

Mötesbok: Utskottet för Samhälle och utveckling (2023-02-01)

# Utskottet för Samhälle och utveckling

Datum: 2023-02-01

Plats:

Kommentar:

# Dagordning

## Dagordning

1/23 Dagordning

3

## Val av justerare

## Tillkommande och utgående ärenden

### Information från sektorn

2/23 Information från sektorn

7

3/23 Information sektorplan

8

4/23 Årshjul utskott

9

5/23 Inkomna synpunkter från boende under samråd Detaljplan för bostäder, Gaffelkremlan 1 och del av Munkegårde 1:1 (KS2018/0924)

10

### Ärenden till kommunstyrelsen

6/23 Upphävande av positiva planbesked

11

### Ärenden som stannar i utskottet

7/23 Pågående planer

22

### Ärenden till kommunstyrelsen

8/23 Rättelse av plankarta

23

9/23 Beslut om planuppdrag för Detaljplan för bostäder, Torsby 1:8

27

10/23 Plankostnadsavtal

29

11/23 Planuppdrag för detaljplan för Gärdet 1:1

42

### Ärenden till kommunfullmäktige

12/23 Antagande av detaljplan för äldreboende, del av Ängegärde 5:1

49

13/23 Svar på motion från Liberalerna om ökad fysisk aktivitet och rörelse för barn med särskilda behov

87

### Ärenden som stannar i utskottet

14/23 Överenskommelse om fastighetsreglering för del av Cylindern 2

104

15/23 Lägenhetsarrende för parkering på Katedern 1

140

### Övrigt

16/23 Övriga frågor

149



# Kallelse

Sammanträdesdatum 2023-02-01

Plats Stadshuset, plan 2 sammanträdesrum Bohusrummet  
Tid Onsdagen den 1 februari kl 09:00

Ledamöter Jonas Andersson (S) Ordförande  
Greger Planthín (SD) Vice ordförande  
Jesper Eneroth (S)  
Erik Martinsson (MP)  
Charlotta Windeman (M)  
Ove Wiktorsson (C)  
Ilona Waern (KD)

Jonas Andersson (S)  
Ordförande

Karin Ek Thorbjörnsson  
Sekreterare

**UTSKOTTET FÖR SAMHÄLLE OCH  
UTVECKLING**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81

Kungälv

TELEFON 0303-23 80 00 vx

FAX 0303-132 17

E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)

# Kallelse

Sammanträdesdatum

2023-02-01

## Dagordning

			Förslag till beslut
1		Upprop	
2		Val av justerare	Utses
3		Tillkommande och utgående ärenden	Dagordningen fastställs
<b>Information från sektorn</b>			
4	2022-533	Information från sektorn <i>Föredragande: Anders Holm</i> <i>Klockan: 09:00-10:15</i>	Antecknas
5		Information Sektorsplan <i>Föredragande: Anders Holm</i> <i>Klockan: 10:15-10:45</i>	Antecknas
<b>Paus 10:45-11:00</b>			
6		Årshjul utskott <i>Föredragande: Anders Holm</i> <i>Klockan: 11:00-11:10</i>	Antecknas
7	2023-49	Inkomna synpunkter från boende under samråd Detaljplan för bostäder, Gaffelkremlan 1 och del av Munkegårde 1:1 (KS2018/0924) <i>Föredragande: Hanna Hedlin</i> <i>Klockan: 11:10-11:30</i>	Antecknas
<b>Ärenden till kommunstyrelsen</b>			
8	KS2022/2597-1	Upphävande av positiva planbesked <i>Föredragande: Ida Andersson</i> <i>Klockan: 11:30-12:00</i>	Enligt förvaltningen Till kommunstyrelsen

**Lunch 12:00-13:00**

**UTSKOTTET FÖR SAMHÄLLE OCH  
UTVECKLING**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



# Kallelse

Sammanträdesdatum

2023-02-01

## Ärenden som stannar i utskottet

- |   |         |   |           |
|---|---------|---|-----------|
| 9 | 2023-50 | <p>Pågående planer</p> <p><i>Föredragande: Ida Brogren</i></p> <p><i>Klockan: 13:00-14:30</i></p> | Antecknas |
|---|---------|---|-----------|

## Ärenden till kommunstyrelsen

- |    |                |  |  |
|----|----------------|--|--|
| 10 | KS2020/0997-48 | <p>Rättelse av plankarta Marstrand 44:2</p> <p><i>Föredragande: Ida Andersson</i></p> <p><i>Klockan: 14:30-14:40</i></p>   | Enligt förvaltningen<br>Till kommunstyrelsen |
| 11 | KS2022/2352-1  | <p>Beslut om planuppdrag för Detaljplan för bostäder, del av Kärna 18:1, del av Torsby 1:8, Torsby 1:9 och Torsby 1:37</p> <p><i>Föredragande: Johan Hellborg</i></p> <p><i>Klockan: 14:40-15:00</i></p> | Enligt förvaltningen<br>Till kommunstyrelsen |

## Paus 10 min

- |    |               |  |  |
|----|---------------|--|--|
| 12 | KS2021/0772-7 | <p>Plankostnadsavtal Åseberget</p> <p><i>Föredragande: Cecilia Eriksson</i></p> <p><i>Klockan: 15:10-15:20</i></p>           | Enligt förvaltningen<br>Till kommunstyrelsen |
| 13 | KS2022/2438-1 | <p>Planuppdrag för detaljplan för Gärdet 1:1</p> <p><i>Föredragande: Ida Bjärmark</i></p> <p><i>Klockan: 15:20-15:50</i></p> | Enligt förvaltningen<br>Till kommunstyrelsen |

## Ärenden till kommunfullmäktige

- |    |                |   |   |
|----|----------------|---|---|
| 14 | KS2020/1425-57 | <p>Antagande av detaljplan för äldreboende, del av Änggårde 5:1</p> <p><i>Föredragande: Kristina Stenström</i></p> <p><i>Klockan: 15:50-16:10</i></p> | Enligt förvaltningen<br>Till<br>kommunfullmäktige |
| 15 | KS2021/1754-3  | <p>Svar på motion från Liberalerna om ökad fysisk aktivitet och rörelse för barn med särskilda behov</p>  | Enligt förvaltningen<br>Till<br>kommunfullmäktige |

**UTSKOTTET FÖR SAMHÄLLE OCH  
UTVECKLING**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



# Kallelse

Sammanträdesdatum

2023-02-01

*Föredragande: Anders Holm**Klockan: 16:10-16:20*

## Ärenden som stannar i utskottet

- 16      KS2022/2228-1      Överenskommelse om fastighetsreglering för del av Cylindern 2      Beslut

*Föredragande: Christoffer Bjarneberg & Madeleine Wolbrandt**Klockan: 16:20-16:30*

- 17      KS2022/2407-1      Lägenhetsarrende för parkering på Katedern 1      Beslut

*Föredragande: Christoffer Bjarneberg & Madeleine Wolbrandt**Klockan: 16:30-16:40*

## Övrigt

- 18                      Övriga frågor                      Antecknas



Denna behandling '2/23 Information från sektorn' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '3/23 Information sektorplan' har inget tjänsteutlåtande.

## MÅNADSÖVERSIKT

		Dagordning		
			Förslag till beslut	
Punkt 4-6 är stående för samtliga utskott.	1	Upprop		
	2	Val av justerare	Utses	
Punkt 4-5 innehåller samma typ av information varje månad	3	Tillkommande och utgående ärenden	Dagordningen fastställs	
Punkt 6 varierar beroende på månad (se årshjul på sida 2 för variationen mellan månaderna)		<b>Information från verksamheten</b>		
Punkt 7-? är utskottsspecifik information som inte "ryms" i någon av de andra punkterna och/eller är av sådan vikt att det behöver lyftas ut till egen paragraf.	Varje månad	4	Information från sektorchefen	Informationen antecknas
		5	Uppföljning ekonomi och avvikelser	Informationen antecknas
Varannan månad eller tertialvis		6	Information enligt årshjul: <i>Varannan månad:</i>	Informationen antecknas
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personalrapportering</li> </ul> <i>Var tredje månad:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Folkhälsa</li> </ul> <i>Tertialvis:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Måluppföljning och volymer</li> <li>• Status på uppdrag</li> </ul>	
Utskottsspecifik information		7	Statusrapport – ex Detaljplaner	
			<b>Ärenden till kommunstyrelsen</b>	
	8	Beslut om ärende	Enligt förvaltningen	
	9	Beslut om avslag	Enligt förvaltningen	

Denna behandling '5/23 Inkomna synpunkter från boende under samråd Detaljplan för bostäder, Gaffelkremlan 1 och del av Munkegårde 1:1 (KS2018/0924)' har inget tjänsteutlåtande.





**KUNGÄLV  
KOMMUN**

Sid 1 (3)

## Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn  
Ida Andersson

2023-01-11

### Förslag till beslut - Upphävande av positiva planbesked (Dnr KS2022/2597-1)

#### Sammanfattning

Utifrån att Enhet plan har sett över alla beslutade planbesked och andra uppdrag har en del ärenden bedömts som inaktuella. Efter intern bedömning har sökande för respektive planbesked fått möjligheten att beskriva vilka konsekvenser det skulle innebära om aktuellt planbesked skulle upphävas. Planbesked är inte bindande och det finns därför inga juridiska hinder att avskryva ärenden som tidigare fått ett positivt planbesked.

Totalt föreslås fem (5) planbesked att upphävas. I ett av fallen, *Bollestad 3:4*, har sökande själv valt att dra tillbaka sin ansökan. För två av planbeskeden, *Rollsbo 1:32* och skola *Ångegärde 5:1*, pågår planläggning utifrån andra uppdrag. Planbesked för *Ytterby-Tunge 2:72* är inte längre aktuellt utifrån att behovet som föranledde ansökningen nu är inaktuellt. Planläggning av *Ytterby-Tunge 1:7 och Hölen 2:1* är inte längre aktuell utifrån FÖP Ytterby, antagen 2021. Sökande till Ytterby-Tunge 1:7 invänder sig mot förslaget att upphäva beslut om positivt planbesked. De övriga sökande har inget att invända mot förslaget.

#### Juridisk bedömning

Av regeringens proposition 2009/10:170 "En enklare plan- och bygglag" sid 354, framgår att planbeskedet inte bör vara bindande för myndigheter och enskilda. Beslutet är inte heller ett slutligt ställningstagande från kommunens sida. Det finns därför inget hinder till att avskryva ärenden som tidigare fått ett besked om att inleda detaljplanearbete.

#### Förvaltningens bedömning

##### [Bollestad 3:4 \(KS2021/1196\)](#)

**Bakgrund:** Utskottet för samhälle och utveckling fattade 2021-11-30 beslut om att ge positivt planbesked enligt ansökan från Bollestad Golf. Syftet med planansökan var att upphäva gällande detaljplan för att möjliggöra annan verksamhet efter att golfverksamheten avvecklats.

**Bedömning:** Sökande har själva valt att dra tillbaka ansökan om planbesked då det inte längre är aktuellt att upphäva gällande detaljplan.

##### [Rollsbo 1:32 \(KS2019/0281\)](#)

**Bakgrund:** Kommunstyrelsen fattade 2019-04-17 positivt planbesked för att pröva möjligheterna att planlägga marken för handel, lager, industri och hantverk. Sökande var Bokab AB.

**Bedömning:** Sedan kommunstyrelsen beslut har marken sålts till Kungälv kommun och kommunen har påbörjat planläggning för besöksanläggningar (Arenaområdet vid Yttern) enligt Kommunfullmäktiges beslut §175/2021. Planläggning enligt tidigare ansökan är därför inte längre aktuell.

Sökande har inget att invända mot att förvaltningen föreslå upphäva beslutet.

### Skolorråde Kungälv nordost, Ängegärde 5:1 (KS2018/0781)

**Bakgrund:** Kommunstyrelsen fattade 2018-08-15 beslut att planlägga fastigheten Ängegärde 5:1 m.fl. för skola, i samband med färdigställandet av en lokaliseringsutredning för en ny skola (F-6) i nordöstra Kungälv.

#### **Bedömning:**

Del av området som ansökan berörde (Ängegärde 5:1) planläggs nu för äldreboende. Lokaliseringsutredning förskola Kungälv pekar ut del av aktuellt område (Trankärr) för utveckling av förskola. Gällande detaljplan medger ändamålet skola på de fastigheter som skulle kunna bli aktuella för planläggning av skola/förskola och det finns outnyttjad byggrätt. Planläggning enligt ansökan är därför inte aktuellt.

### Ytterby-Tunge 1:272 (KS2018/0448)

**Bakgrund:** Kommunstyrelsen fattade 2018-08-15 beslut om positivt planbesked för återvinningscentral (ÅVC) på fastigheten Ytterby-Tunge 1:172. Sökande var Saltholmsgruppen.

**Bedömning:** Med avseende på att återvinningscentralen vid Hollandsgatan ersätts genom ÅVC:n i Munkegärde är det inte längre aktuellt med planläggning. Marken på aktuell plats kommer eventuellt behöva nyttjas för åtgärder av Ytterbybacken.

Sökande har inget att invända mot att förvaltningen föreslå upphäva beslutet.

### Ytterby-Tunge 1:7 och Hölen 2:1 (KS2012/1408)

**Bakgrund:** Kommunstyrelsen fattade 2012-10-24 beslut om positivt planbesked för enbostadshus i grupp. Enligt beslutet kunde planarbetet förväntas påbörjas 2017.

**Bedömning:** När beslut om positivt planbesked fattades pekade då gällande översiktsplan (ÖP2010) ut de aktuella områdena för nya bostäder 2020/2050. I april 2021 antog kommunfullmäktige en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Ytterby som ersätter ÖP2010 för Ytterby. I FÖP Ytterby är fokus att förtäta Ytterby inom en radie av främst 500 meter (centrala urbana zonen) samt 1000 meter (yttre urbana zonen) från Ytterby station. Exploateringsområdena som ligger utanför de urbana zonerna har i arbetet med FÖP:n setts över. Fastigheterna för aktuellt planbesked ligger i FÖP Ytterby inom *Natur och rekreationsområde*.

Definitionen av Natur och rekreationsområde är: *Innefattar olika typer av grönytor såsom parker, strövområden och skog. Mindre inslag av bebyggelse förekommer och mindre jordbruksområden. Ny bebyggelse som inte är kopplad till natur- och friluftsliv och jordbruk ska i dessa områden undvikas* (FÖP Ytterby s. 43). I enlighet med FÖP Ytterby är planläggning inte längre aktuellt på de aktuella fastigheterna.

Sökande invänder sig mot aktuellt förslag att upphäva aktuellt planbesked. Detta eftersom kommunen i samband med beslutet inte meddelat att beslutet om att planlägga enligt aktuell ansökan kan komma att ändras. Enligt sökande har kommunen tidigare lovat kompensation för utebliven planläggning i samband med att FÖP Ytterby ändrade förutsättningarna för planläggning.

### **Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunstyrelsens resultatmål**

Beslut innebär att resurser kan läggas på att planlägga platser som går i linje med Kommunstyrelsens resultatmål om planeringsberedskap för bostäder, verksamhetsmark och handel.

### **Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030**

Inte tillämplig.

### **Bedömning utifrån politiska styrdokument**

Fyra av ärendena upphävs utifrån förändrade förutsättningar eller genom att de blivit ersatta av annan planläggning och bedömning utifrån tex. översiktsplanen är därför inte aktuellt.

Planbesked för *Ytterby-Tunge 1:7 och Hölen 2:1* föreslås upphävas eftersom det inte går i linje med FÖP Ytterby som blev antagen av Kommunfullmäktige 2021.

### **Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv**

Intresset att utveckla Kungälv kommun är stort bland exploatörer och det finns många planer som fått positivt planbesked och väntar på att starta detaljplanarbetet. Beslut att upphäva ett antal positiva planbesked innebär att kommunens resurser kan prioriteras för de projekt som är mest aktuella utifrån bland annat allmänna intressen och översiktsplaneringen.

För de sökande som fått positiva planbesked som nu upphävs kan det innebära negativa effekter i form av tex. kostnader för planbesked. Ett beslut om positivt planbesked kan dock aldrig tas som en garanti för att en detaljplan kommer att skapas enligt den sökandes önskemål.

### **Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv.**

Ej tillämpbar.

### **Ekonomisk bedömning**

Ansökningarna för planbesked har bekostats av sökande enligt avgift som gällande vid tiden för respektive planbesked.

Upphävandet av planbeskeden innebär en mindre administrativ kostnad som bekostas av Enhet plans budget.

### **Förslag till beslut**

1. Planuppdrag för Bollestad 3:4 (KS2021/1196) upphävs
2. Planuppdrag för Rollsbo 1:32 (KS2019/0281) upphävs
3. Planuppdrag för Skolorråde nordost, Ångegärde 5:1 (KS2018/0781) upphävs
4. Planuppdrag för Ytterby-Tunge 1:272 (KS2018/0448) upphävs
5. Planuppdrag för Ytterby-Tunge 1:7 och Hölen 2:1 (KS2012/1408) upphävs

Fredric Arpfjord  
Verksamhetschef Planering och myndighet

Anders Holm  
Sektorchef Samhälle och utveckling

Expedieras till: [Erik.strand55@gmail.com](mailto:Erik.strand55@gmail.com) (för Bollestad 3:4)  
[Lars.petterson@kungalv.se](mailto:Lars.petterson@kungalv.se) (för Rollsbo 1:32)  
[Bertil.pehrsson@telia.com](mailto:Bertil.pehrsson@telia.com) (för Ytterby-Tunge 1:7 och Hölen 2:1)  
[bertil@saltholmsgruppen.se](mailto:bertil@saltholmsgruppen.se) (för Ytterby-Tunge 1:272)  
[asa.berglie@kungalv.se](mailto:asa.berglie@kungalv.se) (för Skolorråde nordost)  
Ida Brogren, Plan/Samhälle och utveckling  
Amanda Staf, Samhälle och utveckling  
Boris Damljanovic, Kart och Mark/Samhälle och utveckling  
Ida Andersson, Plan/Samhälle och utveckling



**KUNGÄLV  
KOMMUN**

# Förslag till kommunstyrelsen – Upphäva planbesked



KUNGÄLV  
KOMMUN

# Förslag till att upphäva positiva planbesked

- I samband med Enhet plan har tagit fram en **planprioritering** över samtliga uppdrag (presenteras på Kommunstyrelsens sammanträde 2023-01-11) har en del ärenden bedömts vara inaktuella.
- Sökanden har kontaktats och getts möjlighet att yttra sig.
- Totalt fem (5) ärenden som föreslås upphävas.
- Enligt regeringens proposition 2009/10:170 framgår att planbeskedet inte bör vara bindande för myndigheter och enskilda. Beslutet är inte ett slutligt ställningstagande från kommunen och det finns därför inget hinder till att avskriva ärenden som tidigare fått ett besked om att inleda detaljplanearbete.





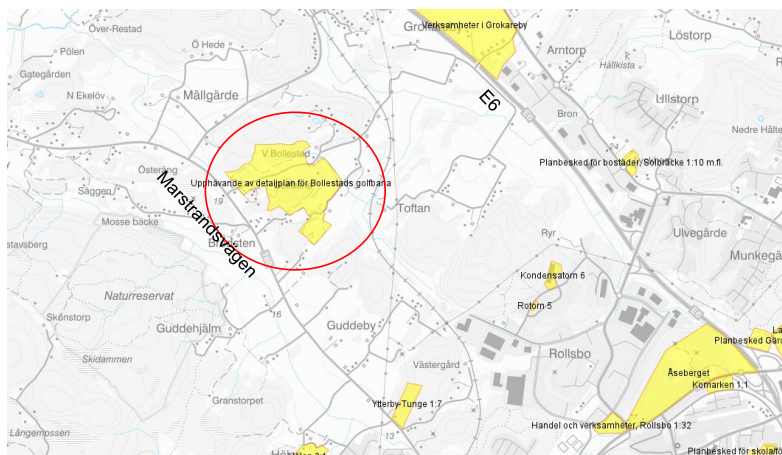
KUNGÄLV  
KOMMUN

# Bollestad 3:4 (KS2021/1196)

- **Sökande:** Bollestad Golf AB
- **Syftet med planansökan:** upphäva detaljplan för att byggnader på den nedlagda golfverksamheten skulle kunna nyttjas till annat.
- **Beslut:** KS 2021-11-30 (Start 2022, antagen 2023)

**Förslag till beslut:** Upphäva planbesked

**Bedömning:** Sökande har själv dragit tillbaka ansökan.





KUNGÄLV  
KOMMUN

# Rollsbo 1:32 (KS2019/0281)

- **Sökande:** BOKAB
- **Syftet med planansökan:** Handel, lager, industri, hantverk
- **Beslut:** KS 2019-04-17 (start 2019, antagen 2021)
- **Information:**
  - Marken köptes av kommunen och planläggs idag för Arenaområdet

**Förslag till beslut:** Upphäva planbeskedet

**Bedömning:** Marken har sålts till Kungälv kommun och planläggs idag för Arenaområdet vid Yttern enligt annat beslut (KF §175/2021).

Sökande har inget att invända.





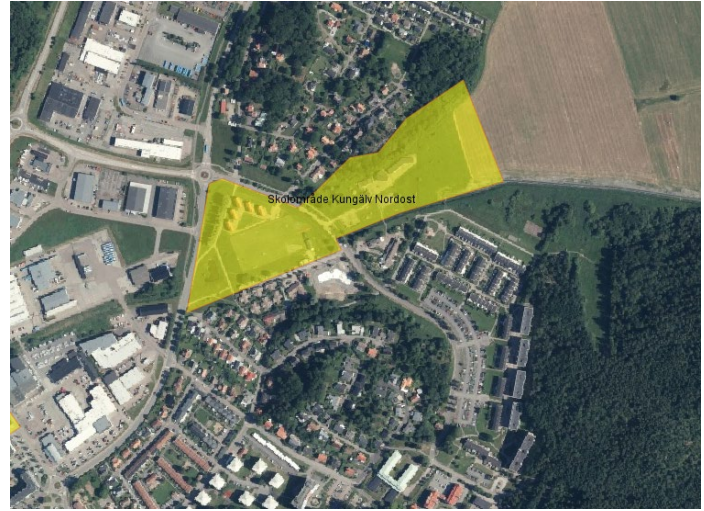
KUNGÄLV  
KOMMUN

## Skolområde Kungälv nordost, Ängegärde 5:1 m.fl. (KS2018/0781)

- **Sökande:** Förvaltningen
- **Syftet med planansökan:** Skola F-6
- **Beslut:** KS 2018-06-28 (Start 2018)

**Förslag till beslut:** Upphäva planbeskedet

**Bedömning:** Ängegärde 5:1 planläggs för äldreboende. Trankärr 2:1 föreslås för förskola i lokaliseringsutredning. I gällande detaljplan finns outnyttjad byggrätt för skola och därför bedöms planläggning enligt ansökan som inaktuell.







KUNGÄLV  
KOMMUN

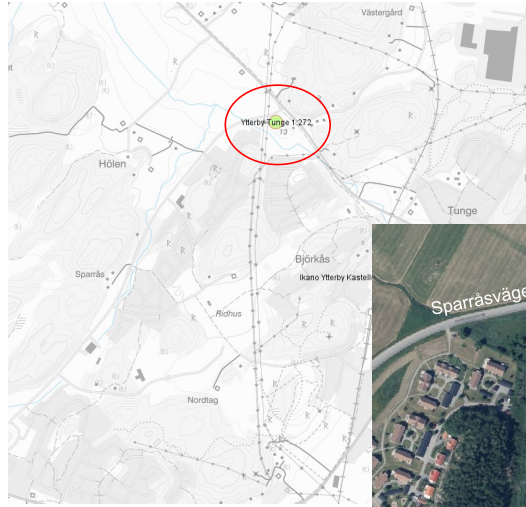
# Ytterby-Tunge 1:272 (KS2018/0448)

- **Sökande:** Saltholmsgruppen (Markägare: Bokab)
- **Syftet med planansökan:** ÅVC i samband med Entré Ytterby, verksamheter/handel
- **Beslut:** Negativt för verksamheter, positivt för ÅVC

**Förslag till beslut:** Upphäva planbesked

**Bedömning:** ÅVC flyttar till Munkegårde, inte längre aktuell med planläggning.

Sökande har inget att tillägga.





KUNGÄLV  
KOMMUN

# Ytterby-Tunge 1:7 + Hölen 2:1 (KS2012/1408)

- **Sökande:** Bertil Pehrsson
- **Syftet med planansökan:** Enbostadshus i grupp
- **Beslut:** KS 2012-10-24 (Start 2017)

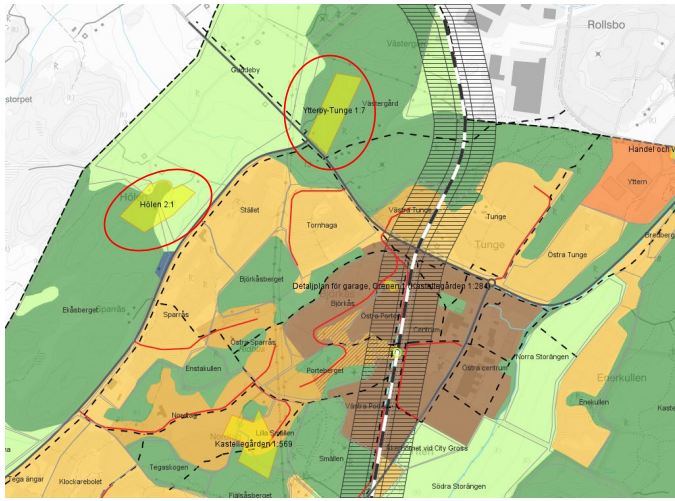
**Förslag till beslut:** Upphäva planbeskedet

**Bedömning:** Ligger utanför både centrala och yttre urbana zonen enligt FÖP Ytterby, och andra planer ska prioriteras före. Ligger i FÖP Ytterby inom *Natur- och rekreationsområde*.

Sökande invänder mot förvaltningens förslag.



# Ytterby-Tunge 1:7 + Hölen 2:1 (KS2012/1408)



Positiva planbesked	▲
Positiva planbesked	
Ytterby resecentrum	▲
Ytterby resecentrum	
Blandad bebyggelse, ny	▲
Blandad bebyggelse ny	
Blandad bebyggelse, befintlig	▲
Blandad bebyggelse befintlig	
Centrumbebyggelse, förtätning	▲
Centrumbebyggelse, ny	
Centrumbebyggelse ny	▲
Centrumbebyggelse ny	
Utbyggnadsordning	▲
Förtätning/omvandling	
Nybyggnation 2035	
Nybyggnation 2050	
Jordbruksmark	▲
Jordbruksmark	
Tekniska anläggningar	▲
Tekniska anläggningar	
Natur och rekreation	▲
Natur och rekreation	

Denna behandling '7/23 Pågående planer' har inget tjänsteutlåtande.



**KUNGÄLV  
KOMMUN**

Sid 1 (3)

## Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn  
Ida Andersson

2023-01-04

### Rättelse av plankarta (Dnr KS2020/0997-48)

#### Sammanfattning

När laga kraftvunnen detaljplan för parkering, Marstrand 44:2 m.fl. (aktnummer 916) exporterades till nationella geodataplattformen upptäcktes att byggrätten för Marstrand 44:9 var felaktigt förändrad från tidigare gällande stadsplan (aktnummer 878).

Syftet med detaljplanen (aktnr 916) var att ändra fastighetsindelning, samt en användningsgräns mellan kvartersmark bostäder och kvartersmark parkering. Detaljplanen skulle inte förändra byggrätter eller bestämmelser, enbart tolka in dessa utifrån för området tidigare gällande stadsplan 878. Byggrätten regleras strikt i tidigare gällande och i ny detaljplanen för att bevara kulturmiljövärdena. Byggrätten för Marstrand 44:9 skulle i den nya detaljplanen, likt de andra fastigheterna ha kvar samma byggrätt som tidigare. Felet bedöms därför vara ett förbiseende enligt §36 i Förvaltningslagen (ett beslut som innehåller en uppenbar felaktighet till följd av myndighetens eller någon annans skrivfel, räknefel eller något annat liknande förbiseende får rättas av den myndighet som har meddelat beslutet).

Rättelsen innebär att byggrätten justeras till att återigen följa byggrätt enligt tidigare gällande stadsplan 878.

#### Juridisk bedömning

Enligt 36 § förvaltningslag (2017:900) får ett beslut som innehåller en uppenbar felaktighet till följd av myndighetens eller någon annans skrivfel, räknefel eller något annat liknande förbiseende rättas av den myndighet som har meddelat beslutet.

#### Förvaltningens bedömning

När laga kraftvunnen detaljplan för parkering, Marstrand 44:2 m.fl. (aktnummer 916) exporterades till nationella geodataplattformen upptäcktes att byggrätten för Marstrand 44:9 var felaktigt förändrad från tidigare gällande stadsplan (aktnummer 878).

Syftet med detaljplanen (aktnr 916) var att ändra fastighetsindelning, samt en användningsgräns mellan kvartersmark bostäder och kvartersmark parkering. Detaljplanen skulle inte förändra byggrätter eller bestämmelser, enbart tolka in dessa utifrån för området tidigare gällande stadsplan 878. Byggrätten regleras strikt i tidigare gällande och i ny detaljplanen för att bevara kulturmiljövärdena.

#### Planförslag

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelsestruktur bevaras och säkerställs. Byggrätten är begränsad både i utbredning på mark och i höjd till att samstämma med befintliga byggnaders volymer, på samma sätt som i tidigare stadsplan.

*Utsnitt från planbeskrivning tillhörande aktuell detaljplan, s. 11.*

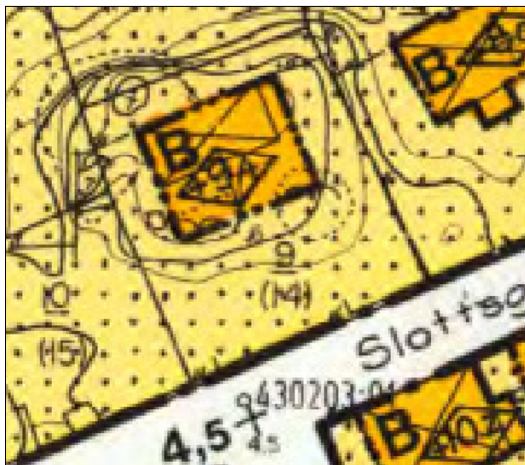
Byggrätten för Marstrand 44:9 skulle i den nya detaljplanen, liksom de andra fastigheterna, ha kvar samma byggrätt som tidigare. Felet bedöms därför vara ett förbiseende enligt §36 i Förvaltningslagen.

Rättelsen innebär att byggrätten justeras enligt nedan karta.



Byggrätt enligt antagen detaljplan aktnr 916

Byggrätt rättelse



Byggrätt tidigare gällande stadsplan Marstrand 878.

**Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål**

Förslag till beslut strider inte mot något av kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål.

**Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030**

Är inte tillämplig.

**Bedömning utifrån politiska styrdokument**

Är inte tillämplig.

**Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv**

Är inte tillämplig.

### **Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv.**

Är inte tillämplig.

### **Ekonomisk bedömning**

Endast administrativa ekonomiska konsekvenser i mycket liten omfattning. Kungälv kommun står för dessa.

### **Förslag till beslut**

1. Rättelse utförs enligt 36 § förvaltningslag (2017:900) av plankarta för detaljplan för parkering, Marstrand 44:2 m.fl. (Akt nr 916) till att byggrätten för fastigheten Marstrand 44:9 motsvarar den tidigare gällande stadsplan 878.

Fredric Arpfjord  
Verksamhetschef planering och myndighet

Anders Holm  
Sektorchef samhälle och utveckling

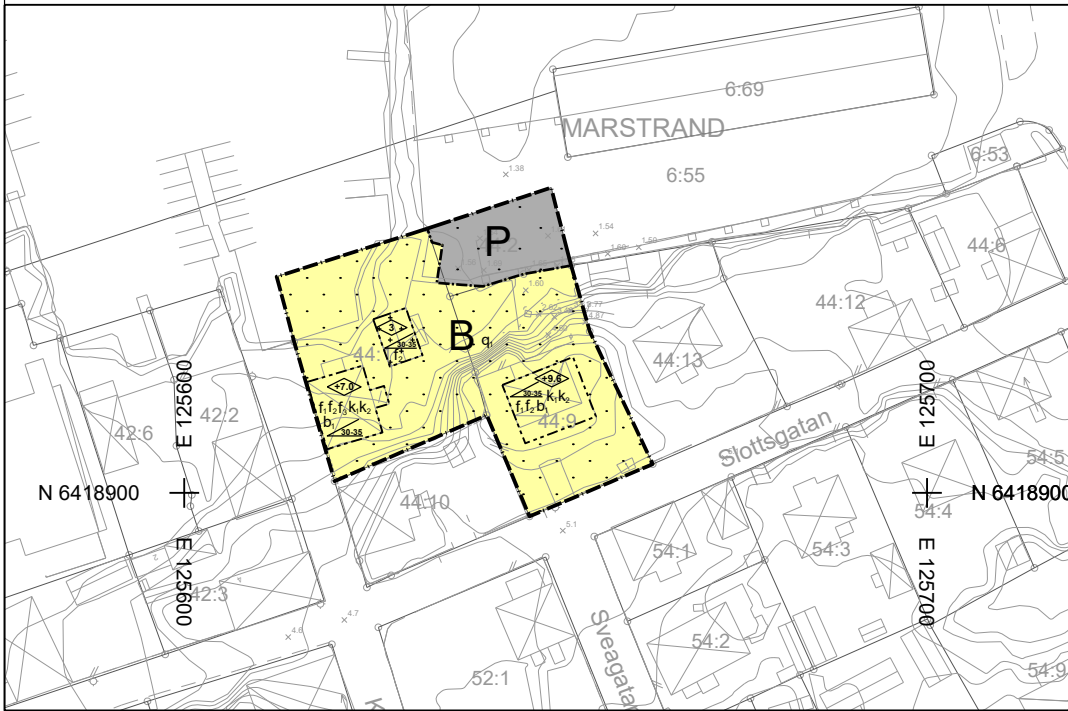
Expedieras till: Ida Andersson, Plan/Samhälle och utveckling  
Ida Brogren, Plan/Samhälle och utveckling

För kännedom till:



# PLANKARTA

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra parkering på fastigheten Marstrand 44.2. Syftet är också att upphäva gällande fastighetsindelingsbestämmelser för fastigheterna Marstrand 44.1, 44.2 och 44.9.



