

Mötesbok: Kommunfullmäktige (2022-01-31)

# Kommunfullmäktige

Datum: 2022-01-31

Plats: Sessionssalen Elin

Kommentar:

# Dagordning

## Kallelse

Kallelse Kommunfullmäktige 2022-01-31

3

## Ärenden

1/22 Fastställande av dagordning

5

2/22 Anmälan av nya ledamöter och ersättare i kommunfullmäktige

6

3/22 Anmälan av nya motioner och medborgarförslag

7

4/22 Frågor och Interpellationer

8

5/22 Detaljplan för Glimmern 1, antagande

9

6/22 Förvärv av industrifastighet genom köp av bolag, Eldaren 6

97

7/22 Parkeringsnorm Skövde Science City

190

8/22 Byggnation av P-hus i Skövde

205

9/22 Anmälningsärende till kommunfullmäktige 31 januari 2022

284

10/22 Valärenden

292



## Kallelse och ärendelista till

### Kommunfullmäktige

Tid: 2022-01-31 kl. 18:00  
Plats: Presidiet tjänstgör i Sessionssalen Elin Stadshuset

Ledamot deltar via Teams (distansnärvaro) enligt överenskommelse mellan samtliga partier. Ledamot som inte kan närvara vid sammanträdet skall själv kontakta gruppledare.

| Dagordning  |             |   |
|---|-------------|---|
| <p><b>Mötet inleds med en information om arbetet med att Översiktsplan 2040.</b><br/><b>Hanna Asp, sektor samhällsbyggnad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inledning</li> <li>• Mötets öppnande</li> <li>• Val av protokolljusterare</li> <li>• Upprop</li> </ul> |             |   |
| Ärenden   |             |   |
| 1   |             | Fastställande av dagordning   |
| 2   |             | Anmälan av nya ledamöter och ersättare i kommunfullmäktige  |
| 3   |             | Anmälan av nya motioner och medborgarförslag  |
| 4   |             | Frågor och Interpellationer   |
| 5   | KS2020.0316 | Detaljplan för Glimmern 1, antagande  |
| 6   | KS2021.0392 | Förvärv av industrifastighet genom köp av bolag, Eldaren 6  |
| 7   | KS2021.0371 | Parkeringsnorm Skövde Science City  |
| 8   | KS2021.0373 | Byggnation av P-hus i Skövde  |
| 9   |             | Godkännande av Skövde Airport AB:s avvecklingsunderlag<br>Ärendet behandlas av kommunstyrelsen den 31 januari och handlingar publiceras den 28 januari. |



SKÖVDE

|    |             |   |
|----|-------------|---|
| 10 |             | Beslut om etablering<br>Ärendet behandlas av kommunstyrelsen den 31 januari och handlingar publiceras den 28 januari. |
| 11 | KS2022.0005 | Anmälningsärende till kommunfullmäktige 31 januari 2022   |
| 12 |             | Valärenden  |

Skövde 2022-01-20

Conny Brännberg (KD)  
Ordförande

Agneta Tilly  
Sekreterare

Denna behandling '1/22 Fastställande av dagordning' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '2/22 Anmälan av nya ledamöter och ersättare i kommunfullmäktige' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '3/22 Anmälan av nya motioner och medborgarförslag' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '4/22 Frågor och Interpellationer' har inget tjänsteutlåtande.



## TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2021-12-07**

Diarienummer: **KS2020.0316-9**

Handläggare: **Bodil Lorentzon**



Kommunstyrelsens arbetsutskott

# Detaljplan för Glimmern 1, antagande

## Beredning samhällsbyggnads förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta Detaljplan för Glimmern 1.

### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med bostadsbebyggelse och kompletterande verksamheter inom fastigheten Glimmern 1, samt att förbättra trafiksituationen runt fastigheten.

Mark som är planlagd för handel, kontor eller parkering övergår till kvartersmark för bostadsbebyggelse, centrumändamål och parkering. Byggrätten utökas för att möjliggöra tillkommande bebyggelse. Avgränsning runt allmän plats ses över för att förbättra trafiksituationen runt fastigheten. I enlighet med Skövde kommuns trafikstrategi ska gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras.

### Bakgrund

KAB fastigheter vill utveckla sin fastighet Glimmern 1 genom framförallt förtätning med bostäder. I samband med att den utvecklingen möjliggörs är det även lämpligt att förbättra trafiksituationen och gatumiljöerna runt fastigheten.

Kommunstyrelsen beslutade 2020-10-12, § 179/20, att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en detaljplan för Glimmern 1.

### Förslaget

I förslaget till byggnation ryms totalt ca 200 lägenheter. På nuvarande parkeringsyta framför Ica planeras bostadsbebyggelse med inslag av verksamheter i entréplanet mot Norra Bergvägen, samt garage i två våningar. Garaget ska tillgodose efterfrågan på bilplatser för både befintliga verksamheter och för tillkommande bostads-bebyggelse. Ovanpå garaget planeras en gårdsmiljö till bostäderna. Med hänsyn till påverkan på stadsbilden och närheten till andra miljöer med höga kulturmiljövärden förutsätts en särskilt omsorgsfull utformning. I den sydöstra delen av fastigheten planeras för ett parkeringsdäck, och ovanpå detta planeras ytterligare bostäder.

### Motivering av beslut

Inkomna synpunkter och/eller invändningar som framförts under samrådtiden 2021-03-22 till 2021-04-19, har behandlats och bemötts i bifogad samrådsredogörelse.

Granskningen har ägt rum under tiden 2021-08-23 till 2021-09-13. Totalt har sex skrivelser inkommit, inget utan erinran. Inkomna synpunkter har behandlats och bemötts i bifogat

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2021-12-07**

Diarienummer: **KS2020.0316-9**

Handläggare: **Bodil Lorentzon**



granskningsutlåtande. Nedan redovisas en kort sammanfattning av de större synpunkter och/eller invändningar mot förslaget som inkommit. Därtill vilka förändringar och tillägg till detaljplanen som föreslås.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver säkerställa att avrinningen från området inte kommer öka, och att de ställningstaganden som formuleras i kommunens policydokument får genomslag i dagvattenhanteringsplanen.

AÖS accepterar inte att hämtningsfordonet tvingas köra över gång- och cykelväg.

En hyresgäst inom fastigheten Sandstenen 2 anser att förslaget påverkar angränsande kulturmiljövärden, samt att det finns risk att angränsande bostadskvarter påverkas av ökade trafikbullervärden. Även behovet av att komplettera den geotekniska utredningen baserat på det nya bebyggelseförslaget understryks.

Med anledning av under granskningen inkomna synpunkter, föreslås följande förändringar och tillägg göras i detaljplanen:

Ett förtydligande angående att exploatören ska ta fram en dagvattenhanteringsplan i enlighet med exploateringsavtalet.

En kompletterad geoteknisk utredning har tagits fram, och slutsatserna från denna sammanfattas i planbeskrivningen.

En utredning för trafikbullerpåverkan på angränsande bebyggelse har tagits fram, som visar att fasadvärderna klarar Naturvårdsverkets riktlinjer för när åtgärder behöver övervägas. Planbeskrivningen kompletteras med resultatet från denna.

Justering av planhandlingarna enligt ovan bedöms inte föranleda att planförslaget behöver ställas ut för ny granskning.

### Handlingar

4\_PLAN\_2019\_31\_Planbeskrivning antagande.

5\_PLAN\_2019\_31\_Granskningsutlåtande 2021-12-06.

1\_PLAN\_2019\_31\_Tjänsteskrivelse antagande.

2\_PLAN\_2019\_31\_Samrådsredogörelse 2021-08-17.

3\_PLAN\_2019\_31\_Plankarta antagande.

### Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2021-12-07**

Diarienummer: **KS2020.0316-9**

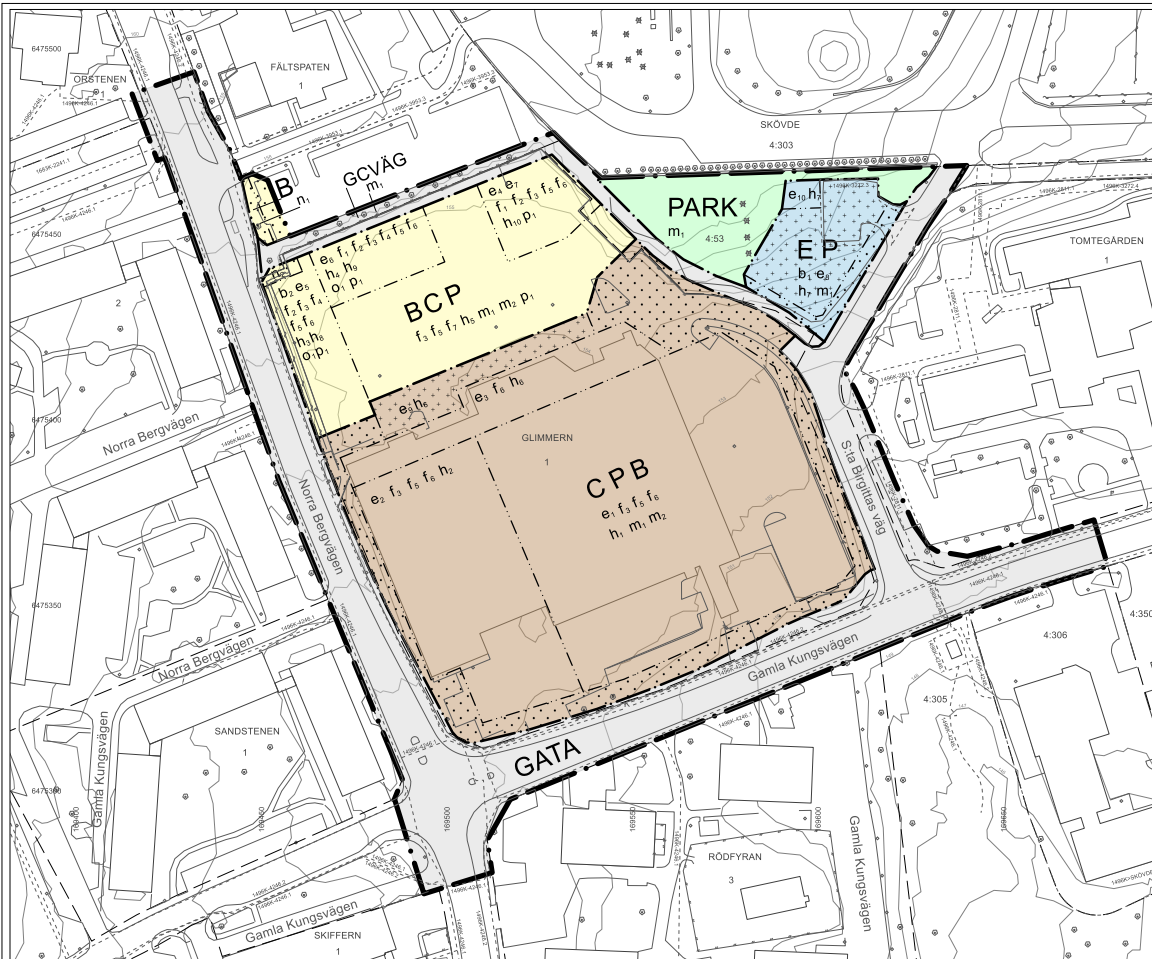
Handläggare: **Bodil Lorentzon**



### **Handläggare**

Bodil Lorentzon

Kommunstyrelsen



**PLANBESTÄMMELSER**

- Följande gäller inom området med redovisade bestämmelser. Eventuella ändringar och tillägg ska införas i denna plan. För beskrivning av bestämmelserna se bilaga 1.
- GRÄNSER**
- Planområdesgränser
  - Andningsgränser
  - GATA Gränser
  - Skövdegränser
  - Skiljeväggränser
- ANVÄNDNING AV MARK**
- GATA Gata
  - SKÖVDE Skovde och ridskolor
  - PARK Park
- Kvarteretsmark**
- B Bostäder
  - C Centrum
  - E Skolor
  - P Parkering

**EGENDOMSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

- Följande gäller för de kvarter som utgår från detaljplanens gränser.
- m<sub>1</sub> Marken för annat bruk med begränsning
  - h<sub>1</sub> Höjda höjdhögden är 170 meter över angivet nothöjden.
  - h<sub>2</sub> Höjda höjdhögden är 160 meter över angivet nothöjden.
  - h<sub>3</sub> Höjda höjdhögden är 170,5 meter över angivet nothöjden.
  - h<sub>4</sub> Höjda höjdhögden är 175,0 meter över angivet nothöjden.
  - h<sub>5</sub> Höjda höjdhögden är 182 meter över angivet nothöjden.
  - h<sub>6</sub> Höjda höjdhögden är 191 meter över angivet nothöjden.
  - h<sub>7</sub> Höjda höjdhögden är 4,5 meter.
  - h<sub>8</sub> Höjda höjdhögden är 170,5 m över angivet nothöjden.
  - h<sub>9</sub> Höjda höjdhögden är 170,5 m över angivet nothöjden.
  - h<sub>10</sub> Höjda höjdhögden är 210 meter över angivet nothöjden.
- Markens användning och vegetation**
- m<sub>1</sub> Marken är avsett för parkering.
  - m<sub>2</sub> Marken är avsett för fotbollsplan 1 i Nord Bergvägen för ett fotbollsfält.
- Placering**
- m<sub>1</sub> Begränsad ska placeras minst 0,5 m från andningsgränserna med GÖLVÄG.
- Styvt med stannor**
- m<sub>1</sub>
    - f<sub>1</sub> På plats ska stannor installeras vid andningsgränserna utifrån och ett styvt stannor ska på platsen. Stannor ska installeras utifrån och ett styvt stannor ska på platsen. Stannor ska installeras utifrån och ett styvt stannor ska på platsen. Stannor ska installeras utifrån och ett styvt stannor ska på platsen.
    - f<sub>2</sub> De trafikbelysningar i kvarteret ska vara av typen "spiral" och belysningssystemet ska vara avsett för utomhusbelysning. Belysningssystemet ska vara avsett för utomhusbelysning. Belysningssystemet ska vara avsett för utomhusbelysning. Belysningssystemet ska vara avsett för utomhusbelysning.
    - f<sub>3</sub> Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor.
    - f<sub>4</sub> Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor.
    - f<sub>5</sub> Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor.
- Tilläggsbestämmelser**
- m<sub>1</sub>
    - f<sub>1</sub> Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor.
    - f<sub>2</sub> Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor.
    - f<sub>3</sub> Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor.
    - f<sub>4</sub> Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor.
    - f<sub>5</sub> Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor.
- Utformning**
- f<sub>1</sub> Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor.
  - f<sub>2</sub> Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor.
  - f<sub>3</sub> Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor.
  - f<sub>4</sub> Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor.
  - f<sub>5</sub> Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor.
- Utformning**
- f<sub>1</sub> Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor.
  - f<sub>2</sub> Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor.
  - f<sub>3</sub> Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor.
  - f<sub>4</sub> Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor.
  - f<sub>5</sub> Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor. Marken ska vara avsett för bostäder och villor.

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- Bostäder
- Bostäder
- Bostäder
- Bostäder
- Bostäder
- Bostäder
- Bostäder
- Bostäder
- Bostäder
- Bostäder

**UPPLYSNINGAR**

- Skövde kommun
- Skövde kommun
- Skövde kommun
- Skövde kommun
- Skövde kommun
- Skövde kommun
- Skövde kommun
- Skövde kommun
- Skövde kommun
- Skövde kommun



**GEMENSAMT BILDGIVNING**

- Bildgivenheten består av 10 stycken.

**Skövde**

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Gotalands län

Upprättad av Sektor samhällsbyggnad 2021-12-08

Magnus Blombergsson  
Planchef

Skala 1:500

Till detaljplanen fogas:

- Beskrivning
- Samrådsredogörelsen
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Bestud:

- Skövde
- 2021-11-23
- 17:00-17:00
- 17:00-17:00
- 17:00-17:00

Antagandehandling

Utskick förbunds

PLAN 2019.31

Akt 1496K



# Detaljplan för Glimmern 1

## Samrådsredogörelse

Upprättad 2021-08-17

PLAN.2019.31

Sektor samhällsbyggnad

2021-08-17

---

---

## INNEHÅLL

|   |    |
|---|----|
| HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS                                | 4  |
| INKOMNA YTTRANDE OCH BEMÖTANDEN                           | 6  |
| Länsstyrelsen   | 6  |
| Lantmäterimyndigheten                                     | 9  |
| Kommunala nämnder, bolag och kommunalförbund              | 10 |
| Vård- och omsorgsnämnden                                  |    |
| Miljösamverkan Östra Skaraborg                            |    |
| Övriga remissinstanser                                    | 10 |
| Hyresgästföreningen                                       |    |
| PostNord  |    |
| Skanova   |    |
| Förvaltningen för kulturutveckling, Västra götalsregionen |    |
| Västtrafik  |    |
| Övriga  | 14 |
| Sandstenen 2 - hyresgäst                                  |    |
| SAMMANFATTANDE BEDÖMNING                                  | 17 |
| KVARSTÅENDE SYNPKTER                                      | 18 |

2021-08-17

---

## HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Kommunstyrelsen beslutade 2020-10-12 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en detaljplan för Glimmern 1 (Kommunstyrelsens protokoll, 2020-10-12, § 179/20).

Samråd har hållits från 2021-03-22 t.o.m. 2021-04-19. Inbjudan har skickats ut med post 2021-03-18 till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, daterad 2021-03-11. Kungörelse om samråd utsändes samtidigt via e-post till berörda kommunala nämnder, sektorer, råd och bolag samt till remissinstanser enligt nedan.

Kungörelse kring samrådet infördes 2021-03-20 i SLA.

Planhandlingarna har under samrådstiden funnits utställda i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida. Sista dag för att lämna synpunkter har varit 2021-04-19.

De remissinstanser som beretts tillfälle att yttra sig redovisas i matrisen på sidan 5.



2021-08-17

| Instans   | Yttrande utan synpunkt | Yttrande med synpunkt | Yttrande mot förslaget |
|---|------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Länsstyrelsen</b>                                |                        | x                     |                        |
| <b>Lantmäterimyndigheten i Skövde</b>               |                        | x                     |                        |
| <b>Kommunala nämnder, bolag och kommunalförbund</b> |                        |                       |                        |
| Barn- och utbildningsnämnd                          | x                      |                       |                        |
| Kultur- och fritidsnämnd                            | x                      |                       |                        |
| Vård- och omsorgsnämnd                              |                        | x                     |                        |
| Servicenämnd  | x                      |                       |                        |
| Socialnämnd   | -                      | -                     | -                      |
| AB Skövdebostäder                                   | -                      | -                     | -                      |
| Skövde Energi AB                                    | -                      | -                     | -                      |
| Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS)              | -                      | -                     | -                      |
| Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS)                |                        | x                     |                        |
| Räddningstjänsten Östra Skaraborg (RÖS)             | x                      |                       |                        |
| Skaraborgs kommunalförbund                          | -                      | -                     | -                      |
| <b>Kommunala råd</b>                                |                        |                       |                        |
| Brottsförebyggande rådet                            | -                      | -                     | -                      |
| Kommunala pensionärsrådet                           | -                      | -                     | -                      |
| Rådet för funktionshinderfrågor                     | -                      | -                     | -                      |
| <b>Övriga remissinstanser</b>                       |                        |                       |                        |
| Hyresgästföreningen                                 | -                      | x                     |                        |
| Fastighetsägarna                                    | -                      | -                     | -                      |
| FTI   | -                      | -                     | -                      |
| Försvarsmakten                                      | -                      | -                     | -                      |
| Luftfartsverket                                     | x                      | -                     |                        |
| Näringslivsforum i Skövde                           | -                      | -                     | -                      |
| Polismyndigheten                                    | -                      | -                     | -                      |
| PostNord  |                        | x                     |                        |
| Skanova (TeliaSonera)                               |                        | x                     |                        |
| Skövde hembygdsförening                             | -                      | -                     | -                      |
| Skövde Näring                                       | -                      | -                     | -                      |

| Instans                                | Yttrande utan synpunkt | Yttrande med synpunkt | Yttrande mot förslaget |
|--|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Skövde stadsnät (Opto)                 | -                      | -                     | -                      |
| Trafikverket                           | x                      |                       |                        |
| Vattenfall Eldistribution AB           | x                      |                       |                        |
| Västergötlands museum                  | -                      | -                     | -                      |
| Västra Götalandsregionen               | -                      | -                     | -                      |
| VGR Förvaltningen för kulturutveckling |                        | x                     |                        |
| Västtrafik AB                          |                        | x                     |                        |
| <b>Sakägare</b>                        | -                      | -                     | -                      |
| <b>Övriga</b>                          | -                      | -                     | 1                      |
| <b>Sammanräkning</b>                   | 7                      | 9                     | 1                      |

2021-08-17

## INKOMNA YTTRANDE OCH BEMÖTANDE

Nedan följer inkomna skrivelser med anmärkning, synpunkt och/eller erinran. Sektor samhällsbyggnads bemötande av skrivelserna markeras med grå ruta.

### LÄNSSTYRELSEN

#### *Länsstyrelsen Västra Götalands län*

##### Samlad bedömning

Planen måste bearbetas vad gäller frågor som rör hälsa och säkerhet samt miljö kvalitetsnormer för vatten i det fortsatta planarbetet.

Länsstyrelsen har även lämnat råd kring frågor som rör natur- och kulturmiljöer.

##### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegraderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet samt miljö kvalitetsnormer för vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

##### Motiv för bedömningen

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att planen kommer i konflikt med riksintressen, mellankommunala frågor eller att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Planen behöver dock bearbetas/kompletteras vad gäller prövningsgrunderna miljö kvalitetsnormer samt hälsa och säkerhet för att inte riskera att framtida prövning.

##### *MKN vatten*

Planbeskrivningen innehåller en kort beskrivning av planerad dagvattenhantering samt en bedömning av påverkan på MKN vatten.

Kommunen anger att en översiktlig dagvattenhanteeringsplan ska tas fram i samband med det tekniska samrådet. Länsstyrelsen anser att det inte går att bedöma påverkan på MKN utifrån det underlag som nu föreligger och planen behöver kompletteras.

Kommunen har inte redovisat vilket underlag som ligger till grund för bedömning av påverkan på den ekologiska och kemiska statusen för berörda yt- och grundvattenförekomster.

Enligt planbeskrivningen är utgångspunkten att avrinningen från planområdet inte ska öka och att dagvatten ska omhändertas i enlighet med kommunens policydokument.

Nödändigt utrymme för föreslagna dagvattenlösningar behöver säkerställas i plankartan. Genom att exempelvis ange anläggningens fysiska utbredning (även djup) kan förutsättningarna för att klara ett visst dagvattenflöde indirekt regleras.

##### *Hälsa och säkerhet - Översvämningsrisker*

Kommunen beskriver att det inte finns någon större översvämningsproblematik inom planområdet. Kommunen beskriver dock inte vad denna bedömning baseras på och vilka aspekter som har beaktats vid bedömningen, planen behöver därför kompletteras.

Kommunen anger att det vid behov finns möjlighet att förbättra markens lutning runt byggnaderna. Kommunen tar också upp att ytledes avrinningsvägar till OK-dammarna ska värnas. Det är bra att kommunen belyser frågorna. Men om åtgärderna är en förutsättning för planerad markanvändning behöver kommunen säkerställa att åtgärden genomförs.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att vid dimensionering av dagvattenanläggningar behöver man utgå från höga flöden, d.v.s. medräknat klimatfaktor.

Mer information finns i "Rekommendationer för hantering av översvämnning till följd av skyfall" (Fakta 2018:5), utgiven av länsstyrelserna i Stockholm och Västra Götaland.

##### *Hälsa och säkerhet - Markföroreningar*

Länsstyrelsen har inga synpunkter på den beskrivning som kommunen gjort angående hur man kommer att ta hänsyn till föroreningarna i marken

vid uppförande av byggnader och bostäder. Men Länsstyrelsen ifrågasätter om planbestämmelsen under markens anordnande och vegetation följer tydlighetskraven i PBL. Formuleringen ”På grund av föroreningar i jorden ska anläggningar utföras på ett sådant sätt att de inte orsakar exponering för befintlig jord” är svårtolkad och Länsstyrelsen har svårt att avgöra om denna planbestämmelse verkligen säkerställer de restriktioner som behövs med anledning av föroreningar i mark.

Inför granskningskedet ska kompletterande markundersökningar göras i grönytan inom planområdet. Med anledning av dessa kompletteringar går det inte att utesluta att Länsstyrelsen har ytterligare synpunkter i senare skede. Risk för spridning av markföroreningar via dagvatten ska särskilt uppmärksammas.

#### *Hälsa och säkerhet - Geoteknik*

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat synpunkter på hanteringen av geotekniska risker i detaljplanen, se bifogat yttrande daterat 2021-04-13.

Särskilt lyfter SGI den stödmur som finns inom planområdet. Det krävs en kompletterande utredning för att säkerställa bärförmåga samt hållbarhet över tid. Länsstyrelsen delar SGI synpunkter.

#### Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

#### *Naturmiljö*

För att på ett kostnadseffektivt sätt skapa en god bebyggd miljö, med biologisk mångfald, attraktiva vistelsemiljöer för de boende och stabilitet i ett förändrat klimat, behöver kommunen tidigt fundera över hur ekosystemtjänsterna kan utnyttjas och utvecklas inom och i anslutning till området.

Ekosystemtjänster är de nyttor och tjänster som naturen tillhandahåller, såsom luft- och vattenrening, temperaturreglering, bullerdämning, pollinering, livsmedel och estetiska värden. Exempelvis kan träd (inhemska) planteras som dämpar buller, renar luft, buffrar mot översvämningar vid skyfall och ger skugga vid värmeböljor, fågel- och fladdermusholkar sätts upp (en fladdermus kan äta 7000 myggor på ett dygn! Fladdermöss är dock ljuskäns-

liga och holkar bör sättas upp i lägen skyddade från belysning), och blommor samt blommande träd och buskar planteras.

Istället för gräsmattor som behöver klippas ofta, kan delar av området sättas av som blommande äng, som istället slås två gånger per säsong och skapar värden för fjärilar och andra pollinatörer som bidrar till rikare skördar i området. Med fördel väljs arter som är torktåliga och i stor utsträckning ”sköter sig själva”. Läs gärna mer och inspireras på Boverkets sida: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/ekosystemtjanster/>

Det är positivt om en del befintlig vegetation kan bevaras inom området, företrädesvis grövre träd. Kommunen bör också titta på området i ett landskapsperspektiv och planera för en fungerande grönstruktur genom området.

De träd som finns inom planområdet uppger kommunen inte är alléträd eller särskilt skyddsvärda träd. Det är positivt om kommunen kan försöka spara så många träd som möjligt.

I övrigt har Länsstyrelsen inga särskilda synpunkter på denna plan då fastigheten redan är kraftigt exploaterad och inte består av så mycket naturmiljö.

#### *Koppling till miljömålen*

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

#### Synpunkter enligt annan lagstiftning

##### *Kulturmiljö - Arkeologi*

Ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning är inkommen. Arkeologisk förundersökning ska utföras. Resultat av undersökningen ligger till grund för kommande bedömning, samt vilka ytterligare arkeologiska åtgärder som kan komma att krävas.

2021-08-17

### Kulturmiljölagen och övriga kulturvärden

Områden med kommunalt utpekade övriga kulturvärden i form av Stenvägen och St Birgittas kyrkogård omger aktuellt planområde väster ut samt i nordöst. Kyrkogården med dess kapell är även skyddad enligt Kulturmiljölagens 4 kap – Kyrkliga kulturminnen.

Kommunen nämner i planbeskrivningen att utformningen av planområdets bebyggelse är av stor betydelse genom dess närhet till utpekade kulturvärden samt skala och placering i staden, bland annat som fond till ett av kyrkogårdens huvudstråk. Kommunen uppmanas att arbeta vidare med gestaltungsfrågan inom planarbetet t ex på grund av dess påverkan på upplevelsen av den skyddade kulturmiljön – St Birgittas kyrkogård. Det övervägs med fördel även om plankartan bör kompletteras med någon form av utformningsbestämmelser mm, utifrån ett framtagande av exempelvis kortfattade gestaltungsprinciper eller motsvarande för planområdet.

Vidare nämner kommunen i planbeskrivningen olika anpassningar till den utpekade kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen utmed Norra Bergvägen genom nockhöjd kombinerat med byggnadshöjd, anpassad nockhöjd samt det illustrerade vinkelställda utförandet som bildar en halvöppen gårdsbildning likt befintlig struktur inom Stenvägen. Med fördel övervägs denna anpassning (nockhöjd kombinerat med byggnadshöjd) utmed hela sträckningen - Norra Bergvägen, samt att det illustrerade vinkelställda utförandet i nordvästra hörnet av kvarteret säkerställs i något högre utsträckning via plankartan.

De angivna höjderna i detaljplanen bedöms möjliggöra 4-5 våningar mot sydväst, 6-7 vån mot nordväst och sydöst samt 14-15 vån mot kyrkogården i nordöstra delen av planområdet.

Den angivna skalan, som innebär en betydande ökning även i förhållande till befintlig bebyggelse i kv Fältspaten 1, motiverar ytterligare att kommunen utvecklar planarbetet vidare avseende gestaltungsfrågan av betydelse både för närbelägna kulturvärden men även stads-/landskapsbilden i stort. Kommunen uppmanas härav att förslagsvis arbeta vidare med framtagande av vyer, exempelvis via fotomontage eller motsvarande, av betydelse för

upplevelsen av föreslagen ny bebyggelse och dess eventuella påverkan på dess omgivningar.

Länsstyrelsen vill gärna uppmantra kommunen till att arbeta vidare med gestaltungsfrågan och förhållningssätt till närliggande kulturmiljöer för att skapa goda förutsättningar för gestaltad livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling.

### Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Bemötande och kommentarer:

#### *MKN vatten, dagvatten och skyfall*

Skövde kommuns bedömning är att detaljplanens genomförande inte påverkar möjligheterna att uppnå de antagna miljö kvalitetsnormerna för Ösans vatten. Ett genomförande kan bidra till en ökad möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten. Bedömningen grundas på att planförslaget syftar till att en befintlig asfalterad parkeringsyta ska omvandlas till bostadsbebyggelse med ett gårdsbjälklag.

Ett förslag till dagvattenhanteringsplan har påbörjats. Av förslaget framgår att det kommer vara möjligt att hantera dagvatten i enlighet med Skövde kommuns policy för dagvattenhantering. Av förslaget framgår även att det kommer vara möjligt att höjdsätta marken så att det blir ett fall bort från byggnaderna. De lösningar som förslaget redovisar är möjliga att genomföra inom detaljplanens ramar. Den färdiga lösningen arbetas bäst fram i kommande projektering som följer efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Efter samrådet har bedömningen av situationen vid skyfall fördjupats. Planhandlingarna har kompletterats med en utförligare beskrivning av situationen och förslag till åtgärder, som även ligger till grund för tillkommande planbestämmelser.

I planarbetet medverkar bl. a. Skövde kommuns VA-chef, klimatanpassningsstrateg, projektdeltagare från Gata och natur samt exploatörens markentreprenör. Bedömningar och åtgärder arbetas fram i samverkan.

### **Geoteknik**

Skicket på stödmuren är irrelevant för att bedöma markens lämplighet för den föreslagna användningen. Stödmuren kommer till största delen förlora sin nuvarande funktion eftersom marken kommer fyllas ut mot den nya bebyggelsen. Den kvarvarande delen längs en kortare sträcka av den nya gång- och cykelvägen kommer vara synlig och enkel att renovera eller ersätta vid behov. Stödmuren står inom Glimmern 1 och fastighetsägaren ansvarar för skicket och underhållet.

### **Naturmiljö**

Precis som länsstyrelsen skriver är fastigheten redan kraftigt exploaterad. Det planerade gårdsbjälklaget ger möjligheter att tillföra vegetation. Skövde kommun avser även att plantera nya träd inom planområdet, vilket framgår av planbeskrivningen.

### **Arkeologi**

Efter samrådet har en avgränsande arkeologisk förundersökning genomförts utan att några fynd påträffats.

### **Gestaltning**

Plankartan har bearbetats med kompletterande gränser och bestämmelser om utformning. Text och illustrationer i planbeskrivningen har bearbetats. Handlingarna har kompletterats med en gestaltungsbilaga.

Kompletterande utformningsbestämmelser reglerar bland annat takform, placering av entréer, fasadmaterial och färgsättning. Bestämmelserna syftar både till att bebyggelsen ska anpassas till den befintliga bebyggelsen med kulturmiljövärden och till att stärka intrycket av omsorg om gatumiljön, vilket främjar områdets attraktivitet och upplevelsen av trygghet i det offentliga rummet

Det planerade punkthusets placering och utbredning regleras striktare. I gengäld möjliggörs fler våningar än i samrådsförslaget (18 våningar sett från norr jämfört med 14 våningar i samrådsförslaget). Förändringen syftar till att punkthuset ska få en slankare form.

Skövde kommun delar länsstyrelsens uppfattning att läget och höjden förpliktigar till särskild omsorg om utformningen, kvaliteter som inte kan säkerställas genom endast reglering i detaljplan.

Gestaltningen och de arkitektoniska kvaliteterna bevakas vidare i bygglovsskedet med stadsarkitektens medverkan.

## **LANTMÄTERIMYNDIGHETEN**

### *Kommunala Lantmäterimyndigheten i Skövde*

I planbeskrivningen s. 35 första stycket anges att det kan bli aktuellt att bilda servitut eller 3D-område för parkeringsändamål om gult område i planen styckas av till egen fastighet, detta för att säkra parkeringsfrågan för centrumfastigheten (brunt område).

Lantmäterimyndigheten ser det som troligt att enbart servitutsbildning i ett sådant fall kommer att vara otillräckligt. Servitut fördelar enbart en rätt att nyttja ett visst område. En gemensamhetsanläggning fördelar dels en rätt att nyttja ett område men också en skyldighet att förvalta detta område och de anläggningar som ingår i gemensamhetsanläggningen. Ett framtida parkeringsgarage/däck skulle vara en större anläggning med ett flertal olika komponenter som rimligtvis förvaltas gemensamt av de fastigheter som nyttjar parkeringshuset (detta även om respektive fastighet parkerar i olika plan). En gemensamhetsanläggning kommer även att behöva bildas för att fördela ansvar även om parkeringen skulle utgå i ett 3d-utrymme.

Lantmäterimyndigheten ser gärna att texten på s. 35 kompletteras med information om att gemensamhetsanläggning troligtvis kommer att behöva bildas vid en avstyckning av norra halvan av kvarteret (gult område). Lantmäterimyndigheten anser inte att området behöver reserveras på plankartan med en g-bestämmelse, detta eftersom det teoretisk är möjligt för båda fastigheter att lösa parkeringsfrågan på egen hand.

### **Bemötande och kommentarer:**

Planbeskrivningen kompletteras med text om gemensamhetsanläggning.

2021-08-17

## KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH KOMMUNALFÖRBUND

### *Vård- och omsorgsnämnden*

Sektor vård och omsorg har granskat handlingarna i plansamrådet för Glimmern 1.

Sektor vård och omsorg har verksamhet i form av äldreboende inom Tomtegården 1 som gränsar till Glimmern 1. Tomtegården påverkas i samband med att 8 parkeringsplatser tas i anspråk för att förbättra in- och utfartsvägar samt anläggande av GC-väg.

I handlingarna ( Planbeskrivning s.25 ) framgår att befintligt servitut kan nyttjas för att ersätta behovet av p-platser. Sektor vård och omsorg ser positivt på en sådan lösning.

Några andra synpunkter föreligger inte.

#### Bemötande och kommentarer:

Projektledare på sektor samhällsbyggnad håller SVO och Fastighet uppdaterade under arbetets gång.

### *Miljösamverkan Östra Skaraborg*

Miljönämnden delar bedömningen i bullerutredningen att bebyggelsen bör ske med slutna fasader mot Norra Bergvägen. Föreslagen utformning av bebyggelsen i planområdets sydvästra del, som det redovisas i planbeskrivningen och bullerutredningen, är olämplig ur bullerhänsyn.

Vid lokalisering och utformning av de föreslagna underjordiska avfallsbehållarna på Fältspaten 1, samt vid övriga markarbeten på den fastigheten, ska hänsyn tas till befintliga energibrunnar.

Enligt bullerutredningen är det möjligt att klara bullerriktlinjerna för bebyggelsen som planeras vid Norra Bergvägen. Riktvärdena i trafikbullerförordningen anger de "värsta" bullernivåer som människor ska behöva tåla och om bullersituationen kan förbättras ytterligare, till exempel genom slutna fasader mot bullrande vägar, bör det genomföras. Det framgår inte av planbeskrivningen varför utformning med slutna fasad i vinkeln mellan byggnaderna skulle motverka "ett tryggt och attraktivt gaturum" eller varför det anses vara viktigare än människornas boendemiljö.

Att döma av bullerutredningen uppfyller inte den illustrerade byggnaden i planområdets sydvästra del alla riktvärden för trafikbuller. Bostadsbebyggelse här behöver utformas på ett från bullersynpunkt bättre sätt. Det är positivt att det finns en planbestämmelse om trafikbuller.

#### Bemötande och kommentarer:

Planbeskrivningens avsnitt om trafikbuller har bearbetats för att förtydligas. Ett förslag i trafikbullerutredningen är att utforma fasaden mot Gamla Kungsvägen helt utan fönster. En sådan utformning skulle kunna ha en kraftigt negativ påverkan på upplevelsen av gaturummet. En mer tilltalande lösning skulle vara att utforma och placera byggnaderna så att de skärmar av trafikbuller på samma sätt som den planerade bebyggelsen i norra delen av planområdet.

Förutsättningarna för underjordsbehållarna studeras vidare efter att Miljönämnden uppmärksammat om energibrunnarna.

## ÖVRIGA REMISSINSTANSER

### *Hyresgästföreningen*

Vi är positiva till att det byggs hyreslägenheter på rimligt centrala lägen. Vi har tagit del av handlingarna och tycker det är ett bra utnyttjande av befintlig mark. Vi vill påpeka att närheten av livsmedelsaffär, täta allmänna kommunikationer och promenadavstånd till Skövde centrum är stora fördelar.

Det är några punkter vi vill lyfta fram. Vi tror att det är viktigt att förbättringarna för trafik på Gamla Kungsvägen, Norra bergvägen och S:ta Birgittas väg samt gång och cykelvägar är färdigbyggda så långt som går när byggnationen av garage och bostadshus börjar. Det är mycket trafik utmed nämnda gator och det skulle underlätta för byggverksamheten och trafiken till och från byggena om den vanliga trafiken flyter på som vanligt. Det skulle också underlätta för trafik till och från Rödfyran och övrigt boende i området under den tid som byggnationen pågår.

Vi ser att man tagit hänsyn till behovet av parkeringar och vi förutsätter att den beräkningsgrund man använder täcker behovet. Det är periodvis mycket bilar på Kvantums parkering. Sen tillkommer alla nya lägenheter. Det kanske kan vara på sin

plats att planera för laddstolpar för elbilar i garagen. Både för boende, de som jobbar i "Kvantumhuset" och kunder med flera.

Vi har tolkat underlaget som att höjden på de nya husen anpassas till befintlig byggnation. Det gäller västra sidan av Norra Bergvägen, Fältspaten och Rödfyran. Det är bra då man uppfattar byggnationen som enhetlig.

Vi tycker det är mycket bra att man föreslår en annan infart för gods till Kvantum. Den kommer att underlätta trafiksituationen i korsningen Norra Bergvägen och Gamla Kungsvägen.

Vi vill i vanlig ordning påpeka vikten av att byggnaderna uppförs på ett klimat- och miljövänligt sätt med så kallad cirkulär ekonomi, icke giftiga material och byggnation som kräver minimal uppvärmning och elkonsumtion. Vi tror att fler och fler kommer att efterfråga det och då är det bra om Skövde ligger i framkant med sådana krav/önskemål.

#### Bemötande och kommentarer:

Frågan om ordningen för genomförandet har lyfts till diskussion, men den preliminära ordningen kvarstår som förut.

Förslaget om laddstolpar styrs inte av detaljplanen utan bestäms av fastighetsägaren, som tagit del av synpunkterna. Planförslaget har tagit höjd för ett eventuellt ökat effektbehov genom att möjliggöra för en ny nätstation inom planområdet (i området med beteckningen EP).

Högsta tillåtna nockhöjder i planförslaget har bearbetats efter samrådet. Planförslaget möjliggör fortfarande för högre byggnader än de befintliga. Illustrationer har bearbetats för att bli tydligare.

Byggnadernas utformning och tekniska egenskaper styrs inte av detaljplanen utan bestäms i kommande projektering. De synpunkter som Hyresgästföreningen framför stämmer väl överens med de intentioner som fastighetsägaren presenterat för Skövde kommun.

#### *PostNord*

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna

placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

#### Bemötande och kommentarer:

Placering av fastighetsboxar styrs inte av detaljplanen utan hanteras i den fortsatta projekteringen. Fastighetsägaren är medveten om att fastighetsboxar ska placeras i entréplan.

#### *Skanova*

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika lägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningensåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

#### Bemötande och kommentarer:

Skövde kommun har bra underlag och kommunikation om de berörda ledningarna med representant för Skanova.

2021-08-17

### *Förvaltningen för kulturutveckling, Västra götalandregionen*

Västergötlands museum/Västarvet har i samverkan med Skövde kommun utarbetat ett underlag till kulturmiljöprogram för Skövde kommun. Åren 2009-10 genomfördes arbetet med att uppdatera äldre kulturmiljöunderlag för centralorten, och utöver redan kända objekt och kulturmiljöer uppmärksammades ett antal nya. Ett av de områden som uppmärksammades i 2009-10 års arbete är Billingsluttningen, som indelades i flera delområden, bl.a. Sankta Birgittas kyrkogård och Stenvägen med kringliggande kvarter. Det aktuella planområdet ligger inte inom den utvärderade kulturmiljön, men alldeles intill, vilket mycket riktigt nämns i planbeskrivningen.

Förvaltningen för kulturutveckling ser med tillfredsställelse att planområdet inte ligger inom de uppmärksammade kulturmiljöerna, men vill samtidigt påpeka att området ligger i så nära anslutning till dessa att kulturmiljöerna ändå riskerar att påverkas. Det som främst bedöms kunna påverka omgivande kulturmiljöer är den planerade bebyggelsens höjd.

Då högsta tillåtna nockhöjd och byggnadshöjd anges i förhållande till angivet nollplan är det svårt att avgöra de planerade byggnadernas höjd, vilket försvårar möjligheten att bedöma påverkan på befintlig kulturmiljö.

Utifrån angivna nivåkurvor på plankartan förefaller dock de planerade lamellhusen tillåtas få en nockhöjd på ca 22 resp. 25 meter och punkthuset hela 45 meter. Lamellhusen skulle därmed tillåtas bli betydligt mycket högre än de befintliga lamellhusen i kvarteret Sandstenen på andra sidan av Norra Bergvägen, vars nockhöjd enligt äldre ritningar torde uppgå till ca 15 meter. Denna skillnad i byggnadernas höjd framgår inte på de skisser som presenteras på sidan 19 i planbeskrivningen. På dessa skisser upplevs bostadshusen i kvarteret Sandstenen snarare som högre än de planerade husen i kvarteret Glimmern, varför skisserna enligt undertecknad bör förtydligas. För att de planerade lamellhusen skall harmoniera med de befintliga flerbostadshusens placering vid Norra Bergvägen vore det dessutom lämpligt att det planerade lamellhuset utefter denna gata placeras så att större avstånd till gatan erhålls, liknande utförandet på gatans västra sida.

Att komplettera kvarteret Glimmern med flerbostadshus i halvöppen kvarters-struktur istället för den nuvarande parkeringsytan kan, med en gestaltning som tar hänsyn till befintliga kulturhistoriska värden, vara positivt för området. Ett punkt-hus med 45 meters nockhöjd är emellertid ett helt främmande inslag i Billingsluttningens bebyggelsemiljö, där områdets ursprungliga punkthus i kvarteret Orstenen omfattar 4-5 våningar, vilket sannolikt bara är en tredjedel av det planerade punkthusets våningsantal.

I sammanhanget är det relevant att studera avståndet mellan de planerade lamellhusen och punkthuset och jämföra med hur områden med lamellhus respektive punkt- och skivhus planerades vid den tid som Billingsluttningen bebyggdes. Som exempel kan nämnas att lägre lamellhus om tre våningar ofta planerades med minst 15-20 meters mellanrum, medan högre punkt- och skivhus om åtta våningar ofta placerades med upp till 40 meters mellanrum. I det perspektivet upplevs avståndet mellan det östra lamellhuset och punkthuset i planen som mycket litet.

#### Bemötande och kommentarer:

##### *Om höjder och volymer*

Den planerade bebyggelsens volymer, höjder och placering speglar vår tid, med andra krav och en annan syn på exploateringsgrad och täthet, än då byggnaderna på Sandstenen och Orstenen uppfördes. Skövde kommuns bedömning är att planförslaget kommer ha en måttligt påverkan på de befintliga kulturmiljövärdena runt Glimmern 1.

