustomt inklusive gatukostnader och VA-avgift med en byggrätt för permanentboende till 1,5 Mkr. Värdet av en tomt beror normalt på att den får bebyggas. I de fall tomten är mindre än normalt, läs mindre än 2 200 kvm enligt ovan, bedöms det s.k. underskottet av tomtareal i jämförelse med normaltomten innebära ett lägre värde i form av ett marginalvärde för avträdande areal. Det vill säga att varje kvadratmeter som understiger normalstorlek ej får

ett 100 % genomslag på fastighetens marknadsvärde såsom obebyggd uttryckt i kr/kvm utan snarare ett marginalvärde av ett genomsnittsvärde. Med stöd av ett marginalvärdesresonemang baserat på ett bedömt marginalvärde om ca 30 % av genomsnittsvärdet med steg om -50 kvm bedöms värdet av en 1 150 kvm stor småhustomt till 1,25 Mkr vilket för det norra området ger ett tomtmarksvärde på 2,5 Mkr.

För exploatören tillkommer dock kostnader för utbyggnad av väg, VA mm. Forum har tagit del av kostnader som Österåkers kommun uppskattat för den planerade småhusbebyggelsen:

Väggkostnad	125 tkr inklusive moms
VA-utbyggnad	75 + 35,6 tkr inklusive moms
Detaljplan	18,75 tkr inklusive moms

Utöver dessa tillkommer kostnader för avstyckning och försäljning varpå den totala kostnaden bedöms till 300 tkr/tomt. Beaktat ovanstående kostnader nedjusteras skäligen markvärdet med 600 tkr till 1,9 Mkr. Värdet baserat på exploateringsalternativ 1 bedöms därmed till **1,9 Mkr**.

### **Alternativ 2**

Här avses värdet bedömas beaktat att kvarteret får bebyggas med tre småhustomter för friliggande småhus med en tomtarea om ca 770 kvm vardera. På samma sätt som ovan nedjusteras värdet om 1,5 Mkr för en 2 200 kvm stor tomt ned med ett marginalvärde om 30 % i steg om - 50 kvm varpå värdet av en 770 kvm stor tomt bedöms till 1,1 Mkr eller 3,3 Mkr för tre obebyggda småhustomter. Kostnader för utbyggnad av gata, VA, detaljplan samt avstyckning och försäljning bedöms sammantaget till 300 tkr/tomt enligt ovan eller totalt 900 tkr för alla tre tomterna varpå värdet nedjusteras till 2,4 Mkr. Värdet baserat på exploateringsalternativ 2 bedöms därmed till **2,4 Mkr**.

### **Alternativ 3**

Här avses värdet bedömas beaktat att kvarteret skall exploateras med dels två parhustomter om 675 kvm och dels med en småhus-tomt om 950 kvm. Ovan bedömdes värdet av en parhustomt till 550-600 tkr inklusive gatukostnader och anslutning till kommunalt VA. Beaktat att två tomter torde kunna inrymmas bedöms värdet av dessa till 1 150 tkr totalt. Med hänsyn till kostnader för gata, VA samt detaljplan nedjusteras värdet med 250 tkr/tomt till 650 tkr.

Värdet av den kvarstående småhus-tomten om 950 kvm bedöms på samma sätt som ovan till 1,2 Mkr men nedjusterat för kostnader för gata, VA, avstyckning och försäljning om 300 tkr bedöms värdet till 900 tkr.

För parhustomterna görs ingen nedjustering för avstyckning eller försäljning eftersom de köp som sker normalt avser större exploateringsområden som ej är avstyckade. Sammantaget indikerar ovanstående ett marknadsvärde enligt alternativ 3 på totalt 1,55 Mkr vilket skäligen avrundas **1,6 Mkr**.

### **Sammantaget**

Beaktat ovanstående tre möjliga exploateringsalternativ bedöms det högsta marknadsvärdet erhållas när det norra området avstyckas till tre tomter för friliggande småhus. Marknadsvärdet av det norra området bedöms således till **2,4 Mkr**.

## MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av den planerade bostadsexploateringen inom del av fastigheten Svinninge 7:194 i Österåkers kommun bedöms vid värdetidpunkten april 2013, under angivna förutsättningar, till:

Södra området: **1 700 000 kr** (radhusområdet)

Norra området: **2 400 000 kr** (Parhus och småhusområdet)

Värdebedömningen förutsätter att det finns en laga kraft vunnin detaljplan som anger omfattning och användning enligt ovan redovisat och enligt det detaljplaneförslag som Forum Fastighetsekonomi tagit del av.