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisade beteckningar. Endast angivet användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- · · · · Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Kvarteretsmark** 44:0 11:1 12:1
- B Bostäder
  - P Parkering

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Byggnadens omfattning

- Marken får inte förses med byggnad 44:0 11:1 12:1
- Endast kompletteringsbyggnad får placeras 44:0 11:1 12:1
- Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan 44:0 11:1 12:1
- Högsta byggnadshöjd i meter 44:0 11:1 12:1
- Takvinkeln får vara mellan de angivna graderna 44:0 11:1 12:1

#### Utformning

1. Tak ska vara av rött tegelstent taktegel 44:0 11:1 12:1
2. Tak ska utformas som sadeltak 44:0 11:1 12:1
3. Fönsters för utpräglas utöver gällande byggnadshöjd 44:0 11:1 12:1

#### Utförande

1. Vid nybyggnad ska huvudbyggnad utföras med vattenrett konstruktion så att byggnad skyddas från nedått överensvarmande vatten 44:0 11:1 12:1

#### Skydd av kulturvärden

1. Tomtens karaktär vad gäller tydlig avgränsning mot gata i form av mur, berg, höjgärd och staket ska bevaras 44:0 11:1 12:1

#### Varsamhet

1. Fasaderna ska vara av trä och målas med milt, ljus kulör 44:0 11:1 12:1
2. Byggnads yttre ska gestaltas med särskilt beaktande av ortens särpräglade miljö, vilken är av riktintresse från kulturhistorisk synpunkt 44:0 11:1 12:1

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandebid

Genomförandebid är 5 kr 44:0 11:1

#### Strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom hela planområdet. 44:0 11:1

#### Extra Upplysningar

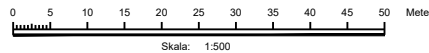
FB.2010:900  
Högsystem: RH2000  
Tomtindelning 14-MAR-97 (fastställt 1997-03-02) upphävs inom hela planområdet.  
Koordinatsystem: SWE1990:12:00  
Grundkartans aktuelldatum: 2021-01-11



Planområde

### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- ☒ Bostad, uthus
- ☒ Skärmtak
- Väg, gångväg
- Staket
- Gärdsgård
- + Ruhnätpunkt
- ~ Höjdnurvor
- Fastighetsbeteckning
- Traktamn
- Traktgräns/fastighetsgräns
- Markhöjder



### ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för parkering  
MARSTRAND 44.2 M.FL.  
Marstrand 44.1, 44.2 och 44.9



Kommunens akttnummer:  
Marstrand 916

Ärendenummer  
KS2020/097

#### Enkeltutvald Plan

Ida Brogren

Upprättad  
2021-08-21

#### Planutvald

Ida Andersson

Antagningsdatum  
2021-10-20, KS 328/2021

Laga kraft

2021-12-23



Filen hittades inte. Den är antingen borttagen eller utcheckad





**KUNGÄLV  
KOMMUN**

Sid 1 (3)

## Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn  
Cecilia Eriksson

2023-01-15

### Plankostnadsavtal (Dnr KS2021/0772-7)

#### Sammanfattning

Kommunfullmäktige gav 2013-05-23 §101/2013 beslut om planbesked för utveckling av Åseberget. Därefter gav kommunstyrelsen förvaltningen i uppdrag att upprätta planprogram för Åseberget (KS2021/0772)

Syftet med planprogrammet är att studera förutsättningarna för att möjliggöra bostadsbebyggelse, verksamheter samt övriga lokaler. Större delen av aktuellt område ägs av Bokab AB, nedan kallad exploatören. Kommunen äger ingen mark inom planprogrammet. Ett förslag på plankostnadsavtal mellan kommunen och Bokab AB har tagits fram vars syfte är att ange förutsättningarna för villkor och kostnader vid upprättandet av ett planprogram för Åseberget. Plankostnadsavtalet syftar även till att klargöra ekonomi och villkor för kommande genomförande av detaljplan/detaljplaner. Förvaltningens bedömning är att plankostnadsavtalet kan godkännas. Utan plankostnadsavtal har kommunen inte en ekonomisk överenskommelse med fastighetsägarna om finansieringen för projektet.

#### Juridisk bedömning

Avtalets innehåll har stämmts av med kommunens jurister. Plankostnadsavtalet har upprättats utifrån tillämpliga lagrum däribland Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

#### Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att plankostnadsavtalet bör godkännas. Utan plankostnadsavtal har kommunen inte en ekonomisk överenskommelse med fastighetsägarna om finansieringen för projektet.

Förvaltningen bedömer att tecknande av föreslaget plankostnadsavtal även är lämpligt för att tydliggöra ramarna för de förutsättningar som kommer att gälla för detaljplaneläggningen och de kommande avtal som reglerar efterföljande genomförande av detaljplan/detaljplaner.

#### Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Plankostnadsavtalet för planprogrammet för Åseberget kopplas till kommunstyrelsens resultatmål om att planberedskap ska finnas för bostäder samt bidrar till resultatmålet ökad kollektiv jobbpendling genom att tillskapa fler bostäder kollektivtrafiknära.

Kommunfullmäktiges strategiska mål:

*Mål nr 3:* Att ge möjlighet till en aktiv fritid för alla åldrar:

- Planområdet är lokaliserat i nära anslutning till det kommande arenaområdet.

---

Postadress: Kungälv kommun, 442 81 Kungälv. Besöksadress: Ytterbyvägen 2, 442 30 Kungälv.  
Telefon: 0303–23 80 00. E-post: kommun@kungalv.se

www.kungalv.se

*Mål nr 5:* Att medborgare och näringsliv ska känna ökat förtroende för kommunen:

- I samband med upprättande av berörda avtal har omfattande dialog förts med aktuell exploatör.

*Mål nr 7:* Att underlätta för invånare och företag som vill reducera klimatutsläppen

- Planområdet är lokaliserat med ett centralt läge och det finns goda förutsättningar att resa med cykel till resecentrum och service.

### **Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030**

Inom ramen för planprogrammet kommer det att redogöras för planrådets förhållande till de miljömål som bedöms relevanta för kommande planförslag. Mål nummer 11, angående Hållbara städer och livsmiljöer är synnerligen relevant sett till bergets potentiella utveckling.

### **Bedömning utifrån politiska styrdokument**

Utvecklingen av Åseberget är i enighet med Kommunens Översiktsplan (ÖP) 2012, som uttryckligen föreslog att ett planprogram som studerade bergets lämplighet för bostäder och verksamheter skulle tas fram.

Arbetet med Åseberget kan också kopplas till Trafikplan (2017) som medger fördelar med hållbar förtätning centralt då detta ger upphov till ökad andel hållbart resande. Bergets centrala lokalisering är en förutsättning för detta. Åsebergets utveckling kan även kopplas an till Attraktiva miljöer och stråk för gång och cykel (2020), då berget och närliggande områden kan bidra till att förminska den barriär som Åseberget och Marstrandsvägen utgör mellan Kungälv och Ytterby.

Att utveckla berget kan slutligen också kopplas an till kommunens Natur och friluftslivsplan. Berget saknar idag helt funktion och användningsområde, att utveckla området och bevara naturen på berget kan tillgängliggöra området för nya funktioner viktiga ur folkhälsoperspektiv.

Den ekonomiska bedömningen inom plankostnadsavtalet utgår ifrån Riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning (2019).

### **Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv**

I planprogramarbetet för Åseberget studeras hur medborgare och brukare påverkas. Barnperspektivet kommer att beaktas under kommande detaljplanearbete genom dialog och upprättande av BKA.

### **Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv.**

Planläggningen bedöms inte påverka arbetsmiljön negativt. Planenheten har dock hög belastning med många pågående detaljplaner, prioritering av planarbetet bedöms därför i förhållande till enhetens personella resurser.

### **Ekonomisk bedömning**

Programkostnaderna betalas av Bokab AB enligt föreslaget plankostnadsavtal. Enligt plan- och bygglagen 12 kap. 9§ får kommunen ta ut en ersättning för att täcka de kostnader som programarbetet innebär för kommunen. Ersättning för programarbetet kommer att tas ut i enlighet med gällande timprisersättning beslutad av kommunfullmäktige vid avtalets ingång. Exploatören ålägger sig att betala för all nedlagd tid som kommunens tjänstepersoner och konsulter lägger på

programarbetet. Detta inkluderar framtagande av grundkarta och fastighetsförteckning. Exploatören ålägger sig även att betala för erforderliga utredningar och underlag.

Den kostnad som regleras i detta avtal gäller för upprättande av planprogram. I händelse av detaljplan kommer ett nytt plankostnadsavtal tas fram mellan inblandade parter.

Plankostnadsavtalets genomförandeavsnitt ger inga direkta ekonomiska konsekvenser. Avtalet sätter ramarna för kommande förhandlingar avseende kostnader och intäkter som kommer att hanteras med exploatören under detaljplaneläggning och kommande exploateringsavtal. Plankostnadsavtalets genomförandedel kommer att ligga till grund för upprättande av exploateringsavtal. Exploateringsavtal ska tecknas i samband med antagande av detaljplan.

Exploatören kommer att betala exploateringsbidrag som avser den faktiska kostnaden för utbyggnad av allmän plats och projektledningskostnader som krävs för att genomföra detaljplanen. Exploateringsbidraget fördelas enligt en princip om respektive parts nytta som tydliggörs i detaljplaneskedet. Exploateringsbidraget slutliga omfattning regleras i kommande exploateringsavtal. Kommunen kommer att förhandla om medfinansieringsersättning i samband med framtagandet av exploateringsavtal.

Den ekonomiska bedömningen utgår ifrån *Riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning*, KS2019/0931.

### Förslag till beslut

1. Upprättat plankostnadsavtal mellan Kungälv kommun och Bokab AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektör får i uppdrag att underteckna Plankostnadsavtalet

Fredric Arpfjord  
Verksamhetschef

Anders Holm  
Sektorschef

Expedieras till: Lars Pettersson, BOKAB [lars.pettersson@kungalv.se](mailto:lars.pettersson@kungalv.se)

För kännedom till: Cecilia Eriksson, Plan/Samhälle och utveckling  
Fredrik Olsson, Kart och mark/Samhälle och utveckling  
Anna Hedlin, Plan/Samhälle och utveckling  
Ida Brogren, Planchef/Samhälle och utveckling  
Fredric Arpfjord, Verksamhetschef/Samhälle och utveckling  
Anders Holm, Sektorschef





**KUNGÄLV  
KOMMUN**

Plankostnadsavtal  
Ärende: KS2021/0772 KS2021/1949  
2022-12-07



# Plankostnadsavtal

PLANPROGRAM FÖR  
DELAR AV FASTIGHETERNA ROLLSBO 1:32, ROLLSBO 2:4,  
ROLLSBO 6:12, KOMARKEN 1:1, KOMARKEN 1:4, MED FLERA,  
"ÅSEBERGET"  
KUNGÄLV, KUNGÄLV KOMMUN

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

# 1. Avtalet

## SYFTET MED PLANKOSTNADSAVTALET

Det här avtalet tecknas mellan Bohusläns Kommunala Exploateringsaktiebolag, nedan kallad exploatör, och Kungälv kommun, nedan kallad kommunen, för upprättande av planprogram för bostäder, verksamheter och allmänna platser vid Åseberget inom delar fastigheterna Rollsbo 1:32, Rollsbo 2:4, Rollsbo 6:12, Komarken 1:1, Komarken 1:4, med flera i Kungälv kommun.

Avtalets syfte är att fastställa kostnader, kostnadsfördelning och parternas olika åtaganden i samband med upprättande av planprogrammet.

Avtalet syftar även till att informera om förutsättningar som kommun och exploatör ska förhålla sig till i samband med kommande detaljplans/-planers genomförande, dvs. efter att planprogram- och detaljplanearbete formellt har avslutats. Faktiska kostnader för nedlagt arbete under detaljplanens genomförandeskede samt övriga kostnader kopplade till detta skede regleras inte i detta avtal utan kommer att regleras i ett kommande exploateringsavtal.

Framtagande av planprogram med efterföljande planläggning syftar till att pröva exploatering enligt Kommunfullmäktiges beslut om positivt planbesked 2013-06-12 § 278/2013 samt beslut om planuppdrag § 2013/404.

## PARTER

### Kungälv kommun

Organisationsnummer	212000-1371
Namn	Samhälle och utveckling
Adress	442 81 KUNGÄLV
Ansvarig chef	Ida Brogren
Handläggare plan	Ida Bjärmark - konsult
Handläggare exploateringsingenjör	Fredrik Olsson/Sandra Vokstrup
E-postadress	ida.bjarmark@kungalv.se, fredrik.olsson2@kungalv.se, sandra.vokstrup@kungalv.se

nedan kallad kommunen

### Exploatören

Organisationsnummer	556069-9539
Företag	Bohusläns Kommunala Exploateringsaktiebolag,
Adress	Trädgårdsgatan 9
Kontaktperson	Lars Pettersson
Telefonnummer	0706-329089
E-postadress	lars.pettersson@bokab.se
Faktureringsadress	Trädgårdsgatan 9, 442 30 Kungälv
Faktureringsreferens	Daniel Åhman

nedan kallad exploatören

Vid byte av handläggare eller kontaktperson ska samtliga parter informeras.

## GILTIGHET

Detta plankostnadsavtal ska godkännas senast 2023-06-31 av kommunstyrelsen genom beslut som därefter vinner laga kraft. Innan samverkansavtalet tas upp för detta godkännande ska det vara undertecknat och godkänt av Exploatören.

Kommunen undertecknar samverkansavtalet när beslutet vunnit laga kraft.



## TIDIGARE ÖVERENSKOMMELSER, ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Alla tidigare avtal, skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått avtalet ersätts av innehållet i detta avtal med ev. bilagor. Ändringar och/eller tillägg till detta avtal ska, för att äga giltighet mellan parterna, upprättas skriftligen och vara behörigt undertecknade.

Avtalet gäller till dess att det ersätts av exploateringsavtal, nytt plankostnadsavtal, annat avtal, annan överenskommelse eller då samverkan avbryts.

## ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Exploatören får inte överlåta det här avtalet till någon annan fysisk eller juridisk person, utan kommunens skriftliga medgivande.

## ÄNDRADE FÖRUTSÄTTNINGAR

Båda parterna ska underhand och utan dröjsmål kommunicera och informera motparten i frågor som är av betydelse för programarbetet och dess framtagande.

Exploatören är medveten om att vissa önskemål inte alltid kan tillgodoses, även om förutsättningarna från början bedömdes positiva för en planläggning.

Eftersom det under programarbetets gång kan komma fram information som gör att den planläggning som det här avtalet syftar till inte längre är lämplig, kan kommunen inte garantera att programarbetet leder fram till ett godkänt planprogram.

Om omfattning och innehåll ändras väsentligt ska den ändrade inriktningen förankras politiskt hos kommunen och ett nytt avtal tecknas.

## UPPSÄGNING AV AVTALET

Båda parterna har rätt att säga upp avtalet. I så fall upphör samarbetet omedelbart och programarbetet avbryts. Uppsägningen från exploatören ska vara skriftlig. Ett beslut från kommunen att avbryta programarbetet medför att Avtalet upphör att gälla. Skulle planprogramshandläggningen avbrytas ska exploatören betala upparbetade plankostnader till och med avbrottet. I det fall kommunen har beställt arbeten, som ej går att återkalla, innan samarbetet avbröts ska exploatören stå för sin andel av dessa kostnader. Kommunen ska i den mån det är möjligt försöka begränsa sådana kostnader för exploatören.

Kommunen kan inte garantera godkännande av planprogram utan reserverar sig för den prövning av planprogrammet som kommunen och beslutande myndigheter utför.

Exploatörerna äger ej rätt till ersättning/skadestånd från kommunen om programarbetet avbryts, planprogrammet inte godkänns eller om exploateringen oavsett skäl inte kan genomföras.

## HÄVNING AV AVTALET

Om exploatören inte uppfyller sina skyldigheter enligt detta avtal så har kommunen rätt att häva det. Likaså om exploatören inte kommer in med det underlag som krävs eller betalar fakturor inom överenskommen tid. Hävningen ska föregås av en skriftlig uppmaning om vad som ska åtgärdas inom en viss tid och att utebliven åtgärd leder till hävning. Meddelandet ska vara skriftligt.

Vid hävning av avtalet ska exploatören betala upparbetade plankostnader tills dess att avtalet hävs. I det fall kommunen, innan hävning, har beställt arbeten som ej går att återkalla ska exploatören stå för sin andel av dessa kostnader. Kommunen ska i den mån det är möjligt försöka begränsa sådana kostnader för exploatören. Exploatören äger ej rätt till ersättning/skadestånd från kommunen om avtalet hävs.



## TVIST

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal och ur avtalet uppkomna rättsförhållanden ska, om parterna inte enas om annat, hänskjutas till svensk allmän domstol.

# 2. Programarbetet

## BAKGRUND

Avsikten med planprogrammet är att möjliggöra för byggnation av bostäder, verksamheter och allmänna platser vid Åseberget inom delar av fastigheterna Rollsbo 1:32, Rollsbo 3:14, Komarken 1:1, och Kastellegården 1:22 med flera i Kungälv's kommun.

## OMRÅDESAVGRÄNSNING

Programområdet är beläget på en höjd öster om E6:an och norr om Marstrandsvägen. De större fastigheter som berörs av programmet är delar av fastigheterna; Rollsbo 1:32, Rollsbo 3:14, Komarken 1:1 och Kastellegården 1:22. Programområdet omfattar även flera mindre fastigheter som inte listas här, se kartbild nedan. Området kan komma att justeras under pågående programarbete.

Programområdet:

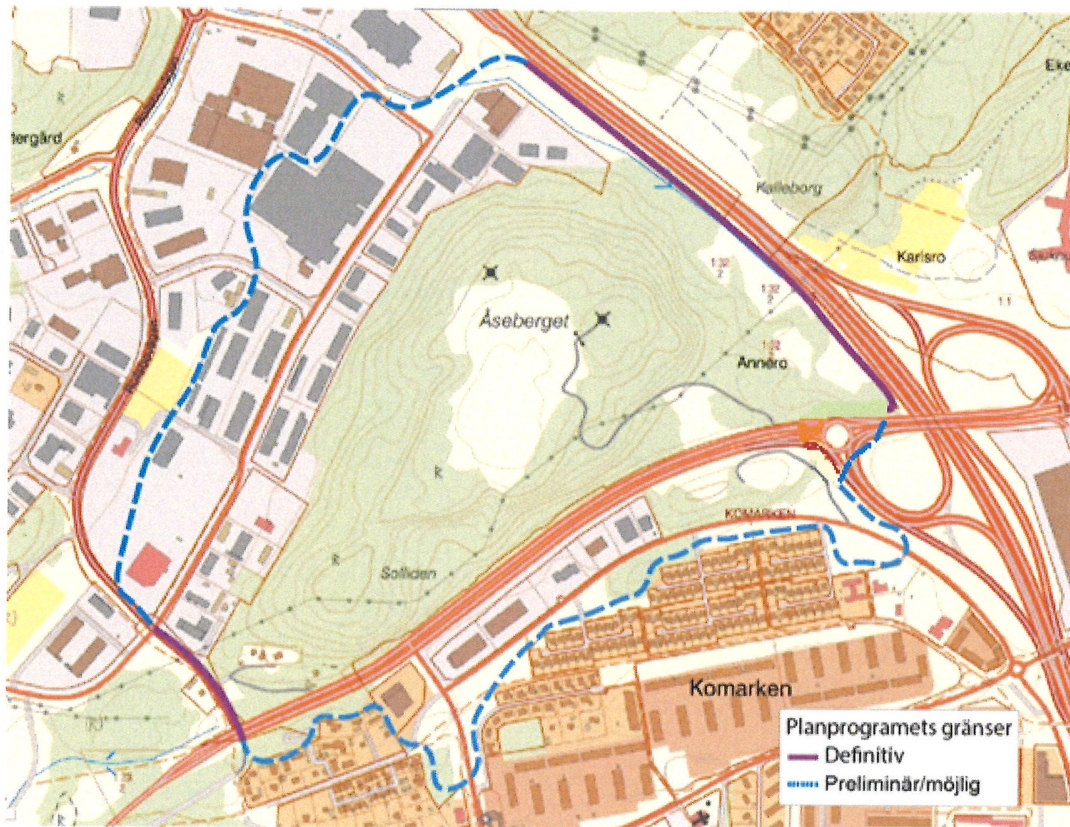


Bild över programområdet - ungefärlig avgränsning.

## PROCESSEN

Planläggning av mark styrs i huvudsak av plan- och bygglagen. Förutom lagar finns det också föreskrifter, riktlinjer och andra typer av styrande dokument som kommunen behöver förhålla sig till under processens gång.

Handlingar som upprättas i samband med arbetet enligt ovan är kommunens egendom.

## PRELIMINÄR TIDPLAN

Samråd 3:e kvartalet 2023  
Godkännande 4:e kvartalet 2023

Tidplanen är endast en preliminär uppskattning. Parterna är medvetna om att avvikelser från upprättad tidplan kan uppkomma och har vid sådana avvikelser inga ersättningsanspråk på varandra.

## PARTERNAS ÅTAGANDE

Parterna är överens om att arbetet med planprogrammet sker genom samarbete.

### KOMMUNENS ÅTAGANDE

Kommunen ansvarar för att ta fram programhandlingar, grundkarta, fastighetsförteckning och andra erforderliga handlingar för att genomföra planprocessen samt i övrigt svara för planprogrammets formella handläggning.

Kommunen tillsätter de resurser och kompetenser som behövs för att driva programarbetet och efterföljande detaljplan och genomförande.

Kommunen ansvarar för beställning av erforderliga utredningar för framtagande av planprogram. Beställningsunderlag och kostnad ska stämmas av med Exploatören innan beställning görs. I beställningsunderlag ska kommunen skriva in att Exploatören ska kunna kontakta utredaren för frågor och informationshämtning, liksom kommunen som beställare.

### EXPLOATÖRENS ÅTAGANDE

Exploatören ska medverka i planläggningen och ska på egen bekostnad tillhandahålla egna resurser och erforderligt underlag till planprogrammet. Underlaget kan exempelvis bestå av projektbeskrivningar, ritningar, illustrationer och analyser. Det åligger exploatören att i samråd med kommunen tillse att underlaget får den omfattning och kvalitet som behövs.

## 3. Plankostnad

Enligt plan- och bygglagen 12 kap. 9§ får kommunen ta ut en ersättning för att täcka de kostnader som programarbetet innebär för kommunen. Ersättning för programarbetet kommer att tas ut i enlighet med gällande timprisersättning beslutad av kommunfullmäktige vid avtalets ingång. Exploatören ålägger sig att betala för all nedlagd tid som kommunens tjänstepersoner och konsulter lägger på programarbetet. Detta inkluderar framtagande av grundkarta och fastighetsförteckning. Exploatören ålägger sig även att betala för erforderliga utredningar och underlag.

Den kostnad som regleras i detta avtal gäller för upprättande av planprogram. I samband med starten av detaljplanearbete kommer ett nytt plankostnadsavtal upprättas.

## PRELIMINÄR KOSTNADSBEDÖMNING PROGRAMARBETE

Kostnadsbedömningen är en uppskattning av den arbetstid som kommunens tjänstepersoner och konsulter kommer att behöva för programarbetet. Utredningar under programarbetet inkluderas inte i kostnadsuppskattningen. Uppskattningen är gjord inför starten av programarbetet, då det kan uppkomma nya frågor som behöver hanteras under programarbetets gång, ska den ses som en preliminär bedömning. Handläggaren följer löpande upp arbetad tid mot budget och rapporterar avvikelser så tidigt som möjligt. Skulle



Plankostnadsavtal  
Ärende: KS2021/0772 KS2021/1949

arbetet kräva mindre arbetstid än beräknat betalar exploatören enbart för den nedlagda tiden. Arbete som föränleds av förändringar i angivna förutsättningar eller tillkommande moment så som överklagan/överprövning är inte inkluderade i den preliminära bedömningen, dessa kostnader faktureras i förekommande fall enligt nedlagd tid.

#### UPPARBETADE PLANPROGRAMSKOSTNADER

I samband med undertecknandet av detta plankostnadsavtal godkänner Exploatören att denne faktureras för kostnader avseende tidigare utförda utredningar samt upparbetade planprogramskostnader.

#### KOSTNADSFÖRDELNING

Exploatören ska betala alla plankostnader för framtagande av planprogram och kommande detaljplan. Reglering av Kungälv's kommuns andel av plankostnader för planprogram och kommande detaljplan ska regleras efter eller i slutet av detaljplanearbetet, när det är klarlagt hur fördelningen av kvartersmark blir mellan Parterna.

I det fall utredning i samband med programarbetet enbart berör den ena parten ska den parten stå för hela utredningskostnaden.

#### UTREDNINGAR

Följande utredningar har bedömts relevanta för planprogrammet:

- VA- och dagvattenutredning
- Geoteknisk och geofysisk utredning
- Trafikutredning
- Buller-och vibrationsutredning
- Markmiljö - Miljöteknisk markundersökning, riskbedömning, riskvärdering, åtgärdsförslag
- Mobilitetsutredning
- Arkeologisk utredning
- Naturvärdesinventering
- Utredningen om flytt av befintliga infrastrukturer

Ytterligare utredningar kan komma att behövas under programarbetets gång.

#### DEBITERING

Var tredje månad faktureras den faktiska kostnaden som under perioden föränletts av arbete med ovanstående planprogram.

Timkostnaden för kommunens tjänstepersoner är vid avtalstidpunkten 900 kr/timme. Kommunen kan efter överenskommelse med exploatören komma att anlita konsulter för handläggning av programarbetet. Exploatören ska då betala den fulla kostnaden för den/de eventuella konsulten/konsulterna.

Kostnader för konsulter och utredningar faktureras var tredje månad.

Eventuell överklagan/överprövning debiteras löpande i förekommande fall.

#### BETALNING

Betalning sker mot faktura. Av fakturan framgår arten och omfattningen av utfört arbete. Fakturan ska betalas inom 30 dagar från fakturadatum. Är parterna oense om någon del av fakturan ska ostridigt belopp betalas. Vid försenad betalning utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.

## 4. Genomförande

Detta kapitel syftar till att informera om åtgärder, kostnader och avtal kopplade till kommande genomförande av exploateringen, efter detaljplaneläggning. Detta kommer att regleras närmare i ett senare skede i form av ett exploateringsavtal. Genomförandedelen avser kommande detaljplaneområde och benämns nedan planområdet.

Eventuell fördelning av kostnader och åtaganden regleras i kommande exploateringsavtal.

Punkter under "Genomförande" kommer i samband med detaljplanestart att överföras till nytt plankostnadsavtal för detaljplanearbetet.

### EXPLOATERINGSAVTAL

Kommande plankostnadsavtal ska i samband med antagande av detaljplanen ersättas med ett Exploateringsavtal. Exploateringsavtal ska arbetas fram parallellt med kommande detaljplaneprocess och vara undertecknat av exploatören innan antagandehandlingen för detaljplanen tas upp för beslut i kommunen. Undertecknande av kommunen sker efter att kommunens antagandebeslut har fått laga kraft.

Exploateringsavtal ska villkoras av att detaljplanen får laga kraft. Parterna avser att i exploateringsavtal reglera samtliga frågor rörande förutsättningar för genomförandet av detaljplan och byggnation.

### EXPLOATERINGSBIDRAG

Exploatören skall betala exploateringsbidrag som avser de faktiska kostnaderna för utbyggnad av allmän plats och projektledningskostnader som krävs för genomförande av detaljplan. Exploateringsbidraget fördelas enligt en princip om respektive parts nytta som tydliggörs i detaljplaneskedet/-skedena. Exploateringsbidragets slutliga omfattning regleras i kommande exploateringsavtal/genomförandeavtal.

Uttagande av gatukostnadsersättning kan eventuellt bli aktuellt inom planområdet.

### FINANSIERING AV INFRASTRUKTUR

Det kommer sannolikt att krävas åtgärder på vägar, gång- och cykelbanor och andra anläggningar utanför planområdet, till följd av exploateringen i planområdet, och exploatörerna inom planområdet ska helt eller delvis finansiera detta.

### MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING

Medfinansieringsersättning ska tas ut och regleras i kommande exploateringsavtal. Detta kommer att ske genom förhandling, enligt vid var tid gällande kommunala riktlinjer för medfinansieringsersättning. Med medfinansieringsersättning avses ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för eller motsvarande sådan ersättning.

### MARKÖVERLÅTELSE

Beroende på detaljplanens utformning kan det bli aktuellt med marköverlåtelser mellan Kommunen och Exploatören. Slutliga fastighetsgränser avgörs och läggs fast genom efterföljande lantmäteriförrättning.

Mark som planläggs som allmän plats ska överlåtas till Kungälv kommun.

### LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR, SERVITUT OCH ANDRA RÄTTIGHETER

Exploatören ska ansöka om och bekosta fastighetsbildning för sina exploateringsområden (kvartersmark) som krävs för genomförande av detaljplan, inklusive gemensamhets-



anläggningar och samfällighetsföreningar. Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning för fastighetsreglering av allmän platsmark. Huvudprincipen är att exploatören ska bekosta fastighetsbildningen. Eventuella servitut som behöver säkerställas, på exploatörens mark inom planområdet till förmån för kommunal fastighet, ska som huvudprincip upplåtas utan ersättning.

Belastningar på berörda fastigheter ska utredas under detaljplaneprocessen.

## LEDNINGSRÄTT

Eventuella kommunala ledningar (inklusive kommunala bolag) som behöver säkerställas, på exploatörens mark inom planområdet, ska som huvudprincip upplåtas med ledningsrätt. Kommunen ska ansöka om och bekosta förrätningskostnader för ledningsrätt för kommunala ledningar.

## TEKNISKA FRÅGOR

### ALLMÄN PLATS

Allmän plats inom detaljplan ska ha kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen alternativt Exploatören svarar för utbyggnaden av anläggningar på allmän platsmark. Kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats klargörs i kommande exploateringsavtal.

### VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Kommunen kan komma att inordna området i verksamhetsområdet där kommunen alternativt exploatören svarar för utbyggnaden av Va-anläggningar. Exploatören betalar anslutningsavgift i enlighet med vid var tidpunkt gällande va-taxa om kommunen bygger ut va-anläggningarna. Om exploatören bygger och bekostar utbyggnad av va-anläggningar, beslutas det senast innan projektering. Det tas då fram ett separat avtal mellan parterna som reglerar hur kostnader för anslutning ska hanteras.

Om fastigheterna idag har en förbindelsepunkt för vatten och avlopp betalar Exploatören eventuell ytterligare anslutningsavgift eller lägenhetsavgift i enlighet med vid var tidpunkt gällande va-taxa. Utbyggnad av allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar kommer att krävas för att tillgodose planområdets behov. Kommunen genom VA-kollektivet ansvarar för utbyggnad av allmänna VA-ledningar.

Exploatören ska betala anläggningsavgift i enlighet med vid betalningstidpunkten gällande Va-taxa. Avgiften debiteras i samband med att förbindelsepunkt har delgivits.

### DAGVATTEN

Dagvattenhantering inom planområdet ska följa Kungälv kommuns vid var tid gällande dagvattenpolicy antagen av kommunfullmäktige. Även kommande dagvattenutredningar som tas fram under detaljplanläggningen ska ligga till grund för lämpligt val av teknisk lösning för dagvattenhanteringen inom planområdet.

### VÄRME, EL OCH FIBER

Blivande byggnation inom planområdet bör om möjligt anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Under program- och detaljplanearbetet kommer kapaciteten i fjärrvärmenätet och framtida utbyggnad av detta inom området att utredas närmare. Det åligger exploatören att träffa särskilt avtal om anslutning med Kungälv Energi AB, som då även tar ut en anslutningsavgift.

Planområdet ska anslutas till befintligt elnät som ägs av Kungälv Energi AB. Eventuellt tillkommande avgifter för elförsörjning betalas av respektive part. Placering av transformatorstationer behöver ses över i planarbete.

Byggnader inom planområdet ska ges möjlighet att ansluta till fibernätet.

Plankostnadsavtal  
Ärende: KS2021/0772 KS2021/1949

## BYGGNATION INOM KVARTERSMARK

### AVFALLSHANTERING

För avfallshantering ska vid var tid gällande avfallsföreskrifter följas.

### BYGGLOVSavgift OCH ANDRA avgifter OCH TAXOR

Exploatören ska betala bygglovsavgift samt övriga av kommunfullmäktige beslutade anslutningsavgifter och taxor.

När plankostnader betalats enligt plankostnadsavtal som ligger till grund för planprogram och framtida detaljplan behöver Exploatören, eller framtida köpare av dennes fastigheter, inte betala planavgift i samband med bygglov inom det planområde kommande detaljplan avser.

### PARKERING

Parkeringsbehovet för kommande exploatering ska i första hand tillgodoses inom aktuellt planområde. Parkeringsbehovet och möjlighet till parkeringsfriköp kommer att utredas i planarbetet. Den vid tidpunkten för prövningen gällande parkeringsnorm för Kungälv kommun ska tillämpas.

### KOMMUNAL SERVICE

Det stora tillskottet av bostäder inom planområdet kommer att generera ett ökat behov av kommunal service. Delar av detta ökade behov behöver tillgodoses genom att byggrätter för ändamålet tillskapas inom planområdet, till exempel avseende förskola/skola.

### MILJÖ- SAMT TILLGÄNGLIGHETSANPASSNING AV BYGGNATION

Kommunen uppmuntrar till miljöanpassad byggnation. Det gäller till exempel energieffektiva bostäder, hållbara materialval, insatser för biologisk mångfald samt underlättande för de boende att göra hållbara val i vardagen. Även byggprocessen bör vara resurs- och energieffektiv för att minska dess negativa miljöpåverkan.

### BLANDADE UPPLÅTELSEFORMER

Kommunen ser positivt på byggnation med blandade upplåtelseformer, så som till exempel hyresrätter och bostadsrätter. I kommunen finns också behov av andra boendeformer, mer riktade mot olika samhällsgrupper. Detta som ett led i att bygga för alla skeden i livet och för alla samhällsgrupper.

### GESTALTNINGSPRINCIPER

Exploatören ska följa de gestaltungsprinciper som beskrivs i kommande detaljplans/-ers planbeskrivning och eventuellt gestaltungsprogram.

Detta avtal har upprättats i två identiska exemplar varav parterna tagit var sitt.

Kungälv 2023-  
För Kungälv kommun

Kungälv 2022- 12-13  
För BOKAB

.....  
Miguel Odhner

  
.....  
Lars Pettersson

Kungälv 2023-  
För Kungälv kommun

Plankostnadsavtal  
Ärende: KS2021/0772 KS2021/1949

.....  
Haleh Lindqvist





**KUNGÄLV  
KOMMUN**

Sid 1 (5)

## Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn  
Ida Bjärmark

2022-12-20

### **Förslag till beslut - Planuppdrag för detaljplan för Gärdet 1:1 (Dnr KS2022/2438-1)**

#### **Sammanfattning**

Positivt planbesked har givits för detaljplan för handel på fastigheten Gärdet 1:1.

Exploatören är Biltema Real Estate Sweden AB, som önskar uppföra en byggnad med ca 8 600 kvm handel samt tillhörande parkering.

Det aktuella området mellan sjukhuset och E6 och består delvis av jordbruksmark och delvis av en kulle. I området finns fjärrvärmeledning, vatten- avlopps- och dagvattenledningar som kommer att behöva flyttas vid exploatering. Även befintlig gång- och cykelväg mot Munkegårde kommer behöva flyttas. Dagvattenhanteringen kommer behöva lösas lokalt inom området med rening och fördröjning.

Flertalet utredningar kommer att behövas i samband med planläggningen.

Det föreslås att förvaltningen ska få i uppdrag att upprätta detaljplan för Gärdet 1:1. Detaljplanen bedöms kunna antas år 2025.

#### **Juridisk bedömning**

Eventuell planläggning enligt förslaget kommer att hanteras utifrån plan- och bygglagen.