Det äldre bostadsområdet som helhet och de enskilda byggnaderna kommer inte påverkas direkt. Förslaget innebär inte någon förtätning eller förändring av strukturen på västra sidan av Norra Bergvägen. Kyrkogården kommer påverkas av skugga från punkthuset, som framgår av skuggstudien i planbeskrivningen, samt av att punkthuset kommer utgöra ett fondmotiv vid ett stråk. Påverkan på kyrkogårdsmiljön bedöms som måttlig. Med en genomarbetad och kvalitativ utformning kan punkthuset utgöra ett tilltalande fondmotiv.

Planförslagets tillåtna nockhöjder och byggnadshöjder har bearbetats efter samrådet. Planförslaget möjliggör fortfarande för högre byggnader än de



befintliga, men marginalerna till kommande projektering har minskats något. Planbeskrivningen har kompletterats med illustrationer där relationen till befintlig bebyggelse framgår tydligare.

Jämfört med de befintliga byggnaderna kommer de nya lamellhusen vara placerade med en viss förskjutning längs Norra Bergvägen. Intrycket av de nya byggnadernas höjd påverkas i illustrationerna av att de befintliga byggnaderna står längre fram i förgrunden.

Efter samrådet regleras det planerade punkthusets placering och utbredning striktare. I gengäld möjliggörs fler våningar än i samrådsförslaget (18 våningar sett från norr jämfört med 14 våningar i samrådsförslaget). Förändringen syftar till att punkthuset ska få en slankare form och att öka avståndet till övriga byggnader.

#### *Stadsmässiga kvaliteter eftersträvas*

Redan i tidig dialog med fastighetsägaren har Skövde kommuns bedömning varit att det skulle vara önskvärt att placera byggnaderna närmare gatan, utan förgårdsmark. Ambitionen är att skapa mer direkt kontakt mellan gata och entréer, samt lokaler i entréplanet mot Norra Bergvägen, för att tillföra gatan mer stadsmässiga kvaliteter.

Handlingarna har kompletterats med en gestaltungsbilaga. Plankartan har bearbetats med kompletterande gränser och bestämmelser om utformning. Text och illustrationer i planbeskrivningen har bearbetats. Kompletterande utformningsbestämmelser reglerar bland annat takform, placering av entréer, fasadmateriell och färgsättning. Bestämmelserna syftar både till att bebyggelsen ska anpassas till den befintliga bebyggelsen med kulturmiljövärden och till att stärka intrycket av omsorg om gatumiljön, vilket främjar områdets attraktivitet och upplevelsen av trygghet i det offentliga rummet.

Gestaltningen och de arkitektoniska kvaliteterna bevakas vidare i bygglovsskedet med stadsarkitektens medverkan.

#### *Västtrafik*

Västtrafik ser positivt på att förtätning av bostäder och verksamheter sker i anslutning till befintlig kollektivtrafik, samt att mark tas i anspråk för att kunna bredda gång- och cykelvägar. Det är också positivt att kvartersmark tas i anspråk vid Norra Bergvägen för att möjliggöra för en bättre utrustad busshållplats.

Det finns mycket goda förutsättningar för att öka det hållbara resandet till planområdet. För att det ska ske så är det viktigt att tydliga och trygga gångstråk finns mellan entréer till fastigheten Glimmern och hela vägen fram till gång- och cykelvägar samt till övergångsstället på S:ta Birgittas väg.

Biltrafiken till parkeringsdäck kommer korsa gångtrafikens stråk mellan torgytan framför Glimmern och gc-väg utmed S:ta Birgittas väg, vilket sannolikt kommer att upplevas som stressande och otryggt, särskilt för barn och funktionshindrade. In- och utfart till parkeringsdäck bör ses över i syfte att skapa en tryggare miljö för de oskyddade trafikanterna.

Det bör skapas utrymme för cykelparkering med plats för lastcyklar i nära anslutning till entréer. En del av parkeringsdäcket kan med fördel utformas som en attraktiv cykelparkering.

Det är också viktigt med gena, tydliga, trafiksäkra och tillgänglighetsanpassade gångvägar mellan hållplatserna på Norra Bergvägen och planområdets bostäder och verksamheter.

#### *Bemötande och kommentarer:*

Skövde kommun delar Västtrafiks uppfattning om vikten av tydliga och trygga gångstråk och tillgång till cykelparkeringar. Fastighetsägaren har uppmärksamats om synpunkterna. Planförslaget rymmer goda möjligheter för exploatören att fånga upp dessa förslag i det fortsatta arbetet med utformning och projektering.

En utmaning som kräver extra eftertanke och omsorg är det stråk som Västtrafik lyfter fram, där oskyddade trafikanter och biltrafik till parkeringsutrymmen korsar varandra. Fastighetsägaren har uppmanats att studera detta noggrannare och ett mer bearbetat förslag har tagits fram som redovisas i planbeskrivningen och i den tillkommande gestaltungsbilagan.

2021-08-17

En annan utmaning är att den höga exploateringen medför att ett stort antal parkeringsplatser och förrådsutrymmen tar plats på entréplanet, vilket kommer påverka intrycket av entréplanets fasader mot norr, öster och söder (mot väster ska verksamhetslokaler anordnas i entréplanet). Även den utformningen behöver ägnas särskild eftertanke och omsorg för att stråken förbi byggnaden ska upplevas trygga.

Delar som kommer ha en positiv inverkan på upplevelsen av trygghet är att entréer kommer placeras mot samtliga gångstråk. Mot Norra Bergvägen ska verksamhetslokaler anordnas i entréplanet. Uppe på gårdsbjälklaget ska vistelseytor anläggas på den östra delen, mot den nya gång- och cykelvägen. Tillkommande bostäder med fönster och balkonger mot gångstråken kommer också vara ett positivt bidrag till upplevelsen av trygghet.

Plankartan har kompletterats med utformningsbestämmelser som bland annat reglerar att det ska finnas entréer mot angränsande allmän plats eller liknande publik plats inom kvartersmarken. Avsikten är att säkerställa en utformning som främjar god tillgänglighet, upplevelse av trygghet och förutsättningar för stadsliv. Tillkommande bestämmelser om fasadmateriell syftar till att stärka intrycket av omsorg om gatumiljön, för att främja områdets attraktivitet och upplevelsen av trygghet i det offentliga rummet.

Gestaltningen och de arkitektoniska kvaliteterna bevakas vidare i bygglovsskedet med stadsarkitektens medverkan.

## ÖVRIGA

### *Sandstenen 2 - hyresgäst*

Den föreslagna markanvändningen inom Glimmern 1 är enligt ÖP 2025 avsedd för verksamheter och den föreslagna detaljplanens förslag att komplettera med fastigheter för bostadsändamål bryter mot ÖP 2025 markanvändningskarta.

Förtätningen med bostadsbebyggelse utmed Norra Bergvägen kommer i ordets rätta bemärkelse bli tät. Då fastighet för bostadsändamål (Hus 1) kommer ligga parallellt utmed Norra Bergvägen, med balkonger hängande ut över gång-/cykelbanor, kommer

Hus 1 att täta samman hela gatubilden för boende i Sandstenen 2 (Norra Bergvägen 11, 13, 17). Om man jämför med bebyggelsen på båda sidor av Norra Bergvägen, d.v.s. Orstenen 1 samt Fältspaten 1, så blir förtätningen inte alls påverkad på samma sätt. Detta då Orstenen 1 ligger diagonalt riktade mot Norra Bergvägen samt att både Orstenen 1 och Fältspaten 1 har ytor mellan bebyggelse och cykelbanor/trottoar. Att hus 1 och hus 2 dessutom kommer vara högre än Sandstenen 2 kommer göra upplevelsen av förtätningen än större.

Den planerade in- och utfarten till bostadsbebyggelsen på Glimmern 1 kommer ge en ökad trafiksituation på Norra Bergvägen. Detta kommer ge en ökad trafik som passerar gång- och cykelbana. Det kommer även bli en påverkan på parkeringsytan vid Fältspaten 1, med svårigheter att ta sig in och ut från parkeringen pga det ökade trafikflödet. Även den planerade avfallshanteringen från Glimmern 1 kommer ge en ökad problematik för gång- och cykelöverfart samt för befintlig parkering vid Fältspaten 1.

Den ökade trafiken in till bostadsbebyggelse på Glimmern 1 kommer även medföra en ökad trafikbullersituation för boende utmed Norra Bergvägen. Trafikbullerutredningarna som gjorts har enbart tagit hänsyn till de planerade nybyggnationerna, inte till redan befintlig byggnation utmed Norra Bergvägen.

Sandstenen och Orstenen och övriga hus i området på Billingsluttningen ingår i Skövde kommuns kulturmiljöprogram. Kulturmiljön på Billingsluttningen är av mycket stort kulturhistoriskt värde då det är Skaraborgs största sammanhängande stadsmiljö med välbevarad bostadsbebyggelse från 1950- och 60-talen.

På Sankta Birgittas kyrkogård från 1940-talet finns kapellbyggnad, gångar, gravvårdar samt förhistoriska fornlämningar och sentida kalkbrukslämningar, samtliga fasta fornlämningar enligt kulturminneslagen.

Att mittemellan dessa båda, viktiga kulturella områden placera bebyggelsen av ett högt modernt punkthus påverkar hela stadsbilden på ett mycket negativt sätt, som överhuvudtaget inte passar in i ovanstående beskriven miljö.

I detaljplanen för Glimmern 1 finns inga uppgifter beskrivna angående skyddsåtgärder, begränsningar

och försiktighetsmått angående hur närliggande permanentbostäder samt framförallt det befintliga vårdboendet kommer att påverkas av buller från den planerade byggnationen.

Det området på Billingsluttningen där bland annat Sandstenen och Orstenen ingår är ett tätbebyggt område där många olika slags människor bor. På området finns det lummighet med träd och buskage men dålig belysning, varför området känns otryggt att gå omkring i på dygnets mörka timmar. Som hundägare och kvinna använder jag därför Norra Bergvägen som promenadstråk efter mörkrets inträde, eftersom det ger mig en ökad trygghetskänsla att gå där det finns öppnare, belysta ytor, än det gör inne i bostadsområdet. Det kanske är en falsk trygghet, men likväl är det så jag och andra kvinnliga hundägare eller för den delen kvinnor utan hund, känner. Att då förtäta den öppna, trygga känslan utmed Norra Bergvägen med nybyggnation på Glimmern 1, känns för mig och andra kvinnor, både jobbigt och skrämmande.

#### Bemötande och kommentarer:

*Förslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner*  
Även om den förslagna markanvändningen kan betraktas som en avvikelse mot översiktsplanens markanvändningskarta är Skövde kommuns bedömning att planförslaget är förenligt med intentionerna i översiktsplanen, som t. ex. att befintlig infrastruktur ska nyttjas effektivt, att ny bebyggelse ska planeras så att den bidrar till minsta möjliga resandeökning med bil och att mera centralt belägna områden primärt ska upplåtas för byggnation med högre exploateringsgrad.

Balkonger tillåts kraga ut över gång- och cykelbanan norr och nordöst om Glimmern 1, men inte över Norra Bergvägens gång- och cykelbana. De flesta balkonger kommer mest sannolikt vara placerade inåt gården, med tanke på väderstreck och för att nå avskildhet från trafikbuller.

#### *Förtätningen innebär en påtaglig förändring*

Det stämmer att planförslaget möjliggör en förtätning med en högre exploateringsgrad och högre täthet än befintlig bebyggelse på Billingsluttningen. Skövde kommun betraktar det som ett positivt tillskott i staden och har samtidigt förståelse för att det kommer upplevas som en påtaglig förändring

för närboende. Skövde kommun vill lyfta fram de kvaliteter som kommer tillföras området, som mer stadsliv, möjligheter att utveckla det lokala centrum som finns, förbättra allmänna gång- och cykelstråk och bättre förutsättningar att resa bekvämt med kollektivtrafik.

#### *Påverkan på trafiksituationen bedöms som liten*

Planförslaget kan förväntas medföra en måttlig ökning av trafiken i området. För att undvika kraftig negativ påverkan på trafiksituationen har det varit av stor vikt att in- och utfart ska delas med Fältspaten, istället för att ytterligare en in- och utfart tillskapas.

#### *Påverkan på parkeringsytan bedöms som liten*

Påverkan på parkeringsytan på Fältspaten bedöms som måttlig eftersom infart till garaget på Glimmern placeras så långt västerut som möjligt.

#### *Avfallshämtningen har lösts i dialog med flera parter*

Det har varit utmanande att lösa avfallshämtningen och flera olika alternativ har studerats under planarbetet. Det aktuella förslaget är det som har bedömts bäst ur flera aspekter. Förslaget har arbetats fram i dialog med Skövdebostäder och AÖS och har godtagits av sektor samhällsbyggnad, Gata och natur, med vissa förbehåll, bland annat att hämtning måste ske på bestämda tider utanför rusningstid. Detta ska säkerställas med en lokal trafikföreskrift.

#### *Konsekvenser i form av buller bedöms som måttliga*

Det är byggherrens ansvar att se till att ljudnivåerna ligger under riktvärdena för buller från byggplatser. Under byggtiden tillämpas riktvärden i Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser, vilket medför godtagbara bullernivåer för omkringboende. Verksamhetsutövare som utför bullrande anläggningsarbeten och andra jämförbara åtgärder, måste fortlöpande planera och kontrollera sin verksamhet. Tillsyn utövas av Miljösamverkan Östra Skaraborg.

#### *Vikten av arkitektoniska kvaliteter*

Skövde kommun delar uppfattningen om att ett högt och modernt punkthus kommer påverka stadsbilden. Det kan variera mellan olika personer om påverkan uppfattas om negativ eller positiv. Det

2021-08-17

är större chans att fler uppfattar tillskottet som positivt om byggnaden utformas väl och med omsorg om gestaltningen. Läget och höjden förpliktigar till särskild omsorg om utformningen, kvaliteter som inte kan säkerställas genom endast reglering i detaljplan. Gestaltningen och de arkitektoniska kvaliteterna bevakas vidare i bygglovsskedet med stadsarkitektens medverkan.

#### *Måttlig påverkan på kulturmiljövården*

Det äldre bostadsområdet som helhet och de enskilda byggnaderna kommer inte påverkas direkt. Förslaget innebär inte någon förtätning eller förändring av strukturen på västra sidan av Norra Bergvägen. Kyrkogården kommer påverkas av skugga från punkthuset, som framgår av skuggstudien i planbeskrivningen, samt av att punkthuset kommer utgöra ett fondmotiv vid ett stråk. Påverkan på kyrkogårdsmiljön bedöms som måttlig. Med en genomarbetad och kvalitativ utformning kan punkthuset utgöra ett tilltalande fondmotiv.

#### *Trygghetsaspekten lyfts i arbetet*

Betydelsen av trygga gångstråk har lyfts även av Västtrafik under samrådet och Skövde kommun delar uppfattningen om vikten av att utforma trygga miljöer.

Upplevelse av trygghet kan variera mellan olika personer i olika sammanhang. Vanligtvis anses att upplevd trygghet gynnas av blandad bebyggelse och gångvänliga miljöer, där det är större chans att fler människor är i rörelse under större delen av dygnet. Ödsliga platser med dålig belysning kan ofta upplevas otrygga.

Fastighetsägaren har uppmärksamats om synpunkterna och planförslaget rymmer goda möjligheter att fånga upp trygghetsaspekter i det fortsatta arbetet med utformning och projektering.

I planförslaget eftersträvas en mer gångvänlig struktur och andra åtgärder för att göra det mer attraktivt att gå eller cykla.

En utmaning är att den höga exploateringen medför att ett stort antal parkeringsplatser och förrådsutrymmen tar plats på entréplanet, vilket kommer påverka intrycket av entréplanets fasader mot norr, öster och söder (mot väster ska verksamhetslokaler anordnas i entréplanet). Utformningen

behöver ägnas särskild eftertanke och omsorg för att stråken förbi byggnaden ska upplevas trygga.

Delar som kommer ha en positiv inverkan på upplevelsen av trygghet är att entréer kommer placeras mot samtliga gångstråk. Mot Norra Bergvägen ska verksamhetslokaler anordnas i entréplanet. Uppe på gårdsbjälklaget ska vistelseytor anläggas på den östra delen, mot den nya gång- och cykelvägen. Tillkommande bostäder med fönster och balkonger mot gångstråken kommer också vara ett positivt bidrag till upplevelsen av trygghet.

Plankartan har kompletterats med utformningsbestämmelser som bland annat reglerar att det ska finnas entréer mot angränsande allmän plats eller liknande publik plats inom kvartersmarken. Avsikten är att säkerställa en utformning som främjar god tillgänglighet, upplevelse av trygghet och förutsättningar för stadsliv. Även tillkommande bestämmelser om fasadmateriäl syftar till att stärka intrycket av omsorg om gatumiljön, för att främja områdets attraktivitet och upplevelsen av trygghet i det offentliga rummet.

## SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Med anledning av under detaljplanesamrådet inkomna synpunkter, föreslås följande förändringar och tillägg göras i detaljplanen:

### Plankarta

- Bestämmelser har tillkommit för att motverka översvämningsrisk vid skyfall.
- Bestämmelsen  $n_2$  reglerar att den ytledes rinnvägen från Fältspaten 1 till Norra Bergvägen ej får blockeras. Vid skyfall ska vatten kunna rinna ytledes från Fältspaten 1 ut till Norra Bergvägen, innan vattnet stiger till en nivå där det riskerar att rinna ner till källaren på Fältspaten.
- I nordvästra delen av Glimmern 1 finns bestämmelsen  $b_2$  som reglerar att byggnad ska utföras så att naturligt översvämande vatten upp till nivån 157,9 m över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion. Syftet är att byggnaden ska utformas på ett sådant sätt att den inte tar skada av vatten som vid skyfall avrinner längs den ytledes rinnvägen från Fältspaten 1 ut till Norra Bergvägen.
- Det planerade punkthusets placering och utbredning regleras striktare. I gengäld möjliggörs fler våningar än i samrådsförslaget (18 våningar sett från norr jämfört med 14 våningar i samrådsförslaget). Förändringen syftar till att punkthuset ska få en slankare form.
- Reglering av nockhöjder och byggnadshöjder har setts över och i några fall justerats något nedåt.
- Utformningsbestämmelser har tillkommit, som reglerar takform, placering av entréer, fasadmateriell och färgsättning.
- Planbestämmelse om markförening har bearbetats i samråd med MÖS och med Bygglov, för att bli tydligare.

### Planbeskrivning

- Avsnitt om skyfall har utvecklats med en fördjupad beskrivning av situationen och planerade åtgärder, samt kvarstående risker.
- Text om eventuellt framtida behov av gemensamhetsanläggning har tillkommit.

- Text och illustrationer har bearbetats och kompletterats för att ge en tydligare bild av planförslagets intentioner.
- Avsnitt om trafikbuller har förtydligats.

Andra större förändringar av detaljplaneförslaget som inte varit resultatet av samrådet föreslås vara att:

### Plankarta

- Plankartan har bearbetats med en ny programvara vilket medfört att beteckningar ändrats, t. ex. för bestämmelser om höjder och e-tal.
- En del av Fältspaten som ligger inom planområdet har kompletterats med egenskapsbestämmelser för att stämma bättre överens med bestämmelserna i gällande detaljplan.
- Inom byggrätten som är avsedd för garage med gårsbjälklag har bestämmelsen  $f_7$  tillkommit, för att möjliggöra att skärmtak över uteplats, lektyta eller liknande får uppföras på gårdsbjälklaget. Högsta tillåtna nockhöjd får i så fall överskridas med högst 2,0 m.
- Gränsen mellan gul kvartersmark och brun kvartersmark har justerats för att möjliggöra att en vändcirkel ryms helt inom den bruna kvartersmarken framför det planerade garaget.

### Planbeskrivning

- Uppgifter om total bruttoarea som möjliggörs har korrigerats.
- Avsnittet om planens huvuddrag har kompletterats med en utförligare beskrivning av det aktuella förslaget till byggnation.
- Avsnitt om riksintresse har kompletterats med ett förtydligande om MSA-område.
- Avsnitt om markförening har uppdaterats utifrån reviderad rapport och bearbetad planbestämmelse.
- Avsnitt om planerad bebyggelse har kompletterats med tydligare uppgifter om hur många lägenheter planförslaget möjliggör.

2021-08-17

---

Därutöver har förtydliganden och redaktionella justeringar som uppdragats under samrådstiden inarbetats i detaljplanen.

Inga sakägare har under samrådet framfört synpunkter mot planförslaget.

De synpunkter, som framförts under planarbetet, har avvägts mot intresset att planlägga området. Även allmänna intressen har därvid beaktats. Sektor samhällsbyggnad bedömer att detaljplaneförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

## KVARSTÅENDE SYNUNKTER

Skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet och bedömts inte fått dem helt tillgodosedda har inkommit från:

### *Övriga*

- Länsstyrelsen
- Västergötlands museum
- Sandstenen 2 - hyresgäst

Skövde 2021-08-17

## SKÖVDE KOMMUN

Sektor samhällsbyggnad

Caroline Hagström  
Samhällsbyggnadschef

Sigrid Boëthius Väärt  
Planarkitekt



**SKÖVDE**

Sektor samhällsbyggnad

Postadress 541 83 SKÖVDE Telefon 0500-49 80 00 Hemsida [www.skovde.se](http://www.skovde.se)

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum:

Diarienummer: PLAN.2019.31

Handläggare: Bodil Lorentzon



Kommunstyrelsen

### **Detaljplan för Glimmern 1**

#### **Beredning samhällsbyggnads förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta Detaljplan för Glimmern 1

#### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med bostadsbebyggelse och kompletterande verksamheter inom fastigheten Glimmern 1, samt att förbättra trafiksituationen runt fastigheten.

Mark som är planlagd för handel, kontor eller parkering övergår till kvartersmark för bostadsbebyggelse, centrumändamål och parkering. Byggrätten utökas för att möjliggöra tillkommande bebyggelse. Avgränsning runt allmän plats ses över för att förbättra trafiksituationen runt fastigheten. I enlighet med Skövde kommuns trafikstrategi ska gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras.

#### **Bakgrund**

KAB fastigheter vill utveckla sin fastighet Glimmern 1 genom framförallt förtätning med bostäder. I samband med att den utvecklingen möjliggörs är det även lämpligt att förbättra trafiksituationen och gatumiljöerna runt fastigheten.

Kommunstyrelsen beslutade 2020-10-12, § 179/20, att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en detaljplan för Glimmern 1.

#### **Förslaget**

I förslaget till byggnation ryms totalt ca 200 lägenheter. På nuvarande parkeringsyta framför Ica planeras bostadsbebyggelse med inslag av verksamheter i entréplanet mot Norra Bergvägen, samt garage i två våningar. Garaget ska tillgodose efterfrågan på bilplatser för både befintliga verksamheter och för tillkommande bostads-bebyggelse. Ovanpå garaget planeras en gårdsmiljö till bostäderna. Med hänsyn till påverkan på stadsbilden och närheten till andra miljöer med höga kulturmiljövärden förutsätts en särskilt omsorgsfull utformning. I den sydöstra delen av fastigheten planeras för ett parkeringsdäck, och ovanpå detta planeras ytterligare bostäder.

#### **Motivering av beslut**

Inkomna synpunkter och/eller invändningar som framförts under samrådtiden 2021-03-22 till 2021-04-19, har behandlats och bemötts i bifogad samrådsredogörelse.

Granskningen har ägt rum under tiden 2021-08-23 till 2021-09-13. Totalt har sex skrivelser inkommit, inget utan erinran. Inkomna synpunkter har behandlats och bemötts i bifogat



granskningsutlåtande. Nedan redovisas en kort sammanfattning av de större synpunkter och/eller invändningar mot förslaget som inkommit. Därtill vilka förändringar och tillägg till detaljplanen som föreslås.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver säkerställa att avrinningen från området inte kommer öka, och att de ställningstaganden som formuleras i kommunens policydokument får genomslag i dagvattenhanteringsplanen.

AÖS accepterar inte att hämtningsfordonet tvingas köra över gång- och cykelväg.

En hyresgäst inom fastigheten Sandstenen 2 anser att förslaget påverkar angränsande kulturmiljövärden, samt att det finns risk att angränsande bostadskvarter påverkas av ökade trafikbullervärden. Även behovet av att komplettera den geotekniska utredningen baserat på det nya bebyggelseförslaget understryks.

Med anledning av under granskningen inkomna synpunkter, föreslås följande förändringar och tillägg göras i detaljplanen:

Ett förtydligande angående att exploatören ska ta fram en dagvattenhanteringsplan i enlighet med exploateringsavtalet.

En kompletterad geoteknisk utredning har tagits fram, och slutsatserna från denna sammanfattas i planbeskrivningen.

En utredning för trafikbullerpåverkan på angränsande bebyggelse har tagits fram, som visar att fasadvärderna klarar Naturvårdserkets riktlinjer för när åtgärder behöver övervägas. Planbeskrivningen kompletteras med resultatet från denna.

Justering av planhandlingarna enligt ovan bedöms inte föranleda att planförslaget behöver ställas ut för ny granskning.

## **Handlingar som ingår i beslutet**

Samrådsredogörelse 2021-08-17

Plankarta antagande

Planbeskrivning antagande

Granskningsutlåtande 2021-12-06

Sektor samhällsbyggnad

Inger Carlsson  
Tf Samhällsbyggnadschef

Bodil Lorentzon  
Planarkitekt



# Detaljplan för Glimmern 1

## Granskningsutlåtande

Upprättad 2021-12-06

Dnr PLAN.2019.31  
Sektor samhällsbyggnad

2021-12-06

---

## INNEHÅLL

|  |   |
|--|---|
| FÖRSLAG TILL BESLUT                          | 3 |
| HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS  | 3 |
| Detaljplanesamråd                            | 3 |
| Granskning av detaljplan                     | 3 |
| INKOMNA YTTRANDE OCH BEMÖTANDE               | 5 |
| Länsstyrelsen                                | 5 |
| Länsstyrelsen Västra Götalands län           |   |
| Kommunala nämnder, bolag och kommunalförbund | 6 |
| Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS)       |   |
| Kultur- och fritidsnämnden                   |   |
| Övriga remissinstanser                       | 6 |
| PostNord                                     |   |
| Västrafik AB                                 |   |
| Övriga                                       | 7 |
| Hyresgäst inom Sandstenen 2                  |   |
| SAMMANFATTANDE BEDÖMNING                     | 9 |
| KVARSTÅENDE SYNPKTER                         | 9 |
| Synpunkter under samrådtiden                 | 9 |
| Övriga                                       |   |
| Synpunkter under Granskningen                | 9 |
| Övriga                                       |   |

## FÖRSLAG TILL BESLUT

Kommunfullmäktige föreslås med stöd av detta granskingsutlåtande antaga detaljplaneförslaget för Glimmern 1.

## HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

### DETALJPLANESAMRÅD

22/3 - 19/4 - 2021

Samråd pågick 2021-03-22 t.o.m. 2021-04-19. Inbjudan skickades ut med post 2021-03-18 till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, daterad 2021-03-11. Meddelande om samråd skickades samtidigt via e-post till berörda kommunala nämnder, förvaltningar och bolag samt till remissinstanser som kunde ha intresse av förslaget. Kungörelse om samrådet infördes 2021-03-20 i Skaraborgs Allehandan (SLA). Handlingarna fanns under samrådstitiden utställda i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida.

För en redogörelse över inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet och minnesanteckningar från samrådsmötet, se särskild samrådsredogörelse upprättad 2021-08-17.

### GRANSKNING AV DETALJPLAN

23/8 - 13/9 - 2021

Granskningstiden har pågått från 2021-08-23 t.o.m. 2021-09-13. Detaljplanens handlingar har under denna period visats i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida. Sista datum för att lämna synpunkter har varit 2021-09-13. Underrättelse skickades ut med post 2021-08-19 till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, samt via e-post till berörda kommunala nämnder, förvaltningar och bolag samt övriga remissinstanser som kunde ha intresse av förslaget.

De remissinstanser som beretts tillfälle att yttra sig redovisas på sidan 4.

2021-12-06

| Instans   | Yttrande utan synpunkt | Yttrande med synpunkt | Yttrande mot förslaget |
|---|------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Länsstyrelsen</b>                                |                        | x                     |                        |
| <b>Lantmäterimyndigheten i Skövde</b>               |                        |                       |                        |
| <b>Kommunala nämnder, bolag och kommunalförbund</b> |                        |                       |                        |
| Barn- och utbildningsnämnds arbetsutskott           |                        |                       |                        |
| Kultur- och fritidsnämnd                            |                        | x                     |                        |
| Vård- och omsorgsnämnd                              |                        |                       |                        |
| Servicenämndens arbetsutskott                       |                        |                       |                        |
| Socialnämnd   |                        |                       |                        |
| AB Skövdebostäder                                   |                        |                       |                        |
| Skövde Flygplats AB                                 |                        |                       |                        |
| Skövde Energi AB                                    |                        |                       |                        |
| Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS)              |                        |                       | x                      |
| Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS)                |                        |                       |                        |
| Räddningstjänsten Östra Skaraborg (RÖS)             |                        |                       |                        |
| Skaraborgs kommunalförbund                          |                        |                       |                        |
| <b>Kommunala råd</b>                                |                        |                       |                        |
| Brottsförebyggande rådet                            |                        |                       |                        |
| Kommunala pensionärsrådet                           |                        |                       |                        |
| Rådet för funktionshinderfrågor                     |                        |                       |                        |
| <b>Övriga remissinstanser</b>                       |                        |                       |                        |
| Hyresgästföreningen                                 |                        |                       |                        |
| Fastighetsägarna                                    |                        |                       |                        |
| FTI   |                        |                       |                        |
| Försvarsmakten                                      |                        |                       |                        |
| Luftfartsverket                                     |                        |                       |                        |
| Näringslivsforum i Skövde                           |                        |                       |                        |
| Polismyndigheten                                    |                        |                       |                        |
| PostNord  |                        | x                     |                        |
| Skanova (TeliaSonera)                               |                        |                       |                        |

| Instans                                | Yttrande utan synpunkt | Yttrande med synpunkt | Yttrande mot förslaget |
|--|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Skövde hembygdsförening                |                        |                       |                        |
| Skövde Näring                          |                        |                       |                        |
| Skövde stadsnät (Opto)                 |                        |                       |                        |
| Trafikverket                           |                        |                       |                        |
| Vattenfall Eldistribution AB           |                        |                       |                        |
| Västergötlands museum                  |                        |                       |                        |
| Västra götalandetsregionen             |                        |                       |                        |
| VGR Förvaltningen för kulturutveckling |                        |                       |                        |
| Västtrafik AB                          |                        | x                     |                        |
| <b>Sakägare</b>                        |                        |                       |                        |
| <b>Övriga</b>                          |                        |                       | 1                      |
| <b>Sammanräkning</b>                   |                        | 4                     | 2                      |

## INKOMNA YTTRANDE OCH BEMÖTANDE

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser med anmärkning, synpunkt och/eller erinran. Hela skrivelser, stycken eller citat redovisas i kursiv stil. Sektor samhällsbyggnads bemötande av skrivelserna markeras med grå ruta.

### LÄNSSTYRELSEN

*Länsstyrelsen Västra Götalands län  
Yttrandet i sin helhet.*

#### Länsstyrelsens samlade bedömning

*Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-  
degrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden  
att planen kan accepteras och därför inte kommer att  
prövas av Länsstyrelsen om den antas.*

#### Motiv för bedömningen

*Länsstyrelsen befarar inte att:*

- *Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)*
- *Mellankommunal samordning blir olämplig.*
- *Miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)*
- *Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)*
- *Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)*

#### Synpunkter på granskningshandlingen

*Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen, utifrån Länsstyrelsens lämnade synpunkter i samrådsskedet, har arbetat vidare på ett aktivt sätt med gestaltungsfrågorna och dess förhållande till befintliga berörda kulturvärden genom planbestämmelser i plankartan, utvecklade formuleringar i planbeskrivningen samt framtagande av gestaltungsplan tillhörande planen.*

*Kommunen har inte gjort några ytterligare förtydliganden angående dagvattenhanteringen i plankarta eller planbeskrivning. Man anger att en översiktlig*

*dagvattenplan ska tas fram i samband med det tekniska samrådet. Enligt planbeskrivningen är utgångspunkten att avrinningen från området inte ska öka samt att dagvatten ska omhändertas i enlighet med kommunens policydokument. Kommunen behöver säkerställa att dessa ställningstaganden får genomslag i dagvattenplanen, då det saknas planbestämmelser som reglerar omhändertagande av dagvatten.*

#### Synpunkter i övrigt

*Länsstyrelsen har i övrigt inga ytterligare synpunkter att tillföra planen.*

#### Bemötande och kommentarer:

Vad gäller frågan om hur kommunen säkerställer att avrinningen från området inte ökar, finns det två aspekter som talar mot att en sådan ökning sker.

Dels att den markyta som föreslås för nya bostäder till största del redan är hårdgjord idag. Det vill säga att det i princip inte går att hårdgöra mer än idag och därigenom förvärra situationen. Av bebyggelseförslaget framgår också att exploatören har ambitioner vad gäller gröna inslag som möjliggör för lokal hantering av dagvattnet.

Dels kommer exploatören via ett exploateringsavtal att avkrävas en dagvattenhanteringsplan som ska godkännas före byggsamrådet. Dagvattenhanteringsplanen ska följa *Riktlinjer för dagvattenhantering i Skövde kommun*, där det framgår att man i första hand ska använda LOD (dagvattnet tas omhand inom det område där det bildas, t.ex. genom infiltration eller perkolation) vid nyexploatering av bostadsområden. Den geotekniska utredning som tagits fram visar att LOD genom infiltration är genomförbart inom planområdet, med hänsyn till jordens sammansättning samt avståndet till grundvattnet.

Att dagvattnet omhändertas i enlighet med *Riktlinjer för dagvattenhantering i Skövde kommun* säkerställs alltså i två led; via ett exploateringsavtal och via godkännande i samband med byggsamrådet. Vad dagvattenhanteringsplanen ska innehålla styrs av de målsättningar som formuleras i riktlinjerna; till exempel att byggnader ska skyddas

2021-12-06

mot skador orsakade av dagvatten. För att visa på detta ska dagvattenhanteringsplanen utgöras av en situationsplan med detaljlösningar, samt en beskrivande textdel om hur dagvattenhanteringen skall utföras. Det förslag till dagvattenhanteringsplan som har tagits fram för Glimmern 1 visar att det är möjligt att hantera dagvattnet i enlighet med riktlinjerna, och att marken kan höjdsättas så att det blir ett fall bort från byggnaderna.

## KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH KOMMUNALFÖRBUND

### *Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS)*

*Gällande framkomlighet för sophämtning för Glimmern 1 vill vi framhålla följande för att uppfylla reglerna i renhållningsföreskrifterna.*

*För genomförande av tömning av underjordsbehållare gäller AÖS Regelverk. (se bilaga)*

*I detta specifika fall går det inte acceptera att hämtningsfordonet tvingas köra över gång- och cykelväg med de risker det för med sig och med fara och hinder för annan trafik.*

*Vill tydligt påpeka att fordonet också ska kunna angöra hämtplatsen utan att backning ska ske.*

*Vi vill också framföra att enligt lag ska förpackningar sorteras ut för återvinning. Förpackningar får inte läggas i kärll avsedda för restavfall.*

### Bemötande och kommentarer:

Lokalisering av sophämtningsplats är en fråga som studerats tidigt i planarbetet, med slutsatsen att den föreslagna platsen är mest lämplig. Det förslag som presenteras i granskningshandlingarna fanns med i samrådshandlingarna som ställdes ut i mars-april, men eftersom inga synpunkter angående detta inkom under samrådet har frågan inte utretts på nytt inför planens granskningsskede. Andra alternativ på lokalisering, exempelvis möjligheten att lösa sophämtning inom Skövdebostäders kvarter norr om planområdet har diskuterats i tidigare skede, men i dialog med Skövdebostäder har detta utslutits eftersom Skövdebostäder inte har möjlighet att avvara parkeringsplatser för ändamålet.

Vad gäller trafiksäkerheten, har Skövde kommuns gatuenhet bedömt att den föreslagna utformningen kan accepteras under förutsättning att tidsstyrd hämtning sker (ej under rusningstrafik). Vad gäller angöringen till hämtplatsen är det möjligt att lösa utan backning.

Vad beträffar sortering av förpackningar, är det en fråga som inte hanteras i detalj under planprocessen. Men fastighetsägaren är upplyst om vad som gäller vid hantering av förpackningar.

### *Kultur- och fritidsnämnden*

*Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra gällande detaljplanen för Glimmern 1, förutsatt att hänsyn tas till Länsstyrelsens tillstånd inom aktuellt fornminnesområde.*

### Bemötande och kommentarer:

Tillstånd för ingrepp i fornlämningsområdet har beviljats av Länsstyrelsen. Ingrepp i fornlämningsområde ska ske enligt Länsstyrelsens villkor i beslut 431-5846-2021.

## ÖVRIGA REMISSINSTANSER

### *PostNord*

*PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomsfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.*

*Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.*

*Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.*

*Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbattningar@postnord.com för dialog gällande godkän-*

nande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

#### Bemötande och kommentarer:

Placering av fastighetsboxar styrs inte av detaljplanen utan hanteras i den fortsatta projekteringen.

Fastighetsägaren är medveten om att fastighetsboxar ska placeras i entréplan.

#### Västtrafik AB

Kommunen har bemött våra tidigare synpunkter, så vi har inget att tillägga utöver det vi yttrade oss om i samrådsskedet.

#### Bemötande och kommentarer:

Under samrådsskedet yttrade sig Västtrafik bland annat om vikten av tydliga och trygga gångstråk och tillgång till cykelparkeringar. Som framgår av samrådsredogörelsen, delar Skövde kommun denna uppfattning och fastighetsägaren uppmanades att studera detta vidare. Plankartan har inför gransningen kompletterats med utformningsbestämmelser som reglerar att det ska finnas entréer mot angränsande allmän plats eller liknande publik plats inom kvartersmarken, för att säkerställa en utformning som främjar tillgänglighet och trygghet.

## ÖVRIGA

### Hyresgäst inom Sandstenen 2

Enligt sektor samhällsbyggnads bemötande i samrådsredogörelsen upprättad 2021-08-17 anses att det endast kommer ske en måttlig påverkan på kulturmiljövärden då ingen förändring eller förtätning kommer ske gällande strukturen på västra sidan av Norra Bergvägen. Sektor samhällsbyggnad menar även att den planerade bebyggelsens volymer, höjder och placeringar speglar en ny tid, med en annan syn på exploateringsgrad och täthet samt att det kan variera mellan olika personer om påverkan uppfattas negativt eller positivt. I bemötandet till Hyres-

gästföreningen anges att högsta tillåtna nockhöjder på lamellhusen har bearbetats efter samrådet, men att det fortfarande möjliggör för högre byggnader än de befintliga samt att punkthuset till skillnad mot samrådsförslaget ska bli 18 våningar istället för 14 våningar eller som i Mitta AB geotekniska undersökning 12 våningar.

Vi lever i en annan tid än då byggnaderna på Sandstenen och Orstenen uppfördes samt att olika personer uppfattar saker och ting på olika sätt, detta är helt korrekt, men märk väl att både Länsstyrelsen, Förvaltningen för kulturutveckling, Västra götalandregionen samt Sandstenen 2, hyresgäst anger farhågor för hur upplevelsen av den föreslagna nya bebyggelsen och dess påverkan på dess omgivningar blir.

Ett 18 våningars punkthus är ett främmande inslag som kommer i blickfånget även i vyer nedifrån centrala Skövde och nya lamellhus ska byggas högre än befintliga byggnationer. Byggnaderna ska placeras nära gatan eftersom området ska tillföras mer stadsmässiga kvaliteter och staden ska förtätas. Parkmark och grönområden ska övergå till bostads, centrum- och parkeringsändamål samt ny plats för förpacknings- och tidningsinsamling. Träd ska tas bort eftersom de inte anses skyddsvärda. Allt detta påverkar de omgivande kulturmiljöerna, eftersom de ligger så nära i anslutning.

Akustikverkstan Konsult AB har gjort en utredning beträffande trafikbullersituationen utomhus vid planerade byggnader för bostäder i KV. Glimmern Skövde kommun. Man har inte kunnat göra beräkningar på den planerade byggnationen eftersom detaljplanen för Glimmern 1 inte är uppdaterad, utan har gjort en beräkning ifrån Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Beräkningarna är gjorda på trafikdata för prognostiserad vägtrafik av 7623 fordon/dygn med en hastighet av 40 km/h. Resultatet visar att vid trafiknivåer enligt beräkning överskrider riktvärden för ljudnivåer för samtliga lägenheter i huskroppen LAMELL 1 vid fasad vänd mot Norra Bergvägen. Rekommendationen är därför att åtminstone hälften av bostadsrummen bör vara vända in mot gårdsplanen. Enligt sektor samhällsbyggnads bemötande i samrådsredogörelsen upprättad 2021-08-17 anses att påverkan på trafiksituationen bedöms som liten, med en måttlig ökning av trafiken i området.



2021-12-06

*För boende i redan befintlig byggnation känns en teoretisk bedömning av trafikbullersituationen utmed Norra Bergvägen märklig. Det finns i flera fall bostadsrum/sovrum vända mot Norra Bergvägen och boende störs dagligen/nattetid av alla de fordon som passerar på Norra Bergvägen. Det kommer bli en ökad trafiksituation med ytterligare boenden i området, utmed Norra Bergvägen som påverkar, även om den enligt sektor samhällsbyggnad är måttlig. Dessutom är bedömningen baserad på befintlig hastighetsbegränsning, vilket i och för sig är korrekt, men som i praktiken inte är sanning, då majoriteten av trafikanterna inte håller gällande hastighetsbegränsningar.*

mot husens fasad). Fasadvärdena blir lägre än Naturvårdsverkets riktlinjer för när åtgärder behöver övervägas (se bilaga F).

#### Bemötande och kommentarer:

Enligt Länsstyrelsens yttrande i granskningskedet ser de positivt på att kommunen, utifrån Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet, har arbetat vidare på ett aktivt sätt med gestaltungsfrågorna och dess förhållande till befintliga berörda kulturvärden. Därför anser sektor samhällsbyggnad att gestaltungsfrågan är omhändertagen i detaljplanen. Det är många olika intressen som ska tillgodoses och det är sektor samhällsbyggnads uppdrag att ta fram en sammanvägd bedömning vad som anses lämpligt att uppföra på platsen. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det fördelaktigt att använda redan exploaterad mark till förtätning. Att förslaget innebär nya byggrätter i närheten av redan befintliga miljöer har hanterats genom att plankartan utformats med planbestämmelser som tar hänsyn till omkringliggande miljöer där byggrätten regleras med hänsyn till omgivningens värden. Därför bedömer sektor samhällsbyggnad att påverkan på de omgivande kulturmiljöerna är utredd och behandlad i den omfattning som detaljplanen kan reglera.

Vad beträffar den geotekniska utredningen, har denna reviderats efter granskningskedet. Undersökningen visar att de geotekniska parametrarna för grundläggning inte förändras på grund av justeringen av bebyggelsens höjd och utbredning.

Vad gäller den framtida trafikbullersituationen för befintlig bebyggelse utmed Norra Bergvägen, har Akustikverkstan ombetts studera detta inför planens antagande. Resultatet visar att det kommer bli en liten ökning i fasadvärden (trafikbullernivå

## SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Med anledning av under granskningen inkomna synpunkter, föreslås följande förändringar och tillägg göras i detaljplanen:

### Plankarta

- -

### Planbeskrivning

- Förtydligande att exploatören ska ta fram en dagvattenhanteringsplan i enlighet med exploateringsavtalet.
- Beskrivning av slutsatserna från den reviderade geotekniska utredningen.
- Beskrivning av slutsatserna från trafikbullerutredningen gällande påverkan på befintlig bebyggelse.

Andra större förändringar av detaljplaneförslaget som inte varit resultatet av yttranden under granskningen föreslås vara att:

### Plankarta

- Justering av området avsett för nätstation

### Planbeskrivning

- Förtydligande angående miljöpåverkan

Därutöver har förtydliganden och redaktionella justeringar som uppdagats under granskningstiden inarbetats i detaljplanen.

Justeringarna enligt ovan bedöms inte föranleda att planförslaget behöver ställas ut för förnyad granskning.

Inga sakägare har under samråd eller granskning framfört synpunkter mot planförslaget.

