

Mötesbok: Utskottet för Samhälle och utveckling (2024-05-08)

# Utskottet för Samhälle och utveckling

Datum: 2024-05-08

Plats:

Kommentar:

# Dagordning

## Val av justerare

## Tillkommande och utgående ärenden

### Information

44/24 Information från sektorchef	3
45/24 Ekonomi och avvikelser	4
46/24 VA-plan och utbyggnad	5
47/24 Status pendelparkeringar - Ytterby	6
48/24 Information om detaljplaner	7
49/24 Information om samråd med ändringsplan Rollsbo 1:32	8
50/24 Information om Kode skola	9
51/24 Information om Aröd planprogram	10
52/24 Information om planbesked för Vena 1:3	11

### Ärenden till kommunstyrelsen

53/24 Planbesked för verksamhetsmark, del av Arntorp 2:46, Arntorp 2:12 och Arntorp 1:13	12
54/24 Planbesked för bostäder del av Arntorp 1:2, Arntorp 2:2	44

### Ärenden som stannar i utskottet

55/24 Hyra lokal för Transportprogrammet	78
--	----

### Övrigt

56/24 Övrigt	104
--------------	-----

Denna behandling '44/24 Information från sektorchef ' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '45/24 Ekonomi och avvikelser  
' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '46/24 VA-plan och utbyggnad  
' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '47/24 Status pendelparkeringar - Ytterby' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '48/24 Information om detaljplaner' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '49/24 Information om samråd med ändringsplan Rollsbo 1:32' har inget tjänsteutlåtande.



Denna behandling '50/24 Information om Kode skola ' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '51/24 Information om Aröd planprogram ' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '52/24 Information om planbesked för Vena 1:3' har inget tjänsteutlåtande.



**KUNGÄLV  
KOMMUN**

Sid 1 (5)

# Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn  
Ulrika Engström

2024-04-17

## **Planbesked för verksamhetsmark, del av Arntorp 2:46, Arntorp 2:12 och Arntorp 1:13 (Dnr KS2023/2820-3)**

### **Sammanfattning**

Ansökan inkom 2023-12-20, inlämnad av Bohusläns Kommunala Exploaterings AB (BOKAB). Syftet med ansökan är att ta fram en detaljplan med mark för verksamheter.

Föreslagen plats ligger inom en mestadels oexploaterad yta bestående av en större gräsyta med två bostadshus med tillhörande ekonomibyggnader och komplementbyggnader. Området är omgivet av gällande detaljplan för Arntorp industriområde; Arntorp 340 + 340a. Befintliga planer medger industri, hantverk och kontor. Omgivande detaljplaner tillåter byggnader med en nockhöjd om mellan 8-12 meter och att 40-45% av fastighetsarean bebyggs.

Miljöenheten har yttrat att hållarna i området eventuellt utgör åkerholmar som omfattas av generellt biotopskydd vilket kräver dispens vid ingrepp. Marken är inte inventerad som åkermark enligt inventering som är gjord 2020 men enligt den inventering som gjordes 1960.

Inom området finns flera fornlämningar. Fornlämningarna består av hållristningar och inventerades 1989. Byggnaderna inom området saknar särskilt skydd enligt kulturmiljölagen.

VA har yttrat att dagvattenhanteringen är viktig att utreda noga. Avrinning från området sker förmodligen till Grannebyån, som är påverkad av ökade flöden efter tidigare exploateringar. Ytterligare exploateringar i Arntorp måste därför noga utredas med hänsyn till vad som händer nedströms med hänsyn till ökade flöden och föroreningar.

Den totala effekten av den tillkommande detaljplanen anses vara liten då omgivande planområde redan tillåter användningarna industri, hantverk och kontorsändamål. Att använda även denna yta för verksamhetsmark bedöms som lämpligt så att man samlar verksamheter inom ett område och kan samordna servicen. Dock så är bland annat frågor om dagvattenhantering, jordbruksmark, fornlämningar och biotopskydd sådant som behöver utredas vidare i ett detaljplanearbete.

### **Juridisk bedömning**

Eventuell planläggning kommer att hanteras utifrån plan- och bygglagen.

### **Förvaltningens bedömning**

#### **Bakgrund**

Ansökan inkom 2023-12-20, inlämnad av Bohusläns Kommunala Exploaterings AB (BOKAB). Syftet med ansökan är att ta fram en detaljplan med mark för verksamheter. Föreslagen yta har en storlek om cirka 27 000 kvm och i ansökan anger man att 15000 – 18000 av dessa ska bli kvartersmark för verksamheter. Infart/Utfart planeras att gå från befintlig gata i Arntorp. BOKAB önskar en byggherredriven plan.

Föreslagen plats ligger inom en mestadels oexploaterad yta bestående av en större gräsyta med två bostadshus med tillhörande ekonomibygnader och komplementbyggnader.



*Ortofoto med aktuell yta rödmarkerad*

Området är omgivet av gällande detaljplan för Arntorp industriområde; Arntorp 340 + 340a. Planen vann laga kraft 2011-04-14. Delar av planens norra delar ändrades nyligen och ändringen vann laga kraft 2021-03-16. Befintliga planer medger industri, hantverk och kontor. Omgivande detaljplaner tillåter byggnader med en nockhöjd om mellan 8-12 meter och att 40-45% av fastighetsarean bebyggs.

Miljöenheten har yttrat att hållarna i området eventuellt utgör en åkerholme som omfattas av generellt biotopskydd vilket kräver dispens vid ingrepp. Marken är inte inventerad som åkermark enligt inventering som är gjord 2020 men enligt den inventering som gjordes 1960.

Inom området finns flera fornlämningar. Fornlämningarna består av hållristningar och inventerades 1989. Byggnaderna inom området saknar särskilt skydd enligt kulturmiljölagen.

Platsen ligger cirka 2 km avstånd till avfart till motorväg E6. Det finns relativt goda möjligheter till kollektivtrafik och en närliggande busshållplats. En cykelväg går längs med Arntorpsvägen och in till centrala Kungälv.

VA har yttrat att det kapacitetsmässigt bör det inte vara några problem i det här området, sett dricksvatten- och spillvattensituationen. Området är beläget nära överföringsledningar för vatten och i nära anslutning till kommunalt verksamhetsområde för VA.

När det gäller dagvatten (och skyfall) yttrar VA att situationen är mer svårhanterlig. Avrinning från området sker förmodligen till Grannebyån, som är påverkad av ökade flöden efter tidigare exploateringar. Markavvattningsföretagen nedströms har påtalat problem med översvämning av marker och åkrar. Ytterligare exploateringar i Arntorp måste därför nogra utredas med hänsyn till vad som händer nedströms med hänsyn till ökade flöden och föroreningar.

## Bedömning

Den totala effekten av den tillkommande detaljplanen anses vara liten då omgivande planområde redan tillåter användningarna industri, hantverk och kontorsändamål. Att använda även denna yta för verksamhetsmark bedöms som lämpligt då man samlar verksamheter inom ett område och kan samordna servicen.

I det kommande detaljplanearbetet kommer hanteringen av dagvatten behöva utredas då det redan finns tecken på att närliggande områden drabbas av vattenavrinning från området.

Vidare kommer fornlämningar på platsen att behöva utredas av Länsstyrelsen för att se om dessa påverkar användningen inom området.

Det är oklart om gräsytan inom området är att betrakta som brukbar jordbruksmark. I samband med framtagandet av en detaljplan kan man behöva göra en lokaliseringstudie för att motivera exploateringen av jordbruksmark. Det kan även krävas en dispens för ingrepp i en biotopskyddade åkerholmar. För hantering av dessa frågor kan en så kallad 12:6-anmälan för samråd vara aktuell att lyfta med länsstyrelsen.

Den lokaliseringstudie som redan har skickats in av sökande kommer att behöva kompletteras för att vara tillräckligt som underlag.

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

Ansökan bedöms vara i linje med kommunfullmäktiges strategiska mål. Placering av ny verksamhetsmark här bedöms kunna bidra till en ökad samordning mellan infrastruktur och planerad byggnation då den leder till ökad samordning av verksamhetsmark.

Detta bidrar till att det bli lättare att uppnå målen om ökad kollektiv jobbpending då kollektivtrafiken kan samlas till en plats. Detta bidrar också till att uppnå miljö- och klimatbelastningsmål.

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

Förslaget bedöms kunna bidra till mål 9 Hållbar industri, innovationer och infrastruktur.

Planbeskedet bidrar till att uppfylla mål 8 om att verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla då ny mark för etablering av verksamheter bidrar till ökad sysselsättning.

Genom att koncentrera verksamheter och på så sätt även kunna samordna service inom ett område kan man bidra till mer hållbara samhällen enligt mål 10 och kan bygga motståndskraftig infrastruktur enligt mål 9.

## Bedömning utifrån politiska styrdokument

För aktuellt område anger gällande översiktsplan att marken ska användas för verksamheter. Översiktsplanen föreslår även att nya verksamhetsytor framför allt ska tillskapas genom förtätning. Föreslagen åtgärd innebär en förtätning inom det aktuella verksamhetsområdet och åtgärden bedöms därmed stämma väl överens med översiktsplanens intentioner för området.

Vid eventuell planläggning ska kommunens dagvattenplan följas. Denna anger bland annat att dagvatten i första hand ska fördröjas på respektive fastighet. Ytterligare styrdokument som ska följas vid planläggning är bland annat kommunens parkeringsnorm.

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

Placering av ny verksamhetsmark bedöms vara positivt för kommunens medborgare då man frigör mer mark för verksamheter. Detta kan leda till fler arbetstillfällen och ökade skatteintäkter.

Då omgivande ytor på denna sida om Karebyvägen redan är ianspråktagen som verksamhetsmark bedöms den negativa påverkan av planförslaget genom eventuell ökade utsläpp och upphov till buller som liten. Vid detaljplanläggning måste man dock se till att minimera de negativa effekter som byggnationen kan ha för närboende. Det måste också utredas vilken typ av verksamheter som är lämpligt här. Närmsta bostadshus ligger inom 100 meter från platsen.

### **Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv**

En eventuell planläggning kommer medföra att resurser behövs från planenheten och flera övriga enheter inom kommunen. Planenheten har en hög belastning med många pågående detaljplaner. Tidpunkt för start av ny detaljplan samt prioritering av planarbetet behöver därför bedömas i förhållande till enhetens personalresurser.

### **Ekonomisk bedömning**

Ekonomichefen har inte gjort en finansiell bedömning. Planen kan drivas som en linjeplan och läggs inte in i portföljen.

Eventuell planläggning bekostas av sökande genom upprättandet av ett plankostnadsavtal. Exploatören kan komma att behöva bekosta fastighetsrättsliga åtgärder, utbyggnad av infrastruktur och VA inom planområdet. Exploatören kan även komma att behöva bekosta medfinansiering av infrastruktur utanför planområdet. För att fastighetsägaren ska kunna få rättighet till annans mark kommer fastighetsrättsliga åtgärder krävas.

### **Förslag till kommunstyrelsen:**

1. Ett positivt planbesked ges, enligt 5 kap. 2 § Plan- och bygglagen (PBL).
2. Planläggning bedöms preliminärt, under nu kända förutsättningar, kunna påbörjas tidigast 2025 och detaljplan antas 2027. Denna uppskattning kan ändras.

**Avgift:** 22 920 kr

Avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

### **Övriga upplysningar**

Detta beslut kan inte överklagas.

Mirsad Radonic  
Tf. Verksamhetschef  
Planering och myndighet

Anders Holm  
Sektorchef  
Samhälle och utveckling

Expedieras till:

BOKAB, bokab@kungalv.se  
Eva Hell, Plan/Samhälle och utveckling  
Mirsad Radoncic, Plan/Samhälle och utveckling  
Pernilla Attnäs Björk, Plan/Samhälle och utveckling  
Sandra Vokstrup Projektenheten/Samhälle och utveckling  
Ulrika Engström, Plan/Samhälle och utveckling



**From:** Daniel Åhman  
**Sent:** Wed, 20 Dec 2023 08:46:03 +0000  
**To:** Kungälv kommun  
**Subject:** Begäran om planbesked Arntorp 2  
**Attachments:** Begäran om planbesked Arntorp 2.pdf, Arntorp 1\_3 mfl 231213 Planskiss (1).pdf, Lokaliseringsutredning 231128.pdf, Situationsplan.pptx  
**Categories:** Emilie

Bifogar Begäran om planbesked för Arntorp 2.

Mvh

**Daniel Åhman**

Tel: 0303-23 90 85

Trädgårdsgatan 9, 442 30 Kungälv

[daniel.ahman@kungalv.se](mailto:daniel.ahman@kungalv.se)

[www.bokab.nu](http://www.bokab.nu)



KUNGÄLVS  
KOMMUN



## BEGÄRAN OM PLANBESKED

Skicka blanketten till: [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)

eller: Kungälvs kommun/Plan  
Stadshuset  
442 81 Kungälv

### Fastighet och fastighetsägare

Fastighetsbeteckning Arntorp 1:3		Fastighetens adress Arntorp 270, 442 46 Kareby	
Namn (företag eller privatperson)			Organisationsnummer/personnummer
Utdelningsadress (gata, box)			Telefon dagtid (även riktnummer)
Postnummer	Ort	E-postadress	
Eventuell kontaktperson			

### Sökande (om annan än fastighetsägare)

Namn (företag eller privatperson) Bokab		Organisationsnummer/personnummer 556069-9539
Utdelningsadress (gata, box) Trädgårdsgatan 9		Telefon dagtid (även riktnummer) 0303.238000
Postnummer 442 30	Ort Kungälv	E-postadress <a href="mailto:bokab@kungalv.se">bokab@kungalv.se</a>
Eventuell kontaktperson		

### Ärendet gäller planläggning av område

<input type="checkbox"/> Enbostadshus	<input type="checkbox"/> Enbostadshus i grupp	<input type="checkbox"/> Radhus, parhus, kedjehus	<input type="checkbox"/> Tvåbostadshus
<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Studentbostadshus	<input type="checkbox"/> Hus för äldre eller funktionshindrade
<input type="checkbox"/> Annat specialbostadshus	<input type="checkbox"/> Handel	<input type="checkbox"/> Kontor	<input checked="" type="checkbox"/> Lager, industri, hantverk
<input type="checkbox"/> Annan byggnad eller anläggning. Ange vilken: _____			

### Planerad upplåtelseform för eventuella bostadslägenheter

<input type="checkbox"/> Hyresrätt	<input type="checkbox"/> Bostadsrätt	<input checked="" type="checkbox"/> Äganderätt
------------------------------------	--------------------------------------	--

### Produktion

Antal månader	Sammanlagd byggnadsarea	Därav bruttoarea bostäder
Uppskattad sammanlagd produktionskostnad, inklusive moms tusentalkronor		Byggnadsarbetena avses att påbörjas, datum

**SAMHÄLLE OCH UTVECKLING**

KUNGÄLVS  
KOMMUN



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00  
FAX 0303-190 35  
E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

## Beskrivning och motivering av projektet

Ansökan avser planläggning för framtagandet av ny verksamhetsmark i Arntorp. Området är ca 25 000 kvm där ca 15 000- 18 000 kvm kan bli kvartersmark för verksamhet. In/utfartsväg för trafik kan möjliggöras genom att nyttja befintligt gata i Arntorp. Vi önskar göra en byggherredriven detaljplanering för området.


## Bilagor

<input checked="" type="checkbox"/> Situationsplan eller karta över området (obligatorisk)	<input type="checkbox"/> Geoteknisk undersökning (översiktlig)	<input type="checkbox"/> VA-lösning	<input checked="" type="checkbox"/> Trafiklösning
<input type="checkbox"/> Översiktlig miljöbedömning	<input type="checkbox"/> Energi- och hushållning	<input type="checkbox"/> Tillgänglighet	<input type="checkbox"/> Hälsa och säkerhet
<input type="checkbox"/> Avfall	<input type="checkbox"/> Exploateringsgrad/BTA	<input type="checkbox"/> Modell, fotomontage eller liknande	
<input type="checkbox"/> Riskanalys	<input type="checkbox"/> Upphävande av strandskydd	<input type="checkbox"/> Hustyper	

## Avgift

Avgift betalas enligt av kommunen fastställd taxa

## Underskrift

Fastighetsägarens underskrift 	Namnförtydligande <i>Lars Pettersson</i>
Fastighetsägarens underskrift	Namnförtydligande
Sökandens underskrift (om annan än fastighetsägaren)	Namnförtydligande

## Information

PBL 5 kap. Att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser

- 1 § Detta kapitel innehåller bestämmelser om hur en detaljplan och områdesbestämmelser upprättas, antas, ändras och upphävs samt om besked från kommunen om att inleda en sådan planläggning.

### Planbesked

- 2 § På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.
- 3 § En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs.
- Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.
- 4 § När kommunen har fått en begäran om planbesked som uppfyller kraven i 3 § ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.
- 5 § Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.
- Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

**SAMHÄLLE OCH UTVECKLING**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset • 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00  
FAX 0303-190 35  
E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)



-  Bostäder
-  Verksamheter
-  Fornminnen

**BOKAB - planskiss**  
**Arntorp 1:3 m fl**  
**Kungälv**  
**Exark arkitekter 2023-12-13**

## **BOKAB**

### **LOKALISERINGSUTREDNING**

lanspråktagande av jordbruksmark i enlighet med miljöbalken 3 kap 4 §

Upprättad 2023-11-28

Exark Arkitekter

# INNEHÅLL

## Inledning

Bakgrund

Lokaliseringsutredningens syfte

Avgränsningar

## INTRESSEAVVÄGNING

Jordbruksintresse

Jordbruksmark

## BEDÖMNING AV VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE

Vad är väsentligt samhällsintresse?

Sammanfattning intresseavgränsning

## AVGRÄNSNING FÖR LOKALISERINGSUTREDNINGEN

## BEDÖMNINGSKRITERIER

## LOKALISERINGSALTERNATIV

## SAMMANFATTNING

## NOLLALTERNATIV

## SLUTSATS

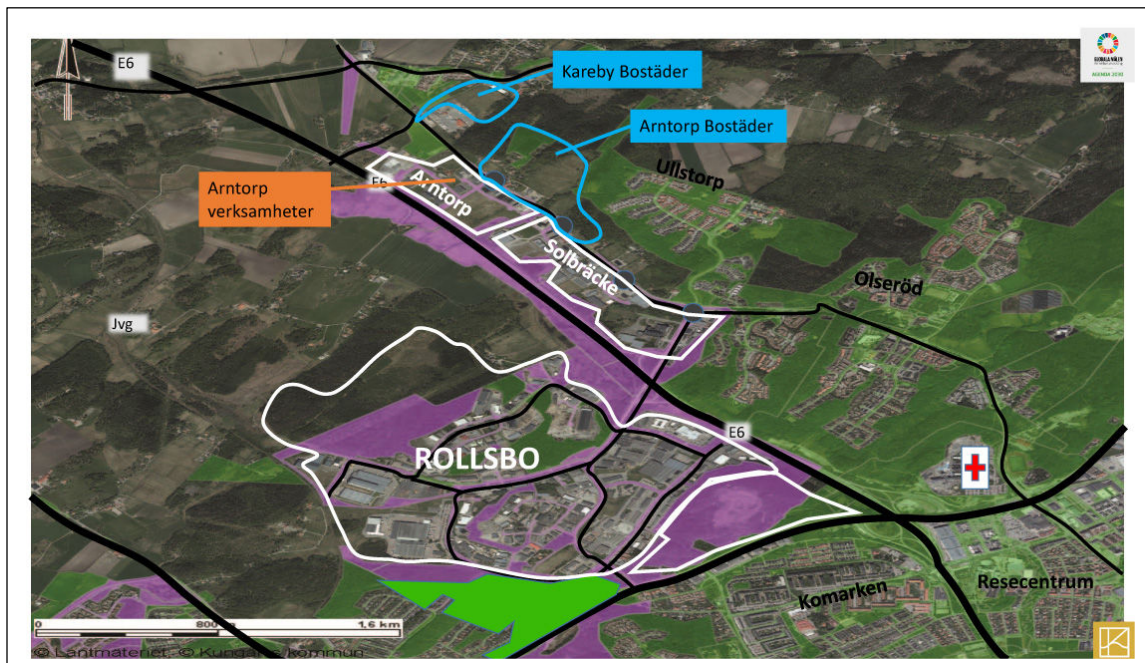
## INLEDNING

### Bakgrund

I Kungälv kommun finns det behov av tillkommande bostäder i form av småhusbebyggelse samt mark för verksamheter.

Bokab är ett av Kungälv kommun helägt bolag med uppgift att bedriva markexploatering och därtill hörande markförvaltning. Bolaget skall aktivt driva exploatering och etablering i kommunen och verka som ett utvecklingsbolag.

I norra delen av Kungälv har Bokab successivt ansvarat för utbyggnaden av verksamhetsområden på båda sidor av E6. Bokab har tillsammans med kommunen tagit fram detaljplaner, byggt infrastruktur och försålt mark till över företag och därmed tillskapat mer än 4000 arbetstillfällen i Rollsbo, Solbräcke och Arntorp. Sedan Rollsbo öppnade 1969, har Bokab tagit fram ca 1 800 000 kvm industrimark i Rollsbo, Solbräcke och Arntorp där det idag arbetar över 4000 personer. Bokab har också uppdrag att skapa mer byggbar mark för bostäder och villatomter till alla de personer som står i kommunens villatomtkö. Det är många som skulle vilja ha ett egna hem i Kungälv. Det finns just nu 1140 anmälda familjer till tomtkö vilket hela tiden ökar.



I dagsläget råder brist på nya verksamhetsytter liksom tomter för småhus i Kungälv. Den kommunala bostadskön växer för varje år. Bokab administrerar Kungälv kommunens tomtkö och förmedlar samtliga villatomter för Bokabs och Kungälv kommunens räkning.

Bokab har därför tagit initiativ till att skapa förutsättningar för att fortsätta utbyggnaden av verksamheter på en återstående fastighet inom Arntorps befintliga verksamhetsområde samt nya tomter för småhus i Arntorp/Kareby.

Området består delvis av jordbruksmark. Jordbruksmarken är igenväxande men har tidigare brukats och klassas därmed som brukningsvärd. Med anledning av att marken utgörs av brukningsvärd jordbruksmark som skyddas enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken, ska kommunen visa att planerad markanvändning är av väsentligt samhällsintresse, samt motivera varför föreslagen lokaliseringen är den mest lämpliga.

## Lokaliseringsutredningens syfte

Denna lokaliseringutredning syftar till att tydliggöra vilka avvägningar mellan jordbruksintresset och det väsentliga samhällsintresset som avses tillgodoses, vilka alternativa platser som har övervägts för småhusbebyggelse och verksamheter i Arntorp och en avvägning mellan dessa, samt redogörelse för nollalternativ.

Avslutningsvis beskrivs varför ianspråktagande av jordbruksmark föreslås för utveckling av småhusbebyggelse och mindre verksamheter.

## Avgränsningar

Det finns behov av tillkommande bostäder i Kungälv kommun. Villatomtkön visar att Kungälv som centralort är särskilt attraktivt med bl a utbyggt serviceutbud och allmänna kommunikationer. I dessa delar finns inte mycket övrig mark att tillgå för bostadsbyggnation då de avgränsas av sammanhängande jordbruksmark alternativt skyddsvärda skogsmarker och utpekade närströvområden.

# INTRESSEAVVÄGNING

## Jordbruksintresse

Jordbruksmarken som föreslås tas i anspråk för byggnation omfattas av det nationella miljö kvalitetsmålet *Ett rikt odlingslandskap*. Riksdagens definition av detta miljö kvalitetsmål är följande: *”Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.”*

Länsstyrelsen och Skogsstyrelsen i Västra Götaland beslutade i september 2015 om regionala miljömål med 51 tilläggs mål. Ett av de regionala tilläggs målen under *Ett rikt odlingslandskap* handlar om bevarandet av åkermark. Målet som sattes för år 2020 var att den totala arealen åkermark i regionen inte ska ha minskat med mer än 200 hektar jämfört med 2015, för att så långt det är möjligt kunna användas i produktion. Under våren 2020 reviderades de regionala tilläggs målen vilket innebar att regionala tilläggs mål minskades ner från 51 till 34 mål. Målen som togs bort var uppfyllda, ej relevanta och/eller ej uppföljningsbara, däribland målet om bevarandet av åkermark. I Miljömålsbedömningen 2021 menar länsstyrelsen att det i samhällsplaneringen behöver tas större hänsyn till jordbruksmarkens areal och produktionsförmåga samt odlingslandskapets natur- och kulturvärden för att *Ett rikt odlingslandskap* ska uppfyllas. I rapporten från 2020 har länsstyrelsen och Skogsstyrelsen även tagit fram tilläggs mål för *En god bebyggd miljö*, som bland annat handlar om hushållning med mark och resurser, hälsa och säkerhet, god vardagsmiljö, infrastruktur samt kollektivtrafik, gång och cykel.

Kungälv kommun har, liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Bland annat ska vid planering och exploatering värdefulla odlingslandskap värnas samt att tillkommande bostäder ska vara i kollektivtrafknära lägen och vid befintlig infrastruktur.

Det aktuella området i Arntorp med sin begränsade storlek och lokalisering invid befintliga vägar, service och bostäder innebär att det bedöms finnas små möjligheter att bedriva jordbruk på platsen som bär sig ekonomiskt.

## JORDBRUKSMARK

Som jordbruksmark räknas åkermark, betesmark och slätteräng. Jordbruksmarken är en viktig resurs för att säkra dagens och framtidens livsmedelsproduktion samt för att värna den biologiska



mångfalden. Därför ges jordbruksmarken ett särskilt skydd i lagstiftningen. I miljöbalkens 3 kap 4 § står att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse:

”Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Vid exploatering av jordbruksmark måste därför kommunen kunna påvisa att bebyggelsen eller anläggningen behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. För att göra en sådan bedömning ska olika alternativa lokaliseringar pekats ut, beskrivas och slutligen vägas mot varandra för att kunna visa vilken som är mest lämpad för exploateringen.