Miljöbalkens 2 kap 6 § anger att en åtgärd som tar i anspråk ett mark- eller vattenområde ska placeras utifrån vad som är lämpligt med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön.

#### **Förvaltningens bedömning**

##### *Bakgrund*

Kommunstyrelsen gav 2022-04-27 positivt planbesked för att upprätta en ny detaljplan för handel på fastigheten Gärdet 1:1.

Exploatören är Biltema Real Estate Sweden AB, som önskar uppföra en byggnad med ca 8 600 kvm handel samt tillhörande parkering. Totalt behövs en yta på ca 25 000kvm.





Bild 1. Det aktuella områdets lokalisering i Kungälv

Fastigheten ägs idag av Kungälv kommun. Det aktuella området är delvis inventerad jordbruksmark och delvis en kulle. Området sluttar mot E6. Höjdskillnaden inom området är 7-12 meter, från lägsta nivå utmed utfarten till E6 till högsta mot skogen till norr samt toppen på kullen. Området ligger 400-700 meter nordväst om Kongahälla/Gärdet med bl.a. bostäder, handel, service och skola.

Gällande översiktsplan 2010, lagakraftvunnen 2012, anger delar av området som närströvsområde. Området har inte stöd för exploateringen i översiktsplanen.

Aktuellt område omfattas av stadsplan nr 1753+1753a, lagakraftvunna 1988 och 2017 anger området i sin helhet som "park eller plantering".

I området finns fjärrvärmeledning, vatten- avlopps- och dagvattenledningar som kommer att behöva flyttas vid exploatering. Det kan eventuellt även finnas andra ledningar i området.

Området ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt VA.

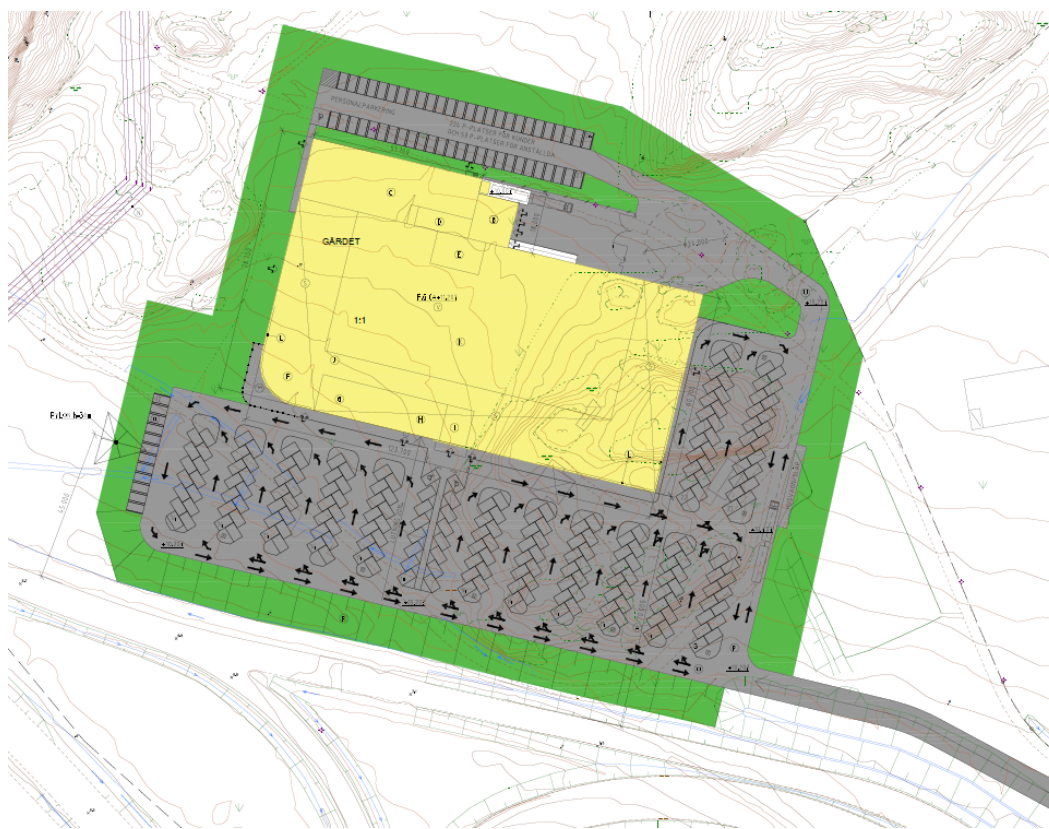


Bild 2. Illustration från planansökan med förslag på placering av byggnad och parkering.

I planansökan har man placerat en ny infartsväg över ett befintligt dike. Diket omhändertar inte enbart motorvägens dagvatten från vägbanan utan är också en del av Komarksbäcken. Komarksbäcken avleder dagvatten ifrån halva Rollsbo industriområde och hela norra Kungälv. Komarksbäcken är öringsförande, vilket innebär krav på dagvattenkvaliteten i utsläppspunkt. Dagvattnet kommer behöva renas och fördröjas inom kvartersmarken innan det når förbindelsepunkt eller recipient.

Volymen på diket kan inte minskas utan att kommunen riskerar översvämningar på motorvägen, Kongahälla bostadsområde och i områdena uppströms och nedströms då specifikt Ytterbyvägen.

Området ligger inom 150 meter från farligt gods-led, vilket innebär att riskutredning behöver göras i planarbetet. Det finns även kvicklera i marken enligt geoteknisk utredning GF369 från 1985, behov av ytterligare geoteknisk utredning finns.

Större delen av området ligger inom inventerad jordbruksmark. Bedömning av brukningsvärdet behöver göras under eventuellt planarbete.

Områdets placering förutsätter ny anslutning till Marstrandsvägen. Trafikutredning behövs, kapaciteten i det kommunala trafiksystemet samt E6 behöver utredas med tillkommande trafikallsträng. Trafiken kan även ge upphov till buller för Kungälvs sjukhus, samt eventuellt ljus- och luftföroreningar.

Kungälvs sjukhus har helikopterplats med inflygningsväg som kommer att behöva beaktas. Flyghinderanalys föreslås.

Inga kända fornlämningar finns inom aktuellt område. På fastigheten har det dock legat en gård, eventuellt finns fornlämningar.

#### **Bedömning**

Start av planuppdrag för Gärdet 1:1 överensstämmer med positivt planbesked.

En prövning av handel på platsen bedöms möjlig att pröva med detaljplan. Lämplig omfattning och placering får utredas i detaljplaneläggningen. Planläggningen innebär att fastighetsreglering mellan kommunen och sökande behöver ske.

För att minimera påverkan på naturen bör planläggning ske så att byggnader, vägar och anläggningar anpassa till terrängen så långt det är möjligt. Befintlig gång- och cykelväg är mycket viktig för tillgängligheten och ny koppling över Marstrandsvägen behöver studeras i planläggningen.

Inom planläggningen kommer utredningar behövas rörande bl.a. underjordiska ledningar, dagvatten/skyfall, farligt gods, geoteknik, trafik, ljus, luftkvalitet, buller, flyghinder, fornlämningar samt brukningsvärde för jordbruksmark.

### **Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunstyrelsens resultatmål**

Föreslagen planläggning kommer vid färdigställande att bidra till målet planberedskap för bostäder, verksamhetsmark och handel.

Planläggningen kan även knytas till kommunstyrelsens resultatmål nummer 7 som berör ”förbättrat näringslivsklimat” då planläggningen för handel och verksamhet kommer bidra till att stärka och utveckla näringslivet.

### **Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030**

Stora delen av de delmål som Agenda 2030 behandlar rör åtgärder på en högre nivå än aktuellt ärende, men följande delar kan vara aktuella att beakta vid planeringen av området:

- Dagvattenhanteringen bör utformas både för att både bidra till rent vatten och för att minska effekterna av klimatrelaterade katastrofer i form av översvämningar.
- Befintliga ekosystem och biologiska mångfald ska värnas i möjligaste mån. Komarksbäcken bör inte påverkas negativt av planerad exploatering.
- Energiförsörjning och avfallshantering för verksamheten kan beaktas och hållbara lösningar bör möjliggöras och uppmuntras.

### **Bedömning utifrån politiska styrdokument**

Gällande översiktsplan 2010, lagakraftvunnen 2012, anger delar av aktuellt område som närströvsområde. Enligt Naturvårds- och friluftsplänen ska inte omfattande exploatering ske inom närströvsområden.

Näringslivsstrategi för Kungälv kommun 2035 har som syfte att tala om hur Kungälv kommun ska arbeta för att skapa bättre förutsättningar för företagande. Ett av målen är att Kungälv kommun är en del av en storstadsregion i Europa som har bäst klimat för företagande. Att möjliggöra för företag att expandera i kommunen bedöms vara i linje med näringslivsplanens syfte och målsättning.

I planarbetet ska kommunens dagvattenplan följas. Denna anger bl.a. att dagvatten i första hand ska fördröjas på respektive fastighet.

### **Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv**

Föreslagen åtgärd är positiv ur ett näringslivsperspektiv då nya företag kan etablera sig i kommunen. Då infrastruktur redan är utbyggd i närområdet kan föreslagen åtgärd anses vara positiv ur ett skattebetalarperspektiv då inga investeringar i infrastruktur sannolikt kommer att behövas.

Detaljplanen innebär att tillgången till närstövområden påverkas negativt, men läget intill Marstrandsvägen, E6 och dess på- och avfarter minskar dess rekreationella värde samt dess värde

och lämplighet som lek- och rekreationsyta för barn. Flyttad gång- och cykelväg behöver utföras så att det fortsatt är en trygg och gen väg mellan Munkegårde och centrala Kungälv.

Miljöenheten har påtalat risk för ökade ljus- och bullerstörningar samt försämrad luftkvalitet för Kungälv sjukhus. Detta bedöms vara negativt ur ett medborgarperspektiv. Sett ut demokratiperspektiv får medborgare chans att yttra sig i detaljplanens samråd och granskning.

#### **Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv.**

Föreslagen åtgärd kommer att medföra behov av resurssättning för att utföra detaljplanarbetet.

#### **Ekonomisk bedömning**

Planläggning kommer att föregås av att plankostnadsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören.

Ett behov av kommunala följdinvesteringar har identifierats. Det handlar främst om flytt av underjordiska ledningar, men även flytt av gång- och cykelväg. Den största kostnaden kommer vara flytt av fjärrvärmeledning, i en tidig prognos beräknas den kosta högst 4 miljoner. Det tillkommer även andra kostnader för vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. Avtal för bekostande av dessa åtgärder kommer att upprättas mellan kommun och exploatör innan plangenomförandet påbörjas.

#### **Förslag till beslut**

1. Förvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för Gärdet 1:1.

Fredric Arpfjord  
Verksamhetschef planering och myndighet

Anders Holm  
Sektorchef samhälle och utveckling

Expedieras till: Biltema Real Estate Sweden AB  
Gunilla Carlsson Gremner, Planenheten

För kännedom till: Fredric Arpfjord, Plan/Samhälle och utveckling  
Ida Brogren, Plan/Samhälle och utveckling  
Amanda Staf, Projektenheten/Samhälle och utveckling  
Ida Bjärmark, Plan/Samhälle och utveckling

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-04-27

Sida

29 (40)

§ 106/2022

## Planbesked för handel, Gärdet 1:1 (Dnr KS2021/2015)

### Sammanfattning

Ansökan avser byggnation av cirka 8 600 kvm handel, det tillkommer parkering för ändamålet. Totalt behövs ca 25 000 kvm yta.

Det aktuella området är delvis inventerad jordbruksmark och delvis en kulle. Området sluttar mot E6. Höjdskillnaden inom området är 7-12 meter, från lägsta nivå utmed utfarten till E6 till högsta mot skogen till norr samt toppen på kullen. Området ligger 400-700 meter nordväst om Kongahälla/Gärdet med bl.a. bostäder, handel, service och skola.

I området finns fjärrvärmeledning, vatten- avlopps- och dagvattenledningar som kommer att behöva flyttas vid exploatering. Det kan eventuellt även finnas andra ledningar i området.

En prövning av handel på platsen bedöms möjlig att pröva med detaljplan. Lämplig omfattning och placering får utredas i detaljpanelägningen. Planläggningen innebär att fastighetsreglering mellan kommunen och sökande behöver ske.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Planbesked för handel, Gärdet 1:1

Bilaga Ritningsförteckning A 210824.pdf

Bilaga A40.2-101\_FSL\_A1L\_210824.pdf

Bilaga begaran-om-planbesked\_påbörjad (Nyköping).pdf

Bilaga M00-01-00\_FSL\_A1\_210824.pdf

Bilaga M00-01-01\_FSL\_A1\_210824.pdf

Bilaga M00-01-02\_FSL\_A1\_210824.pdf

Bilaga Mailkommunikation, ansökan

Bilaga Protokollsutdrag - Planbesked för handel, Gärdet 1:1 - Utskottet för Samhälle och utveckling

### Beslut

1. Ett positivt planbesked ges, enligt 5 kap. 2 § Plan- och bygglagen (PBL).
2. Planläggning bedöms preliminärt, under nu kända förutsättningar, kunna påbörjas 2023 och detaljplan antas 2025. Denna uppskattning kan ändras.

**Avgift:** 19 320 kr

Avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

### Övriga upplysningar

Detta beslut kan inte överklagas.

Expedieras till: Biltema Real Estate Sweden AB  
Gunilla Carlsson Gremner, Planenheten

**KOMMUNSTYRELSEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-04-27

Sida

30 (40)

För kännedom till: Fredric Norrå, Planering och myndighet/Samhälle och utveckling  
Ida Brogren, Plan/Samhälle och utveckling  
Amanda Staf, Projektenheten/Samhälle och utveckling  
Anna Hedlin, Plan/Samhälle och utveckling  
Johan Hellborg, Plan/Samhälle och utveckling

**KOMMUNSTYRELSEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign





**KUNGÄLV  
KOMMUN**

Sid 1 (2)

## Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn  
Kristina Stenström

2023-01-31

### **Antagande av detaljplan för äldreboende, del av Ängegärde 5:1 (Dnr KS2020/1425-57)**

#### **Sammanfattning**

Förslag till beslut gäller antagande av detaljplan, vars syfte är att möjliggöra nybyggnad av äldreboendestäder, planförslaget tillskapar byggrätter för 90 vård- och omsorgsboenden samt lokaler för personal och hemtjänst.

Planområdet ligger i nordöstra Kungälv tätort och är kommunalägd mark och markanvändningen är idag i form av idrottsområde. Arbetet med denna detaljplan påbörjades december 2020. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande samt har inte ett betydande intresse för allmänheten. Planförslaget handläggs med standardförfarande.

Detaljplanen var under samrådet över ett större geografiskt område och planerades för bostäder och äldreboendestäder. Till granskningsförslaget minskade plangränsen och aktuell detaljplan innefattar nu enbart äldreboendestäder.

#### **Juridisk bedömning**

Eventuell planläggning enligt förslaget kommer att hanteras utifrån plan- och bygglagen.

#### **Förvaltningens bedömning**

##### **Bakgrund**

Ärendet startades med en planansökan som kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked 2020-11-10.

Arbetet med detaljplanen påbörjades december 2020 och marken är kommunalägd. Planhandlingarna tas fram tillsammans med Hemsö fastighets AB.

##### **Bedömning**

Förvaltningens bedömning är att förslag till beslut kan antas.

#### **Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål**

Kommunfullmäktiges strategiska mål "En trygg omsorg med valmöjligheter genom livet" samt föreslagen åtgärd överensstämmer med resultatmålet "Ökad behovstäckning inom äldreomsorgen och LSS inom lagstadgad tid".

#### **Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030**

Bostadsbyggande i nära anslutning till infrastruktur, kollektivtrafik, gång och cykelväg samt VA

utbyggnad är god hushållning av resurser och bidrar till möjlighet att resa hållbart. Närhet till befintlig bebyggelse och närströvmråden bidrar också till hållbart byggande och boendekvalitéer.

### **Bedömning utifrån politiska styrdokument**

Planförslaget överensstämmer med Kungälv's kommuns gällande översiktsplan 2010 (antagen av kommunfullmäktige 2012-01-19). Planområdet ingår i utpekade områden för nya bostäder 2020.

### **Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv**

Detaljplanen är kommunalt initierad för att utöka byggrätter för äldreboende.

Boendemöjlighet för äldre är ur medborgarnytta och skattebetalarperspektiv av stor vikt. Aktuell markanvändning, idrottsplan för kastidrott kommer att flytta och hänvisas till annat område.

### **Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv.**

Ur ett medarbetarperspektiv ger beslutet möjlighet och tid att påbörja arbete med ny detaljplan eller andra arbetsuppgifter.

### **Ekonomisk bedömning**

Detaljplanen bekostas genom undertecknat samverkansavtal.

### **Förslag till beslut**

Detaljplanen för äldreboende, del av Änggårde 5:1 i Kungälv's kommun antas enligt plan- och bygglagen PBL (2010: 900) kap 5 § 27 med stöd av § 14 i kommunstyrelsens reglemente.

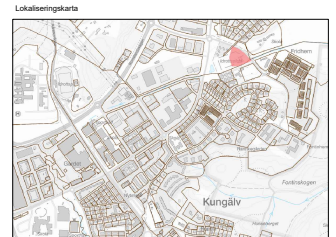
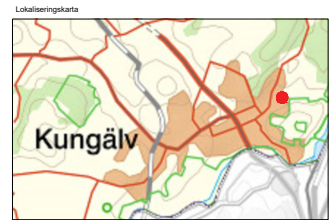
Fredric Arpfjord  
Verksamhetschef  
Planering och Myndighet

Anders Holm  
Sektorchef  
Samhälle och utveckling

Expedieras till: Gunilla Carlsson Gremner, Plan/Samhälle och utveckling  
Anna Hedlin, Plan/Samhälle och utveckling  
Kristina Stenström, Handläggare, Plan/Samhälle och utveckling  
Ida Brogren, Enhetschef Plan, Plan/Samhälle och utveckling  
Denis Nähring, Mark- o Exploateringsing., Kart & mark/Samhälle och utveckling



TECKENFÖRKLARING	
	Bebyggelseförslag
	Parkering
	Gård
	Gångvägar
	Planområdesgräns
	Föreslagen marklutning



ANTAGANDEHANDLING  
 Detaljplan för  
 ÄNGGÄRDE 1:5 m.fl.  
 Vård och äldreboende  
 i Kungälv kommun

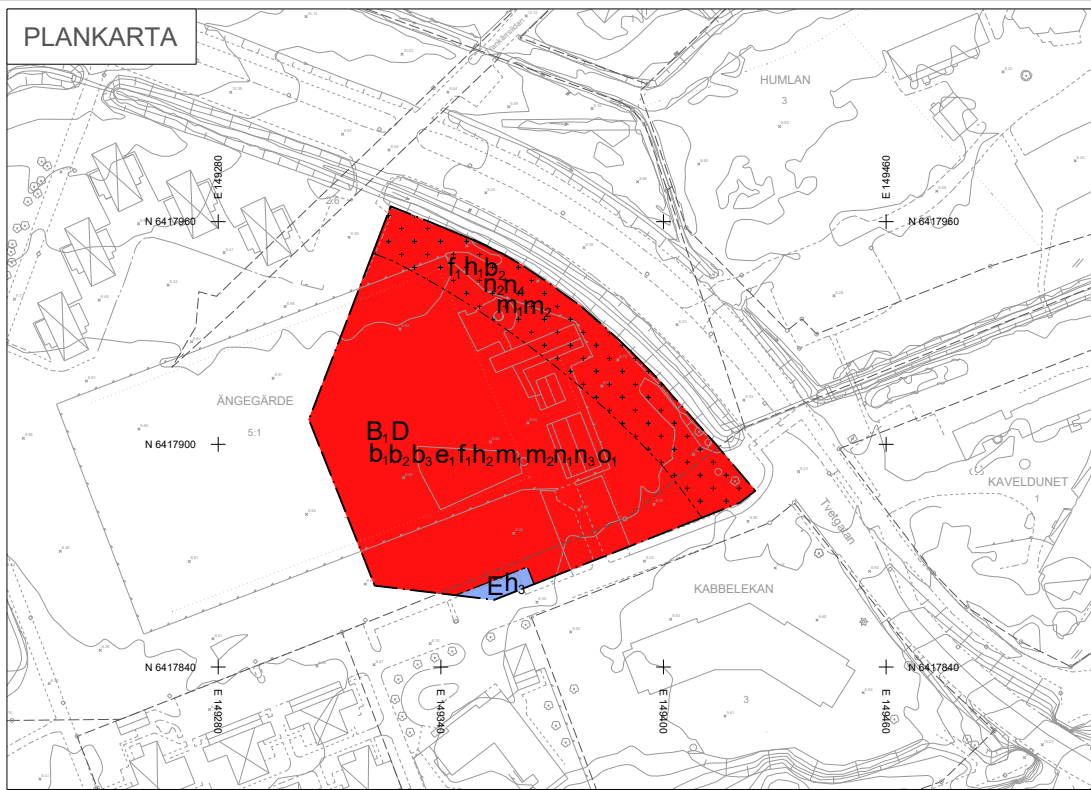


Planförslaget innebär en maximal exploatering enligt det detaljplanerade stadsplaneringsområdet.

AL Studio

Ärendenummer  
 KS2020/1425

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B, Vårdbotäder.
- D, Vård.
- E, Tekniska anläggningar.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

- h, Högsta nockhöjd är 5,5 meter
- h<sub>h</sub>, Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 2,4 meter och högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5,5 meter
- h<sub>h</sub>, Högsta totalhöjd är 3 meter

Markens anordning och vegetation

- n, Högst 60 % av marken får vara hårdgjord
- n<sub>p</sub>, Parkering får anordnas
- n<sub>v</sub>, Skyfall ska ledas mot sydväst, mot lägre höjd
- n<sub>v</sub>, Skyfall ska ledas mot nordost, mot lägre höjd

Skydd mot störningar

- m, Fördjupning och rening av dagvattnet ska ske på kvartersmark
- m<sub>1</sub>, Marken ska anordnas så att byggnad skyddas mot övervärmning vid skyfall

Takvinkel

- o, Minsta takvinkel är 22 grader, uppstickande byggnadsdelar vid förhöjd väggiv, t.ex. trapphus, är undantaget. Även takterrass och takdelar belädda med skittak är undantagna. Komplementbyggnader i sin helhet är undantagna bestämmelsen.

Utformning

- f, Byggnaders fasader skall färgsättas enligt NCS med svarthet minst 40 och kulörthet minst 20

Utförande

- b, Färdigt golvbekläg på entréväning ska vara minst +0,8 meter över angivet nockhög
- b<sub>1</sub>, Högsta tillåtna markbelastning är 20 kN/kv. Utöver denna belastning måste förstärkande åtgärder (till exempel pålring) ske
- b<sub>2</sub>, Ventilations ska utformas i skyddat läge från Trollhättevägen med tillfälligheter som är centrala avfallsgångstrågar.

Utnyttjandegrad

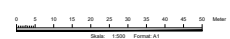
- e, Största byggnadsarea för husbyggnad är 2500 kv. Däröver får komplementbyggnader uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 500 kv. Gäller inom hela användningsområdet

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

UPPLYSNING

Kommunens dagvattenpolicy ska följas.



Grundkartans beteckningar

- ☒ Byggnader
- ☒ Skenstak
- Väg, gångväg
- Dike
- Lottid
- Höjtkurvor
- ~ Fastighetsbeteckning
- ▲ Andagsort
- ▲ Träkamm

Grundkartans information

Grundkartan utgör ett kompletterat utdrag ur baskartan.  
 Grundkartans ståndarklass: 2  
 Grundkartans aktuelltidsdatum: 2023-01-10  
 Koordinatsystem Plan: SWEREF 99 12 00  
 Höjd: RH 2000  
 Jürgen Persson Kart- och Mark

Lokaliseringsskarta



Lokaliseringsskarta



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för ÄNGGÅRDE 1:5 m.fl. Vård och äldreboende i Kungälv kommun.



Antagandenummer	XXXX
Ärendenummer	KS2020 1425
Handledare	Ida Brogren
Revisor	Kristina Stenström
Antagandets datum	KS 2023-03-15
Ärende	20XX-XX-XX



**KUNGÄLVS  
KOMMUN**

Antagandehandling  
Ärende: KS2020/1425  
2023-02-01

# Granskningsutlåtande

Detaljplan för

## VÅRD- OCH OMSORGSBOENEDEN

Del av Ängegärde 5:1 m.fl.

Kungälv tätort, Kungälv kommun



# Granskningens genomförande

Rubricerat förslag på detaljplan har varit utställt på granskning under perioden 11 oktober 2022 till 25 oktober 2022. Granskningshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har varit tillgängligt för påseende under granskningstiden hos Kundcenter i Stadshuset och på kommunens hemsida.

Möjlighet att tycka till om planförslaget har även funnits i tidigare skede. Planförslaget har varit utställt på samråd under perioden 27 december 2021 till 24 januari 2022. Samrådshandlingar sändes till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget var även tillgängligt för påseende under samrådstiden hos Kundcenter i Stadshuset och på kommunens hemsida. Ett samrådsmöte öppet för allmänheten ställdes in på grund av rådande pandemi, men enskilda teams möten erbjöds med planhandläggare för dem som anmält sig till samrådsmöte.

I detta granskningsutlåtande redovisas de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningsperioden samt Miljö- och byggavdelningens samrådsyttrande, och kommunens svar på dessa. De skriftliga synpunkter som inkom under samrådet finns redovisade i en samrådsredogörelse där även kommunens svar på inkomna synpunkter redovisas. Samrådsredogörelsen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

## Sammanfattning

Sammanfatta de viktigaste synpunkterna, ändringarna, kompletterande utredningar etc.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SAKÄGARE	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS	PLANSKEDE
1. Länsstyrelsen		x			Granskning
2. Lantmäteriet	x				Granskning
3. SGI	x				Granskning
4. Trafikverket	x				Granskning
5. Vattenfall	x				Granskning
6. Räddningstjänsten Bohus		x			Granskning
7. Miljö- och byggavdelningen		x			Samråd och granskning
8. Privat person		x	x		Granskning

## Inkomna synpunkter

Under granskningsperioden har 8 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter, regionala organ samt kommunala nämnder eller verksamheter har 7 skrivelser inkommit. Från sakägare har 1 skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har inga skrivelser inkommit. Vissa skrivelser har sammanfattats medan andra återges i sin helhet, för att se samtliga yttranden i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2020/1425. Länsstyrelsens granskningsyttrande redovisas i sin helhet i Bilaga 1.

## STATLIGA MYNDIGHETER

### 1. LÄNSSTYRELSEN (2022-10-21)

#### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen bedömer att risk för översvämning fortsatt föreligger och behöver hanteras.

#### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, erosion). Länsstyrelsen befarar däremot att föreslagen exploatering kan bli olämplig med hänsyn till risken för översvämning och behöver lösas enligt nedanstående synpunkter.

#### Risk för översvämning - Skyfall

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med en beskrivning av konsekvenserna vid ett skyfall. Planområdet ligger lågt och marken behöver höjdsättas för att undvika översvämningar. Kommunen har säkerställt åtgärder i form av höjdsättning och skyfallsleder i plankarta, vilket är bra.

I dagvattenutredningen har man även undersökt hur nedströms liggande områden påverkas av föreslagen exploatering. Bedömningen är att situationen vid Fredskullaskolan som idag ligger utsatt med hänsyn till översvämningar inte försämras med föreslagen exploatering, vilket är bra. Förutsättningarna för angränsande kvarter Kabbelekan beskrivs också och förslag på åtgärder ges för att förbättra översvämningssituationen där.

I dagvattenutredningen ges förslag på åtgärder som ligger utanför planområdet. Det rekommenderas att en kompletterande damm anläggs söder om befintlig damm som är tänkt att fungera som skyfallsyta. Förslag ges också på ett avskärande dike mellan befintligt planområde och den befintliga dammen för att säkerställa att vattnet vid ett skyfall leds från detaljplaneområdet till dammen och på så sätt också förhindrar att vatten flödar in till kvarteret Kabbelekan vid ett skyfall. Om åtgärderna utanför planområdet är en förutsättning för att hantera konsekvenserna vid ett skyfall för planområdet samt inte medföra några försämringar för intilliggande områden behöver åtgärderna utanför planområdet säkerställas. Detta behöver klargöras alternativt säkerställas inför antagandet av detaljplanen.

I planbeskrivningen skriver man även att husgrunder behöver konstrueras täta med hänsyn till grundvattnet. Om möjligt är det bra att säkerställa detta som planbestämmelse.

#### Synpunkter på granskningshandlingen

##### Geoteknik

Inför granskning av planen har den geotekniska utredningen förtydligats vad gäller stabilitet och grundläggningsrekommendationer. En utförandebestämmelse har införts i plankartan för att förhindra att tillkommande laster överstiger 20 kN/m<sup>2</sup>. Kommunen har därav på ett godtagbart sätt hanterat frågan och SGI och Länsstyrelsen har inga kvarstående synpunkter på detaljplanen. Se SGI:s yttrande, daterat 2022-10-20.

## KOMMENTAR

Kommunen är ansvariga i att följa upp och säkerställa dagvattenåtgärder utanför aktuell detaljplan. Det föreligger inte några hinder att upprätta det som krävs. Kommunen äger marken och där åtgärder krävs är det inte planlagd mark. Kommunen har ett ansvar i att säkerställa att åtgärder görs och följer upp. Kommunen har färdigställt fullständiga projekteringshandlingar för dagvatten- och skyfallsåtgärder med syfte att både ta hand om projektets vatten och förbättra situationen för allmänheten och fastighetsägarna i närområdet. Arbetet med åtgärderna ska påbörjas och avslutas redan våren 2023.

### 2. LANTMÄTERIET (2022-10-17)

Lantmäteriets synpunkter i samrådsskedet har tillgodosetts alternativt bemötts och Lantmäteriet har inget att erinra mot planförslagets granskningshandlingar.

#### KOMMENTAR

Yttrande noteras.

### 3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2022-10-20)

SGI har i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. Yttrandet är daterat 2022-01-25, diarienummer 5.2-2201 -0012.

I samrådsyttrandet uppmärksammar SGI att detaljplanen behövde förtydligas (justeras på följande punkter:

- Hur rekommenderat grundläggningssätt var säkerställt i planen (om vald grundläggning var en förutsättning för att uppnå tillfredställande stabilitet).
- Ett förtydligande behövs kring om den maxlast på 20 kPa som beskrivs i beräkningarna motsvarar nettobelastningen vid en utbyggnad av utbyggnad av planen med föreslagen grundläggning.
- Ett förtydligande om hur det är säkerställt i planen att tillkommande laster, exempelvis genom uppfyllnad, inte tillåts överstiga 20 kN/m<sup>2</sup>.

Inför granskning av planen har den geotekniska utredningen förtydligats vad gäller stabilitet och grundläggningsrekommendationer. En utförandebestämmelse har införts i plankartan för att förhindra att tillkommande laster överstiger 20 kN/1112.

Tidigare synpunkter har hanterats och därmed har SGI inga kvarstående synpunkter på detaljplanen.

#### KOMMENTAR

Yttrande noteras.

## STATLIGA BOLAG

### 4. TRAFIKVERKET (2022-10-25)

Infrastruktur

Ärendet berör primärt väg 625 för vilken Kungälv kommun är väghållare.

Ärendet berör även väg E6 och väg 168 för vilka Trafikverket är väghållare. Planområdet ligger cirka 1,5 kilometer från väg E6. Väg E6 utgörs av riksintresse, och både väg E6 och väg 168 ingår i funktionellt prioriterat vägnät (FPV).

Tidigare samråd

Trafikverket har yttrat sig i ett tidigare samrådsskede, 2022-02-03 (TRV 2022/2621) gällande trafikallsträng.

Sammantagen bedömning

Trafikverket saknar fortfarande bedömningen om trafikallsträng och påverkan på statlig infrastruktur. Vid fortsatt arbete av samrådsförslaget önskar Trafikverket en komplettering av efterfrågade uppgifter.

Trafikverket har inga synpunkter på granskningsförslaget gällande äldreboenden.

#### KOMMENTAR

Kommunen tar med sig synpunkter gällande bedömning av trafikallsträng i fortsatt planarbete för resterande del av samrådsförslaget.

### 5. VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB (2022-10-19)

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.

#### KOMMENTAR

Yttrande noteras.

## REGIONALA ORGAN

### 6. BOHUS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND (2022-10-25)

Risken analysens rekommenderade åtgärder bör genomföras för att kunna säkerställa erforderlig säkerhetsnivå vid tex nya verksamheter eller förändring av verksamheter som använder Trollhättevägen för transporter av farligt gods i framtiden.

Dessa riskreducerande åtgärder är:

- Ingen bebyggelse upprättas inom 23 m från Trollhättevägen. Om byggnader inom 23 m av Trollhättevägen upprättas ska dessa utformas med fasader i brandteknisk klass EI 30 och fönster i EW 30.
- Trollhättevägen förses med trottoarkant längst hela sträckan som passerar planområdet. Alternativt kan dike eller annan avrinning användas för att begränsa storleken på ett eventuellt vätskeutsläpp.
- Känslig bebyggelse så som exempelvis vård, bostäder eller handel förses med:
  - Centralt avstängningsbart ventilationssystem.
  - Luftintag placeras på den sida av fastigheten som vetter bort från farligt godsleden.

Utöver detta ska ventilationsanläggningars luftintag vara riktade från Trollhättevägen samt inom 23 meter från Trollhättevägen ska inga luftintag eller ventilationsluckor finnas.

#### KOMMENTAR

Yttrande beaktas. I och med att storleken minskat till granskningshandlingen tas dessa synpunkter med till vidare arbete med resterande del av samrådsförslaget.

Planbeskrivningen kompletteras med resonemang gällande ventilation och riskkällan. Plankartan kräver att byggnad förses med centralt avstängbart ventilationssystem. Planbestämmelsen kommer att ändras i antagandehandlingen från en "m" bestämmelse som reglerar "skydd mot störningar" till "b" som reglerar utförandebestämmelser.

## KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

### 7. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2022-10-27)

#### Miljöenheten

Miljö- och byggnadsnämnden har i samrådsskedet lämnat ett yttrande med synpunkter. Samrådsredogörelsen innehåller dock inga kommentarer kring miljö- och byggnadsnämndens synpunkter. En synpunkt gällde bland annat att med den sammantagna exploateringen i Kungälv bidrar detaljplanen till den kumulativa effekten som påverkar luftkvaliteten varför även miljö kvalitetsnormen för luft är relevant för kommunen att beakta i ett vidare perspektiv. Synpunkten kvarstår även om planområde nu minskat i omfattning. Länsstyrelsen tar upp i sitt yttrande att det ska finnas en koppling till miljömålen och en redovisning av miljömål på olika nivåer. Koppling till miljömålet Frisk luft är relevant att redovisa.

Enligt framtagen bullerutredning inför samrådet, kan vård- och omsorgsboendet uppföras utan avsteg eller behov av anpassning för att klara gällande riktvärden för buller vid fasad och för utemiljö. Enligt bullerkartor innehålls fasadvärden på 55 dBA som länge ansetts vara god ljudmiljö och är det riktvärde som miljöenheten anser det lämpligt att planera utifrån. Enligt utredningen är inte heller bullerpåverkan från det närliggande verksamhetsområdet aktuellt då trafikbuller är det dominerande i området.