De synpunkter, som framförts under planarbetet, har avvägts mot intresset att planlägga området. Även allmänna intressen har därvid beaktats.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att detaljplaneförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

## KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

### SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDSTIDEN

Skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet och bedömts inte fått dem helt tillgodosedda

#### Övriga

- Länsstyrelsen
- Västergötlands museum
- Sandstenen 2 - hyresgäst

### SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN

Skriftliga synpunkter som inkommit under granskningen och bedömts inte fått dem helt tillgodosedda

#### Övriga

- AÖS

Skövde 2021-12-06

### SKÖVDE KOMMUN

Sektor samhällsbyggnad

Magnus Blombergsson

Planchef

Bodil Lorentzon

Planarkitekt



**SKÖVDE**

Sektor samhällsbyggnad

Postadress 541 83 SKÖVDE Telefon 0500-49 80 00 Hemsida [www.skovde.se](http://www.skovde.se)



# Detaljplan för Glimmern 1

## Planbeskrivning

Antagandehandling

PLAN.2019.31

Upprättad 2021-12-06

Sektor samhällsbyggnad



## Antagandehandling 2021-12-06

## INNEHÅLL

|   |    |                                    |    |
|---|----|------------------------------------|----|
| PRELIMINÄR TIDPLAN                            | 3  | STÖRNINGAR                         | 36 |
| PLANHANDLINGAR                                | 4  | Trafikbuller                       |    |
| PLANBILAGOR                                   | 4  | MILJÖKVALITETSNORMER               | 36 |
| PLANENS SYFTE                                 | 4  | MKN för omgivningsbuller           |    |
| PLANENS HUVUDDRAG                             | 4  | MKN för utomhusluft                |    |
| AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN                  | 6  | MKN för vatten                     |    |
| PLANDATA                                      | 6  | GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN       | 38 |
| Lägesbeskrivning och markägoförhållanden      |    | Organisatoriska frågor             |    |
| Areal   |    | Fastighetsrättsliga frågor         |    |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN                   | 7  | Ekonomiska frågor                  |    |
| Översiktsplan 2025                            |    | Teknisk försörjning                |    |
| Detaljplaner                                  |    | Utredningar                        |    |
| Boendestrategiskt program                     |    | AVGIFTER OCH TAXOR                 | 45 |
| PLANENS HANDLÄGGNING                          | 8  | Vatten och avlopp                  |    |
| Förfarande                                    |    | Bygglov, byggnmälan och planavgift |    |
| Miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning |    | Lantmäteriförrättning              |    |
| Kommunala beslut i övrigt                     |    | ADMINISTRATIVA FRÅGOR              | 45 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING                | 9  | Genomförandetid                    |    |
| Mark och vegetation                           |    | MEDVERKANDE                        | 46 |
| Geotekniska förhållanden                      |    |                                    |    |
| Radon   |    |                                    |    |
| Föroreningar                                  |    |                                    |    |
| Klimatanpassningsåtgärder                     |    |                                    |    |
| Fornlämningar och kulturmiljöer               |    |                                    |    |
| BEBYGGELSEOMRÅDEN                             | 18 |                                    |    |
| Befintlig bebyggelse                          |    |                                    |    |
| Planerad bebyggelse                           |    |                                    |    |
| Planförslaget                                 |    |                                    |    |
| Social hållbarhet                             |    |                                    |    |
| Tillgänglighet                                |    |                                    |    |
| Skyddsrum                                     |    |                                    |    |
| GATOR OCH TRAFIK                              | 31 |                                    |    |
| Allmänt                                       |    |                                    |    |
| Gång- och cykeltrafik                         |    |                                    |    |
| Motortrafik                                   |    |                                    |    |
| Kollektivtrafik                               |    |                                    |    |
| Varutransporter                               |    |                                    |    |
| Parkering                                     |    |                                    |    |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING                           | 34 |                                    |    |
| Vatten, avlopp och brandposter                |    |                                    |    |
| Dagvatten                                     |    |                                    |    |
| El och fiber                                  |    |                                    |    |
| Värme   |    |                                    |    |
| Avfall  |    |                                    |    |

## PRELIMINÄR TIDPLAN

### 2021

---

v. 11 Beredning samhällsbyggnad

v. 12 t. o. m. v. 15 Samrådsperiod

v. 33 Beredning samhällsbyggnad

v. 34 t. o. m. v. 36 Granskningsperiod

v. 49 Beredning samhällsbyggnad

### 2022

---

31 januari Kommunfullmäktige beslutar om antagande  
3 veckor överklagandetid

*Februari Laga kraft*



*Planområdets läge och avgränsning.*

## PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Samrådsredogörelse  
Granskningsutlåtande

## PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning 2020-09-14
- B. PM Geoteknik 2020-12-15
- C. Miljöteknisk markundersökning, rev. A 2021-07-05
- D. Trafikbullerutredning 2020-11-19
- E. Trafikbullerutredning del 2, 2021-02-09
- F. Gestaltningsbilaga, 2021-07-01
- G. PM Arkeologisk förundersökning 2021-06-09
- H. Skyfallsanalys för Fältspaten 2021-08-17
- I. PM Geoteknik, reviderad 2021-10-19
- J. Trafikbullerutredning för bef. bostäder 2021-10-25
- K. Arkeologisk avgränsande förundersökning 2021

## PLANENS SYFTE

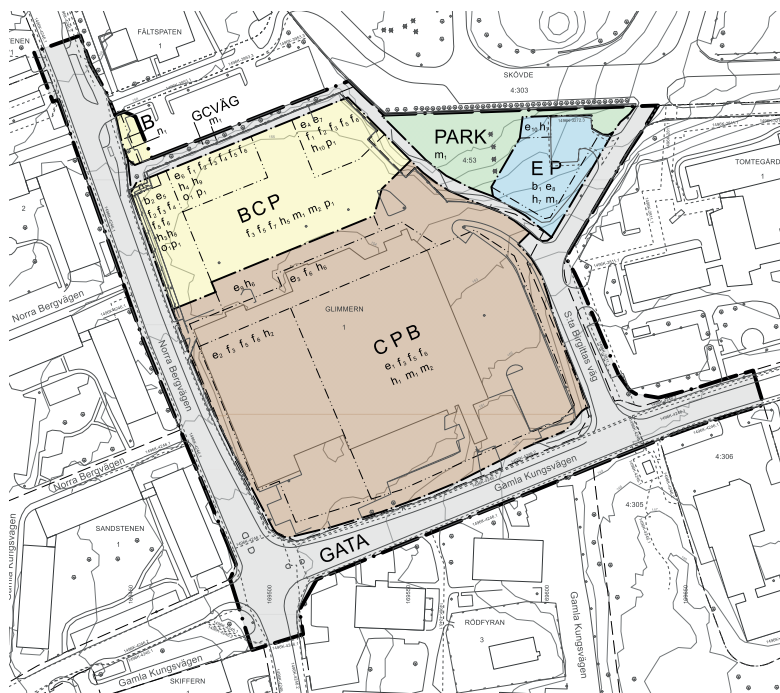
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med bostadsbebyggelse och kompletterande verksamheter inom fastigheten Glimmern 1, samt att förbättra trafiksituationen runt fastigheten.

## PLANENS HUVUDDRAG

Planens huvuddrag är att mark som är planlagd för handel, kontor eller parkering övergår till kvartersmark för bostadsbebyggelse, centrumändamål och parkering.

Byggrätten inom fastigheten Glimmern 1 utökas för att möjliggöra parkeringsdäck, garage, samt bostadsbebyggelse och kompletterande verksamheter. Den befintliga byggnadens bruttoarea uppgår till ca 11 500 m<sup>2</sup>. Planförslaget möjliggör för en total bruttoarea om ca 39 600 m<sup>2</sup>.

På nuvarande parkeringsyta framför Ica planeras bostadsbebyggelse med inslag av verksamheter i entréplanet mot Norra Bergvägen, samt garage i två våningar. Garaget ska tillgodose efterfrågan på bilplatser för både befintliga verksamheter och för tillkommande bostadsbebyggelse. Ovanpå garaget planeras en gårdsmiljö till bostäderna.



*Utsnitt ur plankarta. Inom gul yta är bostadsändamål huvudändamål. Inom brun yta är centrumändamål huvudändamål. Inom blå yta är tekniskt ändamål huvudändamål. Även parkering medges.*

Vid Norra Bergvägen planeras två lameller med sadeltak, i vinkel mot varandra, liknande den halvöppna kvartersstrukturen på andra sidan gatan. I det nordöstra hörnet planeras ett högt punkthus. Med hänsyn till påverkan på stadsbilden och närheten till andra miljöer med höga kulturmiljövärden förutsätts en särskilt omsorgsfull utformning.

I den sydöstra delen av fastigheten planeras för ett parkeringsdäck i tre våningar, varav en i suterräng. Ovanpå parkeringsdäcket planeras ytterligare bostäder.

I det aktuella förslaget till byggnation ryms totalt ca 200 lägenheter. Planförslaget medger ytterligare framtida expansionsmöjligheter, med t. ex. mer verksamhetsyta eller fler bostäder, under förutsättning att parkeringsbehovet kan tillgodoses inom fastigheten. En del parkmark och kvartersmark för parkering övergår till kvartersmark för teknisk anläggning och parkering. Avsikten är att möjliggöra för en nätstation samt för en förpacknings- och tidningsinsamling i anslutning till den befintliga parkeringen.

Kvartersmark tas i anspråk för att kunna bredda Gamla Kungsvägen och S:ta Birgittas väg och för att kunna bredda gång- och cykelvägar. Vid Norra Bergvägen tas kvartersmark i anspråk för att möjliggöra för en bättre utrustad busshållplats.

Delar av Fältspaten 1 och Glimmern 1 tas i anspråk för att möjliggöra ett mer finmaskigt nät för allmän gång- och cykeltrafik.



## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för de ändamål som planen möjliggör.

## RIKSINTRESSE

Planområdet ligger inom ett riksintresseområde för försvaret, ett så kallat MSA-område som är kopplat till Karlsborgs flygplats. Planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan på MSA-området.

## PLANDATA

### LÄGESBESKRIVNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet ligger centralt i Skövde, strax väster om Vadsbovägen.

Planområdet utgörs av fastigheten Glimmern 1, och angränsande delar av Gamla Kungsvägen och Norra Bergvägen, S:ta Birgittas väg, samt grönytan nordöst om Glimmern 1. Angränsande ytor ligger inom fastigheten Skövde 4:53. Planområdet omfattar även en del av Fältspaten 1, Orstenen 1, Sandstenen 2 och Tomtegården 1, för att möjliggöra förbättringar av trafiksituationen runt Glimmern 1.

Planområdet angränsar till S:ta Birgittas kyrkogård i norr, äldreboendet Tomtegården i öster och bostadsbebyggelse i söder, väster och norr.

#### *Fastigheter som ligger helt eller delvis inom planområdet*

| <i>Ägare Skövde kommun</i> | <i>Annan ägare</i> |
|----------------------------|--------------------|
| Skövde 4:53                | Glimmern 1         |
| Tomtegården 1              | Fältspaten 1       |
|                            | Orstenen 1         |
|                            | Sandstenen 2       |

#### *Fastigheter som angränsar till planområdet*

| <i>Ägare Skövde kommun</i> | <i>Annan ägare</i> |
|----------------------------|--------------------|
| Skövde 4:306               | Skövde 4:303       |
| Skövde 4:305               | Rödhyran 3         |
| Tomtegården 3              | Skiffen 1          |
|                            | Sandstenen 1       |

## AREAL

Planområdet omfattar en total areal av cirka 2,7 hektar.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN 2025

I ÖP 2025 är marken inom Glimmern 1 avsedd för verksamheter och den föreslagna markanvändningen skulle kunna betraktas som en avvikelse mot översiktsplanens markanvändningskarta. Förslaget att komplettera med bostadsändamål inom fastigheten bedöms ändå förenligt med översiktsplanens intentioner, som t. ex. att befintlig infrastruktur ska nyttjas effektivt, att ny bebyggelse ska planeras så att den bidrar till minsta möjliga resandeökning med bil och att mera centralt belägna områden primärt ska upplåtas för byggnation med högre exploateringsgrad. Verksamheter kommer även fortsättningsvis att medges.

Enligt översiktsplanen ingår angränsande S:ta Birgittas kyrkogård i ett viktigt grönstråk i centrala Skövde. Den planerade nya allmänna gång- och cykelvägen ger en bättre koppling till grönstråket än den som finns idag över fastigheten Fältspaten 1.

### DETALJPLANER

#### Gällande detaljplaner, helt eller delvis inom planområdet

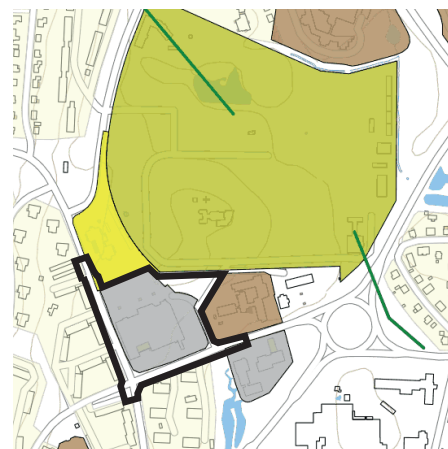
| Plannummer | Namn                     | Beslutsdatum |
|------------|--------------------------|--------------|
| DP 649     | Fältspaten m.m.          | 2012-06-07   |
| DP 503     | Kv. Tomtegården m.m.     | 2002-10-31   |
| DP 385     | Glimmern 1               | 1991-08-15   |
| ST190      | Billingsluttningen       | 1967-10-30   |
| ST 163     | Område kring Vadsbovägen | 1963-11-25   |
| ST 158     | Kv. Glimmern m.m.        | 1963-06-27   |
| ST 144     | Område vid Dalvägen      | 1961-11-27   |
| ST 86      | Billingsluttningen       | 1952-11-27   |

#### Gällande detaljplaner som gränsar till planområdet

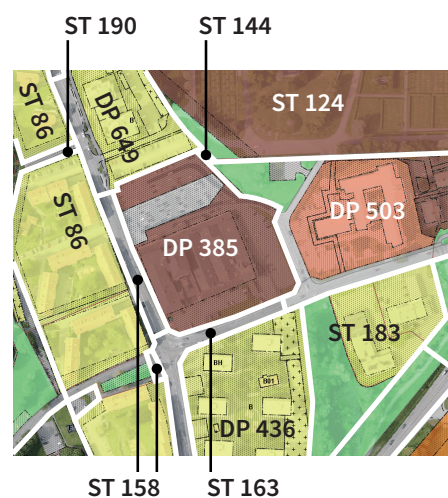
| Plannummer | Namn                     | Beslutsdatum |
|------------|--------------------------|--------------|
| DP 436     | Kv. Rödfyran m.m.        | 1995-03-16   |
| ST 183     | Del av kv. Rödfyran m.m. | 1967-01-23   |
| ST 124     | S:ta Birgittas kyrkogård | 1957-10-31   |

### BOENDESTRATEGISKT PROGRAM

Kommunfullmäktige antog under 2012 ett boendestrategiskt program för Skövde kommun, i syfte att utveckla attraktiva boendemiljöer i Skövde.



Utsnitt ur ÖP 2025. Svart linje avser ungefärligt planområde.



Gällande detaljplaner för och angränsande till planområdet.

## PLANENS HANDLÄGGNING

### FÖRFARANDE

Detaljplanarbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter januari 2015.

Detaljplanen upprättas med utökad förfarande och ska antas av kommunfullmäktige, eftersom den föreslagna markanvändningen skulle kunna betraktas som en avvikelse mot översiktsplanens markanvändningskarta.

### MILJÖBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan (bilaga A, Behovsbedömning). Skälen för bedömningen är huvudsakligen:

- Planförslaget är förenligt med intentionerna i Översiktsplan 2025.
- Planen skapar möjlighet att kombinera bostäder och verksamheter.
- Planen medför inte betydande påverkan på naturvärden.
- Planförslaget bedöms inte behöva medföra negativ påverkan på kulturmiljövärden. Planområdet omges av miljöer med kulturhistoriska värden, som planen behöver relatera till. Väl genomfört kan förslaget innebära ett positivt tillskott i miljön.
- Planen kan medföra en positiv verkan på sociala och materiella värden.
- Planen medför inte betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

Länsstyrelsen i Västra Götaland delar kommunens bedömning (yttrande 2020-10-08).

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken.

När kommunen tar ställning till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning (undersökning om betydande miljöpåverkan). Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

## KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

### *Beslut om att upprätta detaljplan*

Kommunstyrelsen beslutade 2020-10-12 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en detaljplan för Glimmern 1 (Kommunstyrelsens protokoll, 2020-10-12, § 179/20).

### *Medborgarförslag om övergångsställe på Norra Bergvägen*

Kommunstyrelsen beslutade 2018-05-07 om ett svar på ett medborgarförslag om att flytta ett övergångsställe på Norra Bergvägen (Kommunstyrelsens protokoll 2018-05-07, §111/18).

Det är lämpligt att avvakta med flytten av övergångsstället med hänsyn till planarbetet för Glimmern 1, eftersom placeringen av övergångsstället bör anpassas till en eventuell flytt av det det västra hållplatsläget på Norra Bergvägen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

### MARK OCH VEGETATION

Planområdet berörs inte av Natura 2000-områden eller naturreservat och inte heller av naturvårdsprogram eller naturmiljöinventeringar.

Planområdet består till största delen av redan bebyggda eller asfalterade ytor. I nordöstra delen av planområdet finns en större gräsyta. Det finns även några större buskage och några grövre träd inom planområdet. Inget av träden omfattas av det generella biotopskyddet eller bedöms som särskilt skyddsvärda.

Marken sluttar från ca +160 m i nordväst ner mot +149 m i sydöst.

### GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Mitta (bilaga B). Undersökningen reviderades efter granskningsskedet på grund av ny utbredning och nya höjder på bebyggelsen, men de geotekniska parametrarna för grundläggning förändrades inte (Bilaga I). De geotekniska förutsättningarna skiljer sig något åt i den nordvästra respektive den sydöstra delen av av Glimmern 1.

### *Förutsättningar i nordvästra delen av Glimmern*

Inom ytan norr om befintlig byggnad sluttar markytan genomgående lätt åt söder ner mot befintlig byggnation. Området avgränsas åt norr, öster och väster av en 1-2 meter hög stödmur.



Området utgörs av asfaltsytor med en tjocklek om ca 10 cm och nyttjas idag som parkering. Direkt under asfalten följer fyllning huvudsakligen bestående av grus och sand, i enstaka punkter förekommer även silt i fyllningen. Fyllningen har en mäktighet om 0,5 - 1,5 meter och bedöms hålla hög relativ fasthet. Fyllningen innehåller även rikligt med alunskiffer.

Under fyllningen utgörs jorden av friktionsjord ner till för utförda sonderingar fast botten – troligen fast lagrad friktionsjord, block eller berg.

Friktionsjorden utgörs i de övre lagren huvudsakligen av grusig sand som med djupet övergår till mer finkorniga jordar innehållande bl.a. siltig finsand. Även friktionsjorden innehåller alunskiffer och bedöms hålla hög relativ fasthet.

I anslutning till stödmuren finns jord av lösare lagring, troligtvis är denna jord omrörd i samband med att muren anlades. Dessa massor bör packas innan grundläggning.

Grundvattennivån inom området har undersökts genom montering av ett öppet grundvattenrör. Grundvattennivån bedöms ligga djupare än 4,9 m under mark. Det bör dock beaktas att området ligger i en sluttning vilket innebär att vattentillrinningen tidvis kan vara riklig.

### *Förutsättningar i sydöstra delen av Glimmern*

Inom ytan öster om befintlig byggnad släntar marken ner åt söder och öster mot S:ta Birgittas väg respektive Gamla Kungsvägen.

Området utgörs av asfaltsytor med en tjocklek om ca 10 cm och nyttjas idag som parkering. Direkt under asfalten utgörs jorden av fyllning med en mäktighet varierande mellan 1,0 och 1,5 meter i områdets norra delar för att sedan öka till mellan 2,0 och 3,0 meter i de södra delarna. Fyllningen bedöms vara av varierande karaktär vad gäller fasthet och innehåll, ställvis förekommer organiskt material och rödfyr i fyllningen.

Under fyllningen utgörs jorden av friktionsjord, (huvudsakligen grusig sand och siltig sand) ner till för utförda sonderingar fast botten troligen fast lagrad friktionsjord, block eller berg.

Friktionsjorden bedöms hålla hög relativ fasthet. Det bör beaktas att jorden även här innehåller rikligt med alunskiffer. Innan grundläggning bör all förekommande fyllning utskiftas.

### *Stabilitet och sättningar*

Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området. Detta med hänsyn till den fast lagrade friktionsjorden samt de relativt små höjdvariationerna i och i anslutning till

området. Det förekommer ej heller någon risk för ras och blockutfall i eller i anslutning till området.

Friktionsjorden inom området bedöms ej som sättningsbenägen. Detta under förutsättning att all organisk jord samt löst lagrad fyllning utskiftas innan grundläggning (gäller främst östra delen av området). Även den löst lagrade jorden i anslutning till stödmuren bör packas åt innan grundläggning.

### *Grundläggning och schaktning*

Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad tillförd fyllning (sedan allt organiskt material borttagits samt löst förekommande befintlig fyllning).

Schaktning i friktionsjord kan över grundvattenytan ske med en slänthlutning av 1:1,5. Vid schaktning i siltig jord finns risk för ytuppmjukning och utflytning av slänter vid vattenövermättnad på grund av t. ex. regn. För att begränsa utflytning av slänter kan dessa övertäckas vid regnväder.

### *Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten*

Med hänsyn till jordens sammansättning inom området samt avståndet till grundvatten bedöms lokalt omhändertagande genom infiltration som genomförbart. Ytlig och spridd infiltration kan sannolikt utföras under förutsättning att marklutningar skapas från hus.

### *Sandsten, isälvssediment och sandig morän*

Enligt översiktliga kartor från Sveriges geologiska undersökning består berggrunden av sandsten och jordarterna av isälvssediment och sandig morän.

## **RADON**

Marken klassas som högradonmark och byggnader ska utformas radonsäkra, vilket följs upp vid bygglovsprövning.

## **FÖRORENINGAR**

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Mitta (bilaga C). Den planerade markanvändningen bostäder bedöms som känslig markanvändning. Inom i stort sett hela det undersökta området förekommer fyllnadsmassor. Olika föroreningar har påträffats i halter som överskrider riktvärden för både känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning. Det aktuella förslaget till byggnation bedöms ändå utgöra låg risk för människors hälsa, eftersom det är utformat så att det inte medför exponering för den befintliga jorden.

### *Samråd ska ske med Miljösamverkan Östra Skaraborg*

Vid markarbeten bedöms risken för exponering och spridning öka och det finns behov av riskreducerande åtgärder. Massor behöver hanteras på ett miljömässigt korrekt sätt. Samråd ska ske med Miljösamverkan Östra Skaraborg i god tid inför markarbeten, schaktning med mera.

### *Metallföroreningar i form av främst arsenik*

Metallföroreningar i form av främst arsenik har påträffats i halter över riktvärden för känslig markanvändning och för mindre känslig markanvändning i hela det undersökta området. I ett prov överskrids akuttoxisk halt av arsenik. Andra metaller (kadmium, nickel, vanadin) förekommer i halter över känslig markanvändning i främst norra delen. Föroreningarna förekommer i både den naturliga jorden och i fyllnadsmassor. Inget grundvatten kunde provtas då grundvattenröret var torrt. Grundvattnet bedöms ligga djupt.

### *Byggnation ska utformas så exponering för jorden inte sker*

I det aktuella förslaget till byggnation ska vistelseytor utomhus inte anläggas på befintlig markyta. Istället ska en terrass anläggas ovanpå ett två våningar högt parkeringsgarage. Det medför att ingen exponering för befintlig jord sker. Därmed bedöms planerad byggnation utgöra låg risk för människors hälsa och det bedöms inte behövas några särskilda avhjälpandeåtgärder. Jord från området bedöms inte lämplig att återanvända till planteringar, lektytor eller liknande, på grund av de höga halterna av arsenik och andra metaller.

Det är inte lämpligt att anlägga planteringar, lekplatser eller liknande vistelseytor där människor kan riskera att exponeras för befintlig jord. Om planteringar, lekplatser eller liknande vistelseytor ska anläggas på marken ska de utföras på ett sådant sätt att de inte orsakar att människor riskerar att exponeras för befintlig jord. Det kan t. ex. hanteras genom att befintlig jord schaktas ur till 70 cm djup och ersätts med ny jord, där riktvärden för känslig markanvändning inte överskrids. Under den nya jorden behövs en avskiljande duk eller liknande, för att hindra kontaminering av den nya jorden. Andra lösningar kan också vara aktuella. Inför eventuellt anläggande ska samråd ske med Miljösamverkan Östra Skaraborg.

För att tydligt uppmärksamma om situationen finns en planbestämmelse på plankartan, om att på grund av föroreningar i jorden ska anläggningar, planteringar, lekplatser och liknande vistelseytor utföras på ett sådant sätt att de inte orsakar att människor riskerar att exponeras för befintlig jord.

### *Samlad bedömning och slutsater om Glimmern 1*

Utifrån undersökningen och analysresultaten görs följande samlade bedömning gällande föroreningsituationen inom undersökningsområdet:

- Fyllnadsmassor förekommer inom i stort sett hela det undersökta området.
- Föroreningarna består av metaller, främst arsenik, som förekommer över hela det undersökta området. Halterna av arsenik är höga. Övriga metaller som påträffats i halter över riktvärden för känslig markanvändning påträffas främst i norr.
- Vid framtida markarbeten bedöms risken för exponering och spridning öka och ur arbetsmiljösynpunkt bedöms riskreducerande åtgärder behövas.
- Överblivna massor från exploateringen kan inte återanvändas till grönytor, lekområden eller odling. Odling i befintlig jord kan ej ske utan odling ska ske i upphöjda odlingsbäddar med ny jord, med markduk mot befintlig jord.
- Det kan vara möjligt att återvinna massor inom fastigheten till vissa ändamål, men inte till grönytor, lekområden, odlingar eller liknande. Återvinning av massor kräver anmälan till MÖS. I annat fall ska urschaktade massor från området omhändertas av godkänd avfallsmottagare och återfyllnad ska ske med rena massor.
- Utöver att jorden ej återanvänds enligt ovan, bedöms riskreducerande åtgärder inte krävas i huvuddelen av området, då ytan till större delen ska bebyggas. Det har dock detekterats mycket höga halter av arsenik överstigande gräns för akuttoxicitet i området. Skyddsåtgärder krävs i de grönytor som blir kvar runt byggnaderna, liksom vid trädraden mellan Glimmern 1 och Fältspaten 1. Lämpligen utförs först kontroll av den ytliga jorden med avseende på metaller, varefter beslut om eventuella lämpliga skyddsåtgärder kan tas.
- I ytan som tas i anspråk för parkeringsdäcket krävs inte heller några riskreducerande åtgärder utöver omhändertagande av urschaktade massor.
- I samtliga grönytor både grönområde och mindre grönytor runt parkeringsdäck etc. innebär de förhöjda halterna av metaller att riskreducerande åtgärder krävs. Riskreducerandeåtgärder kan bestå av anläggande av skyddssikt med rena massor, eventuellt kombinerat med urgrävning av ytliga massor. Markduk ska anläggas under eventuellt skyddsskikt. Tjockleken på skyddsskiktet ska uppgå till 70 cm. Tunnare skyddsskikt (minst 20 cm) kan eventuellt tillåtas efter överenskommelse med MÖS.



- Vid markarbeten i det konstaterat förorenade området bör kontakt tas med tillsynsmyndigheten och eventuell anmälan om åtgärd i förorenat område upprättas.



## KLIMATANPASSNINGÅTGÄRDER

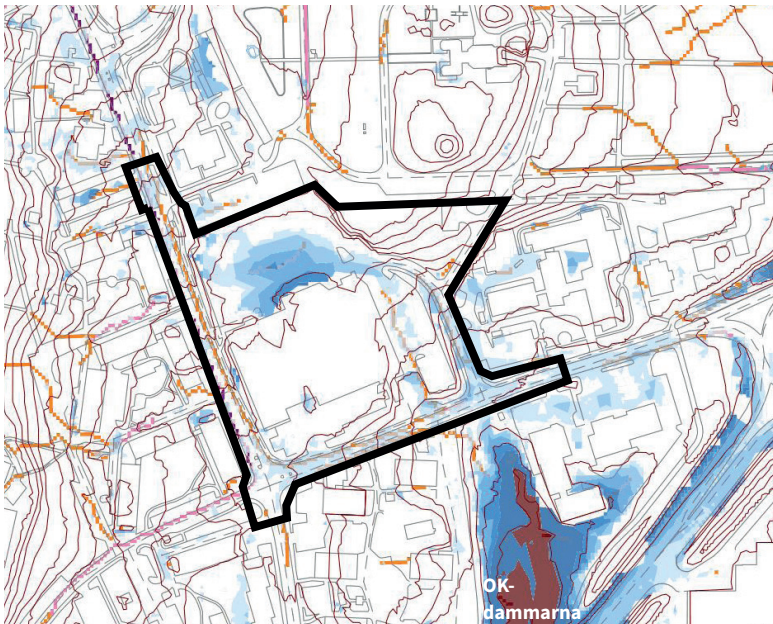
### *Värmestress*

En befintlig stor, öppen, asfalterad parkeringsyta kommer ersättas av garage med gårdsbjälklag, som har goda förutsättningar att ge ett mer behagligt lokalklimat vid värmeböljor. Vid Norra Bergvägens busshållplatser skulle trädplanteringar kunna ge bättre möjligheter att vänta på bussen i skugga.

### *Dagvatten*

Planen kommer medföra möjligheter att förbättra hanteringen av dagvatten, eftersom planområdet idag till stora delar är hårdgjord yta för parkering. Dagvatten ska omhändertas i enlighet med Skövde kommuns policy.

Delar av den befintliga grönytan avses att tas i anspråk för en förpacknings- och tidningsinsamling. Åtgärden medför att några grövre träd behöver tas bort. Det bedöms ändå finnas goda möjligheter att hantera dagvatten inom planområdet. Ytan som hårdgörs är liten i förhållande till den befintliga parkeringsytan som bebyggs. Dagvattenmagasin bör anläggas under den nya platsen för förpacknings- och tidningsinsamlingen. Träd som tas bort bör ersättas med nya. Även befintliga träd vid Fältspatens parkering behöver tas bort. Dessa träd ska ersättas med en ny trädplantering.



*Utsnitt ur Skövde kommuns översiktliga skyfallskartering utifrån ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och 15 minuters varaktighet. Ju mörkare blå eller röd färg desto djupare vatten. Svart linje avser ungefärligt planområde. Orange, rosa och lila linjer visar rinnvägar.*

### *Skyfall*

Situationen vid skyfall har bedömts med stöd av Skövde kommuns översiktliga skyfallskartering, med utgångspunkt i ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och 15 minuters varaktighet. En skyfallsanalys har tagits fram av Skanska (bilaga H).

Med nuvarande utformning samlas vatten på den befintliga parkeringsytan i norra delen av Glimmern. Ytan är höjdsatt på ett sätt som medför risk för översvämning av befintlig byggnad innan vattnet bräddar ut till S:ta Birgittas väg och avrinner till OK-dammarna.

Vatten ansamlas även inom Fältspaten. Volymerna bedöms uppstå lokalt. Bedömningen har gjorts med stöd av höjdmoddell. En lågpunkt finns inom parkeringen i den södra delen av Fältspaten. Strax norr om lågpunkten finns en källarnedgång. Med nuvarande utformning kan vatten rinna vidare från Fältspatens parkering ned till Glimmern, innan det skulle stiga så högt att det skulle riskera att översvämma Fältspatens källare. I nuläget bidrar volymerna till risk för översvämning av befintlig bebyggelse på Glimmern, innan vattnet rinner vidare till OK-dammarna.

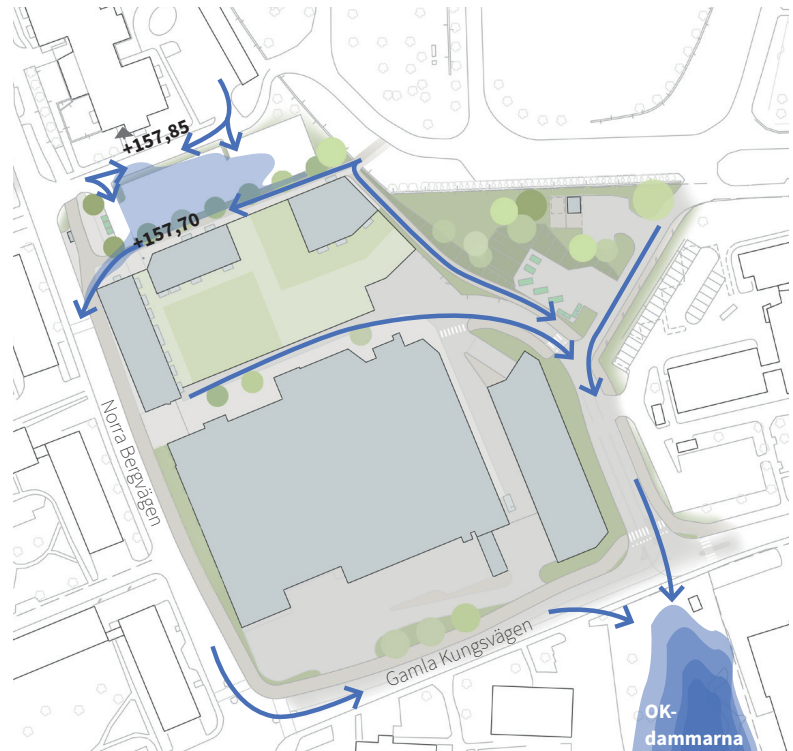
Vid ett genomförande av planförslaget ska marken höjdsättas på ett sådant sätt att en ytledes rinnväg åstadkoms åt sydväst från Fältspatens parkering ut till Norra Bergvägen. Höjdsättningen ska utföras så att vatten rinner undan mot Norra Bergvägen innan det stiger till en nivå där det riskerar att rinna ned

## Antagandehandling 2021-12-06

Lägsta punkten på gångbanan framför Fältspatens källarnedgång är +157,85.

Vatten ska kunna rinna undan från Fältspatens parkering via en ytledes rinnväg åt sydväst ut till Norra Bergvägen, från +157,7 med lutning 4 promille.

Det nordvästra hörnet av Glimmern har ett utsatt läge ut mot rinnvägen och byggnaden ska utformas och utföras så att den inte tar skada vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +157,9.



*Principiell illustration av rinnvägar efter planförslagets genomförande.*

till Fältspatens källare. Förutsättningarna för höjdsättningen av rinnvägen påverkas bland annat av befintlig höjdsättning av Norra Bergvägen och befintliga ledningar där. För att inte bilar på Fältspatens parkering ska riskera att skadas av djupt stående vatten så behöver marknivån inom parkeringen delvis höjas något. De föreslagna förändringarna skulle innebära att mer vatten än idag skulle fördröjas inom Fältspaten. Samtidigt kommer mer vatten än idag avrinna från Fältspaten ut till Norra Bergvägen och vidare till Gamla Kungsvägen, istället för ner till Glimmern. Från Gamla Kungsvägen kommer vattnet rinna till OK-dammarna, som i nuläget.

Inom Glimmern 1 kan nuvarande höjdsättning förbättras så att vatten kan rinna av mot S:ta Birgittas väg innan det riskerar att översvämma den befintliga byggnaden.

Förslag till höjdsättning har påbörjats och ligger till grund för bedömningen. Höjdsättningen ska färdigställas i kommande projektering i samverkan mellan exploitören och sektor samhällsbyggnad.

Vid ombyggnaden av korsningen mellan S:ta Birgittas väg och Gamla Kungsvägen ska de ytledes rinnvägarna mot OK-dammarna värnas, så att så mycket som möjligt rinner dit och inte bort längs Gamla Kungsvägen. Sektor samhällsbyggnad ansvarar för utformningen.



*S:ta Birgittas kapell och kyrkogård.*

## FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER

Fastigheten Glimmern 1 omges av miljöer som lyfts fram i Skövde kommuns kulturmiljöprogram, dels efterkrigstidens flerbostadshusbebyggelse på Billingeslutningen och dels S:ta Birgittas kyrkogård. Flerbostadshusen har kulturmiljövärden både var för sig och tillsammans, som ett stort, sammanhängande område som visar på en viktig period i Skövdes utveckling som stad.

Utanför planområdet, på S:ta Birgittas kyrkogård, finns ett fornminne. Grönytan i den nordöstra delen av planområdet ligger inom fornlämningsområdet. Det innebär att det krävs tillstånd från länsstyrelsen för att genomföra ingrepp i grönytan, som t.ex. att anlägga gång- och cykelväg och ny plats för förpacknings- och tidningsinsamling. Tillstånd har sökts och en arkeologisk förundersökning har genomförts utan att några fynd påträffats (bilaga G).

Förutom fasta fornlämningar finns det även mer sentida kulturmiljövärden som är kopplade till kyrkogårdens tidstypiska utformning. Bland annat finns det en låg kalkstensmur mellan kyrkogården och grönytan inom planområdet. För att skapa en bättre koppling för oskyddade trafikanter föreslås en ny gång- och cykelväg fram till kyrkogården och en ny öppning i muren. Den nya öppningen förutsätter också tillstånd från länsstyrelsen.

Gamla Kungsvägen är en gammal vägsträckning, från ca 1700-talet och är klassad som övrig kulturhistorisk lämning.



*S:ta Birgittas kyrkogård.*



*Bostadsbebyggelse från efterkrigstiden.*



*Glimmern 1 och Rödifyran 3, sett från nordöst.*

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### BEFINTLIG BEBYGGELSE

Den närmaste bebyggelsen runt Glimmern 1 är av varierad karaktär, med varierande användning, som flerbostadshus, studentbostäder, bensinstation, äldreboende, förskola och kyrkogård.

#### *Glimmern 1*

Den befintliga byggnaden på Glimmern 1 är en stor byggnad uppförd på 1940-talet, där om- och tillbyggnader har genomförts under 1960-talet och runt 2000-talet. Byggnaden har tidigare varit en konfektionsfabrik. Idag finns bl. a. livsmedelsbutik, gym och apotek i byggnaden.

Våningsantalet varierar. Volymen längs Norra Bergvägen är den högsta, med tre våningar utöver en suterrängvåning. Taken är flacka. Fasaderna är huvudsakligen av brunrött tegel med mörkbruna fönster. Senare tillbyggnader har stora glasparterier och fasader av ljusa skivmaterial.

Inlastningen på den södra sidan ger intrycket att byggnaden vänder baksidan mot Gamla Kungsvägen.

Publika funktioner och nya fönster har gjort byggnaden mer öppen ut mot Norra Bergvägen, vilket varit en positiv förändring för gatumiljön.

### *Sandstenen 1 och 2*

Flerbostadshusen från 1950-talet är placerade i en halvöppen kvartersstruktur, som följer Norra Bergvägens sträckning och ger form åt gaturummet. På förgårdsmarken mellan gångvägen och byggnaderna finns plats för cyklar, perennplanteringar och storvuxna, vårbloommande träd.

Utformningen är enkel och tidstypisk med små variationer mellan kvarteren. Byggnaderna är tre våningar höga utöver källare. Taken är symmetriska sadeltak med röda takpannor. Fasaderna är av gult eller rött tegel med lätta skiftningar. Den höga sockeln är putsad med en grov spritputs i en grå kulör. Fönstren är vita och varierar i storlek och indelning.

Entréerna är placerade ut mot Norra Bergvägen och är markerade på olika sätt, med större slätputsade vita partier, nätta skärmtak och lätt snedställda, vitmålade skärmar av betong, eller omfattningar av sten. De glasade entrépartierna har karosseripanel och dörrhandtag av trä. Balkonger är främst placerade inåt gårdarna, med fronter av sinuskorrugerad plåt.

Utformningen är enkel, men med kvalitativa material och ett hantverksmässigt utförande.

Bebyggelsen omfattas av Skövde kommuns kulturmiljöprogram.

### *Orstenen 1*

Punkthusen i kvarteret Orstenen är 4-5 våningar höga och är av karaktären hus i park. Byggnaderna gör ett förhållandevis nätt avtryck på marken, och har en kompakt form.

Det asymmetriska taket är ett starkt karaktärsdrag. Fasaderna är putsade, i en ljus gul kulör, med röda detaljer (färgsättningen är inte original). Balkongernas placering varierar från utanpåliggande till helt indragna i fasadlivet.

Bebyggelsen omfattas av Skövde kommuns kulturmiljöprogram.

### *Rödifyran 3*

Flerbostadshusen i kvarteret Rödifyran är 5 våningar höga, utöver suterrängvåning. Byggnaderna har en kompakt, något avlång grundform och enkel utformning. Fasaderna är av rött tegel. Balkonger är nästan helt indragna i fasadlivet.



*Lamellhus på Sandstenen.*



*Punkthus på Orstenen.*



*Flerbostadshus på Rödifyran.*



*Äldreboende på Tomtegården 1.*



*S:ta Birgittas kapell.*



*Fältspaten sett från öster.*

### *Tomtegården 1*

Den ursprungliga byggnaden uppfördes på 1960-talet och har en delvis bevarad tidstypisk utformning. Fasaderna är huvudsakligen av tegel i lätt skiftande röda nyanser, murat i förband. Delar av byggnaden har putsad fasad. Fönstersättningen är tidstypisk och ett karaktäristiskt drag är de större fönsterpartierna med kraftiga vitputsade omfattningar.

I början av 2000-talet gjordes en större utbyggnad. Tillbyggnaderna har fasader av gult tegel. I samband med att tillbyggnaderna uppfördes gjordes även en påbyggnad på den äldre byggnaden.

### *S:ta Birgittas kapell och kyrkogård*

Kyrkogården som anlades på 1940-talet har en tidstypisk parkliknande karaktär med en promenadvänlig struktur. Höga pelaraspar, oxlar i alléer och i häckar, alm och lind är några av kyrkogårdens karaktärsträd. Runt kyrkogården löper en kalkstensmur. Den ursprungliga delen av kapellet är ritad av Gunnar Asplund och Sven Ivar Lind. Byggnaden har sedan utökats i omgångar under 1900-talet. Kappellets karaktär präglas av fasaderna av kalksten och det höga, branta skiffertaket.

Kyrkogården och kapellet ingår i Skövde kommuns kulturmiljöprogram.

### *Fältspaten 1*

Flerbostadshuset på Fältspaten är två punkthus i 8-10 våningar, som är sammanbyggda i entréplanet med en låg mellandel. Fasaderna är putsade vita med gröna detaljer. Sockelvåningen och den låga mellanbyggnaden har fasader av tegel i skiftande grå nyanser. Fältspaten byggdes 2014.



*Illustrationer av QPG arkitektur. Illustrationen visar aktuellt förslag till bebyggelse. Utöver de illustrerade volymerna möjliggör planförslaget ytterligare bebyggelse på södra delen av fastigheten.*

## PLANERAD BEBYGGELSE

Förslaget till byggnation, gestaltungsidéer och illustrationer har arbetats fram av QPG arkitektur för KAB Fastigheter (bilaga F).

På nuvarande parkeringsyta framför Ica planeras bostadsbebyggelse, med inslag av verksamheter i entréplanet mot Norra Bergvägen, samt garage i två våningar. Garaget ska tillgodose efterfrågan på bilplatser för både befintliga verksamheter och för tillkommande bostadsbebyggelse. Ovanpå garaget planeras en gårdsmiljö till bostäderna.

Vid Norra Bergvägen planeras två lameller med sadeltak, i vinkel mot varandra, liknande den halvöppna kvartersstrukturen på andra sidan gatan. Vardera lamell rymmer ca 30 lägenheter. I det nordöstra hörnet av Glimmern planeras ett högt punkthus med drygt 90 lägenheter. Punkthuset kommer stå i fonden av ett av kyrkogårdens huvudstråk. Byggnaden kommer även komma i blickfånget i vyer nedifrån stan.

I den sydöstra delen av fastigheten planeras för ett parkeringsdäck i tre våningar, varav en i suterräng, med tre våningar med bostäder ovanpå, ca 40 lägenheter. Därutöver möjliggör planförslaget för ytterligare framtida expansion längs Gamla Kungsvägen, under förutsättning att parkeringsbehov kan tillgodoses och att fastighetens behov av in- och utlastning ändras, eller kan tillgodoses på annat sätt än idag.



*Vy från S:ta Birgittas väg.*



*Vy från S:ta Birgittas kyrkogård.*



*Vy från Norra Bergvägen.*



*Vy från Norra Bergvägen mot torgytan.*



## *Gestaltning*

Med hänsyn till påverkan på stadsbilden och närheten till andra miljöer med höga kulturmiljövärden förutsätts en genomarbetad och kvalitativ gestaltning av den tillkommande bebyggelsen.

Punkthusets läge och höjd förpliktigar till särskild omsorg om utformningen. På långt håll är det byggnadens silhuett, fönstersättning och färgsättning som har störst betydelse för uttrycket. Tak och tekniska installationer ska utformas välintegrerade med byggnaden, samt bidra till ett estetiskt tilltalande intryck av byggnadens silhuett och byggnaden som helhet.

På närmare håll ökar betydelsen av detaljutformning, material och texturer. Fasader mot allmän plats ska utformas med en bearbetad detaljeringsgrad som är i paritet med de äldre byggnadernas hantverksmässiga kvaliteter. Det gäller i än högre grad entréplanens fasader, som har särskilt stor betydelse för hur det offentliga rummet upplevs. Med högkvalitativa material som tegel, klinker, natursten, eller puts stärks intrycket av omsorg om gatumiljön, vilket främjar området attraktivitet och upplevelsen av trygghet i det offentliga rummet. Ett tänkbart alternativ till puts kan vara en färg med putskaraktär, med en ballast som ger en putsliknande textur.

Huvudentréer ska placeras mot allmän plats för att främja tillgänglighet, upplevelse av trygghet och förutsättningar för stadsliv. Hög entréäthet längs en gata är generellt en attraktiv stadskvalitet. En färgsättning i varma jordtoner harmonierar med befintliga byggnader längs Norra Bergvägen och bidrar till ett lugn i utformningen av gatumiljön.

