



**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



# EKONOMISK KONSEKVENSANALYS AV FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLAN ÖVER KODE

2024-05-24

**Uppdragsledare: Ann-Sofie Sjögren, Emelie Skarp Mark- och  
exploateringsingenjör Kungälv kommun**

**Medverkande: Arbetsgruppen för fördjupad översiktsplan**

# Innehållsförteckning

EKONOMISKT RESULTAT - SAMMANFATTNING .....	3
BESKRIVNING AV FÖRSLAGET .....	3
INVESTERINGAR I ALLMÄN PLATS.....	4
FÖLJDINVESTERINGAR .....	4
ÖVRIG INFRASTRUKTUR .....	5
KOMMUNAL SERVICE .....	6
MARKNADSANALYS – KUNGÄLVS KOMMUN .....	7
GENOMFÖRANDE .....	7
NOLLALTERNATIV .....	8

## EKONOMISKT RESULTAT - SAMMANFATTNING

I Kode finns det möjlighet att förtäta inom befintlig bebyggelse. Att förtäta är positivt ur ett ekonomiskt perspektiv då befintlig infrastruktur kan nyttjas. I de fall där kapaciteten överskrids krävs dock nya investeringar på gator, gång- och cykelbanor, vatten och avlopp etcetera. FÖPens vision är att stationssamhället Kode är en självklar del av Storgöteborg med god kollektivtrafik och pendlingsavstånd till grannkommunerna. För att lyckas med detta krävs stora investeringar i allmän plats och kommunal service. En utbyggnad enligt FÖPen genererar intäkter till kommunen vid försäljning av planlagd kommunalägd mark. Nya invånare, arbetsplatser och service inbringar också skatteintäkter. Hur snabbt Kode byggs ut styrs av efterfrågan på bostäder. Vid en befolkningsökning på 1,5% per år så innebär det en utbyggnadstakt på cirka 10–20 antal bostäder per år.

En bedömning av ekonomiska konsekvenser för FÖPen är mycket osäker då den är översiktlig och bedömer konsekvenser på lång sikt. När nya detaljplaner planeras ska kommunen göra en mer detaljerad ekonomisk bedömning av intäkter och kostnader.

## BESKRIVNING AV FÖRSLAGET

I de centrala redan bebyggda delarna av Kode som innehåller en blandning av bostäder, handel, kommunal och kommersiell service samt andra mindre störande verksamheter föreslås en successiv förtätning av bebyggelsen "Centrumbebyggelse förtätning", exempelvis genom på- och ombyggnation av befintlig bebyggelse och komplettering med nya byggnader. Störande verksamheter, såsom industri, ska ersättas av bostäder, kontor, handel och service. En högre exploateringsgrad eftersträvas i förhållande till de mer perifert belägna områdena. Även grönytor ingår i dessa ytor. Centralt finns även obebyggda områden som föreslås byggas med samma innehåll "Centrumbebyggelse ny". Bostäder bedöms endast lämpligt på den västra sidan av Bohusbanan.

Både äganderätt, hyresrätt och bostadsrätt föreslås för att locka olika typer av målgrupper. Vid byggnation av flerbostadshus skapas generellt en flyttkedja där en del äldre invånare flyttar till flerbostadshus från sina villor. Detta medför ofta att villan blir tillgänglig för yngre invånare, oftast med barn, vilket skapar ett effektivt utnyttjande av bostäder. Nya flerbostadshus, nya verksamheter, ny handel och service inom 500 metersradien medför ett rikare utbud, fler arbetstillfällen och medför sannolikt även att befintlig handel och service får ett större kundunderlag.

Längre från stationen inom "Blandad bebyggelse befintlig" och Blandad bebyggelse ny" avses främst bostäder men även skolor, förskolor och annan service eller enklare verksamhet. Här föreslås också flerbostadshus men med en lägre exploateringsgrad och i form av radhus/kedjehus.

