

PM

rörande Växjö 7:10, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en areal om 28 985 m² inom planområdet.

Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Växjö kommun.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 8 betecknats med B, har en area om totalt 266 m² och ska utgöra kvartersmark. Område D om 86 m² ska utgöra gatumark. Den fastighet som lämpligen tillförs mark från B är Växjö 7:113, som idag har en areal om 1060 m². Den mark som tillförs är ca 155 m². Genom att mark även från Växjö 7:96 tillförs, ca 265 m², erhåller Växjö 7:113 en areal om 1480 m². Fastigheten ha därmed större areal än detaljplanens krav på minsta tomtstorlek 1200 m² och kan bebyggas.

Till Växjö 7:66 kan överföras ca 111 m² från område B.

Ersättning, Överföring till Växjö 7:113

Ett beräknat taxeringsvärde om 743 000 kr erhålles för Växjö 7:113 när del av Växjö 7:10 och Växjö 7:96 har tillförts. Marknadsvärdet beräknas till 743 000 * 1,63 = avr 1 211 000 kr. Det beräknade taxeringsvärdet förutsätter att marken är iordningställd som tomtmark. Kostnaden uppskattas till 100 000 kr och en reduktion medför ett värde om 1 111 000 kr. Vid tillämpning av den sk genomsnittsvärdeprincipen, är varje m² lika mycket värd. Ett genomsnittsvärde om ca 751 kr/m² erhålles. För den mark som överförs från Växjö 7:10 bör utgå en ersättning 155 * 753 = ca 116 400 kr.

Överföring till Växjö 7:66

Fastigheten är bebyggd och någon ytterligare byggrätt skapas sannolikt inte genom att aktuellt markområde tillföres. Det är därför fråga om en marginell värdeförändring, som uppskattas till 5 % av genomsnittsvärdet av tomtvärdet, som bedömts till 650 kr/ m².

En ersättning om 0,05 * 650 kr/ m² * 111 m² = avr. 36 000 kr.

Överföring till gatumark

Aktuell mark om 86 m² är upplåten till Växjö GA:12 och någon ersättning ska ej utgå.

Löddeköpinge 2023-05-12

Factum Fastighetsutveckling AB


Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 8 B vy mot väst

PM

rörande Växjö 7:23, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 12 850 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Skanska Mark Och Exploatering Bygg AB.

Mark som avstås

Markområden, som ska avstås har på förändringskarta 4 betecknats som B, med en area om totalt 9052 m² och ska utgöra naturmark.

Anläggningar som avstås

Inga.

*Beräkning av värde-
minskning*

Aktuella områden är skogbeväxta och värdering av skogsmarken ingår inte i detta uppdrag. Området bedöms utöver värdet vid pågående markanvändning även ha ett förväntningsvärde. Förväntningsvärdet med aktuella förutsättningar bedöms vara 30 kr/m². Arealförlusten motsvarar med hänsyn till förväntningsvärdet en minskning av marknadsvärdet om $9\,052\text{ m}^2 \cdot 30\text{ kr/m}^2 = 271\,560\text{ kr}$.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavstående, exklusive värdet av berörd skog, bedöms till $1,25 \cdot 271\,560\text{ kr} = 339\,450\text{ kr}$.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

PM

rörande Växjö 7:24, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 11 800 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Skanska Mark Och Exploatering Bygg AB.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 4 betecknats med B, har en area om totalt 8 818 m². 1090 m² ska utgöra gatumark och 7728 m² ska utgöra naturmark.

Anläggningar som avstås

Inga.

*Beräkning av värde-
minskning*

Aktuella områden är skogbeväxta och värdering av skogsmarken ingår inte i detta uppdrag. Området bedöms utöver värdet vid pågående markanvändning även ha ett förväntningsvärde. Förväntningsvärdet med aktuella förutsättningar bedöms vara 30 kr/m². Arealförlusten motsvarar med hänsyn till förväntningsvärdet en minskning av marknadsvärdet om $8\,818\text{ m}^2 \cdot 30\text{ kr/m}^2 = 264\,540\text{ kr}$.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavståendet, exklusive värdet av berörd skog, bedöms till $1,25 \cdot 264\,540\text{ kr} = 330\,675\text{ kr}$.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

PM

rörande Växjö 7:26, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 5 366 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-11 av undertecknad.

Ägare

Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 4 betecknats med E, har en areal om totalt 264 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

Ett Gunnebestängsel i gott skick, 80 cm höjd, i en längd om ca 105 m, buskar i sämre skick och några björkar.

**Beräkning av värde-
minskning**

Den värderingsmodell som används när mark avstås från småhusfastigheter är strängt taget inte tillämplig med hänsyn till den användning fastighet, men bedöms likväl kunna användas. Genomsnittsvärdet beräknas här med riktvärdet för en småhustomt inom aktuellt riktvärdeområde som underlag. Ett marknadsvärde för tomten med 5 600 000 kr erhålles som divideras med tomtarean 8343 m² och ett genomsnittsvärde om 671 kr/m² erhålles. Arealförlusten bedöms motsvara en värdeminskning om 10 % av genomsnittsvärdet och värdeminskningen pga arealförlusten beräknas till: $0,1 * 671 * 264 =$ avr 17 710 kr.
Värdeminskning på grund av tomtanläggningar, dels Gunnebestaket, dels några träd och buskar, har beräknats till ca 50 000 kr. Den totala värdeminskningen är ca 67 710 kr.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavstående och avstående av tomtanläggningar, bedöms till $1,25 * 67 710 \text{ kr} =$ avr 84 640 kr.

Foto

Se Bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 2 C, vy mot söder

PM

rörande Växjö 7:27, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 27 168 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Gun Ann-Christin Dahl.

Mark som avstås

Markområden, som ska avstås har på förändringskarta 1 - 5 betecknats med A, och har en area om totalt 5 614 m² som ska utgöra gatumark och 380 m², som ska utgöra naturmark.

Anläggningar som avstås

Obetydligt skogsvärde.

**Beräkning av värde-
minskning**

Markområde A utgörs delvis av vägmark, ca 750 m². Övrig angränsande mark, ca 4864 m², som ska utgöra gatumark består av självföryngrad ungskog med björk och tall. Befintlig vägmark om 750 m² är upplåten med servitutsrätt och kommer att utgöra gatumark. Eftersom det enligt detaljplanen inte blir fråga om ändrad markanvändning avseende vägmarken och kommunen tar över väghållningen kan någon marknadsvärdeinsknining för berörd fastighet inte anses uppstå för aktuellt vägmarksområde. För återstående mark inom område A finns ett skogsmarksvärde om 20 kr/m² samt ett förväntningsvärde uppskattat till 30 kr/m². Marknadsvärdeinskniningen blir 5244* 50 kr= avr 262 200 kr.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavståendet, bedöms till 1,25*262 200 kr= 327 750 kr.