Stockholm 2013-04-25

## FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

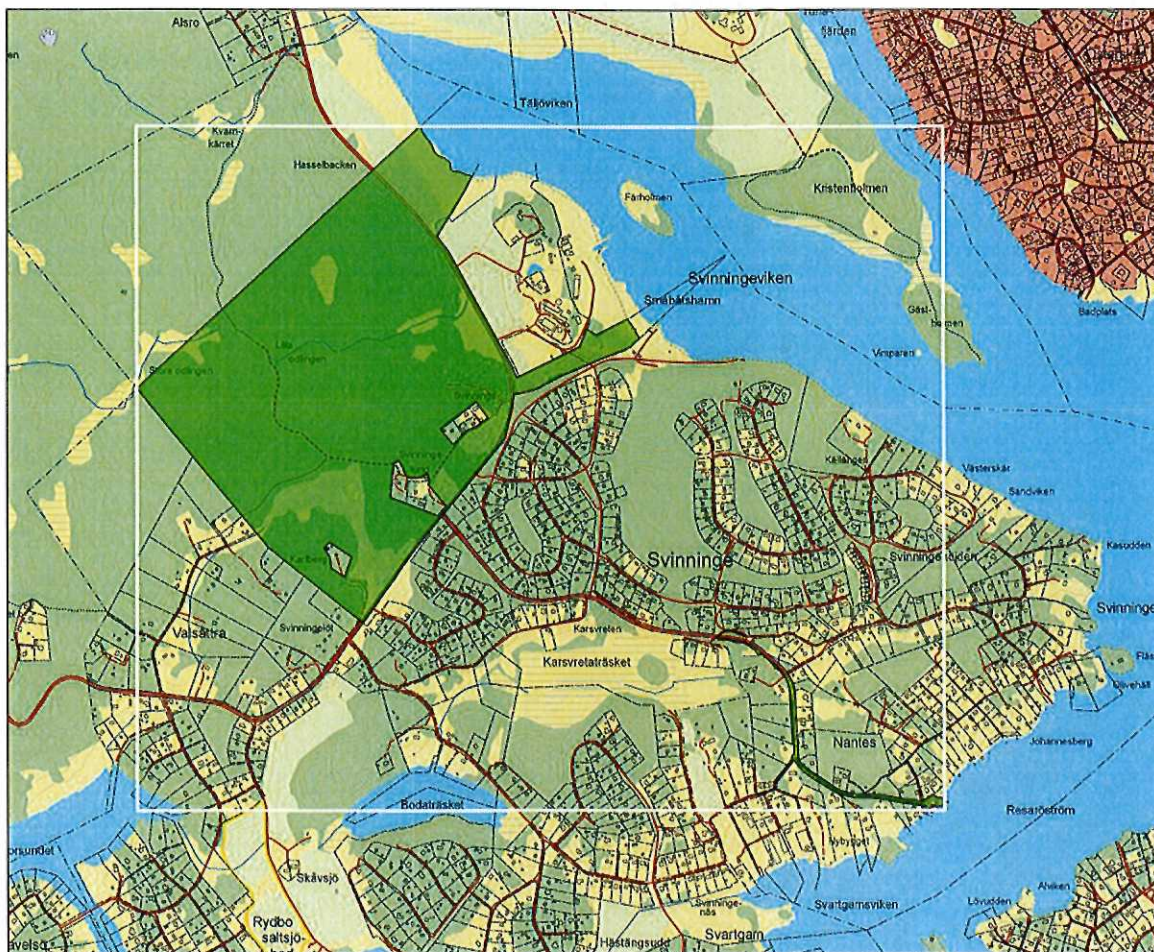
**Magnus Hofström**

*Civilingenjör*

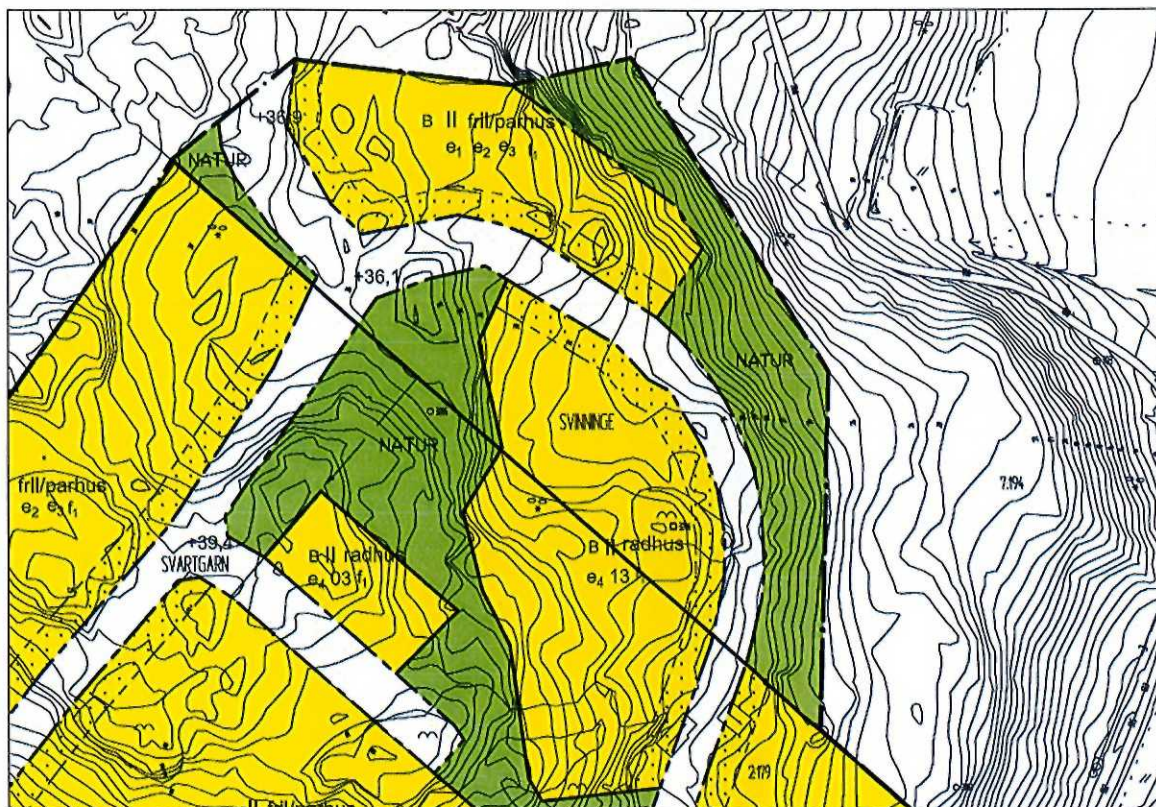
*Av ASPECT Auktoriserad Fastighetsvärderare*

Bilagor;

1. Karta
2. Utdrag ur förslag till detaljplan
3. Ortspris exploateringsfastigheter



*Det grönmarkerade området avser fastigheten Österåker Svinninge 7:194*



Utdrag ur nuvarande förslag till detaljplan för Valsättra

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
Allmänna platser	
<b>GCL-VÄG</b>	Gång-, cykelväg och lokalgata
<b>GC-VÄG</b>	Gång- och cykelväg
<b>LOKALGATA</b>	Lokaltrafik
<b>PARK</b>	Park
<b>NATUR</b>	Natur
Kvartersmark	
<b>B</b>	Bostäder
UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS	
+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet
dike	Dike för avledning av dagvatten
UTNYTTJANDEGRAD	
e <sub>1</sub>	Minsta tomtstorlek är 675 kvm
e <sub>2</sub>	Max BYA för huvudbyggnad är 15 % av tomtarean dock max 180 kvm. Komplementbyggnad får därutöver uppföras med max 35 kvm.
e <sub>3</sub>	Terrass får uppföras på max 25 kvm.
e <sub>4</sub> 00	Antal bostäder med BYA 75 kvm får uppföras, gavelbostad får uppföras om 90 kvm.
e <sub>5</sub> 00	Minsta tomtstorlek



## Mark för radhusbebyggelse

### Vallentuna

Mellan Vallentuna kommun och Småa AB har under februari 2010 träffats markanvisningsavtal avseende exploatering av sju gruppbebyggda småhus och 8 kedjehus med boytor på 155 respektive 151 kvm i Uthamra strand. Köpeskillingen tillsammans med den separata gatukostnadsersättningen ger ett byggrättsvärde på ca **1 Mkr** per tomt. Fastigheterna har ett gott läge med närhet till Vallentunasjön och Täby Kyrkby. Vissa av husen bedöms erhålla sjöglimt.

Fastigheten Uthamra 1:115 förvärvades av Panghus under april 2010 från Vallentuna kommun avseende exploatering av 7st gruppbebyggda enbostadshus. Köpeskillingen tillsammans med den separata gatukostnadsersättningen ger ett byggrättsvärde på strax över **1 Mkr** per tomt. Fastigheterna har ett gott läge med närhet till Vallentunasjön och Täby Kyrkby.