Gestaltningen och de arkitektoniska kvaliteterna bevakas vidare i bygglovskedet med stadsarkitektens medverkan.



*Fasadvy mot norr, mot Fältspaten. Förslag av QPG arkitektur.*

## PLANFÖRSLAGET

### *Markanvändning*

BCP - Kvartersmark för bostads-, centrum- och parkeringsändamål  
 Beteckningen möjliggör för funktionsblandning, både bostäder, parkering och centrumändamål, t. ex. butiker, caféer, samlingslokaler, kontor, med mera. Huvudändamålet är bostäder, som redovisas med gul färg på plankartan, men beteckningen ger en hög grad av flexibilitet i användningen.

B - Kvartersmark för bostadsändamål

En del av nuvarande Fältspaten 1 inkluderas i planområdet och planläggs för bostadsändamål som i gällande plan. Avsikten med att ta med ytan är att möjliggöra för underjordsbehållare för avfall på platsen.

CPB - Kvartersmark för centrum-, parkerings- och bostadsändamål  
 Beteckningen möjliggör för funktionsblandning. Huvudanvändningen är centrumändamål, som redovisas med brun färg på plankartan. Därutöver medges även parkerings- och bostadsändamål.

EP - Kvartersmark för teknisk anläggning och parkering

Kvartersmark för teknisk anläggning och parkering redovisas med blå färg på plankartan. Avsikten är att möjliggöra för en nätstation och en förpacknings- och tidningsinsamling utöver parkering.

Park

Kvarvarande grönyta nordöst om Glimmern 1 planläggs som allmän plats park.

Gata

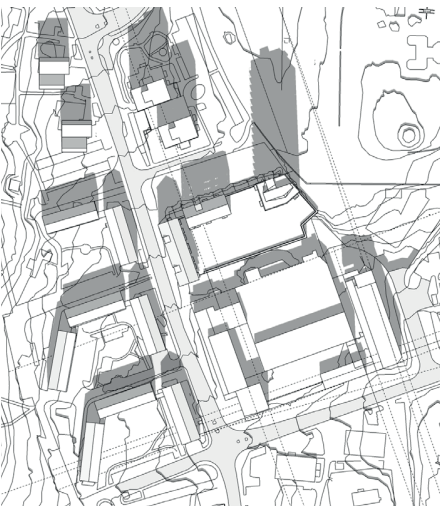
Norra Bergvägen, Gamla Kungsvägen och S:ta Birgittas väg planläggs som allmän plats gata, som i nu gällande planer. Gränserna justeras något i planförslaget, bland annat för att möjliggöra bredare gång- och cykelvägar samt fler fält i korsningen mellan Gamla Kungsvägen och S:ta Birgittas väg.

Gång, cykel

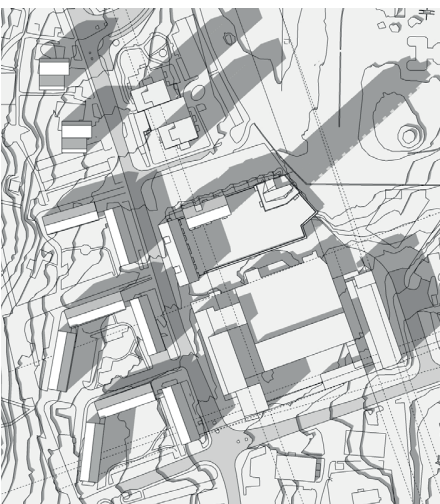
Den nya gång- och cykelvägen mellan Fältspaten 1 och Glimmern 1 och vidare ut till S:ta Birgittas väg planläggs som allmän plats, gång- och cykelväg.



Vårdagjämning 21 mars kl. 09.00.



Vårdagjämning 21 mars kl. 12.00.



Vårdagjämning 21 mars kl. 15.00.

### Markens nyttjande

För att möjliggöra planerad byggnation utökas byggrätten inom Glimmern 1. Byggrätterna begränsas av egenskapsgränser. Byggnader får inte placeras på prickad mark. Inom korsmark får komplementbyggnader placeras, t. ex. skärmtak, förråd, garage eller miljöhus.

Inom respektive byggrätt begränsas byggnadernas volym med e-tal som reglerar bruttoarea, eller i några fall byggnadsarea. Planförslaget möjliggör för en total bruttoarea om ca 39 600 m<sup>2</sup> på Glimmern 1. Den befintliga byggnadens bruttoarea uppgår till ca 11 500 m<sup>2</sup>. I det aktuella förslaget till byggnation nyttjas ca 19 000 m<sup>2</sup> bruttoarea utöver befintlig byggnad. Det innebär att planförslaget möjliggör ytterligare framtida utveckling om ca 9 100 m<sup>2</sup> bruttoarea i den södra delen av fastigheten, för mer verksamhetsyta, parkering eller bostäder, under förutsättning att parkeringsbehov kan tillgodoses och att fastighetens behov av in- och utlastning ändras, eller kan tillgodoses på annat sätt än idag.

I skuggstudien illustreras möjlig volym om samtliga byggrätter skulle nyttjas fullt ut.

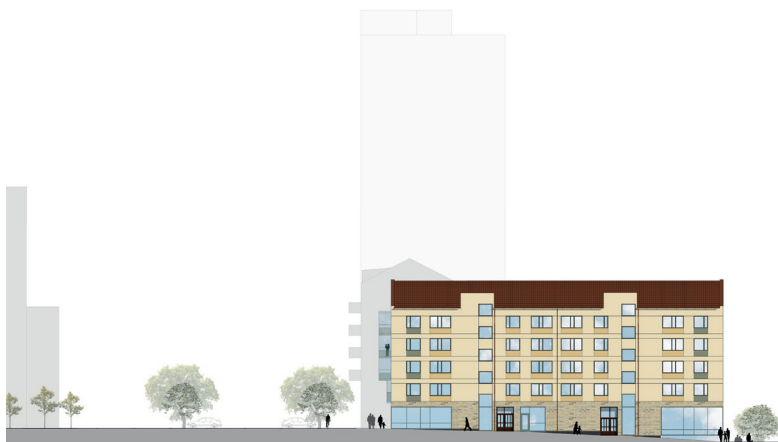
### Byggnaders höjd

Byggnaders höjd regleras på plankartan med högsta tillåtna nockhöjd. I ett par fall regleras även högsta tillåtna byggnads höjd (vilket förenklat uttryckt motsvarar höjden där fasadliv möter takplan), t. ex. byggrätterna för lamellhusen, där syftet är att möjliggöra spetsiga sadeltak och samtidigt begränsa höjden på fasadlivet mot Norra Bergvägen respektive Fältspaten.

Längs Norra Bergvägen möjliggörs för 5 våningar och därutöver vind, sett från Norra Bergvägen. I vinkel mot Norra Bergvägen möjliggörs för 6 våningar och därutöver vind, sett från norr.

Inom byggrätten som medger ett högre punkthus regleras totalhöjden till +210 m över nollplanet. Syftet är att möjliggöra för upp till 18 våningar sett från norr, med entréplanet inräknat. Avsikten är att inga byggnadsdelar, tekniska installationer eller liknande ska överskrida totalhöjden.

Inom byggrätterna vid Gamla Kungsvägen regleras endast nockhöjd. I den västra delen är tillåten nockhöjd anpassad till den befintliga byggnaden, som har ett flackt tak och är fyra våningar hög mot Gamla Kungsvägen. I den östra delen medges en något högre nockhöjd, som i kombination med att Gamla Kungsvägen faller österut, möjliggör motsvarande 4-6 våningar mot Gamla Kungsvägen.



*Fasadvy mot öster, mot Norra Bergvägen. Förslag av QPG arkitektur.*

### *Placering, utformning och takvinkel*

Bestämmelsen  $p_1$  reglerar att byggnad ska placeras minst 0,5 m från användningsgräns mot den nya allmänna gång- och cykelvägen. Avsikten är att säkerställa en entrézon mellan byggnaden och gång- och cykelvägen.

Bestämmelsen  $f_1$  tillåter att balkonger får kraga ut upp till 1,0 m över allmän plats. Lägsta fri höjd ska vara 3,7 m. Avsikten är att möjliggöra att balkonger kragar ut över den nya gång- och cykelvägen, men samtidigt säkerställa att det finns tillräckligt utrymme om t. ex. ledningar i gång- och cykelvägen behöver grävas fram.

Enligt bestämmelsen  $f_2$  ska entréplanets våningshöjd vara minst 3,4 m, utom där entréplanets golvnivå behöver anpassas till översvämningsrisk vid skyfall. Syftet är att säkerställa att det kommer vara möjligt att använda entréplanet till lokaler, vilket kräver en högre rumshöjd än bostäder. Med våningshöjd avses mått från golv till golv. Avsikten är även att ge sockelvåningen ett resligare intryck i förhållande till våningarna ovanför. För att underlätta utformning i enlighet med andra planbestämmelser gäller kravet inte där entréplanets golvnivå behöver anpassas till översvämningsrisk vid skyfall.

Bestämmelsen  $f_3$  innebär att mot allmän plats ska entréplanets fasadmaterial huvudsakligen vara tegel, klinker, eller natursten. Ovanför entréplanet tillåts även puts eller färg med putskaraktär på fasader mot allmän plats. Avsikten är att säkerställa en utformning med ett uttryck och en detaljeringsgrad som är i paritet med befintliga byggnaders hantverksmässiga kvaliteter. Med högkvalitativa material och en bearbetad utformning stärks intrycket av omsorg om gatumiljön, vilket främjar områdets attraktivitet och upplevelsen av trygghet i det offentliga rummet.

Inom byggrätterna för lamellhusen finns bestämmelsen  $f_4$  som reglerar att huvudbyggnads tak ska vara sadeltak i tegelröd kulör. Bestämmelsen  $o_1$  reglerar att takfallens lutning ska vara inom spannet 20-35 grader. Syftet med dessa bestämmelser är att lamellhusens form ska harmoniera med befintlig bebyggelse med kulturmiljövärden längs Norra Bergvägen. Avsikten är inte att reglera utformningen av det planerade gårdsbjälklaget, som delvis ligger inom samma egenskapsgränser.

Med bestämmelsen  $f_5$  regleras att färgsättningen huvudsakligen ska gå i jordtoner, som harmonierar med den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen längs Norra Bergvägen. Avsikten är att färgsättningen ska harmoniera med befintliga byggnader längs Norra Bergvägen, och att ge ett lugn i utformningen av gatumiljön.

Bestämmelsen  $f_6$  reglerar att huvudbyggnad ska ha minst en huvudentré mot allmän plats eller liknande publik plats inom kvartersmark. Avsikten är att säkerställa en utformning som främjar god tillgänglighet, upplevelse av trygghet och förutsättningar för stadsliv. Hög entréthet längs en gata är en attraktiv stadskvalitet. Entréer eller andra dörrpartier ska utformas så att dörrar inte slås upp ut i gång- och cykelväg.

Inom byggrätten som är avsedd för garage med gårdsbjälklag finns bestämmelsen  $f_7$  som möjliggör att skärmtak över uteplats, lekyta eller liknande får uppföras på gårdsbjälklaget. Högsta tillåtna nockhöjd får i så fall överskridas med högst 2,0 m.

### *Utförande*

Inom kvartersmarken med beteckningen EP finns bestämmelsen  $b_1$  som säkerställer att det ska vara minst 5,0 m avstånd från brännbar byggnadsdel till byggrätten som primärt är avsedd för en nätstation. Syftet är att säkerställa att byggnadsverk inom korsmarken utformas och/eller placeras på ett sätt som inte hindrar eller försvårar uppförandet av en nätstation inom den tilltänkta byggrätten.

I nordvästra delen av Glimmern 1 finns bestämmelsen  $b_2$  som reglerar att byggnad ska utföras så att naturligt översvämande vatten upp till nivå 157,9 m över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion. Syftet är att byggnaden ska utformas på ett sådant sätt att den inte tar skada av vatten som vid skyfall avrinner längs den ytledes rinnvägen från Fältspaten 1 ut till Norra Bergvägen.

### *Markens anordnande*

Inom den berörda delen av Fältspaten 1 finns bestämmelsen  $n_1$  som reglerar att marken inte får användas till parkering. Syftet är att inom den berörda delen av Fältspaten 1 behålla liknande bestämmelser som i gällande detaljplan DP 649 och samtidigt möjliggöra för underjordsbehållare för avfall.

I nordvästra delen av Glimmern 1 finns bestämmelsen  $n_2$  som reglerar att den ytledes rinnvägen från Fältspaten 1 till Norra Bergvägen ej får blockeras. Syftet är att motverka översvämningensrisk som kan uppstå vid skyfall, om vatten hindras från att avrinna från Fältspaten till Norra Bergvägen. Vid skyfall ska vatten kunna rinna ytledes från Fältspaten 1 ut till Norra Bergvägen, innan vattnet stiger till en nivå där det riskerar att rinna ner till källaren på Fältspaten.

### *Markföroreningar*

På grund av de höga halterna av arsenik och andra metaller i jorden finns bestämmelsen  $m_1$  som uppmärksammar om att jorden är förorenad och att anläggningar ska utföras så att de inte orsakar att människor riskerar att exponeras för befintlig jord.

I det aktuella förslaget till byggnation ska vistelseytor utomhus inte anläggas på befintlig markyta. Istället ska en terrass anläggas ovanpå ett två våningar högt parkeringsgarage. Det medför att ingen exponering för befintlig jord sker.

Om planteringar, lekplatser eller liknande vistelseytor ska anläggas på marken ska de utföras på ett sådant sätt att de inte orsakar exponering för befintlig jord. Det kan t. ex. hanteras genom att befintlig jord schaktas ur till 70 cm djup och ersätts med ny jord, där riktvärden för känslig markanvändning inte överskrids. Under den nya jorden behövs en avskiljande duk eller liknande, för att hindra kontaminering av den nya jorden.

Andra lösningar kan också vara aktuella. Inför eventuellt anläggande ska samråd ske med Miljösamverkan östra Skaraborg.

## Trafikbuller

Glimmern 1 ligger utsatt för trafikbuller från Norra Bergvägen och Gamla Kungsvägen.

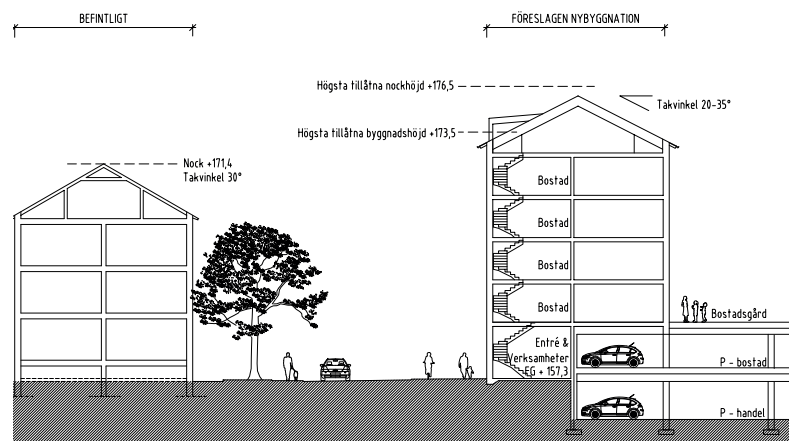
Trafikbullerutredningar visar att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen (se avsnitt *Trafikbuller* eller bilaga D och E). För att säkerställa att trafikbullerförordningen efterföljs finns bestämmelsen  $m_2$  om att där trafikbullernivåer överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå<sup>1</sup> vid bostadsbyggnads fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider vid fasaden mellan kl. 22.00 och 06.00.

<sup>1</sup>För lägenheter som är mindre än 35 m<sup>2</sup> är motsvarande värde 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Om uteplats anordnas i anslutning till bostaden ska det finnas tillgång till en uteplats där trafikbullernivåer uppgår till högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

En lösning som föreslås i trafikbullerutredningen är att utforma fasaden mot Gamla Kungsvägen helt utan fönster. En sådan utformning skulle kunna ha en kraftigt negativ påverkan på upplevelsen av gaturummet. För att främja ett tryggt och attraktivt gaturum skulle andra lösningar vara att föredra, t. ex. att utforma och placera byggnaderna så att de skärmar av trafikbuller på samma sätt som den planerade bebyggelsen i norra delen av planområdet. Planförslaget är flexibelt och rymmer en mångfald av lösningar.

Angränsande bebyggelse utmed Norra Bergvägen kommer att klara Naturvårdsverkets riktlinjer, se bilaga J.



*Sektion genom Sandstenen, Norra Bergvägen och Glimmern. Förslag av QPG arkitektur. Lamellhuset skärmar av trafikbuller så att gårdssidan blir tystare.*

## SOCIAL HÅLLBARHET

### *Offentlig och kommersiell service*

Planområdet utgör ett lokalt centrum, tack vare läget och de blandade verksamheter som finns där idag, som livsmedelsbutik, gym och apotek. Det är också nära till vårdcentral, förskola och skola, samt till utbudet i centrum. Norra Bergvägen ingår i kommunens huvudcykelvägnät och planområdet är välförsörjt med kollektivtrafik.

Planförslaget möjliggör bebyggelse som kan bli ett positivt tillskott i stadsmiljön. Genom att möjliggöra förtätning kan det attraktiva läget tas bättre till vara. Det lokala centrum som redan finns kan ges möjligheter att utvecklas. Ett genomförande kan också bidra till ökade kvaliteter i gaturummet, som kan göra det mer attraktivt att gå, cykla och resa kollektivt.

### *Trygghet*

Gatumiljön vid Gamla Kungsvägen domineras av motortrafik, lastplatser och markparkering, och kan upplevas otrygg. Planerade åtgärder förbättrar situationen för oskyddade trafikanter, vilket kan ha viss positiv effekt på upplevd trygghet. Andra åtgärder som skulle vara positiva är mer publik bebyggelse närmare Gamla Kungsvägen, med fler entréer mot gatan. Planförslaget rymmer sådana möjligheter, även om det inte planeras i det aktuella förslaget till byggnation, utöver det planerade sydöstra parkeringsdäcket med bostäder ovanpå.

Den nya planerade gång- och cykelvägen mellan Fältspaten och Glimmern, mot kyrkogården och vidare mot S:ta Birgittas väg kan också riskera att upplevas otrygg, vilket bör vägas in i utformningen av gång- och cykelvägen såväl som den nya bebyggelsen. Entréer och fönster mot gång- och cykelvägen kan bidra till upplevelsen av trygghet.

I utformningen av parkmarken och anslutande parkeringsyta är det på motsvarande sätt viktigt att väga in hur det påverkar upplevelsen av trygghet vid förpacknings- och tidningsinsamlingen.

### *Rekreation och lek*

Den angränsande kyrkogården är ett värdefullt grönområde och inom promenadavstånd finns också Billingens fritidsområde, Rhododendrodalen och Billingeklevens naturreservat.

Närmaste kommunala lekplats ligger vid Gamla Kungsvägen, inom ca 500 m.



*Gamla Kungsvägen sett från öster.*



*Busshållplats vid Norra Bergvägen.*



*Vy från S:ta Birgittas kyrkogård mot Fältspaten.*



### Barn- och ungdomsperspektiv

Barns och ungas rättigheter beaktas i planförslaget framförallt genom att förutsättningarna för oskyddade trafikanter förbättras i området som helhet.

### TILLGÄNGLIGHET

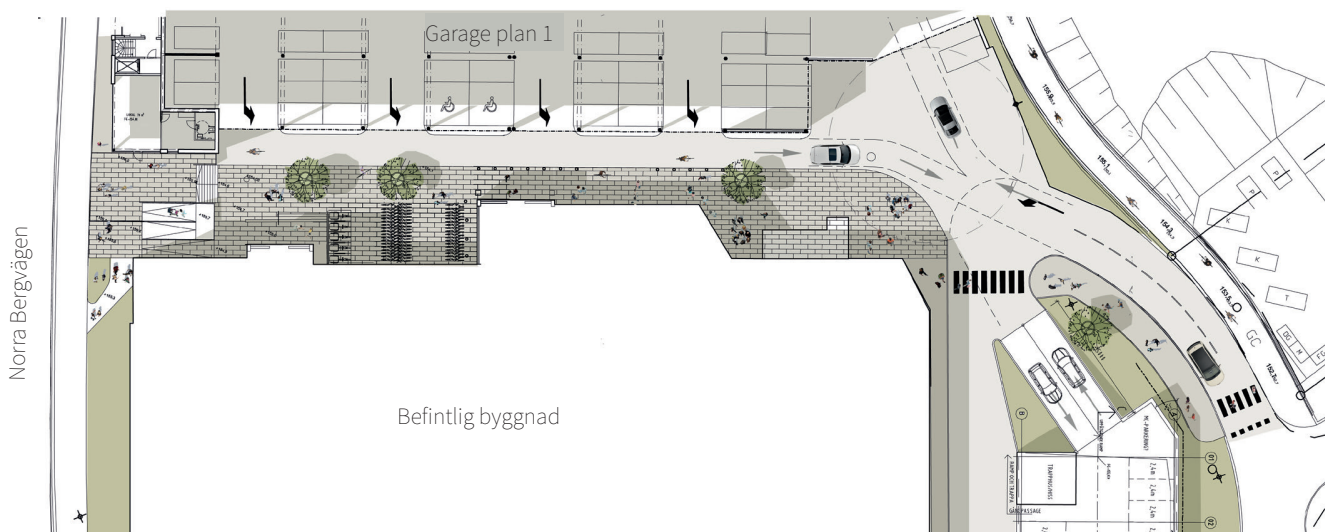
Inom Glimmern 1 finns det goda förutsättningar att tillgodose krav på tillgänglighet. Anslutningen från Norra Bergvägen till befintliga verksamheter kan förbättras i samband med byggnationen.

Den nya gång- och cykelvägen mellan Norra Bergvägen och S:ta Birgittas kyrkogård ökar tillgängligheten till kyrkogården. Resten av den nya gång- och cykelvägen, vidare mot S:ta Birgittas väg, blir förhållandevis brant och det bör finnas plats att stanna till och vila på, samt sittplatser längs sträckan.

Planförslaget möjliggör att den västra busshållplatsen på Norra Bergvägen kan utrustas bättre och tillgänglighetsanpassas.

### SKYDDSRUM

Planområdet ligger inom skyddsområde B. Inom ca 300 m radie finns drygt 2000 skyddsrumspatser.



*Ny torgyta mellan befintliga verksamheter och den nya planerade bebyggelsen. Förslag av QPG Arkitektet. Kopplingarna för oskyddade trafikanter förbättras. Torgytan fredas från biltrafik. Utrymme finns för större cykelparkering nära entréerna till de olika verksamheterna.*

## GATOR OCH TRAFIK

### ALLMÄNT

Planförslaget syftar bland annat till att förbättra trafiksituationen inom planområdet. I enlighet med Skövde kommuns trafikstrategi ska gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras.

Både Gamla Kungsvägen och Norra Bergvägen är viktiga kopplingar mellan Billingsluttningen och centrum, Norrmalm och Mariesjö. Gamla Kungsvägen kopplar även samman Billingsluttningen med Vadsbovägen, vilket präglar trafiksituationen på den berörda sträckan. Tyngdpunkten i gaturummet ligger idag på motortrafiken; gång- och cykelbanor är smala och på S:ta Birgittas väg saknas det helt. Längs Gamla Kungsvägen finns ett flertal in- och utfarter och stora ytor används till markparkering och lastplatser. Norra Bergvägen är också vältrafikerad, men med mer balans mellan trafikslagen.

### GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Norra Bergvägen ingår i huvudcykelvägnätet och är en viktig koppling till Billingskolan. De befintliga gång- och cykelvägarna inom planområdet är förhållandevis smala. Planförslaget möjliggör att de kan breddas.

En ny gång- och cykelväg ska anläggas mellan Fältspaten 1 och Glimmern 1. Den nya gång- och cykelvägen ska leda fram till S:ta Birgittas kyrkogård och vidare till S:ta Birgittas väg. Längs S:ta Birgittas väg anläggs även en ny gångväg upp mot kyrkogården. För att koppla samman olika stråk bättre med varandra anordnas nya övergångsställen på Gamla Kungsvägen, S:ta Birgittas väg och Norra Bergvägen.

### MOTORTRAFIK

Angöring till den nya bostadsbebyggelsen på Glimmern 1 ska ske från Norra Bergvägen, via Fältspatens befintliga in- och utfart.

Befintliga verksamheter på Glimmern ska även fortsättningsvis angöras från Gamla Kungsvägen och S:ta Birgittas väg. I rusningstrafik uppstår stora problem med trängsel i korsningen där. För att förbättra framkomligheten ska korsningen breddas med ett vänstersvängfält in från Gamla Kungsvägen och ett vänstersvängfält ut från S:ta Birgittas väg.

Den nya utformningen av korsningen förutsätter fastighetsreglering mellan Skövde 4:53, Glimmern 1 och Tomtegården 1. En konsekvens är att åtta befintliga bilplatser försvinner från Tomtegården. I gengäld kommer Tomtegården börja nyttja de befintliga parkeringsplatserna vid grönytan, i enlighet med ett befintligt servitut.

## Antagandehandling 2021-12-06



### KOLLEKTIVTRAFIK

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Busshållplatser finns på Norra Bergvägen. Ett genomförande av planförslaget medför möjlighet att flytta den västra hållplatsen lite norrut, så att den kan utrustas med väderskydd och tillgänglighetsanpassas. Det nya hållplatsläget innebär att en befintlig infart behöver tas bort och en ny koppling behöver anläggas till garagen på Orstenen 1 och Sandstenen 2.

### VARUTRANSPORTER

I samband med varuleveranser uppstår trafikproblem på Gamla Kungsvägen. För att förbättra situationen ska en ny angoring anordnas och mer utrymme för backrörelser inom Glimmern 1.

## PARKERING

Skövde kommuns riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov varierar för olika användningsområden och hänger samman med omfattningen på bebyggelsen, mätt i bruttoarea (BTA). Riktlinjerna kan förändras över tid. Grundprincipen är att de planerade bostädernas och verksamheternas behov av parkering ska tillgodoses inom kvartersmarken.

Med tanke på planområdets centrala läge och goda tillgång till kollektivtrafik är det rimligt att utgå från riktlinjerna för lägen inom stadskärnan.

Planförslaget är flexibelt och medger en exploatering som förutsätter fler parkeringsplatser än de som redovisats, utifrån Skövde kommuns nuvarande riktlinjer. Hur parkeringsbehovet tillgodoses bevakas i bygglovsskedet.

Ett genomförande av planförslaget innebär att några av Skövdebostädernas parkeringsplatser på Fältspaten 1 försvinner. Avsikten är att dessa platser ska ersättas med motsvarande antal i garaget på Glimmern, efter överenskommelse mellan Skövdebostäder och KAB fastigheter.

Exempel ur Skövde kommuns riktlinjer inom stadskärnan:

| <i>Användning</i>   | <i>Bilplatser/1000 m<sup>2</sup></i> |
|---------------------|--------------------------------------|
| Flerbostadshus      | 8                                    |
| Kontor              | 15                                   |
| Handel, dagligvaror | 35                                   |
| Handel, sällanköp   | 25                                   |
| Bank                | 25                                   |
| Restaurang          | 60                                   |

På liknande sätt beräknas platsbehovet för cyklar på fastigheten. För bostäder anges behovet i antal cykelplatser per bostad/lägenhet. För kontor och butiker anges behovet i antal platser/1000 m<sup>2</sup> bruttoarea.

Exempel ur Skövde kommuns riktlinjer inom stadskärnan:

| <i>Användning</i> | <i>Cykelplatser</i> |
|-------------------|---------------------|
| Flerbostadshus    | 2,5                 |
| Studentbostäder   | 1,5                 |
| Kontor            | 18                  |
| Butik             | 30                  |

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN, AVLOPP OCH BRANDPOSTER

Fastigheten ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Befintliga vatten- och spillvattenledningar med tillräcklig kapacitet finns i Norra Bergvägen och i Gamla Kungsvägen. I samband med ombyggnad av Norra Bergvägen och Gamla Kungsvägen bör befintliga dricksvattenledningar förnyas.

För att dagvatten och spillvatten inte ska behöva pumpas föreslås att nya ledningar anläggs i S:ta Birgittas väg ut till Gamla Kungsvägen, med serviser vid fastighetsgräns mellan Glimmern 1 och S:ta Birgittas väg.

Ny vattenledning läggs i den nya gång- och cykelvägen mellan Glimmern och Fältspaten och kopplas till den befintliga ledningen i Norra Bergvägen. Det är viktigt att synkronisera byggnationen på Glimmern med anläggande av nya ledningar. Brandposter finns i Gamla Kungsvägen och i Norra Bergvägen. En ny brandpost placeras längre in från Norra Bergvägen.

### DAGVATTEN

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med policydokumentet *Riktlinjer för dagvatten i Skövde kommun*, antaget av kommunstyrelsen 2011-02-14. Enligt riktlinjerna ska dagvatten i första hand tas om hand lokalt. Utgångspunkten är att avrinningen från området inte ska öka. I samband med det tekniska samrådet ska en dagvattenhanteringsplan redovisas. Planen ska godkännas av VA-huvudmannen.

Avvattning från planområdet sker idag via dagvattenledningar i Norra Bergvägen och Gamla Kungsvägen, ut till OK-dammarna söder om planområdet. Därifrån rinner vattnet vidare mot Mörkebäcken och Ösan.

Ett genomförande av planförslaget kommer medföra möjligheter att förbättra hanteringen av dagvatten, eftersom planområdet idag till stora delar är hårdgjord yta för parkering. Genomförandet kan troligtvis bidra till en ökad möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten.

I det aktuella förslaget till byggnation är avsikten att anlägga fördröjningsmagasin inom fastigheten. Om fastigheten styckas av kan det behövas servitut eller gemensamhetsanläggning som ommattar fördröjningsmagasinet. För att dagvatten inte ska behöva pumpas föreslås att en ny dagvattenledning anläggs i S:ta Birgittas väg ut till Gamla Kungsvägen.

Dagvattenmagasin bör även anläggas under den nya platsen för förpacknings- och tidningsinsamlingen.

## EL OCH FIBER

Nya byggnader försörjs med el från Skövde energis befintliga ledningsnät. Ett ökande behov av laddinfrastruktur kan medföra att det behövs en ny nätstation i området. Den nya bebyggelsen kan anslutas till Skövde Stadsnät som är ett öppet nät.

## VÄRME

Den nya bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Samråd om anslutning ska ske med Skövde energi och med andra berörda intressenter. Om fjärrvärmeledningen förläggs inom Skövde 4:303 krävs tillstånd från länsstyrelsen för ingrepp i fornlämningsområdet. Tillstånd har sökts och en arkeologisk förundersökning har genomförts utan att några fynd påträffats (bilaga G). Befintlig anslutning i södra delen av Glimmern 1 bör ses över i samband med eventuella ombyggnader där, bland annat så att det är tillräckligt mycket täckning över ledningen.

## AVFALL

Utrymmen för hämtning av avfall ska utformas i samverkan med Avfallshantering Östra Skaraborg. Det aktuella förslaget innebär att underjordsbehållare placeras på västra delen av Fältspaten och att en plats för hämtning anordnas innanför Norra Bergvägens gång- och cykelväg. Vid hämtning behöver fordonet svänga upp över gång- och cykelvägen. Lösningen förutsätter bland annat tidsstyrd hämtning, som bör regleras med en lokal trafikföreskrift. Hämtning av avfall får inte ske under rusningstrafik. Ingen backning får ske på cykelbanan. Vid anläggande av underjordsbehållare ska befintliga energibrunnar inom Fältspaten beaktas.



*Placering av underjordsbehållare och angöring för att hämta avfall.  
Förslag och illustration av QPG arkitektur.*

| Utrymme   | Ekvivalent nivå      | Maximal nivå |
|---|----------------------|--------------|
| <i>Utomhus vid</i>  |                      |              |
| - fasad   | 60 <sup>1)</sup> dBA |              |
| - uteplats i ansl. till bostaden  | 50 dBA               | 70 dBA       |
| <i>Om 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör</i>  |                      |              |
| 1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad bör vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och  |                      |              |
| 2. Minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.  |                      |              |
| <i>Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges för uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.</i> |                      |              |
| 1) För bostad om högst 35 m <sup>2</sup> gäller 65 dBA  |                      |              |

*Sammanställning av riktvärden enligt förordning 2015:216 §§ 3-5 som gäller efter 2017-07-01 för trafikbuller utomhus som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.*

|   | $L_{eq}$ dag<br>(06-18) | $L_{eq}$ kväll<br>(18-22) | $L_{eq}$ natt<br>(22-06) |
|---|-------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Zon A   | 50 dBA                  | 45 dBA                    | 45 dBA                   |
| Zon B   | 60 dBA                  | 55 dBA                    | 50 dBA                   |
| Zon A: Bostäder bör kunna accepteras  |                         |                           |                          |
| Zon B: Bostäder bör kunna accepteras om tillgång till ljuddämpad sida finns och byggnaderna bulleranpassas. |                         |                           |                          |

*Riktvärden för buller (ekvivalenta nivåer) från industri- och verksamhetsområden som bör gälla utomhus vid fasad på bostad.*

## STÖRNINGAR

### TRAFIKBULLER

Trafikbullerutredningar har tagits fram av Akustikverkstan AB (bilaga D och E). Utredningarna visar att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen (Förordning 2015:2016), både i den norra delen av Glimmern 1 och i den södra delen.

Utgångspunkten för utredningarna är det aktuella förslaget till byggnation på den norra delen av fastigheten och en preliminär volymstudie för den södra delen av fastigheten.

Eftersom förutsättningarna varierar beroende på hur volymerna placeras finns planbestämmelsen  $m_2$  som ska säkerställa att kraven i trafikbullerförordningen följs.

#### *Norra delen av Glimmern 1*

I utredningen konstateras att trafikbullernivåerna generellt ligger under riktvärden vid fasad för bostäder. För den planerade byggnaden längs Norra Bergvägen uppnås kraven i förordningen genom att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en tystare sida. För att klara riktvärden vid uteplatser kan dessa anordnas på innergården (Akustikverkstan, bilaga D).

#### *Södra delen av Glimmern 1*

I utredningen är utgångspunkten en volymstudie som inte skärmar av bullret på samma sätt som den planerade byggnationen på den norra delen av Glimmern. Utredningen visar ändå att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen (Akustikverkstan, bilaga E). En lösning som föreslås i trafikbullerutredningen är att bygga en helt sluten fasad utan fönster mot Gamla Kungsvägen. För att främja ett tryggt och attraktivt gaturum skulle andra lösningar vara att föredra. Planförslaget är flexibelt och rymmer en mångfald av lösningar.

## MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljö kvaliteten som får finnas inom ett geografiskt område.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att konsekvenserna av planens genomförande inte innebär att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Nedan går det att läsa om gränsvärden och mätningar, någon ytterligare utredning krävs inte.

## MKN FÖR OMGIVNINGSBULLER

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm som, i Skövde kommuns fall endast gäller för större vägar, järnvägar och flygplatser. Trafikverket är huvudman för dessa anläggningar och bär ansvaret för bullerkartläggning och eventuell åtgärdsplan.

## MKN FÖR UTOMHUSLUFT

Miljökvalitetsnormerna för luft är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas. Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskällan. Mätningar genomförs vid kulturhuset i centrala Skövde. Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) ansvarar för mätningar.

De uppmätta halterna av kväveoxider, PM<sub>2,5</sub>, PM<sub>10</sub> och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer.

## MKN FÖR VATTEN

Vattenförvaltningen med respektive vattenmyndighet beslutade år 2009 om miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten. Miljökvalitetsnormer anger den miljökvalitet som ska uppnås för varje enskild vattenförekomst och vid vilken tidpunkt den senast ska vara uppfylld. Det övergripande målet är att samtliga vattenförekomster ska uppnå god ekologisk och kemisk status till 2015 eller med förlängd tidsfrist till 2021.

Skövde tillhör *Västerhavets vattendistrikt*, där Länsstyrelsen i Västra Götalands län utsetts till att vara vattenmyndighet med uppgift att samordna och lägga fast ramarna för vattenförvaltningen i distriktet. För Skövdes och planförslagets del är statusen/miljökvalitetsnormen på recipienten Ösan det som är aktuellt. Idag bedöms Ösan, sträckan Frösve (Stöpen) - Skövde, ha en måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå de antagna miljökvalitetsnormerna för Ösans vatten. Det finns goda förutsättningar att förbättra hanteringen av dagvatten, eftersom planområdet idag till stora delar är hårdgjord yta för parkering. Ett genomförande kan bidra till en ökad möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten.

Delar av Skövde stad berör två stora grundvattenförekomster. Ett av dessa omfattar ett område som sträcker sig från Timmersdala och cirka 5,0 mil söderut och är cirka 0,5 mil brett i norr och cirka 2,5 mil brett i söder. Planområdet utgör en mycket liten del av grundvattenområdet och bedöms inte påverka vattnets status.

| Ämne              | Gränsvärde           | Uppmätt/beräknat värde (2018-06-07) |
|-------------------|----------------------|-------------------------------------|
| NO <sub>x</sub>   | 40 µg/m <sup>3</sup> | 5 µg/m <sup>3</sup>                 |
| PM <sub>2,5</sub> | 25 µg/m <sup>3</sup> | 11 µg/m <sup>3</sup>                |
| PM <sub>10</sub>  | 40 µg/m <sup>3</sup> | 18 µg/m <sup>3</sup>                |

Tabell över gällande gränsvärden på årsbasis för MKN samt aktuella värden för Skövde och planområdet.



## GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### ORGANISATORISKA FRÅGOR



#### *Planprocess*

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. Kommunfullmäktige kommer att behandla detaljplanen i antagandeskedet. Under samråds- och granskningsskedet informeras Beredning samhällsbyggnad om planförslaget.

#### *Tidplan*

Planförslaget ställdes ut på samråd från 22 mars till och med 19 april 2021 och granskning under hösten 2021. Planförslaget beräknas antas av kommunfullmäktige under våren 2022.

Byggstart kan ske tidigast under 2022. Investeringar i omgivande gator och anläggningar är budgeterade till 2023.

En översiktlig tidplan behöver upprättas för projektering och ombyggnad av allmänna platser i anslutning till planområdet, t. ex. Norra Bergvägen, Gamla Kungsvägen och S:ta Birgittas väg. Även anläggande av plats för förpacknings- och tidningsinsamling (FTI) behöver planeras. Eventuellt behöver tillfällig parkering lösas för Tomtegården och Billingsens hemtjänst.

Inför byggnationen behövs även en plan för Tomtegårdens transporter.

#### *Övergripande ordning - preliminär tidplan*

|      |   |
|------|---|
| 2022 | Laga kraft detaljplan (om den ej överklagas)                                  |
| 2022 | Byggnation av det sydöstra parkeringsdäcket med bostäder                      |
| 2023 | Flytt av FTI och andra förberedande arbeten:<br>gator, ledningar, nätstation. |
| 2024 | Byggnation av garage och bostadsbyggnader påbörjas                            |
| 2026 | Färdigställande. Även gatorna färdigställs.                                   |

#### *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*

Skövde kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Sektor samhällsbyggnad ansvarar för allmänna ytor som park- och gatumark.

Sektor service ansvarar för VA-ledningar och för allmänt optonät, samt för kanalisation för tele och bredband inom planområdet.

Skövde energi AB ansvarar för det kommunala elnätet samt för fjärrvärmenätet inom planområdet.

På kvartersmark ansvarar exploatören för projektering och genomförande av ny bebyggelse. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift av servisledningar på kvartersmark.

Marken ska höjdsättas så att ytledes rinnvägar åstadkoms, för att motverka risk för översvämning inom både Glimmern 1 och Fältspaten 1 vid skyfall. Höjdsättningen ska tas fram i samverkan mellan exploatören och sektor samhällsbyggnad.

Sektor samhällsbyggnad ansvarar för utformningen av korsningen mellan S:ta Birgittas väg och Gamla Kungsvägen, där de ytledes rinnvägarna mot OK-dammarna ska värnas, så att så mycket vatten som möjligt rinner dit vid skyfall och inte bort längs Gamla Kungsvägen.

Skövde kommun (Tomtegården/Fastighet) ansvarar för utformning, genomförande och drift av parkeringsytan enligt servitutet.

### ***Avtal med KAB***

Detaljplanens genomförande ska regleras i ett exploateringsavtal mellan sektor samhällsbyggnad och KAB Fastigheter AB. Innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige ska exploateringsavtalet ha undertecknats.

Exploateringsavtalet ska redovisa erforderliga marköverföringar, kostnader och ansvar för genomförandet. Avtalet bör även klargöra bland annat följande:

- Iordningställande av angränsande allmän plats, t. ex. Norra Bergvägen, Gamla Kungsvägen, S:ta Birgittas väg, ombyggnad av korsningen, den nya gång- och cykelvägen samt parkmarken.
- Förstärkning av gång- och cykelväg eller ersättning för skador som uppstår i samband med avfallshämtning.
- Delad infart med Skövdebostäder.
- Bättre inlastning samt eventuell infart från Gamla Kungsvägen till det nya parkeringsdäcket.
- Att dagvattenhanteringsplan ska tas fram.

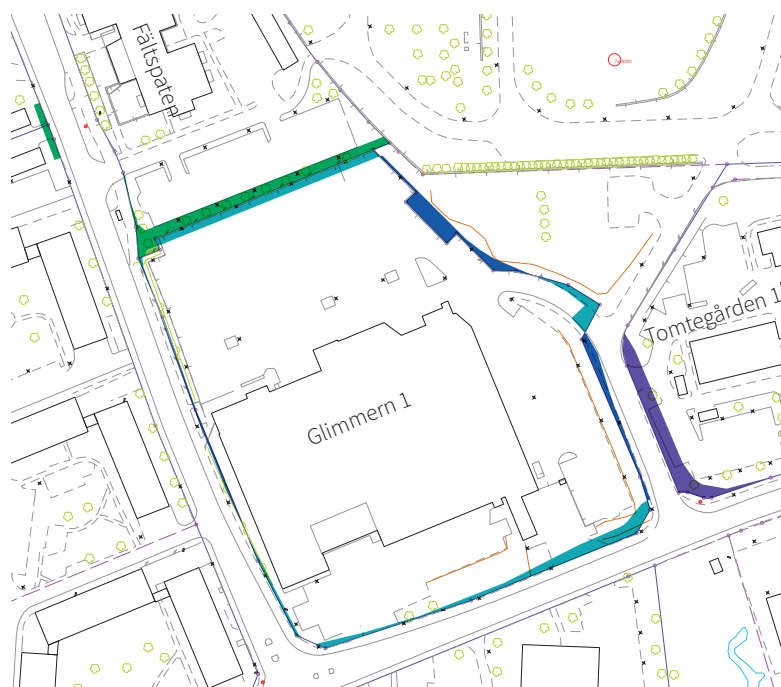
### ***Avtal med Skövdebostäder***

Ett avtal bör upprättas som reglerar marköverföringar och anläggande av ny väg till befintliga garage, samt ny gångväg vid Sandstenen 2 och Orstenen 1. Marköverföringar rör även Fältspaten 1.

### ***Avtal med Skövde församling***

Ett avtal bör upprättas om ny öppning i kyrkogårdsmur samt anläggande av anslutning mellan den nya gång- och cykelvägen och befintliga stråk inom kyrkogården.

|   |  |                    |
|---|--|--------------------|
|  | Till Glimmern 1 från<br>Fältspaten 1   | 7 m <sup>2</sup>   |
|  | Till Glimmern 1 från<br>Skövde 4:53    | 275 m <sup>2</sup> |
|  | Till Skövde 4:53 från<br>Glimmern 1    | 547 m <sup>2</sup> |
|  | Till Skövde 4:53 från<br>Tomtegården 1 | 292 m <sup>2</sup> |
|  | Till Skövde 4:53 från<br>Fältspaten 1  | 309 m <sup>2</sup> |
|   | Sandstenen 2                           | 25 m <sup>2</sup>  |
|   | Orstenen 1                             | 16 m <sup>2</sup>  |



## FASTIGHETSÄRSLIGA FRÅGOR

### *Fastighetsbildning*

Detaljplanen möjliggör nybildning av flera fastigheter, för bostads- och centrumändamål, samt för parkering och tekniskt ändamål.

Plankartan medger tredimensionell fastighetsbildning, så att det nedersta garageplanet ska kunna tillhöra samma fastighet som verksamheterna på nuvarande Glimmern 1.

De planerade förbättringarna av trafiksituationen förutsätter fastighetsreglering. Reglering behöver ske mellan Glimmern 1, Skövde 4:53, Fältspaten 1, Tomtegården 1, Tomtegården 3, Sandstenen 2 och Orstenen 1.

### *Servitut*

Inom planområdet finns servitutet 1496K-3272.3 som belastar fastigheten Skövde 4:53 till förmån för Tomtegården 1. Servitutet ger rätt att nyttja den berörda ytan för parkering. Avsikten är att möjliggöra för en nätstation intill den befintliga parkeringen.

Det kan bli aktuellt att bilda ett servitut till förmån för Glimmern 1 att nyttja en del av Fältspaten 1 till underjordsbehållare och avfallshämtning, samt rätt till in- och utfart via Fältspaten 1.