Foto

Se Bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 3A, infartsväg, vy mot öster

PM

rörande Växjö 7:28, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 3 290 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Gunnar, Håkan, Lennart och Anders Nordmark.

Mark som avstås

Markområden, som ska avstås har på förändringskarta 1 betecknats med E och på förändringskarta 2 betecknats med B. Områdena har en sammanlagd area om 24 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

Ett äldre trästaket finns inom område B.

*Beräkning av värde-
minskning*

Markavståendet har en mycket marginell påverkan på fastighetens värde med hänsyn till markområdenas lokalisering. Vid senaste fastighetstaxering erhöles ett markvärde om 3 661 000 kr, Svensk Mäklarstatistik har för Växjö tätort tagit fram prisutvecklingen på småhus och funnit att K/T är 1,63 för genomförda försäljningar i mars 2023. Marknadsvärdet kan uppskattas till avr 5 970 000 kr. Tomtens genomsnittsvärde blir $5\,970\,000/3290 = 1814$ kr/m². Marginalvärdet är med hänsyn till läget maximalt 5 % av genomsnittsvärdet. Värde-minskningen bedöms till $24\text{ m}^2 * 1814 * 5\% = \text{ca } 2\,180$ kr.

För bedömning av den värde-minskning som avståendet från trästaketet innebär, används den sk tomtanläggningsmetoden, som är en vanlig metod för att beräkna hur tomtanläggningar, här ett staket, påverkar en fastighets marknadsvärde. (Se MÖD 2021:18).

Staketet som berörs beräknas ha en längd om ca 25 m. Nyanläggningskostnaden beräknas och därefter sker en reduktion med hänsyn till att befintligt staket inte är nytt. Material- och anläggningskostnaden/ löpmeter staket har beräknats till 900 kr/löpmeter. För staketet erhålles: $25 * 900 = 22\,500$ kr. Med hänsyn till staketets ålder, görs ett slitageavdrag till 40 % av nyanläggningskostnaden. Värde-minskningen för avståendet av staketet bedöms till $0,4 * 22\,500\text{ kr} = 9\,000$ kr.

Ersättning Den ersättning som skall utgå pga markavstående, inklusive tomtanläggning som avstås, bedöms till $1,25 \cdot (2\,180\text{ kr} + 9\,000\text{ kr}) = 14\,000\text{ kr}$ efter avrundning.

Foto Se bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB



Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 2 B, vy mot nord



Område 2 C, vy mot söder

PM

rörande Växjö 7:29, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 13 040 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Hovs Mark och Maskin AB.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 1 betecknats med B, har en area om totalt 16 m² och skall utgöra gatumark. Området är beläget utanför befintlig stenmur.

Anläggningar som berörs

Inga

**Beräkning av värde-
minskning**

Markavståendet har en mycket marginell påverkan på fastighetens värde med hänsyn till att markområdet är beläget utanför muren. Fastigheten har ett marktaxeringsvärde om 5 600 000 kr. Svensk Mäklarstatistik har för Växjö tätort tagit fram prisutvecklingen på småhus och funnit att K/T är 1,63 för genomförda försäljningar i mars 2023. Marknadsvärdet kan uppskattas till avr 9 128 000 kr. Tomtens genomsnittsvärde blir $9\,128\,000/13\,040 = 700$ kr/m². Marginalvärdet är med hänsyn till läget utanför stenmuren, maximalt 5 % av genomsnittsvärdet. Den totala värdeminskningen bedöms till $16\text{ m}^2 \cdot 700 \cdot 5\% = \text{ca } 560$ kr.

Ersättning

Den ersättning som ska utgå pga markavståendet bedöms till $1,25 \cdot 560 = 700$ kr efter avrundning.

Foton

Se bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB



Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 1 B, vy mot nordväst

PM

rörande Växjö 7:31, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 3375 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Nils Göran Bertil Werner.

Mark som avstås

Markområden, som ska avstås har på förändringskarta 6 betecknats med B, har en area om 174 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

Inga.

**Beräkning av värde-
minskning**

Markavståendet påverkar marknadsvärdet ytterst marginellt - marken används som körväg och den framtida användningen blir körväg. Vid senaste fastighetstaxering erhöles ett markvärde om 4 630 000 kr. Svensk Mäklarstatistik har för Växjö tätort tagit fram prisutvecklingen på småhus och funnit att K/T är 1,63 för genomförda försäljningar i mars 2023. Marknadsvärdet kan uppskattas till avr 7 547 000 kr. Tomtens genomsnittsvärde blir $7\,547\,000/3375 = 2\,236$ kr/m². Marginalvärdet är med hänsyn till läget maximalt 5 % av genomsnittsvärdet. Värde-
minskningen bedöms till $174\text{ m}^2 * 2236 * 5\% = \text{ca } 19\,450$ kr.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavstående, bedöms till $1,25 * 19\,450 \text{ kr} = 24\,300$ kr efter avrundning.

Foto

Se Bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 6B, infartsväg, vy mot väster

PM

rörande Växjö 7:33, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 2390 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Karin Ingrid Viola Albertssons dödsbo.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 6 betecknats med C, har en area om totalt 26 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

Ett antal yngre björkar finns på området som gör ett visst insynsskydd.

**Beräkning av värde-
minskning**

Markavståendet påverkar marknadsvärdet marginellt. Vid senaste fastighetstaxering erhöles ett markvärde om 4 418 000 kr. Svensk Mäklarstatistik har för Växjö tätort tagit fram prisutvecklingen på småhus och funnit att K/T är 1,63 för genomförda försäljningar i mars 2023. Marknadsvärdet kan uppskattas till avr 7 201 300 kr. Tomtens genomsnittsvärde blir $7\,201\,300/2390 = 3\,013$ kr/m². Marginalvärdet är med hänsyn till läget maximalt 25 % av genomsnittsvärdet. Värde­minskningen bedöms till $26\text{ m}^2 \cdot 3013 \cdot 25\% = \text{ca } 19\,580$ kr.

Vegetationen på markområdet som avstås, utgör en skärm och har en viss betydelse som skydd för insyn. Värde­minskningen uppskattas till 15 000 kr.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavståendet, inklusive tomtanläggningar, bedöms till $1,25 \cdot (19\,580 + 15\,000)$ kr = 43 200 kr efter avrundning.

Foton

Se Bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 6C, vändplats, vy mot väster

PM

rörande Växjö 7:34, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 13 446 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Lill Cecilia och Nils Stefan Lindström.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 6 betecknats med A, har en area om 1130 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

En äldre stenmur, belägen väster om befintlig grusväg.