Vallentuna kommun har 2008-04-01 tecknat ett ramavtal med Hemgården, Riksbyggen, Skanska och Veidekke avseende planområdet Åby Ängar. Avtalet går ut på att kommunen ska överlåta mark när detaljplanen vunnit laga kraft. Köpeskillingen skall motsvara 1 500 kr/kvm BTA byggrätt för bostäder ovan mark. Därutöver erlägger exploatörerna 1 000 kr/kvm BTA i ersättning för att kommunen bygger ut kommunala gator mm. Slutligen skall exploatörerna även stå för plankostnaderna. Sammantaget bedöms analysvärdet ligga på nivån 2 500 kr/kvm BTA + detaljplanekostnader. Beaktat en exploatering på mellan 130-150 kvm BTA per radhusomt indikerar det ett tomtmarksvärde på nivån **325-375 tkr** inklusive gatukostnader.

### Järfälla

Under december 2007 försålde Järfälla kommun byggrätter för radhusområden till Järntorget för byggnation av 24 radhus i Barkarby. Köpeskillingen uppgick till 16 330 000 kr och baserades på 3 750 kr/kvm BTA. Det skulle indikera en byggrätt på ca 180 kvm BTA per radhus och ett byggrättsvärde motsvarande ca **680 tkr/tomt**. Byggrättsvärdet avser inklusive gata men exklusive VA-avgift. Tomterna bedöms bli runt 300 kvm stora.

I samma exploateringsområde i Barkarby försålde Järfälla kommun även till Erik Wallin för byggnation av 19 radhus. Köpeskillingen uppgick till 13 660 000 kr och baserades på 3 750 kr/kvm BTA. Det indikerar en byggrätt på ca 190 kvm BTA per radhus och ett byggrättsvärde motsvarande strax över **700 tkr/tomt**. Byggrättsvärdet avser inkl. gata men exklusive VA-avgift. Likt ovan bedöms tomterna bli även här runt 300 kvm stora.

### Österåker

I Skåvsjöholm i Österåkers kommun har NCC Boende under slutet av januari 2012 enligt pressmeddelanden tecknat avtal med IF Metall om förvärv av 350 000 kvm mark för 130st småhustomter. Enligt NCC har köpare och säljare dock valt att inte kommunicera köpeskillingen.

### Upplands Bro

I Kockbacka har Upplands-Bros kommun tecknat avtal under oktober 2009 med PEAB avseende uppförande av radhus/kedjehus i ett flertal etapper. Köpeskillingen för respektive område är baserat på möjlig användning, kedjehus med en tomtyta strax över 700 kvm eller en radhustomt på ca 400 kvm. Köpeskillingen är baserad på ett byggrättsvärde för kedjehustomter på snitt **510 tkr/tomt** och **270 – 280 tkr/radhustomt** inklusive gata men exkl. VA-avgift.

### Stockholm

I Stockholm har under de senaste åren ett flertal markanvisningsavtal tecknats gällande radhus- och kedjehusbebyggelse. Stockholms kommun bedöms i regel betinga högre priser varpå endast två förvärv nämns beaktat dess lägen i norrförort. För exploatering av radhusbebyggelse erhöll Stadsutveckling i Stockholm AB markanvisning av del av Akalla 4:1 invid Drumsögatan under januari 2012. Högsta anbudet för dessa 30 radhus uppgick till **620 tkr/tomt**. Näst högsta budet låg på 510 000 kr.

Nordiska Kvalitetshus erhöll under 2008 markanvisning för 10 smala radhus i två våningsplan där bostäderna kommer att upplåtas med ägande- eller bostadsrätt i Hässelby Villastad. Köparen kommer att förvärva fastigheten baserat på ett pris på **820 tkr/tomt** och markområdet är ca 3 000 kvm stort. Nämnas kan även göras att näst högsta budgivaren även bjöd strax över 800 tkr. Tomtstorlekarna bedöms bli runt 250 kvm stora.

I norrförort erhöll Castellen under maj 2012 markanvisning i Hässelby Villastad för radhusbebyggelse om 1 010 tkr/tomt. Det näst högsta budet landade på nivån **890 tkr/tomt**. Exploateringen avsåg bland annat fastigheterna Snödroppen 28 och Hässelby Villastad 28:1.