#### Bygglovenheten

Bygglovenheten anser att det finns oklarheter och formuleringar som kommer att innebära svårigheter att tolka detaljplanen i bygglovsskedet. Planbestämmelserna kan behöva ses över i den fortsatta processen i samråd med bygglovenheten:

- Det finns inga bestämmelser om avstånd till gräns och mellan byggnader, om man vill säkerställa vissa avstånd bör detta ses över.
- Gäller reglering om nockhöjd (h1) även för komplementbyggnader inom den icke korsmarkerade ytan?
- Gäller reglering om taklutning även komplementbyggnader inom icke korsmarkerade ytan?
- Några av bestämmelserna som gäller hela vård/vårdboendeområdet finns som bestämmelse på den korsmarkerade ytan och den icke korsmarkerade ytan medan andra bara framgår i den ena området. Exempelvis m1 och e1. Vi önskar en mer konsekvent användning av bestämmelser.

"Marken får endast försees med komplementbyggnad" Detta innebär att murar, plank och dylika byggnadsverk inte kan uppföras inom området.

## KOMMENTAR

#### Miljöenheten

Miljöenhetens samrådsyttrande kompletteras med här i granskningsutlåtandet.

Yttrande beaktas, planbeskrivningen justeras så att redogörelse gällande luftmiljö kompletteras.

#### Bygglovenheten

Planbestämmelser har setts över tillsammans med bygglovsenheten. Högsta höjd för komplementbyggnader justeras och att dess taklutning är undantaget inom icke korsmarkerade ytan.



Yttrande efter samråd:

## MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2022-02-17)

### Miljöenhetsens bedömning

Planbeskrivningen anger att samtliga miljö kvalitetsnormer utom luft samt fisk- och musselvatten är aktuella för planområdet. Med den sammantagna exploateringen i Kungälv utgör detaljplanen en del av de kumulativa effekterna på luftkvaliteten varför även miljö kvalitetsnormen för luft är relevant för kommunen att beakta i ett vidare perspektiv.

Planbeskrivningen anger att området inte riskerar skred men att det föreligger risk för sättningar varför marknivån därför inte ska höjas. Området utgör samtidigt en lågpunkt i terrängen. Marknivån bör regleras i plankartan till exempel genom angivande av plushöjder och/eller andra skyddsåtgärder, för att skyfalls- och översvämningensrisken ska kunna anses hanterad.

Gällande bedömningen av risk för verksamhetsbuller anger planbeskrivningen att zon A eller zon B enligt boverkets vägledning 2015:21 bör klaras. Detaljplanen behöver i detta avseende utreda vilken zon som gäller för att plankartan ska kunna reglera bebyggelsens utformning.

Genomförandebeskrivningen menar att området inte förmodas vara påverkat av markföroreningar. Detaljplanen ska dock utreda platsens lämplighet för föreslagen byggnation och med hänsyn till angränsande verksamhetsområde bedömer miljö enheten att en markundersökning ska utföras. Det fortsatta planarbetet behöver även beakta eventuella olycksfalls-, miljö- och hälsorisker relaterade till de nuvarande industriverksamheterna. Någon form av riskbedömning eller riskkalkyl behöver göras för planområdet.

Miljö enheten vill påpeka för det fortsatta arbetet med detaljplanen att föreslagna dagvattenlösningar behöver ta hänsyn till uppströms kommande vatten, som passerat norra delen av Skälebräcke industriområde. Dagvattnet från industriområdet som kan innehålla spill såväl som släckvatten behöver kunna renas, uppehållas och saneras. Dagvattenlösningen behöver också vara öppen för att föroreningar från industriområdet ska kunna upptäckas. Trankärrsbäcken är känslig och skyddsvärd bland annat för sin öringförekomst och Göta älv utgör inom kort vattenskyddsområde med särskilt stränga krav på utsläpp av föroreningar.

### Bygglövenhetens bedömning

Egenskapsbestämmelser för områden gränsande till Tvetgatan har dubblerats, u1ö2u1ö2 inom BC och DB1.

Vidare så noteras det att kvartersmark med bestämmelsen BC har en egenskapsgräns som är indragen en bit från allmän platsmark gata, där marken närmast användningsgräns har egenskapsbestämmelse som anger att den ej får förses med byggnad. Om avsikten är ett möjliggöra utkragande byggnadsdelar som balkong så vore ett minsta avstånd om 1,5 meter från egenskapsgräns till användningsgränsen för kvartersmark att rekommendera om man avser möjliggöra planenliga tillgängliga balkonger mot allmän plats, gata redan i planarbetet.

Kvartersmark har betecknats med B1 med en vit box i legenden, vid kontroll av Boverkets planbestämmelsekatalog så saknas det en motsvarande i deras katalog då rådet är att boxen ska var gul. En definition av ordet vårdbostäder saknas i planbeskrivning vilket lämnar det öppet för tolkning.

Egenskapsbestämmelse Ö3, N1 är otydlig då de hamnar i konflikt med varandra på plankartan. Garage under mark kommer ha ett hårdgjort tak ovanför och det finns ingen begränsning i storlek för garage men däremot för hur mycket som kan hårdgöras.

Egenskapsbestämmelse b1 anger att huvudentréer till huvudbyggnad ska placeras mot allmän platsmark och vara genomgående. Vad avses med genomgående, och hur ska den tolkas i en bygglövsprövning?

### KOMMENTAR

Yttrande beaktas och planhandlingar uppdateras. Samrådsförslaget har delats och numera för aktuellt område är det enbart äldreboendestäder som detaljplanen innefattar.

## SAKÄGARE

### 8. Sakägare 1 (2022-10-24)

Jag är väldigt förvånad över denna plan då jag äger fastighet: Gräshoppan 17. Det är s.k. prickad mark då jag inte har möjlighet att bygga ut. Då är endast bäcken och Tvetg. emellan.

Att förskola och äldreboende behövs men undra vilka som ska arbeta då det redan saknas personal. Ja, det får vi se då.

Trafiken kommer ju oxå att öka, även tyngre med leveranser till båda ställen.

Tio våningar i detta område är det verkligen genomtänkt? Alla blir lika förvånade som jag när jag berättat planen. Titta på Kravatten, Tvetg, Rexeg. ABC, Munkeg. exempelvis det smälter in i omr.

Första planen var mycket finare för ungdomar med grönområde.

Bygg radhus istället, det skulle passa in området.

Vet inte om Kungälv kommun tävlar om att förstöra staden med flest höghus.

Har mycket dålig erfarenhet av tidigare byggnation (Röda husen Tvetg.) Ingen info eller bes.före och när jag klagade blev jag väldigt dåligt bemött av Kungälv Kommun. Undra hur mycket det ska skaka o förstöra i huset.

Så jag ser verkligen inte fram över detta.

### KOMMENTAR

Beklagar det tidigare upplevda bemötandet. Kungälv kommun är, liksom många andra kommuner, i en expansiv fas och centralt belägna platser behöver bebyggas yteffektivt.

## Förändring av planförslaget

Inför antagande av detaljplanen har planförslaget förändrats enligt nedan. Mindre redaktionella justeringar redovisas ej.

### Utredningar

- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Ensucon, 2022-08-24.

### Plankarta

- Planbestämmelse om att byggnad ska förses med centralt avstängbart ventilationssystem. Är ändrat från att vara en "m" bestämmelse som reglerar "skydd mot störningar" till "b" som reglerar utförandebestämmelser.
- Högsta höjd för komplementbyggnad kompletteras.
- Komplementbyggnad är undantaget reglering om taklutning.
- Gällande taklutning kompletteras planbestämmelsen för att takterrass och takdelar beklädda med växttak är undantagna.

## Planbeskrivning

- Resonemang gällande luftmiljö kompletteras.
- Planbeskrivningen kompletteras med resonemang gällande ventilation och riskkällan, Trollhättevägen.
- Gällande avfallshantering så är det samtliga fraktioner som ska finnas inom kvartersmarken på egen fastighet.
- Text i planbeskrivningen som följt med sedan samrådsförslaget tas bort *"Enligt genomförd dagvattenutredning behöver husgrunder konstrueras täta med hänsyn till grundvattnet."*
- Kompletterade text gällande förorenad mark efter det att Kompletterande miljöteknisk markundersökning gjorts.
- Genomförandebeskrivning har kompletterats med förtydligande att kommunen äger marken utanför aktuell detaljplan. De dagvattenåtgärder som krävs är kommunen ansvarig för och ser inga hinder till att de går att åtgärda.

Ida Brogren

Planchef

Samhälle och utveckling

Kristina Stenström

Planarkitekt

Samhälle och utveckling



**KUNGÄLVS  
KOMMUN**

Antagandehandling  
Ärende: KS2020/1425  
2023-02-01



# Planbeskrivning

Detaljplan för vård- och omsorgsboende

## Änggårde 5:1 m.fl.

Kungälv kommun

# Innehållsförteckning

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>2</b>
<b>INFORMATION</b>	<b>4</b>
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	4
HANDLÄGGNING	4
TIDPLAN	4
HANDLINGAR	4
<b>INLEDNING</b>	<b>6</b>
SYFTE	6
HUVUDDRAG	6
PLANDATA	6
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>8</b>
KOMMUNALA BESLUT	8
ÖVERSIKTSPLAN	8
DETALJPLAN	8
KOMMUNALA STYRDOKUMENT	9
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR &amp; FÖRÄNDRINGAR</b>	<b>9</b>
NATUR	9
BEBYGGELSEOMRÅDEN	12
FRIYTOR	13
VATTENOMRÅDEN	14
GATOR OCH TRAFIK	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
<b>MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSERNA</b>	<b>18</b>
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	18
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	18
GENOMFÖRANDETID	19
UPPLYSNING	19
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b>	<b>20</b>
MILJÖKONSEKVENSER	20
MILJÖKONSEKVENSER	20
SOCIALA KONSEKVENSER	21
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>	<b>22</b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR	22
ANSVAR FÖR ANLÄGGNINGAR	22



AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER	22
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	23
EKONOMISKA FRÅGOR	23
TEKNISKA FRÅGOR	23

<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN &amp; KONSULTER</b>	<b>25</b>
---	-----------

# Information

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas inom ett visst område inom kommunen. Detaljplanen reglerar vilka delar av ett område som får användas till vad, exempelvis bostäder, kontor, handel, park eller industri. Detaljplanen kan även reglera exempelvis var gator ska anläggas, hur höga byggnader får vara och var byggnaderna ska placeras. Genom en detaljplan kan kommunen se till att ett område används på det sätt som det är mest lämpat för. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan.

Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

## HANDLÄGGNING

Arbetet med denna detaljplan påbörjades december 2020. Den handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

## TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	27 december 2021 – 24 januari 2022
Granskning	11 oktober – 25 oktober 2022
Antagande	Första kvartalet 2023
Laga kraft	Första kvartalet 2023

Genomförande av planen beräknas påbörjas andra kvartalet 2023.

## HANDLINGAR

### PLANHANDLINGAR:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta

### ÖVRIGA HANDLINGAR:

- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)
- Sändlista
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

### UTREDNINGAR:

- Trafik- och verksamhetsbulerutredning: PM bullerutredning DP Änggårde 1:5, SWECO, 2021-11-04.
- Geoteknisk utredning: Detaljplan för Änggårde 5:1, Trollhättevägen, Kungälv. Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoteknik. COWI. Dokumentnr A227397-G-RAP-001. 2021-06-18.
- Geoteknisk utredning: Detaljplan för Änggårde 5:1, Trollhättevägen, Kungälv. PM Geoteknik för detaljplan. COWI. Dokumentnr A227397-G-PME-001. 2021-06-18, reviderad 2022-06-23.
- Riskanalys Änggårde 5:1, Kungälv. Brand och Riskteknik Sverige AB. Dokumentbeteckning: RI-RA-01. 2022-04-11.

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Detaljplan för del av fastigheten Änggårde 5:1, Kungälv kommun. Ensucon, 2022-04-20.
- Rapport\_kompletterade\_undersökning\_Dp\_Änggårde\_5\_1, 2022-08-24.
- Dagvattenutredning för detaljplan Änggårde 1:5 m fl, Kungälv kommun, ALP Markteknik AB, 2022-07-06.
- VS-Utredning för detaljplan Änggårde, Kungälv kommun, ALP Markteknik AB, 2022-07-06.

Handlingarna (förutom fastighetsförteckningen) finns på Kungälv kommunens hemsida under planprocess och byggnation: [www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/planer-byggprojekt/](http://www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/planer-byggprojekt/)

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll samt övriga handlingar finns i Kungälv Stadshus, adress: Ytterbyvägen 2, Kungälv. För information om planförslaget, kontakta Kundcenter på telefonnummer 0303 – 23 80 00.

# Inledning

## SYFTE

Syftet med planen är att tillskapa byggrätter för vård- och omsorgsboende med lokaler för hemtjänst.

## HUVUDDRAG

Planområdet består idag till största del av ett idrottsområde. Angränsande till planområdet ligger fem bostadshus med tidsbegränsat bygglov, ett LSS-boende, befintliga småhus samt en förskola i två våningar som är på väg att uppföras. I och med den nya detaljplanen möjliggörs ett vård- och omsorgsboende i 5 våningar, markparkering samt en mindre teknisk anläggning i form av transformatorstation. (Äldreboendet planeras för 5 våningar, men med förhöjt bottenplan öppnar upp för café eller mindre butik, till exempel apotek, nockhöjden är på 24 meter). Vidare har planområdets omfattning minskats efter samrådet för att nu fokusera på fasigheten för vård- och omsorgsboende.

## PLANDATA

### LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget en kilometer nordöst om centrum och angörs från öster via Tvetgatan.



Ortofoto över planområdet.

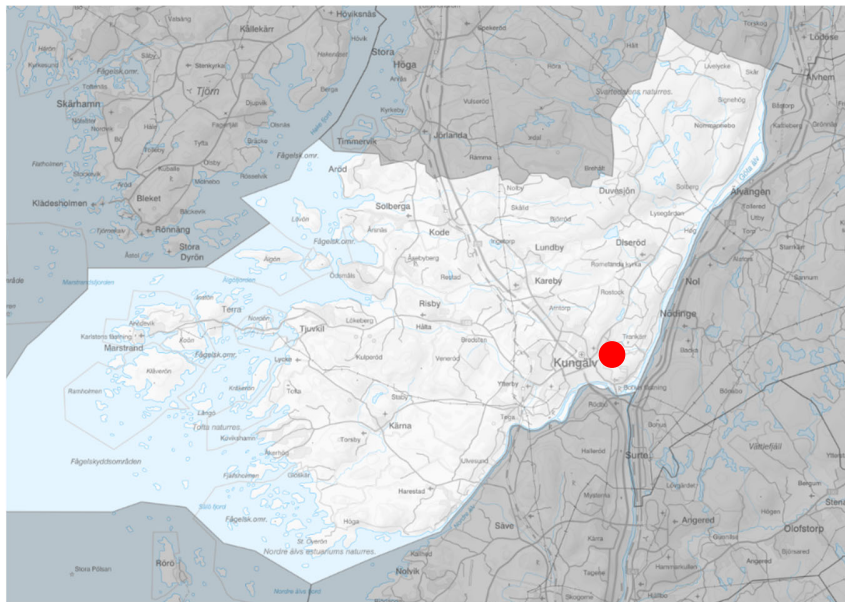
### AREAL

Planområdet är ca 0,75 hektar.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

All mark inom planområdet ägs av kommunen och omfattar delar av fastigheterna Ängegårde 5:1 och Tveten 1:1. Den befintliga gatan i planområdets sydöstra del inom del av fastigheten Tveten 1:1, utgörs av en gemensamhetsanläggning mellan kommunen, Hemsö och Förbo.





Planområdets ungefärliga läge i kommunen



Planområdets läge i Kungälv stad markerat med röd streckad linje



Planområdets läge markerat med röd streckad linje



# Tidigare ställningstaganden

## KOMMUNALA BESLUT

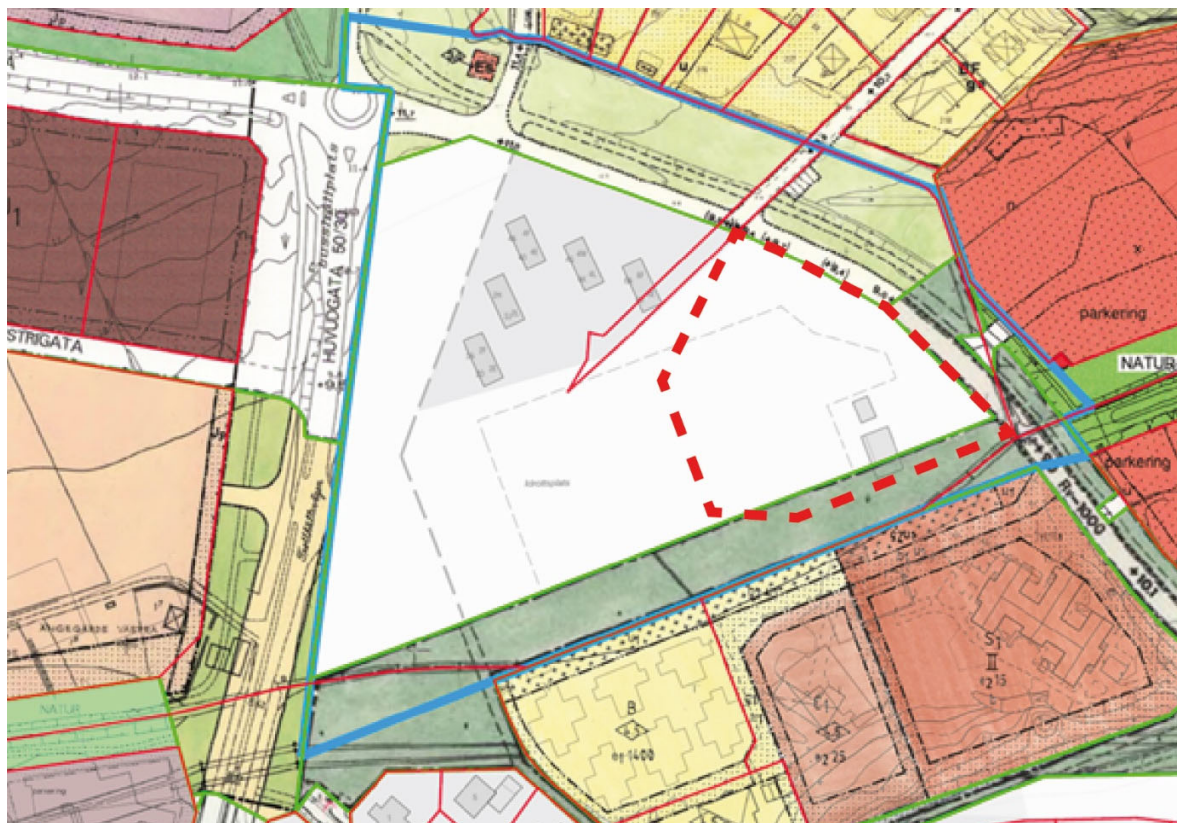
- Detta planuppdrag. Kommunstyrelsen, 2020-12-16, planbesked och planuppdrag, Planbesked för vård- och omsorgsboende, Änggårde 5:1 (Dnr KS2020/1425).
- Tidigare vilande planuppdrag. Kommunstyrelsen, 2018-08-15, planbesked och planuppdrag, Planbesked för skolområde Kungälv nordost, Änggårde 5:1 m.fl. (Dnr KS2018/0781). Efter att Lokalförsörjningsplanen för ny skola pekat ut ett annat lämpligt område är planuppdraget inte längre aktuellt.
- Beslut om samråd för detaljplan del av Änggårde 5:1 (DnrKS2020/1425) Kommunstyrelsen 2021-12-15, §369/2021.
- Beslut om granskning för detaljplan del av Änggårde 5:1 (DnrKS2020/1425) Kommunstyrelsen 2022-09-06, §93/2022.

## ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen för Kungälv kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19 och aktualitetsförklarad 2016-04-16, anger bostadsbebyggelse på den aktuella platsen. En blandad bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseform ska eftersträvas i alla kommunens delar och områden. Utbudet på bostadsmarknaden ska passa människor i olika livssituationer, med skilda ekonomiska förutsättningar och egna personliga uppfattningar om livskvalitet. Detaljplanens förslag till vård -och omsorgsboende bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

## DETALJPLAN

Planområdet är till största delen utanför detaljplanelagt område. Planområdet omfattas av detaljplanen "Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen för del av Kungälv Norra Fridhemsområdet", Kungälv 1719, 1972-10-10 som anger markanvändning parkmark. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Karta över gällande planer, röd streckad linje är planområdet

## KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Inom Kungälv kommun finns "särskilt boende för äldre" som benämns Vård och Omsorgsboende. Här bor personer med stora vård och omsorgsbehov samt demenssjuka på olika anpassade enheter. Medellivslängden ökar i Sverige idag vilket främst beror på minskad dödlighet bland äldre. Från och med 2020 börjar även den stora gruppen 40-talister flyttas över och tillhöra gruppen 80 år och äldre, vilket gör att tillväxttakten för den här gruppen då kommer att öka. Prognosen för antal nya lägenheter i kommunen som behövs fram till år 2024 är 90 stycken under förutsättning att kommunen fortsätter att hyra 54 lägenheter. Planförslaget innebär att behovet av äldreboende fram till 2024 täcks.

# Förutsättningar & förändringar

## NATUR

### MARK OCH VEGETATION

#### Förutsättningar

Planområdet består idag av en idrottsplats.

#### Planförslag

Som följd av detaljplanen behöver idrottsplatsen omlokaliseras, kommunen och friidrottsklubben för en dialog. Kommunen kommer att bygga ny kastplan i Munkegårde, vilket planeras till sommaren 2023.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

#### Förutsättningar

En geoteknisk utredning har utförts av COWI 2021-06-18, reviderad 2022-06-23. Utförda undersökningar visar att ytskikten generellt utgörs av mulljord, fyllning av mullhaltig friktionsjord och

torrskorpelera. Under ytlagen består jordlagerföljden inom området av lera på friktionsjord. Den övre delen av leran utgörs av torrskorpelera. I leran förekommer ett sand- eller siltskikt på djupet.

#### Planförslag

Enligt utförda stabilitetsberäkningar bedöms totalstabiliteten ur geoteknisk synvinkel vara tillfredställande för befintliga förhållanden. För utbyggda förhållanden rekommenderas i den geotekniska utredningen en lastbegränsning om 20 kN/m<sup>2</sup>. Laster över denna begränsning rekommenderas grundläggas med pålar till fast botten.

## FÖRORENAD MARK

En översiktlig miljöteknisk markundersökning med historisk inventering har utförts av Ensucan, 2022-04-20. Syftet med den historiska inventeringen är att kartlägga befintliga och tidigare verksamheter inom planområdet och närliggande fastigheter inom Skålebräcke industriområde. Inventeringen är ett steg i bedömningen av risken om föroreningar från industriområdet kan ha spridits till planområdet. Inventeringen har följts upp med en undersökning av jord, grundvatten, ytvatten, sediment och radon, Ensucan 2022-08-24.

#### Förutsättningar

Marken inom planområdet är förorenad och marksanering alternativt en riskbedömning kommer att behöva genomföras innan förorenade områden kan tas i bruk för bostadsändamål.

Inom planområdet har jordbruk tidigare bedrivits. Det kan finnas en viss risk att lättflyktiga markföroreningar spridit sig till planområdet via grund- eller ytvattnet från intilliggande industriområde även om spridningsförutsättningarna är små med hänsyn till den leriga jordmänen. Utredningen genomförd av Ensucan 2022-04-20, visar på metallhalter överskridande KM (Känslig Markanvändning) vid en provtagningspunkt i planområdets nordligaste hörn, enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden.

Kommunen lät utföra en översiktlig miljöteknisk markundersökning samt en kompletterande miljöteknisk markundersökning under 2022 (Ensucan 2022). Såväl jordprover, grundvattenprover och sedimentprover uttogs samt två laktester utfördes. Undersökningarna påvisar inga tecken på en större föroreningssituation i läget för detaljplanen. I planområdets nordvästra del (provpunkt 22E04) påvisades i den översiktliga undersökningen förhöjda halter av flera metaller i vad som konstateras vara utfyllnadsjord varför den kompletterande undersökningen riktades till att bland annat avgränsa föroreningen och karaktärisera avfallstypen. Föroreningen visade sig vara begränsad och laktestet för karaktärisering påvisade att samtliga analyserade parametrar underskrider gränsvärdena för mindre än ringa risk (MRR) utom i fråga om totalorganiskt kol (TOC) som överskrider gränsvärdet för inert avfall (NFS2004:10). Övriga prover på naturligt förekommande lera, visar på något förhöjda värden av arsenik i förhållande till Naturvårdsverkets generella riktvärden vilket är vanligt förekommande i Kungälv kommun. Laktesterna av leran ger att den klassas som inert avfall.

#### Planförslag

Då föroreningar påträffats inom undersökningsområdet ska den kommunala tillsynsmyndigheten underrättas och markarbeten får inte påbörjas förrän en anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) godkänts.

Undersökningarna av markmiljön visar att föreslagen markanvändning är lämplig på platsen och att detaljplanen kan antas utan att förhöjda miljö- och hälsorisker föreligger med avseende på föroreningar i mark och grundvatten.

## RADON

#### Förutsättningar

Enligt kommunala kartor ligger planområdet inom förhöjda värden av radon. Utifrån utredningen översiktligt miljöteknisk markundersökning, Ensucan 2022-04-20, visar resultat gällande radon vad som finns och utifrån försiktighetsprincipen bedöms marken vara normalradonmark och mer kompletterande mätning bör genomföras för att säkerställa radonhalten i området.

#### Planförslag

I aktuell detaljplan regleras inte skydd mot radon, detta görs senare i bygglovsskedet. Byggnader ska konstrueras så att konstruktionen är tät mot marken. Gällande riktvärden för radon ska beaktas och får inte överskridas i enlighet med Boverkets byggregler (BBR).

### SOCIALA ASPEKTER

Utformning, innehåll och organisation av bebyggelsestrukturen skapar rumsliga förutsättningarna för det sociala livet. Sammanhållen stad handlar om sociala och rumsliga sammanhang och kopplingar. Vardagslivets utgångspunkt är rutiner och tillgänglighet till dagliga aktiviteter. Samspel och möten handlar om gemensamma arenor och miljöer för kontakt och integration. Identitet hänger samman med speciell karaktär, igenkännande och tillhörighet till områden.

#### Förutsättningar

**Sammanhållen stad:** Planområdet ligger i de östra delarna av Kungälv, mellan bostadsområden och industri. Gång och cykelbanekopplingar finns genom närområdet i nord/sydlig riktning samt två bilvägskopplingar österifrån. Ett fåtal bostäder finns direkt norr om planområdet.

**Vardagsliv:** Planområdet som helhet är idag del av ett idrottsområde. Kungälvs centrum ligger en kilometer från planområdet, dit finns utbyggt gång och cykelbana. Fontins naturreservat ligger ca 500 meter sydöst om planområdet.

**Samspel och möten:** Människor passerar området i väst längs med gång- och cykelbanan som sträcker sig förbi området. Både Idrottsområdet och dagvattendammen är inhägnade vilket försvårar möjligheterna för rekreation.

#### Planförslag

**Sammanhållen stad:** Planområdet stärker kopplingen mellan bebyggelse norr om planområdet med bebyggelsen söder om planområdet. Gång och cykelbanor behålls och påverkas inte av förslaget. Planförslaget samspejar med framtida planer på bostadsetablering i direkt anslutning till planområdet.

**Vardagsliv:** Idrottsområdet inom planområdet försvinner i och med planförslaget, kommunen och friidrottsklubben för en dialog. Kommunen kommer att bygga ny kastplan i Munkegårde, vilket planeras till sommaren 2023.

**Samspel och möten:** Inga tillkommande ytor för möten och samspel tillskapas i och med planförslaget. Det finns dock fortsatt möjlighet att genom framtida detaljplanering möjliggöra sådana ytor i direkt anslutning till planområdet.

### RISK FÖR SKRED/HÖGA VATTENSTÅND

#### Förutsättningar

Planområdet bedöms inte ha några kända skredrisker. Planområdet omfattas inte av höga vattenstånd i vattendrag.

#### Planförslag

Planområdet har ingen påverkan på/påverkas inte av skred/höga vattenstånd från intilliggande vattendrag. Grundläggning ska utföras tät med hänsyn till grundvattennivåer. Den utförda geotekniska utredningen visar på att totalstabiliteten för befintliga förhållanden är tillfredställande. En belastningsbegränsning har förts in på plankartan för att säkerställa utbyggda förhållanden.

### KULTURMILJÖ & FORNLÄMNINGAR

#### Förutsättningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetet Fornsök.

#### Planförslag

Om fornlämningar skulle påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

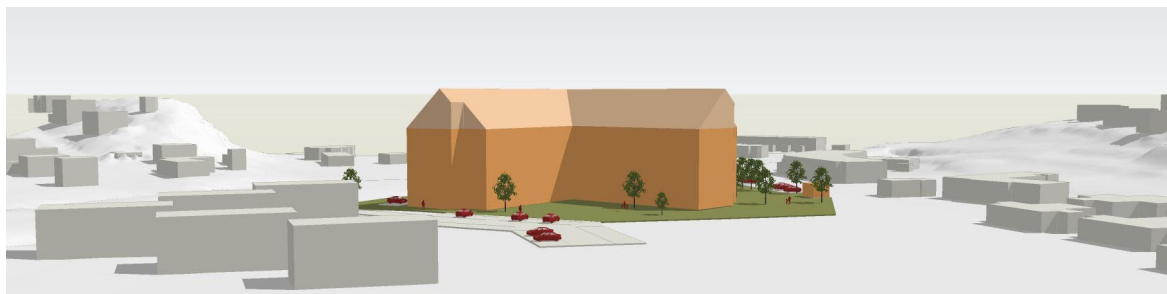
### BOSTÄDER OCH BEFINTLIG BEBYGGELSE

#### Förutsättningar

Inom planområdet finns två byggnader som tillhör idrottsändamålet som i och med planen kommer att tas bort. Norr och söder om planområdet finns villaområden och flerbostadshus med tidsbegränsat bygglov. Intill planområdet finns en förskola. Väster om planområdet finns industriområde och öster om planområdet finns två skolor. Planområdet ligger en kilometer från Kungälv centrum där det finns ett stort utbud av kommersiell och kommunal service. Ungefär 500 meter söder om planområdet finns en närområdes livsmedelsbutik. Bortsett från detta finns det en avsaknad på kommersiell service i områdets direkta närhet.

#### Planförslag

Detaljplanen möjliggör ett vård- och omsorgsboende i upp till 5 våningar med ca 90 stycken vård- och omsorgsplatser, samt lokalytor för hemtjänstverksamhet. I direkt anslutning till boendet finns tankar på bostads- och serviceetablering i en kommande etapp. Detta möjliggörs inte genom denna detaljplan, men planförslaget är utformat för att möjliggöra en vidare utveckling av detta i framtiden.



*Illustration som visar möjlig ny bebyggelse enligt planförslaget, vy från väster.*



*Illustration som visar möjlig ny bebyggelse enligt planförslaget, vy från sydväst.*

### SERVICE

#### Förutsättningar

I planområdets närhet ligger livsmedelsbutiken ICA Nära Skafferiet, som idag fungerar som en mötesplats för boende i närområdet.

#### Planförslag

Planområdet har liten avsevärd påverkan på service i närområdet, då äldreboende skulle kunna inrymma exempelvis ett apotek. Planförslaget förbättrar i viss mån kundunderlaget för befintlig butik i närområdet.

### TILLGÄNGLIGHET

#### Förutsättningar

Marken inom planområdet är i huvudsak flack vilket ger goda förutsättningar för att kunna uppnå god tillgänglighet.



### Planförslag

I planförslaget finns förutsättningar för att följa de rekommendationer kring tillgänglighet som finns i Boverkets rekommendationer och kraven i BBR. Med förslaget krävs viss höjning av marken med anledning av dagvatten och skyfallsfrågor, men angoringsytor och entréer kan utformas tillgängliga.

## BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

### Förutsättningar

Norr om planområdet ligger ett bostadsområde med friliggande villor i trä från tidigt 1900-tal och i söder friliggande villor från 50- till 90-tal, i huvudsak i ett plan. Nordväst om planområdet finns flerbostadshus i två våningar med fasader i trä, uppförda på tidsbegränsat bygglov.



Bostadsområde i direkt anslutning till planområdet, från 2010-talet.



Bostadsområden norr om planområdet från tidigt 1900-tal.



Bostadsområde söder om planområdet från 50- till 90-tal.

## FRIYTOR

### LEK & REKREATIONSOMRÅDEN

#### Förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga allmänna mötes- eller lekplatser. Den idrottsanläggning som finns på platsen idag är sparsamt använd. Kommunen och friidrottsklubben för en dialog för att ersättningsplats för de idrottsgrenar som utnyttjar anläggningen. Kommunen kommer att bygga ny kastplan i Munkegårde, vilket planeras till sommaren 2023. De aktiva är informerade om att planarbetet pågår och att en flytt krävs.



Fontins naturreservat ligger ca 500 meter sydöst om planområdet. Idrottsplatsen IK Kongahälla ligger 800 meter från planområdet.

## NATUROMRÅDEN

Förutsättningar

Naturområde och jordbruksmark finns strax öster om planområdet.

Planförslag

Planförslaget tar inte något naturområde eller jordbruksmark i anspråk.

## VATTENOMRÅDEN

Förutsättningar

Planområdet angränsar i öster till ett dike längs Tvetgatan som leds under gatan till Trankärrsbäcken till vilken avrinning idag sker.

Planförslag

Både Trankärrsbäcken och diket längs Tvetgatan ligger utanför detaljplanegränsen och dess sträckning/utbredningsområde berörs inte av planförslaget, dock avleds dagvatten till dessa vattendrag.

## GATOR OCH TRAFIK

### GATUNÄT, GÅNG-, CYKEL- OCH MOPEDTRAFIK

Förutsättningar

Ett cykelstråk passerar väst om planområdet i nord/sydlig riktning och kopplar samman området med cykelbanestråk till centrum. I och med att planområdet endast ligger en kilometer från centrum finns goda förutsättningar att både gå och cykla. Planområdet saknar idag kopplingar i öst/västlig riktning.

Planförslag

Planförslaget påverkar inte nuvarande cykelstråk.

### KOLLEKTIVTRAFIK

Förutsättningar

Planområdet har närhet till kollektivtrafik vid Trollhättevägen där buss 3 och 422 stannar på väg mot centrum med halvtimmestrafik.

Planförslag

Hållplatsen för kollektivtrafik ligger i nära anslutning till planområdet. En gång och cykelväg längs med Tvetgatan förbinder planområdet med befintlig busshållplats.

### PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Förutsättningar

Planen ligger inom Zon B enligt gällande parkeringsnorm. I direkt anslutning till planområdet finns två befintliga infarter/utfartsvägar från Tvetgatan i öst.