**Beräkning av värde-
minskning**

Inom markområdet finns en befintlig grusväg. Vid en ej ännu laga kraftvunnen anläggningsförrättning har vägen upplåtits till berörda bostadsfastigheter. Här förutsättes att förrättningen vinner laga kraft. Den vägmark som är belägen inom markområdet A är ca 280 m². Eftersom det enligt detaljplanen inte blir fråga om ändrad markanvändning avseende vägmarken, och kommunen tar över väghållningen kan någon marknadsvärde-
minskning för berörd fastighet inte anses uppstå för aktuellt vägmarksområde. För återstående mark inom område A, ca 850 m², finns ett skogsmarksvärde om 20 kr/m² samt ett förväntningsvärde uppskattat till 30 kr/m². Marknadsvärde-
minskningen blir 850* 50 kr= 42 500 kr. Stenmuren är belägen väster om befintlig grusväg och har inte rollen som tomtavgränsare och utgör inte någon tomtanläggning och får ses som en oväsentlig anläggning vid värdebedömningen.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavståendet, bedöms till

1,25*42 500 kr= 53 125 kr.

Foto

Se bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 6 A, vy mot norr



Område 6 A, stengårdsgård, vy mot norr



Område 6 A, område norr om cykelväg, vy mot öster

PM

rörande Växjö 7:35, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 29 471 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Skanska Mark Och Exploatering Bygg AB.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 5 betecknats med A, har en area om 6 691 m² och ska utgöra naturmark.

Anläggningar som avstås

Inga.

**Beräkning av värde-
minskning**

Aktuell område är skogbeväxt och värdering av skogsmarken ingår inte i detta uppdrag. Området bedöms utöver värdet vid pågående markanvändning även ha ett förväntningsvärde. Förväntningsvärdet med aktuella förutsättningar bedöms vara 25 kr/m². Arealförlusten motsvarar med hänsyn till förväntningsvärdet en minskning av marknadsvärdet om $6\,691\text{ m}^2 \cdot 25\text{ kr/m}^2 = 167\,275\text{ kr}$.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavstående, exklusive värdet av berörd skog, bedöms till $1,25 \cdot 167\,275\text{ kr} = 209\,100\text{ kr}$ efter avrundning.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

PM

rörande Växjö 7:36, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 22 109 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-11 av undertecknad.

Ägare

Skanska Mark och Exploatering Bygg AB.

Mark som avstås

Markområden, som ska avstås har på förändringskarta 5 betecknats med B, med en area om 12 657 m², ska utgöra naturmark och område D om 264 m² ska utgöra kvartersmark för teknisk anläggning.

*Beräkning av värde-
minskning*

För område D görs värdebedömningen med utgångspunkt från sannolik alternativanvändning. Här är det angränsande kvartersmark för bostadsbebyggelse som får ses som sannolik alternativ användning. Råtomtvärdet har för denna kvartersmark bedömts till 480 kr/m². (se PM Växjö 14:1). För aktuellt markområde om 264 m² är värdet: $264 * 480 =$ avr 126 700 kr.

Område B är skogbeväxt och värderingen av skogsmarken ingår inte i detta uppdrag. Förväntningsvärdet med aktuella förutsättningar bedöms vara 25 kr/m². Arealförlusten motsvarar, med hänsyn till förväntningsvärdet, en minskning av marknadsvärdet om $12\ 657\ m^2 * 25\ kr/m^2 = 316\ 425\ kr$.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavståendet för naturmark, exklusive värdet av berörd skog, bedöms till $1,25 * 316\ 425\ kr = 395\ 500\ kr$. Markområdet för teknisk anläggning bedöms ha ett marknadsvärde om 126 700 kr.

Foto

Se Bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 5D, vy från nordost

PM

rörande Växjö 7:38, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 25 160 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Anna och Alf Runesson.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 7 betecknats med A, har en area om totalt 6 896 m² varav 929 m² ska utgöra gatumark och 5 967 m² av naturmark.

Anläggningar som avstås

Inga.

**Beräkning av värde-
minskning**

Aktuella områden är skogbeväxta och värdering av skogsmarken ingår inte i detta uppdrag. Området bedöms utöver värdet vid pågående markanvändning även ha ett förväntningsvärde. Förväntningsvärdet med aktuella förutsättningar bedöms vara 25 kr/m². Arealförlusten motsvarar, med hänsyn till förväntningsvärdet, en minskning av marknadsvärdet om $6\,896\text{ m}^2 \cdot 25\text{ kr/m}^2 = 172\,400\text{ kr}$.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavstående, exklusive värdet av berörd skog, bedöms till $1,25 \cdot 172\,400\text{ kr} = 215\,500\text{ kr}$.

Foto

Se Bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 7 A, Hagaviksvägen, vy mot väster

PM

rörande Växjö 7:40, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 3 284 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Faez Rahim Salem och Alaa Aziz Abdulhussein.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 7 betecknats med D, har en area om totalt 130 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

På markområdet finns ett staket av sämre kvalitet, en sk gärdesgård, och en häck av sämre kvalitet.

*Beräkning av värde-
minskning*

Här är det fråga om att bedöma fastighetens värdeminskning på grund av att mark avstås till allmän plats och värdeminskning på grund av att tomtanläggningar försvinner.

För arealförlusten är det enligt gällande rättspraxis ett marginalvärde baserat på i normalfallet 1/3 av det genomsnittliga marknadsvärde som fastighetens tomtmark har. Marknadsvärdet beräknas med utgångspunkt från ortsprisanalyser av representativa, genomförda köp men här saknas detta och då är det värderingsmodeller som tillämpas vid fastighetstaxering som läggs till grund. Fastigheten har vid senaste fastighetstaxering erhållit ett markvärde om 1 042 000 kr. En uppräknig av taxeringsvärdet görs genom Svenska Mäklarstatistik K/T-värde om 1,63 för mars 2023 och ett marknadsvärde om 1 698 460 kr erhålles. Genomsnittsvärdet blir 517 kr/m². Marginalvärdet bedöms kunna beräknas enligt normalfallets 1/3 av genomsnittsvärdet och ett genomsnittsvärde om 172 kr/ m² erhålles. För arealavståendet om 130 m² bedöms värdeminskningen till $130 \cdot 172 = 22\,360$ kr.

För bedömning av den värdeminskning som avståendet från häck och gärdesgård, används den sk tomtanläggningsmetoden, som är en vanlig metod för att beräkna hur tomtanläggningar påverkar en fastighets marknadsvärde. (Se MÖD 2021:18).