Om det bildas en ny fastighet för bostadsbebyggelsen behövs ett servitut för ledningar från den nya bebyggelsen ut till serviser

vid fastighetsgränsen mellan Glimmern 1 och S:ta Birgittas väg. Det kan även bli aktuellt med ett servitut för fördröjningsmagasin för dagvatten.

### *Gemensamhetsanläggning*

Om det bildas en ny fastighet för bostadsbebyggelsen bör en gemensamhetsanläggning bildas för det nedersta våningsplanet som ska nyttjas som garage av de befintliga verksamheterna på Glimmern 1. Det kan även bli aktuellt med en gemensamhetsanläggning för fördröjningsmagasin för dagvatten.

### *Ledningsrätter*

Inom planområdet, i Gamla Kungsvägen, finns el- och fiberledningar som delvis ska flyttas i samband med att vägen breddas. Utanför planområdet berörs ledningsrätter för el, fiber, vatten och avlopp av den nya planerade kopplingen till garagen på Orstenen 1 och Sandstenen 2.

*Berörda ledningsrätter:*

1496K-4246.1 Ledningsrätt för starkströmsledningar

1496K-4246.2 Ledningsrätt för optokabel

1683K-2241.1 Ledningsrätt för vatten och avlopp

Om det anläggs en fjärrvärmeledning till Glimmern 1 via Skövde 4:303 bör den omfattas av en ledningsrätt. En eventuell ledningsrättsåtgärd bekostas av exploitören.

Inom Tomtegården 1 finns ledningsrätten 1496K-2811.1 för fjärrvärme, som berörs av att S:ta Birgittas väg ska breddas. Fjärrvärmeledningen i sig påverkas inte.

Inom Fältspaten 1 finns ledningsrätten 1496K-3953.3 för starkström. Ledningsrätten berörs inte av planförslaget, men bör uppmärksammas i det fortsatta arbetet med projektering av underjordsbehållare och angöring till garaget.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### *Planekonomi*

Kostnaderna för att upprätta detaljplanen har reglerats i avtal mellan sektor samhällsbyggnad och KAB Fastigheter AB.

Kommunens kostnader i samband med exploateringen ska regleras i exploateringsavtal som upprättas av sektor samhällsbyggnad, Skövde kommun.

Exploatören är med och medfinansierar flera av de åtgärder kommunen planerar för att förbättra infrastrukturen runt fastigheten.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### *Vägar och gator*

Korsningen mellan Gamla Kungsvägen och S:ta Birgittas väg ska breddas med fler körfält och bredare gång- och cykelväg. Längs S:ta Birgittas väg anläggs även en ny gångväg upp mot kyrkogården.

Sektor samhällsbyggnad ansvarar för utformningen av korsningen mellan S:ta Birgittas väg och Gamla Kungsvägen, där de ytledes rinnvägarna mot OK-dammarna ska värnas, så att så mycket vatten som möjligt rinner dit vid skyfall och inte bort längs Gamla Kungsvägen.

En ny gång- och cykelväg ska anläggas mellan Fältspaten 1 och Glimmern 1. Den nya gång- och cykelvägen ska leda fram till S:ta Birgittas kyrkogård och vidare till S:ta Birgittas väg. Befintlig cykelväg längs Norra Bergvägen ska breddas. En del av gång- och cykelvägen ska förstärkas där avfallsbil behöver köra för att nå underjordsbehållarna på Fältspaten.

Marken ska höjdsättas så att ytledes rinnvägar åstadkoms, för att motverka risk för översvämning inom både Glimmern 1 och Fältspaten 1 vid skyfall. Höjdsättningen ska tas fram i samverkan mellan exploatören och sektor samhällsbyggnad.

För att underlätta genomförandet kan det vara lämpligt att den entreprenör som KAB anlitar även anlägger den nya gång- och cykelvägen, samt eventuellt även den nya platsen för förpacknings- och tidningsinsamlingen.

Den västra busshållplatsen vid Norra Bergvägen ska flyttas norrut, så att den kan utrustas med väderskydd och tillgänglighetsanpassas. Sektor samhällsbyggnad ansvarar för utformning och anläggande. Den nya kopplingen till Skövdebostäders garage ska arbetas fram i samverkan med Skövdebostäder.

### *Vatten och avlopp*

I samband med ombyggnad av Norra Bergvägen och Gamla Kungsvägen bör befintliga dricksvattenledningar förnyas.

För att spillvatten inte ska behöva pumpas föreslås att en ny ledning anläggs i S:ta Birgittas väg ut till Gamla Kungsvägen, med serviser vid fastighetsgräns mellan Glimmern 1 och S:ta Birgittas väg.

Ny vattenledning läggs i den nya gång- och cykelvägen mellan Glimmern och Fältspaten och kopplas till den befintliga ledningen i Norra Bergvägen. Det är viktigt att synkronisera byggnationen på Glimmern med anläggande av nya ledningar.

Brandposter finns i Gamla Kungsvägen och i Norra Bergvägen. En ny brandpost placeras längre in från Norra Bergvägen.

### ***Dagvatten***

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med Skövde kommuns antagna riktlinjer för dagvattenhantering. Exploatören ska till bygglovet upprätta en dagvattenhanteringsplan som redovisar hur dagvatten ska tas omhand.

För att dagvatten inte ska behöva pumpas föreslås att en ny dagvattenledning anläggs i S:ta Birgittas väg ut till Gamla Kungsvägen.

Dagvattenmagasin bör anläggas under den nya platsen för förpacknings- och tidningsinsamlingen.

### ***Skötsel allmänna platser***

Skötselstandard för områdets allmänna platser är enligt Skövde kommuns gällande *Driftinstruktioner för offentlig mark*.

### ***Gatubelysning***

Befintlig kommunal gatubelysning behöver anpassas till ny utformning av gator.

Ny kommunal belysning behöver anläggas vid den nya gång- och cykelbanan mellan Fältspaten och Glimmern och vidare till S:ta Birgittas väg. Belysningen längs gång- och cykelvägen ska utformas så att den även bidrar till upplevd trygghet vid förpacknings- och tidningsinsamlingen.

Förändringarna behöver samordnas under processen så det blir enhetligt.

### ***Elförsörjning***

Fastighetsägaren/exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören Skövde energi AB ifrån elrum/fasadskåp till tomtgräns dit Skövde energi anvisar. Elrum ska placeras mot yttervägg och uppfylla nu gällande krav på storlek.

Ett ökande behov av laddinfrastruktur kan medföra att det behövs en ny nätstation i området. Inom område med beteckningen E finns plats för en nätstation. Uppförande av nätstationen förutsätter tillstånd från länsstyrelsen för ingrepp i fornlämningsområdet. Tillstånd har sökts och en arkeologisk förundersökning har genomförts utan att några fynd påträffats (bilaga G).

### *Uppvärmning*

Den nya bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Samråd om anslutning ska ske med Skövde energi och med andra berörda intressenter. Om fjärrvärmeledningen förläggs inom Skövde 4:303 krävs tillstånd från länsstyrelsen för ingrepp i fornlämningsområdet. Tillstånd har sökts och en arkeologisk förundersökning har genomförts utan att några fynd påträffats (bilaga G).

### *Fiber*

Den nya bebyggelsen kan anslutas till Skövde Stadsnät som är ett öppet nät. Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt Skövde Stadsnät från teknikrum till tomtgräns dit Skövde Stadsnät anvisar.

### *Avfallshantering*

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning sker mellan exploatören, sektor samhällsbyggnad och Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).

Det aktuella förslaget, som redovisas på sid.35, innebär att underjordsbehållare placeras på västra delen av Fältspaten och att en plats för hämtning anordnas innanför Norra Bergvägens gång- och cykelväg. Vid hämtning behöver fordonet korsa gång- och cykelvägen. Lösningen förutsätter bland annat tidsstyrd hämtning, som bör regleras med en lokal trafikföresskrift. Hämtning av avfall får inte ske under rusningstrafik. Ingen backning får ske på cykelbanan. Vid anläggande av underjordsbehållare ska befintliga energibrunnar inom Fältspaten beaktas.

## **UTREDNINGAR**

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (grundläggning, ev. uppfyllnader m.m.) kan det erfordras ytterligare undersökningar.

## AVGIFTER OCH TAXOR

### **VATTEN OCH AVLOPP**

Avgifter för vatten och avlopp i enlighet med Skövde kommuns taxa.

### **BYGGLOV, BYGGANMÄLAN OCH PLANAVGIFT**

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet. Någon särskild planavgift tas inte ut då kostnaden för att upprätta detaljplanen har reglerats i ett planavtal.

### **LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING**

Avgifter för fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### **GENOMFÖRANDETID**

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.



## MEDVERKANDE

### *I arbetet med denna detaljplan har medverkat:*

Förslaget till byggnation på Glimmern har arbetats fram av QPG Arkitektur för KAB Fastigheter.

Geoteknisk utredning och miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Mitta.

Trafikbullerutredningar har tagits fram av Akustikverkstan.

Höjdsättning av mark och förslag till hantering av skyfall arbetas fram i samverkan med Skanska.

Avgränsande arkeologisk förundersökning har utförts av Västergötlands museum.

Tjänstemän från Skövde kommun som har medverkat i planarbetet är Denise Forsell och Ida Andersson från Mark och exploatering, Annika Holmén, VA-chef, klimatanpassningsstrateg Tomas Ekelund, Hanna Asp, Magnus Blombergsson, Sigrid Boëthius Väart och Linda Kjerfve från Plan, Andreas Lilliestierna, Peter Svensson, Mari Nilsson och Per Olsson från Gata och natur, samt Liss-Kristin Jacobsson och Claes Clausen från Bygglov.

Sektor samhällsbyggnad

Magnus Blombergsson  
Planchef

Bodil Lorentzon  
Planarkitekt



**SKÖVDE**

Sektor samhällsbyggnad

Postadress 541 83 SKÖVDE Telefon 0500-49 80 00 Hemsida [www.skovde.se](http://www.skovde.se)

## KS § 5/22 Detaljplan för Glimmern 1, antagande

KS2020.0316

| Behandlat av                     | Datum      | Ärende |
|----------------------------------|------------|--------|
| 1 Kommunstyrelsens arbetsutskott | 2021-12-15 | 200/21 |
| 2 Kommunstyrelsen                | 2022-01-10 | 5/22   |

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta Detaljplan för Glimmern 1.

### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med bostadsbebyggelse och kompletterande verksamheter inom fastigheten Glimmern 1, samt att förbättra trafiksituationen runt fastigheten.

Mark som är planlagd för handel, kontor eller parkering övergår till kvartersmark för bostadsbebyggelse, centrumändamål och parkering. Byggrätten utökas för att möjliggöra tillkommande bebyggelse. Avgränsning runt allmän plats ses över för att förbättra trafiksituationen runt fastigheten. I enlighet med Skövde kommuns trafikstrategi ska gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras.

### Bakgrund

KAB fastigheter vill utveckla sin fastighet Glimmern 1 genom framförallt förtätning med bostäder. I samband med att den utvecklingen möjliggörs är det även lämpligt att förbättra trafiksituationen och gatumiljöerna runt fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade 2020-10-12, § 179/20, att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en detaljplan för Glimmern 1.

### Förslaget

I förslaget till byggnation ryms totalt ca 200 lägenheter. På nuvarande parkeringsyta framför Ica planeras bostadsbebyggelse med inslag av verksamheter i entréplanet mot Norra Bergvägen, samt garage i två våningar. Garaget ska tillgodose efterfrågan på bilplatser för både befintliga verksamheter och för tillkommande bostads-bebyggelse. Ovanpå garaget planeras en gårdsmiljö till bostäderna. Med hänsyn till påverkan på stadsbilden och närheten till andra miljöer med höga kulturmiljövärden förutsätts en särskilt omsorgsfull utformning. I den sydöstra delen av fastigheten planeras för ett parkeringsdäck, och ovanpå detta planeras ytterligare bostäder.

**Kommunstyrelsen****Motivering av beslut**

Inkomna synpunkter och/eller invändningar som framförts under samrådstiden 2021-03-22 till 2021-04-19, har behandlats och bemötts i bifogad samrådsredogörelse.

Granskningen har ägt rum under tiden 2021-08-23 till 2021-09-13. Totalt har sex skrivelser inkommit, inget utan erinran. Inkomna synpunkter har behandlats och bemötts i bifogat granskningsutlåtande. Nedan redovisas en kort sammanfattning av de större synpunkter och/eller invändningar mot förslaget som inkommit. Därtill vilka förändringar och tillägg till detaljplanen som föreslås.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver säkerställa att avrinningen från området inte kommer öka, och att de ställningstaganden som formuleras i kommunens policydokument får genomslag i dagvattenhanteringsplanen.

AÖS accepterar inte att hämtningsfordonet tvingas köra över gång- och cykelväg.

En hyresgäst inom fastigheten Sandstenen 2 anser att förslaget påverkar angränsande kulturmiljövärden, samt att det finns risk att angränsande bostadskvarter påverkas av ökade trafikbullervärden. Även behovet av att komplettera den geotekniska utredningen baserat på det nya bebyggelseförslaget understryks.

Med anledning av under granskningen inkomna synpunkter, föreslås följande förändringar och tillägg göras i detaljplanen:

Ett förtydligande angående att exploatören ska ta fram en dagvattenhanteringsplan i enlighet med exploateringsavtalet.

En kompletterad geoteknisk utredning har tagits fram, och slutsatserna från denna sammanfattas i planbeskrivningen.

En utredning för trafikbullerpåverkan på angränsande bebyggelse har tagits fram, som visar att fasadvärdena klarar Naturvårdsverkets riktlinjer för när åtgärder behöver övervägas. Planbeskrivningen kompletteras med resultatet från denna.

Justering av planhandlingarna enligt ovan bedöms inte föranleda att planförslaget behöver ställas ut för ny granskning.

**Handlingar**

- 4\_PLAN\_2019\_31\_Planbeskrivning antagande.
- 5\_PLAN\_2019\_31\_Granskningsutlåtande 2021-12-06.
- 1\_PLAN\_2019\_31\_Tjänsteskrivelse antagande.
- 2\_PLAN\_2019\_31\_Samrådsredogörelse 2021-08-17.
- 3\_PLAN\_2019\_31\_Plankarta antagande.

**Skickas till**

Sektor samhällsbyggnad

**Skövde kommun**  
(19)  
**Kommunstyrelsen**

**Protokollsutdrag**

13

**KSAU § 200/21****Detaljplan för Glimmern 1, antagande**

KS2020.0316

| Behandlat av                     | Datum      | Ärende |
|----------------------------------|------------|--------|
| 1 Kommunstyrelsens arbetsutskott | 2021-12-15 | 200/21 |

**Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta Detaljplan för Glimmern 1.

**Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med bostadsbebyggelse och kompletterande verksamheter inom fastigheten Glimmern 1, samt att förbättra trafiksituationen runt fastigheten.

Mark som är planlagd för handel, kontor eller parkering övergår till kvartersmark för bostadsbebyggelse, centrumändamål och parkering. Byggrätten utökas för att möjliggöra tillkommande bebyggelse. Avgränsning runt allmän plats ses över för att förbättra trafiksituationen runt fastigheten. I enlighet med Skövde kommuns trafikstrategi ska gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras.

**Bakgrund**

KAB fastigheter vill utveckla sin fastighet Glimmern 1 genom framförallt förtätning med bostäder. I samband med att den utvecklingen möjliggörs är det även lämpligt att förbättra trafiksituationen och gatumiljöerna runt fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade 2020-10-12, § 179/20, att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en detaljplan för Glimmern 1.

**Förslaget**

I förslaget till byggnation ryms totalt ca 200 lägenheter. På nuvarande parkeringsyta framför Ica planeras bostadsbebyggelse med inslag av verksamheter i entréplanet mot Norra Bergvägen, samt garage i två våningar. Garaget ska tillgodose efterfrågan på bilplatser för både befintliga verksamheter och för tillkommande bostads-bebyggelse. Ovanpå garaget planeras en gårdsmiljö till bostäderna. Med hänsyn till påverkan på stadsbilden och närheten till andra miljöer med höga kulturmiljövärden förutsätts en särskilt omsorgsfull utformning. I den sydöstra delen av fastigheten planeras för ett parkeringsdäck, och ovanpå detta planeras ytterligare bostäder.

**Kommunstyrelsens arbetsutskott****Motivering av beslut**

Inkomna synpunkter och/eller invändningar som framförts under samrådstiden 2021-03-22 till 2021-04-19, har behandlats och bemötts i bifogad samrådsredogörelse.

Granskningen har ägt rum under tiden 2021-08-23 till 2021-09-13. Totalt har sex skrivelser inkommit, inget utan erinran. Inkomna synpunkter har behandlats och bemötts i bifogat granskningsutlåtande. Nedan redovisas en kort sammanfattning av de större synpunkter och/eller invändningar mot förslaget som inkommit. Därtill vilka förändringar och tillägg till detaljplanen som föreslås.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver säkerställa att avrinningen från området inte kommer öka, och att de ställningstaganden som formuleras i kommunens policydokument får genomslag i dagvattenhanteringsplanen.

AÖS accepterar inte att hämtningsfordonet tvingas köra över gång- och cykelväg.

En hyresgäst inom fastigheten Sandstenen 2 anser att förslaget påverkar angränsande kulturmiljövärden, samt att det finns risk att angränsande bostadskvarter påverkas av ökade trafikbullervärden. Även behovet av att komplettera den geotekniska utredningen baserat på det nya bebyggelseförslaget understryks.

Med anledning av under granskningen inkomna synpunkter, föreslås följande förändringar och tillägg göras i detaljplanen:

Ett förtydligande angående att exploatören ska ta fram en dagvattenhanteringsplan i enlighet med exploateringsavtalet.

En kompletterad geoteknisk utredning har tagits fram, och slutsatserna från denna sammanfattas i planbeskrivningen.

En utredning för trafikbullerpåverkan på angränsande bebyggelse har tagits fram, som visar att fasadvärdena klarar Naturvårdsverkets riktlinjer för när åtgärder behöver övervägas. Planbeskrivningen kompletteras med resultatet från denna.

Justering av planhandlingarna enligt ovan bedöms inte föranleda att planförslaget behöver ställas ut för ny granskning.

**Handlingar**

- 4\_PLAN\_2019\_31\_Planbeskrivning antagande.
- 5\_PLAN\_2019\_31\_Granskningsutlåtande 2021-12-06.
- 1\_PLAN\_2019\_31\_Tjänsteskrivelse antagande.
- 2\_PLAN\_2019\_31\_Samrådsredogörelse 2021-08-17.
- 3\_PLAN\_2019\_31\_Plankarta antagande.

**Skickas till**

Sektor samhällsbyggnad

**Skövde kommun**

(23)

**Kommunstyrelsens arbetsutskott**

**Protokollsutdrag**

9



## TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: 2021-12-07

Diarienummer: KS2021.0392-1

Handläggare: Ida Andersson



Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Förvärv av industrifastighet genom köp av bolag, Eldaren 6

### Beredning samhällsbyggnads förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta:

- godkänna att Skövde Stadshus AB:s helägda bolag Skövde Exploatering AB förvärvar Kartåseneldaren6 AB, 559332-5409 (Bolaget), enligt aktieöverlåtelseavtal
- att finansiering av förvärvet sker genom lån från koncernbanken till Skövde Exploatering AB motsvarande köpeskillingen för aktierna med ett belopp om 38 043 100 kronor plus det egna kapitalet i Bolaget per tillträdesdagen vilket i dagsläget är uppskattat till 25 000 kronor, samt genom lån från koncernbanken till Bolaget om 1 755 521 kronor för att Bolaget på tillträdesdagen ska lösa skuld till säljaren, allt enligt villkoren i aktieöverlåtelseavtalet
- utöka utlåningsram för Skövde Exploatering AB för 2022 till 100 miljoner kronor
- fastställa utlåningsram för Bolaget för år 2022 till tio miljoner kronor
- anta ny bolagsordning för Bolaget enligt förslag
- att det ska råda personunion mellan styrelsen i Bolaget och kommunstyrelsens arbetsutskott.

### Sammanfattning

Skövde kommun genom Skövde Stadshus AB:s helägda bolag Skövde Exploatering AB förvärvar bolaget Kartåseneldaren6 AB för 38 068 100 kronor. Bolaget äger fastigheten Eldaren 6. Fastigheten ingår i stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få full rådighet över kvarteret Eldaren och på så sätt kunna skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City.

### Bakgrund

Fastigheten Eldaren 6 ligger inom området för stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Området kommer att få en nyckelroll när det gäller att förstärka centrum öster om järnvägen och bättre länka samman Skövdes stadsdelar. Skövde kommun har genom Planprogram för Mariesjö (Dnr PLAN.2016.6, godkänt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 91/20), tagit ett samlat grepp över den pågående omvandlingen, med målet att skapa en levande och tät stadsmiljö med egen identitet, nya mötesplatser, friare arkitektur och högre hus.

Mot bakgrund av denna utveckling förvärvar Skövde kommun genom Skövde Stadshus AB:s helägda bolag Skövde Exploatering AB fastigheten Eldaren 6 genom förvärv av samtliga

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2021-12-07**

Diarienummer: **KS2021.0392-1**

Handläggare: **Ida Andersson**



aktier i Kartåseneldaren6 AB (Bolaget). Bolagets verksamhet består endast av ägande av fastigheten Eldaren 6. Bolaget förvärvas för ett preliminärt överenskommet aktiepris om totalt 38 043 100 kronor plus det egna kapitalet i Bolaget per tillträdesdagen vilket i dagsläget är uppskattat till 25 000 kronor. Enligt villkor i aktieöverlåtelseavtalet ska Skövde Exploatering AB tillse att Bolaget löser skulden om 1 755 521 kronor som Bolaget har till säljaren. I det fall Bolaget avvecklas kommer Bolaget att belastas med inkomstskatt för fastigheten. Detta har beaktats vid fastställande av köpeskillingen.

Bedömningen av fastighetsvärdet baseras på ett värdeutlåtande av Svefa AB med värdetidpunkt 2021-08-31. Enligt värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till 42 000 000 kronor.

Fastigheten Eldaren 6 är belägen på Kaplansgatan och Magasingatan och uppgår till 15 256 kvadratmeter. Fastigheten är bebyggd med industrilokaler och kontorshotell. Lokalerna hyrs ut till flertalet hyresgäster, bland annat för bilrelaterade verksamheter.

Utlåning genom koncernbanken höjer skuldsättningsnivån för kommunen eftersom det är kommunen som lånar upp finansiella medel för att sedan låna ut dessa till de kommunala bolagen. För att ha kontroll över kommunens skuldsättning och de därmed förknippade riskerna måste kommunfullmäktige årligen fastställa maximala utlåningsramar till sina kommunala bolag. Kommunfullmäktige beslutar därför varje år i november om utlåningsramar till kommunens kommunala bolag för det kommande året. Med anledning av förvärvet av Kartåseneldaren6 AB föreligger det behov av att komplettera beslutet för utlåningsramar för 2022 med utökad utlåningsram för Skövde Exploatering AB och att fastställa utlåningsram för Kartåseneldaren6 AB. Utifrån de båda bolagens lånebehov för finansiering av förvärvet samt för att säkerställa kassalikviditeten i respektive bolag föreslås en maximal låneram om 100 miljoner kronor till Skövde Exploatering AB och tio miljoner kronor till Kartåseneldaren6 AB för 2022.

### Motivering till beslut

Genom kommunens förvärv, som sker genom det kommunala bolaget Skövde Exploatering AB, tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Detta bidrar till uppfyllandet av kommunfullmäktiges strategiska mål att Skövde är 60 000 invånare 2025.

### Handlingar

- 4\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 5.1.1 Proformabalansräkning och köpeskillingsberäkning.pdf
- 5\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.2.7 Bolagets registreringsbevis.pdf
- 6\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.2.8 Bolagsordning.pdf
- 7\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.2.16. Serviceavtal.pdf
- 8\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.3.2 FDS-utdrag.pdf
- 9\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.3.3 Förteckning Hyresavtal.pdf
- 10\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.4.1 Avdragen moms för ny-, till- eller ombyggnad.pdf
- 11\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.4.2 Fördelning skattemässigt värde.pdf
- 12\_MEX\_2019\_461\_Ny bolagsordning Kartåseneldaren6 AB.pdf
- 13\_MEX\_2019\_461\_Värdeutlåtande Eldaren 6 .pdf

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2021-12-07**

Diarienummer: **KS2021.0392-1**

Handläggare: **Ida Andersson**



14\_MEX\_2019\_461\_Översiktskarta.pdf  
1\_MEX\_2019\_461\_Tjänsteskrivelse KFgodkänna förvärv.pdf  
2\_MEX\_2019\_461\_Aktieöverlåtelseavtal.pdf  
3\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 2.2 Köpekontrakt + Köpebrev.pdf

### Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

KARTÅSEN FASTIGHETER AB, [erik@kartfast.se](mailto:erik@kartfast.se)

### Handläggare

Ida Andersson

Kommunstyrelsen

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum:

Diarienummer: MEX.2019.461

Handläggare: Ida Andersson



Kommunstyrelsens arbetsutskott/Kommunstyrelsen

# Förvärv av industrifastighet genom köp av bolag

## Beredning samhällsbyggnads förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta:

- godkänna att Skövde Stadshus AB:s helägda bolag Skövde Exploatering AB förvärvar Kartåseneldaren6 AB, 559332-5409 (Bolaget), enligt aktieöverlåtelseavtal
- att finansiering av förvärvet sker genom lån från koncernbanken till Skövde Exploatering AB motsvarande köpeskillingen för aktierna med ett belopp om 38 043 100 kronor plus det egna kapitalet i Bolaget per tillträdesdagen vilket i dagsläget är uppskattat till 25 000 kronor, samt genom lån från koncernbanken till Bolaget om 1 755 521 kronor för att Bolaget på tillträdesdagen ska lösa skuld till säljaren, allt enligt villkoren i aktieöverlåtelseavtalet
- utöka utlåningsram för Skövde Exploatering AB för 2022 till 100 miljoner kronor
- fastställa utlåningsram för Bolaget för år 2022 till tio miljoner kronor
- anta ny bolagsordning för Bolaget enligt förslag
- att det ska råda personunion mellan styrelsen i Bolaget och kommunstyrelsens arbetsutskott.

## Sammanfattning

Skövde kommun genom Skövde Stadshus AB:s helägda bolag Skövde Exploatering AB förvärvar bolaget Kartåseneldaren6 AB för 38 068 100 kronor. Bolaget äger fastigheten Eldaren 6. Fastigheten ingår i stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få full rådighet över kvarteret Eldaren och på så sätt kunna skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City.

## Bakgrund

Fastigheten Eldaren 6 ligger inom området för stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Området kommer att få en nyckelroll när det gäller att förstärka centrum öster om järnvägen och bättre länka samman Skövdes stadsdelar. Skövde kommun har genom Planprogram för Mariesjö (Dnr PLAN.2016.6, godkänt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 91/20), tagit ett samlat grepp över den pågående omvandlingen, med målet att skapa en levande och tät stadsmiljö med egen identitet, nya mötesplatser, friare arkitektur och högre hus.

Mot bakgrund av denna utveckling förvärvar Skövde kommun genom Skövde Stadshus AB:s helägda bolag Skövde Exploatering AB fastigheten Eldaren 6 genom förvärv av samtliga aktier i Kartåseneldaren6 AB (Bolaget). Bolagets verksamhet består endast av ägande av fastigheten Eldaren 6. Bolaget förvärvas för ett preliminärt överenskommet aktiepris om totalt 38 043 100 kronor plus det

egna kapitalet i Bolaget per tillträdesdagen vilket i dagsläget är uppskattat till 25 000 kronor. Enligt villkor i aktieöverlåtelseavtalet ska Skövde Exploatering AB tillse att Bolaget löser skulden om 1 755 521 kronor som Bolaget har till säljaren. I det fall Bolaget avvecklas kommer Bolaget att belastas med inkomstskatt för fastigheten. Detta har beaktats vid fastställande av köpeskillingen.

Bedömningen av fastighetsvärdet baseras på ett värdeutlåtande av Svefa AB med värdetidpunkt 2021-08-31. Enligt värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till 42 000 000 kronor.

Fastigheten Eldaren 6 är belägen på Kaplansgatan och Magasingatan och uppgår till 15 256 kvadratmeter. Fastigheten är bebyggd med industrilokaler och kontorshotell. Lokalerna hyrs ut till flertalet hyresgäster, bland annat för bilrelaterade verksamheter.

Utlåning genom koncernbanken höjer skuldsättningsnivån för kommunen eftersom det är kommunen som lånar upp finansiella medel för att sedan låna ut dessa till de kommunala bolagen. För att ha kontroll över kommunens skuldsättning och de därmed förknippade riskerna måste kommunfullmäktige årligen fastställa maximala utlåningsramar till sina kommunala bolag. Kommunfullmäktige beslutar därför varje år i november om utlåningsramar till kommunens kommunala bolag för det kommande året. Med anledning av förvärvet av Kartåseneldaren6 AB föreligger det behov av att komplettera beslutet för utlåningsramar för 2022 med utökad utlåningsram för Skövde Exploatering AB och att fastställa utlåningsram för Kartåseneldaren6 AB. Utifrån de båda bolagens lånebehov för finansiering av förvärvet samt för att säkerställa kassalikviditeten i respektive bolag föreslås en maximal låneram om 100 miljoner kronor till Skövde Exploatering AB och tio miljoner kronor till Kartåseneldaren6 AB för 2022.

### **Motivering till beslut**

Genom kommunens förvärv, som sker genom det kommunala bolaget Skövde Exploatering AB, tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Detta bidrar till uppfyllandet av kommunfullmäktiges strategiska mål att Skövde är 60 000 invånare 2025.

### **Handlingar**

Ny bolagsordning Kartåseneldaren6 AB  
Bilaga 2.2 Köpekontrakt + Köpebrev  
Bilaga 5.1.1 Proformabalansräkning och köpeskillingsberäkning  
Översiktskarta  
Bilaga 9.4.2 Fördelning skattemässigt värde  
Värdeutlåtande Eldaren 6  
Bilaga 9.4.1 Avdragen moms för ny-, till- eller ombyggnad  
Bilaga 9.2.7 Bolagets registreringsbevis  
Bilaga 9.2.16. Serviceavtal

Bilaga 9.2.8 Bolagsordning  
Bilaga 9.3.3 Förteckning Hyresavtal  
Bilaga 9.3.2 FDS-utdrag  
Aktieöverlåtelseavtal

**Skickas till**

KARTÅSEN FASTIGHETER AB

Sektor samhällsbyggnad

Inger Carlsson  
Tf. Samhällsbyggnadschef

Ida Andersson  
Mark-och exploateringsingenjör

# KÖPEKONTRAKT

## 1. PARTER

- 1.1 Kartåsen Fastigheter AB, 556465-2138, Kållandsgatan 20, 531 30 Lidköping (**"Säljaren"**)
- 1.2 Kartåseneldaren6 AB, 559332-5409, c/o Kartåsen Fastigheter AB, Kållandsgatan 20, 531 30 Lidköping (**"Köparen"**)
- 1.3 Säljaren och Köparen benämnes var och en (**"Part"**) och gemensamt (**"Parterna"**).

## 2. ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH KÖPESKILLING

- 2.1 Säljaren överlåter härmed fastigheten Eldaren 6 i Skövde kommun (**"Fastigheten"**), för en sammanlagd köpeskillning om en miljon sjuhundrafemtiofem tusen femhundraatjugo (1 755 521) kronor (**"Köpeskillingen"**). Köpeskillingen ska erläggas kontant på Tillträdesdagen.

## 3. TILLTRÄDESVILLKOR

- 3.1 Säljaren och Skövde Exploatering AB, 556843-6769, (**"Skövde Exploatering"**) ska ingå ett Aktieöverlåtelseavtal, enligt vilket samtliga aktier i Köparen (**"Aktierna"**) ska överlåtas till Skövde Exploatering (**"Aktieöverlåtelseavtalet"**). Köparens skyldighet att tillträda Fastigheten enligt detta Avtal är villkorad av att Skövde Exploatering tillträder Aktierna enligt Aktieöverlåtelseavtalet.

## 4. TILLTRÄDESDAG OCH ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG

- 4.1 Köparen ska tillträda Fastigheten samma dag som Skövde Exploatering tillträder Aktierna i Köparen enligt Aktieöverlåtelseavtalet, eller det datum som Parterna gemensamt skriftligen kommer överens om, under förutsättning att villkoret i punkten 3 har uppfyllts (**"Tillträdesdagen"**).
- 4.2 På Tillträdesdagen ska Säljaren överlämna jämningshandling enligt punkt 9.1 till Köparen.

## 5. FRISKRIVNING

- 5.1 Med undantag för vad som framgår av punkten 10 nedan friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar för fel av vad slag det än må vara såsom faktiska fel och brister, andra fel i Fastighetens fysiska skick, brister i miljöhänsende, rättsliga fel, rådgivningsfel samt s.k. dolda fel. Köparen kan därför inte göra några påföljder gällande i anledning av nämnda fel i Fastigheten.

## 6. STÄMPELSKATT M M

- 6.1 Köparen ska svara för alla lagfartskostnader (inklusive stämpelskatt) som är förenade med överlåtelsen.

## 7. FARAN FÖR FASTIGHETEN

- 7.1 Säljaren står faran för att Fastigheten skadas eller försämras före tillträdet på Tillträdesdagen och Köparen från och med tillträdet på Tillträdesdagen.

## 8. KÖPEBREV

- 8.1 Säljaren ska mot erhållande av Köpeskillingen upprätta köpebrev, vilket ska undertecknas och överlämnas till Köparen, **Bilaga A.**

## 9. MERVÄRDESSKATT

- 9.1 Det antecknas att det föreligger rättighet/skyldighet att jämka avdrag för ingående skatt hänförlig till sådana ny-, till- eller ombyggnader som avses i 8 a kap. 2 § mervärdesskattelagen (1994:200).

## 10. SÄLJARENS GARANTIER

- 10.1 Säljaren garanterar att Säljaren per dagen för undertecknande av detta Avtal och Tillträdesdagen är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten.

## 11. FÖRDELNING AV INTÄKTER OCH KOSTNADER

- 11.1 Skatter, räntor, eventuell fastighetsskatt, avgifter och övriga utgifter för Fastigheten betalas av Säljaren till den del de avser och belöper på tiden före Tillträdesdagen, och



av Köparen för tiden därefter. Hyror och andra inkomster fördelas efter samma princip.

- 11.2 Säljaren ska tillse att leverantörer på Tillträdesdagen, eller så snart som det är praktiskt möjligt därefter, läser av Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten, värme m m eller vidtar motsvarande åtgärder.

## **12. FÖRBEHÅLL NYTTJANDERÄTTER**

- 12.1 Överlåtelsen sker med förbehåll för de nyttjanderätter som belastar Fastigheten.

## **13. ÖVRIGT**

- 13.1 Detta Avtal utgör Parternas fullständiga reglering av Fastigheten och ersätter alla tidigare och samtida förhandlingar och överenskommelser, skriftliga såväl som muntliga, mellan Parterna med anknytning därtill.
- 13.2 Alla ändringar och tillägg till detta Avtal ska vara skriftliga (med uttrycklig hänvisning till detta Avtal) och behörigen undertecknade av vardera Part.

## **14. ÖVERTAGANDE AV AVTAL**

- 14.1 Köparen ska överta Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt de avtal som rör Fastigheten, exempelvis avseende el, vatten, värme och serviceavtal m m. Köparen ska genast efter Tillträdesdagen begära samtycke från motparterna i nämnda avtal att få överta Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt respektive avtal. Om Köparen inte får sådant samtycke, ska denne informera Säljaren, som då har rätt att säga upp sådant avtal att upphöra vid tidigast möjliga tidpunkt. Köparen åtar sig antingen att – mot att denne får den avtalade tjänsten – ersätta Säljaren för de avgifter denne har att betala till sin avtalspart tills avtalet upphör eller att betala eventuell avgift för att avtalet ska upphöra i förtid i enlighet med avtalsvillkoren.

## **15. TVISTELÖSNING**

- 15.1 Tvist om tolkningen eller tillämpningen av detta Avtal ska i första hand avgöras av medlare enligt Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstituts regler för medling i affärstvister. Om en sålunda utsedd medlare inte förmår lösa tvisten inom 3 månader efter det att medlingsförfarande påbörjats skall tvisten på Parts begäran avgöras av allmän domstol.
-

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Skövde den 1 mars 2022

Skövde den 1 mars 2022

KARTÅSEN FASTIGHETER AB

KARTÅSENELDAREN6 AB

---

Erik Collin

---

Erik Collin

# KÖPEBREV

## SÄLJARE

Kartåsen Fastigheter AB, 556465-2138, Kållandsgatan 20, 531 30 Lidköping

## KÖPARE

Kartåseneldaren6 AB, 559332-5409, c/o Kartåsen Fastigheter AB, Kållandsgatan 20, 531 30 Lidköping

## KÖPEOBJEKT

Fastigheten Eldaren 6 i Skövde kommun.

## KÖPESKILLING

Köpeskillingen uppgår till totalt en miljon sjuhundrafemtiofem tusen femhundraåtjugoen (1 755 521) kronor.

## TILLTRÄDESDAG

1 mars 2022

Köpeskillingen kvitteras härmed och äganderätten till fastigheten överlåtes på köparen.

Skövde den 1 mars 2022

KARTÅSEN FASTIGHETER AB

KARTÅSENELDAREN 6 AB

\_\_\_\_\_  
Erik Collin

\_\_\_\_\_  
Erik Collin

Bevittnas:

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

# **AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL**

**mellan**

**Karteld AB**

och

**Skövde Exploatering AB**

avseende samtliga aktier i

**Kartåseneldaren6 AB**

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

|    |  |    |
|----|--|----|
| 1  | PARTER .....                               | 4  |
| 2  | BAKGRUND .....                             | 4  |
| 3  | DEFINITIONER .....                         | 4  |
| 4  | ÖVERLÅTELSE .....                          | 6  |
| 5  | KÖPESKILLING.....                          | 6  |
| 6  | ÅTAGANDEN FÖRE TILLTRÄDESDAGEN .....       | 7  |
| 7  | TILLTRÄDE .....                            | 8  |
| 8  | TILLTRÄDESBOKSLUTET.....                   | 9  |
| 9  | SÄLJARENS GARANTIER.....                   | 11 |
| 10 | FRISKRIVNING .....                         | 15 |
| 11 | PÅFÖLJD OCH ANSVARSBEGRÄNSNINGAR.....      | 15 |
| 12 | SÄRSKILDA ÅTAGANDEN .....                  | 17 |
| 13 | MEDDELANDEN .....                          | 17 |
| 14 | FULLSTÄNDIG REGLERING, ÄNDRINGAR M.M. .... | 18 |
| 15 | KOSTNADER.....                             | 18 |
| 16 | SKALBOLAGSDEKLARATION .....                | 18 |
| 17 | TVISTLÖSNING.....                          | 19 |

## **BILAGOR**

- Bilaga 2.2 Kopia av Köpekontrakt/Köpebrev för Bolagets förvärv av Fastigheten
- Bilaga 5.1.1 Proformabalansräkning och köpeskillingsberäkning
- Bilaga 9.2.7 Bolagets registreringsbevis
- Bilaga 9.2.8 Bolagsordning
- Bilaga 9.2.16 Förteckning Serviceavtal
- Bilaga 9.3.2 FDS-utdrag
- Bilaga 9.3.3 Förteckning Hyresavtal
- Bilaga 9.4.1 Avdragen moms för ny-, till- eller ombyggnad
- Bilaga 9.4.2 Fördelning skattemässigt värde

## 1 PARTER

- 1.1 Karteld AB, 559332-5391, Kållandsgatan 20, 531 30 Lidköping ("Säljaren")
- 1.2 Skövde Exploatering AB, 556843-6769, Fredsgatan 4, Stadshuset, 541 30 Skövde ("Köparen")
- 1.3 Ovan angivna parter benämns nedan var för sig "Part" och gemensamt för "Parterna".

## 2 BAKGRUND

- 2.1 Säljaren äger samtliga aktier i Kartåseneldaren6 AB, 559332-5409 ("Bolaget"). Bolaget har ett registrerat aktiekapital om 25 000 kronor fördelat på 250 aktier ("Aktierna").
- 2.2 Bolaget kommer på Tillträdesdagen vara civilrättslig ägare till fastigheten Eldaren 6 i Skövde kommun ("Fastigheten") utifrån köpekontrakt och köpebrev i enlighet med Bilaga 2.2.
- 2.3 Säljaren önskar avyttra och Köparen önskar förvärva samtliga aktier i Bolaget varför Parterna träffat följande aktieöverlåtelseavtal ("Avtalet").
- 2.4 Parterna är ense om att Köparen äger rätt att transportera sina rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal till Skövde kommun eller till annan av Skövde kommun kontrollerad juridisk person.

## 3 DEFINITIONER

I Avtalet ska följande begrepp ha den betydelse som anges nedan om inte annat framgår av sammanhanget eller omständigheterna.

|               |   |
|---------------|---|
| "Aktierna"    | avser samtliga aktier i Bolaget.  |
| "Avtalet"     | avser detta aktieöverlåtelseavtal, inklusive bilagor, och vid var tid gjorda ändringar av och tillägg till dessa i enlighet med punkt 14.4.                       |
| "Avtalsdagen" | avser den dag Parterna undertecknar Avtalet.  |
| "Bankdag"     | avser dag (förutom lördag och söndag) då kommersiella banker i Sverige har öppet för allmän bankverksamhet (ej enbart för banktjänster via telefon och internet). |
| "Bolaget"     | har den betydelse som anges i punkt 2.1.  |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>”Brist/-er”</b>                  | avser avvikelser från av Säljaren i Garantierna utfäst förhållande.  |
| <b>”Fastigheten”</b>                | har den betydelse som anges i punkt 2.2.   |
| <b>”Garanti(n)/-er(na)”</b>         | avser garanti/-er som lämnas av Säljaren i punkt 9.  |
| <b>”Hyresavtal/en”</b>              | har den betydelse som anges i punkt 9.3.3.   |
| <b>”Internskulden”</b>              | Bolagets nettoskuld per Tillträdesdagen till Säljaren.   |
| <b>”Köparen”</b>                    | har den betydelse som anges i punkt 1.2.   |
| <b>”Part(en)”</b>                   | avser Säljaren och Köparen var för sig.  |
| <b>”Parter(na)”</b>                 | avser Säljaren och Köparen gemensamt.  |
| <b>”Preliminära Köpeskillingen”</b> | har den betydelse som anges i punkt 5.1.2.   |
| <b>”Proformabalansräkningen”</b>    | avser en preliminär balansräkning, upprättad i enlighet med Redovisningsprinciperna, utvisande Bolagets bedömda ställning och eget kapital per Tillträdesdagen samt köpeskillingsberäkning.  |
| <b>”Redovisningsprinciperna”</b>    | avser god redovisningssed i Sverige.   |
| <b>”Serviceavtalen”</b>             | har den betydelse som anges i punkt 9.2.16.  |
| <b>”Skada”</b>                      | avser direkt kostnad eller annan direkt förlust – dock innefattande hyresbortfall – som drabbar Köparen och/eller Bolaget.   |
| <b>”Skatt”</b>                      | avser alla direkta och indirekta skatter, källskatter och avgifter, inklusive, men inte begränsat till, inkomstskatt, mervärdesskatt, sociala avgifter, källskatter och fastighetsskatt och eventuell ränta, skattetillägg eller straffavgift därpå. |
| <b>”Slutliga Köpeskillingen”</b>    | har den betydelse som anges i punkt 5.1.1.   |



|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| ”Såvitt Säljaren känner till”   | avser den faktiska kännedom som Erik Collin och Säljaren har eller rimligen borde ha på Avtalsdagen.   |
| ”Säljaren”                      | har den betydelse som anges i punkt 1.1.   |
| ”Tillträdet”                    | har den betydelse som anges i punkt 7.3.   |
| ”Tillträdesdagen”               | avser det datum som anges i punkt 7.1 eller annan dag som Parterna skriftligen överenskommer.  |
| ”Tillträdesbokslutet”           | avser en efter Tillträdet enligt punkt 8 upprättad, i enlighet med Redovisningsprinciperna, resultat- och balansräkning för Bolaget per Tillträdesdagen. |
| ”Underliggande Fastighetsvärde” | 42 000 000 kronor vilket utgör ett mellan Parterna överenskommet värde på Fastigheten.   |

#### 4 ÖVERLÅTELSE

- 4.1 På de villkor som framgår av Avtalet överlåter Säljaren Aktierna, och därmed indirekt Fastigheten, till Köparen och Köparen förvärvar Aktierna, och därmed indirekt Fastigheten, från Säljaren, tillsammans med samtliga rättigheter/skyldigheter knutna till Aktierna.
- 4.2 Äganderätten till Aktierna övergår till Köparen på Tillträdesdagen när den Preliminära Köpeskillingen har erlagts.

#### 5 KÖPESKILLING

Köpeskillingen för Aktierna ska betalas genom betalning av den Preliminära Köpeskillingen, vilken sedan ska fastställas genom den Slutliga Köpeskillingen.