Alla utbyggnadsområden bedöms vara genomförbara då byggrätterna som föreslås i FÖPen är värda mer än uppskattade kostnader inom respektive utbyggnadsområde.

Det kommer att krävas stora investeringar av allmän plats i Kode utanför detaljplaneområdena till följd av föreslagen utbyggnad. En del av det kan behöva finansieras med skattemedel. Hur snabbt Kode byggs ut styrs av efterfrågan på bostäder. Vid en befolkningsökning på 1,5% per år så innebär det en utbyggnadstakt på cirka 10–20 antal bostäder per år.

## INVESTERINGAR I ALLMÄN PLATS

Det kommer att krävas investeringar i allmän platsmark inom och utanför föreslagna detaljplaneområden för att bygga ut enligt FÖPen. Investeringar behövs för gata, gång- och cykelbanor, kollektivtrafikåtgärder och parker i Kode. De tillkommande byggrätterna ska delvis finansiera kostnaderna för utbyggnad av allmän plats. De kommunala investeringar som är nödvändiga för flera detaljplaner behöver fördelas på de detaljplaner som berörs, och avtalas om i exploateringsavtal. En del av investeringen av allmän plats utanför detaljplaneområdena kan behöva finansieras med skattemedel. Kommunen äger idag cirka 20 procent av utbyggnadsområdena, vilket genererar en framtida byggrättsintäkt. Då kostnaderna för allmän plats generellt inträder före intäkterna kommer exploateringen att vara framtung för kommunen.

### Gatukostnader/Exploateringsbidrag

När nya detaljplaner tas fram för utbyggnadsområdena finns möjligheter för kommunen att ta ut gatukostnader för allmän plats (gata, park och natur etcetera) med kommunalt huvudmannaskap. Gatukostnaden finansierar ny- och/eller ombyggnation av allmän plats inom ett detaljplaneområde som är nödvändig för detaljplanens genomförande. Gatukostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt efter t.ex. antal byggrätter, tomtstorlek eller antal lägenheter. Kommunens möjlighet att besluta om gatukostnadsersättning anges i plan- och bygglagen.

Plan- och bygglagen möjliggör även för att avtala med fastighetsägare om att bekosta allmän plats. Exploateringsbidragets storlek ska vara i rimligt förhållande till fastighetsägarens nytta av detaljplanen. Nyttan för fastighetsägaren är den värdeökningen som uppstår när kommunen detaljplanelägger och skapar nya byggrätter för fastighetsägaren. Om fastighetsägarnas nytta överstiger kommunens kostnader för allmän plats kan kommunen få full täckning för kostnaderna.

## FÖLJDINVESTERINGAR

Planerade exploateringar i Kode medför behov av stora investeringar i gator samt gång- och cykelbanor utanför föreslagna detaljplaneområden. Det kommer även att behövas mindre investeringar i fler kollektivtrafikåtgärder, exempelvis hållplatser och kopplingar till och från hållplats i Kode. Kostnaderna bör finansieras med hjälp av skattemedel, exploateringsbidrag, exploateringsintäkter, medfinansieringsavtal.

### Planskildhet

Inom FÖPen föreslås en ny koppling över järnvägen. Järnvägen föreslås att överbyggas med gata och gc-väg. En planskild korsning är en mycket stor investering som i sådana fall utförs av Trafikverket och bör finansieras med hjälp av skattemedel, exploateringsbidrag, exploateringsintäkter, medfinansieringsavtal.

### Busstation

På den östra sidan av järnvägsstationen planerar kommunen för en ny busstation. Busstationen planeras oberoende av FÖPen och är därför inte medtagen i den ekonomiska bedömningen för FÖPen.

### Pendelparkering

Om den befintliga pendelparkeringen vid brandstationen tas i anspråk, är bedömningen att parkeringsplatserna inte behöver ersättas med en ny pendelparkering. Det finns en

närliggande pendelparkering vid motet som resenärer kan hänvisas till. Inga kostnader kommer därför att uppstå för att ersätta pendelparkeringen vid brandstationen.