Häcken beräknas ha en längd om ca 45 m. Det "funktionstillägg" som häcken har motsvarar skillnaden mellan marknadsvärdebidraget för en nyplanterad häck och en som här uppvuxen häck. Detta tillägg beräknas till faktorn 1,5. Material- och anläggningskostnaden kr/ löpmeter häck har beräknats till 550 kr/löpmeter, (uppskattad KPI maj 2023: 405).

För häcken inklusive funktionstillägget erhålles: $45 \cdot 550 \cdot 1,5 = 37\,125$ kr. Med hänsyn till häckens skick finns anledning att väsentligt reducera detta belopp och värdeminskningen uppskattas därför till 10 000 kr.

För gårdesgården beräknas en nyanläggning kosta ca 560 kr/ m². Längden är ca 45 m och en ny gårdesgård har en anläggningskostnad om 560*45= 25 200 kr. Även här gäller att bedöma vilken värdeminskning som erhålls när staketet försvinner och med hänsyn till staketets dåliga skick ska ett "slitageavdrag" beaktas och värdeminskningen bedöms vara ca 10 000 kr.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavståndet och att tomtanläggningar försvinner bedöms till 1,25*(22 360+10 000 +10 000) = 53 000 kr efter avrundning.

Foton

Se bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB



Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 7 D, vy mot väster

PM

rörande Växjö 7:42, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 5 783 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Folke Eskil Weiborn.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 7 betecknats som C, har en area om 60 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

Några yngre björkar och tallar, naturligt förnygrade.

Beräkning av värdeminskning

Här är det fråga om att bedöma fastighetens värdeminskning på grund av att mark avstås till allmän plats och att några träd försvinner.

Vid arealförlust är det enligt gällande rättspraxis ett marginalvärde baserat på i normalfallet 1/3 av det genomsnittliga marknadsvärde som fastighetens tomtmark har. Marknadsvärdet beräknas med utgångspunkt från ortsprisanalyser av representativa, genomförda köp men här saknas detta och då är det värderingsmodeller som tillämpas vid fastighetstaxering som läggs till grund. Fastigheten har vid senaste fastighetstaxering erhållit ett markvärde om 5 600 000 kr. En uppräkning av taxeringsvärdet görs genom Svenska Mäklarstatistik K/T-värde om 1,63 för mars 2023 och ett marknadsvärde om ca 9 128 000 kr erhålles. Genomsnittsvärdet blir 1578 kr/m². Det förhållandevis höga markvärdet beror på att fastigheten har ett strandläge i den norra delen. Marginalvärdet bedöms för aktuellt markavstående till 5 % av genomsnittsvärdet. För arealavståndet om 60 m² bedöms värdeminskningen till $60 \cdot 79 =$ avr 4 740 kr.

För de träd som finns på markområdet bedöms avståndet till maximalt 500 kr.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavstående, inklusive de träd som berörs, bedöms till $1,25 \cdot (4740 + 500) =$ avr 6 600 kr.

Foton

Se Bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 7 C, vy mot öster

PM

rörande Växjö 7:43, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 2 985 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Qi Zhang och Alf Magnus Nicklas Söderberg.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 7 betecknats med B, har en area om totalt 116 m² och ska utgöra gatumark.

**Beräkning av värde-
minskning**

Det markområde som avstås är körväg, tomtmark i den västra delen och en "ö" omgiven av vägar. Körvägen används för den egna fastighetens behov men används även, med stöd av vägservitut, av angränsande fastigheter.

**Beräkning av värde-
minskning**

För det markområde, som är belastat med vägservitut och ändras till gatumark, bedöms inte någon marknadsvärde-minskning uppstå. Den västra delen av området utgör en del av tomtmarken och här kan värde-minskningen baseras på marginalvärdet med ledning av tomtens genomsnittsvärde. Marktaxeringsvärdet om 4 429 000 kr uppräknas med K/T =1,63, varvid tomtens marknadsvärde 7 219 300 erhålls. Genomsnittsvärdet är 2418 kr/m². Marginalvärdet bedöms enligt huvudregeln till 1/3 och värde-minskningen för den västra tomtdelen om ca 40 m², blir 32 240 kr. För markområdet omgivet av vägar, bedöms marginalvärdet till 5% av genomsnittsvärdet eller 120 kr/m² och med en uppskattad area om ca 35 m² erhålles en värde-minskning om 35*120= 4 200 kr. Värde-minskningen blir totalt 36 440 kr.

Ersättning

Ersättningen som ska utgå bedöms till 1;26*36 440= 45 550 kr.

Foton

Se bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Factum Fastighetsutveckling AB


Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 7 B, västra delen, vy mot väster



Område 7 B, vy mot väster

PM

rörande Växjö 7:44, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Växjö kommun.

Mark som kan överföras

Markområden, som kan överföras, har på förändringskarta 11 betecknats med A, och har en area om ca 97 m² och ska utgöra kvartersmark och område C om ca 530 m² och ska utgöra kvartersmark.

Beräkning av värdet, överföring till Växjö 7:47

På fastigheten finns ett nybyggt bostadshus och några tvångsregler för överföring av markområdet om ca 530 m² finns inte. Genom tillskottet erhåller Växjö 7:47 en normal tomtutformning. Här kan en beräkning av marktaxeringsvärdet före marktillskottet och efter marktillskottet beräknas och utgöra underlag för värderingen. Taxeringsvärdet ökar med 103 000 kr, vilket efter uppräknings till ett marknadsvärde med K/T=1,63, ger 172 000 kr i värdeökning.

Överföring till Växjö 7:50

Område A kan i första hand tillföras Växjö 7:50. Fastigheten är bebyggd och några tvångsregler att överföra marken finns inte och en värdebedömning får baseras på hur en överenskommelse mellan fastighetsägarna skulle kunna bli. Fastighetens tomtareal är 7137 m² och en beräkning av mervärdet på det sätt som gjordes ovan för Växjö 7:47 kan inte göras på grund av att taxeringsvärdet enligt gällande regler vid fastighetstaxeringen inte skulle ändras. Här kan i stället värderingsmodellen om marginalvärden vid avstående av mark läggas till grund, men här görs motsatsvis bedömningen hur fastigheten ökar i värde genom ett marginellt tillskott. Marktaxeringsvärdet är 5 400 000 kr och en uppräknings med köpeskillingskoefficienten 1,63 ger ett marknadsvärde om $5\,400\,000 \cdot 1,63 = 8\,802\,000$ kr. Genomsnittsvärdet blir $8\,802\,000 / 7137 = 1233$ kr/m². Värdepåverkan genom tillskottet är marginellt och 5% av genomsnittsvärdet kan bedömas som skäligt. 62 kr/ m² erhålles då. Mervärdet vid ett arealtillskott om 97 m² blir avrundat 6 000 kr.