Planförslag

Tillfart till vård- och omsorgsboendet inklusive hemtjänstlokaler föreslås ske via befintliga in-/utfarter från Tvetgatan. Med förslaget beräknas verksamheterna ha ett behov av cirka 60 bilplatser för boendets och hemtjänstens anställda och besökare, samt för hemtjänstens jourbilar. Därutöver inryms även 15 bilplatser för angränsande förskola, som kan samnyttjas med äldreboendet under kvällar och helger då antalet besökare är större än under dagtid och vardagar. Vård- och omsorgsboendets efterfrågan av antal bilparkeringsplatser har bedömts vara något lägre än gällande p-norm, då fastigheten är centralt belägen och verksamheten inte ser behovet, samt att antalet cykelplatser föreslås vara fler än aktuell norm och behov. Då aktuellt planförslag är en första etapp av en större

utveckling i området, kommer del av parkeringsbehovet att under en period tillfälligt lösas utanför planområdet, i direkt anslutning norr om området, där markparkering kan anläggas.

Behovet av cykelplatser har beräknats till cirka 90 platser vilket är mer än aktuell norm. Därutöver föreslås ytterligare platser tillskapas så att det totala antalet uppgår till 100 platser varav 50 väderskyddade platser i komplementbyggnader.

Varumottagning kommer att anordnas inom kvartersmark.

## STÖRNINGAR OCH RISKER

### Buller

#### Riktvärden för trafikbuller

Enligt framtagen bullerutredning inför samrådet, Sweco 2021-11-04, kan vård- och omsorgsboendet uppföras utan avsteg eller behov av anpassning för att klara gällande riktvärden för buller vid fasad och för utemiljö. Denna utredning är baserad på det mer omfattande bebyggelseförslaget som samrådes, men bedömningen görs att det fortsatt inte finns någon bullerproblematik för vård- och omsorgsboendet, även om inte omgivande bebyggelse kommer till.

#### Riktvärden för industribuller

För att bedöma bullerpåverkan från det närliggande verksamhetsområdet har ett fältbesök dagtid genomförts av sakkunnig vid planområdet. Under besöket konstaterades att trafikbuller är dominerande i området och att verksamhetsbullret är för lågt för att kunna urskiljas.

### Risker

I genomförd riskanalys uppmärksammades hanteringen av farligt gods på intilliggande vägar samt ett par verksamheter som vid kraftig brand kan sprida giftiga brandgaser. Avståndet från planområdet till närmsta industriverksamhet är ca 200 meter. Analysen visar generellt på låga risknivåer med rekommendationen är att friskluftsintag ska placeras bort från riskkällan, vilket utgörs av Trollhättevägen, och utförs avstängningsbar, vilket regleras i planen.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN OCH SPILLVATTEN

#### Förutsättningar

Befintliga ledningar för vatten-, dag- och spillvattennät finns i och runt området. Det finns även befintliga VA- stråk som går genom området idag. Vidare finns det idag två brandposter i anslutning till planområdet utmed Tvetgatan. Vattenledningsnätet runt planområdet består idag av huvudvattenledningar i dimensioner från 110 mm till 160 mm. Området ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.

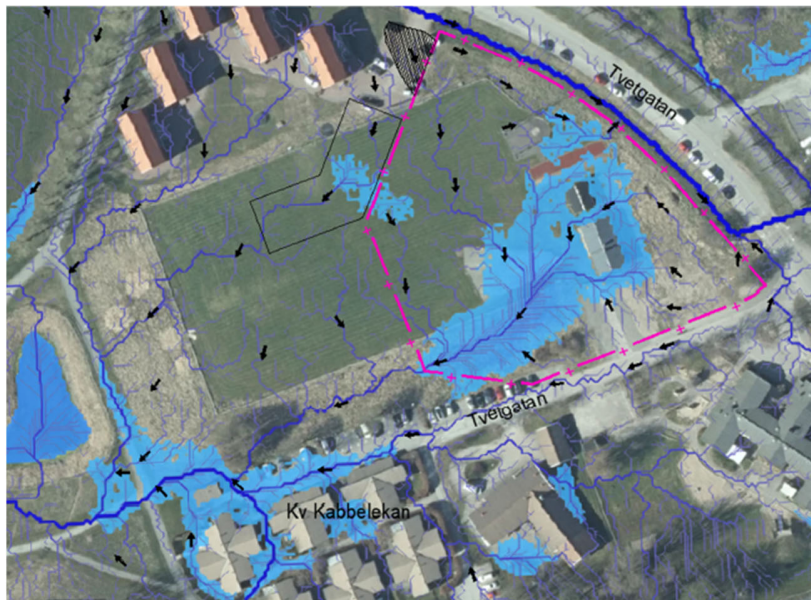
#### Planförslag

En av de befintliga brandposterna ligger inom kvartersmark i planförslaget och föreslås ersättas av en ny något söder om planområdet längs med Tvetgatan. Denna åtgärd i kombination med befintliga brandposter längs med Trollhättevägen bedöms vara tillräckliga. I samband med förslaget kommer befintliga ledningar flyttas ut till befintliga gator (Tvetgatan) söder och öster om planområdet, alltså krävs inget markreservat för underjordiska ledningar (U-område) inom planområdet. Dimensionerna på omkringliggande huvudvattenledningar gör att det inte behövs några förstärkande åtgärder på befintligt vattenledningsnät. Föreslagen bebyggelse bedöms kunna anslutas till vattennätet med erhållen godkänd trycknivå. Tillkommande exploaterings spillvatten kommer att kopplas på kommunens huvudledningsnät och sedan avledas till Ryaverket i Göteborg. Kommunen gör bedömningen att kommande belastning ryms inom Ryaverkets befintliga tillstånd. För mer information, se VS-utredning upprättad av ALP Markteknik AB.

## DAGVATTEN, SKYFALL, ÖVERSVÄMNING

### Förutsättningar

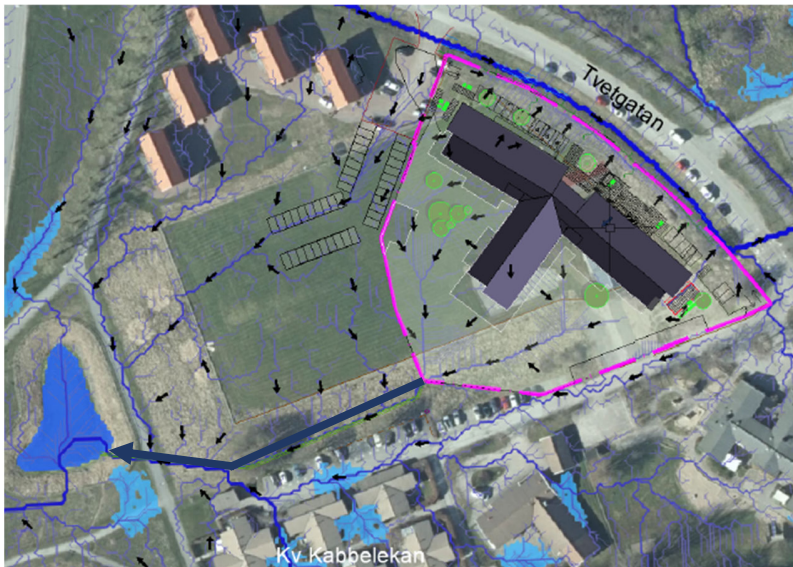
Planområdet är relativt lågt lokaliserat och idag finns viss översvämningsproblematik i området och närområdet. Planområdet ingår i verksamhetsområdet för dagvatten i Kungälv samt att det ligger inom Göta Älvs vattenskyddsområde vilket ställer högre krav på verksamheter och dagvattenanläggningar.



56 mm regn, befintliga förhållanden

### Planförslag

För att säkerställa lämplig exploatering av området måste byggnader och mark höjdsättas så att risken för översvämnning och skador på byggnader elimineras samt att skyfallsavrinningen sker åt två håll likt idag. Dagvatten i området avleds mot Trankärrsbäcken vilket är ett befintligt markavvattningsföretag, vilket kan komma att omprövas. Fördröjning och rening av detaljplanens dagvatten från parkeringar och lokalgator föreslås ske via skelettjord, "rain gardens", makadamdike och fördröjningsmagasin. En tillkommande utjämningsvolym krävs för skyfallsavrinning väster ut, för att kunna genomföra detaljplanen. Detta kan ske via utökning av befintlig damm eller komplettera med en ny damm. Därtill behöver det anläggas ett avskärande dike utanför planområdet, detta för att leda skyfall från planområdet till dagvattendammarna väster om planområdet. Diket skyddar också befintlig bebyggelse på Kabbelekan från ytledes avrinnande regn. Kommunen äger marken inom planområdet och marken som är aktuell för skyfallshantering. Det är i kommunens intresse att åtgärderna kommer till stånd för att möjliggöra exploatering enligt detaljplanen, därför anses behovet av åtgärder utanför planområdet inte utgöra något hinder för detaljplanens antagande.



Skylfallskartering framtida förhållanden med utbyggt förslag.  
Blå pil visar ungefärlig placering av avskärande dike.

## BRANDVATTENFÖRSÖRJNING OCH SLÄCKVATTEN

### Planförslag

Släckvatten från detaljplaneområdet leds till Trankärrsbäcken via gräsbeklädda makadamdiken, "rain gardens" och skelettjord under parkeringsyta. Släckvatten ska hanteras med avstängningsventil som installeras innan avledning till Trankärrsbäcken så att förorenat vatten inte kan nå Trankärrsbäcken.

Planområdet bedöms kunna försörjas med brandvatten med befintligt system. Men av de befintliga brandposterna befinner en inom kvartersmark i planförslaget. Denna föreslås flyttas söder om planområdet. Detta i kombination med befintliga brandposter utmed Trollhättevägen bedöms som tillräckligt.

### EL

Ledningsnätet för elkraft och tele finns utbyggt i anslutning till planområdet. Yta för transformatorstation avsätts i planområdets södra del genom bestämmelsen "tekniska anläggningar".

### VÄRME

Ledningar för fjärrvärme finns utbyggt i gatorna runt planområdet.

### AVFALL

För tillkommande bebyggelse krävs avfallsutrymme som hanterar samtliga fraktioner, vilket möjliggörs genom detaljplanen.

# Motiv till planbestämmelserna

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### KVARTERSMARK

*Värdbostäder* – Syftet är att tillskapa platser för vård -och omsorgsboende.

*Vård* – Syftet är att tillskapa platser för vård -och omsorgsboende med lokaler för hemtjänst.

*Tekniska anläggningar* – Syftet är att möjliggöra tillkomsten av transformatorstation.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

### BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

*Marken får endast förses med komplementbyggnad* – Ytan är främst till för parkering, men komplementbyggnader tillåts, liksom varumottagning och åtkomst för räddningstjänst.

### HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK

*Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 5,5 meter.* - Syftet med bestämmelsen är att begränsa intrycket av komplementbebyggelsen och låta huvudbyggnaden framträda.

*Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 24 meter och högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5.5 meter.* - Syftet med bestämmelsen är att begränsa intrycket av komplementbebyggelsen och låta huvudbyggnaden framträda.

*Högsta totalhöjd för teknisk anläggning är 3 meter.* - Syftet med planbestämmelsen är att begränsa påverkan på stadsbilden från tekniska anläggningar.

### MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

*Högst 60% av marken får vara hårdgjord* - Syftet med denna bestämmelse är att garantera tillräcklig markinfiltration av dagvatten och att förutsättningar för en grön och trivsamt gårdsyta säkerställs.

*Parkering får anordnas* - Ytan är enbart avsedd för parkering och komplementbyggnader.

*Skyfall ska ledas mot sydväst, mot lägre höjd* - För att inte orsaka skada på byggnader ska marken anordnas så att vatten rinner mot sydväst.

*Skyfall ska ledas mot nordost, mot lägre höjd* - För att inte orsaka skada på byggnader ska marken anordnas så att vatten rinner mot nordost.

### SKYDD MOT STÖRNINGAR

*Fördröjning och rening av dagvatten ska ske på kvartersmark* - För att undvika ytterligare belastning längre ner i ledningsstråken ska dagvatten fördröjas och renas inom kvartersmarken.

*Marken ska anordnas så att byggnad skyddas mot översvämning vid skyfall* - För att undvika skador på byggnader ska marken anordnas på ett sådant sätt så att avrinning inte resulterar i skador.

### TAKVINKEL

*Minsta takvinkel är 22 grader, uppstickande byggnadsdelar vid förhöjt väggliv, t.ex. trapphus, är undantaget.* Även takterrass och takdelar beklädda med växttak är undantagna.

*Komplementbyggnader i sin helhet är undantagna bestämmelsen.* - Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska inordna sig och harmoniera med omgivande bebyggelse men samtidigt möjliggöra ett modernt uttryck och funktionskrav.



## UTFORMNING

*Byggnaders fasader skall färgsättas enligt NCS med svarthet minst 40 och kulörthet minst 20. - Närheten till landsbygd, möjligheten att motverka de gråare årstidernas tristess och vikten av att de boendes hemnära utevistelse sker med ombonad fond ger att byggnader skall förses med fasadkulör av en hel del både svarta och kulörstyrka, d.v.s. låg vithet, oavsett fasadmateriäl.*

## UTFÖRANDE

*Högsta tillåtna markbelastning är 20 kN/kvm. Utöver denna belastning måste förstärkande åtgärder (till exempel pålning) ske. - Geoteknisk utredning visar på att befintliga markförhållanden är säkra, men överstigs en belastning av 20 kPA (kN/kvm) vid ett utbyggt förslag måste förstärkande åtgärder tillkomma.*

*Färdigt golvbjälklag på entréväning ska vara minst +9,6 meter över angivet nollplan. - Syftet med denna bestämmelse är att undvika översvämning och skador på bebyggelsen.*

*Ventilationen ska utföras i skyddat läge från Trollhättevägen med tilluftsventiler som är centralt avstängningsbara - För att säkerställa att ett säkert och bra boende uppförs.*

## UTNYTTJANDEGRAD

*Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 2500 kvm. Därutöver får komplementbyggnader uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 500 kvm. Gäller inom hela användningsområdet. - Syftet med denna bestämmelse är att begränsa den tillåtna exploateringsgraden, för att utgöra en lämplig omfattning i relation till platsens förutsättningar.*

## GENOMFÖRANDETID

*Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. - Tiden anses vara en rimlig genomförandetid för tänkt bebyggelse som är relativt begränsad till sin omfattning och innehåll. Planen ska inte heller försvåra för att närområdet avses utvecklas i närtid i en senare detaljplaneetapp.*

## UPPLYSNING

*Kommunens dagvattenpolicy ska följas - För att förtydliga och informera om att kommunens policy finns och ska följas utöver vad som anges i till planen hörande dagvattenutredning.*

# Konsekvenser av planens genomförande

## MILJÖKONSEKVENSER

Enligt plan- och bygglagen 2 kap ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

## UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program ska tidigt under processen undersöka om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap. 5 miljöbalken). Om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning utföras (6 kap. 3 § miljöbalken). Om genomförandet av åtgärderna inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning inte ska göras, ska skälen för bedömningen i frågan anges i planbeskrivningen (4 kap. 33 § (4.) och 33 b § plan- och bygglagen (PBL)). Länsstyrelsen har under samrådet (2022-01-28) angett att de delar kommunens uppfattning att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## MILJÖKONSEKVENSER

### RIKSINTRESSEN (3 KAP MB)

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

### RIKSINTRESSEN (4 KAP MB)

Området omfattas inte av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken.

### MILJÖKVALITETSNORMER (5 KAP MB)

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslaget innebär en viss trafikökning till och från planområdet, vilket innebär ökade utsläpp av bland annat kvävedioxider och partiklar. Utsläppen bedöms dock öka marginellt och möjligheten att klara miljö kvalitetsnormer för utomhusluft bedöms inte påverkas negativt.

Det finns idag inga indikationer på att någon av de gällande miljö kvalitetsnormerna överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

Samtliga miljö kvalitetsnormer utom fisk- och musselvatten är aktuella för planområdet. Bullerutredningen visar att vård- och omsorgsboende bör kunna uppföras enligt planförslaget. Vård- och omsorgsboende kan uppföras utan avsteg eller behov av anpassning, för att innehålla gällande riktvärden för buller vid fasad. En dagvattenutredning har tagits fram vilken bedömer att Exploateringen enligt planförslaget ur dagvattensynpunkt inte ha betydande negativ påverkan för recipienterna.

### BIOTOPSKYDD (7 KAP 11 § MB)

Planområdet innefattar inget biotopskydd.

## SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget ska ses som ett första steg i utvecklingen av platsen. Inkluderingen av ett vård- och omsorgsboende i nära anslutning till förskola, skola och kringliggande villabebyggelse skapar möjligheter för interaktion mellan olika åldersgrupper i samhället. Vidare möjliggör planförslaget framtida bebyggelse som vidare kan binda samman bebyggelse i norr med bebyggelse i söder.

## BARNPERSPEKTIV

Då detaljplanen avser att tillskapa byggrätt för ett vård -och omsorgsboende bedöms påverkan på barn vara marginell. Dock kommer "kastplan" idrottsplats att försvinna och ersättas av kommunen på annan yta.

# Genomförandebeskrivning

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

Avsnittet om genomförandefrågor har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Detta avsnitt tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av aktuell detaljplan.

Avsnittet om genomförandefrågor är inte juridiskt bindande.

## PRELIMINÄR TIDPLAN

Planen förväntas antas runt årsskiftet 2022-2023. Kommunen och Kungälv Energi ska bygga ut nya och lägga om befintliga ledningar så att byggnationen av vård- och omsorgsboendet kan starta sommaren 2023. Den tillfälliga parkeringsplatsen i anslutning till planområdet bör byggas parallellt med vård- och omsorgsboendet. År 2025 förväntas boendet vara färdigställt efter en byggtid om ca 2 år.

## GENOMFÖRANDETID

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till fem år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

## HUVUDMANNASKAP

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

## ANSVAR FÖR ANLÄGGNINGAR

### ALLMÄN PLATS

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

### KVARTERSMARK

Kommande fastighetsägare Hemsö ansvarar för samtliga byggnads- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

## AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

Kommunen och vårdbolaget Hemsö tecknade år 2019 ett samverkansavtal i vilket parterna bl.a. avtalade om ett nytt vård- och omsorgsboende som Hemsö ska bygga på kommunal mark. Detta boende kommer att lokaliseras inom denna detaljplan varför kommunen och Hemsö har tecknat ett marköverlåtelseavtal som reglerar denna överlåtelse och projektets genomförande. Hemsö ska köpa fastigheten till ett av auktoriserade konsulter värderat pris om ca 35 MSEK. I övrigt regleras diverse genomförandefrågor såsom parkering, marksanering, teknisk försörjning och fastighetsbildning i marköverlåtelseavtalet. Kommunen har även rätt att häva överlåtelsen, t.ex. om Hemsö inte inom senast 8 månader efter att tilldelningsbeslutet avseende entreprenad för boendet vunnit laga kraft har inkommit med en i huvudsak komplett och planenlig bygglovsansökan. Marköverlåtelseavtalets

giltighet villkoras bl.a. av att kommunfullmäktige godkänner avtalet, att ett hyresavtal tecknas mellan parterna och att avstyckningen av fastigheten genomförs.

Kommunen och Hemsö har parallellt även tecknat ett hyresavtal som avser kommunens rätt att hyra hela vård- och omsorgsboendet av Hemsö.

Det bör också tecknas en överenskommelse med Förbo som den tredje och sista av delägarna till gemensamhetsanläggningen för att ompröva gemensamhetsanläggningens utbredning inom planområdet.

## MARKFÖRVARV

Något initialt markförvärv är inte aktuellt då kommunen redan äger all mark.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### MARKÄGARE

Den enda konsekvensen för de två privata fastighetsägarna Hemsö (förskolan) och Förbo är att gemensamhetsanläggning omprövas marginellt.

### ERFORDERLIG FASTIGHETSBILDNING

Utöver ovan nämnd gemensamhetsanläggning som behöver omprövas kommer all kvartersmark avstyckas för att bilda en fastighet som ska överlåtas till Hemsö i enlighet med marköverlåtelseavtalets villkor.

### GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Som ovan nämnts kommer den befintliga gemensamhetsanläggningen att omprövas på så sätt att delar av den ytan som enligt anläggningsbeslutet utgör grönområde utgår och införlivas i den nya fastigheten för vård- och omsorgsboendet. Dessutom kommer den nya fastigheten för boendet att åläggas ett lämpligt andelstal i gemensamhetsanläggningen då viss trafik kommer att behöva använda sig av gemensamhetsanläggningens infartsväg.

### LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Inom planområdet ligger idag befintliga ledningar som är tryggade med ledningsrätt. Samtliga ledningar kommer behövas flyttas på vilket föranleder att ledningsrätten omprövas och lokaliseras till de nya ledningslägena om det är nödvändigt med nya rättigheter.

Transformatorn som planeras bli byggd inom E-området ska säkras med ledningsrätt till förmån för lämplig fastighet ägd av Kungälv Energi.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### DETALJPLANEKONOMI

Kommunen bekostar detaljplanen i egenskap av ensam markägare.

### EKONOMISKA KONSEKVENSER

Kommunen i rollen som markägare bekostar detaljplanearbetet. Detaljplanen kommer att ge möjlighet att bebygga området vilket i sig höjer markvärdet avsevärt. När kommunen säljer kvartersmarken kommer intäkterna att vida överstiga detaljplanekostnaderna.

Eventuell omläggning av ledningar görs i samarbete med berörd ledningsägare och bekostas, precis som eventuella marksaneringar, av bl.a. av intäkterna från markförsäljningen.

## TEKNISKA FRÅGOR

### VATTEN OCH AVLOPP

Eftersom detaljplaneområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt VA kommer vård- och omsorgsboendet anslutas till det kommunala VA-nätet.



Befintliga ledningar kommer behöva flyttas till nya lägen, alternativt anläggs helt nya ledningar.

Förbindelsepunkt skapas i kommande fastighetsgräns i samråd med Hemsö. När ny förbindelsepunkt är upprättad kommer Hemsö behöva betala anläggningsavgift till kommunens VA-kollektiv.

### DAGVATTEN OCH SKYFALL

Den befintliga dagvattendammen väster om planområdet kommer även att tjäna för delar av områdets dagvattenhantering. En ny damm i nära anslutning till den befintliga dammen kan komma att byggas ut för att förbättra dagvattensituationen, framför allt vid skyfall, även i närområdet utanför planområdet. Avledning av dagvatten till dammarna sker genom ledningar och/eller öppna diken. Hemsö ansvarar dock för fördröjningsåtgärder i enlighet med kommunens dagvattenpolicy före avledning av dagvatten till det kommunala nätet. För en vidare beskrivning av dagvatten- och skyfallshanteringen hänvisas till detaljplanen hörande VA-utredning.

### GATOR OCH ALLMÄN PLATS

Någon allmän platsmark finns inte i detaljplanen. Den enda gatan är gemensamhetsanläggningen som beskrivs ovan.

### PARKERING

Hemsö ansvarar för att anlägga parkering inom och utanför planområdet vilket också regleras i marköverlåtelseavtalet. Det befintliga diket alldeles intill planområdet i öster ska, om tillstånd på sikt kan erhållas, flyttas till andra sidan Tvetgatan och därefter användas som permanenta parkeringsytor till boendet. Under tiden detta utreds upplåter kommunen tillfälliga ytor för parkering intill planområdet till Hemsö genom nyttjanderätt, något som också har reglerats i marköverlåtelseavtalet.

### AVFALL

Avfallshantering för samtliga fraktioner ska ordnas genom anläggning inom kvartersmark på egen fastighet. Kommunens renhållningsordning gäller.

### MARKSANERING

Som framgår i stycket *Förorenad mark* under avsnitt *Förutsättningar och förändringar* ovan krävs följdåtgärder för att hantera föroreningar. Ytterligare undersökningar och markprover för att fastställa exakt behov av marksanering tas fram av kommunen och Hemsö. Kommunen i rollen som befintlig markägare har i avtal med Hemsö tagit på sig att stå för framtida kostnader hänförliga till föroreningar.

### VÄRME OCH EL

Området ligger i närheten av befintliga fjärrvärmeledningar och planeras anslutas genom nya ledningar som förläggs från Trollhättevägen väster om planområdet. Utbyggnaden av fjärrvärmeledningar samordnas med utbyggnaden av både el-, VA- och dagvattenledningar. En ny transformator ska anläggas inom planområdets E-område vilket Kungälv Energi ansvarar för och ska få ledningsrätt på. Kungälv Energi äger fjärrvärme- och elnätet i närområdet, ansvarar för att bygga ut nya ledningar och tar ut avgifter för nya anslutningar.

### BREDBAND OCH TELEFÖRSÖRJNING

Strax utanför planområdet finns befintliga tele och bredbandsledningar vilket möjliggör anslutning till fiber för vård- och omsorgsboendet. Kontakt bör tas mellan Hemsö och aktuell leverantör.

# Medverkande tjänstemän & konsulter

## KOMMUNENS TJÄNSTEMÄN

Kristina Stenström, planarkitekt.  
Denis Nähring, exploateringsingenjör.  
Carolina Bodlund, VA-ingenjör.  
Fredrik Horn, miljöinspektör.  
Malin Gustafsson, trädgårdsingenjör.  
Andreas Rutgersson, trafikplanerare.  
Ann Ek, parkeringshandläggare.  
Karin Olsson, projektledare, fastighet.  
Simon Samuelsson, projektledare, byggledning Väg VA.  
Ulrika Engström/ Therése Albertsson, bygglovshandläggare.

## KOMMUNENS KONSULT

Johan Altenius, Plankonsult AL Studio

Kungälv kommun 2023-01-02

För Samhälle och utveckling

Kristina Stenström  
Planarkitekt

Ida Brogren  
Enhetschef Plan



**KUNGÄLV  
KOMMUN**

Sid 1 (3)

## Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn  
Andreas Forsner

2023-01-16

### Svar på motion från Liberalerna om ökad fysisk aktivitet och rörelse för barn med särskilda behov (Dnr KS2021/1754-3)

#### Sammanfattning

En motion har inkommit från Liberalerna om ökad fysisk aktivitet och rörelse för barn med särskilda behov. Den remitterades till kommunstyrelsen 2021-11-04.

Motionen tar upp frågan om tillgänglighet till fritids- och föreningsverksamhet för personer med funktionshinder. I motionen föreslås följande uppdrag till kommunstyrelsen:

- Att utreda hur vi kan göra våra allmänna ytor, lekplatser, badplatser, näridrottsplatser, kommunala fastigheter och idrottsanläggningar tillgängliga för alla.
- Efter utredning tydliggöra detta i förvaltningens handlingsplan.
- Att tillsätta en funktionshinderlots. Förslagsvis införs denna funktion under fritidsförvaltningen för att skapa en naturlig kommunikationskanal för föreningar, familjer och ungdomar som behöver råd, samt samverka med andra kommuner och t.ex. RF.

Inriktningen för förvaltningens arbete i frågor om tillgänglighet för personer med funktionshinder omhändertas i Plan för funktionshinderpolitiska arbetet (KS2019/1500) och i rådet för funktionshinderfrågor. Förvaltningen anser att ytterligare styrning inom området inte är nödvändig. Frågor av lotsande karaktär omhändertas av fritidskonsulenter och folkhälsstrateg och förvaltningens bedömning är att dessa funktioner fyller funktionen av en funktionshinderlots.

Förslag till beslut:  
Förvaltningen anser motionen besvarad.

#### Juridisk bedömning

Övergripande krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns i plan- och bygglagen, PBL samt i plan- och byggförordningen, PBF. Tillgänglighetskraven i PBL och PBF förtydligas i tillämpningsföreskrifter, bland annat i Boverkets byggregler, BBR.

#### Förvaltningens bedömning

En motion har inkommit från Liberalerna om ökad fysisk aktivitet och rörelse för barn med särskilda behov. Den remitterades till kommunstyrelsen 2021-11-04.

Motionen tar upp frågan om tillgänglighet till fritids- och föreningsverksamhet för personer med funktionshinder. I motionen föreslås följande uppdrag till kommunstyrelsen:

- Att utreda hur vi kan göra våra allmänna ytor, lekplatser, badplatser, näridrottsplatser, kommunala fastigheter och idrottsanläggningar tillgängliga för alla.
- Efter utredning tydliggöra detta i förvaltningens handlingsplan.
- Att tillsätta en funktionshinderlots. Förslagsvis införs denna funktion under fritidsförvaltningen för att skapa en naturlig kommunikationskanal för föreningar, familjer och ungdomar som behöver råd, samt samverka med andra kommuner och t.ex. RF.

När kommunen bygger eller renoverar byggnader, lekplatser eller andra allmänna ytor utgår förvaltningen från de lagar och regler som finns i exempelvis Plan och bygglagen om tillgänglighet. Lekplatserna i Kungälv planeras med hänsyn till personer med såväl synnedsättning, hörselnedsättning eller neuropsykiatriska funktionshinder.

I Plan för funktionshinderpolitiska arbetet (KS2019/1500) finns tydliga mål med aktiviteter som beskriver inriktning och vad som ska göras inom området.

Exempelvis gör kommunen flera tillgänglighetsanpassningar av hållplatslägen i kommunen samt minst 25 mindre åtgärder i den fysiska miljön varje år. Inom ramen för planen har kommunen även inventerat lekplatser och skolgårdar och genomfört åtgärder för att förbättra tillgängligheten.

Inriktningen för förvaltningens arbete i frågor om tillgänglighet för personer med funktionshinder omhändertas i Plan för funktionshinderpolitiska arbetet (KS2019/1500) och i rådet för funktionshinderfrågor. Förvaltningen anser att ytterligare styrning inom området inte är nödvändig.

Inom förvaltningen finns idag fritidskonsulenter som arbetar med att skapa en naturlig kommunikationskanal för föreningar, familjer och ungdomar som behöver råd, samt samverkar med andra kommuner och t.ex. RF. Nära samarbete finns även mellan kommunens utvecklingsledare för folkhälsofrågor och fritidskonsulenter, vilket bidrar till att vidmakthålla en bred kommunikationskanal med föreningar och samverkar med andra kommuner. Möjlighet finns även för medborgare att ta kontakt med dessa funktioner vid behov av information och rådgivning samt möjlighet att lämna synpunkter.

Förvaltningen anser motionen besvarad.

#### **Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål**

Ärendet har koppling till kommunfullmäktiges strategiska mål "Att ge möjligheter till en aktiv fritid för alla åldrar" och "Hållbar samhällsutveckling genom ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen" samt kommunstyrelsens resultatmål "Fler barn, unga och äldre - inklusive personer med funktionsvariation deltar i ett rikt och varierat kultur- och fritidsliv." Målet omfattar såväl barn, unga, äldre och riktar särskilt fokus på personer med funktionsvariation.

#### **Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030**

Ärendet har koppling till mål 11 Hållbara städer och samhällen där hänsyn bör tas till personer med funktionsnedsättning, barn, samt äldre människors behov.

#### **Bedömning utifrån politiska styrdokument**

Ärendet har koppling till Plan för funktionshinderpolitiska arbetet (KS2019/1500) som förtydligar hur kommunen ska arbeta med tillgänglighet för alla ur flera olika synvinklar. Skyllpolicyn KS2019/2037 tar även upp tillgänglighet i relation till gatupratere.

#### **Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv**

Bedömningen är att förvaltningens arbete i frågor om tillgänglighet för funktionshindrade personer omhändertas i Plan för funktionshinderpolitiska arbetet (KS2019/1500) och i rådet för funktionshinderfrågor. En funktionshinderlots skulle kunna förbättra servicen till målgruppen.

### **Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv.**

Utifrån förvaltningens bedömning att frågorna redan omhändertats är bedömningen att det inte påverkar arbetsbelastning eller arbetsmiljö. Inrättade av en funktionshinderlots skulle kräva personella resurser genom omfördelning eller nyanställning.

### **Ekonomisk bedömning**

En utredning kan genomföras inom ordinarie verksamhet. Tillsättning av funktionshinderlots motsvarande en heltidstjänst skulle ge en kostnad på ca 700 000 kr per år. Någon ytterligare ekonomisk bedömning görs inte i det här skedet.

Om fullmäktige beslutar att bifalla motionen ska beslutet också innehålla en anvisning om hur förslaget ska finansieras.

### **Förslag till beslut**

1. Motionen anses besvarad

Anders Holm  
Sektorchef Samhälle och utveckling

Fredric Arpfjord  
Verksamhetschef Planering och myndighet

Expedieras till:

För kännedom till:





Motion

### **Utred möjligheten till ökad fysisk aktivitet och rörelse för barn med särskilda behov.**

Motion och fysisk aktivitet ger god hälsa genom hela livet. Att kunna ta del av idrott och föreningsliv som funktionshindrad är inte alltid lika tillgängligt och enkelt i Kungälv. Föreningar och privata företag inriktar sig på att locka och erbjuda unga barn i rörelse som inte har särskilda behov. För dessa barn unga och äldre finns inte det självklara utbudet och valmöjligheterna att gå på pass och delta i idrott är högst begränsat.

Liberalerna i Kungälv anser att det ska vara självklart att delta i idrott och föreningslivet oavsett ålder, bakgrund, förkunskaper, ekonomiska förutsättningar och funktionshinder.

Dessutom finns flera lagar(PBL, Boverket m.fl) som ska säkra att en kommun alltid måste ta hänsyn till personer med lite mer motstånd att lyckas genom att skapa tillgänglighet.

I PBL och Boverket kan vi läsa: Byggnader ska vara tillgängliga och användbara för personer med rörelse- eller orienteringsnedsättningar.

När man anlägger nya allmänna platser och områden ska de göras tillgängliga och användbara. Det gäller till exempel gator, torg, parker, fritidsområden och friluftsbad. Reglerna finns i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM 2).

Hur ser det då ut i Kungälv?

Motionens uppdrag till KS

- Att utreda hur vi kan göra våra allmänna ytor, lekplatser, badplatser, näridrottsplatser, kommunala fastigheter och idrottsanläggningar tillgängliga för alla.
- Efter utredning tydliggöra detta i förvaltningens handlingsplan.
- Att tillsätta en funktionshinder lots  
förslagsvis införs denna funktion under fritidsförvaltningen för att skapa en naturlig kommunikationskanal för föreningar, familjer och ungdomar som behöver råd, samt samverkan med andra kommuner och t.ex. RF.

Jan Tolleson  
Liberalerna  
Kungälv 2021-10-19

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-11-04

Sida

36 (40)

§ 154/2021

## Motion - tillgängliggör fritidsaktiviteter för personer med särskilda behov (Dnr KS2021/1754)

Jan Tollesson (L) har inkommit med en motion om att utreda möjligheten till ökad fysisk aktivitet och rörelse för barn med särskilda behov.

Motionären föreslår att kommunstyrelsen ges i uppdrag att:

- Utreda hur vi kan göra våra allmänna ytor, lekplatser, badplatser, näridrottsplatser, kommunala fastigheter och idrottsanläggningar tillgängliga för alla.
- Efter utredning tydliggöra detta i förvaltningens handlingsplan
- Tillsätta en funktionshinderlots.

Förvaltningen föreslår att motionen remitteras till kommunstyrelsen för vidare behandling.

### Beslut

Motionen remitteras till kommunstyrelsen för vidare behandling.