## ÖVRIG INFRASTRUKTUR

### Bohusbanan

Fem kommuner (KUSTO kommuner) i Bohusstråket, har arbetat för att Södra Bohusbanan ska in i nationell transportinfrastrukturplan 2022–2032, men tyvärr uteblev satsningen. Planen är att Södra Bohusbanan ska uppgraderas till dubbelspår alternativt partiellt dubbelspår. Den nyligen framtagna funktionsutredningen för södra Bohusbanan lyfter endast åtgärd plattformsförlängning som finansieras av nationell och regional transportinfrastrukturplan.

En utbyggnad av Bohusbanan kommer sannolikt även att innebära att stationsområdet behöver integreras med busstationen och ny planskildhet för kollektivtrafikresenärer.

Kommunen kommer att göra ett inspel om att Södra Bohusbanan behöver uppgraderas till dubbelspår alternativt partiellt dubbelspår i nationell- och regional transportinfrastrukturen 2026–2036.

### Skagerrakbanan

Kungälvs kommun ingår i ett konsortium som arbetar för ett genomförande av en höghastighetsbana mellan Göteborg och Oslo. Utifrån nuvarande utredningsmaterial föreslås tåget att passera Kode på östra sidan motorvägen. Detta kan komma att innebära inskränkning av markanvändningen för verksamhetsområdet eller befintliga bostäder.

### VA-systemet

Det bedöms möjligt att VA-ansluta föreslagen exploatering inom FÖP-området till kommunalt VA. För att ansluta vissa delar av föreslagen exploatering inom FÖP-området kommer det sannolikt att krävas investeringar för att öka kapacitet på vissa delar av befintligt VA-system (inklusive dagvatten). Tillkommande bebyggelse kommer att införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och där det finns behov även verksamhetsområde för dagvatten.

Exploatering inom FÖP-området kommer att kräva investeringar för VA-kollektivet. Nödvändig utveckling och utbyggnad av VA-systemet kommer succesivt att hanteras genom kommunens investeringsbudget. Intäkter till VA-kollektivet uppkommer i samband med att fastigheter ansluts till VA-systemet. VA-huvudmannen kommer efter att förbindelsepunkter för vattentjänster upprättats och meddelats, att debitera berörda fastighetsägare anläggningsavgifter enligt då gällande VA-taxa. VA-huvudmannen kommer även att debitera anslutna fastigheter bruksavgifter enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Byggnation av nya delar av VA-systemet bidrar till kommunens samlade skulder eftersom utbyggnaden kortsiktigt finansieras genom kommunens lånade medel. Skulderna betalas av genom intäkter som kommer från det samlade VA-kollektivet. Efter FÖPen behöver det tas fram förslag på systemlösning för VA inom FÖP-området och kostnaderna för VA-investeringarna kan läggas in i budget. Intäkter och kostnader för utveckling och utbyggnad av VA-systemet är kopplade till VA-kollektivet varför dessa inte ingår i den ekonomiska kalkylen för FÖPen.

#### Kraftledning

Det finns en kraftledning, som berör utbyggnadsområde Bräcke och Östra Guntorp, som är belägna i öst-västlig riktning. Det finns även två kraftledningar som berör utbyggnadsområde Långeland och är belägna i sydväst-nordostlig riktning.

Ledningarna ägs av Kungälv Energi AB. För att kunna exploatera fullt ut krävs sannolikt att samtliga kraftledningarna grävs ned inom dessa utbyggnadsområden, vilket är en stor investering. I det fall ledningarna samförläggs bör kostnaden bli lägre. Byggrättsvärdet bedöms dock vara större än kostnaderna för ovan nämnda utbyggnadsområden trots kraftledningskostnaden. Inför en detaljplaneläggning av de områden som berörs av kraftledningarna behöver en exploateringskalkyl tas fram. Inför exploatering av utbyggnadsområdena behöver en överenskommelse träffas med ledningsägaren om hur stor del av kostnaden som ledningsägaren respektive exploatören ska stå för. En annan mindre kostsam lösning kan vara att kraftledningarna flyttas en bit så att tänkta utbyggnadsområde kan byggas ut.