Ersättning

Vid överföring till Växjö 7:47 och Växjö 7:50 bedöms ersättningar om 172 000 kr respektive 6 000 kr som skäligt.

Foton

Se Bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB



Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 11 C, vy mot norr



Område 11 C, vy mot söder



Område 11 A, vy mot söder

PM

rörande Växjö 7:50, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 7137 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Eva- Christin och Ingvar Daniel Högvall.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 11 betecknats med B, har en area om totalt 124 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

Inom området finns en häck som sannolikt anlagts av ägaren till Växjö 7:49. Någon servitutsrätt att disponera område B för detta ändamål finns ej inskriven. Någon värdebedömning av att häcken avstås, har ej gjorts.

**Beräkning av värde-
minskning**

Utöver den del av markområdet där en häck är belägen, utgörs markområdet av en grusväg. Det kilformade området längst i norr, ca 24 m², kan bedömas mer påtagligt vara en del i själva tomten och värdeminskningen kan bedömas med utgångspunkt från ett marginalvärde enligt etablerad värderingsmodell. Med utgångspunkt från taxeringsvärdet för marken om 5 400 000 kr, görs en uppräknings till marknadsvärdet med stöd av K/T om 1,63, vilket ger ett marknadsvärde om 8 802 000 kr. Genomsnittsvärdet för tomten blir $8\,802\,000 / 7137 = 1233$ kr/m². Värdeminskningen bedöms vara 1/3 av genomsnittsvärdet eller 411 kr/m². Värdeminskningen vid avståendet av det triangelformade området blir $24 * 411 = 9\,864$ kr. För avståendet av den mark som är belägen öster om Växjö 7:49, gäller, max 5 % av genomsnittsvärdet eller 62 kr/m². Området uppskattas till 80 m² och värdeminskningen blir då för denna del $62 * 80 = 4\,960$ kr.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavståendet, bedöms till $1,25 * 14\,824$ kr = 18 500 kr efter avrundning.

Foto

Se bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-10

Factum Fastighetsutveckling AB


Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 11 B, vy mot norr

PM

rörande Växjö 7:59, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 5 087 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Carina Brandstedt.

Mark som avstås

Markområden, som ska avstås har på förändringskarta 9 betecknats med D, har en area om totalt 158 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

Inga.

*Beräkning av värde-
minskning*

För markområdet finns en väg och gemensamhetsanläggningen Växjö GA:12 inrättades 1977 för aktuell väg. Eftersom det enligt detaljplanen inte blir fråga om ändrad markanvändning avseende vägmarken och kommunen tar över väghållningen kan någon marknadsvärdeminskning för berörd fastighet inte anses uppstå för aktuellt vägmarksområde.

Ersättning

Ingen ersättning skall utgå pga markavståendet.

Foto

Se bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Fagtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 9 D, vy mot ost

PM

rörande Växjö 7:60, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 4766 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Catarina Bolmö och Conny Severin.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 9 betecknats med C, har en area om totalt 763 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

Inga

*Beräkning av värde-
minskning*

För markområdet finns en väg och gemensamhetsanläggningen Växjö GA:12 inrättades 1977 för aktuell väg. Eftersom det enligt detaljplanen inte blir fråga om ändrad markanvändning avseende vägmarken och kommunen tar över väghållningen kan någon marknadsvärdeminskning för berörd fastighet inte anses uppstå för aktuellt vägmarksområde.

Ersättning

Ingen ersättning skall utgå pga markavståendet.

Foton

Se Bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB



Ove Lundgren
Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 9 C, vy mot väst



Område 9 C, vy mot ost

PM

rörande Växjö 7:62, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 2948 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Per Henrik och Brigitta Grundén.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 8 betecknats med G, har en area om totalt 121 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

Inga.

*Beräkning av värde-
minskning*

För markområdet finns en väg och gemensamhetsanläggningen Växjö GA:12 inrättades 1977 för aktuell väg. Eftersom det enligt detaljplanen inte blir fråga om ändrad markanvändning avseende vägmarken och kommunen tar över väghållningen kan någon marknadsvärdeminskning för berörd fastighet inte anses uppstå för aktuellt vägmarksområde.

Ersättning

Ingen ersättning skall utgå.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB



Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

PM

rörande Växjö 7:65, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 5780 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Ing-Marie och Per-Åke Persson.

Mark som avstås

Markområden, som ska avstås har på förändringskarta 8 betecknats med F, har en area om totalt 600 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

Inga.

**Beräkning av värde-
minskning**

För markområdet finns en väg och gemensamhetsanläggningen Växjö GA:12 inrättades 1977 för aktuell väg. Eftersom det enligt detaljplanen inte blir fråga om ändrad markanvändning avseende vägmarken och kommunen tar över väghållningen kan någon marknadsvärde­minskning för berörd fastighet inte anses uppstå för aktuellt vägmarksområde.

Ersättning

Ingen ersättning skall utgå pga markavståendet.

Foto

Se Bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 8 F, vy mot nordväst

PM

rörande Växjö 7:66, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 4374 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Monica Gabriella Sopelsa och Lotta Evelina Jahn.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 8 betecknats med E, har en area om 8 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

Inga.

*Beräkning av värde-
minskning*

För markområdet finns en väg och gemensamhetsanläggningen Växjö GA:12 inrättades 1977 för aktuell väg. Eftersom det enligt detaljplanen inte blir fråga om ändrad markanvändning avseende vägmarken och kommunen tar över väghållningen kan någon marknadsvärde­minskning för berörd fastighet inte anses uppstå för aktuellt vägmarksområde.

Ersättning

Ingen ersättning skall utgå pga markavståendet.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB



Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

PM

rörande Växjö 7:94, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 1514 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Gun Ann-Christin Dahl.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 1 betecknats med D, har en area om totalt 28 m². Markområdet är tomtmark och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

Inga.

**Beräkning av värde-
minskning**

Aktuellt område utgöres av naturmark med yngre björkskog, se foto Bilaga A.

Markavståendet uppskattas genom att marginalvärdet relateras till tomtens genomsnittsvärde. Aktuellt taxeringsvärde är 3 745 000 kr, vilket ger ett marknadsvärde med utgångspunkt från en uppräkningsfaktor med 1,63 till: 3 745 000 kr * 1,63 = ca 6 100 000 kr. Genomsnittsvärdet blir 4 029 kr/m². Marginalvärdet enligt normalfallet, 1/3 av genomsnittsvärdet bedöms som skäligt, dvs 4029/3 = 1343 kr/m². För området om 28 m² är värdeminskningen ca 37 600 kr.