\_\_\_\_\_

KOMMUNFULLMÄKTIGE

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Plan för funktionshinderpolitiska arbetet

---

## Plan



Diarie-/dokumentnummer: KS2019/1500  
Beslut: Kommunstyrelsen 2020-11-18, § 332  
Ersätter tidigare beslut: Kommunfullmäktige 2012-09-20  
Giltighetstid: 2021-01-01-2023-12-31  
Dokumentansvarig: Sektorchef Trygghet och stöd  
Senast uppdaterad av: Pia Christoffersson



## Innehållsförteckning

1. Inledning .....	4
1.1 Agenda 2030.....	4
1.2 Jämlik hälsa.....	4
1.3 Funktionsnedsättning och funktionshinder .....	4
2. Relation till andra styrdokument .....	5
3. Syfte.....	5
4. Viljeinriktning .....	5
5. Mål bemötande .....	6
6. Mål delaktighet och demokrati.....	6
7. Mål tillgänglig och användbar miljö.....	7
7.1 Tillgängliga utemiljöer .....	7
7.2 Tillgängliga och publika lokaler .....	7
7.3 Tillgängliga bostäder .....	8
8. Mål resor och kommunikation.....	8
9. Mål utbildning barn och unga .....	9
10. Mål kultur och fritid.....	9
11. Mål hälsa och folkhälsa .....	10
12. Mål socialt stöd .....	11
13. Mål arbete.....	11
14. Levandegöra.....	12
15. Uppföljning .....	12



## 1. Inledning

### 1.1 Agenda 2030

Målen i Agenda 2030 handlar om att försöka skapa anständiga och hållbara levnadsförhållanden och levnadsvillkor för alla världens människor. Globala målen utgår från de tre dimensionerna av hållbar utveckling: ekonomiska, sociala och miljömässiga. Frågor för en hållbar utveckling, som att utrota fattigdom, bekämpa ojämlikhet, hushållande av jordens resurser, hållbar ekonomisk tillväxt samt främja social inkludering, är sammankopplade och ömsesidiga. Social och ekonomisk utveckling är således beroende av en hållbar förvaltning av planetens naturresurser. (Se plan social hållbarhet)

### 1.2 Jämlik hälsa

Folkhälsan i allmänhet har under lång tid förbättrats i Sverige, i vart fall om vi fokuserar på livslängd och dödlighet. Samtidigt finns det påtagliga sociala skillnader. Medellivslängd och dödlighet skiljer sig mellan olika sociala grupper i samhället i Sverige. Personer med kort utbildning har kortare medellivslängd och högre dödlighet än personer med lång utbildning. Vidare finns det hälsoskillnader mellan personer i särskilt utsatta situationer och den övriga befolkningen. Särskilt tydliga är dessa skillnader för personer med funktionsnedsättning, hbtq-personer och vissa nationella minoriteter.<sup>1</sup>

Var femte person i Sverige har någon form av funktionsnedsättning. Det kan till exempel röra sig om nedsatt syn eller hörsel, intellektuell eller psykisk funktionsnedsättning eller rörelsehinder. Andelen personer med funktionsnedsättning ökar med stigande ålder, men även i åldersgruppen 16 – 29 år har mer än var tionde person en funktionsnedsättning.<sup>2</sup>

Att göra samhället mer tillgängligt för personer med funktionsnedsättning gynnar alla. Ett talesätt är: *Tillgänglighet är nödvändigt för några få, bra för de flesta och bekvämt för alla*. Exempel på detta är texter skrivna med ett enkelt språk vilket kan vara nödvändigt för en person med läs- och skrivsvårigheter men underlättar för fler. Ett annat exempel är automatiska dörröppnare och rymliga hissar. Dessa kan vara nödvändiga för en person med rullstol men samtidigt underlätta för andra exempelvis en person med barnvagn.

### 1.3 Funktionsnedsättning och funktionshinder

Funktionsnedsättning definieras som nedsättning av fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsförmåga. En funktionsnedsättning kan uppstå till följd av sjukdom eller annat tillstånd eller till följd av en medfödd eller förvärvad skada. Sådana sjukdomar, tillstånd eller skador kan vara av bestående eller av övergående natur. Med begreppet funktionshinder menas de begränsningar som en person med funktionsnedsättning möter i relation till sin omgivning. Exempel på begränsningar är svårigheter att klara sig själv i det dagliga livet och bristande

<sup>1</sup> SOU (2016:55) Det handlar om jämlik hälsa. Delbetänkande av Kommissionen för jämlik hälsa

<sup>2</sup> Statens folkhälsoinstitut (2012) Redovisning av regeringsuppdraget om delmål m.m. inom ramen för ”En strategi för genomförande av funktionshinderspolitiken 2011–2016, Dnr VERK 2011/442



delaktighet i arbetslivet, sociala relationer, i fritids-och kulturaktiviteter, i utbildning och i demokratiska processer.

Det handlar om vilka förutsättningar samhället ger människor att vara delaktiga och självständiga. En person med rullstol blir till exempel funktionshindrad om det saknas hiss i ett flervåningshus. Detsamma gäller för en person med nedsatt syn om knapparna i hissen saknar röstfunktion. En person med elöverkänslighet kan vara funktionshindrad i mötet med trådlös teknik.

Frågor om funktionshinder är tvärssektoriella och berör samtliga verksamheter inom kommunen.

## 2. Relation till andra styrdokument

Planen är hierarkiskt underordnad programmet Social hållbarhet – ökat innanförskap och tillser att programmet realiserar genom åtgärder inom fastställda områden.

Utgångspunkten för Kungälv kommun funktionshinderpolitiska arbete är FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning och alla människors lika rätt och värde. Konventionen förtydligar samhällets ansvar för att mänskliga rättigheter ska förverkligas. Sveriges kommuner har ett stort ansvar att utveckla bemötande, tillgänglighet och delaktighet för alla.

Programmet Social hållbarhet – ökat innanförskap och plan för det funktionshinderpolitiska arbetet är viktiga redskap för Kungälv kommun att förverkliga sitt ansvar och intentionerna i FN-konventionen samt i Agenda 2030. Även program Digitalisering Kungälv kommun ska ses som ett redskap i arbetet att nå målen.

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhället för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och att barnrättsperspektivet uppmärksammas.

## 3. Syfte

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för delaktighet, tillgänglighet och jämlikhet för alla i Kungälv kommun och att tydliggöra funktionshinderaspekten i all kommunal planering.

## 4. Viljeinriktning

Målet för arbetet är ett samhälle för alla.

Inriktning på arbetet utgår från de nationella målen och inriktas mot fyra områden:<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Regeringens proposition 2016/17:188 Nationellt mål och inriktning för funktionshinderpolitiken

- principen om universell utformning
- befintliga brister i tillgängligheten
- individuella stöd och lösningar för individens självständighet
- att förebygga och motverka diskriminering

I följande nio områden konkretiseras målen och aktiviteter finns beskrivna för att uppnå dessa.

## 5. Mål bemötande

- Personer med funktionsnedsättning som kommer i kontakt med kommunens personal ska få och uppleva ett gott och professionellt bemötande
- Medvetenheten och förståelsen om funktionsnedsättningar och hur dessa påverkar människors livssituation både individuellt och generellt ska öka hos kommunens personal.
- För att förbättra attityder och bemötande ska Kungälv kommun verka för ökad kunskap bland medborgarna om funktionshinder och rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

Aktivitet fram till 2023	Ansvar
Kompetenshöjande aktiviteter i bemötandefrågor för personalen.	Alla sektorer
Kompetenshöjande aktiviteter kring funktionsnedsättningar för personalen.	Alla sektorer
Förutsättningar ska ges så att alla har rätt till sin kommunikation och använda Alternativ, Kompletterande Kommunikation (AKK) i verksamheten.	Alla sektorer
Öppna föreläsningar om olika typer av funktionsnedsättningar.	Sektor Trygghet- och stöd

## 6. Mål delaktighet och demokrati

- Information om kommunens tjänster och verksamhet ska utformas så att den blir mer tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.
- Vid möten som är öppna för allmänheten ska det finnas möjlighet till olika kommunikationshjälpmedel som till exempel teckenspråkstolk, hörsel förstärkning och förstora text.
- I mötet med kommunens personal ska människor beredas möjlighet att använda sitt eget kommunikationssätt
- Kommunen ska tillhandahålla uppdaterad information om tillgängligheten i kommunens

offentliga byggnader, anläggningar och turistmål. Kommunen ska också verka för att andra fastighetsägare tillhandahåller information om tillgängligheten i publika lokaler

Aktivitet fram till 2023	Ansvar
Utveckling och anpassning av kommunens hemsida och andra digitala kanaler för att uppfylla kraven i lagen om tillgänglighet till digital offentlig service.	Alla sektorer
Alternativa kommunikationssätt utifrån brukarens behov erbjuds för att underlätta kommunikationen.	Alla sektorer
Möjliggöra för medborgare att aktivt delta i politiskt arbete på sina egna villkor.	Alla sektorer

## 7. Mål tillgänglig och användbar miljö

### 7.1 Tillgängliga utemiljöer

- Arbetsmetoder och riktlinjer för att skapa god tillgänglighet i den offentliga utemiljön ska utarbetas och utvecklas.
- Barn med funktionsnedsättning ska som andra barn ges möjlighet att leka i och använda utemiljön.
- Naturreservat i kommunen ska i så stor utsträckning som möjligt vara tillgängliga och användbara för personer med funktionsnedsättning.
- Enkelt avhjälpna hinder på befintliga kommunala gator, gång- och cykelvägar, torg och andra allmänna platser ska åtgärdas.

Aktivitet fram till 2023	Ansvar
Översyn av tillgängligheten till lekplatser när det gäller syn- och hörselskadade.	Sektor Samhälle- och utveckling
Fortsatta satsningar kring fysisk tillgänglighet vid utemiljöer som kultur- och idrottsanläggningar och skolgårdar.	Sektor Samhälle- och utveckling och Bildning- och lärande
Åtgärda enkelt avhjälpna hinder på kommunala gator.	Sektor Samhälle- och utveckling

### 7.2 Tillgängliga och publika lokaler

- Kungälv kommun ska göra det möjligt för personer med funktionsnedsättning att delta i demokratiska processer såsom allmänna val, medborgarstämmor och kommunfullmäktige genom att använda lokaler med god tillgänglighet.
- Kommunens befintliga publika lokaler och anläggningar ska med avseende på enkelt avhjälpna hinder vara användbara för människor med funktionsnedsättningar.
- Kungälv kommun ska genom information verka för att även privatägda publika lokaler exempelvis affärslokaler blir tillgängliga med avseende på enkelt avhjälpna hinder.
- Arbetsmetoder och riktlinjer för att skapa god tillgänglighet och användbarhet i publika lokaler ska utvecklas, utarbetas och tillämpas.

Aktivitet fram till 2023	Ansvar
Ny inventering av tillgängligheten i publika lokaler och idrottsanläggningar.	Sektor Samhälle- och utveckling
Utveckla tillgängligheten vid utesimbadet i Kungälv.	Sektor Samhälle- och utveckling

### 7.3 Tillgängliga bostäder

- Kungälvs kommun ska verka för att det skapas bostäder och bostadsområden som är tillgängliga för alla.
- Kommunen ska verka för att flerbostadshusbeståndet vid ny- och ombyggnation ska tillgänglighetsanpassas.
- Befintliga arbetsmetoder och riktlinjer för att skapa god tillgänglighet i bostäder ska utvecklas och tydliggöras.

Aktivitet fram till 2023	Ansvar
Öka kunskapen om tillgänglighetsanpassning inom förvaltningen. Önskvärt är att specialkompetens finns.	Samtliga sektorer
Deltagande i olika nätverk som ex. AllAgeHub. <i>Kommentar: Syftet med AllAgeHub är att främja tillgängliga boendemiljöer och välfärdsteknik som underlättar för människor att vara delaktiga i samhället och leva självständiga och trygga liv – oavsett ålder och funktionsvariation.</i>	Sektor Trygghet- och stöd

## 8. Mål resor och kommunikation

- Kungälvs kommun ska verka för att regionen förbättrar kollektivtrafiken utifrån ett tillgänglighetsperspektiv.
- Kungälvs kommun ska i samverkan med Västtrafik och trafikföretagen förbättra komplement till kollektivtrafiken så som färdtjänst och skolskjuts utifrån en helhetssyn och ett tillgänglighetsperspektiv i Kungälv.
- Hållplatser och stationer ska vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Aktivitet fram till 2023	Ansvar
Hållplatser tillgänglighetsanpassas enligt plan - 4 hållplatser per år 2021–2022 <i>Kommentar: Under 2023 kommer vi att ha tillgänglighetsanpassat alla hållplatslägen centralt och med tillräckligt resandeunderlag på kommunal väg. Dialog måste därefter ske med Trafikverket för att fortsätta arbetet med tillgänglighetsanpassning även på statliga vägar.</i>	Sektor Samhälle- och utveckling
Säkerställa tillgängligheten på parkeringsplatser för rörelsehindrade	Sektor Samhälle- och utveckling

## 9. Mål utbildning barn och unga

*Fullständig skolgång och en meningsfull fritid är nyckelfaktorer för att våra barn och unga ska lyckas i framtiden. Fokus är på att alla förskolor, grundskolor och gymnasieskola ska ha en likvärdig kvalitet och skapa förutsättningar att nå nationella mål och utveckla sina kunskaper.*

- Kunskaper om elevers funktionsnedsättningar och hur undervisningen ska utformas, speciellt för personer med neuropsykiatriska funktionsnedsättningar ska öka hos personalen.
- Tillgången till och kännedom om olika lärverktyg till exempel anpassade läromedel och digitala lärverktyg, ska öka
- Skolan ska genom ett kontinuerligt utvecklingsarbete se till att personalen har hög tilltro till alla elevers och vuxenstuderandes kunskapsutveckling och sociala förmåga.
- Den fysiska miljön ska så långt som möjligt anpassas så att tillgängligheten förbättras för elever och vårdnadshavare med funktionsnedsättning.

Aktivitet fram till 2023	Ansvar
Ett pågående kvalitetsarbete i syfte att motverka den psykiska ohälsan och otryggheten bland elever.	Sektor Bildning- och lärande
Fortsatt arbete kring normer och värden.	Sektor Bildning- och lärande
Verka för att skollokaler anpassas för att möta alla elevers behov.	Sektor Bildning- och lärande
En variation av hjälpmedel/verktyg anpassade för den enskilde individen ska tas fram. Kompetensen om när hjälpmedlen ska användas ska öka.	Sektor Bildning- och lärande
Ta fram en utbildningsplan kring bildstöd och teckenspråk.	Sektor Bildning- och lärande
Insatser inom förskoleverksamheten för att anpassa lärmiljön efter barnens förutsättningar.	Sektor Bildning- och lärande
Insatser för barn inom förskoleverksamheten med funktionsnedsättningar så de ges lika möjligheter som andra barn.	Sektor Bildning- och lärande

## 10. Mål kultur och fritid

- Den kommunala kultur- och fritidsverksamheten ska erbjuda aktiviteter som gör det möjligt för barn och unga med funktionsnedsättning att delta.
- Kungälv kommun ska stimulera föreningar att erbjuda aktiviteter och verksamheter så att människor med funktionsnedsättning kan delta både som utövare och som åskådare.
- Med socialstyrelsens allmänna råd: *Värdegrunden i socialtjänstens omsorg om äldre* som utgångspunkt ska begreppet meningsfull tillvaro beaktas. Det innebär att människor med funktionsnedsättning inom äldreomsorgen ska erbjudas kultur- och fritidsaktiviteter efter sin förmåga. Detta för att stärka självkänsla och öka den enskildes upplevelse av livskvalitet.

- Kommunen ska för sina kultur- och fritidsarrangemang använda lokaler och platser som är tillgängliga för alla.

Aktivitet fram till 2023	Ansvar
Utreda hur Kulturskolans utbud kan breddas för att nå en större mångfald och delaktighet. <i>Kommentar: Vi ska sträva efter att implementera statliga satsningar vid kulturskolan kring barn och ungdomar med funktionshinder.</i>	Sektor Bildning- och lärande
Fler aktiviteter inom Kultlab riktade mot målgruppen.	Sektor Bildning- och lärande
Breddat utbud av media.	Sektor Bildning- och lärande
Slutföra tillgänglighetsanpassningen av 2,5 km motionsspåret i Fontin för rullstolsburna. Därefter utvärdera och prioritera ytterligare motionsspår.	Sektor Samhälle- och utveckling

## 11. Mål hälsa och folkhälsa

*Hälsan hos en befolkning beror på många olika faktorer och kan ses som resultatet av ett samspel mellan individ och samhälle. Fokus är på att skapa förutsättningar för en god jämlik och jämställd hälsa i hela Kungälv kommun och minska de påverkbara hälsoklyftorna.*

- Kommunen ska verka för ökad hälsa hos personer med funktionsnedsättning genom att motverka isolering och uppmuntra till olika former av friskvård och goda levnadsvanor.
- Kungälv kommun ska främja kännedom om, tillgång till och användningen av hjälpmedel och teknik vid habilitering och rehabilitering.
- Kommunen ska verka för förbättrade samverkansformer med VGR inom hälso- och sjukvård samt inom habilitering och rehabilitering.

Aktivitet fram till 2023	Ansvar
Främja hälsan för personer med funktionsnedsättningar ex. genom att stärka kunskapen om motion och hälsa.	Sektor Trygghet- och stöd
Insatser kring barn- och ungdomars psykiska ohälsa via fortsatta integrerade satsningar (ex familjecentrerat arbetssätt).	Sektor Trygghet- och stöd och Bildning och lärande
Fortsätta inlett arbete kring förskrivning av digitala hjälpmedel ex. olika programvaror.	Sektor Trygghet- och stöd
Funktionshinderperspektivet ska beaktas utifrån målen smartare förvaltning, förenkla vardagen och ökad digital förmåga. <i>Kommentar: se program Digitalisering av Kungälv Kommun</i>	Alla sektorer



## 12. Mål socialt stöd

- Den enskildes delaktighet och inflytande ska få tidigt genomslag i beslut och genomförande av socialtjänstens individuella insatser. Detta ska särskilt beaktas när det gäller barn och äldre. Vård- och stödsamordning är en strukturerad samverkansmodell för personer med behov av samordnade insatser från två eller flera huvudmän.
- Stödet, till personer med psykisk funktionsnedsättning ska utvecklas för att stödja deltagande i samhället, arbetslivet och för att förhindra isolering.
- Samarbetet mellan olika verksamheter för barn och vuxna så som skola, socialtjänst, habilitering och arbetsförmedling ska förbättras.
- Anhörigstödet till personer med funktionsnedsättning ska utvecklas. Det ska vara individanpassat, flexibelt och obyråkratiskt.

Aktivitet fram till 2023	Ansvar
Utbildning och implementering av evidensbaserade metoder i syfte att utveckla socialt stöd, ökad delaktighet och inflytande.	Sektor Trygghet- och stöd
Stöd till anhöriga som har barn med funktionsnedsättning och psykisk ohälsa och beroende.	Sektor Trygghet- och stöd

## 13. Mål arbete

- Kungälv kommun ska i nära samarbete med arbetsförmedlingen och näringslivet verka för att skapa arbete för personer med funktionsnedsättning.
- Antalet stödanställningar i Kungälv kommun samtliga sektorer ska öka fram till 2023.
- Skolans, socialtjänstens, arbetsförmedlingens och försäkringskassans befintliga nätverksarbete ska fortsätta och utvecklas för att i ett tidigt skede hitta arbetstillfällen för ungdomar med funktionsnedsättning.

Aktivitet fram till 2023	Ansvar
Kommunen ska arbeta för större mångfald och bredd i sin rekrytering av personal. Personalsammansättningen ska i högre grad spegla hur det ser ut i samhället i stort.	Staben
Utifrån Samhällskontraktet med näringsliv och civilsamhälle förbättra funktionshindrades förutsättningar för arbete och sysselsättning.	Sektor Trygghet- och stöd och Staben
Kvalitetshöjande insatser inom daglig verksamhet som leder till en meningsfull sysselsättning.	Sektor Trygghet- och stöd

## 14. Levandegöra

*Plan för funktionshinderpolitiska arbetet* utgår till stor del från befintliga uppdrag inom kommunen. Prioriterat är att tydliggöra inom förvaltningen vem som arbetar med respektive uppdrag och koordinera dessa.

Planen ska följas upp kontinuerligt för att tillse att realiseringen av insatserna sker enligt planering. Planen ska publiceras på kommunens hemsida tillsammans med övriga styrdokument.

## 15. Uppföljning

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för planen och ska tillse att den är ändamålsenlig. Om det under perioden visar sig att planen behöver uppdateras ska behovet initieras till berörd instans.

Uppföljningen av program Social hållbarhet kommer integreras i Kungälvs kommuns uppföljning av Agenda 2030, där planens aktiviteter följs upp årligen upp via en gemensam rapport.

Rapporten redovisas till kommunfullmäktige och innefattar återkopplingar från social översiktsplan, äldreplan, funktionshinderplan samt plan trygg i Kungälv. Samtliga planer kommer följas upp utifrån centrala indikatorer.





**KUNGÄLV  
KOMMUN**

Sid 1 (3)

## Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn  
Christoffer Bjarneberg

2022-11-15

### **Överenskommelse om fastighetsreglering för del av Cylindern 2 (Dnr KS2022/2228-1)**

#### **Sammanfattning**

Del av fastigheten Cylindern 2 är avsedd att läggas ut som allmän platsmark i kommande detaljplan för besöksanläggningar med mera - arenaområdet vid Yttern. Gällande detaljplan (14-YTT-844 daterad 1972-03-01) har idag ändamålet industri, kvartersmark. Efter en ny planläggning, där delar av fastigheten läggs ut som allmän platsmark, ska ersättningen bedömas enligt de planförhållanden som gällde närmast före det att marken angavs som allmän plats. Detta innebär således att ersättningen ska bedömas utifrån dagens planförhållanden. Intrånget innebär således att en förlust av cirka 3 000 kvm industrimark ska ersättas.

Det är viktigt för kommunen att få rådighet över marken vid Yttern, dels för arenaprojektet, dels för befintliga idrottsanläggningar och närströvsområde med motionsspår. Markområdet som överenskommelsen gäller bidrar till att kommunen får rådighet över område för infrastruktur och för fortsatt utveckling i området.

Förvaltningen föreslår att ansökan och överenskommelsen om fastighetsreglering med tillhörande bilagor godkänns. Detta är ett strategiskt köp och bidrar till kommunens fortsatta utveckling för hela Ytterby.

Ersättningen i överenskommelsen är på 5 768 000 kronor och är ett strategiskt köp. Ersättningen går i linje med värderingen. Det strategiska markköpet finansieras inom ram.

#### **Juridisk bedömning**

EU:s statsstödsregler skall säkerställa att kommunen inte skall sälja fast egendom till ett pris som understiger marknadspriset eller köpa till ett pris som överstiger marknadspriset.

Överenskommelsen överensstämmer med Kommunallagen (2017:725) och EU:s statsstödsregler om försäljning/förvärv av offentlig egendom. Markområdet har värderats av oberoende värderare.

#### **Förvaltningens bedömning**

##### **Bakgrund**

Del av fastigheten Cylindern 2 är avsedd att läggas ut som allmän platsmark i kommande detaljplan för besöksanläggningar med mera - arenaområdet vid Yttern. Gällande detaljplan (14-YTT-844 daterad 1972-03-01) har idag ändamålet industri, kvartersmark. Efter en ny planläggning, där delar av fastigheten läggs ut som allmän platsmark, ska ersättningen bedömas enligt de planförhållanden som gällde närmast före det att marken angavs som allmän plats. Detta innebär således att ersättningen ska bedömas utifrån dagens planförhållanden. Intrånget innebär således att en förlust av cirka 3 000 kvm industrimark ska ersättas.

Eftersom värdet (ersättningen) är bedömt utifrån expropriationslagens ersättningsregler (ett så kallat expropriationsfall) ska därutöver ett påslag med 25 procent göras i samband med att ett formellt inlösenförfarande med ersättningsbeslut tillämpas. Påslaget ska då göras för den del av ersättningen som avser ett minskat marknadsvärde.

Det är viktigt för kommunen att få rådighet över marken vid Yttern, dels för arenaprojektet, dels för befintliga idrottsanläggningar och närströvsområde med motionsspår. Markområdet som överenskommelsen gäller bidrar till att kommunen får rådighet över område för infrastruktur och för fortsatt utveckling i området.

#### Bedömning

Förvaltningen föreslår att ansökan och överenskommelsen om fastighetsreglering med tillhörande bilagor godkänns. Detta är ett strategiskt köp och bidrar till kommunens fortsatta utveckling.

#### **Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål**

##### **Kommunfullmäktiges strategiska mål:**

Mål nr 3; "Att ge möjlighet till en aktiv fritid för alla åldrar"

Ny detaljplan för nya idrottsanläggningar skapar möjlighet till en aktiv fritid.

#### **Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030**

Mål 11 "Hållbara städer och samhällen"

Överenskommelsen möjliggör utveckling av detaljplanen som bidrar till ett hållbart samhällsbyggande både vad gäller planering och byggnation.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Enligt Policyns för fastigheter och exploatering (KS2019/1444) är en önskad effekt att tillförsäkra kommunens möjligheter genom rådighet över mark för en hållbar tillväxt. Markområdet bidrar till att infrastruktur kan utvecklas.

#### **Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv**

Överenskommelsen möjliggör utveckling av markområdet för kommunen.

Med hjälp av detaljplanen utvecklas markområdet med avseende på infrastruktur. Markområdet främjar därmed medborgarnas och brukarnas behov av samhällsnyttiga lokaler.

#### **Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv.**

Ej relevant i detta ärende.

#### **Ekonomisk bedömning**

Ersättningen i överenskommelsen är på 5 768 000 kronor och är ett strategiskt köp. Ersättningen går i linje med värderingen. Det strategiska markköpet finansieras inom ram.

### Förslag till beslut

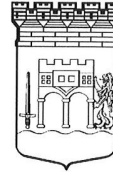
1. Upprättat förslag till ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering avseende markområdet godkänns.
2. Utskottet för samhälle och utvecklings ordförande och kommundirektören får i uppdrag Att underteckna ansökan och överenskommelsen om fastighetsreglering.

Fredric Arpfjord  
Verksamhetschef för samhälle och utveckling

Anders Holm  
Sektorchef för samhälle och utveckling

Expedieras till: KB Craftonia III

För kännedom till: Åsa Berglie  
Rickard Holmgren  
Boris Damljanovic



## KUNGÄLVS KOMMUN

### ANSÖKAN OCH ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

#### 1. Parter

- **Kungälv kommun** orgnr: 212000-1371 ägare till Kungälv Kastellegården 1:22, nedan kallad kommunen.
- Kb Craftonia III (kommanditbolag) nr: 916836-1005 ägare till Kungälv Cylindern 2, nedan kallad Fastighetsägaren.

Mellan ovanstående parter har följande överenskommelse om fastighetsreglering träffats:

#### 2. Marköverföring

Det område om ca **3000 m<sup>2</sup>** av fastigheten Cylindern 2, som på kartbilaga 1 markerats med svart markering, ska överföras till fastigheten Kastellegården 1:22.

Angiven areal är ungefärlig och fastställs slutligt vid kommande lantmäteriförrättning. Parterna är skyldiga att utan ytterligare ersättning acceptera sådan mindre jämkning av gränserna för det överlåtna området som bedöms erforderliga vid kommande lantmäteriförrättning.

#### 3. Tillträde

Tillträde sker när fastighetsregleringen har vunnit laga kraft och ersättningen är betald.

#### 4. Ersättning

Kommunen erlägger till Fastighetsägaren såsom ersättning för överförd mark totalt **5 768 000 kronor**. Ersättningen ska erläggas senast 45 dagar efter förrättningen har vunnit laga kraft.

#### 5. Rättigheter

Befintliga rättigheter ska förordnas att fortsätta att gälla efter förrättningen.

Nytt servitut ska bildas för vatten och avlopp till förmån för Cylindern 2, se bilaga 1, ingen ersättning för servitutsupplåtelsen ska erläggas.

Servitutets lokalisering kommer utredas senast under lantmäteriförrättningen.

#### 6. Förrättningskostnader

Kommunen står hela förrättningskostnaden.

#### 7. Förrättningsakt

Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) ska skickas till Fastighetsägaren.

#### 8. Giltighet

Denna överenskommelse är giltigt under förutsättning att:

- detaljplanen för besöksanläggningar med mera Arenaområdet vid Yttern som ligger till grund för överenskommelsen antas av kommunfullmäktige/kommunstyrelsen i Kungälv och vinner laga kraft senast två år efter parternas undertecknande.
- den godkänns av utskottet för samhälle och utveckling i Kungälv genom beslut som därefter vinner laga kraft.

*AB* MD



- för att kunna genomföra fastighetsregleringen måste lantmäteriet godkänna ansökan om fastighetsregleringen. I det fall lantmäteriet inte godkänner fastighetsregleringen upphör överenskommelsen att gälla.

### 9. Övrigt

Fastighetsägaren kommer inte belastas av några kostnader nu eller i framtiden i samband med detaljplanen för besöksanläggningar med mera Arenaområdet vid Yttern.

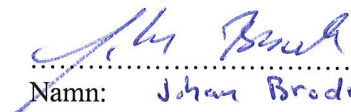
Parterna ansöker härmed om fastighetsreglering för överenskommelsens genomförande.

Denna överenskommelse har upprättats i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt och ett kommer att översändas till lantmäterimyndigheten genom kommunens försorg.


Kungälv 202 -  
För KUNGÄLVS KOMMUN

Kungälv 2022-12-25  
För Kb Craftonia III

.....  
Namn:  
Ordförande utskottet för samhälle och utveckling

  
.....  
Namn: Johan Brodin

.....  
Haleh Lindqvist  
Kommundirektör

  
.....  
Namn: MAGNUS BRODIN



MS

0 60 m 120 m

© Lantmäteriet, © LMV



**KUNGÄLVS  
KOMMUN**

Skala 1:2000  
Datum 2022-12-12  
Utskriven av AA13467

Teckenförklaring  
Fastighetsgräns

1:23  
2

# Värdeutlåtande

Ersättning vid inlösen av allmän platsmark tillhörande fastigheten

Kungälv Cylindern 2



2022-08-24

Ordnummer: 181 072  
Fastighetsbeteckning: Kungälv Cylindern 2

# 1. Uppdragsbeskrivning

## Uppdraget

Del av fastigheten Kungälv Cylindern 2 är avsedd att läggas ut som allmän platsmark i en kommande detaljplan. Detaljplanen håller för närvarande på att tas fram inför en planerad utbyggnad av en ny stadsdel med tonvikt på olika idrottsanläggningar med tillhörande serviceanläggningar samt för olika centrumändamål. Detaljplanen benämns i olika handlingar som "Arena Kungälv", "Arenastaden" eller "Arenaområdet vid Yttern".

Uppdraget avser att bedöma en rättsenlig ersättning vid en inlösen av den del av fastigheten som enligt det nuvarande planförslaget är utlagd som allmän plats.

## Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Craftonia III KB, via Johan Brodin.

## Lagfaren ägare

Lagfaren ägare är KB Craftonia III.

## Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2022-08-24.

## Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB genomför en kritisk granskning och rimlighetsbedömning vad gäller det värderingsunderlag som har lagts till grund för värdebedömningen. Svefa AB ikläder sig emellertid inte något ansvar för oriktiga värdebedömningar som har orsakats av att inhämtade eller tillhandahållna sakuppgifter, trots vår granskning, visar sig vara oriktiga eller ofullständiga. I ett sådant fall rekommenderas att värderingen utförs på nytt med den korrekta informationen som grund.



2022-08-24

Ordernummer: 181 072  
Fastighetsbeteckning: Kungälv Cylindern 2

## Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskänedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

## Upplysningar

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-årsperioden.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

## Särskilda värderingsförutsättningar

Värderingen sker med utgångspunkten att de aktuella delarna av fastigheten idag vore utlagda som allmän plats enligt en gällande detaljplan.

Angivna arealer är endast grovt uppskattade utifrån markeringar på tillhandahållet kartmaterial. Angivet ersättningsbelopp i kronor kommer därmed att behöva justeras i enlighet med en slutligt fastställd areal (utifrån bedömd ersättningsnivå i kronor per kvadratmeter tomtareal).

Värderingsobjektets värde bedöms inklusive förekommande markanläggningar.

I värderingen förutsätts att det inte finns några värdepåverkande rättigheter som belastar värderingsobjektet annat än vad som anges i detta värdeutlåtande.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet. I värderingen förutsätts att marken inte är i behov av sanering.

## Besiktning och värderingsunderlag

Värderingsobjektet har besiktigats 2022-08-09 av undertecknad.

Följande värderingsunderlag har använts:

- Utdrag ur fastighetsregistret.
- Utdrag ur taxeringsregistret.
- Idag gällande detaljplan (14-YTT-844 daterad 1972-03-01).
- Kartunderlag och flygbilder.
- Planhandlingar tillhörande aktuellt detaljplaneförslag (samrådshandlingar).
- Situationsplan/skiss över planerad utbyggnad av dagvattendammar m m (fördröjningsåtgärder för dagvatten).
- Uppgifter om de intilliggande exploateringsprojekten Åseberget och Rollsbo Västerhöjd.
- Uppdragsgivarens allmänna tekniska och ekonomiska uppgifter om Cylindern 2.
- Uppgifter ur interna och externa fastighetspris- och fastighetsmarknadsdatabaser.

## 2. Ersättningsregler, värderingsprinciper och metodik

### Lagregler

En kommun har rätt att lösa in mark som i detaljplan är utlagd som allmän plats. Kommunen har även en skyldighet att på fastighetsägarens begäran lösa in sådan mark.

Såväl plan- och bygglagen (PBL) som fastighetsbildningslagen (FBL) hänvisar till ersättningsreglerna i 4 kap. expropriationslagen (ExL) när allmän platsmark tas i anspråk genom antingen inlösen eller fastighetsreglering.

### Grundprinciper i ExL

Vid expropriation av hel fastighet ska enligt ExL 4 kap. 1 § ersättning utgå i form av löseskilling med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Om del av en fastighet exproprieras ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärdeminskning. Uppkommer annan ekonomisk skada, utöver förlust av fastighetsvärde, skall skadan ersättas i form av så kallad annan ersättning. Den övergripande principen är att den sammanlagda ersättningen ska resultera i att fastighetsägarens förmögenhetsställning blir oförändrad efter intrånget.

Från denna huvudregel finns ett undantag i form av den så kallade influensregeln i 4 kap. 2 §. Influensregeln avser själva expropriationsföretagets inverkan på fastighetsvärdet och innebär i korthet att man vid ersättningsbestämmande, under vissa förutsättningar, ska bortse från sådan inverkan (så kallad företagskada eller företagsnytta). Företagskada kan till exempel avse buller, utsiktsstörning, psykiska immissioner etc. Sådan skada ersätts normalt inte om den är bagatellartad eller Orts- eller allmänvanligt förekommande. Om en viss toleransnivå överskrids, normalt cirka 5 procent av det oskadade värdet för berörd del, utgår dock full ersättning för sådan värdeminskning.