## KOMMUNAL SERVICE

En ökning av antal invånare i Kode enligt FÖPen medför ett behov av stora investeringar i kommunal service såsom nya förskolor, skolor, vård- och omsorgsboenden samt bostäder med särskild service (BMSS).

#### Förskolor

Kommande exploateringar inom FÖP-området medför behov av fler förskolor. Förskolor kan med fördel placeras nära skolor för visst samutnyttjande av bl.a. lokaler.

#### Skolor

Den planerade ökningen av invånare enligt FÖP Kode samt behov från Aröd, Ödsmåls mosse och landsbygden bedöms på lång sikt generera ett kapacitetsbehov motsvarande en ny skola i Kode, samt en utbyggnad av befintlig Kode skola. Det har redan påbörjats ett planarbete för en ny skola i Kode, men den skolan kommer inte att täcka behovet på lång sikt.

#### Vård- och omsorgslägenheter

I kommunen finns ett behov av fler vård- och omsorgslägenheter. Äldreomsorgen har hela kommunen som upptagningsområde och är inte bunden till att bygga ut i Kode. Däremot behöver det finnas ytor som kan avsättas för den typen av verksamhet i framtiden.

#### Bostäder med särskild service (BMSS)

Behovet av gruppboendestäder enligt BMSS för personer med intellektuella eller psykiska funktionsnedsättningar har under flera år varit större än tillgången. I tidigare investerings- och lokalresursplaner anges att kommunen har ett fortlöpande behov att få fram bostäder för personer som behöver särskilt stöd. Kön till sådana bostäder är idag relativt lång i förhållande till de planerade leveranserna av nya bostäder.

#### Fritid och rekreation

Kommunen har inte i tillräcklig omfattning utrett vad som föreslås i form av nya anläggningar för fritid och rekreation. Vid framtida planering av nya anläggningar bör kommunen beakta vem som ska förvalta, hur stor kostnaden är och om det finns möjlighet att söka bidrag. Det kan även finnas möjligheter att samordna anläggningar med skolans behov. Kommunen står för finansieringen alternativt med ekonomisk hjälp från företag och föreningar.

## MARKNADSANALYS – KUNGÄLVS KOMMUN

Kungälv kommun är attraktiv och en del i Göteborgsregionens växande utveckling. Kommunens invånare pendlar smidigt till Göteborg samtidigt som det i kommunen finns ett varierat utbud av aktiviteter. Kommunen är även attraktiv för företag att etablera sig i.

### Befolkningsutveckling Kungälv kommun

	År 2000	År 2023	
Antal invånare	37 191	49 785	Ökning med ca 34 procent

### Befolkningsprognos Kungälv kommun år 2032

	År 2023	År 2032	
Antal invånare	49 785	57 633	Ökning med ca 16 procent

Befolkningsprognosen bedömer att folkökningen i kommunen kommer att ligga på mellan cirka 500-1400 personer per år. Det som främst bidrar till folkökningen är att fler flyttar till Kungälv, jämfört med de som flyttar från kommunen.

*Källa: Sweco (2023), Befolkningsprognos 2023-2027 med utblick mot 2032*

Medelpriset för småhus i Kungälv mellan 2012–2022 har ökat med 89 procent, enligt SCB, vilket indikerar en hög efterfrågan på bostad. Därmed bedöms det finnas en stor efterfrågan på fastigheter för exploatering i Kungälv.