Av Kungälv kommun består ca 26,2 % av jordbruksmark eller motsvarande ca 17 700 hektar. Närmare hälften av arealen ingår i skiften med en storlek på mellan 1 och 5 hektar.

Aktuella områden i Arntorp som klassats som jordbruksmark omfattar tillsammans ca 10 ha fördelade på fem fält med mellan ca 1 – 4,5 ha. På inget av dessa skiften bedrivs för närvarande aktivt jordbruk.

## BEDÖMNING AV VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE

### VAD ÄR VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE?

I propositionen till 3 kap. 4 § miljöbalken (prop. 1985/86:3) står:

Brukningsvärd jordbruksmark bör få tas i anspråk för bebyggelse och anläggningar endast om exploateringen tillgodoser väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark. Sådana samhällsintressen kan vara t.ex. bostadsförsörjningsbehovet, intresset att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen.

Väsentligt samhällsintresse är alltså inget enskilt intresse utan ett samlat samhällsintresse av något slag.

Nationellt, regionalt och lokalt finns ett stort behov av fler bostäder. Enligt Boverkets rapport *Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030* behövs ungefär 600 000 nya bostäder i Sverige för att möta den prognostiserade befolkningsökningen fram till år 2030. I detta ingår även ett ackumulerat underskott omfattande strax under 190 000 bostäder som skulle byggts under perioden 2006–2020 för att motsvara behoven.

I riktlinjerna beskrivs att det finns ett stort behov av småhus och villatomter i hela Kungälv kommun, eftersom efterfrågan på dessa är större än tillgången. Att tillskapa möjligheter för tillkommande bostäder är således ett samhällsintresse som framgår av nationella behov och kommunens gällande översiktsplan samt riktlinjer för bostadsförsörjning.

Efterfrågan på tomter för verksamheter är stort. Efterfrågan är särskilt stor för verksamheter som behöver god tillgänglighet och exponering mot E6. Närheten mellan arbetsplatser och bostäder är enligt prop. 1985/86:3 ett skäl till att en exploatering kan vara ett väsentligt samhällsintresse.

Det är samhällsekonomiskt viktigt och ett väsentligt samhällsintresse att nyttja redan genomförda investeringar i infrastruktur såsom vägar, VA, kollektivtrafik mm. Detta bedöms ha stöd i prop. 1985/86:3 som hänvisar till att väsentligt samhällsintresse kan vara att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem.

### Sammanfattning intresseavvägning

Det bedöms finnas små möjligheter att bedriva jordbruk inom området som bär sig ekonomiskt. Det är relativt små fält och de ligger åtskilda från varandra samt med närhet till redan bebyggda verksamhetstomter och friliggande småhus.

Kommunen gör den samlade bedömningen att:

- det är ett väsentligt samhällsintresse att möjliggöra för nya verksamheter med syftet att till skapa ny service och nya arbetstillfällen för en växande kommun.
- behovet av ny mark för verksamheter bör ligga i anslutning till Kungälv's tätort med närhet till de bostäder som ska försörjas med service och arbetsplatser.
- behovet bör kunna tillgodogöra sig nyttan av redan gjorda investeringar i teknisk infrastruktur.
- efterfrågan på verksamhetsmark finns huvudsakligen längs med väg E6.
- tillkommande bostäder i aktuella områden kompletterar och förstärker befintlig service i Kareby
- minska pendlingsberoendet med stadsnära bostäder/arbete

Sammantaget bedömer kommunen att ett genomförande är av särskilt allmänt intresse och att samhällsintresset, att skapa förutsättningar för småhusbebyggelse och mindre verksamheter, går före intresset att den småskaliga jordbruksmarken i detta läge i kommunen ska bevaras.

## AVGRÄNSNING AV LOKALISERINGSUTREDNINGEN

Avgränsning av alternativa platser i lokaliseringsutredningen utgår huvudsakligen ifrån de oexploaterade verksamhetsområden som återfinns i kommunens översiktsplan, ÖP 2010.

Den föreslagna markanvändningen i ÖP 2010 har gjorts utifrån ett helhetsperspektiv och sammanvägning av olika allmänna och enskilda intressen med målsättningen att nå en god hushållning med kommunens mark- och vattenresurser. Det är även i översiktsplanen som samordningen mellan olika statliga och kommunala intressen görs. På så sätt har en överenskommelse mellan stat och kommun om markanvändningen skett.

I propositionen till 3 kap. 4 § miljöbalken (prop. 1985/86:3) förtydligas förutsättningarna gällande val av alternativt lokalisering. Där framgår att den alternativa lokaliseringen av marken ska vara fullt godtagbar från samhällsbyggnadssynpunkt, därtill att den ska vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig.

## BEDÖMNINGSKRITERIER

För att identifiera den mest lämpade lokaliseringen av ny exploatering kommer de redovisade lokaliseringalternativen att bedömas utifrån fem bedömningskriterier enligt nedan.

### Planeringsförutsättningar

Befintliga förhållanden bedöms utifrån faktiska och planmässiga förutsättningar. Vad anges i gällande detaljplan och översiktsplan? Möjligheter och risker i en framtida exploatering studeras utifrån nuvarande markanvändning, fastighetsägare, byggbar yta, kulturvärden, strandskydd, förorening etc.

### Naturvärden

Översiktlig inventering och beskrivning av ifall värdefulla och skyddsvärda naturmiljöer, RI naturvård, naturreservat kan komma att påverkas. Vilka naturvärden finns på platsen och i närområdet? Hotar

en föreslagen exploatering dessa? Kan i så fall utformning och anpassning göras för att minska eventuell påverkan?

#### Tillgänglighet

Läge i förhållande till genomfartsvägar, E6 och Karebyvägen. Tillgänglighet för alla trafikslag (stora transporter, bil, gående, cyklister och kollektivtrafik).

Ny av- och påfart till E6 planeras i området vilket främjar Karebys utvecklingsmöjlighet.

#### Infrastrukturell service

Finns befintlig infrastruktur för VA, el, gator mm, eller måste denna byggas ut? Krävs i så fall stora omdragningar och/eller nyinvesteringar? Finns det andra planer på exploatering i närheten vilket kan skapa samordningsvinster?

#### Möjlighet till exploatering

En samlad bedömning om alternativet är tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig (prop 1985/86:3).

Platsens exploateringsmöjligheter bedöms bland annat utifrån uppskattat ytbehov. Är lokaliseringen fullt godtagbar utifrån samhällsbyggnadssynpunkt? Är lokaliseringen ekonomiskt rimlig med avseende på uppskattade exploateringskostnader och förväntade intäkter? Äger kommunen/Bokab marken? Behövs tillstånd enligt miljöbalken?

## LOKALISERINGSALTERNATIV

Nedan beskrivs och bedöms de valda lokaliseringsalternativen. Bedömning görs utifrån ovan angivna bedömningskriterier.

### DELOMRÅDE 1 – ARNTORP – VERKSAMHETER (ca 8000 - 12000 kvm bya)

ÖP 2010 anger området som avsett för verksamheter. När detaljplan för Solbräcke verksamhetsområde antogs 2011 undantogs ett område på ca 2 ha där den dåvarande jordbruksfastighetens bostad var belägen. Detta gjordes på ägarens önskemål. Anslutande marker på tre sidor är idag bebyggda med industrier. Av de ca 2 ha mark är det endast ca hälften som består av odlingsbar mark, övrigt är bebyggt med bostadshus och uthus samt med partier med sten i dagen.

Ingen odling förekommer. Kända fornminnen finns inom området. Gator, gc-väg, el och VA finns framdraget till tomtgräns. Hållplats finns i närheten.



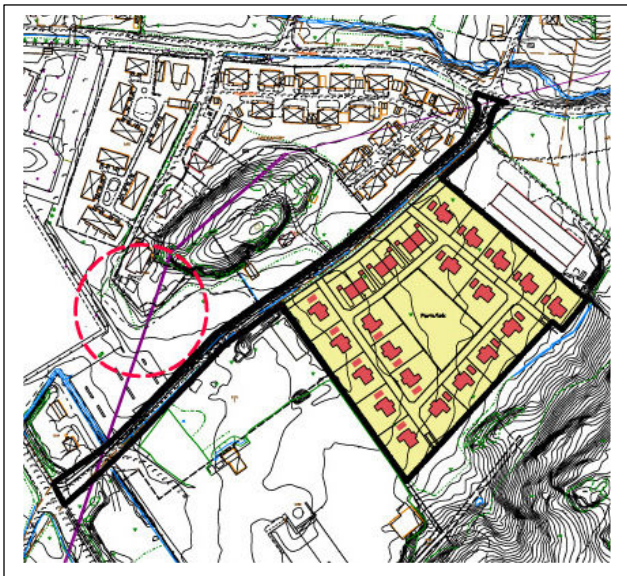
*Idéskiss*

### DELOMRÅDE 2 – KAREBY – BOSTÄDER (ca 25 friliggande småhus)

ÖP 2010 anger området som avsett för bostäder. Områdets area är ca 2,5 ha. Idag består det av ängsmark. Det ligger centralt i Kareby tätort, endast ca 300 m från butik, skola, förskola och hållplats för kollektivtrafik. Området är strategiskt beläget till planerat nytt mot till E6.

Området gränsar i norr till befintlig småhusbebyggelse och ett friluftsområde, i söder till en fastighet med varierande verksamheter och i öster till ett skogbevuxet höjdområde.

Ingen aktiv odling förekommer. VA finns vid områdesgräns. Gångväg ansluter till området. Ny körväg erfordras.

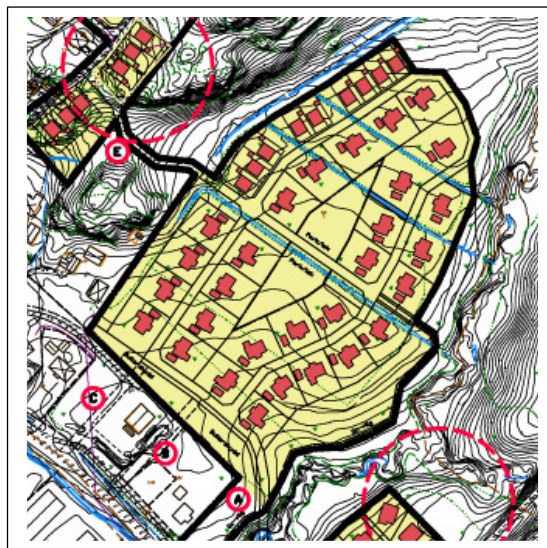
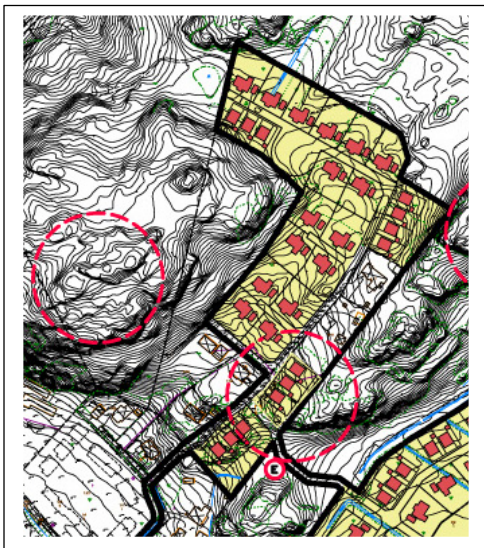


*Idéskiss*

### DELOMRÅDE 3 och 4 – ARNTORP – BOSTÄDER (ca 60-70 småhus)

ÖP 2010 anger området som avsett för bostäder. Dessa områden är ca 2,0 respektive 4,5 ha stora. Idag består delområde 3 av förtätningsområde och skogsmark samt delområde 4 av ängsmark. I direkt anslutning ligger ca 15-talet friliggande enbostadshus samt ett alldeles nyligen detaljplanerat område med antagen detaljplan avsett för ca 10 småhusbostäder.

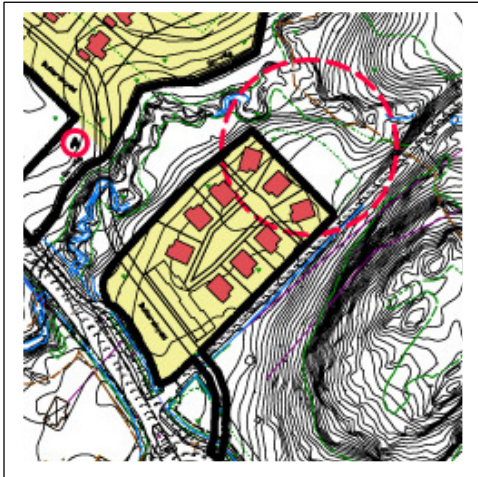
Område 3 berörs ej av jordbruksmark. Inom område 4 slås vall. VA och hållplats finns i direkt anslutning. Tillfartsgata erfordras. Området är strategiskt beläget till planerat nytt mot till E6.



### DELOMRÅDE 5 – ARNTORP – BOSTÄDER (ca 9 småhus)

ÖP 2010 anger området som ospecificerat. Området är på ca 0,9 ha och utgörs idag av ängsmark. Området ligger utmed Karebyvägen i sydväst och gränsar i nordöst till ett skogbevuxet höjdområde. Grannebyån som är en utpekad biotop med lax och öring följer den sydöstra områdesgränsen där även en gång- och cykelväg leder mot bostadsområdet Ulltorp i nordost.

Ingen aktiv odling förekommer. VA och GC-väg finns i anslutning till Karebyvägen. En rondell i Karebyvägen i områdets närhet ger förutsättningar för ny väganslutning. Bullerskydd erfordras. Ett känt fornminne finns i områdets norra del. Området är strategiskt beläget till planerat nytt mot till E6.



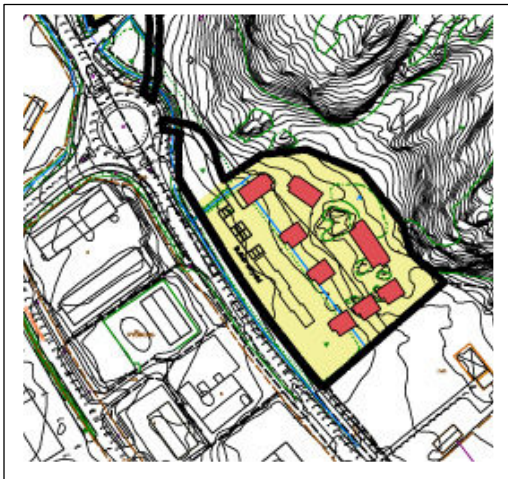
*Idéskiss*

### DELOMRÅDE 6 – ARNTORP – BOSTÄDER (ca 11 småhus)

ÖP 2010 anger området som förtätningsområde. Området är på ca 1,0 ha och utgörs idag av utpekad ängs- och hagmark. Området ligger utmed Karebyvägen i sydväst och gränsar i nordöst till ett skogbevuxet höjdområde.

Grannebyån är en utpekad biotop med lax och öring följer den norr områdesgränsen där även en gång- och cykelväg passerar mot bostadsområdet Ullstorp.

VA och GC-väg finns i anslutning till Karebyvägen. En rondell i Karebyvägen i områdets närhet ger förutsättningar för ny väganslutning. Bullerskydd erfordras. Området är strategiskt beläget till planerat nytt mot till E6.



*Idéskiss*

## SAMMANFATTNING

Delområden 1, 5 och 6 är små och utspridda och bedöms ej kunna drivas som jordbruksmark på ett rationellt sätt. Delområde 2 och 4 omfattar 2,0 – 2,5 ha odlingsbar mark. Delområde 3 innehåller ingen jordbruksmark.

Delområde 1, 2 och 3 ligger i omedelbar anslutning till angränsande bebyggelse.

Delområde 1, 2, 3, 4 och 6 har stöd i gällande ÖP 2010 för exploatering av verksamheter respektive bostäder. Delområde 5 saknar stöd i ÖP 2010.

Delområde 1, 4, 5, och 6 är belägna nära Karebyvägen med Gc-väg, kollektivtrafik och utbyggt VA. Till delområde 2, 3 och 4 erfordras ny tillfartsväg.

Samtliga områden är strategiskt belägna nära arbetsplatser samt till E6.

## NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att ingen jordbruksmark eller annan mark i dessa områden tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Det innebär också att Kungälv inte kan uppnå en utveckling av småhusbebyggelse och mindre verksamheter inom närtid. Eftersom jordbruksmarken är splittrad och består av små skiften bedöms marken falla i träda och på sikt växa igen.

## SLUTSATS

För att tillgodose det väsentliga samhällsintresset om tillkommande bostäder i form av ny småhusbebyggelse och mindre verksamheter bedömer kommunen att aktuell jordbruksmark kan ingå i ett planerat detaljplanearbete i syfte att tas i anspråk enligt följande:

Delområde 1 har goda förutsättningar att exploateras för verksamheter.

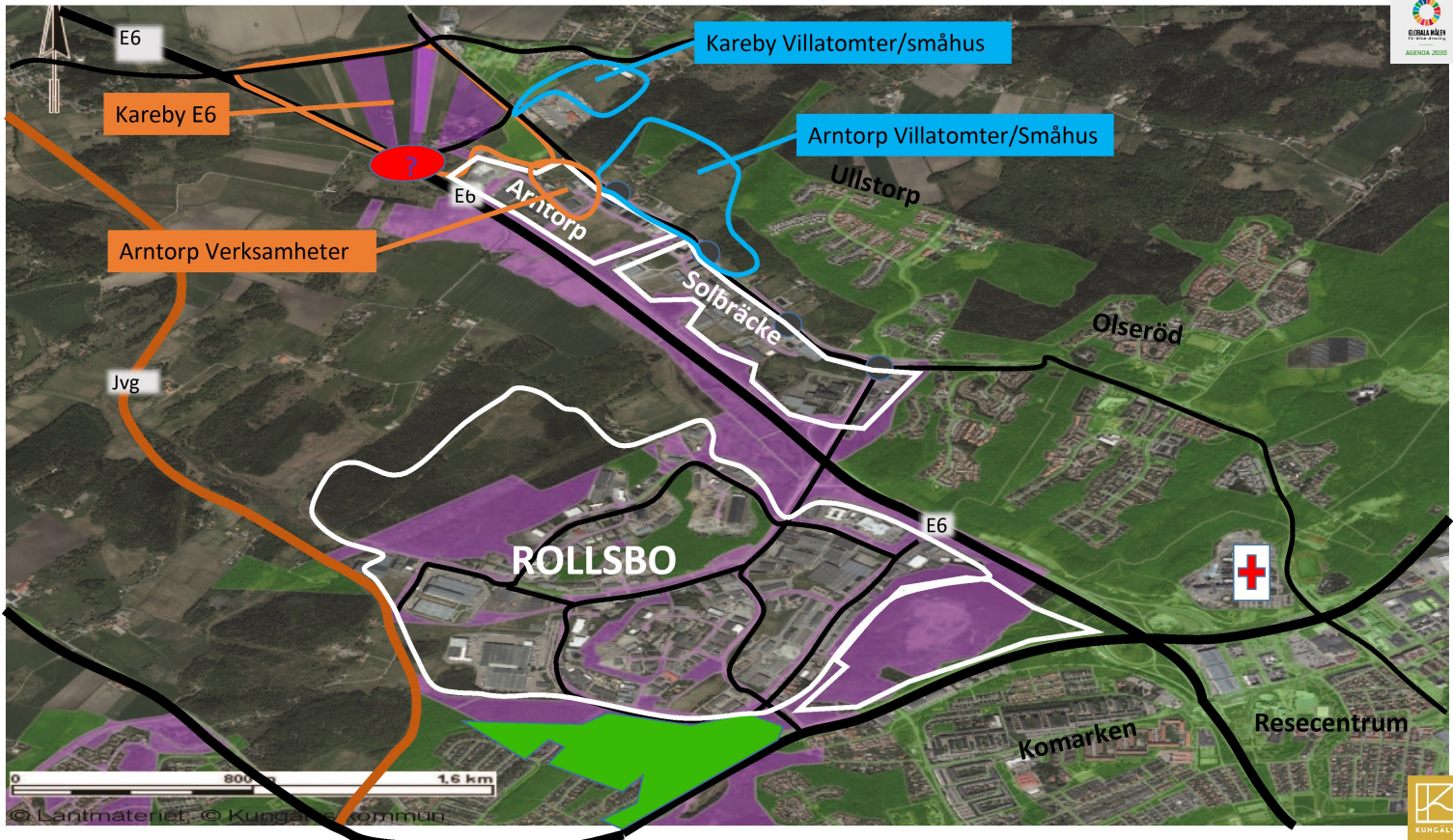
Delområde 2 har goda förutsättningar att exploateras för bostäder. Det ligger centralt i Kareby. Ny tillfart erfordras.

Delområde 3 och 4 har goda förutsättningar att exploateras för bostäder. Ny tillfartsväg inkl väganslutning till Karebyvägen erfordras.

Delområde 5 har förutsättningar att exploateras för bostäder. Få möjliga nya bostäder. Saknar stöd i gällande ÖP.

Delområde 6 har förutsättningar att exploateras för bostäder. Få möjliga nya bostäder. ÖP 2010 anger förtätningsområde.

Kungälv planerar växa och är i behov av fler arbetsplatser och bostäder. Alla sorters bostäder efterfrågas. Stort antal lägenheter i flerbostadshus har byggts på senare år och fler planeras. Dock råder ett stort underskott av småhusområden vilket Bokab har uppdrag att tillgodose.



# Arntorp Verksamheter







**KUNGÄLVS  
KOMMUN**

Planbeskedsrapport  
Ärende: KS2023/2820  
2024-04-17



# Planbeskedsrapport

Ansökan om planbesked för

**VERKSAMHETSMARK,**

**ARNTORP 1:13, 2:46 OCH DEL AV**

**2:12, Kungälv kommun**



# Innehållsförteckning

INLEDNING .....	3
Ansökan .....	3
Aktuellt område .....	3
FÖRSLAG ENLIGT ANSÖKAN .....	4
<b>ÖVERSIKTSPLAN</b> .....	5
Gällande Detaljplaner .....	5
Övriga planer och beslut .....	5
Befintlig bebyggelse .....	6
Naturmiljö .....	6
Kulturmiljö .....	6
Trafik .....	6
Kommunal service /Tekniska förutsättningar .....	7
Geotekniska förhållanden .....	8
Miljö, hälsa och säkerhet .....	8
SAMMANFATTNING OCH BEDÖMNING .....	9
Upplysningar .....	9
BILAGA 1. SYNPUNKTER FRÅN BERÖRDA ENHETER .....	10
Synpunkter Trafik, Gata Park .....	10
Synpunkter VA-teknik .....	10
Synpunkter Miljöenheten .....	10
Synpunkter Renhållning .....	11
Synpunkter Bohus räddningstjänstförbund .....	11



**KUNGÄLV  
KOMMUN**

Planbeskedsrapport  
Ärende: KS2023/2820

# Inledning

## ANSÖKAN

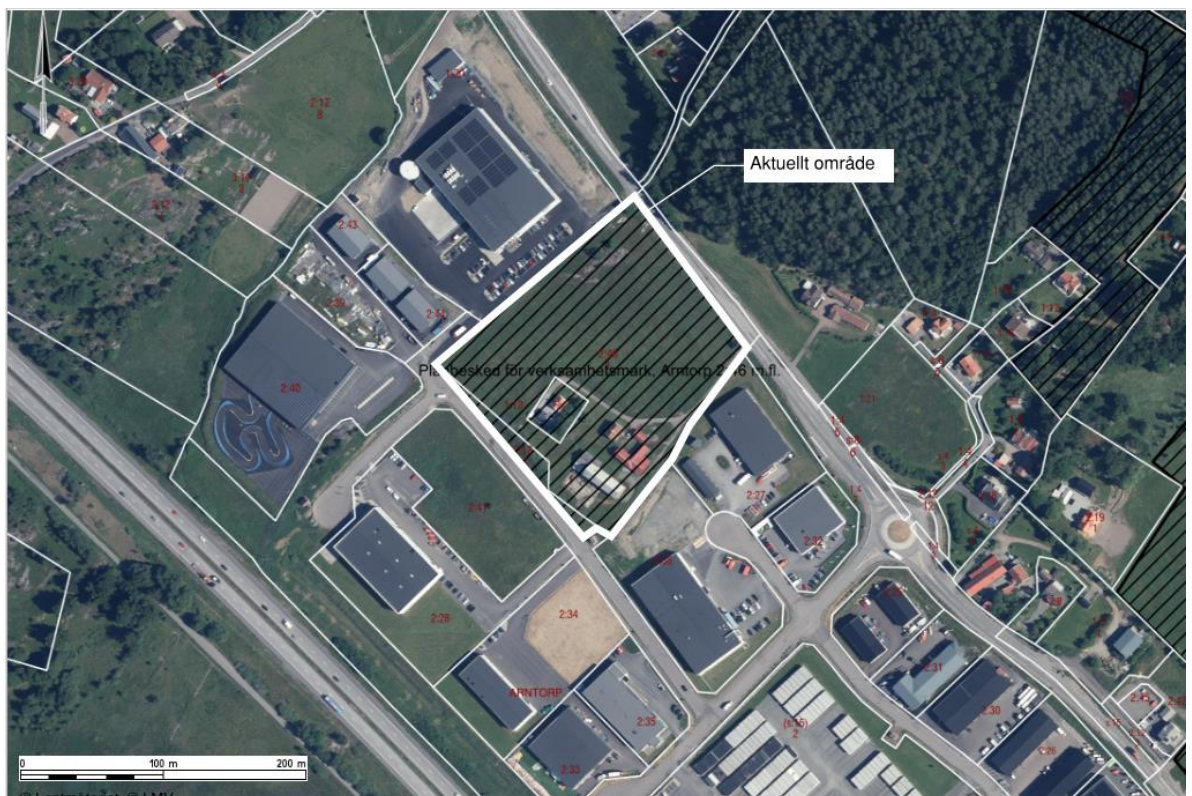
Ansökan inkom 2023-12-20 och lämnades av Bohusläns Kommunala Exploaterings AB (BOKAB).

