

Marknadsvärdepåverkan av omläggning av länsväg 155

I januari 1998 flyttades den trafikerade länsvägen 155 från småhusområdet Bräcke, Göteborg, till den nyöppnade Lundbytunneln. Länsvägens tidigare sträckning medförde för de närboende i området störningar såsom höga bullernivåer. Men hur blev utfallet av att länsväg 155 lades om, påverkades marknadsvärdet på småhusfastigheterna i området?

Med mitt examensarbete i utbildningen till civilingenjör i Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola har jag valt att undersöka hur småhusfastigheternas marknadsvärde i området Bräcke, Göteborg, påverkades av omläggningen av länsväg 155.

Svårvärderat

I vissa fall kan en fastighetsägare ha rätt till ersättning för miljöskada enligt 32 kap. Miljöbalken. Exempel på ett sådant fall är om bullernivåerna på dennes fastighet ökar vilket t.ex. kan bero på att väg anläggs i närheten eller närliggande väg får ökad trafikbelastning. Om det konstateras att ersättning för ett sådant fall ska utgå ska ersättning utbetalas för den värdeminskning som uppkommit på fastigheten. Det är i normalfallet svårt att värdera den marknadsvärdepåverkan väg har på en småhusfastighet beroende på att det finns lite data att tillgå inom detta område.

Avsikten med mitt examensarbete är att resultatet ska utgöra ett komplement till de ringa data som idag finns inom området om marknadsvärdepåverkan på småhusfastigheter av vägtrafikimmissioner, t.ex. buller. En av de rapporter som idag används för att beräkna ersättning för miljöskada av vägtrafikimmissioner är Lantmäteriets rapport *LVM-rapporten 1998:7 – Värderingsmodell för vägtrafikimmissioner; marknadsvärdeminskning för småhus*. I rapporten har marknadsvärdepåverkan på småhusfastigheter i olika städer och områden undersökts då det redan i närheten av dessa småhusfastigheter finns en trafikerad väg.

Vid omläggningen av länsväg 155 har möjlighet erhållits till att undersöka småhusfastigheternas

marknadsvärde i Bräcke före omläggningen av länsväg 155 jämfört med efter att länsvägen flyttades. Vid jämförelse mellan marknadsvärdet på småhusfastigheterna före omläggningen med efter kan resultat erhållas om omläggningen av länsväg 155 påverkade småhusfastigheternas marknadsvärde och eventuellt hur stor marknadsvärdepåverkan en trafikerad länsväg har på en småhusfastighet.

Hur prissätts fastigheter?

I normalfallet byggs ett fastighetsvärde upp av olika egenskaper som anses prispåverkande, t.ex. tomtstorleken och boarean. Vissa egenskaper kan påverka fastighetspriset negativt, t.ex. att bo i närheten av en kraftledning eller en trafikerad väg. Genom en hedonisk regressionsanalys kan de prispåverkande egenskaperna och hur dessa prissätts erhållas.

Tillvägagångssätt

För att ta reda på om omläggningen av länsväg 155 påverkade småhusfastigheternas marknadsvärde i området Bräcke undersöktes de prispåverkande egenskaperna för sålda småhusfastigheter i området, före och efter omläggningen av länsväg 155, genom en hedonisk regressionsanalys. Om det genom regressionsanalysen kunde visas att det var en större betalningsvilja av att bo längre ifrån länsvägen före att den flyttades jämfört med efter hade omläggningen en positiv marknadsvärdepåverkan på småhusfastigheterna.

Resultat

Analysen visade att det fanns en större prispåverkan av att bo längre ifrån länsväg 155 före omläggningen än efter. Omläggningen av länsväg 155 hade därför en positiv marknadsvärdepåverkan på småhusfastigheterna i området Bräcke. T.ex. hade en fastighet tidigare belägen 20 meter från länsväg 155 en marknadsvärdeökning med ca 11 % av att länsvägen flyttades ner i Lundbytunneln.

Lovisa Engström

(nyutexaminerad civilingenjör i Lantmäteri från LTH)

Examensarbetet finns att beställa på Institutionen för fastighetsvetenskap på LTH eller ladda ner från <http://www.lantm.lth.se/utbildning/examensarbete/rapporter/>