## GENOMFÖRANDE

Utbyggnadsområdena som planeras ägs till cirka 20 procent av kommunen och 80 procent av övriga fastighetsägare. En osäkerhetsfaktor föreligger vad gäller genomförande av bebyggelse i utbyggnadsområden som inte ägs av kommunen. Dessa fastighetsägare kan vara negativt inställda till att bebygga utbyggnadsområdena vilket därmed medför att Kode inte växer som planerat i invånarantal och i antal bostäder.

Förekomsten av fornlämningar och föroreningar och andra liknande kostsamma faktorer på utvecklingsområdena är inte behandlat i FÖPen utan det får behandlas i samband med att detaljplan påbörjas. I det fall man påträffar kostsamma faktorer finns det en risk att kostnaderna är för höga för att det ska vara lönsamt att genomföra exploateringen.

Kommunen kommer att, i respektive fall, teckna exploateringsavtal med exploatörer för att fastställa förutsättningarna och intentionerna med byggnationen och detaljplanen.

Den höga investeringskostnaden för kommunala lokaler kan till viss del minskas genom att hyra av privata aktörer. I det fall kommunen låter en privat aktör uppföra en lokal som kommunen hyr in sig i finns risk att det blir kostsammare för kommunen på lång sikt. Det är viktigt att kommunen gör en grundlig ekonomisk bedömning innan man tar ett sådant beslut. Kommunala följdinvesteringar gällande infrastrukturkostnader kan minska genom att exploatörer är med och medfinansierar den del av kostnaden som exploatören bedöms

orsaka genom sin byggnation. Det kan även vara möjligt för kommunen att söka statliga bidrag för infrastrukturåtgärder.

Bohusbanans eventuella utbyggnad är en viktig faktor som, om den genomförs, kommer att öka värdet på fastigheter generellt i Kode då pendlingen kommer att gå snabbare med fler avgångar. Då det råder en stor osäkerhet huruvida Bohusbanan kommer att byggas ut tas inte utbyggnaden eller planskild korsning med i den ekonomiska bedömningen. En utebliven utbyggnad kan medföra att Kode inte utvecklas som FÖPen föreslår då det finns risk för att efterfrågan på bostäder, kontor, handel och service är för låg.

Inom FÖPen har huvuddelen av de befintliga detaljplanerna kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, de övriga detaljplanerna har enskilt huvudmannaskap. Kommunens uppfattning är att de nya utbyggnadsområdena ska, till huvuddelen, ha kommunalt huvudmannaskap. Det kan finnas några utbyggnadsområden där, enligt nuvarande lagstiftning, särskilda skäl finns för enskilt huvudmannaskap. Vid kommunalt huvudmannaskap ansvarar kommunen för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom detaljplaneområdet. Vid enskilt huvudmannaskap ansvarar fastighetsägarna gemensamt för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom detaljplaneområdet. En ny detaljplan med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats ger kommunen möjligheten att ta ut gatukostnader för de fastigheter som har nytta av anläggningarna.

Kommunen bör planera för när respektive utbyggnadsområde i FÖPen kan detaljplaneläggas eftersom exploateringen ger följd effekter gällande utbyggnad av gator, gång- och cykelbanor, vatten och avlopp med mera.

## NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär vad som är planerat i det fall FÖPen inte skulle gälla. I detta fall innebär nollalternativet att Kode utvecklas i enlighet med gällande översiktsplan, ÖP 2010 och i förekommande fall även gällande detaljplaner. I kommunens översiktsplan från 2010 föreslås Kode i första hand att växa genom förtätning och ny bebyggelse i direkt anslutning till den befintliga.

Kodes attraktivitet kan minska om det inte finns tillräckligt med planerade utbyggnadsområden både på kort och lång sikt. Färre antal invånare medför sämre kollektivtrafik vilket kan medföra att serviceorten blir mindre attraktiv att bo i. Det medför även sannolikt försvagade kommunala skatteintäkter och ökade kostnader för kommunal service. Brist på planlagd mark för verksamheter, kontor och handel gör det svårare för näringslivet att etablera sig.