Positiv värdeinverkan av expropriationsföretaget, så kallad företagsnytta, ska enligt samma principer normalt endast beaktas (få tillgodoräknas) om nyttan (värdestegringen) är att anses som Orts- eller allmänvanlig samt i den mån det kan anses skäligt. Den exproprierande skall således inte behöva betala för sådan värdeökning han själv åstadkommit såvida det inte är vanligt förekommande med sådana effekter. I skälighetsbedömningen ingår i vissa fall en viss toleransprövning på liknande sätt som vid företagskada.

Genom en lagändring som trädde ikraft 2010 ska ett schablon tillägg om 25 procent läggas till den del av ersättningen som avser ett minskat fastighetsvärde, det vill säga löseskilling eller intrångsersättning. Vid samma tillfälle togs den tidigare så kallade presumtionsregeln bort, vilket innebär att full ersättning numera utgår för sådan del av marknadsvärdet som utgörs av så kallade förväntningsvärden. Lagändringen innebar även att full ersättning numera ska utgå i fall där toleransnivån överskrids vid prövning enligt influensregeln (d.v.s. utan toleransavdrag enligt tidigare regler).

Vad gäller mark som i detaljplan är utlagd som allmän plats finns en särskild bestämmelse i ExL 4 kap. 3 a § som innebär att ersättning för sådan mark ska bestämmas utifrån de planförhållanden som rådde närmast före det att marken angavs som allmän plats.



2022-08-24

Ordnummer: 181 072  
Fastighetsbeteckning: Kungälv Cylindern 2

## Värderingsprinciper och praxis

### Del av fastighet

Vid expropriation eller motsvarande tvångsförvärv som avser del av en fastighet skall en jämförelse ske mellan fastighetens värde före expropriationen och restfastighetens värde efter expropriationen.

I fall där den exproprierade delen utgör endast en mindre del av en fastighet kan det emellertid ofta vara svårt att visa på någon marknadsvärdeskillnad före och efter expropriationen. En användbar och i rättsfall godtagen metod är då att göra en direktuppskattning genom en separat värdering av det ianspråktagna utrymmet varefter korrigeringar görs för eventuell övrig värdeinverkan för restfastigheten.

### Tomtbildning eller intrång i tomtmark

Vid tomtbildning aktualiseras frågan om hur mark ska ersättas när markområden som har olika ägare ska läggas samman för att bilda ("färdigbilda") en tomt. Principen gäller främst vid sådan tomtbildning som genomförs i enlighet med en detaljplan, men den tillämpas även regelmässigt utanför detaljplanelagda områden.

Enligt entydig rättspraxis ska därvid all mark, som enligt en detaljplan ska föras samman till en ny tomt, åsättas ett lika värde per kvadratmeter. Det är således den nya tomtens värde som ska bedömas för att därefter fördelas lika per kvadratmeter för all den mark som tillförs för att bilda tomten. Detta gäller oavsett om det är fråga om en tomt del där själva byggrätten är lokaliserad eller om det exempelvis är punktprickad tomtmark som inte får bebyggas.

Motivet för denna regel, "genomsnittsvärdeprincipen", är att all mark som behövs för att bilda tomten är lika nödvändig för att byggrätten därefter ska kunna utnyttjas. Något bygglov kan ju inte beviljas förrän den nya tomten är bildad i enlighet med detaljplanen. Naturligtvis finns det undantag från denna huvudregel, men de kan sägas ta sikte på specialfall; exempelvis om ägaren till en viss tomt del redan har bekostat exploateringsåtgärder som anses komma till nytta för den framtida exploateringen inom den nya tomten. Vidare finns skyddsregler vad gäller exempelvis värdet enligt pågående markanvändning.

I fall där regleringsåtgärden i stället avser en redan färdigbyggd tomt kommer den tillförda marken inte att vara ett villkor för att någon ny byggrätt ska kunna nyttjas. I sådana fall tillämpas i stället en marginalvärdeprincip, vilket innebär att värdet i stället sätts som en viss andel av tomtens genomsnittsvärde.

Samma principer gäller vid det omvända, d v s där intrång sker i tomtmark. Marginalvärdeprincipen tillämpas således i fall där en viss del av en tidigare färdigbildad tomt tas i anspråk och där intrånget inte påverkar storleken på tomtens byggrätt. För det fall att intrånget däremot anses påverka tomtens byggrätt ska däremot ersättningen bedömas enligt genomsnittsvärdeprincipen. Det senare gäller exempelvis i de fall där byggrättens storlek är proportionell mot tomtarealen, vilket är relativt vanligt för industritomter (enligt planbestämelse eller bedömning). För det fall att en sådan tomt redan är maximalt bebyggd blir det dock även i sådana fall fråga om ett marginalvärde eftersom intrånget i ett sådant fall inte påverkar byggrättens storlek.

2022-08-24

Ordernummer: 181 072  
Fastighetsbeteckning: Kungälv Cylindern 2

Marginalvärdet (marginalvärdeandelen) sätts i typiska fall, d v s då en redan bebyggd tomt avstår eller tillförs mark utan särskild funktion i tomtens utkant, till omkring 20 – 30 procent av tomtens genomsnittsvärde. Såväl högre som lägre nivåer förekommer emellertid beroende på den aktuella tomtdelens läge och betydelse för tomten.

Vid i övrigt jämförbara intrång anses marginalvärdeandelen i normalfallet vara något lägre för kommersiella objekt jämfört med privatägda småhustomter. För kommersiella objekt tas ofta även viss hänsyn till tomtens exploateringsgrad, där marginalvärdeandelen normalt anses vara något lägre för tomter med höga exploateringsgrader.

## Värderingsmetodik

### Definition av marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss angiven värdetidpunkt.

### Metodtillämpning – tomtmark och byggrätter

Värdering av tomtmark/byggrätter bör i första hand genomföras med stöd av jämförelser med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt (en ortsprismetod).

Vad gäller detaljplanelagd mark med byggrätter används dessutom ofta en exploateringskalkyl som kompletterande värderingsmetod. Där kan slutsatser om byggrättens värde dras utifrån värdet i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och exploatörens marginal för vinst/risk.

Bedömningar utifrån exploateringskalkyler syftar till att efterlikna en trolig köparens överväganden inför ett förvärv av mark och byggrätter. Exploateringskalkyler är dock samtidigt känsliga för variationer i indata, varför såväl indata som kalkylresultat bör förankras genom marknadsnoteringar. Detta innebär att marknadsnoteringar är väsentliga för att uppnå ett tillförlitligt resultat enligt båda metoderna. Exploateringskalkyler används mer sällan för industritomtmark.

Slutligen kan en översiktlig bedömning även erhållas utifrån en jämförelse med gällande eller beräknade marktaxeringsvärden.





2022-08-24

Ordernummer: 181 072  
Fastighetsbeteckning: Kungälv Cylindern 2

Det strategiska läget och fastighetens utvecklingsmöjligheter förstärks ytterligare av att fastigheten ligger i närhet även till projektområdet Åseberget som ligger ett par hundra meter öster om fastigheten. Inom Åseberget planerar BOKAB och sju andra exploatörer för en utbyggnad med omkring 300 000 kvm med bl a 2 000 nya bostäder.

Fastighetens areal uppgår till 13 765 kvm.

Fastigheten är bebyggd med två industribyggnader om vardera 1 380 kvm LOA . Härutöver finns två vidbyggda mindre varmförråd om vardera 60 kvm LOA. Den totala uthyrbara lokalarean uppgår därmed till cirka 2 880 kvm.

Huvudbyggnaderna är uppförda 1976-1977 och består av isolerade verkstadshallar med en invändig fri takhöjd om cirka 5,5 – 6,0 meter. Hallarna har genom åren anpassats till aktuella verksamheter med bl a viss inredning av entresolytor för kontor m m och golvplanet har i delar försetts med hyllsystem etc.

Byggnaderna är uppförda med stålstomme på betongplatta, fasader är av korrugerad plåt och taktäckning av papp. Vardera byggnad har ett flertal cirka 4,5 meter höga portar som ger en effektiv åtkomst mellan lokalerna och gårdsytan mellan byggnaderna. Uppvärmning sker via luftvärmepump och aerotemperar respektive oljepanna. Ventilation sker bl a via självdrag och ett äldre mekanisk frånluftssystem.

I förhållande till byggnadernas ålder och ändamål har lokalerna en normal standard och ett normalt inre underhållsskick. Det utvändiga underhållsskicket får betecknas som något eftersatt och delvis eftersatt.

De befintliga byggnaderna upptar lite mindre än 25 procent av tomtytan.

Tomtmarkens obebyggda delar består av asfalterade ytor för kommunikation, uppställning och parkering. Mot Truckgatan i söder är består tomtmarken främst av gräsytor. Fastighetens tomtanläggningar bedöms vara i ett normalt/gott skick.



2022-08-24

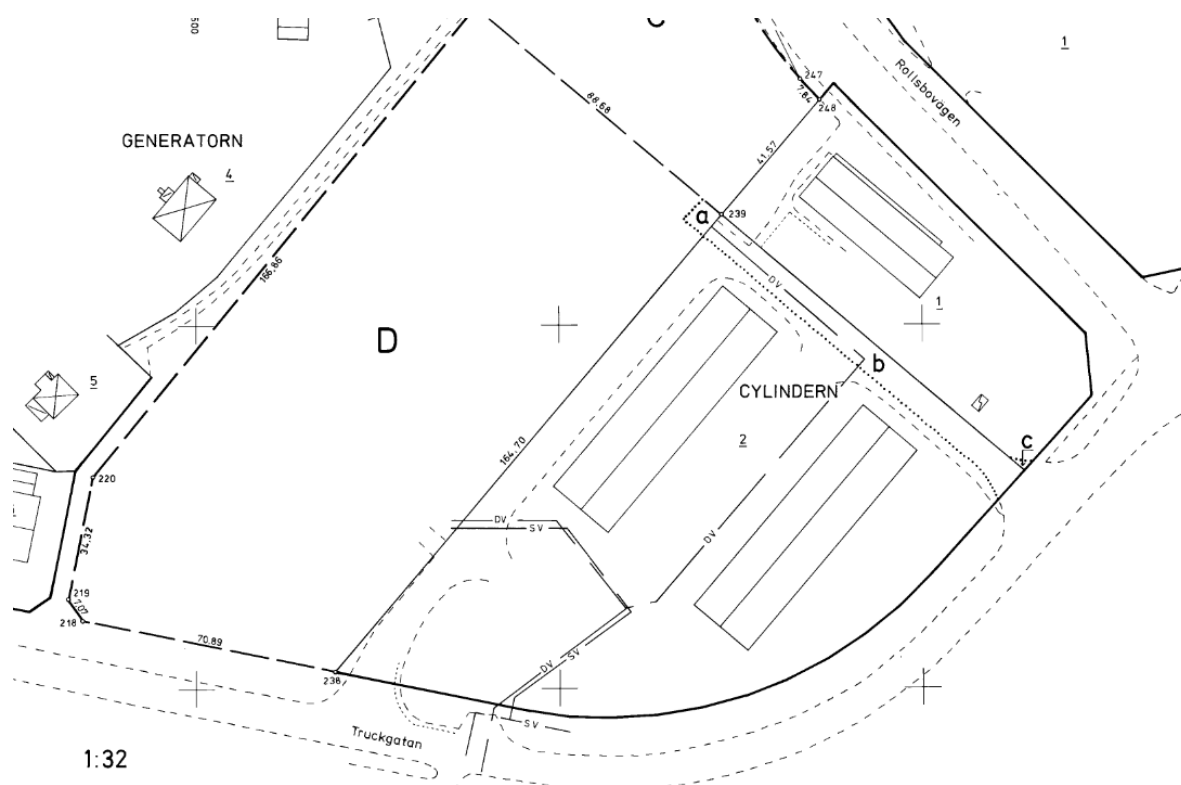
Ordernummer: 181 072  
Fastighetsbeteckning: Kungälv Cylindern 2

Det noteras att fastigheten har egna utfarter mot Truckgatan både i öster och väster. Vidare finns kommunikationsmöjligheter runt och mellan båda byggnaderna. Sammantaget finns det således mycket goda möjligheter till både kommunikation till fastigheten och rundkörning inom fastigheten.

Fastighetens parkeringsytor är lokaliserade norr, söder och väster om byggnaderna.

Fastigheten är taxerad som en industrienhet, industrihotell (typkod 420). Taxeringsvärdet (2019) uppgår till 12 754 000 kr varav byggnadsvärde 5 354 000 kr och markvärde 7 400 000 kr.

Fastigheten belastas av två avtalsservitut avseende servisledning respektive vatten och avloppsledning. Vidare belastas fastigheten av ett officialservitut från 1988 där Cylindern 4 (lotten D) har rätt att nyttja dag- och spillvattenledningar markerade med "DV" och "SV" på kartan nedan.



Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen Cylindern ga:1 som avser tillfartsvägen inom och intill fastighetens norra del (a-c på kartan ovan).

Övriga formella fastighetsuppgifter framgår av bifogade utdrag ur fastighetsregistret där även kartor finns bifogade.

2022-08-24

Ordernummer: 181 072  
Fastighetsbeteckning: Kungälv Cylindern 2

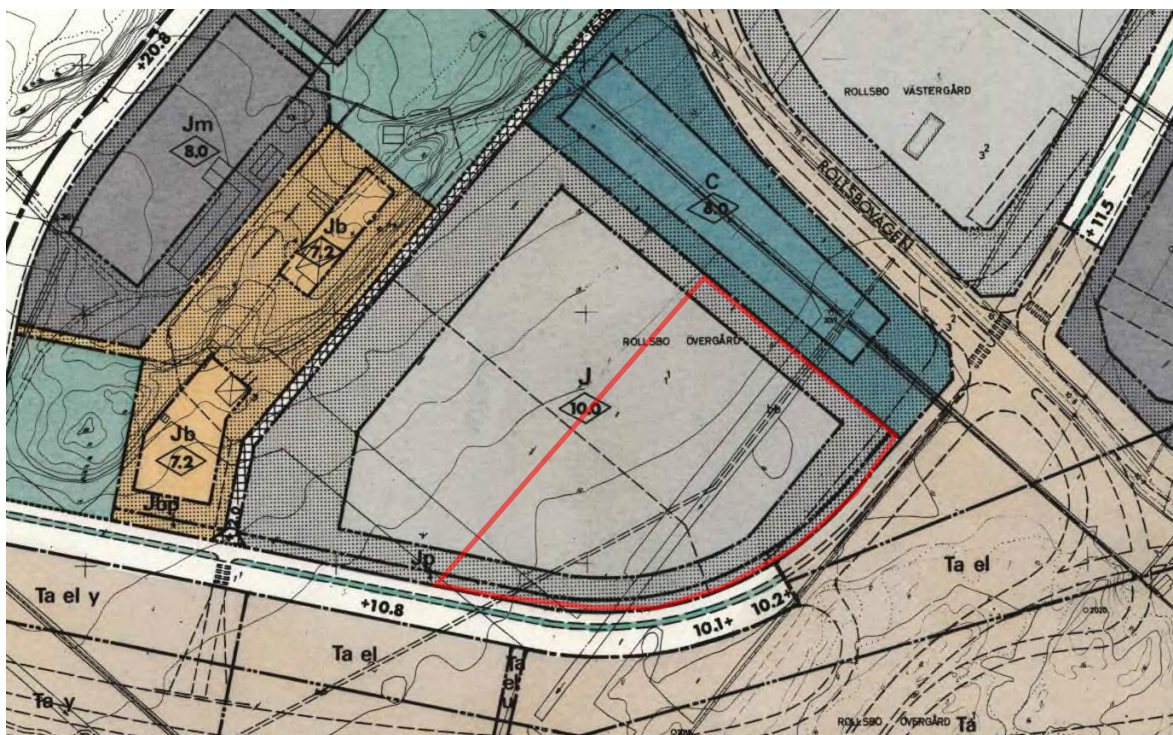
## Planförhållanden

### Gällande detaljplan

Efter en ny planläggning, där delar av fastigheten läggs ut som allmän platsmark, ska ersättningen bedömas enligt de planförhållanden som gällde närmast före det att marken angavs som allmän plats (se avsnitt 2). Detta innebär således att ersättningen ska bedömas utifrån dagens planförhållanden.

För värderingsobjektet gäller idag en detaljplan (stadsplan) från 1972 (14-YTT-844 daterad 1972-03-01).

Nedan redovisas ett utdrag ur denna detaljplan där värderingsobjektets läge har markerats ungefärligt.



Av plankartan framgår att värderingsobjektet anges för industriändamål (J) med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 meter.

Delar av marken är punktprickad och får inte bebyggas. Den yttre delen av den punktprickade marken mot Truckgatan i söder ska anordnas som ett planterat skyddsområde (Jp).

I planbestämmelserna anges att högst hälften av tomten får bebyggas.

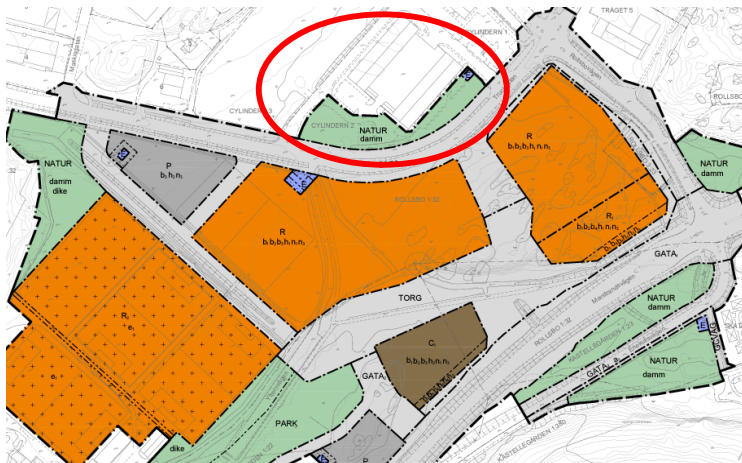


2022-08-24

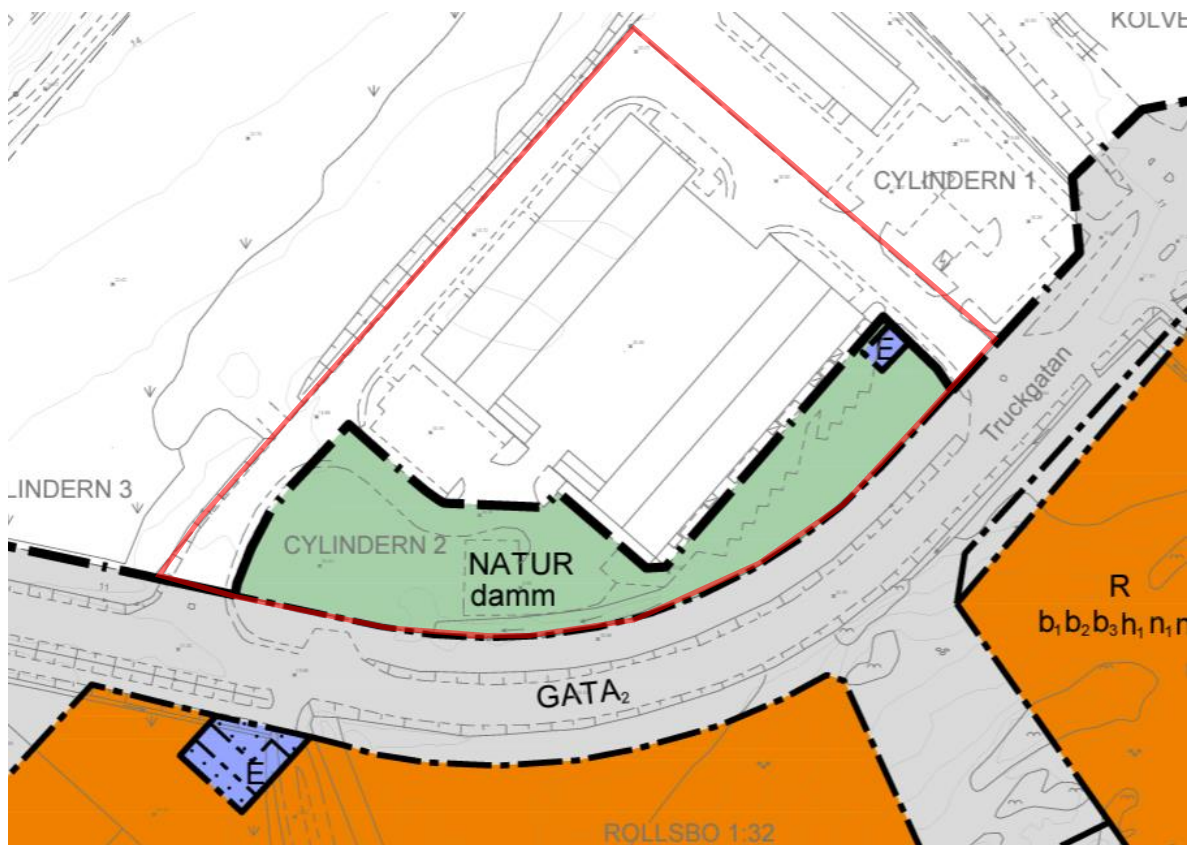
Ordernummer: 181 072  
Fastighetsbeteckning: Kungälv Cylindern 2

### Aktuellt detaljplaneförslag och intrångets påverkan på fastigheten

Enligt det aktuella detaljplaneförslaget avses fastighetens södra del att läggas ut som allmän plats (natur, damm). Nedan redovisas ett utdrag ur plankartan till detta planförslag där värderingsobjektets läge har markerats.



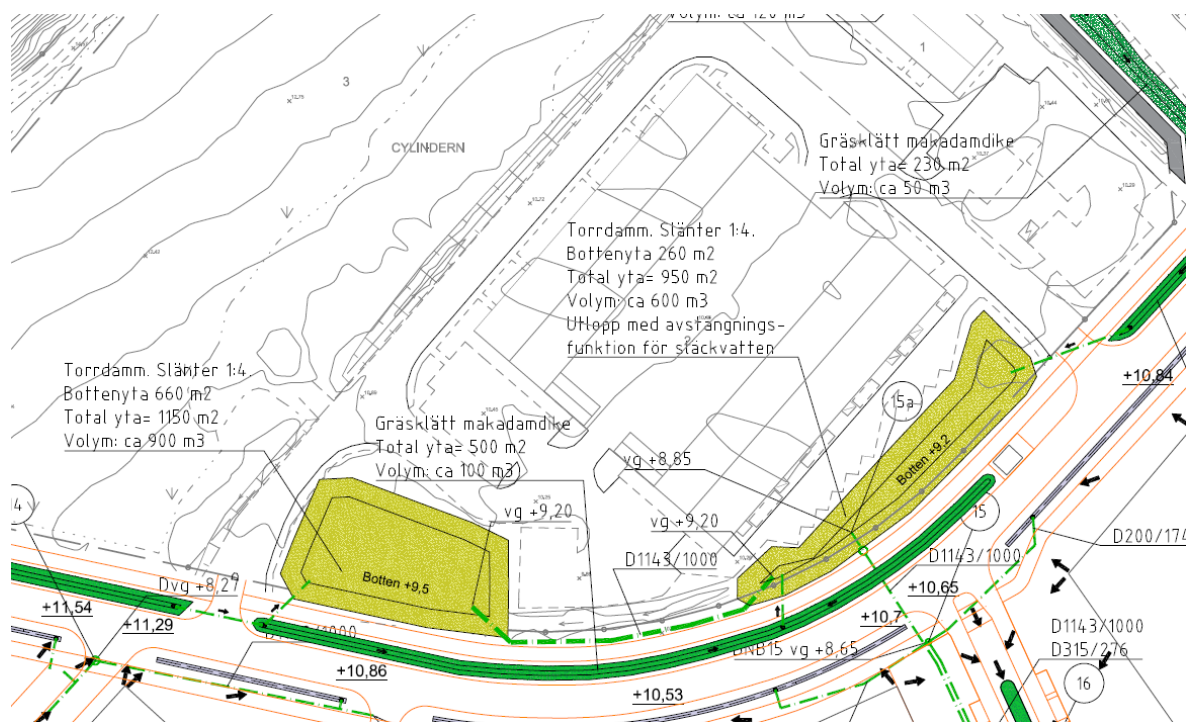
Den del av planförslaget som omfattar del av fastigheten redovisas mer i detalj nedan;



2022-08-24

Ordernummer: 181 072  
Fastighetsbeteckning: Kungälv Cylindern 2

Det kan betonas att själva utförandet av den allmänna platsmarken i sig inte har någon inverkan på ersättningsbedömningen. Det kan trots det nämnas att syftet med att planlägga aktuell del av fastigheten till allmän plats är att möjliggöra anläggandet av dagvattendammar. Nedan redovisas en situationsplan med skiss över hur dessa dammar kan komma att utföras:



Aren för det område som avses att planläggas som allmän plats har beräknats till cirka 4 200 kvm.

Som nämnts ovan ska ersättningen bedömas utifrån 1972 års detaljplan (stadsplan) när marken planläggs och tas i anspråk som allmän plats (d v s enligt den närmast föregående detaljplanen). Som framgått ovan är hela fastigheten i 1972 års plan angiven som industrimark och med en byggrätt som är proportionell mot fastighetens area (50 % av tomtarean får bebyggas).

Intrånget innebär således att en förlust av cirka 4 200 kvm industrimark ska ersättas och där det ska beaktas att en sådan arealminskning innebär att fastighetens byggrätt därigenom minskar med cirka 2 100 kvm BTA.

Härutöver ska dessutom en eventuell värdeminskning inom restfastigheten bedömas.

Nedan redovisas den allmänna platsmarken ungefärligt intolkat på en flygbild.

2022-08-24

Ordernummer: 181 072  
Fastighetsbeteckning: Kungälv Cylindern 2

Den mark som avses att tas i anspråk består av asfalterade och iordningställda ytor för kommunikation och parkering samt anlagda gräsytor. Av totalt cirka 4 200 kvm beräknas cirka 1 600 kvm av den ianspråktagna ytan utgöras av asfalterade kommunikations- och parkeringsytor.

Som framgår av flygbilden ovan innebär intrånget att den södra in- och infarten mot innergården kommer att gå förlorad (vid den vänstra röda markeringen). Detta innebär att det inte längre kommer att vara möjligt med en rundkörning genom innergården. Fordon kommer därmed att antingen behöva vända på innergården eller att backa in/ut från innergården för lastning/lossning av gods.

Det skulle emellertid (eventuellt) vara möjligt att anordna en ny in-/utfart mot den interna delen av Truckgatan genom ta en befintlig parkeringsyta väster om den norra byggnadens gavel i anspråk samt att anlägga en ny utfart (vid blå markering). Detta skulle dock innebära kostnader, en förlorad uppställnings-/ parkeringsyta (utöver ovan angiven areal) vilket tillsammans med det övriga intrånget skulle innebära att tillgången till parkerings- och/eller uppställningsytor inom restfastigheten skulle bli besvärande litet i förhållande till fastighetens och lokalernas storlek. En ny infart i detta läget skulle dessutom ge en sämre utformad utfart med snävare kurvradier.

Intrånget innebär dessutom att en rundkörning söder/sydost om den södra byggnaden går förlorad. Rundkörningen i denna del avser främst personbilstrafik till och från de parkeringsplatser som finns här. I denna del innebär intrånget dessutom att det återstående utrymmet mellan byggnaden och gränsen för intrånget längs med byggnaden blir för trångt för att en fortsatt användning av befintliga entréer till byggnaden i denna del ska kunna vara möjlig.



2022-08-24

Ordernummer: 181 072  
Fastighetsbeteckning: Kungälv Cylindern 2

Nedan redovisas foton över de delar av fastigheten som berörs av intrånget:



## 4. Värdebedömning

### Inledande utgångspunkter och ställningstaganden

Enligt avsnitt 2 ska ersättningen bestämmas utifrån de planförhållanden som gällde närmast före det att marken angavs som allmän plats. Efter en ny planläggning där värderingsobjektet läggs ut som allmän plats medför detta att ersättningen ska bedömas utifrån dagens planförhållanden.

Enligt avsnitt 3 innebär detta att markens värde ska bestämmas och ersättas som industritomtmark och där 50 procent av arealen är byggrättsgrundande.

### Bedömning av tomtmarkens värde utifrån marktaxeringsvärdet

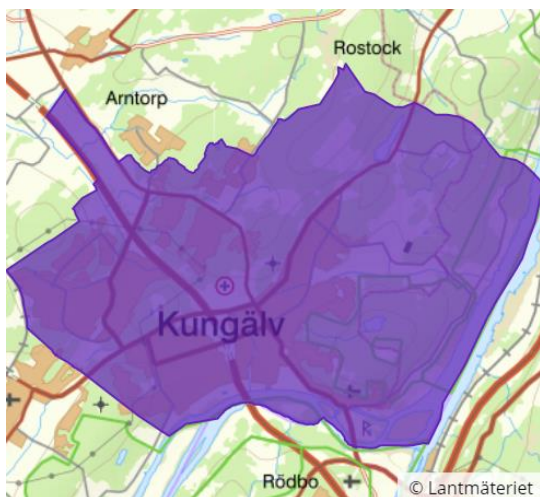
Inledningsvis görs en översiktlig bedömning utifrån Skatteverkets riktvärde (marktaxeringsvärde).

Riktvärdet (tomttaxeringsvärdet) för industritomtmark i det aktuella riktvärdeområdet och den innevarande taxeringsperioden för industrienheter (2019 – 2024) uppgår till 550 kr/kvm tomtareal (TA). Taxeringsvärdet ska avse 75 procent av marknadsvärdet två år före taxeringsperiodens inledning, vilket i detta fallet blir år 2017. Prisutvecklingen sedan 2017 bedöms, trots pandemin, ha varit positiv.

Med en uppräknig till marknadsvärdenivå och en omräkning från taxeringens värdenivå för år 2017 bedöms industritaxeringen indikera ett genomsnittligt industritomtvärde inom det aktuella riktvärdeområdet i nivån 925 kr/kvm tomtareal (TA).

Riktvärdet förutsätter att samtliga tekniska anslutningar finns på plats samt att tomtmarken är komplett färdigställd inklusive markanläggningar. Värderingsobjektets tomtmark måste anses som jämförbar i detta avseende.

Det aktuella riktvärdeområdet avser förutom Rollsbo även hela Kungälvs centrum med omliggande områden. Beaktat värderingsobjektets strategiska läge intill Rollsbos södra infart och direkt intill två betydande utvecklingsområden får värderingsobjektets läge anses som bättre än riktvärdets genomsnitt.



Sammantaget indikerar taxeringsjämförelsen på en värdenivå i intervallet 1 000 – 1 200 kr/kvm TA. Förekommande tomtanläggningar är inkluderade i denna bedömning, men däremot ej den följdverkan som ett ianspråktagande av marken får på restfastigheten.

2022-08-24

Ordernummer: 181 072  
Fastighetsbeteckning: Kungälv Cylindern 2

## Bedömning av tomtmarkens värde utifrån ortsprisnoteringar

### Tomtmark för industri

En ortsprisundersökning har gjorts där samtliga lagfarna köp av obebyggda industrifastigheter (typkod 411) som har genomförts från och med år 2020 har studerats.

Det geografiska urvalet har varit Göteborg med kranskommuner. Köp belägna inom Göteborgs och Mölndals mer attraktiva industriområden har dock exkluderats. Stenungsunds kommun har inkluderats i sökningen men utan att något köp har mött övrigt ställda kriterier.

Vidare har tomter med en tomtareal som understiger 1 000 kvm eller överstiger 25 000 kvm exkluderats.

Slutligen har en gallring gjorts av köp med en uppenbar intressegemenskap mellan köpare och säljare, transportköp samt köp som trots typkoden har bedömts avse tomtmark för annat än industriändamål.

Med dessa urvals- och gallringskriterier återstår 27 stycken köp.

Jämförelseköpen redovisas i tabellen på nästa sida:



2022-08-24

Ordernummer: 181 072  
Fastighetsbeteckning: Kungälv Cylindern 2

Kommun	Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T	Areal
Partille	MELLBY 144:15	Eckens Väg 22	2020-07-01	Bolix Fastigheter AB	Västprojekt AB	2 805	2 233	4,07	1 256
Göteborg	ÖSTERGÄRDE 31:24	"Adress saknas"	2020-05-26	JBES Bygg AB	Salmon Fastigheter AB	2 600	1 674	3,04	1 553
Ale	SURTE 43:145	Gåskullevägen 13	2020-09-01	EUROGROUP FASTIGHETER AB	Pendelparken AB	6 500	1 089	5,44	5 971
Härryda	BÅRHULT 1:125	Gröenvägen 2	2020-10-12	Fria Fastigheter i Väst AB	HÄRRYDA KOMMUN	13 050	898	11,09	14 529
Göteborg	BERGSJÖN 49:3	Bergsjödalen 41	2022-02-28	Syskonen Göc AB	GÖTEBORGS KOMMUN	4 050	894	2,98	4 529
Göteborg	DONSÖ 207:2	"Adress saknas"	2022-01-31	Groundly AB	GÖTEBORGS KOMMUN	900	806	5,77	1 117
Härryda	HÅLTSÅS 1:24	Fläskebovägen 7	2022-05-13	Leja-Touring Aktiebolag	Renova Miljö AB	11 453	799	0,00	14 331
Kungälv	TJUVKIL 2:175	"Adress saknas"	2021-01-14	KUNGÄLVS KOMMUN	Marstrands Fastighets AB	4 500	760	7,61	5 918
Lerum	LEKSTORP 3:208	"Adress saknas"	2020-02-28	Ex-Te Service AB	Gråbo FöretagsPark AB	1 650	725	5,19	2 277
Kungälv	KOPPLINGEN 1	Rattgatan 33	2020-01-17	SOKI Real Estate AB	BOHUSLÄNS KOMMUNALA	1 372	697	1,27	1 968
Härryda	BJÖRRÖD 1:211	Östra Björrodsvägen 14	2021-04-20	BMP Björrod AB	Björrods Fastigheter AB	6 700	696	0,00	9 631
Härryda	BÅRHULT 1:155	Gröenvägen 5	2022-01-17	LEJE Fastigheter AB	HÄRRYDA KOMMUN	2 012	650	3,61	3 096
Härryda	BÅRHULT 1:121	Fläskebovägen 8	2021-08-02	Stabil Fastighets AB	HÄRRYDA KOMMUN	2 678	650	8,02	4 120
Härryda	BÅRHULT 1:123	Fläskebovägen 2	2020-02-10	HydraSpecma AB	HÄRRYDA KOMMUN	12 060	650	8,02	18 554
Lerum	BERG 1:97	"Adress saknas"	2020-07-30	Hilox Fastighet och Markservice	Brickroad Fastighetsutveckling	1 750	552	2,21	3 173
Göteborg	TUVE 38:43	Bönekullevägen 1	2022-05-23	Fastighets AB Tuve 38:43	TUVEBACKEN FÖRVALTNINGS AB	4 400	550	1,00	8 000
Göteborg	HELGERED 32:1	Östergärde Industriväg 2	2022-05-23	Helgered Fastighets AB	TUVEBACKEN FÖRVALTNINGS AB	6 600	545	1,00	12 117
Göteborg	ANGERED 101:5	Angeredsvinkeln 13	2020-03-18	Angereds GDS AB	GÖTEBORGS KOMMUN	1 200	506	1,69	2 372
Härryda	LANDVETTERSBACKA 3:6	Ullbergsvägen 8	2020-04-16	Thermo-logic AB	HÄRRYDA KOMMUN	1 750	500	0,00	3 500
Kungälv	ARNTORP 1:20	"Adress saknas"	2022-02-22	City Swelog AB	KUNGÄLVS KOMMUN	11 674	494	0,00	23 625
Kungälv	TJUVKIL 2:175	"Adress saknas"	2021-09-24	Hemsö Bänken AB	KUNGÄLVS KOMMUN	2 788	471	4,72	5 918
Kungälv	KALLE GLADER 14	Solbräckegatan 35	2020-09-01	Solbrynet AB	DUSCHPRODUKTER I SKANDINAVIEN AB	8 000	459	0,85	17 425
Göteborg	OLOFSTORP 2:108	"Adress saknas"	2020-07-06	Turkes, Senad Mesud	Hungarian Wine Aktiebolag	1 200	387	3,87	3 104
Härryda	BJÖRRÖD 1:160	"Adress saknas"	2020-05-11	Tomt 1:160 AB	NA Schakt AB	1 364	379	2,11	3 599
Härryda	BJÖRRÖD 1:209	Västra Björrodsvägen 11	2021-02-19	TURK FOOD SWEDEN AB	HÄRRYDA KOMMUN	6 525	375	0,00	17 397
Kungälv	ARNTORP 2:39	Arntorpsgatan 20A	2021-11-15	Arntorp Tvåtrettionio AB	Kungälv Q2 Fastighets AB	1 420	364	0,66	3 904
Ale	SURTE 2:40	Göteborgsvägen 102	2022-07-04	N & P Hem AB	ALE KOMMUN	1 196	350	1,75	3 417
<b>Medel</b>						<b>4 526</b>	<b>709</b>	<b>2,85</b>	<b>7 274</b>

Som en fortsättning på den översiktliga bedömningen utifrån det taxerade tomtmarksvärdet kan det först noteras att jämförelseköpen i genomsnitt är sålda med relationen K/T 2,85 (Köpesumma per Taxeringsvärde). I beräkningen av genomsnittsvärdet har objekt där K/T är kraftigt avvikande inte räknats med (K/T mindre än 1,0 eller större än 5,0). Applicerat på värderingsobjektets taxerade tomtmarksvärde, 550 kr/kvm indikerar detta ett marknadsvärde om drygt 1 500 kr/kvm. Som framgår av tabellen är variationen i K/T-talen dock mycket stor, vilket innebär att detta resultat blir mer osäkert än det resultat som redovisas utifrån taxeringsvärdet i det föregående avsnittet (d v s 1 000 – 1 200 kr/kvm).