##### 5.1 Beräkning av den Preliminära och Slutliga Köpeskillingen

- 5.1.1 Säljaren har upprättat en Proformabalansräkning som anger Säljarens uppskattning av hur en konsoliderad balansräkning för Bolaget kommer att se ut per Tillträdesdagen, Bilaga 5.1.1 (“**Proformabalansräkningen**”).
- 5.1.2 Den preliminära köpeskillingen för Aktierna (“**Preliminära Köpeskillingen**”) uppgår till trettioåtta miljoner sextioåtta tusen etthundra (38 068 100) kronor, motsvarande summan av

- a) Bolagets eget kapital såsom definierat i 3 kap. 10a § årsredovisningslagen (1995:1554) enligt Proformabalansräkningen,
- b) plus (+) skillnaden mellan Underliggande Fastighetsvärde och Fastighetens bokförda värde per Tillträdesdagen enligt Proformabalansräkningen (det antecknas att stämpelskatten (566 653 kr) balanseras som anskaffningskostnad och att skillnaden mellan Underliggande Fastighetsvärde och bokfört värde minskas i motsvarande grad)
- c) minus (-) överenskommet avdrag med 20 procent av latent skatt med en miljon sexhundra-trettiofyra tusen sjuhundra-tjugosex (1 634 726) kronor.

5.1.3 Den slutliga köpeskillingen för Aktierna ("**Slutliga Köpeskillingen**") ska uppgå till ett belopp som motsvarar summan av

- a) Bolagets eget kapital såsom definierat i 3 kap. 10a § årsredovisningslagen (1995:1554) enligt Tillträdesbokslutet,
- b) plus (+) skillnaden mellan Underliggande Fastighetsvärde och Fastighetens bokförda värde per Tillträdesdagen enligt Tillträdesbokslutet, (det antecknas att stämpelskatten (566 653 kr) balanseras som anskaffningskostnad och att skillnaden mellan Underliggande Fastighetsvärde och bokfört värde minskas i motsvarande grad)
- c) minus (-) överenskommet avdrag med 20 procent av latent skatt med en miljon sexhundra-trettiofyra tusen sjuhundra-tjugosex (1 634 726) kronor.

5.1.4 Intäkter och kostnader som avser tiden innan Tillträdesdagen ska tillfalla respektive belasta Säljaren och för tiden därefter Köparen.

## 6 ÅTAGANDEN FÖRE TILLTRÄDESDAGEN

- 6.1 Säljaren ska tillse att Bolaget drivs och att Fastigheten förvaltas på sedvanligt sätt (och därvid tillse bland annat att samtliga kostnader för Fastighetens drift betalas) fram till och med Tillträdesdagen. Säljaren ska även tillse att Bolaget till och med Tillträdesdagen inte förändrar, säger upp eller träffar nya hyresavtal eller andra avtal eller fattar viktigare beslut rörande Bolaget eller Fastigheten utan Köparens skriftliga godkännande.
- 6.2 Skulle Fastigheten innan Tillträdet drabbas av brand eller annan skada som inte dessförinnan har avhjälpats, ska överlåtelsen av Aktierna ändå fullföljas med oförändrat Underliggande Fastighetsvärde, varvid Bolaget som ersättning för skadan ska erhålla utfallande försäkringsersättning. Säljaren skall svara för självrisk och eventuell kostnad som inte

ersätts ur försäkringen för att återställa Fastigheten till avtalat skick såsom skadan inte inträffat.

## 7 TILLTRÄDE

7.1 Tillträde av Aktierna ska ske den 1 mars 2022, eller det datum som Parterna skriftligen överenskommer ("**Tillträdesdagen**").

7.2 På Tillträdesdagen ska Parterna vidta följande åtgärder:

- a) Säljaren ska till Köparen överlämna undertecknat Köpekontrakt, Köpebrev och jämningshandling för Bolagets förvärv av Fastigheten i original,
- b) Köparen ska betala den Preliminära Köpeskillingen kontant till Säljarens konto i Svenska Handelsbanken nr 6655 600 382 168 samt överlämna kvittens om att betalning skett,
- c) Köparen ska tillse att Bolaget betalar den Preliminära Internskulden en miljon sjuhundrafemtiofem tusen femhundraätjugoen (1 755 521) kronor till Kartåsen Fastigheter ABs ~~av Säljaren anvisat~~ konto i Svenska Handelsbanken nr 6655 297 062 778,
- d) Säljaren ska tillse att Köparen antecknas som ägare till Aktierna i Bolagets aktiebok samt överlämna aktieboken till Köparen. Det antecknas att inga aktiebrev avseende Aktierna är utfärdade,
- e) Säljaren ska tillse att samtliga skriftliga pantbrev och/eller datapantbrev inte är pantsatta och finns tillgängliga i ägararkivet eller i förekommande fall överlämna leveransförbindelse utställd av bank av den innebörden att banken levererar samtliga pantbrev till Köparen (eller till den Köparen anvisar) utan annat krav än att Köparen ska fullgöra de betalningar Bolaget/Köparen ska fullgöra på Tillträdesdagen.
- f) Säljaren ska till Köparen överlämna av Bolaget utfärdade generalfullmakter i tre exemplar att företräda Bolaget till förmån för de personer som Köparen angett till dess att Bolagets nya styrelse har registrerats hos Bolagsverket,
- g) Säljaren ska till Köparen överlämna Hyresavtalen och Serviceavtalen i original,
- h) Köparen ska tillse att det hålls en extra bolagsstämma i Bolaget för utseende av nya styrelseledamöter och styrelsesuppleanter och bekräftande av nuvarande styrelseledamöters och styrelsesuppleanters utträde ur Bolagets styrelse. Köparen ska tillse att dessa ändringar anmäls till Bolagsverket för registrering och uppvisa en bekräftelse på att så har skett.

- 7.3 Åtgärderna i punkt 7.2 anses utgöra en transaktion och om någon av åtgärderna inte skulle genomföras så ska Tillträdet inte anses ha skett förutom i det fall att den Part som inte ansvarar för genomförandet av viss åtgärd skriftligen bekräftar att den accepterar att Tillträdet sker (utan att detta ska ha någon inverkan på sådan Parts rätt till kompensation för överträdelse av någon bestämmelse i Avtalet). När Parterna har vidtagit de åtgärder som anges i punkt 7.2 har Säljaren avlämnat och har Köparen tillträtt Aktierna ("Tillträdet") och Parterna ska gemensamt underteckna för ändamålet upprättad Tillträdesagenda.
- 7.4 På Tillträdesdagen, omedelbart efter Tillträdet, ska följande åtgärder vidtas:
- a) Säljaren ska tillse att nuvarande styrelseledamot/suppleant avgår utan några utestående krav på Bolaget.
  - b) Säljaren ska till Köparen på det sätt och vid tidpunkt som Parterna kommer överens om, överlämna nycklar och de handlingar som hör till Bolaget och Fastigheten och som Säljaren eller Säljarens närstående innehar såsom bl.a. redovisningshandlingar, bolagshandlingar, drifts- och skötselinstruktioner samt annan teknisk information avseende Fastigheten såsom ritningar och bygglovshandlingar.
- 7.5 Efter Tillträdesdagen ska följande åtgärder vidtas:
- a) Köparen ska efter Tillträdesdagen anmäla förändring av ny verklig huvudman för Bolaget, och
  - b) På nästkommande årsstämma i Bolaget ska Köparen bevilja ansvarsfrihet för på Tillträdesdagen avgående styrelseledamöter och suppleanter under förutsättning att Bolagets i förekommande fall utsedda revisor inte avstyrker sådan ansvarsfrihet.

## **8 TILLTRÄDESBOKSLUTET**

### **8.1 Upprättande av Tillträdesbokslut**

- 8.1.1 Säljaren ska så snart som möjligt, och senast inom 45 Bankdagar från Tillträdesdagen, tillhandahålla Köparen ett förslag till Tillträdesbokslut tillsammans med en beräkning av den Slutliga Köpeskillingen och den Slutliga Internskulden.
- 8.1.2 Köparen ska tillse att Säljaren efter Tillträdesdagen får tillgång till Bolagets redovisningshandlingar och redovisningssystem för att upprätta Tillträdesbokslutet och beräkna den Slutliga Köpeskillingen och den Slutliga Internskulden.
- 8.1.3 Tillträdesbokslutet ska upprättas i enlighet med lag och Redovisningsprinciperna. Hyresfordringar som förfallit till betalning per Tillträdesdagen för vilka betalning inte erlagts

till fullo vid tidpunkten för upprättande av Tillträdesbokslutet ska värderas till noll kronor i Tillträdesbokslutet.

8.1.4 Köparen ska inom 45 Bankdagar från det att Säljaren tillhandahållit Tillträdesbokslutet och beräkningen av den Slutliga Köpeskillingen och den Slutliga Internskulden skriftligen meddela Säljaren om eventuella invändningar. I meddelandet ska Köparen redogöra dels för de poster och belopp som Köparen invänder mot, dels för hur beräkningen av dessa poster strider mot hur posterna ska beräknas enligt Köparens uppfattning. Om Köparen inte lämnat sådant meddelande inom förskrivna tid ska Köparen anses ha godkänt det av Säljaren upprättade Tillträdesbokslutet och storleken på den Slutliga Köpeskillingen och den Slutliga Internskulden.

## 8.2 **Twist i anledning av Tillträdesbokslutet**

8.2.1 Skulle Parterna inte komma överens om Tillträdesbokslutet inom 20 Bankdagar efter det att Säljaren mottog meddelande avseende invändningar, ska Tillträdesbokslutet med för Parterna bindande verkan slutgiltigt fastställas av en i förhållande till Parterna oberoende auktoriserad revisor. Om Parterna inte kan enas om vem den auktoriserade revisorn ska vara, ska denne utses av Stockholms Handelskammare.

8.2.2 Kostnaden för den auktoriserade revisorn liksom ersättning till Stockholms Handelskammare ska delas lika mellan Köparen och Säljaren. Vid fastställandet av Tillträdesbokslutet ska den auktoriserade revisorn vara bunden av de redovisnings- och värderingsregler Parterna överenskommit i Avtalet.

8.2.3 Parterna ska ge den auktoriserade revisorn tillgång till allt bokföringsmaterial samt all annan dokumentation och information avseende Bolaget som är nödvändig för att revisorn ska kunna göra en välgrundad bedömning av Tillträdesbokslutet.

## 8.3 **Justering av den Slutliga Köpeskillingen**

8.3.1 Inom fem Bankdagar från det att Tillträdesbokslutet har fastställts, godkänts eller anses ha godkänts enligt punkt 8.1.4 eller 8.2.1 och den Slutliga Köpeskillingen därigenom har bestämts, ska eventuella avvikelser i förhållande till den Preliminära Köpeskillingen regleras.

8.3.2 För det fall den Slutliga Köpeskillingen överstiger den Preliminära Köpeskillingen ska Köparen erlægga mellanskillnaden till Säljaren. För det fall den Slutliga Köpeskillingen understiger den Preliminära Köpeskillingen ska Säljaren erlægga mellanskillnaden till Köparen.

8.3.3 Betalningen ska ske kontant till ett av Säljaren respektive Köparen anvisat konto. För det fall betalning enligt denna punkt inte har skett på senast möjliga betalningsdag ska

dröjsmålsränta motsvarande åtta (8) procent per år utgå på beloppet från den dagen till och med full betalning sker.

## **9 SÄLJARENS GARANTIER**

Säljaren ställer följande Garantier per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen om inte annat anges i respektive Garanti.

### **9.1 Behörighet**

9.1.1 Säljaren är vederbörligen bildad och registrerad i enlighet med Tillämplig Lag.

9.1.2 Säljaren har erforderlig behörighet att ingå detta Avtal och underteckna samtliga andra dokument som ska undertecknas av Säljaren i samband därmed, samt att fullgöra sina förpliktelser enligt detta Avtal och enligt samtliga andra dokument relaterade till Avtalet.

9.1.3 Säljarens ingående och fullgörande av Avtalet innebär inte överträdelse av (i) lagar eller föreskrifter (ii) Säljarens bolagsordning eller (iii) något avtal eller annat åtagande till vilket Säljaren är part.

9.1.4 Säljaren har (i) har varken ansökt om eller begärts i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, (ii) har inte inlett förhandlingar med någon borgenär om ackord, och/eller (iii) är inte insolvent, allt i enlighet med tillämplig lag.

### **9.2 Bolaget**

9.2.1 Bolaget är vederbörligen bildat och registrerat i enlighet med tillämplig lag. Bolaget är nybildat utan verksamhetshistorik.

9.2.2 Bolaget har (i) har varken ansökt om eller begärts i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, (ii) har inte inlett förhandlingar med någon borgenär om ackord, och/eller (iii) är inte insolvent, allt i enlighet med tillämplig lag.

9.2.3 Säljaren har full och oinskränkt äganderätt till Aktierna och Aktierna är per Tillträdesdagen fria från alla belastningar.

9.2.4 Bolaget har inte några utestående konvertibla skuldebrev, teckningsrätter, skuldebrev för-  
enade med optionsrätt till nyteckning, vinstandelsbevis eller liknande instrument som förpliktigar Bolaget att ge ut värdepapper eller aktier, eller andra avtal eller överens-  
kommelser som ger någon person rätt att förvärva sådana värdepapper eller aktier i Bolaget.

9.2.5 Bolaget har inte erhållit några villkorade aktieägartillskott eller motsvarande som kan medföra återbetalningsskyldighet efter Tillträdet.

- 9.2.6 Bolagets aktiekapital uppgår till 25 000 kronor fördelat på 250 aktier. Aktierna har blivit korrekt utfärdade och är till fullo betalda. Aktierna representerar Bolagets hela aktiekapital.
- 9.2.7 Bolagets aktuella registreringsbevis framgår av Bilaga 9.2.7.
- 9.2.8 Den för Bolaget gällande bolagsordningen framgår av Bilaga 9.2.8.
- 9.2.9 Bolaget äger inte, och har inte ägt, några aktier i någon juridisk person eller bedriver, eller har kommit överens med någon fysisk person om att bedriva, verksamhet i handelsbolag eller kommanditbolag eller som aktieägare i ett joint venture.
- 9.2.10 Bolaget har inte haft och har ingen annan verksamhet än att förvärva, äga och förvalta Fastigheten.
- 9.2.11 Bolagets redovisning har upprättats och förvaras enligt tillämplig lag och Redovisningsprinciperna.
- 9.2.12 Bolagets icke förfallna fordringar upptagna i Tillträdesbokslutet kommer att inflyta till full betalning senast inom tre (3) månader från Tillträdesdagen.
- 9.2.13 Varken Säljaren eller Säljaren närstående bolag har efter Tillträdesdagen några krav på Bolaget och Bolaget har efter Tillträdesdagen inga skulder till Säljaren eller Säljaren närstående bolag.
- 9.2.14 Bolaget har inte ingått borgensåtagande, garanti eller liknande ansvarsförbindelse och Bolagets samtliga tillgångar är fria från panträtt, säkerhetsöverlåtelse eller annan säkerhet.
- 9.2.15 Bolaget har inte, efter Tillträdet, några utestående fullmakter utöver de generalfullmakter som utfärdats i samband med Tillträdet.
- 9.2.16 Samtliga för Fastigheten gällande underhålls-, leverans-, skötsel- och andra serviceavtal avseende Fastigheten har förtecknats i Bilaga 9.2.16 ("**Serviceavtalen**"). Bolaget är inte bundet av några avtal eller skyldigheter utöver Serviceavtalen, Hyresavtalen och vad som i övrigt framgår av detta Avtal.
- 9.2.17 Bolaget har inga anställda och har aldrig haft någon anställd och inte heller några till anställning hänförliga förpliktelser. Ingen person har rätt till anställning i Bolaget till följd av överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal.
- 9.3 **Fastigheten**
- 9.3.1 Bolaget kommer senast på Tillträdesdagen vara civilrättslig ägare till Fastigheten.

- 9.3.2 Fastigheten belastas inte av andra servitut, in-teckningar, inskrivningar, belastningar eller avtalsrättigheter i övrigt än de som uttryckligen framgår av Avtalet eller av registerutdrag, Bilaga 9.3.2.
- 9.3.3 Per Avtalsdagen utgör Hyresavtalen, Bilaga 9.3.3, de enda nyttjanderättsavtal som gäller för Fastigheten. Hyresavtalen är gällande till respektive ordalydelse och återger samtliga villkor som överenskommits med hyresgästerna och gäller för avtalen.
- 9.3.4 Hyresgästerna har inte rätt till hyresnedsättning eller skadestånd på grund av omständigheter som inträffat fram till och med Tillträdesdagen.
- 9.3.5 Det finns inte per Avtalsdagen något utestående åtagande gentemot hyresgästerna avseende förbättringar eller investeringar i Fastigheten. Ingen hyresgäst har framställt krav om hyresnedsättning eller skadestånd på grund av skada eller hinder eller men i nyttjanderätten som inte är reglerad, och, Såvitt Säljaren känner till, förväntas inga sådana krav.
- 9.3.6 Samtliga åtgärder på Fastigheten har skett i enlighet med bygg-, mark- och rivningslov, planer och andra myndighetsbeslut och Fastigheten används även i enlighet med sådana.
- 9.3.7 Samtliga obligatoriska besiktningar, inspektioner och kontroller avseende Fastigheten och dess installationer och anläggningar (exempelvis men inte exkluderande ventilation, brandskydd och elanläggningar) som enligt tillämplig lag och/eller försäkring ska ha utförts på Fastigheten per Tillträdesdagen har genomförts på ett korrekt sätt och med godkänt resultat. Säljaren har uppfyllt alla krav enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor. Samtliga anmärkningar från sådana besiktningar m.m. som enligt tillämplig lag och/eller försäkring måste åtgärdas har åtgärdats senast på Tillträdesdagen såvida inte annat framgår av detta Avtal. Det antecknas att Säljaren hanterar OVK enligt punkt 12.1.
- 9.3.8 Alla för Fastigheten beslutade eller förfallna kostnader för exploatering, gatukostnadsersättning samt avgifter hänförliga till anslutning av vatten och avlopp samt värme och el har betalats eller reserverats i Tillträdesbokslutet.
- 9.3.9 Fastigheten omfattas inte av lag (2006:985) om energideklarationer för byggnader.
- 9.3.10 Erforderligt systematiskt brandskyddsarbete har bedrivits men ej dokumenterats.
- 9.3.11 Inga köldmedier som är förbjudna eller som inte får fyllas på förekommer i anläggning på Fastigheten för vilka fastighetsägaren svarar.



- 9.3.12 Inga oåtgärdade förelägganden eller liknande ålägganden hänförliga till Fastigheten föreligger per Avtalsdagen, och, Såvitt Säljaren känner till, förväntas inga förelägganden eller liknande ålägganden.
- 9.3.13 Fastigheten är fullvärdeförsäkrad (innefattande hyresbortfall) fram till och med Tillträdesdagen.
- 9.3.14 Samtliga föremål på Fastigheten som enligt tillämplig lag kan utgöra fastighets- eller byggnadstillbehör utgör sådana fastighets- eller byggnadstillbehör med undantag av egendom som hyresgästerna äger, har installerat i eller förvarar i sina lokaler.
- 9.3.15 Åtgärder som Bolaget eller Säljaren eller dess närstående direkt eller indirekt har utfört på Fastigheten har skett i enlighet med all relevant miljölagstiftning och eventuella miljö-tillstånd.
- 9.3.16 Såvitt Säljaren känner till är inte Fastigheten förorenad på sådant sätt att det kan medföra skyldighet för Bolaget att genomföra utredning eller efterbehandlingsåtgärder i anledning av den verksamhet som bedrivits på Fastigheten före Tillträdesdagen.
- 9.3.17 Varken Bolaget eller Fastigheten är per Avtalsdagen involverade i någon pågående domstolsprocess, förvaltningsprocess, skiljeförfarande eller annan process eller utredning och, Såvitt Säljaren känner till, är inte heller några sådana att vänta. Inte heller har mottagits några förelägganden eller liknande ålägganden hänförliga Fastigheten och som inte är åtgärdade från domstol, kommun eller annan myndighet och Såvitt Säljaren känner till finns inte anledning att befara att några sådana förelägganden, anmärkningar eller motsvarande uppkommer hänförliga till tiden före Tillträdesdagen.
- 9.4 **Skatt**
- 9.4.1 Fastigheten omfattas till 79,4 procent av frivillig mervärdesskattskyldighet. Redovisad ingående moms avseende ny-, till- eller ombyggnad som kan bli föremål för jämkning framgår av Bilaga 9.4.1.
- 9.4.2 Fastighetens skattemässiga restvärde överensstämmer med det bokförda värdet och det skattemässiga värdet fördelas mellan mark, byggnader, markanläggning och inventarier i enlighet med vad som framgår av Bilaga 9.4.2.
- 9.4.3 All Skatt avseende Bolaget som förfallit till betalning har till fullo betalats och all Skatt som ska innehållas av Bolaget för annan persons räkning har till fullo innehållits och någon ytterligare Skatt hänförliga till tiden före Tillträdesdagen kommer att påföras Bolaget utöver vad som framgår av Tillträdesboks slutet eller detta Avtal.
- 9.4.4 Bolaget har per Tillträdesdagen fullgjort sin deklarationsskyldighet, rapporterings-skyldighet eller motsvarande och fullgjort sina betalningar avseende Skatter, avgifter och

andra pålagor på föreskrivet sätt samt har även betalat föreskrivna anmälnings- och registreringsavgifter till myndigheter.

- 9.4.5 Bolaget kommer inte att bli återbetalningsskyldig på grund av felaktigt gjorda mer-  
värdesskatteavdrag eller på grund av omständigheter hänförliga till tiden före Tillträdes-  
dagen.
- 9.4.6 Det pågår inte och har inte pågått någon skatterevision hos Bolaget och Bolaget är inte  
part i någon skatteprocess. Såvitt Säljaren känner till, föreligger inte någon pågående ut-  
redning om Bolaget hos Skatteverket eller är något skatteförfarande förestående.

## **10 FRISKRIVNING**

- 10.1 Köparen har beretts möjlighet att själv och genom sakkunniga rådgivare besiktiga Fastig-  
heten samt i övrigt undersöka alla förhållanden som rör Bolaget och Fastigheten, där-  
ibland den information som Säljaren lämnat till Köparen. Säljaren har inte, vare sig  
explicit eller implicit, lämnat och Köparen har inte förlitat sig på någon annan garanti  
eller utfästelse beträffande Aktierna, Bolaget eller Fastigheten än Garantierna. Köparen  
har inte heller lagt några andra förutsättningar till grund för Avtalet än vad som uttryck-  
ligen anges häri.
- 10.2 Med undantag för vad som uttryckligen garanteras i punkt 9, friskriver Köparen Säljaren  
från allt ansvar för eventuella fel i Aktierna, Bolaget och Fastigheten som Säljaren even-  
tuellt skulle kunnat ha på grund av lag eller annan grund, inklusive köplagen, miljö-  
balken och jordabalken. Köparen friskriver således Säljaren från allt ansvar för köprätts-  
liga fel, faktiska och rättsliga fel och brister, rådgivningsfel, samt eventuellt ansvar för  
dolda fel. Köpeskillingen och Underliggande Fastighetsvärde har bestämts med be-  
aktande av detta.

## **11 PÅFÖLJD OCH ANSVARSBEGRÄNSNINGAR**

- 11.1 Köparen kan endast framställa anspråk för Skada i anledning av Brist från de uttryckliga  
Garantierna som lämnats i punkt 9 ovan. Den enda påföljd som kan göras gällande i  
anledning av Brist ska vara reduktion av den Slutliga Köpeskillingen. Inga andra påfölj-  
der enligt köplagen, jordabalken eller någon annan lag, allmänna avtalsrättsliga principer  
eller i övrigt ska vara tillgängliga för Köparen.
- 11.2 Garantierna som lämnats av Säljaren begränsar inte Köparens ansvar att undersöka  
Bolaget, dess verksamhet och tillgångar, inklusive Fastigheten.
- 11.3 Om Brist avser en skattemässig avdragsgill kostnad, eller om en obeskattad reserv är  
mindre än som angivits, eller om beskattningsbar intäkt bortfaller, ska Säljarens åtagande  
att ersätta Köparen reduceras med den faktiska skattebesparing som Köparen gör.

- 11.4 Köparen ska endast vara berättigad till ersättning för Skada om och i den utsträckning det sammanlagda beloppet för Skadan, efter sådan justering som kan följa av punkten ovan, överstiger ett tröskelbelopp om 200 000 kronor. Någon ersättning för Skada kan inte krävas om inte den individuella skadan överstiger 50 000 kronor. Om flera individuella skador grundar sig på samma omständigheter ska dessa sammanläggas till att utgöra en Skada.
- 11.5 Beloppsbegränsningarna enligt punkt 11.4 ska inte gälla vid Brist enligt punkterna [9.4 (skatt), 9.3.7 (obligatoriska besiktningar och kontroller), 9.1 (behörighet), 9.2.3 (äganderätt till Aktierna) och 9.3.1 (äganderätt till Fastigheten)].
- 11.6 Det sammanlagda nedsättningsbeloppet ska under inga omständigheter överstiga ett belopp motsvarande 50 procent av det Underliggande Fastighetsvärdet förutsatt att denna beloppsbegränsning inte ska gälla vid Brist enligt punkterna [9.1 (behörighet), 9.2.3 (äganderätt till Aktierna) och 9.3.1 (äganderätt till Fastigheten)] avseende vilka Säljarens totala ansvar inte ska överstiga det Underliggande Fastighetsvärdet.
- 11.7 Krav som grundar sig på Brist ska för att få göras gällande framföras skriftligen inom 30 Bankdagar från den tidpunkt Köparen eller Bolaget upptäckte Bristen, dock senast 12 månader från Tillträdesdagen. Begränsningen i tid som följer av föregående mening ska inte vara tillämplig på Brist i garantierna i:
- (i) Punkterna [9.1 (behörighet), 9.2.3 (äganderätt till Aktierna) och 9.3.1 (äganderätt till Fastigheten)],
  - (ii) Punkt 9.4 (skatt) då i stället krav kan framställas fram till och med det att 60 Bankdagar har förflutit från det datum då aktuell Skatt slutligen fastställts genom beslut som inte kan överklagas, och
- 11.8 Köparen ska tillse att Bolaget beviljar Säljaren eller dess revisorer och rådgivare möjlighet att utreda de omständigheter som påstås ge upphov till en Brist, samt utreda om och i vilken utsträckning något belopp ska betalas ut på grund av påstådd Brist. För detta ändamål ska Köparen tillse att all nödvändig information tillhandahålls Säljaren, samt att Säljaren och dess revisorer och rådgivare ges rätt att undersöka och kopiera alla tillgångar, räkenskapshandlingar, dokument och register som Säljaren eller dess revisorer och rådgivare begär.
- 11.9 Om Köparen framställer anspråk avseende en Brist som enligt Säljarens bedömning är möjlig att avhjälpa, ska Säljaren ha rätt att söka avhjälpa Bristen. Ett sådant avtalsenligt avhjälpande ska, i den utsträckning omständigheterna som ligger till grund för kravet till fullo åtgärdats inom tre (3) veckor från det att Köparen meddelat Säljaren om Bristen, anses utgöra full gottgörelse.

- 11.10 Köparen ska inte ha rätt till ersättning till den del Bristen ersätts i enlighet med Köparens eller Bolagets försäkring, eller skulle ha ersatts av sådan försäkring om Köparen eller Bolaget anmält skadan till försäkringsbolaget alternativt skulle ha utgått om sedvanlig och adekvat försäkring bibehållits av Köparen eller Bolaget, eller till den del ersättning för Bristen har erhållits från tredje man.
- 11.11 Om Säljaren har ersatt Köparen för en Brist och Köparen eller Bolaget har rätt till ersättning från tredje man, har Säljaren rätt att vederlagsfritt överta Köparens/Bolagets rätt mot tredje man.
- 11.12 Köparen har inte rätt att göra gällande anspråk på grund av Brist om Köparen på Avtalsdagen hade kännedom om de omständigheter eller förhållanden som föranlett Bristen.

## **12 SÄRSKILDA ÅTAGANDEN**

- 12.1 Säljaren åtar sig att tillse att OVK genomförs innan Tillträdesdagen. Om godkänd OVK inte föreligger på Tillträdesdagen ska Säljaren tillse och bekosta att eventuella besiktningssanmärkningar åtgärdas.

## **13 MEDDELANDEN**

- 13.1 Alla meddelanden med anledning av Avtalet ska vara skriftliga och ska skickas till (i) adresserna angivna nedan; eller (ii) annan adress som kan komma att meddelas i enlighet med denna punkt. I denna punkt ska "skriftlig" anses innefatta e-post.

Om meddelande till Säljaren:

Karteld AB c/o Kartåsen Fastigheter AB  
Att: Erik Collin  
Kållandsgatan 20, 531 30 Lidköping  
erik@kartfast.se

Med kopia till (räknas ej som meddelande):

Jan Hallberg  
jan.hallberg@konfjord.se

Om meddelande till Köparen:

Skövde Exploatering AB  
Att: Emma Danielsson  
Fredsgatan 4, Stadshuset, 541 30 Skövde  
emma.danielsson@skovde.se

Med kopia till (räknas ej som meddelande):

Advokat Bengt Ringqvist

bengt@advokaterna-lvh.se

Ett meddelande ska anses vara mottaget när den andra Parten bekräftar mottagandet. För det fall en Part inte bekräftar mottagandet ska meddelandet ändå anses mottaget:

- a) om levererat personligen eller skickat med välrenommerad internationell budfirma (med erhållet leveranskvitto), den dag det mottogs av mottagaren om det mottogs före kl. 16.00 en Bankdag och i annat fall nästkommande Bankdag;
- b) om skickat med post fem (5) Bankdagar, efter det att det skickats med rekommenderat brev med begärt leveranskvitto; eller
- c) om skickat per e-post, när mottagandet bekräftats genom ett manuellt producerat svarsmeddelande.

## **14 FULLSTÄNDIG REGLERING, ÄNDRINGAR M.M.**

- 14.1 Rubrikerna i Avtalet är införda i redaktionellt syfte och ska inte ligga till grund för tolkning av Avtalets materiella bestämmelser.
- 14.2 Köparen bekräftar att Säljaren mot Köparen inte har gjort några andra åtaganden än de som framgår av Avtalet samt att Avtalet exklusivt reglerar Köparens rättigheter gentemot Säljaren avseende överlåtelsen i enlighet med Avtalet.
- 14.3 Avtalet utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör och ersätter alla tidigare överenskommelser, åtaganden och utfästelser, oavsett skriftliga eller muntliga, som före Avtalet kan ha lämnats av tjänsteman, anställd eller representant för någon av Parterna.
- 14.4 Alla ändringar och tillägg till Avtalet ska vara skriftliga, med uttrycklig hänvisning till Avtalet, och behörigen undertecknade av vardera Part.

## **15 KOSTNADER**

Vardera Parten svarar för sina kostnader och utlägg hänförliga till förhandlingarna, upprättandet, ingåendet och fullgörandet av detta Avtal.

## **16 SKALBOLAGSDEKLARATION**

Inom 60 dagar från Tillträdesdagen ska Säljaren, på Säljarens bekostnad, ge in en skalbolagsdeklaration avseende Bolaget till Skatteverket. Köparen ska, om nödvändigt, bistå

Säljaren vid upprättandet av sådan deklaration. Köparen ska signera skalbolagsdeklarationen.

**17 TVISTLÖSNING**

17.1 Svensk rätt ska gälla för detta Avtal.

17.2 Tvist om tolkningen eller tillämpningen av detta Avtal ska i första hand avgöras av medlare enligt Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstituts regler för medling i affärstvister. Om en sålunda utsedd medlare inte förmår lösa tvisten inom 3 månader efter det att medlingsförfarande påbörjats skall tvisten på Parts begäran avgöras av allmän domstol.

---

Avtalet har upprättats i två (2) original varav Parterna tagit var sitt.

Lidköping den / 2021

Skövde den / 2021

KARTELD AB

SKÖVDE EXPLOATERING AB

---

Erik Collin

---

Katarina Jonsson

---

Ulrica Johansson

# Värdeutlåtande

## Fastigheten Skövde Eldaren 6

2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6

## Innehållsförteckning

|                        |    |
|------------------------|----|
| 1. Sammanfattning      | 3  |
| 2. Uppdragsbeskrivning | 4  |
| 3. Värderingsobjekt    | 5  |
| 4. Marknadsanalys      | 10 |
| 5. Värderingsmetodik   | 15 |
| 6. Värdering           | 16 |
| 7. Slutsatser          | 20 |



2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6

## 1. Sammanfattning



|                           |  |
|---------------------------|--|
| Värderingsobjekt          | Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Skövde Eldaren 6.   |
| Uppdragsgivare            | Kartåsen Fastigheter Aktiebolag genom Erik Collin.   |
| Syfte                     | Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag. |
| Värdetidpunkt             | 2021-08-31.  |
| Särskilda förutsättningar | Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.  |
| Objektstyp                | Inom värderingsobjektet inryms lokaler med bilrelaterade verksamhet.   |
| Marknadsvärde             | Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:                            |

# 42 000 000 kr

Fyrtiotvå miljoner kronor

|                                |   |       |
|--------------------------------|---|-------|
| Resultera-<br>nde<br>nyckeltal | Marknadsvärde / m <sup>2</sup>  | 8 653 |
|                                | Marknadsvärde / taxeringsvärde  | 3,15  |
|                                | Bruttokapitalisering, år 1<br>(marknadsvärde / årshyra år 1)                    | 12,7  |
|                                | Direktavkastning, initial<br>(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)              | 5,63% |
|                                | Direktavkastning, år 1<br>(driftnetto år 1 / marknadsvärde)                     | 5,63% |
|                                | Marknadsmässig direktavkastning<br>(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde) | 5,49% |

2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6

## 2. Uppdragsbeskrivning

### Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Skövde Eldaren 6.

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Kartåsen Fastigheter Aktiebolag genom Erik Collin.

### Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag.

### Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2021-08-31.

### Allmänna villkor

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

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

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

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

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

### Värderingsstandard

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

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

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

2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6

## Upplysningar

Med anledning av den pågående Corona-smittan är det svårt att helt överblicka fortsatta påverkan på såväl näringslivet/samhället i stort som investeringsmarknaden/fastighetsmarknaden. Med anledning av detta är värdebedömningen behäftad med en något större osäkerhet för vissa segment än vad som annars skulle varit fallet utan denna påverkan. Se i förekommande fall respektive segmentstext nedan.

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

## Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2021-08-24 av Christina Lennéer Lind på Svefa. Vid besiktningen deltog Erik Collin som representant för fastighetsägaren.

Vid besiktningen har ett urval av lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren/uppdragsgivaren:

- Hyreskontraktsuppgifter (skriftliga)
- Lokalarea
- Faktiska drift- och underhållskostnader
- Investeringar under åren 2018 - 2021
- Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsägare vid besiktning

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

## 3. Värderingsobjekt

### Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms lokaler med bilrelaterade verksamheter samt kontorshotell.

### Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Kartåsen Fastigheter Aktiebolag.

### Läge

Värderingsobjektet är beläget i stadsdelen Mariesjö i Skövde Gatuadressen är Magasinsgatan 4 m fl. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av handel och verksamhetslokaler. Service finns närmast i centrala Skövde på cirka 1 kilometers avstånd. Kollektiva kommunikationsmedel finns i form av buss och tåg. Större trafikleder som finns på nära avstånd är t ex väg 26 och 49 samt cirka 2 mil till E20.

### Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 15 256 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns 2 byggnader. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkeringsplatser, asfalterade kommunikationsytor och gårdsytor. Del av tomten är inhägnad.

2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6

## Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna på värderingsobjektet uppfördes 1968 och är till-/ombyggda i etapper och inrymmer 1-2 plan ovan mark.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 4 854 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

| Lokaltyp           | Uthyrbar area   |            |          |
|--------------------|-----------------|------------|----------|
|                    | *m <sup>2</sup> | %          | Antal    |
| Kontor             | 386             | 8          | -        |
| Butik              | 1 225           | 25         | -        |
| Fritid             | 1 000           | 21         | -        |
| Industri           | 2 243           | 46         | -        |
| <b>Summa/Medel</b> | <b>4 854</b>    | <b>100</b> | <b>0</b> |

\*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

### Konstruktion

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Grundläggning | Betongplatta, plintar |
| Stomme        | Stål, betong          |
| Fasadmaterial | Plåt, puts            |
| Yttertak      | Papp, plåt            |
| Fönster       | Isolerglas            |
| Takhöjd       | Cirka 3 – 5 meter     |
| Portar        | Flertalet portar      |

### Teknik

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| Uppvärmning | Fjärrvärme, luftvärmepump |
| Ventilation | FT, FTX                   |
| OVK         | Utförd men ej uppdaterad  |
| Elrevision  | Utförd                    |
| Hissar      | -                         |

### Övrigt

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Parkering      | På tomten         |
| Oljeavskiljare | Ja                |
| Tvättthall     | 1 st från år 2018 |

### Skick och standard

Byggnadens yttre och inre skick bedöms sammantaget som gott med hänsyn till ålder och användningsätt samt sammantaget normal standard.

Lokalerna är kontinuerligt renoverade t ex renovering av kontorshotell år 2017 (invändigt och nya fönster), ny tvättthall år 2018, asfaltering av innergård samt stängsling år 2018. Fjärrvärmeinstallation/elarbeten, nya hängrännor/stuprör och ny fasad på den norra byggnaden år 2018-2019. Nybyggnation i den norra byggnaden av verkstad/personalrum år 2018. År 2019-2020 renovering av kontor och 2 lokaler.

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besikningen.

### Flexibilitet och alternativ användning

Lokalerna bedöms vara flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som goda.

2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6

## Miljö

Vid avstämning gentemot Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden framkom att värderingsobjektet har åsatts riskklass E (Ej riskklassad) med anteckning om bilvårdsanläggning, bilverkstad och åkerier.

|                  |  |
|------------------|--|
| Object_Id        | 162 913  |
| N_SWEREF99       | 6 473 245  |
| E_SWEREF99       | 433 957  |
| AntalFastigheter | 1  |
| RiskKlass        |  |
| PreciseradStatus |  |
| Lan              | VÄSTRA<br>GÖTALANDS LÄN                            |
| PrimärBransch    | Bilvårdsanläggning,<br>bilverkstad samt<br>åkerier |
| SekundärBransch  |  |



▼ **Miljö**

▼  LST\_Potentiellt\_foroenaade\_omrad

- 1 Mycket stor risk
- 2 Stor risk
- 3 Måttlig risk
- 4 Liten risk
- E Ej riskklassade
- KM Känslig Markanvändning
- MKM Mindre Känslig Markanvändning

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

## Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

### Planförhållande

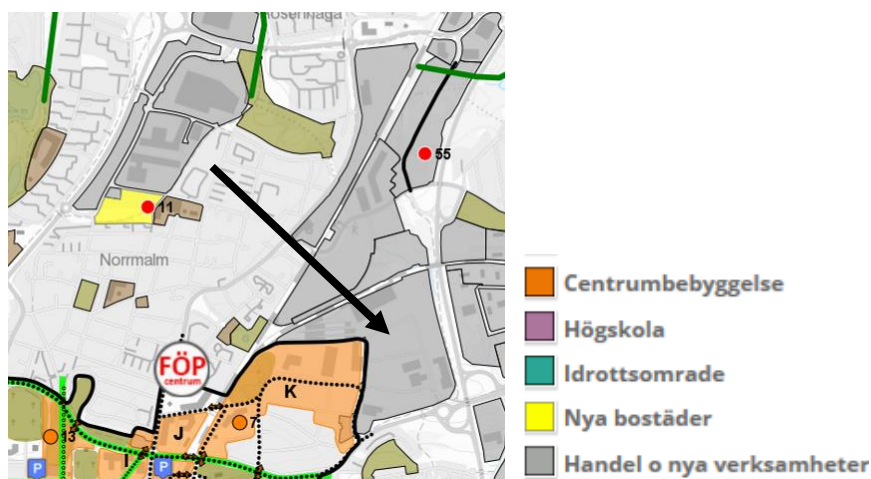
Objektet omfattas av detaljplan från år 1962,1963 och 2003. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanerna. Planbestämmelserna anger småindustriändamål, högsta byggnadshöjd är 8 meter och högst 1/3 av tomten får bebyggas.



2021-08-31

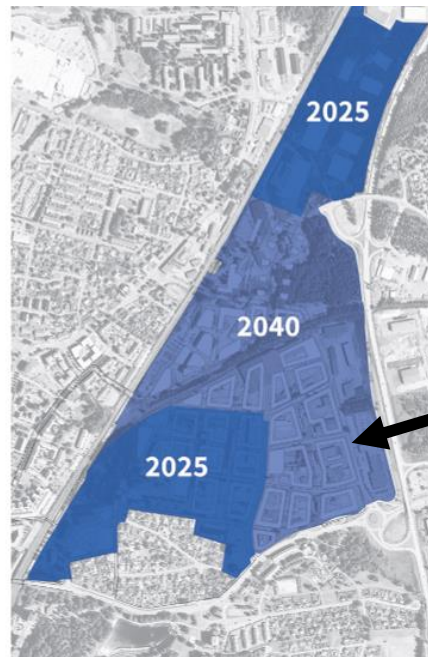
Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6

Aktuell översiktsplan 2025, aktualitetsprövad år 2018, anger för värderingsobjektet handel och nya verksamheter.



Skövde kommun antog 2020-09-28 planprogram för området Mariesjö med syfte att skapa stadskvarter med bostäder, kontor och service. Värderingsobjektet är placerat i utvecklingsområde för år 2029-2040.

2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6

Arbetets olika tidshorizonter.  
Inom programområdet och Stallsiken  
Södra bedöms genomförandet ligga inom  
den närmaste 10-årsperioden. För övriga  
delar ligger ett troligt genomförande mel-  
lan åren 2025 - 2040.

### Programområde och utvecklingsområde



Kvartersstaden  
Illustrationsunderlag Okidoki Arkitekter

### Kvartersstaden

Med sina raka gator och slutna kvarter har Kvartersstaden en tydligt formspråk. Här skapas en urban miljö att bo och arbeta med tydlig åtskillnad mellan privata gårdar och offentliga rutor. Kvartersstrukturen utgår från befintliga fastighetsgränser inom dagens verksamhetsområde. Avsikten med detta är att en utbyggnad gradvis kan växa fram tillsammans med det befintliga.

En kvartersgemensam bostadsgård utgör invånarnas halvprivata uterum medan rörelserna inom stadsdelen leds ut och samlas på gatan. Attraktiva och välutformade gaturum uppmuntrar till gång när man ska förflytta sig på kort distans, men är även effektiva för cykling längs längre sträckor. Orienterbarheten är god och det finmaskiga gatunätet ger stora vägvalsmöjligheter.

Kvarteren innehåller huvudsakligen bostäder med större eller mindre inslag av kontor, service mm. Ju närmare Kunskapstråket kvarteret ligger desto större blir troligtvis inslaget i kontorslokaler. Servicelokaler ligger företrädesvis längs stadshuvudgatan som löper genom hela stadsdelen.

## 4. Marknadsanalys

### Makroekonomi

#### Svensk ekonomi

Efter coronapandemins utbrott i Q1 2020 noterades – trots omfattande ekonomiska/politiska stimulanser och relativt begränsade restriktioner i samhället – en historisk nedgång av BNP med hela 7,6% under Q2. I Q3 noterades en stark positiv rekyl då BNP ökade med 6,4%, till stor del på grund av ökad konsumtion och export hjälpt av en tydlig nedgång av covid-19 under sommaren. Den ekonomiska återhämtningen kom emellertid av sig under Q4 då BNP minskade med 0,2% som ett resultat av den tydligt ökande smittspridningen.

En nedgång med "bara" 0,2% i Q4 indikerar att svensk ekonomi varit relativt motståndskraftig mot pandemins andra våg, och de underliggande förutsättningarna för återhämtning är goda. Nedgången i ekonomin är i huvudsak ett resultat av de restriktioner som införts p.g.a. coronapandemin. Den underliggande efterfrågan – och det ekonomiska utrymmet för konsumtion/investeringar – är god, vilket talar för en relativt stark tillväxt under sommaren/hösten 2021 (och möjligen att de finans-/penningpolitiska stimulanserna börjar fasas ut). I Q1 2021 noterades en fortsatt ökning av BNP, +1,1% jämfört med Q4. Konjunkturinstitutets senaste prognos (juni-21) ligger på 4,4% för 2021.

Återhämtningen vilar dock på osäker grund och är till stor del beroende av fortsatta ekonomiska/politiska stimulanser (möjliggjorda av fundamentalt goda offentliga finanser) samt mass-vaccination. Den politiska osäkerheten p.g.a. pågående regeringskris väntas inte påverka ekonomin i närtid, men på sikt kan frånvaro av långsiktighet/förutsägbarhet vara negativt. De långsiktiga effekterna av coronapandemin på ekonomi/näringsliv/arbetsmarknad är fortsatt svåranalyserade.

Riksbanken för en fortsatt expansiv penningpolitik för att mildra effekterna av coronapandemin och den rådande lågkonjunkturen, främst genom att säkerställa tillgång till krediter. Någon sänkning av reporäntan har inte genomförts (senast i april-21 lämnades den oförändrad på 0%) men vid behov finns utrymme för en mer expansiv penningpolitik. Beaktat den aktuella konjunkturs- och inflationsutvecklingen bedöms någon höjning av reporäntan inte ske förrän tidigast 2024 (då även inflationen väntas stabiliseras kring 2%).