Ersättning

Ersättningen utöver intrångsersättningen är 25 % och totalt bör utgå en ersättning om 1,25*37 600 kr = 47 000 kr.

Foto

Se Bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 1 D, vy mot nordost

PM

rörande Växjö 7:96, Växjö kommun

<i>Beskrivning av fastigheten</i>	Fastigheten har en totalareal om 10 298 m ² . Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.
<i>Ägare</i>	Birgitta Skogström-Hedman.
<i>Mark som avstås</i>	Markområden, som ska eller kan avstås har på förändringskarta 8 <i>betecknats med A</i> , och har en area om totalt ca 280 m ² , som ska utgöra ca 260 m ² kvartersmark till Växjö 7:113 och ca 20 m ² Växjö 7:66, <i>betecknats med C</i> , och har en area om 875 m ² och ska utgöra gatumark och <i>betecknats med H</i> och har en area om 5 m ² och ska utgöra kvartersmark till Växjö 7:107.
<i>Anläggningar som avstås</i>	Ett Gunnebostaket berörs.
<i>Överföring till Växjö 7:113</i>	Ett beräknat taxeringsvärde om 743 000 kr erhålles för Växjö 7:113 när del av Växjö 7:10 och Växjö 7:96 har tillförts. Marknadsvärdet beräknas till 743 000* 1,63= avr 1 211 000 kr. Det beräknade taxeringsvärdet förutsätter att marken är iordningställd som tomtmark. Kostnaden uppskattas till 100 000 kr och en reducering medför ett värde om 1 111 000 kr. Vid tillämpning av den sk genomsnittsvärdeprincipen, är varje m ² lika mycket värd. Ett genomsnittsvärde om ca 753 kr/m ² erhålles. För den mark som överförs från Växjö 7:96, ca 260 m ² , bör utgå en ersättning 260* 753 = ca 195 800 kr.
<i>Överföring till Växjö 7:66</i>	Fastigheten är bebyggd och någon ytterligare byggrätt skapas sannolikt inte genom att aktuellt markområde tillföres. Det är därför fråga om en marginell värdeförändring, som uppskattas till 5 % av genomsnittsvärdet av tomtvärdet, som bedömts till 650 kr/m ² . Ersättningen bedöms till 0,05*650 kr/ m ² *20 m ² = 650 kr.
<i>Överföring till Växjö 7:107</i>	Att överföra 5 m ² är med hänsyn till bla förrättningskostnaderna, knappast realistiskt och mervärdet för Växjö 7:107 att det tillföres 5 m ² utanför stängslat område är synnerligen begränsat.

*Beräkning av värde-
minskning*

För markområde C finns en väg och gemensamhetsanläggningen Växjö GA:12 inrättades 1977 för aktuell väg. Eftersom det enligt detaljplanen inte blir fråga om ändrad markanvändning avseende vägmärken och kommunen tar över väghållningen kan någon marknadsvärde­minskning för berörd fastighet inte anses uppstå för aktuellt vägmärkesområde.

*Avstående av tomtan-
läggning*

Vid överföring av markområdet C berörs ett Gunnebostaket till en längd om ca 60 m.

En nyanläggning av staketet beräknas kosta $475 \cdot 60 = 28\,500$ kr. På grund av att befintligt staket inte är nytt, görs ett slitageavdrag med 20 %. Värde­minskningen bedöms till $0,8 \cdot 28\,500 \text{ kr} = 22\,800$ kr.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå bedöms till $1,25 \cdot 22\,800 \text{ kr} = 28\,500$ kr efter avrundning.

Därutöver kan utgå ersättning aktualiseras för marköverföring av kvartersmark enligt ovan till Växjö 7:66 och Växjö 7:113.

Foto

Se Bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 8 A, vy mot nordost



Område 8 H, vy mot öster

PM

rörande Växjö 7:98, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 1184 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Eva-Jelena Mokus.

Mark som avstås

Markområden, som ska avstås har på förändringskarta 3 betecknats med B, har en area om 3 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

Inom aktuellt område finns en häck och ca 2 m av denna häck avstås.

**Beräkning av värde-
minskning**

Markavståendet påverkar marknadsvärdet marginellt. Vid senaste fastighetstaxering erhöles ett markvärde om 796 000 kr, Svensk Mäklarstatistik har för Växjö tätort tagit fram prisutvecklingen på småhus och funnit att K/T är 1,63 för genomförda försäljningar i mars 2023. Marknadsvärdet kan uppskattas till avr. 1 297 500 kr. Tomtens genomsnittsvärde blir $1\,297\,500/1184 = 1\,096$ kr/m². Marginalvärdet är med hänsyn till läget maximalt 20 % av genomsnittsvärdet. Värde-minskningen bedöms till $3\text{ m}^2 \cdot 1096 \cdot 20\% = \text{ca } 658$ kr.

För den häck som avstås är nyanläggningskostnaden uppskattad till totalt 1300 kr. Ett "funktionstillägg som motsvarar skillnaden mellan nyplanterad växt och uppvuxen häck, uppskattas här till 1,3 och värde-minskningen bedöms till $1,3 \cdot 1300 = \text{avr } 1700$ kr.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavstående, inklusive avstående av tomtanläggning, bedöms till $1,25 \cdot (658 + 1700)$ kr = 2 950 kr efter avrundning.

Foto

Se Bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Factum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 3 B, vy mot sydost



Område 3 B, vy mot nordost

PM

rörande Växjö 7:101, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 2681 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Christina Gustafsson.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 5 betecknats med G och har en area om totalt 147 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

Inom området G finns en thujahäck med en höjd om ca 3 m. Thujahäcken får anses ha en väsentlig funktion att fylla som avgränsning mot befintlig väg som insynsskydd, bullerskydd och skydd mot vägdamm. Funktionen av en häck blir inte mindre när vägen får en utformning enligt detaljplanen.

*Beräkning av värde-
minskning*

Här är det fråga om att bedöma fastighetens värdeminskning på grund av att mark avstås till allmän plats och värdeminskning på grund av att den befintliga häcken försvinner.

För arealförlusten är det enligt gällande rättspraxis ett marginalvärde baserat på i normalfallet 1/3 av det genomsnittliga marknadsvärde som fastighetens tomtmark har. Marknadsvärdet beräknas med utgångspunkt från ortsprisanalyser av representativa, genomförda köp men här saknas detta och då är det värderingsmodeller som tillämpas vid fastighetstaxering som läggs till grund. Fastigheten har vid senaste fastighetstaxering erhållit ett markvärde om 1 102 000 kr. En uppräknings av taxeringsvärdet görs genom Svenska Mäklarstatistik K/T-värde om 1,63 för mars 2023 och ett marknadsvärde om ca 1 650 000 kr erhålles. Genomsnittsvärdet blir 615 kr/m². Med hänsyn till det begränsade avståndet mellan vägområdet och bostadshuset med tillhörande uteplats, bedöms marginalvärdet vara något högre än i normalfallet och i stället för normalfallets 1/3 väljs här att marginalvärdet utgör 40 % av genomsnittsvärdet eller 246 kr/m². För arealavståendet om 147 m² bedöms värdeminskningen till 147*246 = avr 36 160 kr.