## AKTUELLT OMRÅDE

### LOKALISERING, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i Arntorps verksamhetsområde, cirka 4 km nordväst om centrala Kungälv.

Ansökan avser mark inom del av Arntorp 2:46, Arntorp 2:12 samt Arntorp 1:13. Arntorp 1:13 samt 1:12 ägs av Bohusläns Kommunala Exploaterings AB. Arntorp 2:46 ägs av privatpersoner. Arntorp 2:46 utgör den största fastigheten inom sökt planbesked.



Område ansökan gäller.



## OMRÅDET OCH OMGIVNINGARNA

Området ligger i Arntorps industriområde och angränsar på tre sidor till detaljplanelagt industriområde. Omkringliggande verksamheter är bland annat en gocartbana och en fisk- och skaldjursfabrik. I nordost angränsar området till Karebyvägen och på andra sidan vägen är miljön mer lantlig med åkrar, ängar och bostadshus.

Platsen består till största del av mark som verkar ha brukats som jordbruksmark. Inom området finns två huvudbyggnader på två separata fastigheter samt fyra tillhörande ekonomibyggnader och komplementbyggnader.

# Förslag enligt ansökan

Sökande vill bebygga marken med verksamhetsmark. Enligt ansökan ska 15 000-18 000 kvm bli kvartersmark för verksamheter. De föreslår att en ny in och utfart görs som nyttjar den befintliga gatan i Arntorp. Sökande vill att planprocessen ska vara byggherredriven.



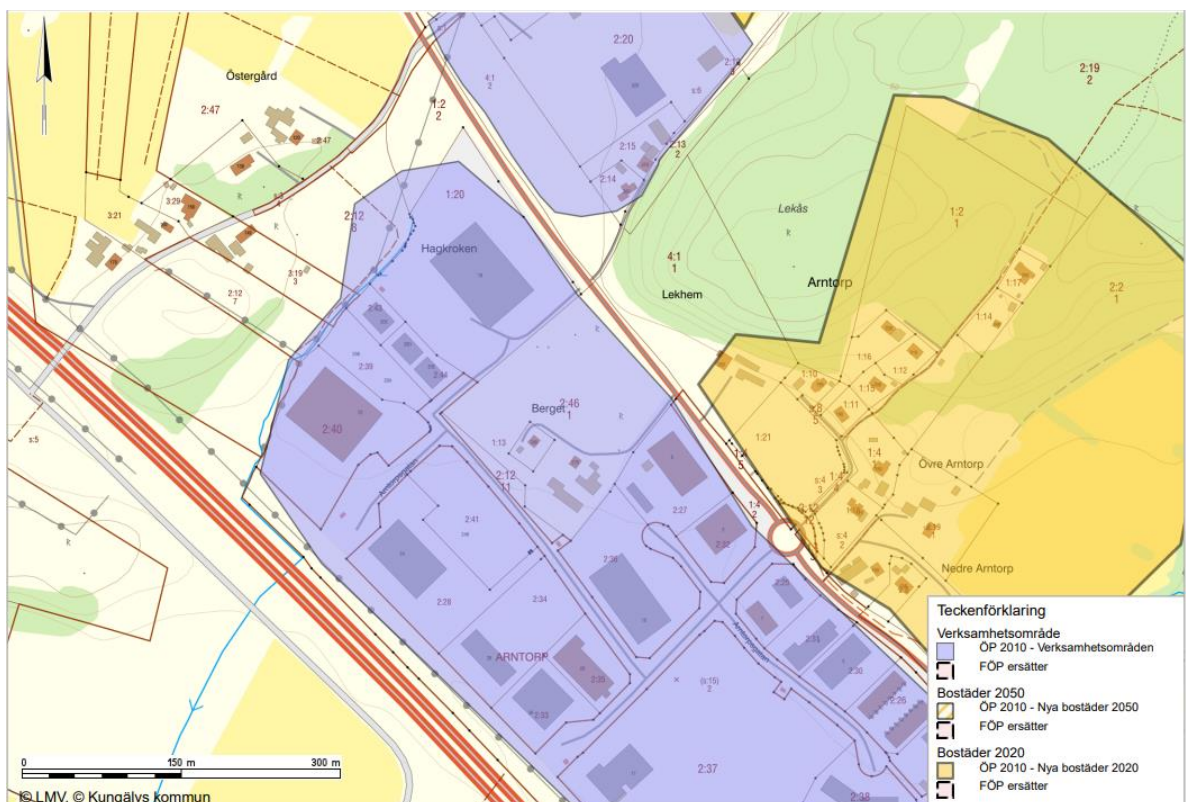
Bild på aktuellt område från sökandes ansökan.



# Planeringsförutsättningar

## ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, anger verksamhetsområde för aktuellt område. Området ligger inom tätortsavgränsning av serviceort. Området ligger också inom område som enligt Översiktsplanen 2010 är utpekad som verksamhetsområde.



Översiktsplan 2010, användning av mark

## GÄLLANDE DETALJPLANER

Området är omgivet av gällande detaljplan för Arntorp industriområde Arntorp 340a. Planen vann laga kraft 2011-04-14. Delar av planens norra delar ändrades nyligen och ändringen vann laga kraft 2021-03-16. Befintlig plan medger industri, hantverk och kontor. Befintlig plan medger industri, hantverk och kontor. Omgivande detaljplaner tillåter byggnader med en nockhöjd om mellan 8–12 meter och att 40-45% av fastighetsarean bebyggs.

## ÖVRIGA PLANER OCH BESLUT

### BYGGLOV, MARKLOV, FÖRHANDBESKED

Det finns inga nyligen beviljade bygglov, Marklov eller förhandsbesked inom fastigheterna. Bebyggelsen har inte ändrats under de senaste cirka 50 åren.



## BEFINTLIG BEBYGGELSE

Huvudbyggnaderna inom fastigheterna är uppförda för cirka 100 år sedan. Ekonomibygnader och komplementbyggnader har också, enligt ortofoton, funnits inom platsen sedan åtminstone 50-talet. Byggnaderna saknar särskilt skydd enligt kulturmiljölagen.

## NATURMILJÖ

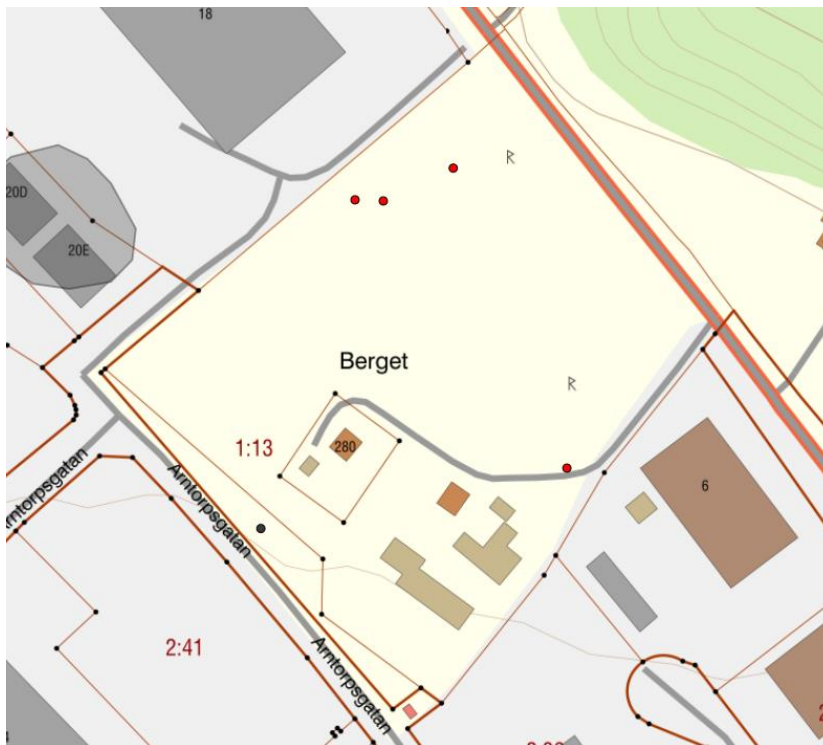
Platsen saknar särskilda skydd eller inventeringar gällande naturmiljö.

Marken är inte inventerad som åkermark men om man tittar på ortofoton verkar det som att marken nyligen har brukats för detta ändamål. Marken var inventerad som åkermark enligt den inventering som gjordes 1960. Enligt miljöenhetens yttrande om platsen kan det även finnas biotopsskyddade åkerholmar inom området. Det kan krävas en lokaliseringsprövning i detaljplanarbetet om marken bedöms som brukbar åkermark.

## KULTURMILJÖ

Det finns flera fornlämningar. Enligt Forsök är det hållristningar. Fornlämningarna är alla inventerade 1989 och bedöms enligt denna definition som en fornlämning: *Hållristning är fornlämning i och med att den alltid uppfyller kulturmiljölagens övergripande rekvisit forna tider, äldre tiders bruk och varaktigt övergiven och alltid har tillkommit före 1850.* (Källa raa.se)

Byggnaderna inom området saknar särskilt skydd och då dessa ligger utanför detaljplanelagt område krävs inte rivningslov för att riva byggnaderna.



Fornlämningar redovisade

## TRAFIK

Platsen ligger i nära anslutning till Karbyvägen vilken har en hastighet om 70 km i timmen. Samt cirka 2 km från påfart till väg E6.



**KUNGÄLVS  
KOMMUN**

Planbeskedsrapport  
Ärende: KS2023/2820

Platsen ligger cirka 50 meter från närmsta busshållplats som tar resande till centrala Kungälv. Det finns även cykelväg in till centrala Kungälv och vidare till Kareby.

Vägar inom industriområdet ägs om kommunen och Karebyvägen som ligger nordöst om området är en statlig väg.

## KOMMUNAL SERVICE /TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

### RENHÅLLNINGEN

Renhållningen har yttrat att hämtning av avfall går att lösa.

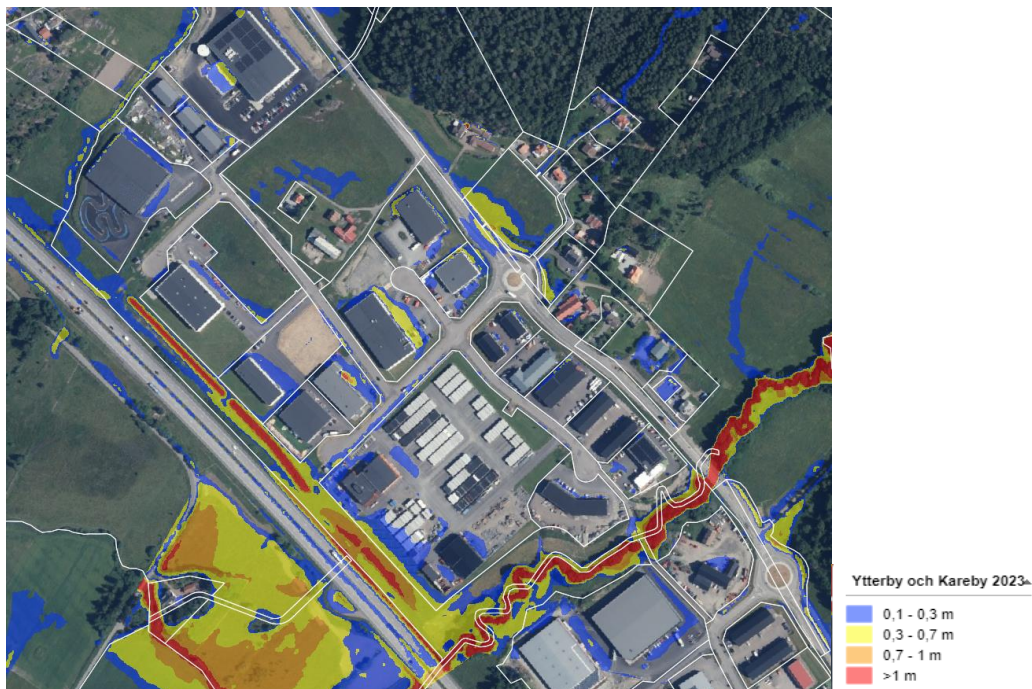
### VATTEN OCH AVLOPP

VA har yttrat att det inte finns uppenbara kapacitetsproblem gällande vatten och avlopp i detta område. Området är beläget nära överföringsledningar för vatten och i nära anslutning till kommunalt verksamhetsområde för VA

### DAGVATTEN OCH SKYFALL

Dagvatten kan bli ett problem i ett område. Avrinning från området sker förmodligen till Grannebyån, som är påverkad av ökade flöden efter tidigare exploateringar. Markavvattningsföretagen nedströms har påtalat problem med översvämning av marker och åkrar. Ytterligare exploateringar i Arntorp måste därför nogra utredas med hänsyn till vad som händer nedströms med hänsyn till ökade flöden och föroreningar.

Dagvatten är omnämnt som ett problem i planbeskrivningen för den omgivande detaljplanen.

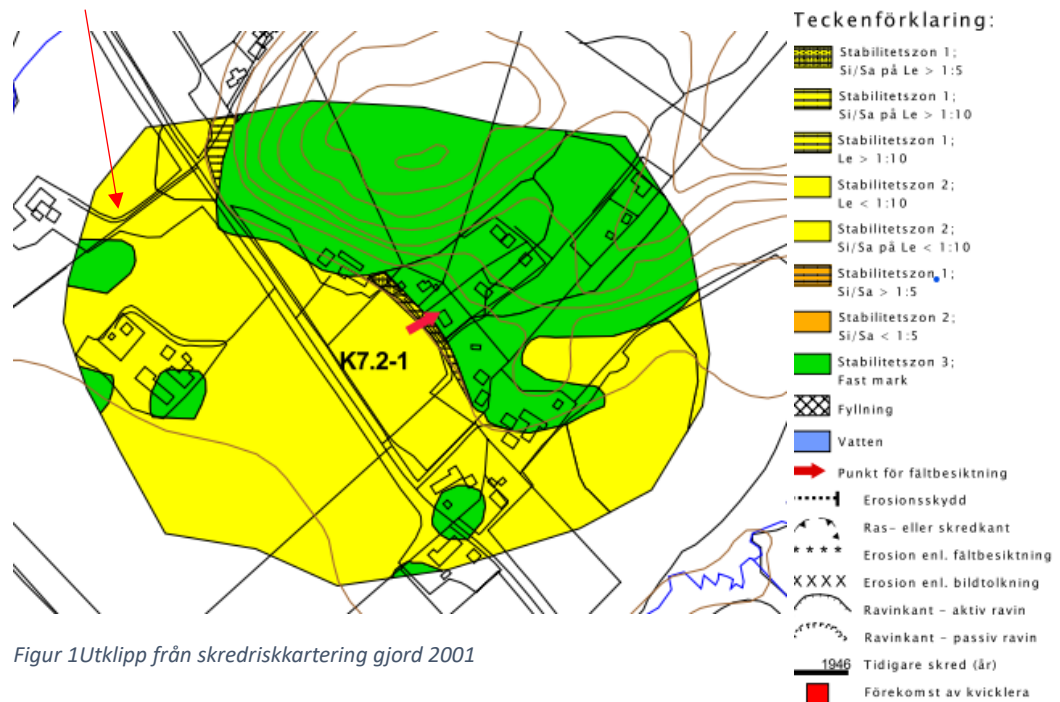


Ortofoto med skyfallskartering Ytterby och Kungälv 2023



## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En skredriskkartering är gjord för området, framtagen 2001. Skredriskkarteringen visar att aktuell plats ligger inom stabilitetszon 2.



Figur 1 Utklipp från skredriskkartering gjord 2001

Enligt den geotekniska undersökningen som är gjord för den omgivande detaljplanen som antogs 2011 bedömdes totalstabiliteten som tillfredsställande för de då befintliga förhållandena. Lerdjupet var på mellan 2-22 meter i området. Måttliga sättningar har beräknats för laster upp till 20 kPa.

## MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

### FÖRORENINGAR

Det finns i dagsläget inga upptäckta föroreningar inom sökt område.

### FARLIGT GODS, LUFTKVALITET, BULLER

Platsen ligger inom ett industriområde och det finns även buller från motorväg E6 och Arntorpvägen.

Då man planerar verksamheter inom området är det inte bullret till området utan det buller som verksamheterna ger upphov till som kan bli ett problem. Det ligger några bostadshus inom 100 meter från föreslagen plats. Det finns också planer på att ytterligare öka bostadsbyggnationen i närområdet. Typ av verksamheter inom området kan därför behöva begränsas så att det inte ger upphov till exempelvis bullerproblematik eller dålig luftkvalitet för boende.





# Sammanfattning och bedömning

Föreslagen exploatering bedöms som lämplig på platsen. Ansökan följer översiktsplanens intentioner. Det finns frågor som har upp märksammats i detta skede och som kan bli problem i samband med detaljplanarbetet, dessa är dagvattenhantering, ianspråktagandet av vad som kan bedömas som jordbruksmark, geoteknik, biotopskydd samt fornlämningar inom området.

Kommunikationerna till och från området bedöms som goda med möjlighet till transporter med cykel, kollektivtrafik och bil.

## UPPLYSNINGAR

- Exploatören ska stå för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av ett planarbete ska ett plankostnadsavtal tecknas.
- Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta kommer att regleras i plankostnadsavtal och exploateringsavtal.
- Ett positivt planbesked innebär inte en garanti att planarbete påbörjas. För att ett planarbete ska påbörjas krävs ett politiskt beslut om planuppdrag där förvaltningen får i uppdrag att påbörja planläggning.
- Nu rådande förutsättningar kan komma att förändras innan planarbete påbörjas och omfattningen av planområdet och exploateringen kan komma att förändras.
- Planarbetet bedöms kunna påbörjas tidigast 2025.

---

Ulrika Engström  
Planarkitekt

Pernilla Attnäs Björk  
tf Planchef



# Bilaga 1. Synpunkter från berörda enheter

## SYNPUNKTER TRAFIK, GATA PARK

TGPs synpunkt är att nytt område ansluts till Arntorpsvägen.

## SYNPUNKTER VA-TEKNIK

Kapacitetsmässigt bör det inte vara några problem i det här området, sett till dricksvatten- och spillvattensituationen. Området är beläget nära våra överföringsledningar för vatten och i nära anslutning till kommunalt verksamhetsområde för VA.

När det gäller dagvatten (och skyfall) har mina kollegor påtalat a situationen är mer svårhanterlig. Utifrån vad jag kan se i kartan så sker avrinning från området till Grannebyån, som är påverkad av ökade flöden efter tidigare exploateringar. Markavvattningsföretag nedströms har påtala problem med översvämning av marker och åkrar. Utöver det måste MKN beaktas. Ytterligare exploateringar i Arntorp måste därför nog utredas med hänsyn till vad som händer nedströms med hänsyn till ökade flöden och föroreningar.

## SYNPUNKTER MILJÖENHETEN

Det ser inte ut att finnas något att hålla emot ett positivt planbesked på den här platsen så länge befintliga bostäder inom föreslaget planområde tas bort och omkringliggande bostäder på Arntorp 4:1 samt andra aktuella planbesked, beaktas i planeringen. Beroende på hur och för vilken preciserad användning eller syfte detaljplanen ges kan skyddsåtgärder krävas för att kontrollera störningar som damning, buller, risk etc gentemot kringboende. En förtätning av befintligt verksamhetsområde som planförslaget bidrar till ger förutsättningar för god resurshushållning.

Övrigt att särskilt beakta vid planering av platsen:

Dagvattenhantering inkluderande släckvattenhantering där det företrädesvis bör anordnas lösningar inom planområdet för att omhänderta smutsigt släckvatten så att detta hindras att nå recipient. En godtagbar släckvattenhantering ger även möjlighet att kontrollera läckage från verksamheter och oavsiktligt spill. Dagvattenhanteringen har indirekt betydelse för om Miljö kvalitetsnorm för vatten påverkas, ett icke försämringskrav på vattenförekomster följer av vattendirektivet.

lanspråktagande av jordbruksmark kan behöva motiveras genom tex hänvisning till ÖP eller annan lokaliseringstudering. I sammanhanget är platsens naturvärden av intresse att inventera och eventuellt kompensera. Eventuellt utgör hållarna i området per definition en åkerholme som omfattas av generellt biotopskydd vilket kräver dispens vid ingrepp. Även befintliga byggnader kan ha kulturhistorisk betydelse för platsen. För hantering av dessa frågor kan en så kallat 12:6-anmälan för samråd vara aktuell att lyfta med länsstyrelsen.



**KUNGÄLVS  
KOMMUN**

Planbeskedsrapport  
Ärende: KS2023/2820

## **SYNPUNKTER RENHÅLLNING**

Renhållningen ser inga hinder för planen. Fastighetsägaren ansvarar för att mat- och restavfall sorteras. Det ska finnas en uppställningsplats och vändmöjlighet för renhållningsfordon om inte rundkörning är möjlig. Mått på vändzon och krav på uppställningsplats framgår av avfallsföreskrifterna. Även övriga krav i avfallsföreskrifterna ska efterlevas. Fastighetsägaren ansvarar också för att verksamhetsavfall sorteras och tas omhand på ett miljöriktigt sätt.

## **SYNPUNKTER BOHUS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND**

Bohusläns Räddningstjänstförbund har givits möjlighet att yttra sig men har valt att inte göra det.



**KUNGÄLV  
KOMMUN**

Sid 1 (5)

# Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn  
Ulrica Reuterberg

2024-04-16

## Planbesked för bostäder del av Arntorp 1:2, Arntorp 2:2 (Dnr KS2023/2819-4)

### Sammanfattning

Ansökan avser ny detaljplan för att möjliggöra nybyggnation av bostäder, med en omfattning av cirka 90 bostäder, i Kareby. Sökande är Bokab.

Mer information och bakgrund beskrivs i bilagd planbeskedsrapport.

Området är delvis utpekad som bostäder 2020. Stora delar av området ligger inom inventerad jordbruksmark (åker och bete). En lokaliseringstudering för jordbruksmark behöver utföras i kommande arbete för planläggning. Naturvärden behöver inventeras. Särskild vikt behöver ges till vattendragets naturvärden med inventerade nyckelbiotoper och möjlighet till skydd samt skyddsavstånd till dessa. Biotopskyddade element som åkerholmar, stenmurar och småvatten kan finnas inom området.

När det gäller dagvatten och skyfall finns det ett flertal frågor som måste utredas och hanteras för att en eventuell exploatering ska komma till stånd. De dagvattensystem som kommunal VA-huvudman har i industriområdet idag kan inte belastas ytterligare. Då avrinning från området sker mot sydväst, via Karebyvägen, industriområde och E6, där kommunen i dagsläget har vetskap om problem med överbelastning av såväl vattendrag som markavvattningsföretag, måste förutsättningarna för att kunna lösa såväl dagvatten som skyfallsfrågor utredas noga för att inte ytterligare försämra dagens situation. Bostadsbebyggelse innebär stor andel hårdgjord yta. Det måste genom modelleringar/ utredningar klargöras åt vilket håll vattnet från området kommer att ta sin väg väster om motorvägen.

På västra sidan om motorvägen finns ett flertal markavvattningsföretag som leder åt båda håll, d.v.s. mot sydost eller nordväst. Då vatten från områdena som omfattas av ansökan om planbesked kommer att belasta även befintliga markavvattningsföretag måste sådan hanteras juridiskt i en eventuell kommande process om detaljplan.

Området är beläget nära överföringsledningar för vatten och i nära anslutning till kommunalt verksamhetsområde för VA. Noggrannare undersökningar av VA-försörjning krävs om planbeskedet övergår i arbete med detaljplan.

Kollektivtrafiken mellan Kareby och Kungälv har idag relativt låg turtäthet, detta kan leda till högre trafikbelastning på vägar. Eventuellt behöver markinköp göras för att möjliggöra trafiksäkra anslutningar till Karebyvägen, där Trafikverket är väghållare.

Bostäder i dessa lägen är något problematiskt med hänsyn till störnings- och riskfaktorer. Det är höga bullernivåer längs med väg 574, vilket i högsta grad påverkar eventuell byggnation i område D och E. Just mängden bostäder innebär att många människor uppehåller sig stadigvarande på platserna varpå riskbedömningar påverkas liksom att andelen klagomål kan bli större.

De fyra områdena har relativt olika förutsättningar. Förutsättningarna för alla områden gällande jordbruksmark, naturvärden, fornlämningar, dagvatten/skyfall, geoteknik samt störnings- och

riskfaktorer behöver utredas i kommande detaljplan. Utredning kring hur bebyggelsen ska lokaliseras längs väg 574 för att knyta ihop Kareby med Kungälv centrum behöver göras.

Utredningarna kan komma visa att stora delar av områdena inte är lämpliga för bostadsbebyggelse pga. närhet till tex väg, fornlämningar, naturvärden osv. Omfattningen av ny bebyggelse får utredas vidare i en planläggning.

Sammantaget bedöms förslaget enligt ansökan kunna prövas i en detaljplaneläggning.

### **Juridisk bedömning**

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

### **Förvaltningens bedömning**

#### Bakgrund

Ansökan avser ny detaljplan för att möjliggöra nybyggnation av bostäder med en omfattning av cirka 90 bostäder, i Kareby. Sökande är Bokab.

Ansökan avser del av fastighet Arntorp 1:2 som ägs av Kungälv kommun, detta område är cirka 2 hektar, samt delar av fastighet Arntorp 2:2 som ägs av privatperson och detta sökta område är cirka 6 hektar.

Bokab skriver i sin ansökan att det avser enbostadshus, kedjehus samt grupphus. På situationsplaner pekats möjliga ytor för placering av ny bebyggelse ut, områdena har benämnts B, C, D och E. Det finns olika förslag på hur vägar kan anordnas för att nå de fyra områdena.

Sökt område omfattas inte av någon detaljplan. Inom fastighet Arntorp 1:2 (område B), finns en nu vilande detaljplan, det området uteslöts ur den nyligen beslutade detaljplanen för bostäder Romelanda 366, detta eftersom förutsättningarna för en planerad väg inte var utredd. De föreslagna in- och utfarterna kan komma att beröra angränsande detaljplaner.

