

## Ersättning Ardre samfällighetsförening

Med anledning av att Ardre Samfällighetsförening och Region Gotland har kommit överens om att reglera upplåtelsen för VA-ledningar mm inom marksamfälligheter inom Ljugarn ska intrångsersättning betalas. Dels handlar det om VA-ledningar och dels berör det ett reningsverk samt två pumpstationer varav den ena som är liten är nedgrävd.

När det gäller marken för reningsverket så är den ianspråktagen till skillnad för mark inom vilket det läggs ner VA-ledningar där marken efter nedläggning av VA-ledningar kan användas på samma sätt som innan ledningarna grävdes ner. Av det skälet motsvarar ersättningen vad man skulle likställa mer inlösen av marken för reningsverket. Markanvändningen som reningsverket ligger på är enligt gällande detaljplan hamnändamål. För att kunna bedöma ersättningen för marken tittar man på markförsäljningar för del av hamnområde. Tyvärr finns inte något sådant försäljningsunderlag att kunna jämföra med varför man får titta efter något annat underlag som kan anses jämförbart. I det här fallet är det mest jämförbara att jämföra med industrimark. Man utgår utifrån marktaxeringsvärdet för att räkna fram ersättningen. För industrimark i Ljugarn är marktaxeringsvärdet 40 kronor per kvadratmeter. Eftersom taxeringsvärdenivån är 75 % av marknadsvärdet ska taxeringsvärdenivån räknas upp med 33 %. Eftersom expropriationslagen ska tillämpas vid bedömningen av ersättningen räknas marknadsvärdenivån upp med 25 %. Det innebär en ersättningsnivå på 66,5 kr/kvm. Om beslut om ökad säkerhet för motsvarande anläggningar enligt nationella riktlinjer fattas innebär det att instängsling måste ske, ytan blir dels den del som reningsverket står på men även en markyta kring reningsverket. I dagsläget är det inte aktuellt men för att säkerställa detta och vill Region Gotland reglera denna möjlighet redan nu. Ytan har bedömts till 1 600 kvm om och när det kommer att fattas ett sådant beslut. Ersättning för ett sådan ianspråktagande blir då  $1\ 600 \times 66,5 = 106\ 400$  kronor.

Om man utgår från samma princip för pumpstationerna och den yta som berörs innebär det en ersättning om  $25 \times 66,5 = 1\ 663$  kronor (nedgrävd pumpstation) och  $150 \times 66,5 = 9\ 975$  kronor.

När det gäller nedgrävda VA-ledningar så tillämpar Lantmäteriet i samband med ledningsrättsförrätningar en ersättningsnivå på 1 000 kr plus 25 % påslag, dvs 1 250 kronor per berörd marksamfällighet som är gata/väg eller utlagd som allmän plats eller liknande i detaljplan enligt en dom i Högsta domstolen. Tolkningen man gör är att intrånget anses ringa i och med att marken redan är ianspråktagen för ett annat ändamål dvs gata och allmän platsmark. Det finns alltså ingen byggrätt. I Ljugarn gäller även strandskydd längs med Östersjön. Region Gotland har samma tillämpning men inte per berörd marksamfällighet utan per berörd del av marksamfällighet, dvs en och samma marksamfällighet kan ju vara berörd på flera ställen. Det innebär en ersättning om  $41 \times 1\ 250 = 51\ 250$  kronor.

Sammantaget blir ersättningen 169 288 kronor.

Om överenskommelse träffas och läggs till grund för ansökan om ledningsrätt tillämpas inte Lantmäteriets praxis att ersättning inte betalas ut till andelsägare som understiger 3 % av prisbasbeloppet såvida andelsägare yrkar om det. Eftersom det finns rätt många andelsägare med små andelstal skulle deras ersättningar därför inte betalas ut och samfällighetsföreningen kan på så sätt gå miste om dessa ersättningar. Region Gotland har därför skrivit in i överenskommelsen att oaktat vad kommer hela ersättningen att betalas ut till Ardre samfällighetsförening.

Enligt uppdrag

Roger Möller  
Teknikförvaltningen  
Region Gotland