### Huddinge

I Västra Ballingsnäs tecknades under augusti 2007 avtal mellan Huddinge kommun och Småa AB avseende exploatering av tre etapper varav två av dessa utgjorde bebyggelse med parhus, kedjehus samt gruppbebyggelse med mindre tomter. Byggrättsvärdet sattes till 2 000 kr/kvm BTA för småhus. Första etappen avsåg 8 kedjehus, 8 parhus samt 9 mindre friliggande småhustomter med en byggrätt på 3 325 kvm BTA motsvarande ca 130 kvm BTA. Baserat på 2 000 kr/kvm BTA fås ett genomsnittligt byggrättsvärde för dessa på ca 260 000 kr/tomt. Dock tillkom ytterligare kostnader för utbyggnad av vägar vilket grovt uppskattas ligga på nivån kring 150 tkr/tomt vilket ger ett analysvärde på ~ **400 tkr/tomt**.

Ett steg 2 avsåg 23 gruppbebyggda småhus med mindre tomter med en total bruttoarea på 4148 kvm motsvarande ca 180 kvm BTA per småhus. Baserat på 2 000 kr/kvm BTA fås ett genomsnittligt byggrättsvärde för dessa på ca 360 000 kr/tomt. Likt ovan tillkom ytterligare kostnader för utbyggnad av vägar vilket beaktat kostnader på 150 tkr/tomt torde indikera ett analysvärde på ~ **500 tkr/tomt**.

### Botkyrka

Fastigheten Violen 3 i Tullinge försålades under december 2009 till Tobab AB för 5,5 Mkr. Exploateringsområdet avses exploateras med 10 parhustomter med en tomtyta på ca 350 kvm per fastighet. Köpeskillingen motsvarar ett byggrättsvärde på **550 000 kr/tomt** exkl. VA-avgift men inklusive gatukostnader eftersom vägnätet redan är utbyggt.

### Täby

Under september 2012 förvärvade Titania AB mark av Täby kommun för exploatering av flerbostadshus och radhus för ett pris motsvarande 3200 kr/kvm BTA inklusive gatukostnader men exklusive VA-avgift. Titania avser bygga ca 130 kvm BTA stora radhus vilket därmed skulle ha indikerat ett pris på **416 kr/tomt**. Stor del av exploateringen avser också kedjehus med en exploatering på 148 kvm BTA motsvarande ett pris på ca **475 tkr/tomt**. För exploatören tillkommer kostnader för utbyggnad av kvartersvägar.

I Arninge förvärvade även NCC mark av kommunen för 3291 kr/kvm BTA för byggnation av flerbostadshus och radhusbebyggelse. Beaktat att radhus normalt brukar motsvara ca 130 kvm BTA torde det därmed ha indikerat en prisnivå på ca **430 tkr/tomt** inklusive gatukostnader men exklusive VA-anslutning. För exploatören tillkommer kostnader för utbyggnad av kvartersvägar.

*Täby*

Även Småa AB och Kärnhem Svenska AB förvärvade mark av Täby kommun under september 2012 för exploatering av stadsradhus, radhus och villatomter för ett pris motsvarande 5 000 kr/kvm BTA inklusive gatukostnader men exklusive VA-avgift. Titania avser bygga ca 143 kvm BTA stora radhus vilket därmed skulle ha indikerat ett pris på **715 kr/tomt**. För exploatören tillkommer kostnader för utbyggnad av kvartersvägar.

## PM Värdering

För Svinninge 7:194 finns ett värdeutlåtande upprättat 2013-04-25 av Forum. Utlåtande byggde på dels på det dåvarande detaljplaneförslaget samt schablonvärde gällande exploateringskostnader.

Värdeutlåtandet har utgått från schablonvärde för exploateringskostnader. I jämförelse med de projekt som genomförts i Svinninge bör de justeras enligt följande:

	Värdeutlåtande	Per Radhus	Per Parhus/Friliggandehus
Väggkostnad	125'	138'	155'
VA	75'+25,6'	137'+25,6'	142'+25,6
DPL	18,75'	27'	27'
Kostnad	250' kr	327' kr	350' kr

För det södra området som innehåller radhus blir då den totala kostnaden 6,825 Mkr - 4,251 Mkr = 2,574 Mkr \* (1890 kvm kommunens mark/4040 totalt mark) = **1,2 Mkr**, anbudet överensstämmer med värderingen.

Det norra området som enligt planförslaget innehåller ett parhus samt ett friliggande hus bedöms enligt värdeutlåtande ha ett uppskattat värde på totalt 1,6 Mkr. Utifrån de justerade exploateringskostnaderna bedöms marknadsvärdet för området till **1,4 Mkr**