Läs mer i bilaga planbeskedsrapport.

#### Bedömning

Området är delvis utpekats som bostäder 2020. Stora delar av området ligger inom inventerad jordbruksmark (åker och bete). En lokaliseringstudie för jordbruksmark behöver utföras i kommande arbete för planläggning. Den rapport som skickats in av sökande bedöms inte som tillräckligt utförlig och behöver kompletteras.

Naturvärden behöver inventeras. Särskild vikt behöver ges till vattendragets naturvärden med inventerade nyckelbiotoper och möjlighet till skydd samt skyddsavstånd till dessa. Biotopskyddade element som åkerholmar, stenmurar och småvatten kan finnas inom området.

När det gäller dagvatten och skyfall finns det ett flertal frågor som måste utredas och hanteras för att en eventuell exploatering ska komma till stånd. De dagvattensystem som kommunal VA-huvudman har i industriområdet idag kan inte belastas ytterligare. Då avrinning från området sker mot sydväst, via Karebyvägen, industriområde och E6, där kommunen i dagsläget har vetskap om problem med överbelastning av såväl vattendrag som markavvattningsföretag, måste förutsättningarna för att kunna lösa såväl dagvatten som skyfallsfrågor utredas noga för att inte ytterligare försämra dagens situation. Bostadsbebyggelse innebär stor andel hårdgjord yta. Det måste genom modelleringar/ utredningar klargöras åt vilket håll vattnet från området kommer att ta sin väg väster om motorvägen.

På västra sidan om motorvägen finns ett flertal markavvattningsföretag som leder åt båda håll, d.v.s. mot sydost eller nordväst. Då vatten från områdena som omfattas av ansökan om planbesked kommer att belasta även befintliga markavvattningsföretag måste sådan hanteras juridiskt i en eventuell kommande process om detaljplan.

Området är beläget nära överföringsledningar för vatten och i nära anslutning till kommunalt verksamhetsområde för VA. Noggrannare undersökningar av VA-försörjning krävs dock om planbeskedet övergår i arbete med detaljplan.

Kollektivtrafiken mellan Kareby och Kungälv har idag relativt låg turtäthet, detta kan leda till högre trafikbelastning på vägar. Eventuellt behöver markinköp göras för att möjliggöra trafiksäkra anslutningar till Karebyvägen, där Trafikverket är väghållare.

Bostäder i dessa lägen är något problematiskt med hänsyn till störnings- och riskfaktorer. Det är höga bullernivåer längs med väg 574, vilket i högsta grad påverkar eventuell byggnation i område D och E. Just mängden bostäder innebär att många människor uppehåller sig stadigvarande på platserna varpå riskbedömningar påverkas liksom att andelen klagomål kan bli större.

De fyra områdena har relativt olika förutsättningar. Förutsättningarna för alla områden gällande jordbruksmark, naturvärden, fornlämningar, dagvatten/skyfall, geoteknik samt störnings- och riskfaktorer behöver utredas i kommande detaljplan. Utredning kring hur bebyggelsen ska lokaliseras längs väg 574 för att knyta ihop Kareby med Kungälvs centrum behöver göras.

Utredningarna kan komma visa att stora delar av områdena inte är lämpliga för bostadsbebyggelse pga. närhet till tex väg, fornlämningar, naturvärden osv. Omfattningen av ny bebyggelse får utredas vidare i en planläggning.

Sammantaget bedöms förslaget enligt ansökan kunna prövas i en detaljplaneläggning.

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

Planansökan är förenlig med kommunfullmäktiges strategiska mål "hållbar samhällsutveckling genom ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen" då en detaljplan kan bidra till planberedskap för bostäder.

En detaljplan för aktuellt område skulle möjliggöra bostadsbebyggelse nära väg 574, där finns kollektivtrafik och gång- och cykelväg till Kareby samt Kungälvs centrum, vilket i sin tur innebär möjligheten för boende att välja andra färdmedel än bilen. Det skulle i sin tur svara mot det strategiska målet "Kommunen, medborgarna och företagen minskar tillsammans klimatutsläpp och miljöpåverkan".

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

Planansökan är förenlig med mål nr. 11 Hållbara städer och samhällen i Agenda 2030 då den innebär byggnation av bostäder nära kollektivtrafik, gång- och cykelvägar och befintlig infrastruktur. Kollektivtrafiken har vissa begränsningar i antal bussturer, men vid förtätning kan det generera ett bättre upptagningsområde för kollektivtrafiken.

Även vikten av tillgång till grönområden lyfts i det målet. En omfattande exploatering i bostadsnära natur- och grönområden kan därför bedömas påverka målet negativt. Föreslagen åtgärd kan vid rätt utformning bidra till Agenda 2030 målet "Hållbara städer och samhällen".

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

Förslaget bedöms delvis gå i linje med översiktsplan. I översiktsplan, är området utpekad att det ligger inom tätortavgränsning av serviceort (Kungälv-Ytterby-Kareby). Område B, C är utpekad som bostäder 2020. Område E är utpekad som ett område som är möjligt för förtätning. För område D finns inget angett om bebyggelse. På samma gång är områdena utpekade som närströvsområde och jordbruksmark.

I översiktsplanen samt i bostadsförsörjningsprogram finns riktlinjer om att en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer ska eftersträvas i serviceorterna. Det kan vara aktuellt att detta område även ska bebyggas med flerbostadshus och inte bara enbostadshus.

Grannebyån rinner genom området, vilket också bildar ett skyfallstråk. Vid eventuell planläggning ska kommunens dagvattenplan följas. Denna anger bland annat att dagvatten i första hand ska fördröjas på respektive fastighet. Ytterligare styrdokument som ska följas vid planläggning är bland annat kommunens parkeringsnorm.

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

Det finns sammanhängande gång- och cykelvägar som är positivt ur ett barnperspektiv då det ökar möjligheten för barn att i större utsträckning på egen hand ta sig från bostaden till skola i Kareby eller Munkegårde. Området ligger i anslutning till natur vilket möjliggör närhet till rekreation för de boende. Området ligger i anslutning till ett område där infrastrukturen redan är utbyggd och därför kan föreslagen åtgärd anses vara positiv ur ett skattebetalarperspektiv.

En eventuell planläggning kommer medföra att ett område som idag är närströvsområde delvis försvinner. En omfattande förtätning innebär att platsens karaktär förändras och värden som befintliga boende sannolikt värderar försvinner. Under planläggningens gång kommer det finnas möjlighet för närboende att lämna synpunkter på den föreslagna nya bebyggelsen.

Ur ett näringslivsperspektiv kan föreslagen åtgärd få konsekvenser om framtida boendes klagomål innebär att verksamheter måste begränsa sin verksamhet. Vid ett eventuellt planarbete är det viktigt att inte verksamhetsutövarna påverkas negativt av tillkommande bostäder. Ur barnperspektivet kan placeringen av bostäder mycket nära vägar samt verksamhetsområde ifrågasättas och bör utredas.

### **Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv**

En eventuell planläggning kommer medföra behov av resurssättning till detaljplanarbetet av planenheter och flera enheter inom kommunen. Planenheter har dock hög arbetsbelastning och tidpunkt för start av ny detaljplan samt prioritering av planarbetet behöver bedömas i förhållande till enhetens personella resurser.

### **Ekonomisk bedömning**

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen ska betalas av exploatören. Ett plankostnadsavtal ska upprättas inför planläggningens start. Exploatören kan komma att behöva bekosta fastighetsrättsliga åtgärder, utbyggnad av infrastruktur och VA inom planområdet, fastighetsrättsliga åtgärder och medfinansiering av infrastruktur utanför planområdet.

Ekonom eller ekonomichefen har inte gjort en finansiell bedömning.

I detta skede har inga övriga behov av kommunala följdinvesteringar identifierats. Detta utesluter inte att kommunala följdinvesteringar kan visa sig uppkomma vid vidare utredning i eventuell planläggning.

### **Förslag till kommunstyrelsen**

1. Ett positivt planbesked ges, enligt 5 kap. 2 § Plan- och bygglagen (PBL).
2. Planläggning bedöms preliminärt, under nu kända förutsättningar, kunna påbörjas tidigast 2025 och detaljplan antas 2028. Denna uppskattning kan ändras.

**Avgift:** 22 920 kr

Avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

### **Övriga upplysningar**

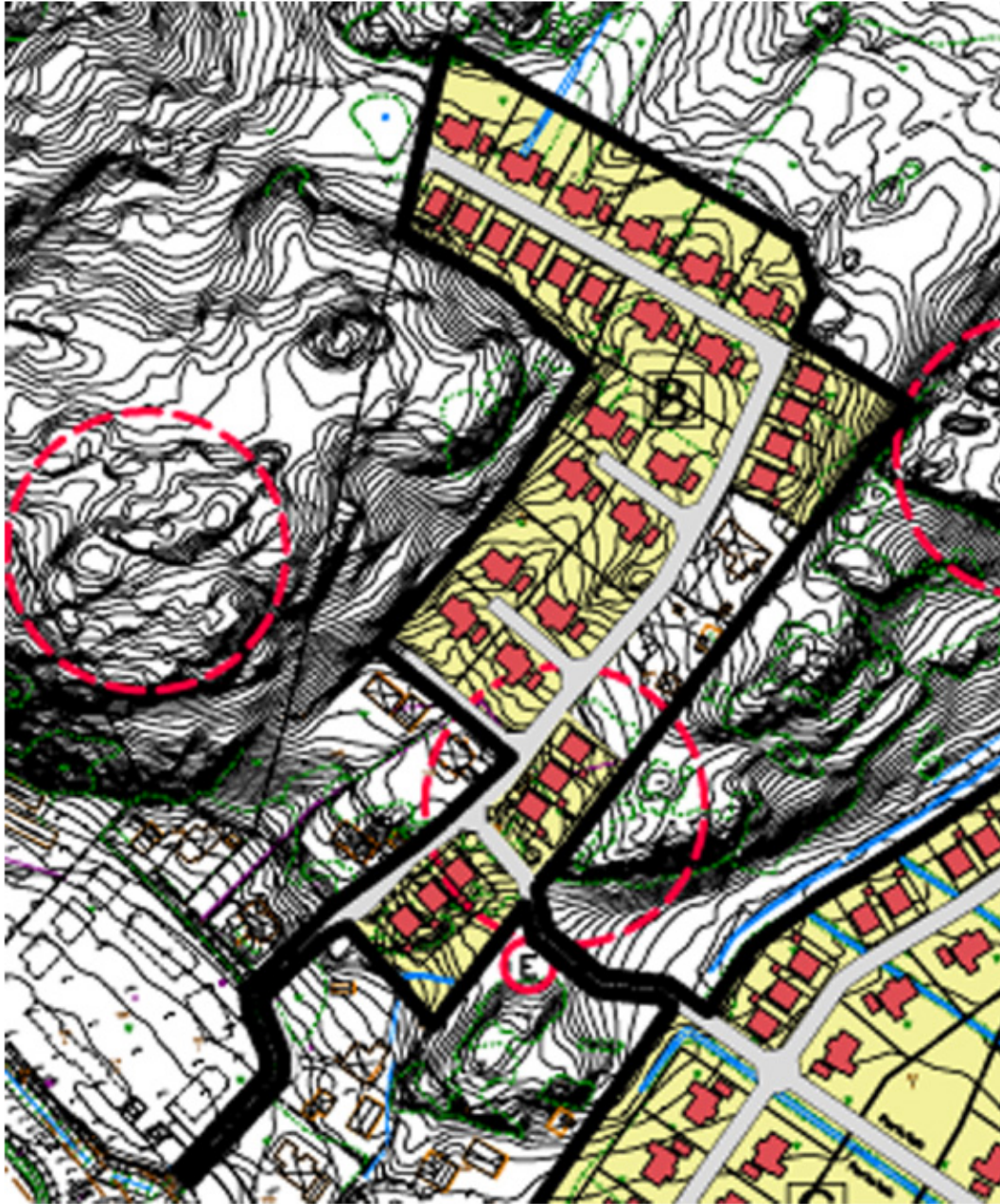
Detta beslut kan inte överklagas.

Mirsad Radoncic  
Tf. Verksamhetschef  
Planering och myndighet

Anders Holm  
Sektorchef  
Samhälle och utveckling

Expedieras till: Bokab AB, daniel.ahman@kungalv.se  
Pernilla Attnäs Björk, Plan/Samhälle och utveckling  
Sandra Vokstrup, Projektenheten/Samhälle och utveckling  
Ulrica Reuterberg, Plan/Samhälle och utveckling

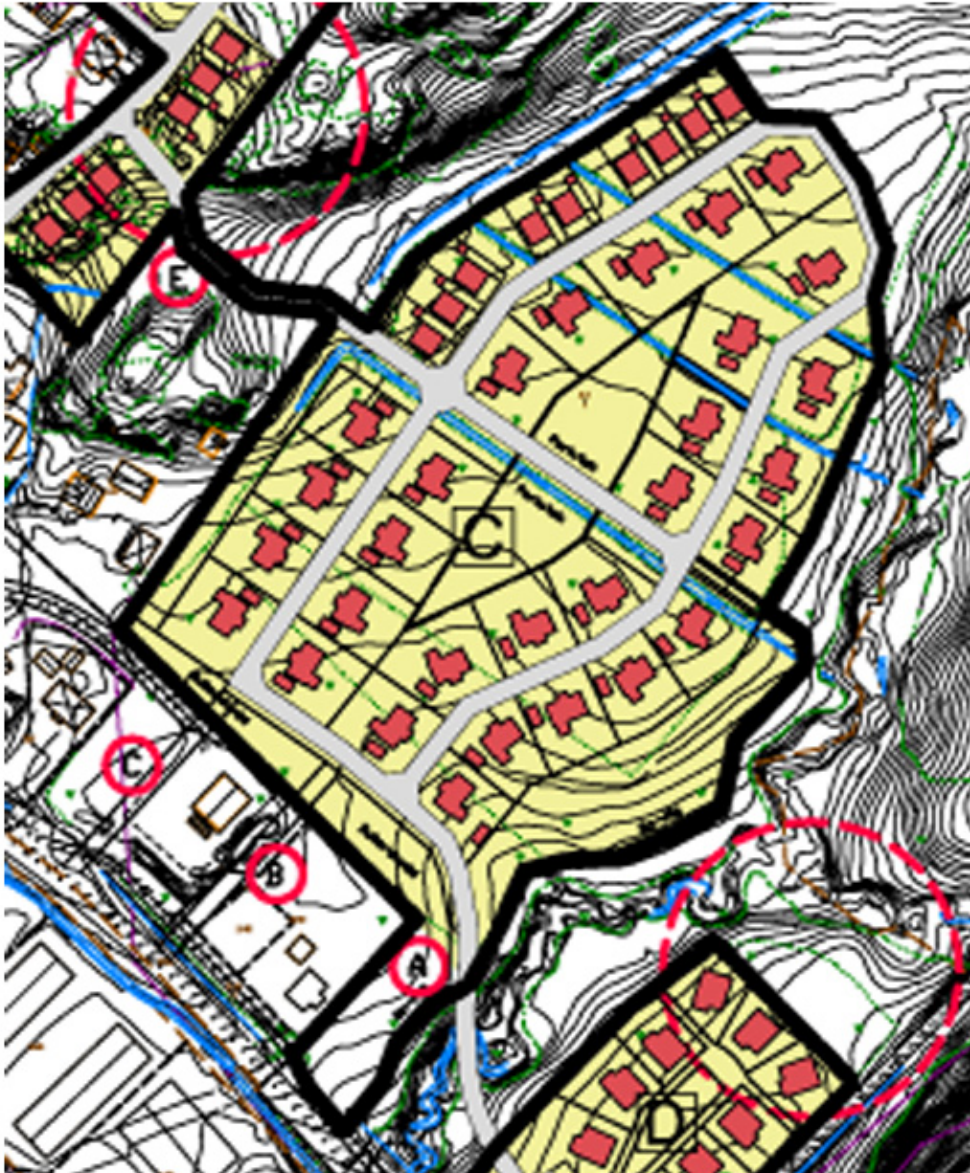




Friliggande småhus:  
16 st  
Kedjehus: 16 st

-  Bostäder
-  Verksamheter
-  Fornminnen

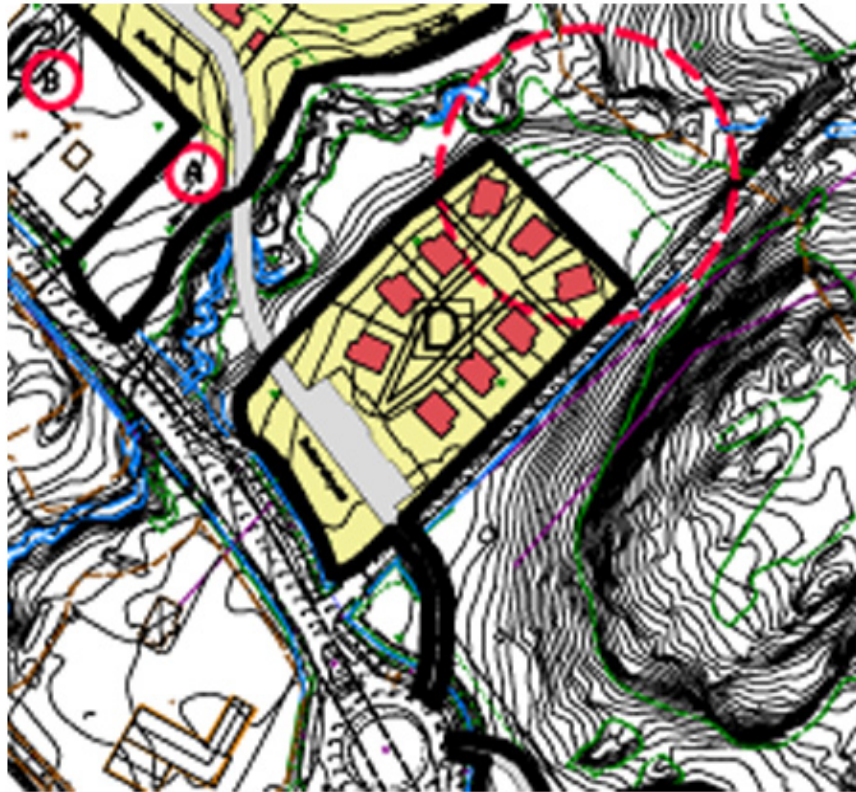
**BOKAB - planskiss**  
**Arntorp 1:3 m fl Omr B**  
**Kungälv**  
**Exark arkitekter 2023-11-21**  
rev 240119



Friliggande småhus:  
29 st  
Kedjehus: 9 st

-  Bostäder
-  Verksamheter
-  Fornminnen

**BOKAB - planskiss**  
**Arntorp 1:3 m fl Omr C**  
**Kungälv**  
**Exark arkitekter 2023-11-21**  
rev 240119



Grupphus: 9 st

-  Bostäder
-  Verksamheter
-  Fornminnen

**BOKAB - planskiss**  
**Arntorp 1:3 m fl Omr D**  
**Kungälv**  
**Exark arkitekter 2023-11-21**  
rev 240119



Grupphus: 11 st

-  Bostäder
-  Verksamheter
-  Fornminnen

**BOKAB - planskiss**  
**Arntorp 1:3 m fl Omr E**  
**Kungälv**  
**Exark arkitekter 2023-11-21**  
rev 240119

KUNGÄLV  
KOMMUN**BEGÄRAN OM PLANBESKED**

Skicka blanketten till: kommun@kungalv.se

eller: Kungälv kommun/Plan  
Stadshuset  
442 81 Kungälv**Fastighet och fastighetsägare**

Fastighetsbeteckning Arntorp 1:2 och Arntorp 2:2		Fastighetens adress	
Namn (företag eller privatperson)			Organisationsnummer/personnummer
Utdelningsadress (gata, box)			Telefon dagtid (även riktnummer)
Postnummer	Ort	E-postadress	
Eventuell kontaktperson			

**Sökande (om annan än fastighetsägare)**

Namn (företag eller privatperson) Bokab		Organisationsnummer/personnummer 556069-9539
Utdelningsadress (gata, box) Trädgårdsgatan 9		Telefon dagtid (även riktnummer) 0303.238000
Postnummer 442 30	Ort Kungälv	E-postadress bokab@kungalv.se
Eventuell kontaktperson		

**Ärendet gäller planläggning av område**

<input checked="" type="checkbox"/> Enbostadshus	<input checked="" type="checkbox"/> Enbostadshus i grupp	<input checked="" type="checkbox"/> Radhus, parhus, kedjehus	<input checked="" type="checkbox"/> Tvåbostadshus
<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Studentbostadshus	<input type="checkbox"/> Hus för äldre eller funktionshindrade
<input type="checkbox"/> Annat specialbostadshus	<input type="checkbox"/> Handel	<input type="checkbox"/> Kontor	<input type="checkbox"/> Lager, industri, hantverk
<input type="checkbox"/> Annan byggnad eller anläggning. Ange vilken: _____			

**Planerad upplåtelseform för eventuella bostadslägenheter**

<input type="checkbox"/> Hyresrätt	<input checked="" type="checkbox"/> Bostadsrätt	<input checked="" type="checkbox"/> Äganderätt
------------------------------------	---	--

**Produktion**

Antal månader	Sammanlagd byggnadsarea	Därav bruttoarea bostäder
Uppskattad sammanlagd produktionskostnad, inklusive moms tusentalkronor		Byggnadsarbetena avses att påbörjas, datum

**SAMHÄLLE OCH UTVECKLING**KUNGÄLV  
KOMMUN

ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00  
FAX 0303-190 35  
E-POST kommun@kungalv.se  
HEMSIDA www.kungalv.se

## Beskrivning och motivering av projektet

Ansökan avser planläggning för framtagandet av ca 45 villatomter/småhus om ca 800 kvm per tomt och ca 25 kedjehus samt 20 gruppshus. In/utfartsväg för biltrafik kan möjliggöras genom att i planprocessen utreda de olika alternativen som är angivna A till E i bifogad planskiss.

Vi önskar göra en byggherredriven detaljplanering för området.

Vi vill även uppmärksamma att kommunen kan få möjlighet att söka bonus för detaljplanering av bebyggelse av småhus under 2024- 2026, enligt bifogad informationsdokument.

Bokab och kommunen har ett markbytesavtal som innefattar delen av Arntorp 1:2.

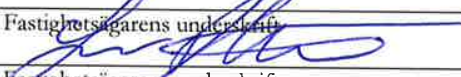
## Bilagor

<input checked="" type="checkbox"/> Situationsplan eller karta över området (obligatorisk)	<input type="checkbox"/> Geoteknisk undersökning (översiktlig)	<input type="checkbox"/> VA-lösning	<input checked="" type="checkbox"/> Trafiklösning
<input type="checkbox"/> Översiktlig miljöbedömning	<input type="checkbox"/> Energi- och hushållning	<input type="checkbox"/> Tillgänglighet	<input type="checkbox"/> Hälsa och säkerhet
<input type="checkbox"/> Avfall	<input type="checkbox"/> Exploateringsgrad/BTA	<input type="checkbox"/> Modell, fotomontage eller liknande	
<input type="checkbox"/> Riskanalys	<input type="checkbox"/> Upphävande av strandskydd	<input type="checkbox"/> Hustyper	

## Avgift

Avgift betalas enligt av kommunen fastställd taxa

## Underskrift

Fastighetsägarens underskrift 	Namnförtydligande <i>Lars Pettersson</i>
Fastighetsägarens underskrift	Namnförtydligande
Sökandens underskrift (om annan än fastighetsägaren)	Namnförtydligande

## Information

PBL 5 kap. Att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser

- 1 § Detta kapitel innehåller bestämmelser om hur en detaljplan och områdesbestämmelser upprättas, antas, ändras och upphävs samt om besked från kommunen om att inleda en sådan planläggning.

### Planbesked

- 2 § På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.
- 3 § En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs.
- Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.
- 4 § När kommunen har fått en begäran om planbesked som uppfyller kraven i 3 § ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.
- 5 § Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.
- Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

**SAMHÄLLE OCH UTVECKLING**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00  
FAX 0303-190 35  
E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

## **BOKAB**

### **LOKALISERINGSUTREDNING**

lanspråktagande av jordbruksmark i enlighet med miljöbalken 3 kap 4 §

Upprättad 2023-11-28

Exark Arkitekter

# INNEHÅLL

## Inledning

Bakgrund

Lokaliseringsutredningens syfte

Avgränsningar

## INTRESSEAVVÄGNING

Jordbruksintresse

Jordbruksmark

## BEDÖMNING AV VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE

Vad är väsentligt samhällsintresse?