2022-08-24

Ordernummer: 181 072  
Fastighetsbeteckning: Kungälv Cylindern 2

Som nämnts blir en bedömning utifrån taxeringsvärdet även generellt sett relativt översiktlig. En värdebedömning av industrimark utgår i stället oftare utifrån en direkt jämförelse i kronor per kvadratmeter tomtareal (kr/kvm TA).

Som framgår har köpen genomförts till köpeskillingar mellan 350 och 2 233 kr/kvm TA med ett genomsnitt om cirka 709 kr/kvm TA. Den genomsnittliga tomtstorleken i detta material är cirka 7 300 kvm TA vilket motsvarar omkring hälften av värderingsobjektets tomtareal.

Ortsprismaterialet innehåller köp med en stor spridning geografiskt inom de aktuella kommunerna och prisintervallet bedöms någorlunda täcka in nivån för lägen med olika attraktivitet inom det geografiska urvalet.

Värderingsobjektet har som nämnts ett strategiskt läge inom ett väl etablerat industriområde och därtill ett läge intill två betydande utvecklingsområden vilket sammantaget får anses vara klart bättre än genomsnittet i detta ortsprismaterial. I detta sammanhang noteras att den genomsnittliga köpeskillingen för den tredjedel av köpen som har de högsta köpeskillingarna är cirka 1 100 kr/kvm TA.

I tillägg till tabellens jämförelseköp kan ett köp på Hisingen nämnas som genomfördes i oktober 2019. Det gäller försäljningen av fastigheten Tuve 38:85 och priset uppgick till 1 575 kr/kvm TA. Svefa har god insyn i detta objekt och kostnader om cirka 250 kr/kvm var nyligen nerlagda för att iordningställa marken för upplag (marken hårdgjordes, grusades upp och hägnades). Köparen arrenderade tidigare tomten av säljaren. Noteringen visar således på en betalningsvilja exklusive iordningställandet om drygt 1 300 kr/kvm TA för detta objekt. Objektets läge bedöms som sämre än värderingsobjektets.

Slutligen noteras att BOKAB nyligen skriftligen har kommunicerat att all deras nyutvecklade industri-/verksamhetsmark, totalt cirka 121 000 krm, inom det nyligen planlagda området Rollsbo Västerhöjd numera är såld. Försäljningen ska ha inletts i mitten av 2020 och efter omfattande markberedningsarbeten tillträder köparna marken i december 2022.

Rollsbo Västerhöjd är beläget direkt norr/nordväst om Rollsbo och består totalt av 350 000 kvm mark:



2022-08-24

Ordnummer: 181 072  
Fastighetsbeteckning: Kungälv Cylindern 2

BOKAB:s sålda tomter uppges ha varierat mellan 2 000 till omkring 30 000 kvm TA. Enligt BOKAB har tomterna sålts för 1 200 kr/kvm TA.

Marken var bergbunden och priset inkluderade plansprängning, terrassering, hårdgörning och grovplanering. Möjlighet till avdrag för moms om motsvarande 80 – 100 kr har erbjudits köparna. Beroende på läge och tomtstorlekar medger områdets planbestämmelser att 40 – 50 procent av tomtytan får bebyggas och tillåtna byggnadshöjder varierade normalt sett mellan 12 – 14 meter i nockhöjd.

Det kan observeras att något köp i området ännu inte har lagfarits (tillträde har ännu inte skett) och något köp finns därmed inte heller med i tabellen ovan. Vissa tomter har även erbjudits som bolagsköp.

Läget för detta nya exploateringsområde måste sammantaget betecknas som sämre än värderingsobjektets, där exploateringsområdets läge jämförelsevis får betecknas som mer ordinärt medan värderingsobjektet är beläget intill områdets södra entré. Värderingsobjektet har därtill en särskild fördel av det strategiska läget direkt intill och strax intill två betydande utvecklingsområden, vilket på sikt bör kunna innebära betydande förädlingsmöjligheter.

Den omfattande markberedningen ger å andra sidan exploateringsområdet fördelar i form av en mycket hög markbärighet samt kostnadsbesparingar i samband med kommande grundläggning och vidare markberedning. Värderingsobjektets grundförutsättningar är inte riktigt i samma klass, men får ändå betecknas som goda. Marken inom värderingsobjektet är plan, delvis hårdgjord och vid en kompletterande exploatering inom samma fastighet skulle sannolikt befintliga markanläggningar och tekniska anslutningar åtminstone delvis kunna utnyttjas och medföra en viss kostnadsbesparing.

Planförutsättningarna bedöms, i stort sett, som jämförbara mellan exploateringsområdet och värderingsobjektet.

Bedömningen görs således att både exploateringsmarken och värderingsobjektet har klara fördelar om än av olika karaktär. Exploateringsmarken bör tilltala köpare som avser att genomföra rena industrietableringar och som söker mycket goda grundläggningsförutsättningar, medan värderingsobjektet mer skulle tilltala köpare som premierar väl belägna objekt med framtida utvecklingsmöjligheter. Eftersom värderingsobjektets utvecklingsmöjligheter idag består av förväntningar görs bedöms att dessa olika fördelar väger någorlunda jämt men med en viss fördel för värderingsobjektet.

Prisutvecklingen för obebyggda fastigheter är normalt sett, av olika skäl, i princip omöjlig att beräkna statistiskt på ett säkert sätt. För obebyggda fastigheter bedöms prisutvecklingen i stället med ledning av prisutvecklingen för motsvarande bebyggda fastighetstyp. Statistik avseende köp av bebyggda industrifastigheter i Göteborgsområdet visar emellertid på en uppgång under de senaste åren och marknaden för logistik har utvecklats ännu bättre med en kraftig press på avkastningskraven och stor efterfrågan på mark i bra logistiklägen.

De priser som noteras i denna typ av ortsprisundersökningar avser detaljplanelagd industrimark och där normalt sett gatuanslutning ingår. Ibland är marken åtminstone delvis grovplanerad och ibland utgörs den av obehandlad naturmark. Vanligen ingår dock inte VA-anslutning eller övriga tekniska anslutningar.

Marken inom aktuell del av värderingsobjektet har befintliga markanläggningar som har ett mervärde i den nuvarande användningen som kompletterande tomtmark. Vid ett tänkt nyttjande av den aktuella tomtdelen för en kompletterande nybyggnation skulle dock delar av dessa tomtanläggningar behöva tas i anspråk.

2022-08-24

Ordernummer: 181 072  
Fastighetsbeteckning: Kungälv Cylindern 2

En marknadsmässig värdenivå för tomtmarken inom aktuell del av fastigheten bedöms sammantaget till 1 200 kr/kvm TA exklusive förekommande tomtanläggningar respektive 1 400 kr/kvm inklusive förekommande tomtanläggningar. Eftersom marken har sitt högsta värde för en kompletterade bebyggelse och att delar av tomtanläggningarna då tas i anspråk bedöms tomtvärdet i aktuell del till 1 300 kr/kvm TA.

#### Sammanfattande bedömning av markintrånget

Den tänkta planläggningen till allmän plats innebär en förlust av cirka 4 200 kvm industritomtmark.

Eftersom bygggrätten enligt den gällande detaljplanen är proportionell mot tomtarean ska förlusten av tomtmarken ersättas som ett genomsnittsvärde.

**Tomtens genomsnittsvärde inklusive förekommande tomtanläggningar har bedömts till 1 300 kr/kvm (TA). Ersättningen för markintrånget bedöms därmed till 5 460 000 kr.**

2022-08-24

Ordernummer: 181 072  
Fastighetsbeteckning: Kungälv Cylindern 2

## Bedömning av värdeminskning inom restfastigheten

Intrångets påverkan på restfastigheten har beskrivits i avsnitt 3 ovan. Denna påverkan kan indelas i en värdeminskningssdel och en del som avser kostnader för att så långt rimligt vidta skadeförebyggande åtgärder.

### Värdeminskning inom restfastigheten

En ortsprisanalys har genomförts som omfattar bebyggda industrifastigheter som har sålts inom samma tidsperiod och inom samma kommuner som för ortsprisundersökningen gällande industritomtmarken ovan, dock med undantag av köp inom Göteborg och Mölndal. Efter gallring med hänsyn till intresseanslag m m återstår 35 stycken köp.

Den genomsnittliga köpeskillingen för dessa motsvarar cirka 6 100 kr/kvm LOA. Värderingsobjektet har såväl vissa fördelar som vissa nackdelar gentemot ortsprismaterialets genomsnitt, men bedöms i stort sett som jämförbart med detta genomsnitt.

Nedan åskådliggörs restfastighetens bedömda marknadsvärde före respektive efter intrånget genom en marknadsanpassad avkastningskalkyl.

Marknadsanpassad avkastningskalkyl		
Cylindern 2 (restfastigheten)	Före intrånget	Efter intrånget
Hyra (kr/kvm LOA)	575	560
Vakans/hyresrisk (%)	5,0%	6,0%
D&U (kr/kvm LOA)	150	150
Fastighetsskatt (kr/kvm LOA)	22	22
Direktavkastningskrav (%)	6,25%	6,30%
<b>Marknadsvärde (kr/kvm LOA)</b>	<b>5 988</b>	<b>5 625</b>
Summa kvm LOA	2 880	2 880
<b>Marknadsvärde, kr</b>	<b>17 200 000</b>	<b>16 200 000</b>

Som framgår kan intrånget anses påverka en marknadsmässig hyra, vakans/hyresrisken samt ett marknadsmässigt direktavkastningskrav för restfastigheten.

**Skillnaderna är var för sig förhållandevis små ,men tillsammans innebär förändringarna en värdeminskning om cirka 1 000 000 kr**, vilket motsvarar en värdeminskning för restfastigheten om knappt 6 procent vilket sammantaget bedöms som rimligt beaktat intrångets effekter för restfastigheten.

Restfastighetens värdeminskning är bedömt med beaktande av att skadeförebyggande åtgärder utförs i enlighet med vad som beskrivs i det nästkommande avsnittet.



2022-08-24

Ordernummer: 181 072  
Fastighetsbeteckning: Kungälv Cylindern 2

### Kostnader för skadeförebyggande åtgärder

Värdeminskningen för restfastigheten är bedömd med beaktande av att följande skadeförebyggande åtgärder genomförs:

Omläggning av infart i fastighetens sydvästra del till nytt läge omedelbart norr om den befintliga infarten.

Den berörda ytan uppskattas till cirka 100 kvm (i övrigt förutsätts att den befintliga parkeringsytan kan nyttjas, d v s att den har bärighet nog för att kunna användas som in/utfart). Kostnaden för underbyggnad, hårdgörning och asfaltering uppskattas till cirka 1 500 kr/kvm.

Ersättningen bedöms därmed översiktligt till **150 000 kr**.

Ordningställande av nya personalingångar /entréer som ersättning för 5 stycken befintliga entréer längs den södra byggnadens södra fasad vilka inte kan nyttjas efter intrånget.

Kostnaden för att flytta, alternativt helt eller att delvis nyuppföra, de befintliga entréerna till nya lämpliga lägen, samt att återställa fasaden vid de befintliga entréerna, är svår att uppskatta utan en mer ingående teknisk undersökning ihop med en detaljerad byggkostnads kalkyl.

En grov uppskattning kan emellertid vara att kostnaderna sammantaget uppgår till omkring 100 000 kr per entré. Ersättningen bedöms därmed mycket översiktligt till **500 000 kr**.

2022-08-24

Ordernummer: 181 072  
Fastighetsbeteckning: Kungälv Cylindern 2

## 5. Slutsats

Vid en inlösen av en kommande detaljplans allmänna platsmark ska värdeminskningen och ersättningen bedömas utifrån de planförutsättningar som gällde närmast före den nya detaljplanen. Värdeminskningen och ersättningen ska därmed bedömas utifrån dagens gällande detaljplan. Ersättningen får samtidigt inte understiga värdet enligt den pågående markanvändningen (skyddsvärdet).

**Ersättningen till följd av ett minskat fastighetsvärde till följd av intrånget har bedömts till sammanlagt 6 460 000 kr.** Denna ersättning består av två komponenter; dels en värdeminskning för förlorad tomtareal (5 460 000 kr) och dels en värdeminskning inom restfastigheten (1 000 000 kr). Värdetidpunkt är 2022-08-24

Värdeminskningen för förlorad tomtareal bygger på en uppmätning av intrångsområdet till cirka 4 200 kvm och ett bedömt genomsnittligt tomtmarksvärde om cirka 1 300 kr/kvm TA. Ett slutligt ersättningsbelopp i denna del kan emellertid komma att behöva justeras i enlighet med en slutligt fastställd areal.

Eftersom värdet (ersättningen) är bedömt utifrån expropriationslagens ersättningsregler (ett så kallat expropriationsfall) ska därutöver ett påslag med 25 procent göras i samband med att ett formellt inlösenförfarande med ersättningsbeslut tillämpas. Påslaget ska då göras för den del av ersättningen som avser ett minskat marknadsvärde.

**Utöver värdeminskning i fastigheten tillkommer uppskattade kostnader för skadeförebyggande åtgärder om sammanlagt 650 000 kr.** Detta ersättningsbelopp kan komma att behöva justeras i enlighet med eventuella inhämtade offerter för åtgärdernas utförande. Ersättningsbeloppet är att anse som ersättning för övrig skada (s k annan ersättning) och omfattas därmed inte av reglerna om expropriationstillägg enligt stycket ovan.

Se även särskilda värderingsförutsättningar i avsnitt 1.

Göteborg 2022-08-24



Joachim Wallmark  
Civ ing (L)  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare

## Bilagor

Bifogas: Utdrag ur fastighetsregistret inklusive karta  
Allmänna villkor för värdeutlåtande

# VärderingsData

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
KUNGÄLV CYLINDERN 2 Nyckel: 140149539 UUID: 909a6a66-2acc-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Ytterby Distrikt: Ytterby Nr: 109010	1988-06-10	2003-11-06 13:00	2022-08-11

ADRESS
Adress
Truckgatan 4 442 40 Kungälv

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6418535.3	318520.2

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	13 765 kvm	13 765 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
916836-1005 KB CRAFTONIA III TRUCKG 2 442 40 KUNGÄLV Köp: 2003-08-18 Andel: 1/1 Köpeskilling: 8 000 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2003-10-01	03/33550

ANTECKNINGAR
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.

AVTALSRÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: SERVISLEDNINGAR	1987-01-26	87/2061
2	Avtalsservitut: VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNING	1987-01-28	87/2401

INTECKNINGAR				
Totalt antal in-teckningar: 8 Totalt belopp: 8 000 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	Datapantbrev	874 000 SEK	1992-08-20	92/14474
4	Datapantbrev	3 851 000 SEK	1992-08-20	92/14476
5	Datapantbrev	300 000 SEK	1992-08-20	92/14478
6	Datapantbrev Innehavare: HANDELSBANKEN BOX 1530 40150 GÖTEBORG	180 000 SEK	1992-08-20	92/14480 92/14481
7	Datapantbrev	500 000 SEK	1992-08-20	92/14482
8	Datapantbrev	595 000 SEK	1992-08-20	92/14483
9	Datapantbrev	200 000 SEK	2003-10-22	03/36550
10	Skriftligt pantbrev Innehavare: LARS WAIDELE BOX 108 42723 BILLDAL	1 500 000 SEK	2003-11-06	03/38518 03/38519

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
AVLOPP	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2014-05-19	1482-88/29.1
SERVISLEDNINGAR	Last	Avtalsservitut		14-IM3-87/2061.1
VATTEN-OCH AVLOPPSLEDNING	Last	Avtalsservitut		14-IM3-87/2401.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR			
Planer	Datum	Akt	
Stadsplan: YTTERBY STATIONSSAMHÄLLE	1972-03-01 Senast ajourföring: 2004-02-24	14-YTT-844 14PE 314	
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet	Taxeringsår		
INDUSTRIENHET, INDUSTRIHOTELL (420) 317746-7 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2019		
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
12 754 000 SEK	5 354 000 SEK	7 400 000 SEK	13765 kvm

**TAXERINGSINFORMATON**

<b>Taxerad ägare</b> 916836-1005 KOMMANDITBOLAGET CRAFTONIA III TRUCKG 2 442 40 KUNGÄLV	<b>Andel</b> 1/1	<b>Ägartyp</b> Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	<b>Juridisk form</b> Handelsbolag, kommanditbolag
<b>Värderingsenhet industrimark 64107300</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 1482068	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Taxvärde</b> 7 400 000 SEK	<b>Riktvärde tomtareal</b> 550 SEK/kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b>	
<b>Areal</b> 13765 kvm			
<b>Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 64108300</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 1482068	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Taxvärde</b> 2 677 000 SEK	<b>Nybyggnadsår</b> 1977	<b>Tillbyggnadsår</b> 1991	
<b>Värdeår</b> 1977	<b>Standardpoäng</b> 15	<b>Saneringsmogen</b> Nej	
<b>Lokalyta</b> 1380 kvm			
<b>Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 64109300</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 1482068	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Taxvärde</b> 2 677 000 SEK	<b>Nybyggnadsår</b> 1977	<b>Tillbyggnadsår</b>	
<b>Värdeår</b> 1977	<b>Standardpoäng</b> 15	<b>Saneringsmogen</b> Nej	
<b>Lokalyta</b> 1380 kvm			

**ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER**

**Gemensamhetsanläggningar**  
KUNGÄLV CYLINDERN GA:1

**ÅTGÄRDER**

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning	1978-05-26	14-YTT-978
Fastighetsreglering	1988-06-10	1482-88/29

**TIDIGARE BETECKNING**

<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
O-YTTERBY ROLLSBO ÖVERGÅRD 1:31	1981-03-13	
O-YTTERBY YTTERBY CYLINDERN:2	1985-12-04	1482-85/44

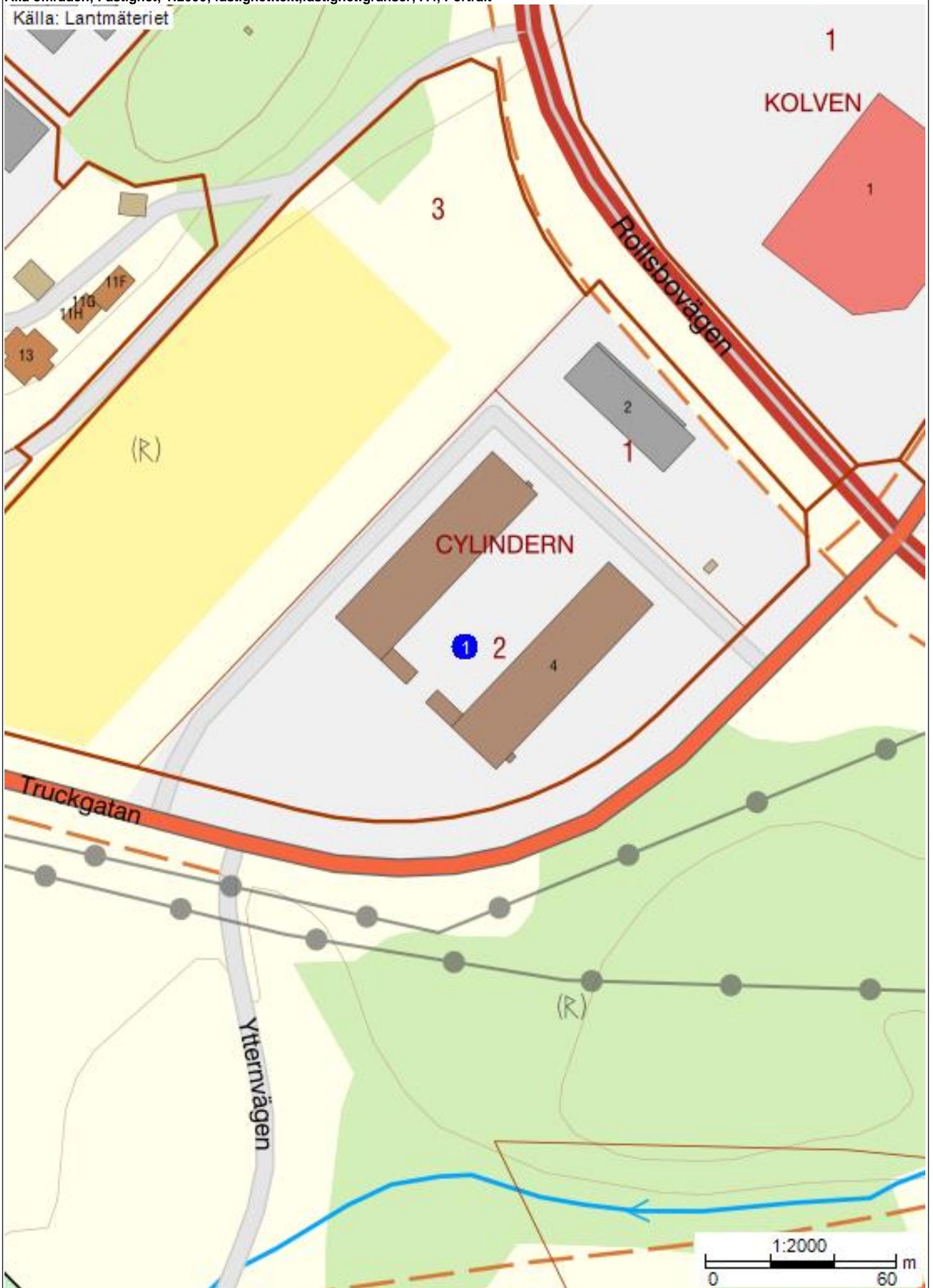
**URSPRUNG**

KUNGÄLV ROLLSBO 1:1

KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:2000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet





KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:25000; fastighet:text,fastighet:gränser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet EGESTORP





KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:100000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet



## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

### 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

### 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.







**KUNGÄLV  
KOMMUN**

Sid 1 (2)

# Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn  
Christoffer Bjarneberg

2023-01-10

## Lägenhetsarrende för parkering på Katedern 1 (Dnr KS2022/2407-1)

### Sammanfattning

Ägaren till Högen 3 planerar att bygga lägenheter och önskar ett område för 22 parkeringsplatser utanför fastigheten Högen 3. Arrendeavtalet möjliggör utveckling av bostäder inom området vilket medför att kommunens invånare får möjlighet att bosätta sig. Kommunen vill inte sälja marken varför det är lämpligt att arrendera området tills kommunen vill sälja eller utveckla området själva.

Förvaltningen bedömer att det är lämpligt att upprätta ett arrendeavtal inom området då kommunen får in en intäkt varje år och har möjlighet att utveckla området på sikt. I arrendeavtalet finns möjlighet för kommunen att flytta arrendeområdet till en annan plats i det fall kommunen vill utveckla området innan arrendetiden har löpt ut.

Arrendeavgiften utgör 35 000 kr per år exklusive moms och räknas upp med konsumentprisindex. Avgiften ligger i linje med tidigare upprättade lägenhetsarrenden för parkering. Arrendatorn bygger, bekostar och sköter driften av parkeringsanläggningen.

### Juridisk bedömning

Arrendeavtalet strider inte mot 7-8 kap. jordabalken.

### Förvaltningens bedömning

#### Bakgrund

Ägaren till Högen 3 planerar att bygga lägenheter och önskar ett område för 22 parkeringsplatser utanför fastigheten Högen 3. Arrendeavtalet möjliggör utveckling av bostäder inom området vilket medför att kommunens invånare får möjlighet att bosätta sig. Kommunen vill inte sälja marken varför det är lämpligt att arrendera området tills kommunen vill sälja eller utveckla området själva.

#### Bedömning

Förvaltningen bedömer att det är lämpligt att upprätta ett arrendeavtal inom området då kommunen får in en intäkt varje år och har möjlighet att utveckla området på sikt. I arrendeavtalet finns möjlighet för kommunen att flytta arrendeområdet till en annan plats i det fall kommunen vill utveckla området innan arrendetiden har löpt ut.

Förvaltningen föreslår att arrendeavtalet godkänns.

### Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål



Kommunfullmäktiges strategiska mål:

- "Att medborgare och näringsliv ska känna ökat förtroende för kommunen."

Arrendet bidrar till ett ökat förtroende för kommunen då dess innehåll i stort är jämligt med andra liknande arrenden i kommunen.

### **Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030**

Mål 11 "Hållbara städer och samhällen"

Arrendeavtalet möjliggör utveckling av området som bidrar till ett hållbart samhällsbyggande.

### **Bedömning utifrån politiska styrdokument**

Kommunen har inget styrdokument för arrenden.

### **Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv**

Arrendeavtalet möjliggör utveckling av bostäder inom området vilket medför att kommunens invånare får möjlighet att bosätta sig.

### **Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv.**

Ej relevant i detta ärende.

### **Ekonomisk bedömning**

Arrendeavgiften utgör 35 000 kr per år exklusive moms och räknas upp med konsumentprisindex. Avgiften ligger i linje med tidigare upprättade lägenhetsarrenden för parkering. Arrendatorn bygger, bekostar och sköter driften av parkeringsanläggningen.

### **Förslag till beslut**

1. Upprättat förslag på lägenhetsarrende för parkering på Katedern 1 godkänns.
2. Utskottet för samhälle och utvecklings ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna lägenhetsarrende för parkering på Katedern 1.

Fredric Arpfjord  
Verksamhetschef för samhälle och utveckling

Anders Holm  
Sektorchef för samhälle och utveckling

Expedieras till:  
samuel@trivebo.se

För kännedom till:  
christoffer.bjarneberg@kungalv.se  
madeleine.wollbrant@kungalv.se

**KUNGÄLV  
KOMMUN**Sid 1 (5)  
Diarienummer: KS20 //  
Vitec nr:

## AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

**Upplåtare:** Kungälv kommun  
Samhälle och planering/Kart och Mark  
442 81 KUNGÄLV  
org.nr: 212000-1371  
nedan kallad Upplåtaren

**Arrendator:** Fastigheten Kyrkskolan I Ytterby AB  
Solbräckevegatan 2  
442 45 Kungälv  
org.nr: 556972-0526  
nedan kallad Arrendatorn

### 1. Arrendeområde

Arrendeområdet avser den del av fastigheten Kungälv Katedern 1 som är markerad med svart färg på bifogad arrendekarta. Arrendeområdet omfattar en areal om ca 750 m<sup>2</sup>.

### 2. Upplåtelse

Härmed upplåts rätt för Arrendatorn att, på de villkor som anges i detta avtal, nyttja arrendeområdet på följande sätt och för följande ändamål: parkeringsplatser för 22 personbilar.

En skiss bifogas som visar Arrendatorns planerade parkeringsområde. Arrendatorn ska utföra arbetena enligt den bifogade skissen. Upplåtaren har rätt att nyttja väg inom arrendeområdet inklusive in- och utfart, se bifogad skiss, och Arrendatorn ska sköta och underhålla sträckan.

Innan Arrendatorn får anlägga 22 parkeringsplatser ska en bygghandling godkännas av Upplåtaren.

Används arrendeområdet i strid med detta ändamål äger Upplåtaren rätt att säga upp arrendet.

### 3. Arrendetid

Upplåtelsen gäller från att Arrendatorn har fått slutbesked för bostäder på Högen 3 till och med 2037-12-31. Avtalet ska sägas upp senast sex månader före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs avtalet ett år i sänder. Om avtalet sägs upp upphör det att gälla utan någon rätt till förlängning. Så kallad tyst förlängning gäller ej.



**4. Avgift**

Arrendeavgiften utgör 35 000 kronor per år exklusive moms 25 % och skall erläggas årsvis i förskott. Vid första fakturan, som avser första året, som skickas till Arrendatorn kommer Upplåtaren se över arrendeavgiften, en reglering av arrendeavgiften kan göras beroende på när slutbesked ges för Högen 3.

Vid försenad betalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag samt ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader.

Arrendeavgiften är indexreglerad enligt punkt 5 nedan.

**5. Indexreglering**

Ovanstående arrendeavgift benämns basarrende. Basarrendet är anpassat till indextalet för oktober månad 2021 (346,44), bastalet, enligt konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha ändrats i förhållande till bastalet skall arrendeavgiften justeras med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet.

Arrendeavgiften avrundas till heltal kronor. Avgiftsbeloppet skall dock aldrig sättas lägre än basarrendet.

Avgiftsändring sker alltid fr.o.m. den 1 januari året efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

**6. Byggnader**

Ny-, till- och ombyggnader får inte utföras utan Upplåtarens skriftliga tillstånd.

**7. Vägar**

Arrendatorn ansvarar för att anordna till- och utfartsväg till arrendeområdet.

**8. Markåtkomst**

I det fall Upplåtaren behöver tillgång till arrendeområdet ska arrendeområdet flyttas till en likvärdig plats i närområdet. Arrendetid och arrendeavgift ska vara oförändrad. Arrendatorn har ingen rätt till ersättning.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials.





### 9. Myndighetstillstånd

Arrendatorn är skyldig att skaffa och bekosta de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendeområdet. Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller lag.

### 10. Kostnader

Arrendatorn skall svara för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeområdets nyttjande.

### 11. Inskrivning

Detta avtal får inte inskrivas.

### 12. Överlåtelse och upplåtelse

Arrendatorn får inte överlåta detta avtal på annan utan upplåtarens skriftliga godkännande. Arrendatorn får inte heller upplåta hela eller delar av arrendeområdet till annan part.

### 13. Arrendeområdets skick och skötsel

Arrendeområdet upplåts i befintligt skick. Arrendatorn ska väl vårda arrendeområdet och hålla detta i ett väl städat skick.

Arrendatorn skall tillse att hans verksamhet på arrendeområdet inte medför men för grannar eller någon annan.

Arrendatorn får inte använda arrendeområdet så att risk för miljöskada uppkommer.

Arrendatorn skall följa för miljön gällande författningar samt domstolars och myndigheters beslut.

### 14. Avledande av vatten

Arrendatorn har att på egen bekostnad vidta erforderliga åtgärder för avledande av vatten från arrendeområdet.

Arrendatorn ansvarar och bekostar att anlägga och sköta diken/kulvert inom sitt arrendeområde.

### 15. Inhägnad

Arrendeområdet får ej inhägnas.

### 16. Skatt

Fastighetskatt som belöper på det utarrenderade området betalas av Upplåtaren.

### 17. Arrendets upphörande

Parterna vill klargöra att bestämmelserna i 11 kap. 5-6 a §§ JB om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande aldrig skall tillämpas på detta avtal.

Vid avtalets upphörande ska Arrendatorn kontakta Upplåtaren och ha en dialog om avtalets upphörande. I det fall arrendatorn inte avlägsnar det som parterna skriftligen kommer överens om har kommunen rätt





att på Arrendatorns bekostnad och utan dennes hörande låta avröja och återställa arrendesområdet.

#### **18. Ledningsdragning**

Arrendatorn medger att jordägaren, eller annan som har dennes tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar under mark genom arrendeområdet med erforderliga anläggningar, om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för Arrendatorn. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla de intrång som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i samband med ledningsdragningen i övrigt.

#### **19. Ansvar**

Arrendatorn skall i alla sammanhang svara för skada som härrör från dennes verksamhet på arrendeområdet. Arrendatorn har ansvar för av sin verksamhet orsakad skada på arrendeområdet även efter avtalets upphörande.

Arrendatorn ska tillse att arrendeområdet inte medför risk för skada för besökande eller tredje man.

Upplåtaren ansvarar inte för skador på Arrendatorns egendom orsakade av tredje man.

Arrendatorn förbinder sig att teckna och under arrendetidens bestånd vidmakthålla tillfredställande ansvars- och sakförsäkring för Arrendatorns åtaganden enligt detta avtal.

#### **20. Hänvisning till jordabalken**

I övrigt gäller vad i 7-8 kap. jordabalken eller annars i lag stadgas om lägenhetsarrende.

#### **21. Giltighet**

Detta avtal är giltigt under förutsättning att:

- arrendatorn erhåller bygglov för nya bostäder på fastigheten Högen 3 senast 2023-06-30
- det godkänns av utskottet för samhälle och utveckling i Kungälv genom beslut som därefter vinner laga kraft.





**KUNGÄLV  
KOMMUN**

Sid 5 (5)  
Diarienummer: KS20 //  
Vitec nr:

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Kungälv 202 -  
För KUNGÄLV KOMMUN

Ort: *Kungälv* 2023-01-10

.....  
Namn:

*[Signature]*  
.....  
Namn:  
Arrendator

för  
Fastigheten Kyrkskolan I  
Ytterby AB

Kungälv 20 -  
För KUNGÄLV KOMMUN

Ort: 202 -

.....  
Namn:

*[Signature]*  
.....  
Namn:  
Arrendator

för Fastigheten Kyrkskolan I  
Ytterby AB

Arrendekarta:



01



Denna behandling '16/23 Övriga frågor' har inget tjänsteutlåtande.