För bedömning av den värdeminskning som avståendet från häcken innebär, används den sk tomtanläggningsmetoden, som är en vanlig metod för att beräkna hur tomtanläggningar, här en häck, påverkar en fastighets marknadsvärde. (Se MÖD 2021:18).

Häcken beräknas ha en längd om ca 35 m. Det "funktionstillägg" som häcken har motsvarar skillnaden mellan marknadsvärdebidraget för en

nyplanterad häck och en som här uppvuxen häck. Detta tillägg beräknas till faktorn 1,5. Material- och anläggningskostnaden/löpmeter häck har beräknats till 676 kr/löpmeter. För häcken inklusive funktionstillägget erhålles: $35 \cdot 676 \cdot 1,5 = \text{avr } 35\,500 \text{ kr}$.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavståndet, inklusive avståndet av häck, bedöms till $1,25 \cdot (36\,160 + 35\,500) \text{ kr} = 89\,600 \text{ kr}$ efter avrundning.

Foton

Se Bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Factum Fastighetsutveckling AB



Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 5G, vy från söder



Område 5 G, vy mot nordost



Område 5 G, vy från norr

PM

rörande Växjö 7:105, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 1233 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Eva Christina och Thomas Lundquist.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 1 betecknats med C, har en area om 17 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

På det markområde som berörs finns ett trästaket.

Beräkning av värdeminskning

Här är det fråga om att bedöma fastighetens värdeminskning på grund av att mark avstås till allmän plats och värdeminskning på grund av att befintligt staket försvinner.

För arealförlusten är det enligt gällande rättspraxis ett marginalvärde baserat på i normalfallet 1/3 av det genomsnittliga marknadsvärde som fastighetens tomtmark har. Marknadsvärdet beräknas med utgångspunkt från ortsprisanalyser av representativa, genomförda köp men här saknas detta och då är det värderingsmodeller som tillämpas vid fastighetstaxering som läggs till grund. Fastigheten har vid senaste fastighetstaxering erhållit ett markvärde om 1 977 000 kr. En uppräknig av taxeringsvärdet görs genom Svenska Mäklarstatistik K/T-värde om 1,63 för mars 2023 och ett marknadsvärde om ca 3 222 500 kr erhålles. Genomsnittsvärdet blir 2613 kr/m². Marginalvärdet bedöms vara enligt normalfallet 1/3 av genomsnittsvärdet och ett marginalvärde om 871 kr/ m² erhålles. För arealavståendet om 17 m² bedöms värdeminskningen till 17*871 = avr 14 800 kr.

För bedömning av den värdeminskning som avståendet från trästaketet innebär, används den sk tomtanläggningsmetoden, som är en vanlig metod för att beräkna hur tomtanläggningar, här ett staket, påverkar en fastighets marknadsvärde. (Se MÖD 2021:18).

Staketet som berörs beräknas ha en längd om ca 28 m. Nyanläggningskostnaden beräknas och därefter sker en reduktion med hänsyn till att befintligt staket inte bedöms vara rätt nytt. Material- och anläggningskostnaden/ löpmeter staket har beräknats till 450 kr/löpmeter, (uppskattad KPI maj 2023: 405). För staketet erhålles: 28* 450= 12 600 kr. Ett slitageavdrag om 10% bedöms skäligt med hänsyn till att staketet inte är helt nytt.

Ersättning Den ersättning som skall utgå pga markavståndet och för staketet bedöms till $1,25 * (14\ 800 + 11\ 340)$ kr= 32 675 kr.

Foto Se bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Fagtum Fastighetsutveckling AB



Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 1 C, vy mot nordost

PM

rörande Växjö 7:109, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 3802 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Peter och Maria Braun.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 9 betecknats med A, har en area om totalt 587 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

Befintligt staket bedöms ej påverkas.

*Beräkning av värde-
minskning*

För markområde A finns en väg och gemensamhetsanläggningen Växjö GA:12 inrättades 1977 för aktuell väg. Eftersom det enligt detaljplanen inte blir fråga om ändrad markanvändning avseende vägmarken och kommunen tar över väghållningen kan någon marknadsvärde-minskning för berörd fastighet inte anses uppstå för aktuellt vägmarksområde.

Ersättning

Ingen ersättning skall utgå pga markavståendet.

Foto

Se Bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 9 A, vy mot väster

PM

rörande Växjö 7:115, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 15 129 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Agneta Björklund.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 10 betecknats med A, har en area om 679 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

Inga.

*Beräkning av värde-
minskning*

Markområde A utgörs av självföryngrad ungskog med björk och tall. För markområdet finns ett skogsmarksvärde om 20 kr/ m² samt ett förväntningsvärde uppskattat till 30 kr/m². Marknadsvärdeminskningen blir 679*50 kr= 33 950 kr.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavståendet, exklusive eventuellt värdet av berörd skog, bedöms till 1,25*33 950 kr= 42 440 kr efter avrundning.

Foto

Se Bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 10 A, vy mot norr



Område 10 A, område för ny väg, vy mot väster

PM

rörande Växjö 7:118, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 4 355 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Borghild Frantz.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 10 betecknats med C, har en area om totalt 64 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås Inga.**Beräkning av värde-
minskning**

För arealförlusten är det enligt gällande rättspraxis ett marginalvärde baserat på i normalfallet 1/3 av det genomsnittliga marknadsvärde som fastighetens tomtmark har. Marknadsvärdet beräknas med utgångspunkt från ortsprisanalyser av representativa, genomförda köp men här saknas detta och då är det värderingsmodeller som tillämpas vid fastighetstaxering som läggs till grund. Fastigheten har vid senaste fastighetstaxering erhållit ett markvärde om 4 973 000 kr. En uppräkningsavtaxeringsvärdet görs genom Svenska Mäklarstatistikens K/T-värde om 1,63 för mars 2023 och ett marknadsvärde om ca 8 106 000 kr erhålles. Genomsnittsvärdet blir 1861 kr/m². Marginalvärdet är väsentligt lägre än i normalfallet och i stället för normalfallets 1/3 väljs här att marginalvärdet utgör 5 % av genomsnittsvärdet eller 93 kr/m². För arealavståendet om 64 m² bedöms värdeminskningen till $93 \cdot 64 = \text{ca } 5\,900$ kr.