Sammanfattning intresseavgränsning

## AVGRÄNSNING FÖR LOKALISERINGSUTREDNINGEN

## BEDÖMNINGSKRITERIER

## LOKALISERINGSALTERNATIV

## SAMMANFATTNING

## NOLLALTERNATIV

## SLUTSATS



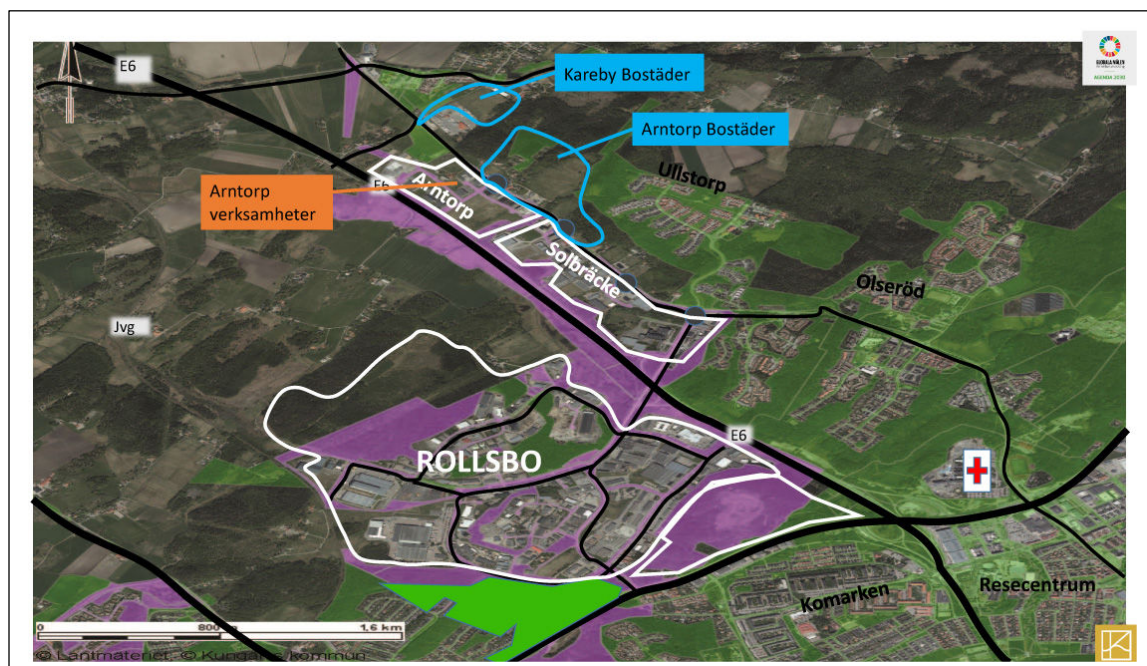
## INLEDNING

### Bakgrund

I Kungälv kommun finns det behov av tillkommande bostäder i form av småhusbebyggelse samt mark för verksamheter.

Bokab är ett av Kungälv kommun helägt bolag med uppgift att bedriva markexploatering och därtill hörande markförvaltning. Bolaget skall aktivt driva exploatering och etablering i kommunen och verka som ett utvecklingsbolag.

I norra delen av Kungälv har Bokab successivt ansvarat för utbyggnaden av verksamhetsområden på båda sidor av E6. Bokab har tillsammans med kommunen tagit fram detaljplaner, byggt infrastruktur och försålt mark till över företag och därmed tillskapat mer än 4000 arbetstillfällen i Rollsbo, Solbräcke och Arntorp. Sedan Rollsbo öppnade 1969, har Bokab tagit fram ca 1 800 000 kvm industrimark i Rollsbo, Solbräcke och Arntorp där det idag arbetar över 4000 personer. Bokab har också uppdrag att skapa mer byggbar mark för bostäder och villatomter till alla de personer som står i kommunens villatomtkö. Det är många som skulle vilja ha ett egnahem i Kungälv. Det finns just nu 1140 anmälda familjer till tomtkö vilket hela tiden ökar.



I dagsläget råder brist på nya verksamhetsytter liksom tomter för småhus i Kungälv. Den kommunala bostadskön växer för varje år. Bokab administrerar Kungälv kommunens tomtkö och förmedlar samtliga villatomter för Bokabs och Kungälv kommunens räkning.

Bokab har därför tagit initiativ till att skapa förutsättningar för att fortsätta utbyggnaden av verksamheter på en återstående fastighet inom Arntorps befintliga verksamhetsområde samt nya tomter för småhus i Arntorp/Kareby.

Området består delvis av jordbruksmark. Jordbruksmarken är igenväxande men har tidigare brukats och klassas därmed som brukningsvärd. Med anledning av att marken utgörs av brukningsvärd jordbruksmark som skyddas enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken, ska kommunen visa att planerad markanvändning är av väsentligt samhällsintresse, samt motivera varför föreslagen lokaliseringen är den mest lämpliga.

## Lokaliseringsutredningens syfte

Denna lokaliseringstudie syftar till att tydliggöra vilka avvägningar mellan jordbruksintresset och det väsentliga samhällsintresset som avses tillgodoses, vilka alternativa platser som har övervägts för småhusbebyggelse och verksamheter i Arntorp och en avvägning mellan dessa, samt redogörelse för nollalternativ.

Avslutningsvis beskrivs varför ianspråktagande av jordbruksmark föreslås för utveckling av småhusbebyggelse och mindre verksamheter.

## Avgränsningar

Det finns behov av tillkommande bostäder i Kungälv kommun. Villatomtkön visar att Kungälv som centralort är särskilt attraktivt med bl a utbyggt serviceutbud och allmänna kommunikationer. I dessa delar finns inte mycket övrig mark att tillgå för bostadsbyggnation då de avgränsas av sammanhängande jordbruksmark alternativt skyddsvärda skogsmarker och utpekade närströvområden.

# INTRESSEAVVÄGNING

## Jordbruksintresse

Jordbruksmarken som föreslås tas i anspråk för byggnation omfattas av det nationella miljö kvalitetsmålet *Ett rikt odlingslandskap*. Riksdagens definition av detta miljö kvalitetsmål är följande: *”Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.”*

Länsstyrelsen och Skogsstyrelsen i Västra Götaland beslutade i september 2015 om regionala miljömål med 51 tilläggs mål. Ett av de regionala tilläggs målen under *Ett rikt odlingslandskap* handlar om bevarandet av åkermark. Målet som sattes för år 2020 var att den totala arealen åkermark i regionen inte ska ha minskat med mer än 200 hektar jämfört med 2015, för att så långt det är möjligt kunna användas i produktion. Under våren 2020 reviderades de regionala tilläggs målen vilket innebar att regionala tilläggs mål minskades ner från 51 till 34 mål. Målen som togs bort var uppfyllda, ej relevanta och/eller ej uppföljningsbara, däribland målet om bevarandet av åkermark. I Miljömålsbedömningen 2021 menar länsstyrelsen att det i samhällsplaneringen behöver tas större hänsyn till jordbruksmarkens areal och produktionsförmåga samt odlingslandskapets natur- och kulturvärden för att *Ett rikt odlingslandskap* ska uppfyllas. I rapporten från 2020 har länsstyrelsen och Skogsstyrelsen även tagit fram tilläggs mål för *En god bebyggd miljö*, som bland annat handlar om hushållning med mark och resurser, hälsa och säkerhet, god vardagsmiljö, infrastruktur samt kollektivtrafik, gång och cykel.

Kungälv kommun har, liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Bland annat ska vid planering och exploatering värdefulla odlingslandskap värnas samt att tillkommande bostäder ska vara i kollektivtrafknära lägen och vid befintlig infrastruktur.

Det aktuella området i Arntorp med sin begränsade storlek och lokalisering invid befintliga vägar, service och bostäder innebär att det bedöms finnas små möjligheter att bedriva jordbruk på platsen som bär sig ekonomiskt.

## JORDBRUKSMARK

Som jordbruksmark räknas åkermark, betesmark och slåtteräng. Jordbruksmarken är en viktig resurs för att säkra dagens och framtidens livsmedelsproduktion samt för att värna den biologiska

mångfalden. Därför ges jordbruksmarken ett särskilt skydd i lagstiftningen. I miljöbalkens 3 kap 4 § står att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse:

”Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Vid exploatering av jordbruksmark måste därför kommunen kunna påvisa att bebyggelsen eller anläggningen behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. För att göra en sådan bedömning ska olika alternativa lokaliseringar pekats ut, beskrivas och slutligen vägas mot varandra för att kunna visa vilken som är mest lämpad för exploateringen.

Av Kungälv kommun består ca 26,2 % av jordbruksmark eller motsvarande ca 17 700 hektar.

Närmare hälften av arealen ingår i skiften med en storlek på mellan 1 och 5 hektar.

Aktuella områden i Arntorp som klassats som jordbruksmark omfattar tillsammans ca 10 ha fördelade på fem fält med mellan ca 1 – 4,5 ha. På inget av dessa skiften bedrivs för närvarande aktivt jordbruk.

## BEDÖMNING AV VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE

### VAD ÄR VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE?

I propositionen till 3 kap. 4 § miljöbalken (prop. 1985/86:3) står:

Brukningsvärd jordbruksmark bör få tas i anspråk för bebyggelse och anläggningar endast om exploateringen tillgodoser väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark. Sådana samhällsintressen kan vara t.ex. bostadsförsörjningsbehovet, intresset att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen.

Väsentligt samhällsintresse är alltså inget enskilt intresse utan ett samlat samhällsintresse av något slag.

Nationellt, regionalt och lokalt finns ett stort behov av fler bostäder. Enligt Boverkets rapport *Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030* behövs ungefär 600 000 nya bostäder i Sverige för att möta den prognostiserade befolkningsökningen fram till år 2030. I detta ingår även ett ackumulerat underskott omfattande strax under 190 000 bostäder som skulle byggts under perioden 2006–2020 för att motsvara behoven.

I riktlinjerna beskrivs att det finns ett stort behov av småhus och villatomter i hela Kungälv kommun, eftersom efterfrågan på dessa är större än tillgången. Att tillskapa möjligheter för tillkommande bostäder är således ett samhällsintresse som framgår av nationella behov och kommunens gällande översiktsplan samt riktlinjer för bostadsförsörjning.

Efterfrågan på tomter för verksamheter är stort. Efterfrågan är särskilt stor för verksamheter som behöver god tillgänglighet och exponering mot E6. Närheten mellan arbetsplatser och bostäder är enligt prop. 1985/86:3 ett skäl till att en exploatering kan vara ett väsentligt samhällsintresse.

Det är samhällsekonomiskt viktigt och ett väsentligt samhällsintresse att nyttja redan genomförda investeringar i infrastruktur såsom vägar, VA, kollektivtrafik mm. Detta bedöms ha stöd i prop. 1985/86:3 som hänvisar till att väsentligt samhällsintresse kan vara att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem.

### Sammanfattning intresseavvägning

Det bedöms finnas små möjligheter att bedriva jordbruk inom området som bär sig ekonomiskt. Det är relativt små fält och de ligger åtskilda från varandra samt med närhet till redan bebyggda verksamhetstomter och friliggande småhus.

Kommunen gör den samlade bedömningen att:

- det är ett väsentligt samhällsintresse att möjliggöra för nya verksamheter med syftet att tillskapa ny service och nya arbetstillfällen för en växande kommun.
- behovet av ny mark för verksamheter bör ligga i anslutning till Kungälv's tätort med närhet till de bostäder som ska försörjas med service och arbetsplatser.
- behovet bör kunna tillgodogöra sig nyttan av redan gjorda investeringar i teknisk infrastruktur.
- efterfrågan på verksamhetsmark finns huvudsakligen längs med väg E6.
- tillkommande bostäder i aktuella områden kompletterar och förstärker befintlig service i Kareby
- minska pendlingsberoendet med stadsnära bostäder/arbete

Sammantaget bedömer kommunen att ett genomförande är av särskilt allmänt intresse och att samhällsintresset, att skapa förutsättningar för småhusbebyggelse och mindre verksamheter, går före intresset att den småskaliga jordbruksmarken i detta läge i kommunen ska bevaras.

## AVGRÄNSNING AV LOKALISERINGSUTREDNINGEN

Avgränsning av alternativa platser i lokaliseringsutredningen utgår huvudsakligen ifrån de oexploaterade verksamhetsområden som återfinns i kommunens översiktsplan, ÖP 2010.

Den föreslagna markanvändningen i ÖP 2010 har gjorts utifrån ett helhetsperspektiv och sammanvägning av olika allmänna och enskilda intressen med målsättningen att nå en god hushållning med kommunens mark- och vattenresurser. Det är även i översiktsplanen som samordningen mellan olika statliga och kommunala intressen görs. På så sätt har en överenskommelse mellan stat och kommun om markanvändningen skett.

I propositionen till 3 kap. 4 § miljöbalken (prop. 1985/86:3) förtydligas förutsättningarna gällande val av alternativt lokalisering. Där framgår att den alternativa lokaliseringen av marken ska vara fullt godtagbar från samhällsbyggnadssynpunkt, därtill att den ska vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig.

## BEDÖMNINGSKRITERIER

För att identifiera den mest lämpade lokaliseringen av ny exploatering kommer de redovisade lokaliseringsalternativen att bedömas utifrån fem bedömningskriterier enligt nedan.

### Planeringsförutsättningar

Befintliga förhållanden bedöms utifrån faktiska och planmässiga förutsättningar. Vad anges i gällande detaljplan och översiktsplan? Möjligheter och risker i en framtida exploatering studeras utifrån nuvarande markanvändning, fastighetsägare, byggbar yta, kulturvärden, strandskydd, förorening etc.

### Naturvärden

Översiktlig inventering och beskrivning av ifall värdefulla och skyddsvärda naturmiljöer, RI naturvård, naturreservat kan komma att påverkas. Vilka naturvärden finns på platsen och i närområdet? Hotar

en föreslagen exploatering dessa? Kan i så fall utformning och anpassning göras för att minska eventuell påverkan?

#### Tillgänglighet

Läge i förhållande till genomfartsvägar, E6 och Karebyvägen. Tillgänglighet för alla trafikslag (stora transporter, bil, gående, cyklister och kollektivtrafik).

Ny av- och påfart till E6 planeras i området vilket främjar Karebys utvecklingsmöjlighet.

#### Infrastrukturell service

Finns befintlig infrastruktur för VA, el, gator mm, eller måste denna byggas ut? Krävs i så fall stora omdragningar och/eller nyinvesteringar? Finns det andra planer på exploatering i närheten vilket kan skapa samordningsvinster?

#### Möjlighet till exploatering

En samlad bedömning om alternativet är tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig (prop 1985/86:3).

Platsens exploateringsmöjligheter bedöms bland annat utifrån uppskattat ytbehov. Är lokaliseringen fullt godtagbar utifrån samhällsbyggnadssynpunkt? Är lokaliseringen ekonomiskt rimlig med avseende på uppskattade exploateringskostnader och förväntade intäkter? Äger kommunen/Bokab marken? Behövs tillstånd enligt miljöbalken?

## LOKALISERINGSLTERNATIV

Nedan beskrivs och bedöms de valda lokaliseringalternativen. Bedömning görs utifrån ovan angivna bedömningskriterier.

### DELOMRÅDE 1 – ARNTORP – VERKSAMHETER (ca 8000 - 12000 kvm bya)

ÖP 2010 anger området som avsett för verksamheter. När detaljplan för Solbräcke verksamhetsområde antogs 2011 undantogs ett område på ca 2 ha där den dåvarande jordbruksfastighetens bostad var belägen. Detta gjordes på ägarens önskemål. Anslutande marker på tre sidor är idag bebyggda med industrier. Av de ca 2 ha mark är det endast ca hälften som består av odlingsbar mark, övrigt är bebyggt med bostadshus och uthus samt med partier med sten i dagen.

Ingen odling förekommer. Kända fornminnen finns inom området. Gator, gc-väg, el och VA finns framdraget till tomtgräns. Hållplats finns i närheten.



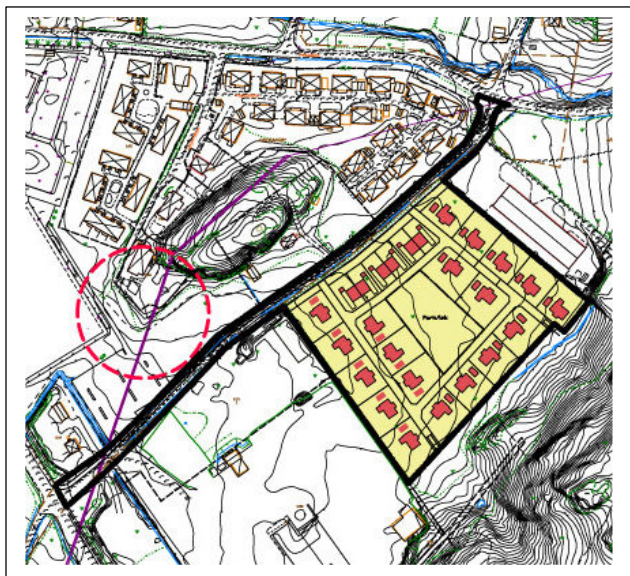
*Idéskiss*

### DELOMRÅDE 2 – KAREBY – BOSTÄDER (ca 25 friliggande småhus)

ÖP 2010 anger området som avsett för bostäder. Områdets area är ca 2,5 ha. Idag består det av ängsmark. Det ligger centralt i Kareby tätort, endast ca 300 m från butik, skola, förskola och hållplats för kollektivtrafik. Området är strategiskt beläget till planerat nytt mot till E6.

Området gränsar i norr till befintlig småhusbebyggelse och ett friluftsområde, i söder till en fastighet med varierande verksamheter och i öster till ett skogbevuxet höjdområde.

Ingen aktiv odling förekommer. VA finns vid områdesgräns. Gångväg ansluter till området. Ny körväg erfordras.

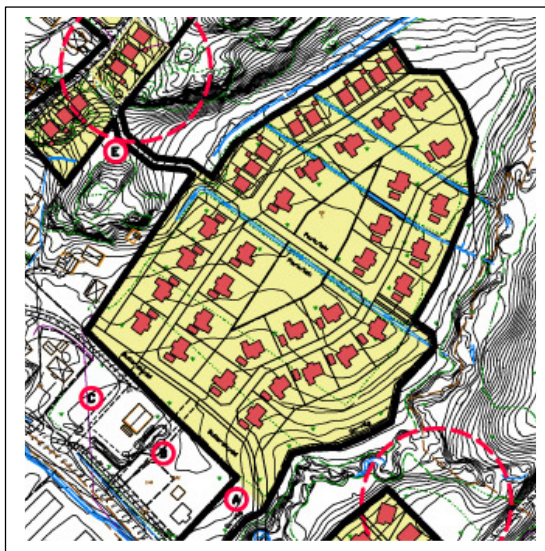
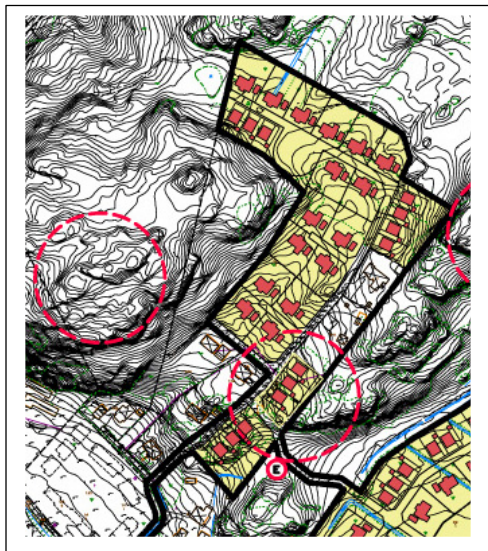


*Idéskiss*

### DELOMRÅDE 3 och 4 – ARNTORP – BOSTÄDER (ca 60-70 småhus)

ÖP 2010 anger området som avsett för bostäder. Dessa områden är ca 2,0 respektive 4,5 ha stora. Idag består delområde 3 av förtätningsområde och skogsmark samt delområde 4 av ängsmark. I direkt anslutning ligger ca 15-talet friliggande enbostadshus samt ett alldeles nyligen detaljplanerat område med antagen detaljplan avsett för ca 10 småhusbostäder.

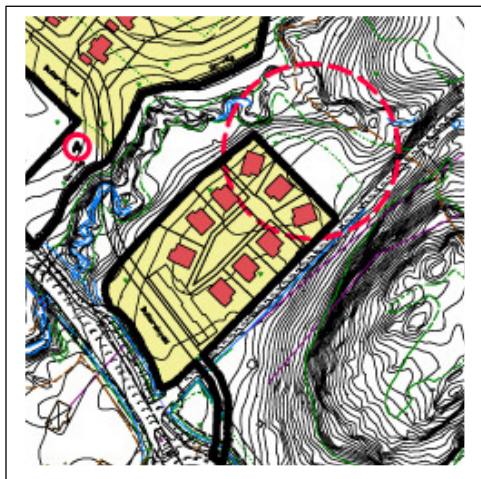
Område 3 berörs ej av jordbruksmark. Inom område 4 slås vall. VA och hållplats finns i direkt anslutning. Tillfartsgata erfordras. Området är strategiskt beläget till planerat nytt mot till E6.



### DELOMRÅDE 5 – ARNTORP – BOSTÄDER (ca 9 småhus)

ÖP 2010 anger området som ospecificerat. Området är på ca 0,9 ha och utgörs idag av ängsmark. Området ligger utmed Karebyvägen i sydväst och gränsar i nordöst till ett skogbevuxet höjdområde. Grannebyån som är en utpekad biotop med lax och öring följer den sydöstra områdesgränsen där även en gång- och cykelväg leder mot bostadsområdet Ulltorp i nordost.

Ingen aktiv odling förekommer. VA och GC-väg finns i anslutning till Karebyvägen. En rondell i Karebyvägen i områdets närhet ger förutsättningar för ny väganslutning. Bullerskydd erfordras. Ett känt fornminne finns i områdets norra del. Området är strategiskt beläget till planerat nytt mot till E6.



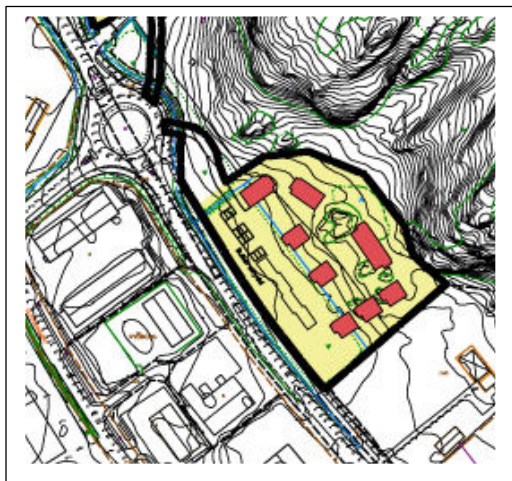
*Idéskiss*

### DELOMRÅDE 6 – ARNTORP – BOSTÄDER (ca 11 småhus)

ÖP 2010 anger området som förtätningsområde. Området är på ca 1,0 ha och utgörs idag av utpekad ängs- och hagmark. Området ligger utmed Karebyvägen i sydväst och gränsar i nordöst till ett skogbevuxet höjdområde.

Grannebyån är en utpekad biotop med lax och öring följer den norr områdesgränsen där även en gång- och cykelväg passerar mot bostadsområdet Ullstorp.

VA och GC-väg finns i anslutning till Karebyvägen. En rondell i Karebyvägen i områdets närhet ger förutsättningar för ny väganslutning. Bullerskydd erfordras. Området är strategiskt beläget till planerat nytt mot till E6.



*Idéskiss*

## SAMMANFATTNING

Delområden 1, 5 och 6 är små och utspridda och bedöms ej kunna drivas som jordbruksmark på ett rationellt sätt. Delområde 2 och 4 omfattar 2,0 – 2,5 ha odlingsbar mark. Delområde 3 innehåller ingen jordbruksmark.

Delområde 1, 2 och 3 ligger i omedelbar anslutning till angränsande bebyggelse.

Delområde 1, 2, 3, 4 och 6 har stöd i gällande ÖP 2010 för exploatering av verksamheter respektive bostäder. Delområde 5 saknar stöd i ÖP 2010.

Delområde 1, 4, 5, och 6 är belägna nära Karebyvägen med Gc-väg, kollektivtrafik och utbyggt VA. Till delområde 2, 3 och 4 erfordras ny tillfartsväg.

Samtliga områden är strategiskt belägna nära arbetsplatser samt till E6.

## NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att ingen jordbruksmark eller annan mark i dessa områden tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Det innebär också att Kungälv inte kan uppnå en utveckling av småhusbebyggelse och mindre verksamheter inom närtid. Eftersom jordbruksmarken är splittrad och består av små skiften bedöms marken falla i träda och på sikt växa igen.

## SLUTSATS

För att tillgodose det väsentliga samhällsintresset om tillkommande bostäder i form av ny småhusbebyggelse och mindre verksamheter bedömer kommunen att aktuell jordbruksmark kan ingå i ett planerat detaljplanearbete i syfte att tas i anspråk enligt följande:

Delområde 1 har goda förutsättningar att exploateras för verksamheter.

Delområde 2 har goda förutsättningar att exploateras för bostäder. Det ligger centralt i Kareby. Ny tillfart erfordras.

Delområde 3 och 4 har goda förutsättningar att exploateras för bostäder. Ny tillfartsväg inkl väganlutning till Karebyvägen erfordras.

Delområde 5 har förutsättningar att exploateras för bostäder. Få möjliga nya bostäder. Saknar stöd i gällande ÖP.

Delområde 6 har förutsättningar att exploateras för bostäder. Få möjliga nya bostäder. ÖP 2010 anger förtätningsområde.

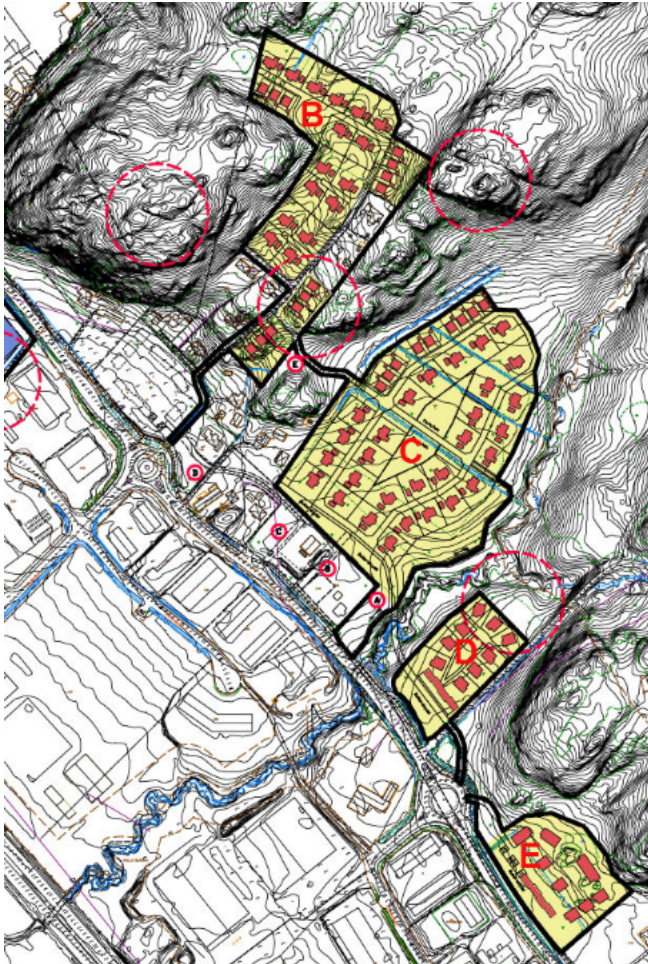
Kungälv planerar växa och är i behov av fler arbetsplatser och bostäder. Alla sorters bostäder efterfrågas. Stort antal lägenheter i flerbostadshus har byggts på senare år och fler planeras. Dock råder ett stort underskott av småhusområden vilket Bokab har uppdrag att tillgodose.