Sverige står inför stora demografiska utmaningar. Den höga befolkningstillväxten – dessutom med allt fler i "icke-arbetsför" ålder – kommer sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av social infrastruktur (vård/skola/omsorg). De offentliga finanserna är fortfarande starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det sannolikt krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken framöver (och detta utan coronavirusets påverkan på investeringsbehovet).

Den tydligt negativa utvecklingen på arbetsmarknaden har till viss del dämpats av en expansiv finans-/penningpolitik och omfattande statliga stödåtgärder. Den ekonomiska aktiviteten väntas öka i takt med lättade restriktioner vilket medfört att prognosen för arbetslöshet justerats till 8,0% för 2021 respektive 7,4% för 2022. Utsikterna för långtidsarbetslösa och nytilkomna till arbetsmarknaden är fortsatt särskilt svaga då efterfrågan inom branscher med viktiga ingångsjobb tydligt minskat (som handel och hotell/restaurang).

Coronapandemin har påskyndat strukturomvandlingen av svenskt näringsliv. Automatisering och digitalisering väntas medför en minskning med motsvarande drygt 1 000 000 arbetstillfällen fram till 2030. Samtidigt medför strukturomvandlingen – i kombination med den demografiska utvecklingen och utvecklingen av samhället i stort – att 1 300 000 arbetstillfällen tillskapas.



2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6

För att skapa förutsättningar för återhämtning – och för långsiktig tillväxt – är det av stor vikt med ökad flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden samt fortsatta satsningar på utbildning (just tillgång till utbildad arbetskraft är en av de stora utmaningarna och den viktigaste faktorn för möjligheten till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet). På kort sikt är det nödvändigt med ett samarbete mellan stat och näringsliv för att möjliggöra för ”sunda” bolag att överleva. På längre sikt finns risk för ökad obalans på arbetsmarknaden, med hög långtidsarbetslöshet samtidigt som det är fortsatt begränsad tillgång på utbildad arbetskraft.

## Skövde kommun

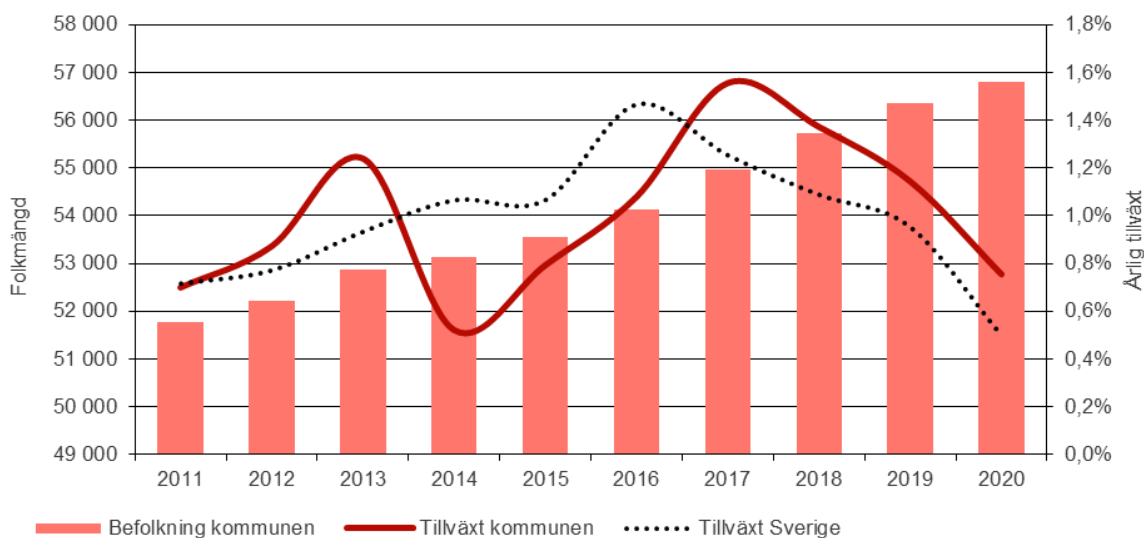
### Befolkning

Befolkningen i Skövde uppgick vid årsskiftet 2020/2021 till 56 791 invånare, en ökning med 0,8% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

| Skövde              | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Befolkning kommunen | 51 761 | 52 212 | 52 859 | 53 134 | 53 555 | 54 133 | 54 975 | 55 729 | 56 366 | 56 791 |
| Befolkning 20-64 år | 30 846 | 31 097 | 31 413 | 31 492 | 31 582 | 31 830 | 32 147 | 32 428 | 32 712 | 32 887 |
| Tillväxt kommunen   | 0,7%   | 0,9%   | 1,2%   | 0,5%   | 0,8%   | 1,1%   | 1,6%   | 1,4%   | 1,1%   | 0,8%   |
| Tillväxt 20-64 år   | 0,7%   | 0,8%   | 1,0%   | 0,3%   | 0,3%   | 0,8%   | 1,0%   | 0,9%   | 0,9%   | 0,5%   |
| Tillväxt Sverige    | 0,7%   | 0,8%   | 0,9%   | 1,1%   | 1,1%   | 1,5%   | 1,3%   | 1,1%   | 1,0%   | 0,5%   |

Källa: SCB

### Befolkningsutveckling



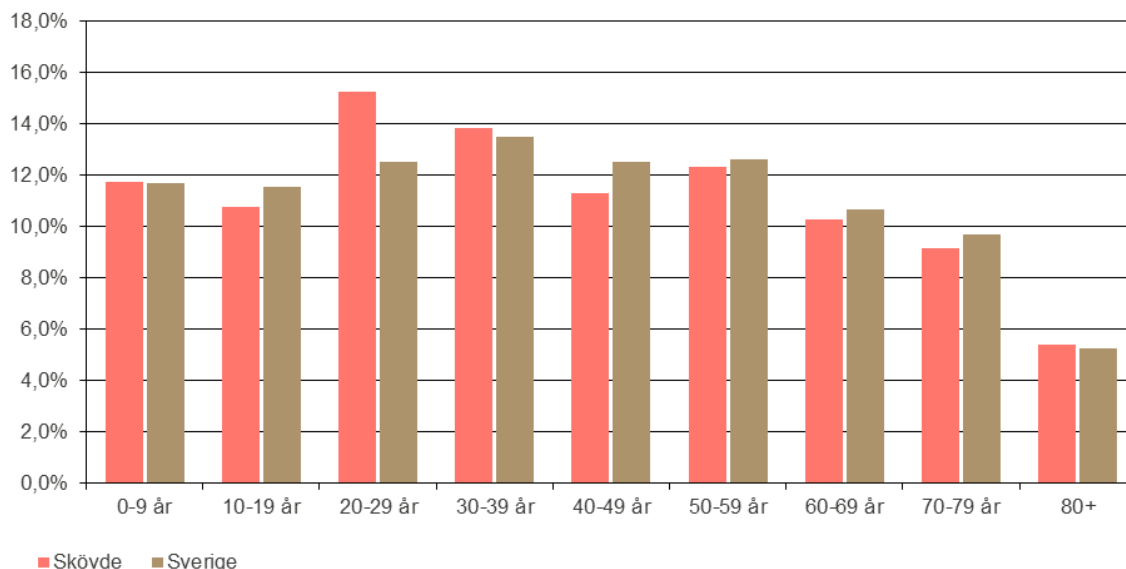
Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är mellan 20–29 är högre än riket i övrigt.

2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6

## Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Skövde är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier utom åldersgrupperna 20–24 och 25–29 vars medelinkomst är högre än riket i stort.

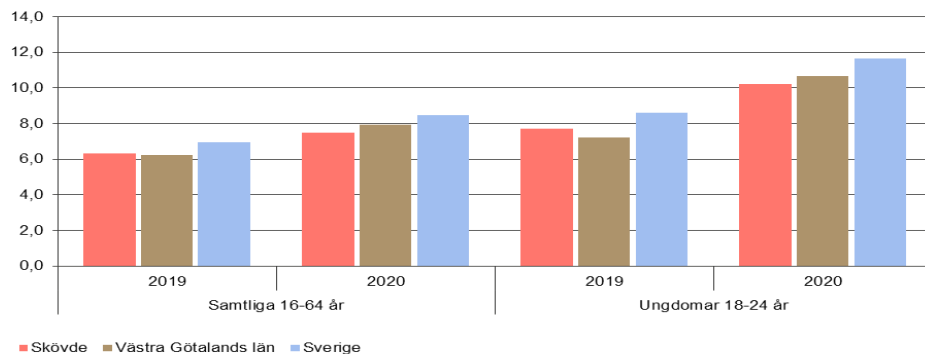
| Ålder                | Kommunen [tkr] | Länet [tkr]  | Riket [tkr]  |
|----------------------|----------------|--------------|--------------|
| 20-24 år             | 192,8          | 170,1        | 161,0        |
| 25-29 år             | 268,6          | 258,2        | 254,7        |
| 30-44 år             | 348,1          | 346,5        | 351,2        |
| 45-64 år             | 401,7          | 402,6        | 407,7        |
| 65+ år               | 250,5          | 257,9        | 261,0        |
| <b>Totalt 20+ år</b> | <b>316,9</b>   | <b>319,9</b> | <b>322,7</b> |

Källa: SCB

## Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2020 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Skövde till 7,5% vilket kan jämföras med Västra Götalands län som har en arbetslöshet om 7,9% och riket i stort som har en arbetslöshet om 8,5%. I juli månad 2021 var arbetslösheten 6,2 % i Skövde, 7,4 % i länet samt 7,9 % i riket i stort.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen



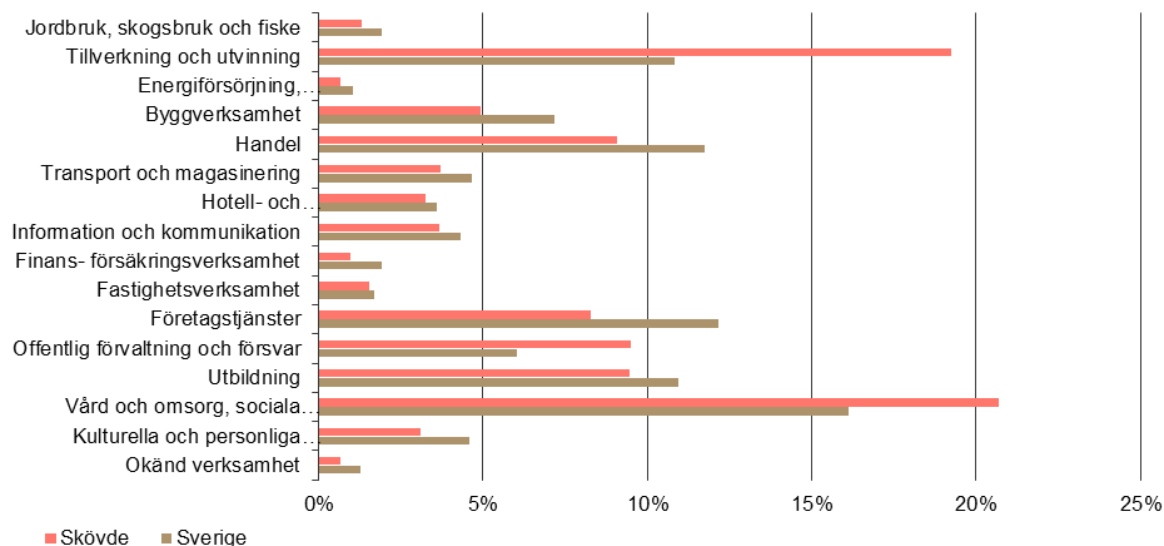
Källa: Arbetsförmedlinge

n

## Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på vård och omsorg samt tillverkning och utvinning.

### Andel anställda per näringgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Skövde på plats 60 i rankingen för 2020.

## Fastighetsmarknad

### Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostads-/sammanslagda fastigheter och kvalitativa kommersiella fastigheter. Investeringsmarknaden tog en corona-relaterad "paus" under våren 2020, men bedöms nu i praktiken till fullo ha återhämtat sig.

Ett fortsatt stort inflöde av kapital till fastighetsmarknaden, attraktiva finansieringsvillkor och brist på investeringsalternativ medförde att transaktionsvolymen för 2020 uppgick till ca 194 mdkr (avser direkta fastighetsinvesteringar >10 mkr). Aktiviteten i Q4 var särskilt anmärkningsvärd med ca 82 mdkr (och drygt 49,5 mdkr i december). Något oväntat överträffade transaktionsvolymen för 2020 t.o.m. 2019 (ca 190 mdkr).

Under Q1 uppgick transaktionsvolymen till ca 39,3 mdkr (ca 37,0 mdkr i Q1 2020) vilket talar för ytterligare ett starkt år på investeringsmarknaden.

Till köparna hör främst svenska investerare. Det finns ett fortsatt stort behov för institutionellt kapital att investera i realvärdessäkrade tillgångar (där fastigheter utgör ett attraktivt segment). Det utländska investeringsintresset är ökande, om än med ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna eller genom nischade portföljer. Det krävs en betydande investeringsvolym för att motivera utländska aktörer, något som också talar för indirekta fastighetsinvesteringar. Under coronapandemin har det onekligen funnits praktiska problem för utländska investeringar, men det långsiktiga intresset för den svenska fastighetsmarknaden kvarstår.

2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgör stabila tillgångar med ett starkt investeringsintresse och fortsatt sjunkande direktavkastningskrav (i oroliga tider tenderar kapital att söka sig till stabila tillgångar, något som talar för fastigheter i allmänhet, och bostads-/samhällsfastigheter i synnerhet). Särskilt nyproducerade bostadshyresfastigheter har noterat en kraftig press på direktavkastningskraven under inledningen av 2021, likaså moderna fastigheter med skattefinansierad verksamhet (främst utbildning och vård-/omsorgsboende).

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör fortsatt intressanta investeringar (särskilt med hyresgäst från offentlig sektor). Det finns emellertid viss osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling vilket "spiller över" på investeringsmarknaden där det noterats en tydlig minskning av transaktionsvolymen under det senaste året (digitalisering, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal – utveckling som påskyndats av coronapandemin – väntas medföra minskad lokalefterfrågan).

Till följd av e-handels tillväxt, något som onekligen "hjälpats" av corona, samt attraktiva triple-net-avtal med stabilt kassaflöde till låg risk finns ett stort investeringsintresse för logistikfastigheter (såväl förvärv som nyproduktion). Ett tecken på ökad riskapitet är att marknaden även visat ett stort intresse för s.k. city-logistik (relativt centralt belägna lager-/verksamhetsfastigheter).

Till de segment som noterat ett klart mindre intresse på investeringsmarknaden hör "upplevelserelaterade" fastigheter som hotell, café/restaurang, viss handel o.d.

Handelsfastigheter har noterat en svag utveckling under senare år, till stor del ett resultat av e-handels tillväxt. Effekterna av denna strukturomvandling kan noteras även på investeringsmarknaden, men det är stor skillnad mellan olika typer av handel (t.ex. utgör lågprishandel ett starkt segment). Under inledningen av 2021 har det noterats ett antal transaktioner som möjligen indikerar att investerarna åter ser handelsfastigheter som intressanta investeringsobjekt.

Förutsättningarna på kreditmarknaden är goda, särskilt för institutionellt kapital och aktörer med långsiktigt fokus (tillgång till kapital och det låga ränteläget är fortsatt den drivande på investeringsmarknaden). Investeringar i bostads- och samhällsfastigheter ses som särskilt attraktiva då fastighetskrediter med låg risk ses som fördelaktiga i tider av finansiell oro.

Den demografiska utvecklingen medför att det finns ett stort behov av investeringar i nyproduktion (bostäder) samt vård/skola/omsorg, med fortsatt god underliggande efterfrågan på mark/byggrätter.

### Lokala marknadsförutsättningar

Aktiviteten på fastighetsmarknaden i Skövde avseende kommersiella fastigheter är relativt låg. Köpare och säljare är främst lokala och regionala aktörer. I Skövde tätort råder bostadsbrist och mycket god efterfrågan på bostäder samt god efterfrågan på lokaler i A- och B-lägen. Såväl bostäder som kontor, butiker och verksamhetslokaler har producerats under senare år och ytterligare byggnationer planeras.

För industri/lager i Skövdes bättre verksamhetsområden bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 450 – 900 kr/kvm (kallhyra), kontorshyror mellan 800 – 1 400 kr/kvm samt handel utanför centrum mellan 600 – 1 300 kr/kvm med toppnoteringar på cirka 1 400 kr/kvm. Högre hyror förekommer för specialanpassade lokaler. Marknadsmässig vakans-/hyresrisk bedöms omkring 3 – 10 %.

Fastighetsmarknaden för kommersiella fastigheter har under år 2020 – 2021 varit stabil i Skövde men viss prisjustering bedöms dock ha skett nedåt för del av butikssegmentet.

### Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett bra läge inom verksamhetsområdet Mariesjö. Mariesjö bedöms som ett A-läge för industri/lager samt ett mycket gott B-läge för kontor/butik samt bostäder.

Mariesjö är ett omvandlingsområde med förväntningar om ändrad markanvändning till ny stadsbebyggelse. Planprogram finns men ej detaljplan, dvs planstöd finns inte utan marken är att betrakta som mark med förväntningar om annan markanvändning. Värderingsobjektet är i planprogrammet placerat i utvecklingsområde år 2029-2040.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som mycket bra. Sannolik köpkategori bedöms främst vara lokal eller regional aktör, belägenheten i omvandlingsområde kan dock även attrahera nationell projektutvecklare.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

#### Styrkor och möjligheter:

- Bra mikroläge med närhet till väg 26, rondell och genomfartsled
- Flexibla lokaler i gott skick
- Stor tomt
- Omvandlingsområde

#### Svagheter och hot:

- Hiss saknas till plan 2

## 5. Värderingsmetodik

### Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

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

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

### Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

### Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6

## 6. Värdering

### Ortsprismetod

I Skövde har det efter gallring med avseende på intressegemenskap sedan år 2015 sålts omkring 10 industrifastigheter (400-serien). Köpen var vid köpetillfället ej belägna inom omvandlingsområde med förväntningar på annan markanvändning. Se tabell nedan.

| Fastighet    | Adress                  | Köpedatum  | Köpare                              | Säljare                            | Pris Tkr | Kr/kvm | Typkod | Totalyta |
|--------------|-------------------------|------------|-------------------------------------|------------------------------------|----------|--------|--------|----------|
| ELDAREN 2    | Kaplansgatan 23         | 2015-07-01 | Taxi Trio Fastighets AB             | Vånerlid Handelsbolag              | 3 750    | 11 574 | 422    | 324      |
| KOPPARN 2    | Jonstorpsgatan 25       | 2015-07-06 | BORGUNDA FASTIGHETS AB              | Willnea AB                         | 28 650   | 11 562 | 433    | 2 478    |
| LÖVÅNGEN 4   | Skåningstorp svägen 7   | 2015-09-30 | Skogsmyran AB                       | Privatperson                       | 3 100    | 10 333 | 423    | 300      |
| SLÄGGAN 6    | Gustav Adolfs Gata 37   | 2015-11-05 | Privatperson                        | TRUCK- & MASKINSERVICE BENG        | 2 200    | 11 111 | 431    | 198      |
| SKÖVDE 4:161 | Mariestadsvägen 96      | 2016-12-14 | EHCC Fastigheter i Tibro Aktiebolag | Bergman, Stig Gunnar Rune          | 4 500    | 6 977  | 430    | 645      |
| RISATORP 1   | Norra Aspelundsvägen 12 | 2017-04-21 | RONDELLEN FÖRETAGSCENTER AB         | Mövik AB                           | 30 000   | 4 557  | 432    | 6 584    |
| STORÅNGEN 5  | Norregårdsvägen 24      | 2017-12-18 | VBR Service AB                      | TIBROKRONAN AB                     | 3 500    | 9 722  | 431    | 360      |
| VÅGHYVELN 6  | Vältvägen 7             | 2018-02-01 | Svensk Vacuumsugning AB             | NA Industrifastigheter i Skövde AB | 8 000    | 9 524  | 432    | 840      |
| BROMSAREN 9  | Kaplansgatan 28         | 2019-09-04 | ARNE LORENTZON AB                   | Vadsbolås Skaraborg Aktiebolag     | 3 900    | 5 200  | 432    | 750      |
| BROMSAREN 9  | Kaplansgatan 28         | 2019-10-01 | Celander Skaraborg AB               | ARNE LORENTZON AB                  | 3 900    | 5 200  | 432    | 750      |

Objekten har sammantaget sålts till priser som varierar mellan cirka 4 600 – 11 600 kr/kvm uthyrbar area. Medelvärde vid värdetidpunkten är cirka 8 000 kr/kvm. Genomsnittsfastigheten är ca 1 300 kvadratmeter och har värdeår 1980 (variation mellan 1960-tal till år 2017).

Därtill noteras bolagsförsäljningar avseende industrilokaler i Skövde:

Under hösten 2019 noterades två bolagstransaktioner i Skövde avseende större industrifastigheter i A- respektive B-läge med cirka 4 000 kvadratmeter uthyrningsbar area samt med större vakans än normalt. De underliggande fastighetsvärdena bedöms inom intervallet 4 500 – 5 500 kr/kvm och bedömd marknadsmässig direktavkastning om cirka 6,75 – 7,5%.

I början av år 2021 noterades en bolagstransaktion i Skövde avseende större industrifastigheter i A-läge med cirka 12 000 kvadratmeter uthyrningsbar area med normal vakans, del av beståndet är upplåtet med tomträtt. De underliggande fastighetsvärdena bedöms motsvara en bedömd marknadsmässig direktavkastning om cirka 6,25 – 6,5%.

Inom omvandlingsområdena Mossagården, stallsiken samt Mariesjö etapp 1 och 2 finns ett antal köp som inte redovisats ovan. Köpen hade vid köpetillfället förväntningar på annan markanvändning. Köpeskillningarna är löseskillning för fastigheterna exkluderat ev. expropriationspåslag på 25 % samt ersättning för rörelseskada.

| Fastighet     | Område           | Köpedatum                | Köpare                 | Säljare                              | Pris Tkr | Kr/kvm LO/LOA | Tomtareal | kr/kvm tomt |
|---------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------------|----------|---------------|-----------|-------------|
| STÅDET 10     | Mossagården      | 2008-01-28               | Skövde kommun          | Arkagu fd Fastighets AB-Skaraborgs   | 3 000    | 3 333         | 900       | 4 534       |
| STÅDET 9      | Mossagården      | 2008-01-28               | Skövde kommun          | Arkagu fd Fastighets AB-Blikstorps c | 1 800    | 12 857        | 140       | 2 356       |
| STÅDET 12     | Mossagården      | 2008-11-13               | Skövde kommun          | Privatperson                         | 7 900    | 6 894         | 1 146     | 3 097       |
| STÅDET 8      | Mossagården      | 2010-09-14               | Skövde kommun          | Centraltryckeriet C-A Larsson AB     | 3 900    | 8 667         | 450       | 959         |
| Tegelbruket 4 | Mariesjö etapp 1 | 2013-02-15               | Kreativa Hus Skövde AB | Privatperson                         | 4 350    | 7 938         | 548       | 1 637       |
| Tegelbruket 1 | Mariesjö etapp 1 | 2014-07-01               | Skövde kommun          | AB Skövde Grönsakshuset              | 6 000    | 11 600        | 517       | 3 795       |
| Motorn 1      | Centrum          | 2015-08-01               | Skövde kommun          | Vattenfall                           | 5 000    | 12 500        | 400       | 7 534       |
| STÅDET 7      | Mossagården      | 2016-04-30               | Skövde kommun          | Söderströms Skog & Trädgård AB       | 10 000   | 7 143         | 1 400     | 2 161       |
| STÅDET 6      | Mossagården      | 2017-09-17               | Skövde kommun          | Kringlans Fastighets AB              | 4 500    | 10 000        | 450       | 2 142       |
| Bostället 23  | Mariesjö etapp 1 | 2018-01-01               | Skövde Bostäder        | Fortifikationsverket                 | 4 700    | 4 700         | 1 000     | 4 383       |
| Skövde 5:181  | Stallsiken       | 2021-01-27               | Skövde kommun          | Last & Gräv i Skaraborg              | 8 000    | 15 296        | 523       | 9 402       |
| Mariesjö 10   | Mariesjö etapp 2 | 2020-06-15               | Skövde kommun          | Lorentzon Mariesjö AB                | 23 000   | 4 293         | 5 358     | 23 000      |
| Eldaren 8     | Mariesjö etapp 2 | 2021-08-25 (KSAU-beslut) | Skövde kommun          | Berg Dressyr AB                      | 4 500    | 10 000        | 450       | 1 614       |
| Eldaren 10    | Mariesjö etapp 2 | 2021-08-25 (KSAU-beslut) | Skövde kommun          | Berg Dressyr AB                      | 10 000   | 11 312        | 884       | 3 021       |

Objekten har sammantaget sålts till priser som varierar mellan cirka 3 300 – 15 300 kr/kvm uthyrbar area. Medelvärde vid värdetidpunkten är cirka 9 000 kr/kvm. Priserna relaterat till markarealen varierar mellan ca 700 – 4 100 kr/kvm tomtareal (TA). Medelvärde vid värdetidpunkten är cirka 2 500 kr/kvm TA. Genomsnittsfastigheten är ca 1 000 kvadratmeter och objekten har genomgående äldre värdeår.

Direktavkastningarna har under år 2020-2021 varit stabila. Coronapandemin har inte påverkat industrisegmentet och idag bedöms direktavkastningen för industrier inom intervallet 6,0 – 7,0% i A-läge, 6,5 – 8,0% i B-läge samt 7,0 – 8,5% i C-läge. Inom omvandlingsområden är direktavkastningen mellan ca 5,0 – 6,0%.

2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6

## Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan samt faktumet att värderingsobjektet är större än genomsnittet i ortprismaterialet, bedöms värderingsobjektets värde sammantaget ligga i anslutning till genomsnittet i redovisade prisintervall.

Ett bedömt rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 5,0 och 6,0%.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 8 000 – 9 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 39 000 000 – 44 000 000 kronor.

## Avkastningsmetod

### Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2021-09-01.

### Inflation

Under 2021 har använts ett inflationstagande om 1,5% och för resterande del av kalkylperioden gäller 2,0%.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

### Direktavkastningskrav, kalkylränta och restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. Direktavkastningskrav har bedömts till ca 5,50%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 5,50%.

## Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässig.

| Lokaltyp           | Utgående hyra |                   |          | Uthyrd area  |                   |          | Marknadsmässig hyra<br>Vakanta ytor |                   |          | Totalt       |                   |          |
|--------------------|---------------|-------------------|----------|--------------|-------------------|----------|-------------------------------------|-------------------|----------|--------------|-------------------|----------|
|                    | Tkr           | Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats | Tkr          | Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats | Tkr                                 | Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats | Tkr          | Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats |
| Kontor             | 479           | 1 302             | -        | 479          | 1 302             | -        | 32                                  | 1 778             | -        | 511          | 1 324             | -        |
| Butik              | 839           | 685               | -        | 839          | 685               | -        | 0                                   | -                 | -        | 839          | 685               | -        |
| Fritid             | 602           | 602               | -        | 602          | 602               | -        | 0                                   | -                 | -        | 602          | 602               | -        |
| Industri           | 1 390         | 620               | -        | 1 390        | 620               | -        | 0                                   | -                 | -        | 1 390        | 620               | -        |
| <b>Summa/Medel</b> | <b>3 310</b>  | <b>684</b>        |          | <b>3 310</b> | <b>684</b>        | <b>0</b> | <b>32</b>                           | <b>1 778</b>      | <b>0</b> | <b>3 342</b> | <b>688</b>        |          |

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräknig, värme och övriga driftsrelaterade tillägg för del av hyreskontrakten. Ersättning för fastighetsskatt är inkluderad i hyrorna för del av hyreskontrakten.

2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

## Vakanser

Värderingsobjektet har vid värdetidpunkten en vakansgrad på omkring 1,0%.

| Lokaltyp           | Uthyrbar area   |            |          | Uthyrd area    |            |          | Outhyrd area   |          |          | Ekonomisk vakans |             |
|--------------------|-----------------|------------|----------|----------------|------------|----------|----------------|----------|----------|------------------|-------------|
|                    | *m <sup>2</sup> | %          | Antal    | m <sup>2</sup> | %          | Antal    | m <sup>2</sup> | %        | Antal    | Aktuell %        | Marknad %   |
| Kontor             | 386             | 8          | -        | 368            | 95         | -        | 18             | 5        | -        | 6,3%             | 3,0%        |
| Butik              | 1 225           | 25         | -        | 1 225          | 100        | -        | 0              | 0        | -        | 0,0%             | 3,0%        |
| Fritid             | 1 000           | 21         | -        | 1 000          | 100        | -        | 0              | 0        | -        | 0,0%             | 3,0%        |
| Industri           | 2 243           | 46         | -        | 2 243          | 100        | -        | 0              | 0        | -        | 0,0%             | 3,0%        |
| <b>Summa/Medel</b> | <b>4 854</b>    | <b>100</b> | <b>0</b> | <b>4 836</b>   | <b>100</b> | <b>0</b> | <b>18</b>      | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1,0%</b>      | <b>3,0%</b> |

\*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt låga. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 3,0%.

## Drift och underhåll

Kostnader avseende värme, fastighetsel, vatten och avlopp, städning och renhållning, snöröjning, reparation och underhåll och försäkring har erhållits från fastighetsägaren.

| Drift- och underhållskostnader (kr/kvm, år) |                   |            |            |                    |
|---|-------------------|------------|------------|--------------------|
| Kostnadsslag                                | Kommentar         | A          | B          | Andel av total (%) |
| Administration                              |                   | 0          | 20         | 10%                |
| Försäkring                                  |                   | 7          | 7          | 4%                 |
| Värmeförbrukning                            |                   | 66         | 60         | 31%                |
| Elförbrukning (fastighet)                   |                   | 13         | 13         | 7%                 |
| Kyla  |                   | 0          | 0          | 0%                 |
| Vattenförbrukning                           |                   | 6          | 6          | 3%                 |
| Tillsyn och skötsel                         | enbart snöröjning | 10         | 20         | 10%                |
| Reparationer                                | Inkl. UH          | 40         | 15         | 8%                 |
| Sophämtning                                 |                   | 2          | 2          | 1%                 |
| Städning (fastighet)                        |                   | 0          | 3          | 2%                 |
| Planerat/periodiskt underhåll               |                   | 0          | 46         | 24%                |
| <b>Totalt</b>                               |                   | <b>144</b> | <b>192</b> | <b>100%</b>        |

A) Uppdragsgivarens uppgifter (utfall/budget)

B) Svefas bedömning

De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

| Lokaltyp           | Bedömd D&U-kostnad |                    |          | Drift och löpande underhåll |                    |          | Varav Periodiskt underhåll |                    |          | Administration |                    |          |
|--------------------|--------------------|--------------------|----------|-----------------------------|--------------------|----------|----------------------------|--------------------|----------|----------------|--------------------|----------|
|                    | Tkr                | *Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats | Tkr                         | *Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats | Tkr                        | *Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats | Tkr            | *Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats |
| Kontor             | 132                | 342                | -        | 94                          | 242                | -        | 31                         | 80                 | -        | 8              | 20                 | -        |
| Butik              | 244                | 199                | -        | 159                         | 129                | -        | 61                         | 50                 | -        | 25             | 20                 | -        |
| Fritid             | 80                 | 80                 | -        | 30                          | 30                 | -        | 30                         | 30                 | -        | 20             | 20                 | -        |
| Industri           | 477                | 213                | -        | 331                         | 148                | -        | 101                        | 45                 | -        | 45             | 20                 | -        |
| <b>Summa/Medel</b> | <b>933</b>         | <b>192</b>         |          | <b>613</b>                  | <b>126</b>         |          | <b>223</b>                 | <b>46</b>          |          | <b>97</b>      | <b>20</b>          |          |

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd. Drift- och underhållskostnader är till övervägande delen redovisade inklusive värme. För mindre lokaler ingår el. Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

## Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.



2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6

### Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen 2019 åsatts typkod 426 (Industrienhet, annan tillverkningsindustri). Byggnaderna har åsatts värdeår 1973.

| Taxeringsvärden (kr) |                   |
|----------------------|-------------------|
| Markvärde            | 4 576 000         |
| Byggnadsvärde        | 8 757 000         |
| <b>Totalt</b>        | <b>13 333 000</b> |
| Varav bostad         | 0                 |
| Varav lokaler        | 13 333 000        |
| <b>Totalt</b>        | <b>13 333 000</b> |

För industrifastigheter utgår fastighetsskatt med 0,5 % av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatt utgår därmed totalt för värderingsobjektet under år 2021 med cirka 67 000 kronor. För närvarande återfås 83% av fastighetsskatten från hyresgästerna avseende lokalerna. Långsiktigt bedöms denna procentsats uppgå till cirka 97% (anpassad till långsiktig vakansgrad/hyresrisk).

### Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 8 600 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 42 000 000 kronor (se bilaga 1:1).

### Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut samt för hela perioden enligt följande tabell:

| Variabel            |           | Förändring | Värdeförändring |       |
|---------------------|-----------|------------|-----------------|-------|
|                     |           |            | Tkr             | %     |
| Hyra lokaler        | %         | 10,0%      | 5 848           | 14,0% |
| Drift och underhåll | %         | 10,0%      | -1 674          | -4,0% |
| Inflation           | %-enheter | 1,0%       | -131            | -0,3% |
| Vakans lokaler      | %-enheter | 5,0%       | -3 005          | -7,2% |
| Direktavk. restv.   | %-enheter | 0,5%       | -2 098          | -5,0% |
| Direktavkastning    | %-enheter | 0,5%       | -3 458          | -8,3% |

2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6

## 7. Slutsatser

### Resultat

Ortsprismetoden cirka 39 000 000 – 44 000 000 kronor  
Avkastningsmetoden cirka 42 000 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen.

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2021-08-31 till:

# 42 000 000 kr

Fyrtiotvå miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

|   |       |
|---|-------|
| Marknadsvärde / m <sup>2</sup>  | 8 653 |
| Marknadsvärde / taxeringsvärde  | 3,15  |
| Bruttokapitalisering, år 1<br>(marknadsvärde / årshyra år 1)                    | 12,7  |
| Direktavkastning, initial<br>(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)              | 5,63% |
| Direktavkastning, år 1<br>(driftnetto år 1 / marknadsvärde)                     | 5,63% |
| Marknadsmässig direktavkastning<br>(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde) | 5,49% |
| Marknadsvärde / tomtareal   | 2 750 |

2021-08-31



Christina Lennéer Lind  
Civilingenjör Lantmäteri  
010-603 86 77, christina.lenneer@svefa.se  
Av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA



Johanna Artell  
Civilingenjör Lantmäteri  
010-603 86 14, johanna.artell@svefa.se

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

### Bilagor

|          |  |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller |
| Bilaga 2 | Foton  |
| Bilaga   | Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor      |
| Bilaga   | Allmänna villkor för värdeutlåtande                  |

2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6

## KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Skövde Eldaren 6

Bilaga 1:1

## Kalkylantaganden

| Start kalkyl: 2021-09-01                       |                                  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
|--|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Värdeår: 1973                                  |                                  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Tax. värde: 13 333                             |                                  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Typkod: 426                                    |                                  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
|  | 2021                             | 2022         | 2023         | 2024         | 2025         | 2026         | 2027         | 2028         | 2029         | 2030         | 2031         |              |
| Inflation                                      | 1,50%                            | 2,00%        | 2,00%        | 2,00%        | 2,00%        | 2,00%        | 2,00%        | 2,00%        | 2,00%        | 2,00%        | 2,00%        |              |
| Viktad direktavkastning                        | 5,50%                            | 5,50%        | 5,50%        | 5,50%        | 5,50%        | 5,50%        | 5,50%        | 5,50%        | 5,50%        | 5,50%        | 5,50%        |              |
| Kalkylränta                                    | 7,08%                            | 7,61%        | 7,61%        | 7,61%        | 7,61%        | 7,61%        | 7,61%        | 7,61%        | 7,61%        | 7,61%        | 7,61%        |              |
| Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning |                                  |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 5,50%        |              |
| <b>Ekonomisk vakans</b>                        |                                  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Bostäder                                       | 0,0%                             | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         |              |
| Lokaler  | 0,9%                             | 1,0%         | 1,1%         | 2,1%         | 2,9%         | 3,0%         | 3,0%         | 3,0%         | 3,0%         | 3,0%         | 3,0%         |              |
| Garage / P-platser                             |                                  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| <b>Totalt</b>                                  | <b>0,9%</b>                      | <b>1,0%</b>  | <b>1,1%</b>  | <b>2,1%</b>  | <b>2,9%</b>  | <b>3,0%</b>  | <b>3,0%</b>  | <b>3,0%</b>  | <b>3,0%</b>  | <b>3,0%</b>  | <b>3,0%</b>  |              |
| <b>Kassaflöde (tkr)</b>                        | <b>Delår</b>                     | <b>Delår</b> | <b>Delår</b> | <b>Delår</b> | <b>Delår</b> | <b>Delår</b> | <b>Delår</b> | <b>Delår</b> | <b>Delår</b> | <b>Delår</b> | <b>Delår</b> |              |
| Hyra bostäder (+)                              | År 1 (kr/m <sup>2</sup> , styck) | 2021         | 2022         | 2023         | 2024         | 2025         | 2026         | 2027         | 2028         | 2029         | 2030         | 2031         |
| Hyra lokaler (+)                               | 688                              | 1 117        | 3 392        | 3 460        | 3 529        | 3 600        | 3 672        | 3 745        | 3 820        | 3 896        | 3 974        | 2 699        |
| Hyra garage mm (+)                             |                                  | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Hyresrisk/vakans bostäder (-)                  |                                  | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Hyresrisk/vakans lokaler (-)                   | -6                               | -10          | -32          | -39          | -76          | -103         | -110         | -112         | -115         | -117         | -119         | -81          |
| Hyresrisk/vakans garage mm (-)                 |                                  | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Tillägg (+)                                    | 0                                | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Rabatt (-)                                     | 0                                | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| <b>Effektiv hyra</b>                           | <b>682</b>                       | <b>1 107</b> | <b>3 360</b> | <b>3 421</b> | <b>3 453</b> | <b>3 496</b> | <b>3 561</b> | <b>3 633</b> | <b>3 705</b> | <b>3 779</b> | <b>3 855</b> | <b>2 618</b> |
| Drift och underhåll (-)                        | -192                             | -312         | -947         | -966         | -986         | -1 005       | -1 026       | -1 046       | -1 067       | -1 088       | -1 110       | -754         |
| - varav Administration (-)                     |                                  | -97          | -99          | -101         | -103         | -105         | -107         | -109         | -111         | -113         | -115         | -118         |
| - varav Drift & Löpande UH (-)                 |                                  | -205         | -622         | -635         | -647         | -660         | -673         | -687         | -701         | -715         | -729         | -744         |
| - varav Periodiskt UH (-)                      |                                  | -75          | -227         | -231         | -236         | -241         | -245         | -250         | -255         | -260         | -266         | -271         |
| Fastighetsskatt (-)                            | -14                              | -22          | -68          | -69          | -71          | -72          | -74          | -75          | -77          | -78          | -80          | -54          |
| Fastighetsskatt åter (+)                       | 11                               | 19           | 60           | 69           | 69           | 70           | 71           | 73           | 74           | 76           | 77           | 52           |
| Tomträttsavgäld (-)                            |                                  | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| <b>Driftnetto före investeringar</b>           | <b>488</b>                       | <b>791</b>   | <b>2 404</b> | <b>2 454</b> | <b>2 466</b> | <b>2 489</b> | <b>2 534</b> | <b>2 584</b> | <b>2 636</b> | <b>2 689</b> | <b>2 743</b> | <b>1 862</b> |
| Återstående investeringar                      | 0                                | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| <b>Driftnetto efter investeringar</b>          | <b>488</b>                       | <b>791</b>   | <b>2 404</b> | <b>2 454</b> | <b>2 466</b> | <b>2 489</b> | <b>2 534</b> | <b>2 584</b> | <b>2 636</b> | <b>2 689</b> | <b>2 743</b> | <b>1 862</b> |

Nuvärde driftnetto

17 354

Nuvärde restvärde

24 273

Marknadsbaserat avkastningsvärde

41 628

## Nyckeltal (resulterano):

|  |       |
|--|-------|
| Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m <sup>2</sup> | 8 576 |
| Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde    | 3,12  |
| Bruttokapitalisering, år 1                           | 12,6  |
| Direktavkastning, initial                            | 5,68% |
| Direktavkastning, år 1                               | 5,69% |
| Marknadsmässig direktavkastning                      | 5,54% |

## Nyckeltal (årsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning 5,50%

| Hyresgästförteckning  |          | astighe Skövde Eldaren 6 |              |                     |            |  |            |                   |              |            |                   |                     | Bilaga 1:2 |                        |                         |   |          |
|---|----------|--------------------------|--------------|---------------------|------------|--|------------|-------------------|--------------|------------|-------------------|---------------------|------------|------------------------|-------------------------|---|----------|
| Hyresgäst   | Lokaltyp | Lokalanvändning          | Area         | Löptid              |            | Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *) |            |                   | Marknadshyra |            |                   | Fastighetskostnader |            | Momspliktig HG (J / N) | Ingår värme **) (J / N) | Uppsa gt för 1 HG-ansp. Not avflytt (A / O) | År       |
|   |          |                          |              | m <sup>2</sup> , st | Fr o m     | T o m                                      | Tkr        | Kr/m <sup>2</sup> | Index        | Tkr        | Kr/m <sup>2</sup> | Index               | Tkr        |                        |                         |   |          |
| Bil-Konsult (Peugeot), försäljning                            | Bu       | Butik externhandel       | 865          | 2018-06-01          | 2024-05-31 | 595  | 688        | 100%              | 595          | 688        | 100%              | 11                  | 12         | J                      | J                       | -   |          |
| Bil-Konsult (Peugeot), tvätthall                              | I        | Tvätthall                | 45           | 2018-06-01          | 2024-05-31 | 0  | 0          | 0%                | 0            | 0          | 100%              | 0                   | 0          | J                      | J                       | -   |          |
| Källström & Wästle Bilservice (Peugeot verkstad + butik)      | I        | Bilverkstad - normal     | 911          | 2018-06-01          | 2024-05-31 | 586  | 644        | 100%              | 586          | 644        | 100%              | 11                  | 12         | J                      | J                       | -   | inkl. el |
| Sveaskog förvaltnings AB                                      | K        | Kontor                   | 60           | 2020-01-01          | 2021-12-31 | 70   | 1 167      | 101%              | 70           | 1 167      | 100%              | 0                   | 0          | J                      | J                       | -   | inkl. el |
| Davids el och kylservice                                      | I        | Verkstad                 | 160          | 2019-02-01          | 2025-02-01 | 92   | 576        | 101%              | 92           | 576        | 100%              | 0                   | 0          | J                      | J                       | -   | inkl. el |
| AB Åkenkonsult uppsagt  | K        | Kontor                   | 24           | 2018-10-01          | 2021-09-30 | 49   | 2 042      | 100%              | 49           | 2 042      | 100%              | 0                   | 0          | J                      | N                       | A   | inkl. el |
| TOOLS Sverige AB  | K        | Kontor                   | 35           | 2018-11-01          | 2022-11-01 | 130  | 3 714      | 100%              | 130          | 3 714      | 100%              | 0                   | 0          | J                      | N                       | -   | inkl. el |
| TOOLS Sverige AB  | K        | Kontor                   | 46           | 2017-07-01          | 2022-07-01 | 5  | 109        | 100%              | 5            | 109        | 100%              | 0                   | 0          | J                      | N                       | -   | inkl. el |
| SP gruppen AB   | K        | Kontor                   | 24           | 2020-09-01          | 2021-11-30 | 48   | 2 000      | 100%              | 48           | 2 000      | 100%              | 0                   | 0          | J                      | N                       | -   | inkl. el |
| High five group   | K        | Kontor                   | 18           | 2017-10-15          | 2022-04-30 | 30   | 1 667      | 100%              | 30           | 1 667      | 100%              | 0                   | 0          | J                      | N                       | -   | inkl. el |
| Vakant  | K        | Kontor                   | 18           |                     |            |  |            | 100%              | 32           | 1 777      | 100%              | 0                   | 0          | J                      | N                       | -   |          |
| BEIMA elautomatik, uppsagt                                    | K        | Kontor                   | 137          | 2019-05-01          | 2022-04-30 | 94   | 686        | 100%              | 94           | 686        | 100%              | 4                   | 29         | J                      | N                       | A   | inkl. el |
| KIM service HB  | I        | Verkstad                 | 30           | 2002-01-01          | 2021-12-31 | 15   | 500        | 100%              | 15           | 500        | 100%              | 0                   | 0          | J                      | N                       | -   | inkl. el |
| Skövde kommun, skatehall                                      | F        |                          | 1 000        | 2020-01-01          | 2022-12-31 | 602  | 602        | 100%              | 602          | 602        | 100%              | 12                  | 12         | J                      | N                       | -   |          |
| Autolacken i Skövde AB  | I        | Verkstad                 | 468          | 2020-07-01          | 2025-06-30 | 265  | 567        | 100%              | 265          | 567        | 100%              | 6                   | 13         | J                      | J                       | -   |          |
| Wurth Svenska AB  | Bu       | Butik externhandel       | 360          | 2011-07-01          | 2024-05-31 | 244  | 678        | 100%              | 244          | 678        | 100%              | 4                   | 12         | J                      | N                       | -   |          |
| Rekondeperten   | I        | Verkstad                 | 75           | 2020-04-01          | 2022-03-31 | 31   | 413        | 100%              | 31           | 413        | 100%              | 1                   | 13         | J                      | N                       | -   |          |
| Skövde Hyrtec AB (hyr ut del av lokal i 2:a hand till Speedy) | I        | Verkstad                 | 554          | 2018-10-01          | 2023-09-30 | 400  | 722        | 100%              | 400          | 722        | 100%              | 6                   | 11         | J                      | J                       | -   |          |
| Rune Adielsson Byggnads AB                                    | K        | Kontor                   | 24           | 2021-02-08          | 2021-11-07 | 53   | 2 208      | 100%              | 53           | 2 208      | 100%              | 0                   | 0          | J                      | N                       | -   | inkl. el |
| <b>Summa/Medel</b>  |          |                          | <b>4 854</b> |                     |            | <b>3 310</b>                               | <b>684</b> |                   | <b>3 342</b> | <b>688</b> |                   | <b>55</b>           | <b>11</b>  |                        |                         |   |          |

\*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräknning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; \*\*) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.