Foto

Se Bilaga A.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavståendet, bedöms till $1,25 \cdot 5\,900 \text{ kr} = \text{avr } 7\,400$ kr.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 10 C, vy mot öster

PM

rörande Växjö 7:119, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en totalareal om 6900 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Henrik Stefan Erik Frantz.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 10 betecknats med B, har en area om 357 m² och ska utgöra gatumark.

Anläggningar som avstås

Inga.

*Beräkning av värde-
minskning*

Aktuellt område är skogbeväxt och värdering av skogsmarken ingår inte i detta uppdrag. Området bedöms utöver värdet vid pågående markanvändning även ha ett förväntningsvärde. Förväntningsvärdet med aktuella förutsättningar bedöms vara 30 kr/m². Arealförlusten motsvarar med hänsyn till förväntningsvärdet en minskning av marknadsvärdet om 357 m²*30 kr/m² = 10 710 kr.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavståendet, exklusive värdet av berörd skog, bedöms till 1,25*10 710 kr= 13 400 kr efter avrundning.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

PM

rörande Växjö 14:1, Växjö kommun

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten har en areal om 72 104 m².
Fastigheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Ägare

Växjö kommun.

Mark som avstås

Markområden, som ska avstås har på förändringskarta 5 betecknats med E och F och har en area 216 m² och ska utgöra kvartersmark.

Tomtbildning

Aktuella markområden ska utgöra kvartersmark tillsammans med Växjö 7:35 och 7:36. Principerna vid värdering är den sk genomsnittsvärdeprincipen. Byggrättsvärdet som råtomt är bedömt till ca 300 kr/ m² BTA. För aktuell kvartersmark om ca 26 600 m² blir den totala byggrätten, med en högsta tillåten exploateringsgrad om 40 % i 4 våningar, uppskattad till 42 560 m² BTA. Byggrätten/m² tomtmark = $42\,560 / 26\,600 = 1,6$ m² BTA/ m² tomtmark. För aktuellt markområde om 216 m², som ska utgöra kvartersmark är värdet: $216 * 300 * 1,6 =$ avr 103 700 kr.

Vid tillämpning av genomsnittsvärdeprincipen är det råtomtvärdet som är fördelningsgrund. Vid bedömningen har taxeringsvärdet för byggrätterna lagts till grund och därefter har reducering av kostnaderna för gator och VA, sprängning och schaktning gjorts. Beräkningen innehåller grova uppskattningar och värdebedömningen är osäker.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

PM

rörande Växjö S:9, Växjö kommun

*Beskrivning av
samfälligheten*

Samfälligheten har besiktigats 2023-04-12 av undertecknad.

Mark som avstås

Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 4 betecknats med C, har en area om totalt 1180 m² och ska utgöra naturmark.

Anläggningar som avstås

Inga.

*Beräkning av värde-
minskning*

Aktuellt område är ett mindre, delvis sankt strandområde vid Helgasjön bevuxet med några enstaka björkar. Några förväntningsvärden bedöms med hänsyn till läget inte föreligga och värdet som skogsmark är synnerligen begränsat. Ett symboliskt belopp om 5 kr/m² bedöms som skäligt. Arealförlusten motsvarar en minskning av marknadsvärdet med $5 \cdot 1180 = 5900$ kr.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavståendet, bedöms till $1,25 \cdot 5900$ kr = 7 375 kr.

Foto

Se Bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB



Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 4 C, vy mot norr

PM

rörande Växjö S:11, Växjö kommun

<i>Mark som avstås</i>	Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 10 betecknats med E, har en area om 115 m ² och ska utgöra gatumark.
<i>Anläggningar som avstås</i>	Inga.
<i>Beräkning av värde- minskning</i>	Aktuellt område har inte besiktigats men av flygbilder att döma är området skogbeväxt. Värderingen av skog ingår ej i uppdraget. Utöver värdet som skogsmark finns ett förväntningsvärde som uppskattats till 30 kr/m ² . Arealförlusten motsvarar med hänsyn till förväntningsvärdet en minskning av marknadsvärdet om 115 m ² *30 kr/m ² = 3 450 kr.
<i>Ersättning</i>	Den ersättning som skall utgå pga markavstående, exklusive värdet av berörd skog, bedöms till 1,25*3 450 kr= 4 300 kr efter avrundning.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB



Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

PM

rörande Växjö S:12, Växjö kommun

Mark som avstås

Markområdena, som ska avstås har på förändringskarta 9 betecknats med B och på förändringskarta 10 med D, har en total area om 1045 m². B ska utgöra gatumark och D naturmark. Naturmarken uppskattas ha en area om ca 145 m² och gatumarken ca 900 m².

**Beräkning av värde-
minskning**

Område B är utlagt som samfälld väg och något förväntningsvärde kan ej bedömas föreligga med hänsyn till att området används som väg. För marken om ca 900 m², som kommer att utgöra gatumark blir marknadsvärde­minskningen symbolisk och sätts här till 1 kr/m², vilket totalt innebär en marknadsvärde­minskning om 900 kr.

Område D har inte besiktigats men av flygbilder att döma är området skogbeväxt. Värderingen av skog ingår ej i uppdraget. Utöver värdet som skogsmark finns ett förväntningsvärde som bedöms till 30 kr/m². Areal­förlusten motsvarar med hänsyn till förväntningsvärdet en minskning av marknadsvärdet om 145 m²*30 kr/ m² = 4 350 kr.

Ersättning

Den ersättning som skall utgå pga markavståendet, exklusive värdet av berörd skog, bedöms till 1,25*(900+4 350) = 6 560 kr efter avrundning.

Foto

Se Bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB



Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 9 C, vy mot norr

PM

rörande Växjö S:14, Växjö kommun

<i>Mark som avstås</i>	Markområdet, som ska avstås har på förändringskarta 8 betecknats med I, har en area om 185 m ² och ska utgöra gatumark.
<i>Anläggningar som avstås</i>	Inga.
<i>Beräkning av värde- minskning</i>	Område I är utlagt som samfällid väg och något förväntningsvärde kan ej bedömas föreligga med hänsyn till att området används som väg. Eftersom det enligt detaljplanen inte blir fråga om ändrad markanvändning avseende vägmarken och kommunen tar över väghållningen kan någon marknadsvärde-minskning för berörd samfällighet inte anses uppstå.
<i>Ersättning</i>	Ingen ersättning skall utgå pga markavståendet.
<i>Foto</i>	Se Bilaga A.

Löddeköpinge 2023-05-12

Faqtum Fastighetsutveckling AB

Ove Lundgren

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Område 8 I, vy mot norr