**KUNGÄLVS  
KOMMUN**

Planbeskedsrapport  
Ärende: KS2023/2819  
2024-04-15



# Planbeskedsrapport

Ansökan om planbesked för

## ARNTORP 1:2, ARNTORP 2:2

I Kareby, Kungälv kommun

# Innehållsförteckning

INLEDNING .....	3
Ansökan .....	3
Aktuellt område .....	3
FÖRSLAG ENLIGT ANSÖKAN .....	4
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....	6
Översiktsplan .....	6
Gällande Detaljplaner .....	6
Naturmiljö .....	6
Kulturmiljö .....	7
Trafik .....	7
Kommunal service .....	7
Tekniska förutsättningar .....	7
Geotekniska förhållanden .....	8
Riksintressen .....	9
Miljö, hälsa och säkerhet .....	9
Hushållningsbestämmelser enligt kap. 3 Miljöbalken .....	9
SAMMANFATTNING OCH BEDÖMNING .....	10
Upplysningar .....	11
BILAGA 1. SYNPUNKTER FRÅN BERÖRDA ENHETER .....	12
Synpunkter Trafik, Gata Park .....	12
Synpunkter VA-teknik .....	12
Synpunkter Miljöenheten .....	12
Synpunkter Renhållning .....	13
Synpunkter Bohus räddningstjänstförbund .....	13

# Inledning

## ANSÖKAN

Ansökan inkom 2023-12-20 och lämnades av Bokab (Bohusläns Kommunala Exploaterings AB). Sökande inkom med förtydligande av situationsplaner 2024-02-21.

## AKTUELLT OMRÅDE

### LOKALISERING, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området ligger i Kareby. Ansökan avser del av fastighet Arntorp 1:2 som ägs av Kungälv kommun, detta område är cirka 2 hektar, samt delar av fastighet Arntorp 2:2 som ägs av privatperson och detta sökta område är cirka 6 hektar.



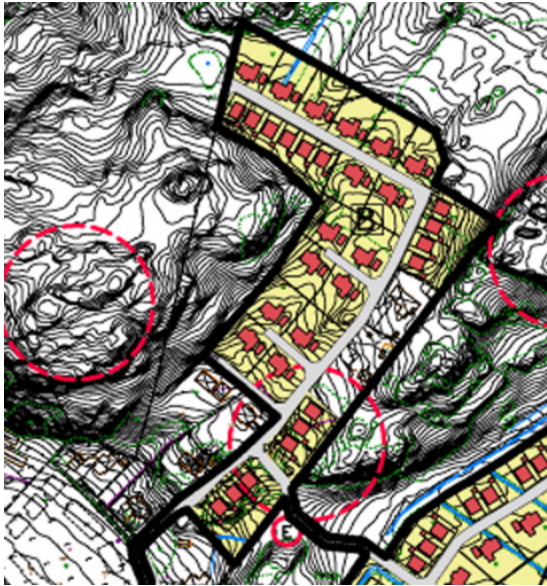
**Bild 1.** Aktuella områden (4 stycken) skrafferat i svart.

### OMRÅDET OCH OMGIVNINGARNA

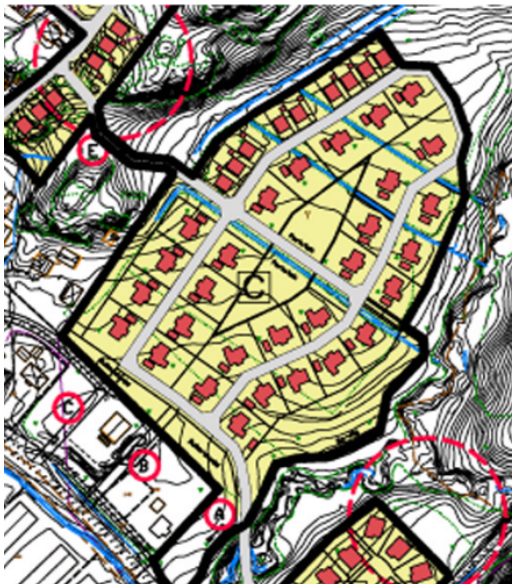
Fastighet Arntorp 1:2 utgörs av skogsmark. Fastighet Arntorp 2:2 utgörs av jordbruksmark och skogsmark. Områdena ligger längs med och nordöst om Karebyvägen (väg 574). Området sydväst om Karebyvägen utgörs av verksamhetsområde med industribebyggelse. Området nordöst om Karebyvägen utgörs av bostäder som ligger utom planlagt område, bortsett från en detaljplan för bostäder som vann laga kraft 2022-11-22 (Romelanda 366). Området öst om nu tänkt område för bostäder, utgörs av ett skogsområde, följt av planlagt bostadsområde (Ullstorp).

# Förslag enligt ansökan

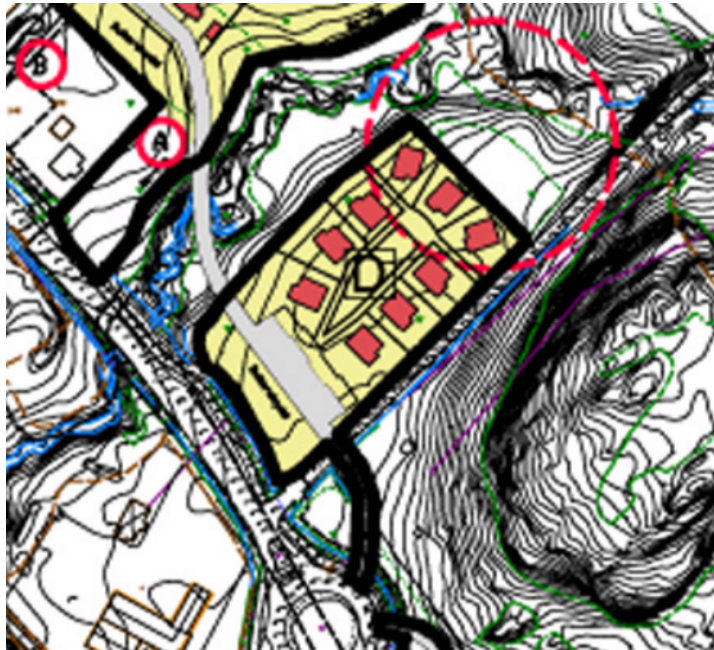
Ansökan avser ny detaljplan för att möjliggöra nybyggnation av bostäder med en omfattning av cirka 90 bostäder. Bokab skriver in sin ansökan att dessa avser enbostadshus, kedjehus samt grupphus. Efter förtydligande av Bokab menar de att grupphus avser ett område där man uppför enhetliga hustyper. På situationsplaner pekas möjliga ytor för placering av ny bebyggelse ut, områdena benämns B, C, D och E av sökande. Ansökan har flera förslag på hur vägar kan anordnas för att nå de fyra områdena, se situationsplaner nedan.



*Bild 2. Område B.*



*Bild 3. Område C.*



*Bild 4. Område D.*



*Bild 5. Område E.*

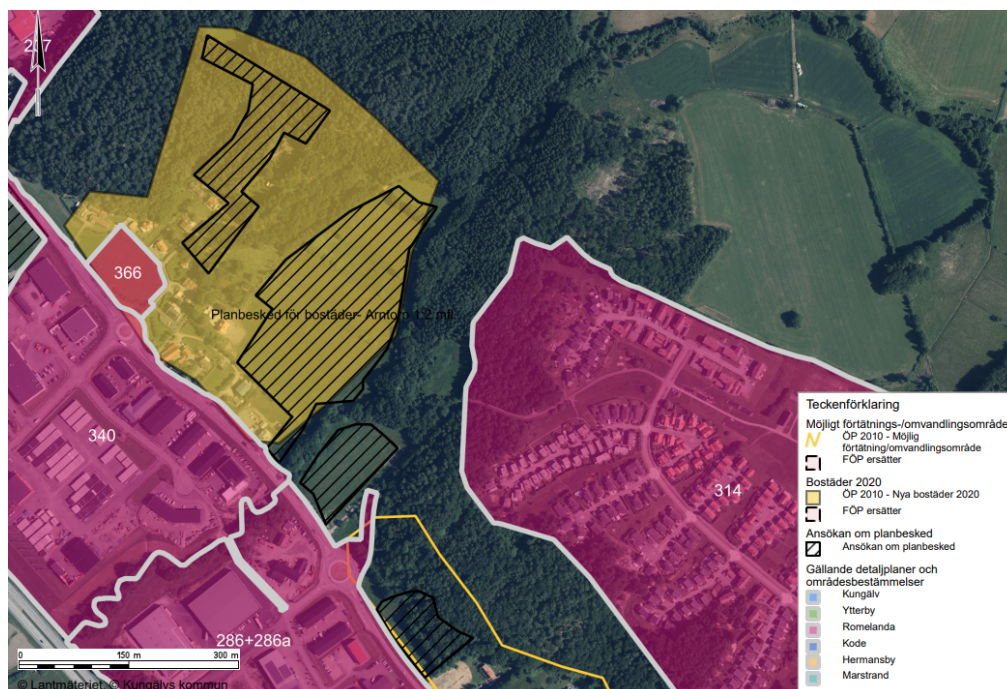
# Planeringsförutsättningar

## ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, är området utpekat att det ligger inom tätortavgränsning av serviceort (Kungälv-Ytterby-Kareby). Område B, C är utpekat som bostäder 2020. Område E är utpekat som ett område som är möjligt för förtätning. För område D finns inget angett om bebyggelse.

## GÄLLANDE DETALJPLANER

Sökt område omfattas inte av någon detaljplan. Inom fastighet Arntorp 1:2 (område B), finns en nu vilande detaljplan, det området uteslöts ur den nyligen beslutade detaljplanen för bostäder Romelanda 366, detta eftersom förutsättningarna för en planerad väg inte var utredd. De föreslagna in- och utfarterna kan komma att beröra angränsande detaljplaner.



**Bild 6.** Visar gällande detaljplaner samt översiktsplanens intentioner för bostadsbebyggelse.

## NATURMILJÖ

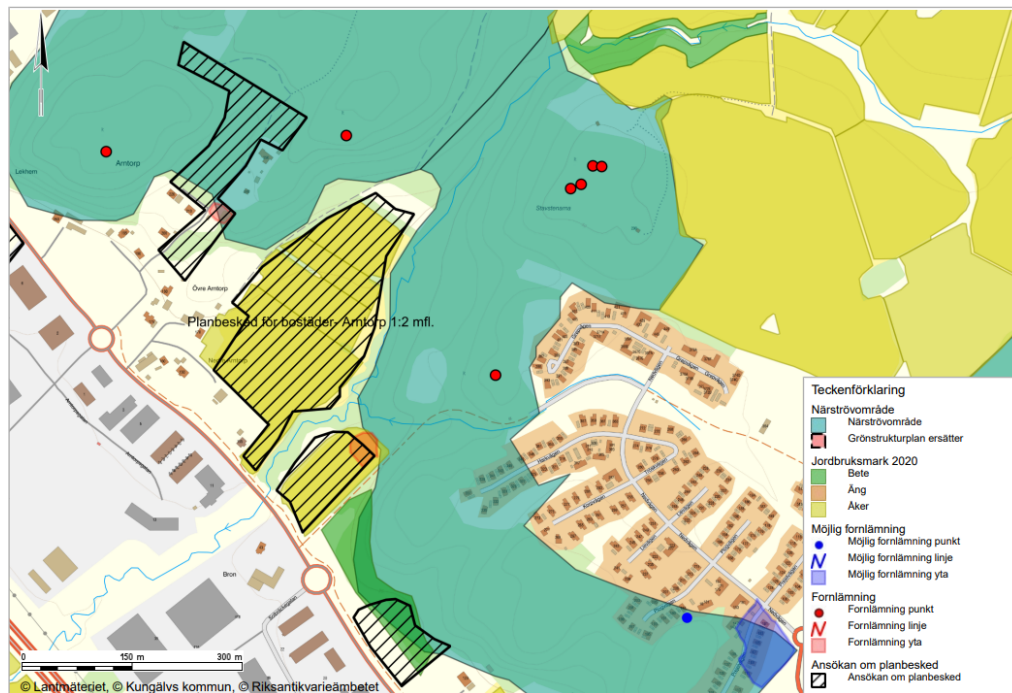
Område B utgörs till större delen av ett skogsområde som är markerat som närströvsområde i kommunens översiktsplan. Området C och D utgörs huvudsakligen av inventerad jordbruksmark (åker) och mellan dessa två områden rinner grannebyån, som är öringsförande, där finns det inventerade nyckelbiotoper. Område E utgörs huvudsakligen av inventerad jordbruksmark (bete). Det är stora höjdskillnader och kuperad terräng mellan område B och C.

Inom aktuellt område finns stenmurar. Stenmurar på jordbruksmark omfattas av biotopskydd och för att ta bort stenmurarna kräver dispens från länsstyrelsen. Vid eventuell exploatering krävs det därför kompensationsåtgärder för att dispens ska bli aktuellt.

Kompensationsåtgärderna kan bland annat innebära att stenmurarna måste byggas upp på annan plats, som mur eller stenröse, och skyddas.

## KULTURMILJÖ

Inom fastighet Arntorp 1:2 finns fornlämning, markerade enligt Riksantikvarieämbetets kartering, L2021:7306 (Boplats). Inom fastighet Arntorp 2:2 finns två fornlämningar L1970:9492 (stensättning) samt L2020:8383 (boplatsområde). Det finns även fornlämningar angränsande detta område.



**Bild 7.** Visar utpekad inventerad jordbruksmark, närströvsområde och fornlämningar.

## TRAFIK

Det finns idag inga vägar fram till områdena. I närheten finns anslutande gång- och cykelvägar med kopplingar till bland annat centrala Kungälv. Närmsta busshållplatser finns längs Karebyvägen (väg 574).

## KOMMUNAL SERVICE

Aktuellt område ligger cirka 2 km från de centrala delarna av Kareby och den service som finns i tätorten.

## TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

### VATTEN OCH AVLOPP

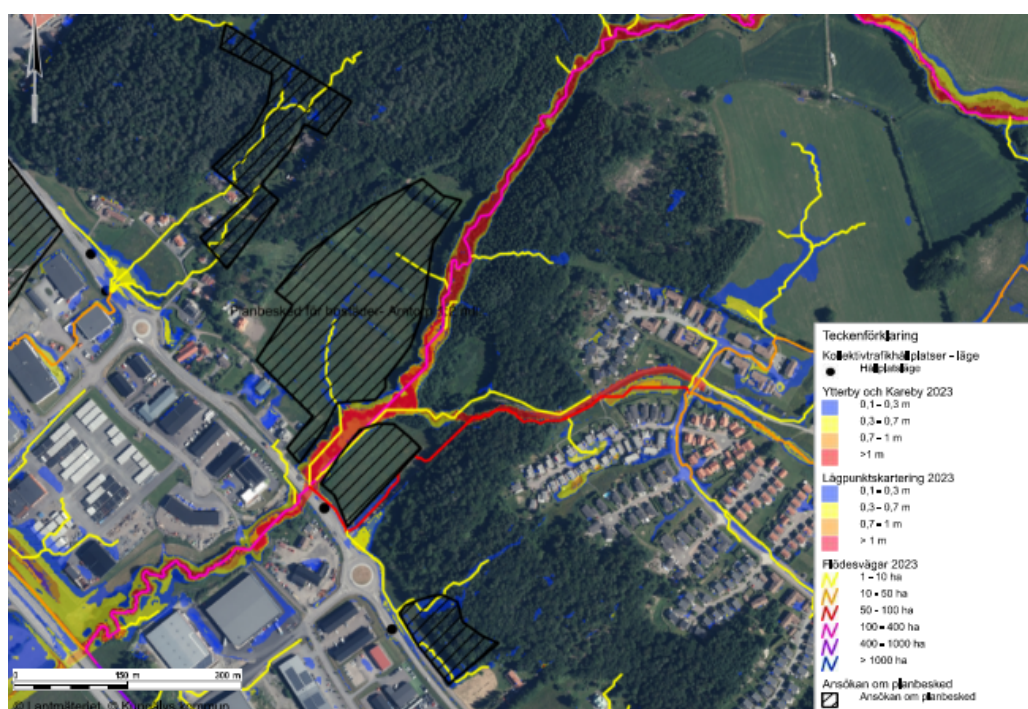
Området är beläget nära överföringsledningar för vatten och i nära anslutning till kommunalt verksamhetsområde för VA. Noggrannare undersökningar av VA-försörjning krävs dock om planbeskedet övergår i arbete med detaljplan.

### DAGVATTEN OCH SKYFALL

Området utgörs idag av åkermark, betesmark samt skogsmark, vilket innebär att dagvattenmängden ökar vid byggnation. För att hantera dagvattnet på ett långsiktigt hållbart sätt måste lämpliga ytor avsättas för dagvattenhantering. Grannebyån rinner mellan område C och D, vilket också bildar ett skyfallstråk genom området. Vid planläggning ska kommunens dagvattenplan med tillhörande riktlinjer för hantering av dagvatten följas. Dagvattenplanen

ställer bland annat krav på att fördröjning av dagvatten i första hand sker inom fastigheten. Enligt en kommunövergripande översvämningskartering (WSP, 2023-05-02) finns ett antal mindre lågpunkter (0,1 – 0,3 meter), samt ett större sammanhängande lågpunktsområde (>1 meter), längs med grannebyån. Tillhörande skyfallskartering visar att vatten riskerar att ansamlas inom samtliga områden vid ett beräknat 100-årsregn med klimattfaktor 1,25. Vid planläggning ska befintliga lågpunkter och flödesvägar beaktas.

När det gäller dagvatten och skyfall finns det ett flertal frågor som måste utredas och hanteras för att en eventuell exploatering ska komma till stånd. De dagvattensystem som kommunal VA-huvudman har i industriområdet idag kan inte belastas ytterligare. Då avrinning från området sker mot sydväst, via Karebyvägen, industriområde och E6, där kommunen i dagsläget har vetskap om problem med överbelastning av såväl vattendrag som markavvattningsföretag, måste förutsättningarna för att kunna lösa såväl dagvatten som skyfallsfrågor utredas nogga för att inte ytterligare försämrare dagens situation.



**Bild 8.** Flödesvägar samt lågpunkter.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Jordarten i området är övervägande glacial lera. Jorddjupet i aktuellt område varierar mellan 0-20 meter. Del av området består av postglacial finsand/sand och urberg.

Stora markområden runt grannebyån ligger inom aktsamhetsområde, enligt underlaget Förutsättningar för skred i finkornig jordart, som Sveriges geologiska undersökning (SGU), i samverkan med Statens geotekniska institut (SGI), har tagit fram.

Vid exploatering erfordras utredning om nya laster påverkar stabiliteten mot grannebyån. En detaljerad utredning behöver utföras för befintliga och planerade förhållanden vid exploatering.





**Bild 9.** Aktsamhetsområde.

## RIKSINTRESSEN

Det aktuella området berörs inte av några riksintressen.

## MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

### FÖRORENINGAR, LUFTKVALITET

Samhällsrisk och individrisk behöver tas hänsyn till med anledning till det närliggande industriområdet vars detaljplan medger industri/hantverk/kontor, samt närhet till Karebyvägen. Risk finns att närboende som störs av verksamheterna framför klagomål som leder till begränsningar i verksamheterna. Störningar kan förekomma i form av tex ljus, buller, damning, lukt.

### BULLER

Närheten till Karebyvägen (väg 574), samt angränsande industri innebär en negativ påverkan med buller. Det finns utredningar som visar på höga bullernivåer längs väg 574, vilket i högsta grad påverkar område D och E. Buller från Karebyvägen och verksamheter behöver utredas vidare i planarbetet. Även ljud från väg E6 utgör en källa för diffust buller. Åtgärder eller avstånd för att anpassa bostadsbebyggelsen till rådande förhållanden kan komma att krävas.

## HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT KAP. 3

### MILJÖBALKEN

Enligt miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark enbart tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Stora delar av området ligger inom inventerad jordbruksmark (åker och bete). En lokaliseringstudering för jordbruksmark behöver utföras om marken blir aktuell för planläggning. Den rapport som skickats in av sökande bedöms inte tillräckligt utförlig.

# Sammanfattning och bedömning

Området är delvis utpekad som bostäder 2020. Det pågår ett arbete med planeringsstrategi 2024 på kommunen, den visar på att översiktsplanen är inaktuell i de delar där jordbruksmark är utpekad för byggnation. Stora delar av området ligger inom inventerad jordbruksmark (åker och bete). En lokaliseringsutredning för jordbruksmark behöver utföras i kommande arbete för planläggning. Den rapport som skickats in av sökande bedöms inte som tillräckligt utförlig.

Naturvärden behöver inventeras. Särskild vikt behöver ges till vattendragets naturvärden med inventerade nyckelbiotoper och möjlighet till skydd samt skyddsavstånd till dessa. Biotopskyddade element som åkerholmar, stenmurar och småvatten kan finnas inom området.

När det gäller dagvatten och skyfall finns det ett flertal frågor som måste utredas och hanteras för att en eventuell exploatering ska komma till stånd. De dagvattensystem som kommunal VA-huvudman har i industriområdet idag kan inte belastas ytterligare. Då avrinning från området sker mot sydväst, via Karebyvägen, industriområde och E6, där kommunen i dagsläget har vetskap om problem med överbelastning av såväl vattendrag som markavvattningsföretag, måste förutsättningarna för att kunna lösa såväl dagvatten som skyfallsfrågor utredas noga för att inte ytterligare försämrar dagens situation. Bostadsbebyggelse innebär stor andel hårdgjord yta. Det måste genom modelleringar/utredningar klargöras åt vilket håll vattnet från området kommer att ta sin väg väster om motorvägen.

På västra sidan om motorvägen finns ett flertal markavvattningsföretag som leder åt båda håll, d.v.s. mot sydost eller nordväst. Då vatten från områdena som omfattas av ansökan om planbesked kommer att belasta även befintliga markavvattningsföretag måste sådan hanteras juridiskt i en eventuell kommande process som detaljplan. Denna process måste hanteras av exploatör i ett tidigt skede.

Området är beläget nära överföringsledningar för vatten och i nära anslutning till kommunalt verksamhetsområde för VA. Noggrannare undersökningar av VA-försörjning krävs dock om planbeskedet övergår i arbete med detaljplan.

Kollektivtrafiken mellan Kareby och Kungälv har idag relativt låg turtäthet, detta kan leda till högre trafikbelastning på vägar. Eventuellt behöver markinköp göras för att möjliggöra trafiksäkra anslutningar till Karebyvägen, där Trafikverket är väghållare.

Bostäder i dessa lägen är något problematiskt med hänsyn till störnings- och riskfaktorer. Det är höga bullernivåer längs med väg 574, vilket i högsta grad påverkar eventuell byggnation i område D och E. Just mängden bostäder innebär att många människor uppehåller sig stadigvarande på platserna varpå riskbedömningar påverkas liksom att andelen klagomål kan bli större.

De fyra områdena har relativt olika förutsättningar. Förutsättningarna för alla områden gällande jordbruksmark, naturvärden, fornlämningar, dagvatten/skyfall, geoteknik samt störnings- och riskfaktorer behöver utredas i kommande detaljplan. Utredning kring hur bebyggelsen ska lokaliseras längs väg 574 för att knyta ihop Kareby med Kungälvs centrum behöver göras.

Utredningarna kan komma visa att stora delar av områdena inte är lämpliga för bostadsbebyggelse pga. närhet till tex väg, fornlämningar, naturvärden osv. Omfattningen av ny bebyggelse får utredas vidare i en planläggning.



## UPPLYSNINGAR

- Exploatören ska stå för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av ett planarbete ska ett plankostnadsavtal tecknas.
- Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta kommer att regleras i plankostnadsavtal och exploateringsavtal.
- Ett positivt planbesked innebär inte en garanti att planarbete påbörjas. För att ett planarbete ska påbörjas krävs ett politiskt beslut om planuppdrag där förvaltningen får i uppdrag att påbörja planläggning.
- Nu rådande förutsättningar kan komma att förändras innan planarbete påbörjas och omfattningen av planområdet och exploateringen kan komma att förändras.
- Planarbetet bedöms kunna påbörjas tidigast 2025.

---

Ulrica Reuterberg  
Planarkitekt

Pernilla Attnäs Björk  
Tf. Planchef

# Bilaga 1. Synpunkter från berörda enheter

## SYNPUNKTER TRAFIK, GATA, PARK

Trafik, gata, park (TGP) anger att en förtätning längs med Karebyvägen kan behöva vänta översiktsplanens arbete. Kollektivtrafiken mellan Kareby och Kungälv är i dag "förväntad" vilket innebär låg turtäthet vilket kan leda till högre trafikbelastning på vägar. Kommunen kan behöva köpa in mark för att möjliggöra för trafiksäkra anslutningar till Karebyvägen. En viktig aspekt är att Trafikverket är väghållare för Karebyvägen.

## SYNPUNKTER VA-TEKNIK

VA-teknik anger att det kapacitetsmässigt inte bör vara några problem i det här området, sett till dricksvatten- och spillvattensituationen. Området är beläget nära överföringsledningar för vatten och i nära anslutning till kommunalt verksamhetsområde för VA. Noggrannare undersökningar av VA-försörjning krävs dock om planbeskedet övergår i arbete med detaljplan.

