



Diarienummer: KS.2016.325
Datum: 2016-10-05
Exploateringsingenjör Sandra Vokstrup
E-post: Sandra.Vokstrup@ale.se

Kommunstyrelsen

Inlösen av fastigheten Ale Nödinge 4:56

Mark- och exploateringsavdelningen föreslår att kommunen löser in fastigheten Ale Nödinge 4:56. Förslag till köpekontrakt har upprättats vari kommunen löser in fastigheten för en köpeskillning om 1 250 000 kronor. Till köpeskillingen kommer lagfartskostnad samt kostnad för rivning av tre mindre uthus. Inlösen grundar sig på att samhällsbyggnadsnämnden nekat återuppförande av ett nedbrunnet hus på fastigheten, detta på grund av att fastigheten enligt gällande stadsplan är belagd med byggförbud. Då bygglov vägrats för en åtgärd som avser att en byggnad som är förstörd genom olyckshändelse ska ersättas med en likadan byggnad, har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen eller till inlösen om det blir en synnerligen stor skada för fastighetsägaren.

Förvaltningens beslutsförslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna köpekontraktet vari kommunen löser in fastigheten Ale Nödinge 4:56 för en köpeskillning om 1 250 000 kronor.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att uppdra till kommunstyrelsens ordförande och kommunchefen, eller deras respektive ersättare, att underteckna köpekontraktet och övriga erforderliga handlingar.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att finansiera köpet genom ianspråktagande av egna medel.

Björn Järbur
Kommunchef

Lars Lindström
Mark- och exploateringschef

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande, 2016-10-05.
- Köpekontrakt
- Kartbilaga, lokalisering av Nödinge 4:56

Ärendet expedieras efter beslut till:

För vidare hantering
Exploateringsingenjör

För kännedom
Säljaren
Ekonomichef
Bygglovchef

Bakgrund

Fastigheten Nödinge 4:56, belägen på Lövängsvägen 18 i Nödinge, var tidigare bebyggd med ett fritidshus, detta brann ner under år 2014. Fastighetsägaren ansökte om förhandsbesked för att få bygga upp huset igen. Förhandsbesked för uppförande av ny byggnad nekades av Samhällsbyggnadsnämnden i Ale kommun 2016-05-04 SBN§39 på grund av att fastigheten enligt gällande stadsplan, Plan 211 Ängarnas väg, är belagd med byggförbud.

Om bygglov vägras för en åtgärd som avser att en byggnad som är förstörd genom olyckshändelse ska ersättas med en i huvudsak likadan byggnad, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade bygglov medför att användningen av fastigheten synnerligen försvåras är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in fastigheten. Fastighetsägaren är därför berättigad till ersättning alternativt inlösen enligt 14 kap PBL.

Fastighetsägaren har inkommit med en muntlig begäran till sektor samhällsbyggnad om ersättning för eller inlösen av fastigheten. Då fastigheten helt saknar byggrätt kan användning av fastigheten anses synnerligen försvårad.

Samråd/samverkan

Samråd och samverkan har skett med bygglovchef och chef för sektor samhällsbyggnad som har bett mark- och exploateringsavdelningen att hjälpa till med värdering och inlösen av fastigheten.

Ekonomisk bedömning/konsekvens

I och med att skadan för fastighetsägaren är så stor blir en ersättning till fastighetsägaren i princip hela fastighetens värde, det därför motiverat för kommunen att lösa in fastigheten istället för att bara betala ut pengar i ersättning för intrång.

En opartisk värdering är på uppdrag av mark- och exploateringsavdelningen gjord för fastigheten. Värderingen kom fram till ett marknadsvärde på 1 000 000 kronor. Vid denna typ av fastighetsinlösen ska expropriationslagens ersättningsprinciper tillämpas. Ersättningen till fastighetsägaren ska därför sättas utifrån marknadsvärdet plus ett påslag på tjugofem procent.

Ersättning till fastighetsägaren:

Marknadsvärde: 1 000 000 kr

25 % påslag: 250 000 kr

Total ersättning: 1 250 000 kr

Utifrån ovanstående har ett förslag till köpeavtal upprättats som innebär att Ale kommun löser in fastigheten Nödinge 4:56 från nuvarande fastighetsägare för 1 250 000 kronor. Lagfartskostnad om 19 125 kronor samt kostnad för rivning av tre mindre uthus på ca 50 000 kronor tillkommer som kostnad för kommunen.

Förvaltningens bedömning och motivering

Fastigheten Nödinge 4:56 saknar helt byggrätt och kan därför inte bebyggas med ny bostad. Utifrån det bedömer mark- och exploateringsavdelningen att användningen av fastigheten synnerligen försvårats. Mark- och exploateringsavdelningen bedömer därför att inlösen av fastigheten är det mest motiverade, detta då enbart intrångsersättning till fastighetsägaren skulle bli i princip lika hög som inlösenkostnaden. Utifrån detta anser förvaltningen det motiverat att lösa in fastigheten Nödinge 4:56, den hamnar då i kommunal ägo.