När det gäller dagvatten och skyfall finns en rad frågetecken som måste utredas och hanteras för att en eventuell exploatering ska komma till stånd. De dagvattensystem som kommunal VA-huvudman har i industriområdet idag kan inte belastas ytterligare. Då avrinning från området sker mot sydväst, via Karebyvägen, industriområde och E6, där kommunen i dagsläget har vetskap om problem med överbelastning av såväl vattendrag som markavvattningsföretag, måste förutsättningarna för att kunna lösa såväl dagvatten som skyfallsfrågor utredas nogga för att inte ytterligare försämrade dagens situation.

På västra sidan om motorvägen finns ett flertal markavvattningsföretag som leder åt båda håll, d.v.s. mot sydost eller nordväst. Då vatten från områdena som omfattas av ansökan om planbesked kommer att belasta även befintliga markavvattningsföretag måste sådan hanteras juridiskt i en eventuell kommande process som detaljplan. En sådan process kan till exempel ha som mål att upphäva eller ombilda företaget. Denna process måste hanteras av exploatör i ett tidigt skede. Kommunen kan också behöva ta en annan form av juridiskt ansvar för hantering av vattenfrågor.

Bostadsbebyggelse innebär stor andel hårdgjord yta. Det måste genom modelleringar/ utredningar klargöras åt vilket håll vattnet från området kommer att ta sin väg väster om motorvägen. Tillgängligt kartmaterial kan inte helt klargöra vilket håll avrinningen går åt. Ett scenario skulle kunna vara att vattnet i samband med uppehållsväder och vid 10-, 20- eller 30-årsregn rinner mot Grannebyån, men vid kraftigare regn kan vattnet möjligen även ta sin väg genom Rollsbo våtmark mot Komarksbäcken och Kungälv centrum. Detta måste utredas vidare.

VA-huvudmannen saknar i dagsläget resurser för att bygga ut VA-systemet ytterligare i aktuellt område. Detta gäller alla vattentjänsterna (V, S, Dg och Df).

## SYNPUNKTER MILJÖENHETEN

Miljöenheten anger att placering av stora mängder bostäder i dessa lägen är något problematiskt med hänsyn till störnings- och riskfaktorer. Just mängden bostäder innebär att många människor uppehåller sig stadigvarande på platserna varpå riskbedömning påverkas liksom att vikten för eventuella klagomål blir större. Föreslagna planområden är inte optimala ur ett miljömässigt perspektiv samtidigt som en prövning i de enskilda fallen skulle kunna falla



ut positivt med antagna detaljplaner. För att anta detaljplanerna torde vissa förbehåll bli nödvändiga att acceptera samt även skyddsåtgärder mot buller och risk, vilket i sig aktualiserar frågan om val av plats är välgrundad eller om alternativa platser kan erbjuda bättre förutsättningar för bostäder i kommunen ur ett helhetsperspektiv.

Faktorer som miljöenheten bland annat listar och är viktiga att överväga för dessa fall är:

#### Natur- och rekreationsvärden

ÖP hanterar värderingen av rekreationsområdena. Naturvärden, inkluderande jordbruksmarkens möjlighet att bebyggas behöver inventeras. Särskild vikt behöver ges till vattendragets naturvärden och möjlighet till skydd genom detaljplanen. Här blir dagvattenhantering och MKN vatten av särskilt intresse att studera vidare.

#### Buller

Bostäderna kan behöva skyddas mot buller efter utredning, samtidigt utgör E6 en källa för diffust buller som inte låter sig beräknas. Detta innebär att bostäderna kommer utsättas för ett konstant bullerregn som inte omfattas av lagstiftning och därmed inte beaktas i tex en planprocess. Det diffusa bullret är dock en komfortfaktor som bör beaktas i ett översiktligt planperspektiv där val av plats är styrande.

#### Risk

Samhälls- och individrisk behöver tas hänsyn till med hänsyn till det närliggande industriområdet vars detaljplan medger industri/hantverk/kontor. Risk finns att närboende som störs av verksamheterna framför klagomål som leder till begränsningar i verksamheterna. Störningar kan förekomma i form av tex ljus, buller, damning, lukt.

## SYNPUNKTER RENHÅLLNING

Renhållningen ser inga hinder för exploatering. Fastighetsägaren ansvarar dock för att mat- och restavfall samt förpackningar ska kunna sorteras fastighetsnära. Det ska finnas en uppställningsplats och vändmöjligheter för renhållningsfordon om inte rundkörning är möjlig. Mått på vändzon och krav på uppställningsplats framgår av avfallsföreskrifterna som ska följas.

## SYNPUNKTER BOHUS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND

Bohus Räddningstjänstförbund inget att erinra kring den föreslagna planen.



**KUNGÄLV  
KOMMUN**

Sid 1 (4)

# Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn  
Håkan Wallentin

2024-04-22

## Hyra lokal för Fordon- och transportprogrammet (Dnr KS2024/0393-1)

### Sammanfattning

Fordon- och transportprogrammet på gymnasiet är i behov av utökad lokalyta samt lokaler som är mer anpassade för deras verksamhet. Detta gäller både den praktiska och teoretiska undervisningen och i särskilt hög grad körplanen för körundervisning. Denna är idag av grus, men bör av säkerhets- och arbetsmiljöskäl vara av asfalt.

Lokaler som ligger i närheten av fordons- och transportprogrammets befintliga lokaler blir lediga från och med hösten 2025. Hyresvärd till såväl den befintliga lokalen som den nya är Ytterbygg AB.

Förvaltningen har utrett frågan om nya, mer anpassade lokaler och föreslår att fordons- och transportprogrammet flyttas till nya lokaler, vilket även inkluderar en asfalterad körgård. Genom att hyra den nya lokaler kan delar av befintliga lokaavtal avslutas. Sammantaget innebär förslaget att hyreskostnaderna vid en inhyrning av den nya lokalen ökar med ca 1 215 tkr per år.

### Juridisk bedömning

Utkast till hyresavtal har upprättats i enlighet med gällande hyreslagstiftning. Utkast har granskats av fastighetscontroller och kommunjurist.

### Förvaltningens bedömning

#### Bakgrund

Fordons- och transportprogrammet samt bygg- och anläggningsprogrammet på Mimers hus finns sedan en lång tid tillbaka i inhyrda lokaler i verksamhetsområdet Rollsbo. Lokalerna hyrs av Ytterbygg AB och är mer anpassade efter praktiska yrkesprogram än de lokaler som finns centralt i Mimers hus. Lokalerna centralt i Mimers hus är inte heller tillräcklig stora för att tillgodose båda programmens behov. Möjligheten att bygga ut Mimers hus för praktisk undervisning inom programmen är begränsad. Fordons- och transportprogrammet har i uppdrag att utöka antal utbildningsplatser. Lokalerna räcker inte längre till och har också behov av att anpassas både för elever och lärare.

Ytterbygg AB äger andra lokaler i Rollsbo som kommer bli lediga från och med hösten 2025. Lokalerna ligger i närheten av fordons- och transportprogrammets nuvarande lokaler.

### Bedömning

---

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](http://www.kungalv.se)

Fordon- och transportprogrammet är i behov av utökad lokalyta samt lokaler som är mer anpassade för deras verksamhet. Programmet är i behov av såväl mer yta för den teoretiska utbildningen som för den praktiska. Även körplanen för fordons- och transportprogrammet behöver utvecklas (övningsyta för körning med lastbil, kranbil, hjullastare och liknande fordon) eftersom den idag är på grus och inte asfalt. När ytskiktet är torrt uppstår moln med stendamm som försvårar utbildningen och innebär både säkerhetsrisker och arbetsmiljöproblem för de som undervisar. De nya lokalerna har en större asfalterad plats intill sig, vilket möjliggör för en ny asfalterad körgård som är anpassad för undervisning.

Hyreskostnaderna för de nya lokalerna är något högre än de nuvarande lokalerna. De delar av nuvarande lokaler som transportprogrammet använder idag kommer att sägas upp men den yta som täcker byggprogrammets behov kommer att fortsätta hyras. Detta innebär en minskad hyresnivå för dessa lokaler då ytan minskar.

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

Ärendet har koppling till kommunstyrelsens resultatmål:

- Alla barn och elever vistas i en trygg och säker pedagogisk miljö
- En kunskapskola som ger varje elev rätt stöd
- Kommunens verksamheters kvalité och hushållning ska hävda sig väl i jämförelse med landets bästa kommuner

Viss koppling finns även till detta resultatmål:

- Vuxenutbildningen bidrar till livslångt lärande och lägre arbetslöshet

Fordons- och transportprogrammet erbjuds inte via vuxenutbildningen, men en bättre utbildning inom fordons- och transportprogrammet på gymnasienivå kan bidra till en lägre arbetslöshet.

### **Bedömning utifrån politiska styrdokument**

Utbildningen inom fordons- och transportprogrammet aktualiserar i första hand barn- och ungdomspolicyn och planen för introduktionsprogram. Inga specifika konflikter har identifierats mellan beslutet och andra kommunala styrdokument.

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

Näringslivsperspektiv: En bättre körbana och mer ändamålsenliga lokaler leder till en bättre utbildning för eleverna och att de är bättre rustade för arbetslivet. Detta kan näringslivet gynnas av i de fall som arbetskraften kommer från Mimers hus yrkesprogram.

Medborgarnytta: En bättre utbildning där eleverna är bättre förberedda för arbetsmarknaden är viktigt för hela samhället och för Kungälv som kommun.

Utifrån ett skattebetalarperspektiv så skulle fordons- och transportprogrammet få nya och mer ändamålsenliga lokaler som kan möjliggöra en bra gymnasieutbildning inom yrkesprogrammen.

Elev- och lärarperspektiv: Elever och lärare gynnas av en bättre utbildningsmiljö. Inte minst en ny och asfalterad körbana leder till högre säkerhet och bättre arbetsmiljö. Elevers arbetsmiljö och rätt till en god utbildning är också en del av barnperspektivet.

### **Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv**

Från ett medarbetarperspektiv bedöms förslaget vara positivt i och med att arbetsmiljö och säkerhet förbättras. Mer flexibla lokaler som bättre kan möta utbildningens behov ger också större möjligheter för lärare och annan personal att utöva sitt yrke på ett professionellt sätt.

Arbetsbelastningen bedöms inte öka. Åtgärden kräver inte någon förändring i personella resurser.

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

De mål i Agenda 2030 som uppfylls genom att en ny lokal för Fordon- och transportprogrammet hyrs in bedöms vara mål 4. "God utbildning för alla" samt mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

#### **Mål 4. God utbildning för alla**

Ändamålsenliga lokaler är en förutsättning för att möjliggöra för eleverna att tillgodogöra sig utbildningen på ett bra och effektivt sätt, i detta fall vad det gäller såväl den teoretiska- som de praktiska delarna. Lokalen innebär lektionssalar som är anpassade för den teoretiska utbildningen samt en körplan (övningsyta för körning med lastbil och liknande fordon) som uppfyller de krav som ställs för en bra och ändamålsenlig utbildning.

Lokalen inrymmer även ytor som säkerställer möjlighet att hålla en bra hygien samt omklädning mellan de olika utbildningsmoment som krävs.

#### **Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt**

En god utbildning ger förutsättningar för att öka attraktionskraften på arbetsmarknaden och då också ställa krav på goda arbetsvillkor som möjliggöra ett engagerat arbetsliv och en aktiv fritid.

En bra utbildning ger också företagen en kompetent arbetskraft som kan möta arbetsgivarens olika behov av arbetskraften som en resurs.

### **Ekonomisk bedömning**

Kommunen hyr idag lokaler för fordon- och transportprogrammet samt för bygg- och anläggningsprogrammet på Bultgatan i Rollsbo om totalt 3 028 m<sup>2</sup> samt en körgård om 6 335 m<sup>2</sup>. Genom att hyra den nya anläggningen för fordon- och transportprogrammet kan delar av befintliga hyresavtalet avslutas, enligt förvaltningens bedömning ca 1 111 m<sup>2</sup> samt avtalet avseende gamla grusade körplanen.

Lokalhyra för denna yta är ca 904 tkr per år, hyra körplanen är ca 382 tkr per år. Totalt innebär det att hyresavtal om ca 1 286 tkr per år kan avslutas.

Hyran för den nya lokalen är 2 500 tkr. Detta innebär att hyreskostnaderna vid en inhyrning av den nya lokalen ökar med ca 1 215 tkr. Inhyrningen möjliggör att programmet kan ta emot fler elever och tillgodose behovet av anpassade lokaler med en bra arbetsmiljö.

### **Förslag till beslut**

1. Upprättat förslag till hyresavtal mellan Ytterbygg AB och Kungälv kommun godkänns.
2. Ordförande för utskottet Samhälle och utveckling samt sektorchef Samhälle och utveckling får i uppdrag att teckna hyresavtal samt därtill nödvändiga avtal.

Anders Holm  
Sektorchef samhälle och utveckling

Rickard Holmgren  
Enhetschef fastighetsprojekt

Expedieras till:  
Håkan Wallentin,  
Makki Al Musawe



För kännedom till:  
Åsa Berglie  
Susanne Claesson



# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

1 (4)

Nr 55-79-01

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

## 1. Hyresvärd

Namn Ytterbygg AB	Personnr/orgnr 556177-4562
----------------------	-------------------------------

## 2. Hyresgäst

Namn Kungälv kommun ( Fordonsskolan)	Personnr/orgnr 212000-1371
Aviseringsadress KK 1109 Box 666 442 81 Kungälv	

## 3. Lokalens adress m.m

Kommun Kungälv	Fastighetsbeteckning Kolven 1	
Gata Bultgatan 9 C	Trappor/hus 1	Lokalens nr 01

## 4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till  
Gymnasieskola för fordonsutbildning.

Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

## 5. Hyrestid

Från och med den 2025-06-30	Till och med den 2035-06-30
--------------------------------	--------------------------------

6. Uppsägningstid/  
Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång.  
I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med  3 år  månader

## 7. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga

## 8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Total area
Skola	1	1446	Entresol	2	60	1506m2
Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	
			Utv. körgård	1	9600	

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 4

Tillfart för bil för i- och urlastning  Plats för skylt  Plats för skyltskåp/automat  Parkeringsplats(er) för bil(ar)  Garageplats(er) för bil(ar)

## 9. Inredning

Lokalen uthyrs  utan särskild för verksamheten avsedd inredning  med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga

## 10. Hyra

Kronor 2 500 000 per år exklusive nedan markerade tillägg

## 11. Index

Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 1

## 12. Fastighetsskatt

Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.  Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 2

## 13. Driftskostnader

I lokalen finns tillgång till  EI  VA  Värme  Varmvatten  Kyla  Ventilation

## Betaling

	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	Bilaga
EI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
VA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3
Värme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Sign

Sign



# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

2 (4)

Nr 55-79-01

## 14. Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av

hyresvärden  hyresgästen

## 15. Avfallshantering

Hyresvärden  Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:

Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.

Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara  procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till  kronor per år.

Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.

Särskild reglering enligt bilaga

Bilaga

## 16. Snöröjning och sandning

ingår i hyran  ombesörjs och bekostas av hyresgästen  annan reglering enligt bilaga

Bilaga

3

## 17. Oförutsedda kostnader

Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara  procent.

Har andelen inte angetts utförs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

## 18. Mervärdesskatt (moms)

### Hyresgästens momsplikt

Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

### Hyresvärdens momsplikt

Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

## 19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

kalendermånads början  kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr

BankGiro nr

763-3282

## 20. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## 21. Nedsättning av hyra

### Avtalat skick m.m

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.

### Sedvanligt underhåll

Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.

Bilaga

Sign

Sign



# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

3 (4)

Nr 55-79-01

## 22. Underhåll

Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.

Bilaga

Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

Annan överenskommelse enligt bilaga

Bilaga

Allmänna och gemensamma utrymmen

## 23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

Hyresvärden  Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.

Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.

Bilaga

## 24. Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avfyttnig ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.

Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar.

Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.

Bilaga

## 25. Miljöpåverkan

Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.

Bilaga

Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.

Bilaga

7

## 26. Revisionsbesiktningar

Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.

## 27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.

## 28. PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

## 29. Brandskydd

Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.

Bilaga

5

## 30. Myndighetskrav m.m.

Hyresvärden  Hyresgästen

ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

## 31. Ombyggnads- och ändringsarbete

Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.

Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.

Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.

Annan överenskommelse enligt bilaga.

Bilaga

## Byggarvareklamation

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggarvareklamationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

## 32. Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den \_\_\_\_\_ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

borgen ställd av \_\_\_\_\_  bankgaranti intill ett belopp om \_\_\_\_\_  annan säkerhet i form av \_\_\_\_\_

Bilaga

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

Sign

Sign



# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

4 (4)

Nr 55-79-01

## 33. Försäkringar

Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten.

Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

## 34. Yttre åverkan

Hyresvärden  Hyresgästen

ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

## 35. Låsanordningar

Hyresvärden  Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.

## 36. Återställande vid avflyttning

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.

Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.

Bilaga

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

## 37. Force majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

## 38. Hantering av personuppgifter

Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.

Bilaga

10

## 39. Särskilda bestämmelser

Fritextbilaga, gränsdragningslista, teknisk rambeskrivning,

Bilaga

3,6,8

Layout körgård

Bilaga

9

Avtalet förutsätter att bygglov beviljas innan 2024-12-01

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

## 40. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Ort/datum

Kungälv 2024-05-

Ort/datum

Kungälv 2024-05-

Hyresvärdens namn

Ytterbygg AB

Hyresgästens namn

Kungälv kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

Firmatecknare

Ombud enligt fullmakt

Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

Jim Knutsson

Namnförtydligande

Jonas Andersson

Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.



# INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

1 (2)

Bilaga nr 1

Avser

Hyreskontrakt nr  
55-79-01Fastighetsbeteckning  
Kolven 1

Hyresvärd

Namn  
Ytterbygg ABPersonnr/orgnr  
556177-4562

Hyresgäst

Namn  
Kungälv kommun ( Fordonsskolan)Personnr/orgnr  
212000-1371

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 2 500 000 ska 80 %

eller kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex

(totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2024 .

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttall varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Tillägget kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.

Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum

Kungälv 2024-05-

Ort/datum

Kungälv 2024-05-

Hyresvärd

Ytterbygg AB

Hyresgäst

Kungälv kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

Firmatecknare

Ombud enligt  
fullmaktOmbud enligt  
fullmakt

Namnförtydligande

Jim Knutsson

Namnförtydligande

Jonas Andersson

- Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Hyresvärdens egna noteringar om bastalet

Sign

Sign



# INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

2 (2)

Bilaga nr 1

## ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

### Bashyra

Hur stor del av hyran som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/kvm, omsättningshyra, särskild debitering av värme, vatten, el, kyla eller andra förpliktelser som åvilar hyresgästen samt andra aspekter såsom lokalens underhållsbehov och parternas fördelning av ansvaret för underhåll.

#### Exempel andelsberäkning

Om det angivna hyresbeloppet är 200 000 kr och 50 % ska räknas upp är bashyran 100 000 kr.

Om det angivna hyresbeloppet är 400 000 kr och 75 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

Om det i avtalet angivna hyresbeloppet är 300 000 kr och 100 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

### Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

### Beräkning av tillägget

1. Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
2. Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
3. Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

#### Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2023

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2020, som är 336,97 (bastalet). Oktoberindex för år 2022 är 384,04.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 384,04 och 336,97. Skillnaden är positiv och uppgår 47,07.
2. Dividera 47,07 med 336,97 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 13 968,60 kr och utgör hyrestillägget för år 2023 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 340,40 (oktoberindex år 2021 var 346,44).

Skillnaden mellan antagna 340,40 och bastalet 336,97 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 3,43. Kvoten mellan 3,43 och bastalet 336,97, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 1017,89 kr för år 2023. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2022.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 336,97 t ex 336,51.

Skillnaden mellan 336,51 och bastalet 336,97 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.



# FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL FÖR LOKAL

1 (2)

Bilaga nr 2

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr 55-79-01	Fastighetsbeteckning Kolven 1
Hyresvärd	Namn Ytterbygg AB	Personnr/orgnr 556177-4562
Hyresgäst	Namn Kungälv kommun ( Fordonsskolan)	Personnr/orgnr 212000-1371

## Klausul

Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.

- Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara 100 procent  
Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början  
57840 kronor per år

- Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets kronor.  
Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.  
Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.

Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:

Det troliga är att när fastighetsägarna ansöker om förändrad fastighetsskatt för skolverksamhet så borde fastighetsskatten bli 0:-/år.  
Fastighetsägaren ansöker om förändrad fastighetskatt så fort han har ett signerat avtal med förändrad verksamhet.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

## Underskrift

Ort/datum Kungälv 2024-05-	Ort/datum Kungälv 2024-05-
Hyresvärdens namn Ytterbygg AB	Hyresgästens namn Kungälv kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Jim Knutsson	Namnförtydligande Jonas Andersson
<input checked="" type="checkbox"/> Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.	

Sign

Sign





# FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL FÖR LOKAL

2 (2)

Bilaga nr 2

## ANVISNINGAR

### 1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

### 2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

### 3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräknings sätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

### 4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

### 5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

### 6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.



## TILLÄGG

1 (1)

Bilaga nr 3

## Avser

Hyreskontrakt nr  
55-79-01Fastighetsbeteckning  
Kolven 1

## Hyresvärd

Namn  
Ytterbygg ABPersonnr/orgnr  
556177-4562

## Hyresgäst(er)

Namn  
Kungälv kommun ( Fordonsskolan)Personnr/orgnr  
212000-1371

## Tillägg

## Allmänna villkor

Lokalens omgivning och användning Kunden skall hålla god ordning kring lokalen. Parkering max 72timmar, ej avställda fordon. Elbilsladdare skall ha godkännande av fastighetsägaren och vara lastbalanserad mot huvudsäkring. Det är heller inte tillåtet att orsaka olägenhet. Med olägenhet avses i 9 kap. 3 § miljöbalken en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka en människas hälsa menligt i fysisk eller psykisk mening. Störningar som kan påverka människors välbefinnande, till exempel lukt från kemikalier, os från mat eller tillverkning samt rökning. Det är rökförbud i anslutning till entréer och i trapphus och publika lokaler. Om rökning har skett i lokalen kommer hyresgästen vid avflyttning få bekosta en röksanering. VA ingår i lågförbrukande verksamheter. Sopbehållare och annat brännbart får inte ställas närmare fasad än 6 m pga. brandrisk. Hyresgäst ansvarar alltid för sandning och snöskottning för hand framför portar och dörrar. Hyresgäst ansvarar för snöröjning på inhägnad körgård. Hyresvärd ansvarar för snöröjning utanför körgård. Hyresgäst har eget ansvar att ta hand om skadedjur. Skadedjur är insekter, däggdjur och fåglar. Det är inte tillåtet att använda lokalen som bostad eller övernattningslokal. Lokalen är anpassad för att vintertid hålla nedanstående temperaturer för att undvika fukt och frysskador. Det är hyresgästens ansvar att lokalen vintertid håller dessa temperaturer. Kontor 18-21 grader, Lager/verkstad 16-18 grader. Hyresvärdens ansvarar för att värmesystem fungerar för att hålla dessa temperaturer.

Lokalens utrustning Betonggolvet får belastas med max 500 kg/m<sup>2</sup> utbredd last eller 1000 kg punktlast. Kontorsgolvet eller golvet som inte ligger direkt på mark får belastas med max 250 Kg/m<sup>2</sup>. Krav från arbetsmiljöverket på lokalen och utrustning ansvarar hyresgästen som arbetsgivare för. Hyresgästens utrustning omfattas inte av underhåll och utbyte från hyresvärdens sida. Exempelvis:kablage för svagström, tex data, tele, och larm. Duschdraperier och torkpappershållare. Verksamhetens egen elinstallation till maskiner, punktbelysning och processventilation Belysningsarmaturer skall alltid monteras av behörig elektriker och vara CE märkta och i rätt IP klass för den miljö de monteras i. Alla belysningsarmaturer som hyresgäst önskar montera skall vara led-armaturer. Dessa skall vara CE-märkta , godkända av elsäkerhetsverket och ha en brinntid på minst 100 000 timmar samt ha ett L-värde på 85%. Hyresvärdens kan annars kräva att armaturerna demonteras och nya armaturer monteras på hyresgästens bekostnad. Laddning av bilar får inte ske i vanliga (Schuko 230V) el uttag, då de är för klenta för längre effektuttag och lätt börjar brinna. För bil laddning godkända uttag skall användas . Vid utflyttning ansvarar hyresgäst för borttagning och efterläggning av ovan angiven utrustning

## Underskrift

Ort/datum  
Kungälv 2024-05-Ort/datum  
Kungälv 2024-05-Hyresvärdens namn  
Ytterbygg ABHyresgästens namn  
Kungälv kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

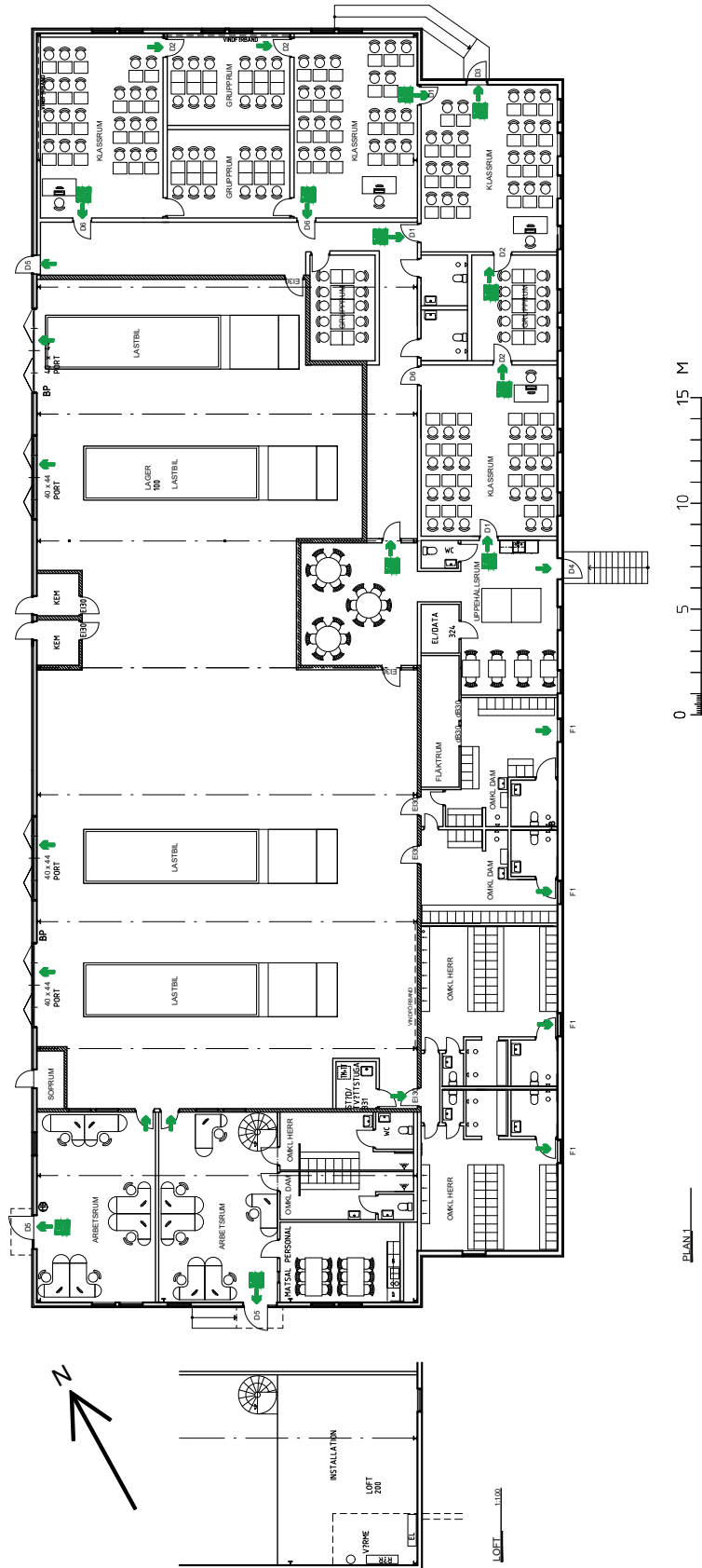
Firmatecknare

Ombud enligt  
fullmaktOmbud enligt  
fullmaktNamnförtydligande  
Jim KnutssonNamnförtydligande  
Jonas Andersson

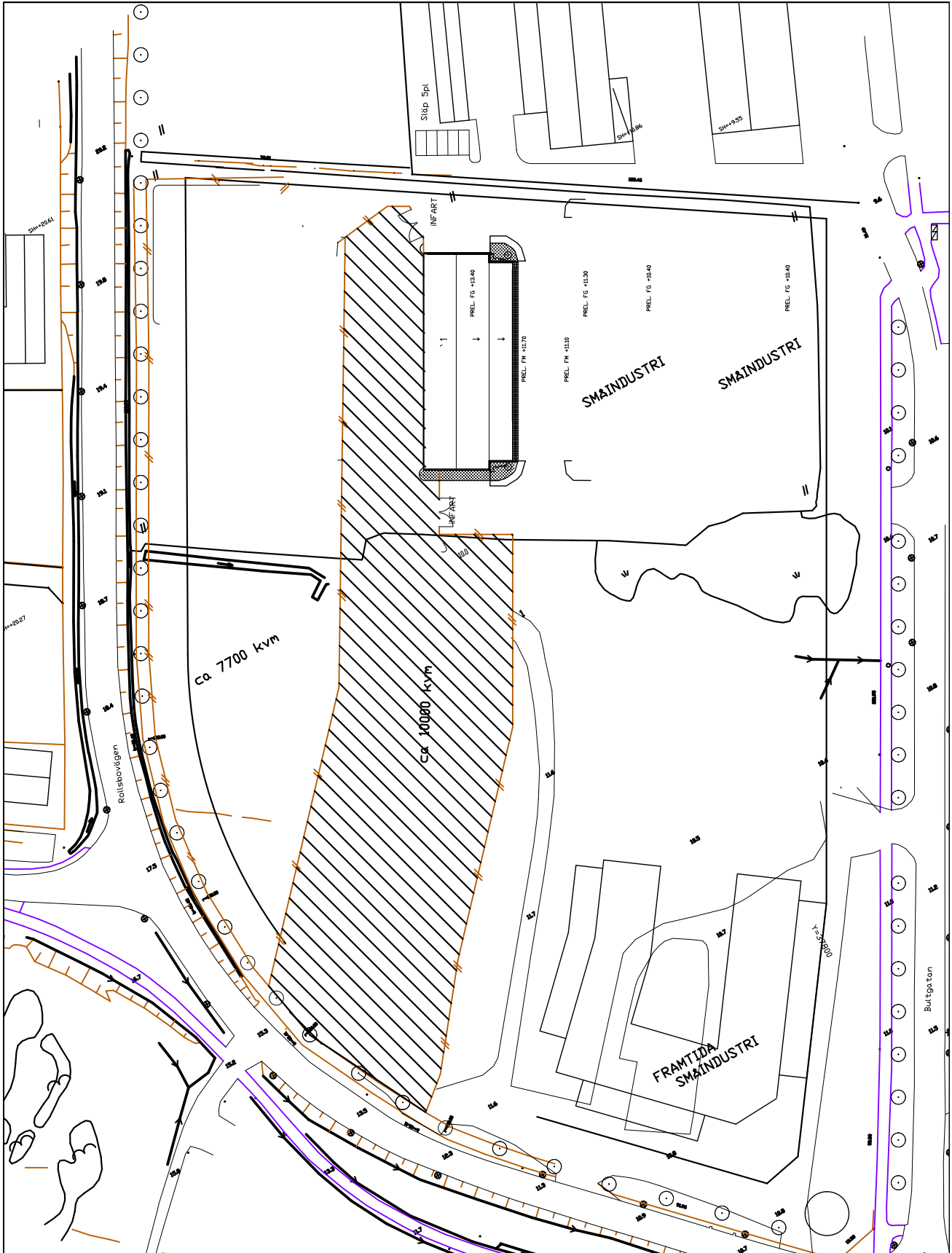
Tillägget har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av tillägget med tillhörande signaturcertifikat.

# Bilaga 4

## Avtal 55-79-01



PLAN 1





# Brandregler

Detta gäller när du hyr lokal

Bilaga 5

**Varje år brinner det hos ungefär 1700 företag i Sverige, ofta med förödande konsekvenser. Enligt lag om olycksförebyggande arbete är det hyresgästens och hyresvärdens ansvar att gemensamt hålla ett skäligt brandskydd och att dokumentera hur det går till. Här beskrivs vad som är hyresgästens ansvar.**

## Systematisk Brandskyddsarbete, SBA

Alla hyresgäster skall fundera över de brandriskerna deras verksamhet har och se till att minska dessa. De flesta skall dessutom skriva ner hur de arbetar med att förebygga brandrisker, denna redogörelse skall i vissa fall även lämnas in till räddningstjänsten. Hyresvärdens ansvar är att skicka in redogörelse till räddningstjänsten när detta krävs

Kontrollera att ni lever upp till "Brand och ordningsregler" intill och anslå dem på väl synlig plats, så har ni kommit en bra bit i arbetet.

Hyresvärdens ansvar är för att lokalen vid inflyttning uppfyller krav på brandskydd som ställs på byggnaden.

Hyresgästen ansvarar för att ombesörja det tekniska brandskydd som krävs för hyresgästens specifika verksamhet och regler som tillkommit efter inflyttningen.

Hyresgästen ansvarar för sitt organisatoriska brandskydd. Hyresgästen ansvarar också för installation och underhåll av Handbrandsläckare, utrymningsplaner och de övriga installationer som krävs för verksamheten. Vid lås installation skall hyresgästen se till att enkel nödutrymning säkerställs, eftersom personsäkerhetskraven är viktigare än försäkringsbolagens krav på låsning.

Fastighetsägaren kontrollerar byggnadens tekniska brandskydd genom besiktning var tredje år.

Hyresvärdens ansvar är att underhåller fastighetens allmänna tekniska brandskydd som tex brandposter.

## Hyresgästens kontroller och intervall

- **Dagligen** Att alla dörrar och passager är framkomliga och inte belamrade av tex snö o skräp
- **3 månader** Brand och utrymningslarm provas
- **6 månader** Kontroll enligt brand och ordningsregler. Prova magnetuppställda branddörrar  
Kontrollera att nödutrymningsskyltar lyser
- **12 månader** Brandsläckare mm utrustning

## Brand och ordningsregler

Containers skall helst vara täckta. Säkerhetsavståndet till byggnad eller skärmtak är 4 m för täckt container och 6 m för öppen container.

Förvara aldrig brännbart material intill byggnadens ytterväggar.

Kontrollera regelbundet att lastkaj och omgivningen runt byggnaden är fri från brännbart material. -Håll god ordning.

Se till att trapphus och andra gemensamma utrymmen är fria från brännbart material och kartonger.

Se till att utrymningsvägarna ej är belamrade utan fria och öppningsbara.

Se till att brandavskiljandeväggar inte punkteras, brandtäta efter kabeldragning som hyresgästen utfört.

Se till att de el- och teknikutrymmen som hyresgäst har tillgång till hålls rena, dessa är inte förråd!

Kontrollera handbrandsläckare regelbundet

Informera alla anställda årligen om utrymning och träna utrymning vid behov.

Förvara brandfarliga varor på säkert sätt enligt lag.

Mer än 10 l brandfarlig vara skall vara i godkända skåp.

Anmäl ev. övriga olycksrisker till fastighetsägaren.

Låt alltid en behörig elinstallatör sköta el-reparationer och elinstallationer.

Undvik provisoriska och lösa el-ledningar. Byt till fasta installationer.

Låt alltid en behörig rörläggare göra inkopplingar av tex tvättmaskin, vatten- och kaffemaskin.

Undvik provisoriska och lösa ledningar. Byt till fasta installationer.

Om övernattning sker skall brandvarnare finnas.

Förse kaffebryggare och minikök med fast timer.

Byt blinkande lysrör, de medför en brandrisk. Byt gärna till ledlysrör.

Lysrörsarmaturer i tak skall helst vara placerade i gångar utanför ställen. Om detta inte går att ordna så får inte pallar och annat

brännbart vara placerat närmare lysröret än 1 meter.

Se till att det är minst 1 meter till brännbart material från värmebläktar





# GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

## FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

1 (4)

Bilaga nr 6

Avser	Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
	55-79-01	Kolven 1
Hyresvärd	Namn	Personnr/orgnr
	Ytterbygg AB	556177-4562
Hyresgäst	Namn	Personnr/orgnr
	Kungälv kommun ( Fordonsskolan)	212000-1371

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande.

- Fastighetsägaren/hyresvärdens ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.
- Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

### Hur gränsdragningslistan ska fyllas i

- Gränsdragningslistan rör bara objekt som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet.
- Markera underhålls- och utbytesansvar med X vid varje punkt nedan. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna.
- Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd.
- Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning, exempelvis att serviceavtal ska tecknas, bör en anmärkning göras om detta.
- Om en part har underhållsansvar men kostnaden ska bäras av den andra parten, bör en anmärkning göras om detta.

### Definitioner

#### 1. Underhåll

Åtgärder vilka syftar till att löpande upprätthålla funktionen hos ett objekt så att objektet uppnår normal livslängd. Den funktion som ska upprätthållas är den för objektet avsedda med hänsyn till objektets skick vid hyresförhållandets början, objektets ålder och prestanda. Åtagandet omfattar planerad skötsel av objektet såväl som reparation och byte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer. Åtgärder ska utföras fackmässigt.

#### 2. Utbyte

Med utbyte avses att byta ut ett nedan markerat objekt i sin helhet. Utbyte ska ske när livslängden uppnåtts, när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skälig kostnad.

### ALLMÄNT

#### Lokalen, utvändigt

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dörröppnare och dörrstängare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Skyltar, skyltskåp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hyresgästens egna
Fönster och karmar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Markiser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lastintag/-kaj	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Belysningsarmaturer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltbelysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hyresgästens egna
Utvändig skadegörelse och påkörning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Portar, grindar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Automatik ligger på hyresgäst.

#### Lokalen, invändigt

Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dörröppnare och dörrstängare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fönster och karmar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Sign

Sign



# GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

## FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

2 (4)

Bilaga nr 6

ALLMÄNT forts.

Lokalen, invändigt forts.

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Glaspartier i lokalen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hyresgästens egna
Rulljalousier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fast belysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Byte ljuskälla
Särskilt anpassad belysning för verksamheten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Invändig skadegörelse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Våtrum</b>					
Sanitetsporlin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Duschar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Toalett</b>					
Sanitetsporlin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Pentry</b>					
Maskiner i kök och pentry	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Diskmaskin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Tvättmaskin och torktumlare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>INSTALLATIONER</b>					
<b>Värme</b>					
Luftvärme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmecentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeväxlare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeåtervinningssystem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Övriga värmeanläggningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Sign

Sign



# GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

## FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

3 (4)

Bilaga nr 6

INSTALLATIONER  
forts.

Värme forts.

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Vatten, avlopp

Varmvattenberedare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Utslagsbackar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Golvbrunnar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hg rensning av vattenlås
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

El

Elmätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Elcentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eluttag och dosor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Kyla och ventilation

Särskilt kylaggregat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Till- och frånluftsdon	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hg rensning av vent.don
Kylaggregat till data- och/eller serverrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Andra fläktanordningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mätare	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Lås och säkerhet, i lokalen

Lås	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Larm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Monitorer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Utrymningsbrandlarm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Lås och säkerhet, skalskydd

Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Monitorer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Staket och manuell grind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Sign

Sign





# GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

## FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

4 (4)

Bilaga nr 6

### INSTALLATIONER forts.

#### Hissar och rulltrappor

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Personhissar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gods-/varuhissar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rulltrappor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Andra flyttanordningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

#### Tele- och datakom- munikation

Ledning för telefoni	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ledning för data	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Från anslutningspunkt
Ledning för bredband	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ledning för kabeltv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Anordningar för trådlös tv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

#### Särskilda underhållsavtal

Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:	Avtal tecknas av		Anmärkning
	Hv	Hg	
Rulltrappor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Personhiss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varuhiss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kylaggregat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fjärrkyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

#### Underskrift

Ort/datum Kungälv 2024-05-	Ort/datum Kungälv 2024-05-
Hyresvärdens namn Ytterbygg AB	Hyresvärdens namn Kungälv kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Jim Knutsson	Namnförtydligande Jonas Andersson
<input checked="" type="checkbox"/> Gränsdragningslistan har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av gränsdragningslistan med tillhörande signaturcertifikat.	



# Grön bilaga

Bilaga 7

*Vi på Ytterbygg tycker miljö är viktigt och har sedan 2011 bedrivit ett aktivt miljö- och hållbarhetsarbete för att minimera negativ miljöpåverkan från din lokal. Vi har också utvecklat tjänster för positiv miljöpåverkan i hela vår fastighetsförvaltning. Läs hela vårt hållbarhetsarbete på vår hemsida <https://ytterbygg.se/hallbarhet/>. Denna gröna bilaga är en avsiktsförklaring som beskriver vad vi på Ytterbygg gör och vad du som hyresgäst kan göra för att minska miljö och klimatpåverkan från din lokal, för det är tillsammans vi gör skillnad för miljö och klimat.*

## Energi

Vi producerar egen fossilfri el med vindkraft och solceller. I våra vindkraftverk producerar vi 12 miljoner kilowattimmar per år, vilket är ungefär lika mycket el som vi och våra hyresgäster använder tillsammans. Där det finns väljer vi klimatsmart fjärrvärme som uppvärmning och väljer att den är miljömärkt med Bra Miljöval i kommuner där det finns.

Vi har egen anställd personal med hög kompetens för fastighetservice och energioptimering. Genom att ha egna certifierade energiexperter anställda kan vi optimera energiåtgången hela vägen från ritbordet via byggnationen och till användningsskedet av lokalen. Många av våra fastigheter har en datoriserad styr- och reglerteknik, där våra fastighetstekniker kan styra och optimera värme, ventilation och kyla där det finns, därmed kan vi påverka energiåtgången.

Det du kan göra:

- Håll porten stängd när den inte används
- Är temperaturen för hög, skicka ett mail till [fastighet@ytterbygg.se](mailto:fastighet@ytterbygg.se) så hjälper våra fastighetstekniker dig att justera
- Ha bara tänd belysning när och där det behövs

## Vatten

Ytterbygg har byggt två nya våtmarker i samband med att gator och VA byggs ut i verksamhetsområdet Rollsbo Västerhöjd. En våtmark tar upp näringsämnen vilket minskar övergödning samtidigt som de skapar en utmärkt livsmiljö för många växter och djur och därmed förbättrar den biologiska mångfalden. Våtmarkerna utjämnar också flödet vid kraftiga regn, så det inte blir översvämningar nedströms. De två nya våtmarkerna utgör kolsänkor som binder 100 ton koldioxid per år. När vi bygger ut områden vill vi bygga in hållbara lösningar. Ett exempel är anläggningar som fördröjer och jämnar ut dagvattenflödet eftersom störtregn blir vanligare i takt med klimatförändringarna.

Vi installerar och erbjuder oss att sköta oljeavskiljare för våra hyregäster som har tvättplatser och fettavskiljare till restauranger. En olje- eller fettavskiljare renar avloppsvattnet från olja och fett som försämrar ledningssystemet och avloppsreningen.

Detta kan du göra:

- Häll bara sådant i avloppet som hör hemma där
- Använd miljövänliga städmedel och kemikalier

## Materialåtervinning

Genom att använda ett standardsortiment av slitstarka mattor, lister och färger minskar vi spill och behovet av renovering när hyresgäster växer. Vi har påbörjat ett försök att återanvända vissa byggmaterial, och tar miljöhänsyn vid val av byggmaterial. Miljöpåverkan beaktas från hela produktens livscykel och därmed byter vi inte installationer och vitvaror innan de är uttjänta. På några platser driver Ytterbygg återvinningstationer för att göra det möjligt för våra hyresgäster att återvinna bättre genom att det finns kärl för många olika fraktioner.

Detta kan du göra:

- Sortera ditt avfall så att så mycket som möjligt går att återvinna
- Följ instruktionerna kring var och hur du lägger material i återvinningstationerna



# Grön bilaga

Bilaga 7

## Transporter

Ytterbygg byter succesivt till elbilar. Bolaget har många större bilar och släp och kör då på HVO, som ger nästan en tiondel av klimatutsläppen jämfört med konventionell diesel.

Vi installerar laddstolpar för elbilar i våra områden på platser med många publika besökare och ser till så det går att duscha på jobbet för dem som cyklar.

Detta kan du göra:

- Minimera onödig körning och välj elfordon när det går

## Biologisk mångfald

En del gräsytor har vi låtit växa och sköter istället som blomsterängar. Ytterbygg har en bikupa och när vi planterar träd väljer vi blommande träd för att gynna bin och andra insekter.

Detta kan du göra:

- Köp inte inredning av icke certifierade tropiska trädslag

Rev 2023-08-30

På [www.ytterbygg.se/for-hyresgaster](http://www.ytterbygg.se/for-hyresgaster) finner du alltid en aktuell utgåva



## Förutsättningar och Teknisk Rambeskrivning

## Bilaga 8

Fordonsskolan Bultgatan 9C

### Generellt

Normer	Hyresvärden ansvarar för att gällande regler gällande brandskydd uppfylls Hyresgästen ansvarar för arbetsmiljöregler och regler kopplade till hyresgästens verksamhet.
Tillgänglighet	Fordonshall och omklädningsrum är inte tillgänglighetsanpassade. Det finns ändå i HWC möjlighet till tillgänglig omklädning för fåtal personer. <i>Motivering till avsteg:</i> Elever som går på denna skola skall bli lastbilschaufförer och lokalen befintlig och byggs om. Klassrum, elev- och personalytor i övrigt är tillgänglighetsanpassade
EI	Matar säkrat 160 A I fordonshall 2st 10 A 230V uttag vid varje port och dörr i fasad EI matning förbereds till 3 skyltar på fasaden I klassrum, elev- och personalytor ingår en komplett och normal elinstallation LED belysning där installationer byts vilket är merparten.
Fiber	Fiber finns in i byggnaden till Kungälv Energis stadsnät
Kyla	Tillhandahålls inte
Värme	Fjärrvärme
Ventilation	Klassrum, elev- och personalytor förses med ventilationsaggregat med frekvensstyrda fläktar med tilluft, frånluft och värmeåtervinning (FTX), samt sommarnattkyl funktion.
Belysning	Fordonshall 350 lux (möblerat)armaturer skruvas i tak. Klassrum och kontor 500 lux. Personalytor, uppehållsrum och korridorer 350 lux. Punktbelysning vid arbetsplatser ingår ej
Brand	Vattenbrandposter, dörrstängare och nödbelysning enligt gällande normer. Utrymningsbrandlarm i enlighet med SBF (RUS) med utglesad omfattning utförs som frivillig åtgärd och vidarekopplas ej till räddningstjänst. Handbrandsläckare och utrymningsplaner ingår i hyresgästens inredning.
Lås mm: D1	Invändiga dörrar utrymningsväg skall alltid gå att passera utan nyckel och kan förses med utrymnings handtag med plombering. Hyresgästen får sätta larm/signal om dörren öppnas.
D2	Invändig utrymningsväg som hålls olåst
D3	Utvändig dörr i utrymningsväg kan antingen ha vred på insidan hela dygnet, eller förses med dubbla lås där nattlås förses med microbrytare och förregling av belysning för att säkerställa att nödutgångar är upplåsta när verksamhet pågår i lokalen.
D4	Ytterdörr där det får sitta en dörrstängare
D5	Ytterdörrar som förses med vanligt trycke (handtag) och ingen dörrstängare eller dörröppningsautomatik. Om dörrstängare installeras blir det följdkrav på dörröppningsautomatik. Passagesystem får avge signal om dörren inte är stängd.
D6	Klassrum har vred och är alltid öppningsbara innifrån.
F1	Fönster för utrymning i omklädningsrum behöver kunna öppnas utan nyckel när verksamhet pågår i lokalerna.
Portar	Manuella vikportar i fasad med gångdörr och glasrad i ögonhöjd.
Hyresgästen	Hyresgästen bekostar själv, ställage, larm, lås, passage- system, bommar, billaddare, truckladdare, linjemålning utöver parkeringar, övervakning, extra säkerhetsanordningar på dörrar, Tele-, datanät, nedföringsstavar, utökning av elinstallation till maskiner, kassa- disk, omklädningssskåp, kaffeautomat, handbrandsläckare, komprimatorer,

ljudabsorbenter lyftbord, lastramp, handsändare till portöppnare, flaggstänger, tryckluft, skyltar, persienner och andra solreglerings anordningar samt serverrums kyla.

## **Rum**

- Fordonshall Bottenplattan av betong behandlad lackad med transparent epoxi.  
Det finns inte golvbrunn eller oljeavskiljare.
- Klassrum mm Rumshöjd 2,7 meter till akustikundertak, i klassrum synliga ventilationskanaler under undertak för att klara takhöjder.  
Plastmatta, vitmålad microlit på väggar, vita karmar, vita dörrblad, eklaminerade lister
- Omklädning Plastmatta Tarkett med uppvik  
Matta på vägg i duschtrymmen, microlit på vägg i omklädning
- WC Plastmatta Tarkett med uppvik
- Läraryms Utrustning i pentrydel 1 helskåp 70/30 kyl/frys, diskbänk, två infällda spisplattor. Plats och el för 4 mikrovågsugn. Plats för kaffebruggare. Plats för hushållsdiskmaskin  
Mot söder fasta utvändigt monterade solskydd.

## **Utomhus**

- Gård Asfalterad för tung trafik, inhägnad och belyst, manuella grindar.
- Körgård 1&2 Detta är ett layoutexempel med körövningar baserade på transportskolans fordon, och utformade för att klara inte bara Transportstyrelsens uppkörningskrav, utan även de högre krav som ställs i utbildningen.
- Kranbil /  
Hjullastare Ytor för övning

Bilaga 9  
Layout körgård

KOLVEN

68-p

Hjulastare+Kranbil  
Inhågnad ca 9 500m<sup>2</sup>

Hjulastare

FG +16.80

Rollstörvägen

KÖRGÅRD 1

KÖRGÅRD 2

Kranbil

KÖRGÅRD 1

Kranbil



YPPERBYGG  
KOLLERÖVÄGEN 25  
141 33  
442 00 HÄLSJÖ

PROJEKTANT  
2024-02-02 Mats Berntsson

SITUATIONSPLAN  
KÖRGÅRDAR

SKALA: 1:500  
A3: 1:1000

07/9-A01-1-001





# PERSONUPPGIFTSKLAUSUL FÖR LOKAL

1 (1)

Bilaga nr 10

Avser	Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
	55-79-01	Kolven 1
Hyresvärd	Namn	Personnr/orgnr
	Ytterbygg AB	556177-4562
Hyresgäst	Namn	Personnr/orgnr
	Kungälv kommun ( Fordonsskolan)	212000-1371

## Information om behandling av personuppgifter

### Behandling av personuppgifter

Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmanar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant.

Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.

### Personuppgiftsansvarig

Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss.

### Vilka personuppgifter behandlar vi?

En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlägga hyra för lokalen.

### För vilka syften behandlar vi personuppgifterna?

Personuppgifterna behandlas i syfte att:

- Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar.
- Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson.
- Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag.
- Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policies.

### När raderar vi personuppgifterna?

Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.

För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.

När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört.

### Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna

Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen.

### Vilka får ta del av personuppgifterna?

Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats.

Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelser av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.

### Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen

Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter.

- Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter.
- Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade.
- Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna.
- Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas.
- Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag.
- Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter.
- Rätt att inge klagomål till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag.

Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.

## Övrigt

Denna behandling '56/24 Övrigt' har inget tjänsteutlåtande.