2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6

Fastighet: Skövde Eldaren 6

Bilaga 1:3

| Lokaltyp           | Uthyrbar area   |            |          | Uthyrd area    |            |          | Outhyrd area   |          |          | Ekonomisk vakans |             |
|--------------------|-----------------|------------|----------|----------------|------------|----------|----------------|----------|----------|------------------|-------------|
|                    | *m <sup>2</sup> | %          | Antal    | m <sup>2</sup> | %          | Antal    | m <sup>2</sup> | %        | Antal    | Aktuell %        | Marknad %   |
| Kontor             | 386             | 8          | -        | 368            | 95         | -        | 18             | 5        | -        | 6,3%             | 3,0%        |
| Butik              | 1 225           | 25         | -        | 1 225          | 100        | -        | 0              | 0        | -        | 0,0%             | 3,0%        |
| Fritid             | 1 000           | 21         | -        | 1 000          | 100        | -        | 0              | 0        | -        | 0,0%             | 3,0%        |
| Industri           | 2 243           | 46         | -        | 2 243          | 100        | -        | 0              | 0        | -        | 0,0%             | 3,0%        |
| <b>Summa/Medel</b> | <b>4 854</b>    | <b>100</b> | <b>0</b> | <b>4 836</b>   | <b>100</b> | <b>0</b> | <b>18</b>      | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1,0%</b>      | <b>3,0%</b> |

\*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

| Lokaltyp           | Utgående hyra |                   |          | Uthyrd area  |                   |          | Marknadsmässig hyra<br>Vakanta ytor |                   |          | Totalt       |                   |          |
|--------------------|---------------|-------------------|----------|--------------|-------------------|----------|-------------------------------------|-------------------|----------|--------------|-------------------|----------|
|                    | Tkr           | Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats | Tkr          | Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats | Tkr                                 | Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats | Tkr          | Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats |
| Kontor             | 479           | 1 302             | -        | 479          | 1 302             | -        | 32                                  | 1 778             | -        | 511          | 1 324             | -        |
| Butik              | 839           | 685               | -        | 839          | 685               | -        | 0                                   | -                 | -        | 839          | 685               | -        |
| Fritid             | 602           | 602               | -        | 602          | 602               | -        | 0                                   | -                 | -        | 602          | 602               | -        |
| Industri           | 1 390         | 620               | -        | 1 390        | 620               | -        | 0                                   | -                 | -        | 1 390        | 620               | -        |
| <b>Summa/Medel</b> | <b>3 310</b>  | <b>684</b>        |          | <b>3 310</b> | <b>684</b>        | <b>0</b> | <b>32</b>                           | <b>1 778</b>      | <b>0</b> | <b>3 342</b> | <b>688</b>        |          |

\*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

| Lokaltyp           | Bedömd D&U-kostnad |                    |          | Drift och löpande underhåll |                    |          | Varav<br>Periodiskt underhåll |                    |          | Administration |                    |          |
|--------------------|--------------------|--------------------|----------|-----------------------------|--------------------|----------|-------------------------------|--------------------|----------|----------------|--------------------|----------|
|                    | Tkr                | *Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats | Tkr                         | *Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats | Tkr                           | *Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats | Tkr            | *Kr/m <sup>2</sup> | Kr/plats |
| Kontor             | 132                | 342                | -        | 94                          | 242                | -        | 31                            | 80                 | -        | 8              | 20                 | -        |
| Butik              | 244                | 199                | -        | 159                         | 129                | -        | 61                            | 50                 | -        | 25             | 20                 | -        |
| Fritid             | 80                 | 80                 | -        | 30                          | 30                 | -        | 30                            | 30                 | -        | 20             | 20                 | -        |
| Industri           | 477                | 213                | -        | 331                         | 148                | -        | 101                           | 45                 | -        | 45             | 20                 | -        |
| <b>Summa/Medel</b> | <b>933</b>         | <b>192</b>         |          | <b>613</b>                  | <b>126</b>         |          | <b>223</b>                    | <b>46</b>          |          | <b>97</b>      | <b>20</b>          |          |

\* Kostnad/m<sup>2</sup> inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S

2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6



2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6



2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6





2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6



2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6



2021-08-31

Ordernummer: 177 983  
Fastigheten Skövde Eldaren 6



| FASTIGHET   |                                    |                                       |                                      |
|---|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Beteckning  | Senaste ändringen i allmänna delen | Senaste ändringen i inskrivningsdelen | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen |
| SKÖVDE ELDAREN 6<br>Nyckel: 140458133<br>UUID: 909a6a6a-54fe-90ec-e040-ed8f66444c3f<br>Distrikt: Skövde<br>Nr: 107356 | 1989-08-23                         | 2017-01-31 20:28                      | 2021-08-20                           |

| ADRESS  |
|---|
| Kaplansgatan 25<br>Magasinsgatan 4<br>541 34 Skövde |

| LÄGE, KARTA |                  |                  |               |
|-------------|------------------|------------------|---------------|
| Område      | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) | Registerkarta |
| 1           | 6473239          | 433944           |               |

| AREAL  |            |                |                  |
|--------|------------|----------------|------------------|
| Område | Totalareal | Därv landareal | Därv vattenareal |
| Totalt | 15 256 kvm | 15 256 kvm     | 0 kvm            |

| LAGFART  |       |                 |          |
|--|-------|-----------------|----------|
| Ägare  | Andel | Inskrivningsdag | Akt      |
| 556465-2138<br>KARTÅSEN FASTIGHETER AKTIEBOLAG<br>KÅLLANDSGATAN 20<br>531 30 LIDKÖPING<br>Exekutiv försäljning: 1993-06-30 Andel: 1/1<br>Köpeskilling: 4 225 000 SEK Avser hela fastigheten<br>Lagfartsanmärkning: Namn Akt: 99/5338 | 1/1   | 1993-12-27      | 93/11502 |

| TIDIGARE BETECKNING |                      |          |
|---------------------|----------------------|----------|
| Beteckning          | Omregistreringsdatum | Akt      |
| R-SKÖVDE ELDAREN 6  | 1985-06-05           | 1683-481 |

| ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER   |
|---|
| Fastigheten besvärmas inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet. |

| INTECKNINGAR                 |              |               |                 |         |
|------------------------------|--------------|---------------|-----------------|---------|
| Totalt antal inteckningar: 5 |              |               |                 |         |
| Totalt belopp: 9 700 000 SEK |              |               |                 |         |
| Nr                           | Information  | Belopp        | Inskrivningsdag | Akt     |
| 1                            | Datapantbrev | 4 935 600 SEK | 1989-05-03      | 89/4439 |
| 2                            | Datapantbrev | 624 400 SEK   | 1989-05-03      | 89/4441 |
| 3                            | Datapantbrev | 2 090 000 SEK | 1989-05-03      | 89/4442 |
| 4                            | Datapantbrev | 1 050 000 SEK | 1991-03-13      | 91/3509 |
| 5                            | Datapantbrev | 1 000 000 SEK | 1991-03-13      | 91/3511 |

| PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR   |   |             |
|--|---|-------------|
| Planer   | Datum   | Akt         |
| Stadsplan: MARIESJÖOMRÅDET   | 1962-08-31<br>Senast ajourföring: 2003-05-20  | 1683K-ST150 |
| Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT |   |             |
| Detaljplan: KAPLANSGATANS ANSLUTNING TILL HJOVÅGEN(RV 49)                      | 2003-04-24<br>Laga kraft: 2003-05-27<br>Genomf. start: 2003-05-28<br>Genomf. slut: 2008-05-27<br>Senast ajourföring: 2009-02-18 | 1496K-DP514 |
| Stadsplan: MARIESJÖOMRÅDET   | 1963-03-22<br>Senast ajourföring: 2020-04-07  | 1683K-ST153 |
| Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT |   |             |
| Tomtindelning: ELDAREN   | 1967-11-23<br>Senast ajourföring: 1993-02-02  | 1683K-932   |

| TAXERINGSINFORMATON   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| Taxeringsenhet  |  |   | Taxeringsår                               |
| INDUSTRIENHET, ANNAN TILLVERKNINGSINDUSTRI (426)<br>355170-0<br>Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. |  |   | 2019                                      |
| <b>Taxvärde</b><br>13 333 000 SEK   | <b>Taxvärde byggnad</b><br>8 757 000 SEK | <b>Taxvärde mark</b><br>4 576 000 SEK                     | <b>Areal</b><br>15256 kvm                 |
| <b>Taxerad ägare</b><br>556465-2138<br>KARTÅSEN FASTIGHETER AKTIEBOLAG<br>FABRIKSGATAN 4<br>531 30 LIDKÖPING                              | <b>Andel</b><br>1/1                      | <b>Ägartyp</b><br>Lagfaren ägare /<br>Tomträttsinnehavare | <b>Juridisk form</b><br>Övriga aktiebolag |
| <b>Värderingsenhet industrimark 18028317</b>  | <b>Riktvärdeområde</b><br>1496046        | <b>Justeringsorsak</b>                                    |   |
| <b>Taxvärde</b><br>4 576 000 SEK  | <b>Riktvärde byggrätt</b>                |   |   |
| <b>Areal</b>  |  |   |   |

**TAXERINGSINFORMATON****Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 18029317**

|                                  |                                   |                              |
|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Taxvärde</b><br>3 225 000 SEK | <b>Riktvärdeområde</b><br>1496046 | <b>Justeringsorsak</b>       |
| <b>Värdeår</b><br>1973           | <b>Nybyggnadsår</b><br>1968       | <b>Tillbyggnadsår</b>        |
| <b>Lokalyta</b><br>1600 kvm      | <b>Standardpoäng</b><br>22        | <b>Saneringsmogen</b><br>Nej |

**Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 18030317**

|                                  |                                   |                              |
|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Taxvärde</b><br>1 683 000 SEK | <b>Riktvärdeområde</b><br>1496046 | <b>Justeringsorsak</b>       |
| <b>Värdeår</b><br>1973           | <b>Nybyggnadsår</b><br>1968       | <b>Tillbyggnadsår</b>        |
| <b>Lokalyta</b><br>620 kvm       | <b>Standardklass</b><br>Normala   | <b>Saneringsmogen</b><br>Nej |

**Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 18031317**

|                                     |                                   |                               |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| <b>Taxvärde</b><br>3 849 000 SEK    | <b>Riktvärdeområde</b><br>1496046 | <b>Justeringsorsak</b>        |
| <b>Värdeår</b><br>1973              | <b>Nybyggnadsår</b><br>1973       | <b>Tillbyggnadsår</b><br>2011 |
| <b>Yta lagerutrymme</b><br>2455 kvm | <b>Standardklass</b><br>Normal    | <b>Saneringsmogen</b><br>Nej  |

**ÅTGÄRDER****Fastighetsrättsliga åtgärder**

|                     | <b>Datum</b> | <b>Akt</b>     |
|---------------------|--------------|----------------|
| Tomtmätning         | 1967-12-05   | 1683K-937      |
| Sammanläggning      | 1968-04-02   | 1683K-R42/1968 |
| Fastighetsreglering | 1973-10-04   | 1683K-1467     |

**URSPRUNG**

SKÖVDE ELDAREN 4  
SKÖVDE SKÖVDE 2:173  
SKÖVDE SLÄGGAN 21

KARTA DIREKT

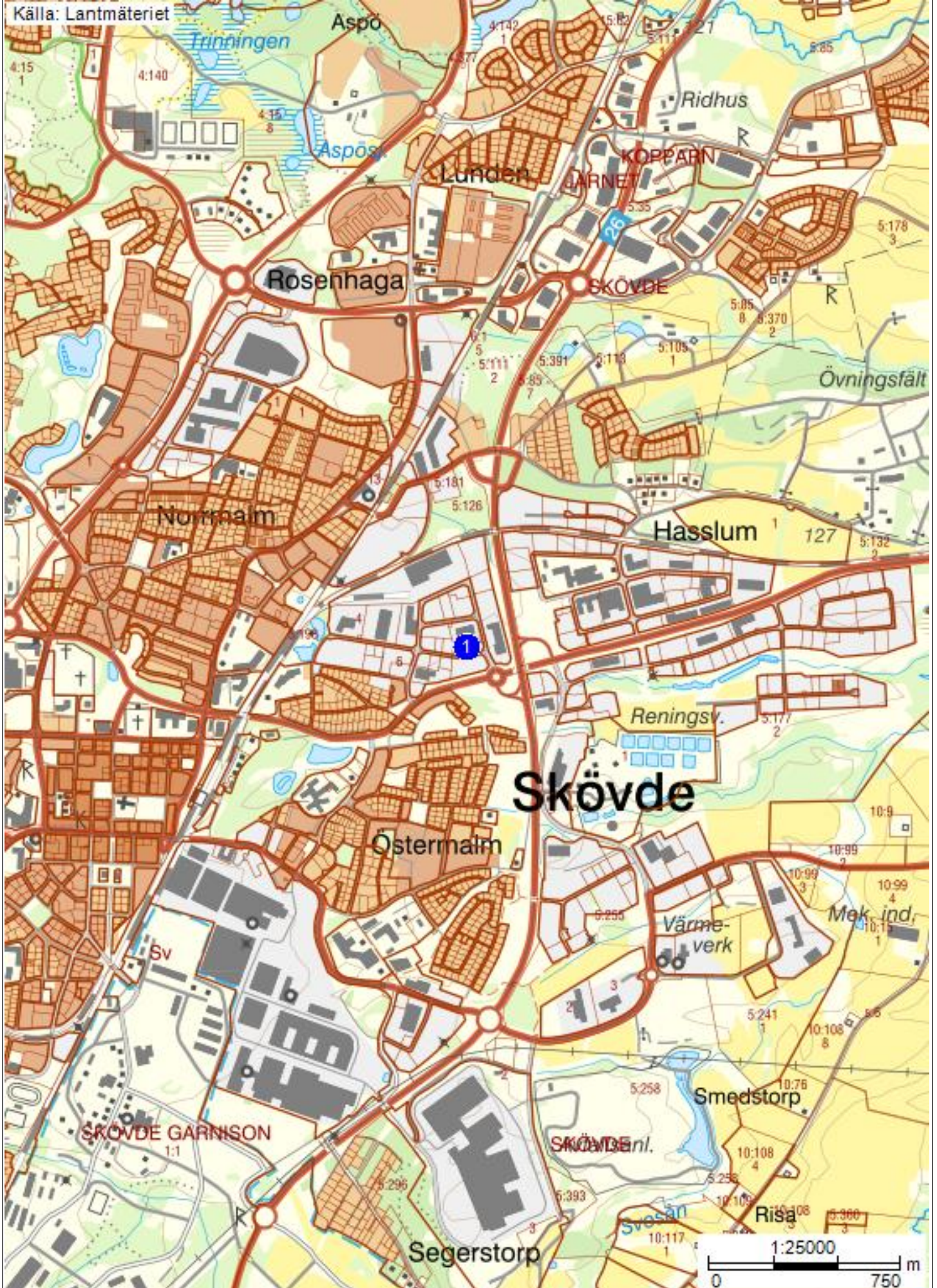
topowebb:topowebbkartan; 1:500000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet



KARTA DIREKT

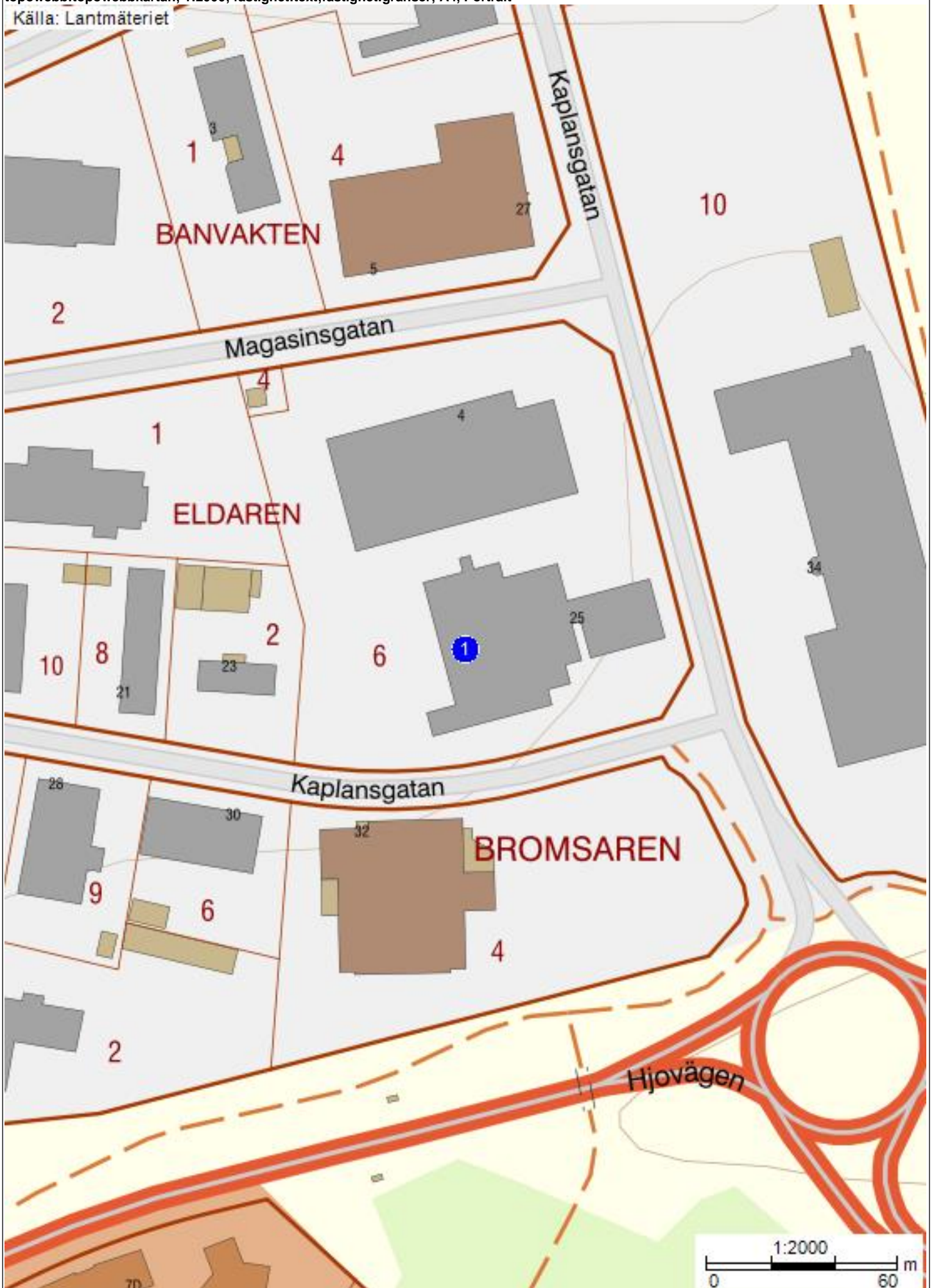
topowebb:topowebbkartan; 1:25000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait



KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:2000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet





## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

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

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

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

### 3 Miljöfrågor

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

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

### 4 Besiktning, tekniskt skick

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

### 5 Ansvar

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

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

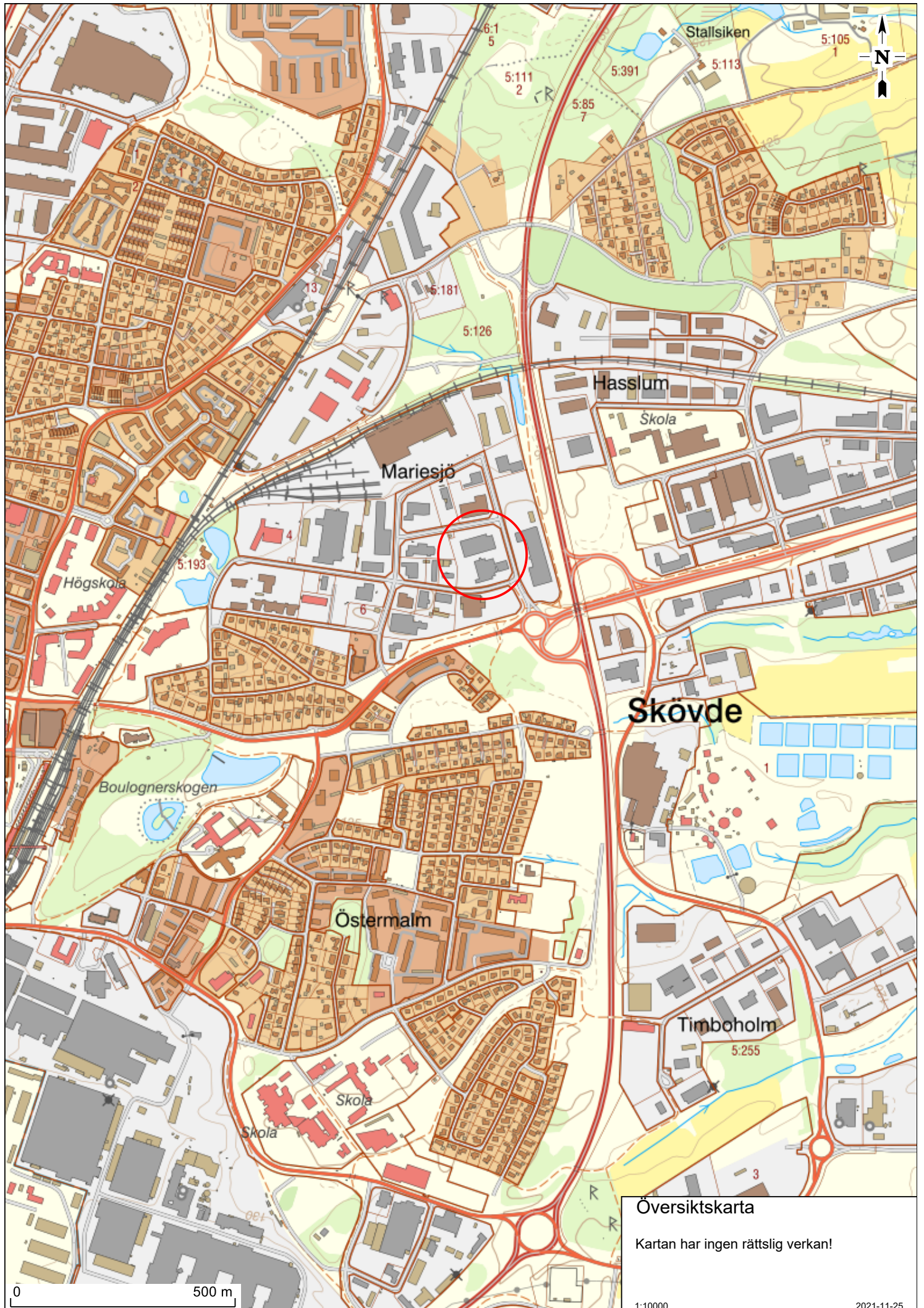
- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling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

### 7 Värdeutlåtandets användande

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

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm  
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm





Översiktskarta

Kartan har ingen rättslig verkan!

**Bilaga 9.4.2. Fördelning skattemässigt värde**

Fastigheten Skövde Eldaren 6

Skattemässigt restvärde 2021-12-31 1 755 521 kr

Varav byggnad 1 210 043 kr

Varav mark 545 478 kr



# Bolagsordning för KartåsenEldaren6 AB

Beslutad av kommunfullmäktige  
2022-01-31. Dnr **xxxx.xxx**

Antagen på bolagsstämma den 1 mars 2022

**Dokumenttyp:** Bolagsordning

**Dokumentet gäller för:** Kartåseneldaren6 AB

**Diarienummer:** KSxxxxx

**Reviderad:**

**Giltighetstid:** Till dess nytt beslut tas

**Tidpunkt för aktualitetsprövning:** Varje mandatperiod

**Dokumentansvarig:** Kommunjurist

**Andra tillhörande dokument:** -

# Bolagsordning för **Kartåseneldaren6 AB, 559332-5409**

Nedanstående bolagsordning har godkänts av Skövde kommunfullmäktige den 21 januari 2022 och fastställts vid bolagets bolagsstämma den 1 mars 2022.

## § 1 Firma

Bolagets firma är **Kartåseneldaren6 AB**

## § 2 Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Skövde kommun, Västra Götalands län.

## § 3 Verksamhetsföremål

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom områden för projekt Skövde Science City - Mariesjö, direkt eller genom att äga aktier eller andelar i bolag, förvärva, försälja, upplåta, utveckla, förvalta och bebygga fast egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Inom ramen för bolagets verksamhet ingår att samordna, utreda och projektera arbetet kopplat till byggnation och rivning av fastigheter.

## § 4 Ändamålet med bolagets verksamhet

Bolaget är ett av kommunens redskap för att förvärva och förvalta fastigheter inom områden Skövde Science City - Mariesjö i syfte att medverka till omvandlingen av den nya stadsdelen. Bolaget ska bedriva sin verksamhet i samverkan med Skövde kommuns enhet för mark och exploatering. Frågor av principiell beskaffenhet inom ramen för bolagets verksamhet ska beredas av sektor samhällsbyggnad. Med frågor av principiell beskaffenhet menas bland annat förvärv och försäljning eller större förändring av fast egendom samt aktieöverlåtelser eller förvärv av aktier i fåmansbolag.

Bolaget ska bedriva sin verksamhet med iakttagande av gällande kommunalrättsliga principer så som lokaliserings- och likställighetsprincipen. Verksamheten ska dock drivas på affärsmässig grund när så följer av särlagstiftning.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla bolagets aktieägare.

## § 5 Aktiekapitalet

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 25 000 kronor och högst 100 000 kronor.

## § 6 Antalet aktier

I bolaget ska finnas lägst 250 aktier och högst 1 000 aktier.

## § 7 Fullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska bereda kommunfullmäktige i Skövde kommun möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

## § 8 Styrelse

Styrelsen ska bestå av fem ledamöter, oräknat ledamöter som utses med stöd av lagen (1987:1245) om styrelserepresentation för privatanställda.

Styrelsen, jämte ordförande och vice ordförande, utses av kommunfullmäktige i Skövde kommun för tiden från den årsstämma som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättas intill slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

## § 9 Revisorer och årsredovisning

För granskning av aktiebolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning ska bolagsstämman utse en revisor och en revisorssuppleant. Uppdraget gäller till slutet av den bolagsstämma som hålls första räkenskapsåret efter valet av revisor.

## § 10 Lekmannarevisorer

För samma mandatperiod som gäller för bolagets styrelseledamöter ska kommunfullmäktige i Skövde kommun utse en lekmannarevisor med suppleant.

## § 11 Kallelse till bolagsstämma och extra bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev eller e-post till aktieägarna tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelsetiden gäller även om den extra bolagsstämman ska behandla fråga om ändring av bolagets bolagsordning.

## § 12 Ärende på ordinarie bolagsstämma (Årsstämma)

På årsstämman ska följande ärenden förekomma till behandling:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två protokolljusterare
5. Godkännande av dagordning



6. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorernas granskningsrapport
8. Beslut om
  - a) Fastställelse av resultat- och balansräkning
  - b) Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
  - c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorn och lekmannarevisorn med suppleanter
10. Val av revisor och revisorssuppleant
11. Information om kommunfullmäktiges val av styrelse och lekmannarevisor med suppleant (i förekommande fall)
12. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

## § 13 Räkenskapsår

Kalenderår ska vara bolagets räkenskapsår.

## § 14 Firmateckning

Bolagets firma tecknas, förutom av styrelsen som sådan, av den eller de personer inom eller utom styrelsen, som styrelsen därtill utser. Sådant bemyndigande får endast avse två personer i förening.

## § 15 Inspektionsrätt

Kommunstyrelsen i Skövde kommun och Skövde Stadshus AB äger ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Detta gäller endast i den mån det ej möter hinder på grund av författningsreglerad sekretess.

## § 16 Ändring av bolagsordning

Denna bolagsordning får ej ändras utan godkännande av kommunfullmäktige i Skövde kommun.

## Bilaga 9.4.1

Handling enligt 8a kap 15§ mervärdesskattelagen (1994:200)

Underlag för eventuell framtida jämkning av moms

Fastigheten Skövde Eldaren 6 AB

Säljare: Kartåsen Fastigheter AB

Köpare: Kartåseneldaren 6 AB

Kontraktsdag: 2022-03-01

Tillträdesdag: 2022-03-01

| Investeringsvara<br>förvärvat<br>räkenskapsår | Användning<br>i momspliktig<br>verksamhet | Datum för<br>frivillig<br>momsskyldighet | Investeringsvara | Ing. moms<br>på<br>investeringsvara | Avdragen<br>ing. moms |
|---|---|--|------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| 2018  | 100%                                      | 1993                                     | Bilaga A         | 246 907                             | 246 907               |

Bilaga A Ombyggnad av verkstadslokal

Säljare

Kartåsen Fastigheter AB

Köpare

Kartåseneldaren 6 AB

Erik Collin

Erik Collin

## Bilaga A Ombyggnad av verkstadslokal

| Fnr          | Leverantör        | Belopp exkl moms | Aktiveras      | Avser  |
|--------------|-------------------|------------------|----------------|--|
| 45           | Bravida           | 75 000           | 50 000         | VVS installationer personaldel ny verkstad                     |
| 59           | JB Bygg AB        | 660 000          | 0              | se separat flik för spec.                                      |
| 66           | Infobric AB       | 200              | 200            | Registreringsenhet   |
| 87           | Assemblin         | 24 320           | 0              | Renovering bef. el   |
| 100          | HLL               | 13 776           | 6 888          | Hyra maskiner. 50% aktiveras                                   |
| 121          | HLL               | 7 450            | 3 725          | Hyra maskiner. 50% aktiveras                                   |
| 128          | Bravida           | 200 000          | 0              | Utbyte fjärrvärmeledning                                       |
| 157          | HLL               | 3 221            | 1 611          | Hyra maskiner. 50% aktiveras                                   |
| 159          | Infobric AB       | 200              | 200            | Registreringsenhet   |
| 199          | HLL               | 4 148            | 2 074          | Hyra maskiner. 50% aktiveras                                   |
| 218          | Infobric AB       | 200              | 200            | Registreringsenhet   |
| 222          | HLL               | 3 537            | 1 769          | Hyra maskiner. 50% aktiveras                                   |
| 261          | HLL               | 1 974            | 987            | Hyra maskiner. 50% aktiveras                                   |
| 264          | Assemblin         | 33 324           | 0              | Bef. belysning ersätts.  |
| 265          | Assemblin         | 62 852           | 62 852         | Belysning för ny personaldel                                   |
| 266          | Assemblin         | 20 356           | 20 356         | Aerotemprar och fiber  |
| 269          | Bravida           | 186 747          | 0              | Avser utbyte av gamla fjärrvärmeledning                        |
| 274          | JB Bygg AB        | 800 000          | 756 847        | se separat flik för spec.                                      |
| 288          | Infobric AB       | 200              | 200            | Registreringsenhet   |
| 302          | HLL               | 3 643            | 1 822          | Hyra maskiner. 50% aktiveras                                   |
| 325          | Anläggningsruppen | 179 000          | 0              | Toppning asfalt innergård                                      |
| 338          | Bravida           | 5 750            | 0              | Fjärrvärmecentral ombyggnad                                    |
| 339          | Bravida           | 2 208            | 2 208          | VVS installationer personaldel ny verkstad                     |
| 340          | Bravida           | 99 000           | 50 000         | Ca hälften avser VVS installationer ny personaldel             |
| 351          | Infobric AB       | 96               | 96             | Registreringsenhet   |
| 388          | Assemblin         | 5 080            | 0              | Bef. belysning ersätts.  |
| 389          | Assemblin         | 1 040            | 1 040          | Aerotemprar och fiber  |
| 408          | JB Bygg AB        | 37 442           | 0              | se separat flik för spec.                                      |
| 444          | Assemblin         | 24 554           | 24 554         | Belysning för ny personaldel                                   |
| <b>SUMMA</b> |                   | <b>2 455 318</b> | <b>987 628</b> | 2018<br>bokas om från konto 5170 till BR i samband med bokslut |

**Bilaga 9.3.3 Förteckning hyresavtal per 2021-11-17**

| Kontraksnummer | Hyresgäst   | lokaltyp                  | Area         |
|----------------|---|---------------------------|--------------|
| 20170829       | Bil-Konsult (Peugeot)   | Bilförsäljning            | 865          |
| 20171031       | Bil-Konsult (Peugeot)   | Tvättthall                | 45           |
| 20170815       | Källström & Wästle Bilservice (Peugeot verkstad)              | Bilverkstad+butik         | 911          |
| 20181210       | Sveaskog förvaltnings AB                                      | Kontor+personalutrymmen   | 60           |
| 20180517       | Davids el och kylservice                                      | Verkstad+personalutrymmen | 160          |
|                | Vakant  | Kontor+personalutrymmen   | 24           |
| 20191018       | TOOLS Sverige AB  | Kontor+personalutrymmen   | 35           |
| 20170613       | TOOLS Sverige AB  | Kontor+personalutrymmen   | 46           |
| 20200617       | SP gruppen AB   | Kontor+personalutrymmen   | 24           |
| 20171002       | High five group   | Kontor+personalutrymmen   | 18           |
|                | Vakant  | Kontor+personalutrymmen   | 18           |
| 20190305       | BEMA elautomatik  | Kontor+personalutrymmen   | 137          |
| 20020409       | KIM service HB  | Verkstad                  | 30           |
| 20190904       | Skövde kommun   | Skatehall                 | 1 000        |
| 20200122       | Autolacken i Skövde AB  | Verkstad+personalutrymmen | 468          |
| 20110601       | Wurth Svenska AB  | Butik+personalutrymmen    | 360          |
| 20200327       | Rekondexperten  | Verkstad                  | 75           |
| 20180913       | Skövde Hyrtec AB (hyr ut del av lokal i 2:a hand till Speedy) | Verkstad+personalutrymmen | 554          |
| 20210203       | Rune Adielsson Byggnads AB                                    | Kontor+förråd             | 24           |
|                | <b>SUMMA</b>  |                           | <b>4 854</b> |

**Bilaga 9.2.16. Serviceavtal**

| <b>Avtalspart</b>                     | <b>Typ av avtal</b> | <b>Avser</b>                  |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| High Five Group AB                    | Muntligt            | Förvaltning kontor            |
| Francks Kylindustri AB (Billinge Kyl) | ?                   | Service lufvärmepump Wurth    |
| Ricoh IT partner                      | Skriftligt          | Service av kaffemaskin kontor |
| Kiwa                                  | ?                   | Besiktning portar verkstad    |
| NA Industrifastigheter AB             | Muntligt            | Snöröjning och halkbekämpning |
| Skaraborgs klimatservice              | Muntligt            | Service ventilation           |
| Skövde Energi                         |                     | Fjärrvärme leverans           |
| Skövde Energi                         |                     | Elavtal                       |
| Ragnarssons brandservice              | Muntligt            | Service brandsläckare kontor  |
| Anticimex                             | Skriftligt          | Skadedjursavtal               |

## Bilaga 9.3.2

FASTIGHET ⓘ

## SKÖVDE ELDAREN 6

**Aktualitet fastighetsregistret:** 1989-08-23  
**Objektidentitet:** 909a6a6a-54fe-90ec-e040-ed8f66444c3f  
**Nyckel (fnr):** 140458133  
**Län:** 14, Västra Götaland  
**Kommun:** 96, SKÖVDE  
**Distrikt:** 107356, Skövde  
**Övriga noteringar:** BIH C

## Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I SKÖVDE KOMMUN, 541 83 SKÖVDE Kontor: OK28 Tel: 0500-498134

## TIDIGARE BETECKNING

**Beteckning:** R-SKÖVDE \* ELDAREN:6  
**Omregistreringsdatum:** 1985-06-05  
**Akt:** 1683-481

URSPRUNG ⓘ

SKÖVDE SKÖVDE 2:173 SKÖVDE ELDAREN 4 SKÖVDE SLÄGGAN 21

ADRESS 📍

| Adress:         | Postnr: | Postort: | Kommundel: |
|-----------------|---------|----------|------------|
| Kaplangatan 25  | 541 34  | Skövde   | Skövde     |
| Magasinsgatan 4 | 541 34  | Skövde   | Skövde     |

AREAL ⓘ

**Totalareal:** 15 256 kvm  
**Varav land:** 15 256 kvm  
**Varav vatten:** 0 kvm  
 1,53 ha 1,53 ha 0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

| Område: | N:(SWEREF99) | E:        | X:(RT90)   | Y:         | Gå till: |
|---------|--------------|-----------|------------|------------|----------|
| 1.      | 6473238,96   | 433944,04 | 6476272,59 | 1386837,24 |          |

ÅTGÄRDER ⓘ

| Fastighetsrättsliga: | Datum:     | Akt:       | Fastighetsrättsliga: | Datum:     | Akt:           |
|----------------------|------------|------------|----------------------|------------|----------------|
| Tomtmätning          | 1967-12-05 | 1683K-937  | Sammanläggning       | 1968-04-02 | 1683K-R42/1968 |
| Fastighetsreglering  | 1973-10-04 | 1683K-1467 |                      |            |                |

ANDEL I SAMFÄLLIGHET 📊

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING 📊

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

**Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:** 2021-11-01  
**Senaste ändring för fastigheten:** 2017-01-31  
 Inskrivningskontor

## INFOFAST SKÖVDE ELDAREN \* 6

Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

## ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I87/7928, I88/2227, I87/7926, I88/2228, I69/143, I69/2892, I89/4429, I69/144, I69/2893, I89/4430, I69/2888, I69/2889, I89/4431, I69/2890, I69/2891, I89/4432, I71/445, I89/4433, I75/9225, I89/4434, I84/12445, I84/12446, I89/4435, I86/11874, I86/11875, I89/4436, I87/7925, I89/4437, I87/7927, I89/4438, A92/11220, A93/5703, L83/2946, A93/1574, A93/11503, A93/5704, A93/11504, I89/4440, I92/8739, I95/240, I91/10873, I95/241, I91/3510, I95/242, I91/3512, I95/243, I94/695, Ö96/5440

## LAGFART



## KARTÅSEN FASTIGHETER AKTIEBOLAG

Namn på lagfart: KARTÅSEN FASTIGHETER AB

Organisationsnummer: 556465-2138

Adress: KÅLLANDSGATAN 20  
531 30 LIDKÖPING

Akt: 93/11502 Beviljad

Inskrivningsdag: 1993-12-27, Andel: 1/1

## Anmärkning:

Namn Akt: 99/5338 Beslut: Beviljad

Fång: Exekutiv försäljning 1993-06-30 Andel: 1/1

Akt: 93/11502 Beviljad

Köpeskillning: 4 225 000 SEK

Avser hela fastigheten

## INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 5 st, Summa: 9 700 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 4 935 600

Akt: 89/4439 Beviljad

Inskrivningsdag: 1989-05-03

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 624 400

Akt: 89/4441 Beviljad

Inskrivningsdag: 1989-05-03

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 2 090 000

Akt: 89/4442 Beviljad

Inskrivningsdag: 1989-05-03

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 1 050 000

Akt: 91/3509 Beviljad

Inskrivningsdag: 1991-03-13

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 1 000 000

Akt: 91/3511 Beviljad

Inskrivningsdag: 1991-03-13

## ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

## TIDIGARE ÄGARE



## AB TITEX

Organisationsnummer: 556068-8003

Adress: Ö.HAMNGATAN 29-CLAESKARLZÉ  
411 10 GÖTEBORG

Akt: 83/2946 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1983-09-30 Andel: 1/1

Akt: 83/2946 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

## AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

## INFOFAST SKÖVDE ELDAREN \* 6

## PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

## Planer

## MARIESJÖMRÅDET

Stadsplan

**Akt:** 1683K-ST150  
**Status:** Beslut  
**Beslutsdatum:** 1962-08-31  
**Senaste ändring:** 2003-05-20  
**Anmärkning:** GENOMFÖRANDETIDEN HAR  
 UTGÅTT  
**Berörd kommun:** Skövde

## ELDAREN

Tomtindelning

**Akt:** 1683K-932  
**Status:** Beslut  
**Beslutsdatum:** 1967-11-23  
**Senaste ändring:** 1993-02-02  
**Berörd kommun:** Skövde

## MARIESJÖMRÅDET

Stadsplan

**Akt:** 1683K-ST153  
**Status:** Beslut  
**Beslutsdatum:** 1963-03-22  
**Senaste ändring:** 2020-04-07  
**Anmärkning:** GENOMFÖRANDETIDEN HAR  
 UTGÅTT  
**Berörd kommun:** Skövde

## KAPLANSGATANS ANSLUTNING TILL HJOVÄGEN(RV 49)

Detaljplan

**Akt:** 1496K-DP514  
**Status:** Beslut  
**Beslutsdatum:** 2003-04-24  
**Senaste ändring:** 2009-02-18  
**Laga kraft:** 2003-05-27  
**Genomförande:** 2003-05-28 - 2008-05-27  
**Berörd kommun:** Skövde

## MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. [Sök efter InfoBygg.](#)

## TAXERING ⓘ

## Industrienhet, annan tillverkningsindustri, typkod 426

|                              |                       |                     |          |
|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------|
| <b>Taxeringsår:</b>          | 2019                  | <b>Taxeringsid:</b> | 355170-0 |
| <b>Taxeringsvärde i tkr:</b> | 13 333                |                     |          |
| <b>Industritillbehör:</b>    | Nej                   |                     |          |
| <b>Tax.enhet avser:</b>      |                       |                     |          |
| <b>SKÖVDE ELDAREN 6</b>      | Hel registerfastighet |                     |          |

## Taxerade ägare

556465-2138

KARTÅSEN FASTIGHETER AKTIEBOLAG

KÅLLANDSGATAN 20

531 30 LIDKÖPING

**Andel:** 1/1  
**Juridisk form:** Övriga aktiebolag

## Värderingsenheter

## Industrimark

**Skatteverkets id:** 18028317  
**Tax.värde i tkr:** 4 576  
**Riktvärdeområde:** 1496046  
**Tomtareal i kvm:** 15 256  
**Riktvärde tomtmark i kr/kvm:** 300

## Kontor värderad enl. avkastn.metoden

**Skatteverkets id:** 18030317  
**Tax.värde i tkr:** 1 683  
**Riktvärdeområde:** 1496046  
**Yta, kontorslokal, i kvm:** 620  
**Nybyggnadsår:** 1968  
**Värdeår:** 1973  
**Standardklass:** Normala  
**Återst. ek. livslängd (Of<10 år)** Nej



## INFOFAST SKÖVDE ELDAREN \* 6

## Lager värderad enl. avkastn.metoden

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Skatteverkets id:                | 18031317 |
| Tax.värde i tkr:                 | 3 849    |
| Riktvärdeområde:                 | 1496046  |
| Yta, lagerlokal, i kvm:          | 2 455    |
| Nybyggnadsår:                    | 1973     |
| Om-/tillbyggnadsår:              | 2011     |
| Värdeår:                         | 1973     |
| Standardklass:                   | Normala  |
| Återst. ek. livslängd (Of<10 år) | Nej      |

## Produktionslokal värderad enl. avkastn.metoden

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Skatteverkets id:                | 18029317 |
| Tax.värde i tkr:                 | 3 225    |
| Riktvärdeområde:                 | 1496046  |
| Yta, kontorslokal, i kvm:        | 1 600    |
| Nybyggnadsår:                    | 1968     |
| Värdeår:                         | 1973     |
| Summa standardpoäng:             | 22       |
| Återst. ek. livslängd (Of<10 år) | Nej      |

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

**BOLAGSORDNING**

Organisationsnummer: 559332-5409

Antagen på extra bolagsstämma 2021-10-14

**§ 1 Företagsnamn**

Bolagets företagsnamn är Kartåseneldaren6 AB.

**§ 2 Styrelsens säte**

Styrelsen har sitt säte i Lidköping.

**§ 3 Verksamhet**

Bolaget skall förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

**§ 4 Aktiekapital**

Aktiekapitalet utgör lägst 25.000 kronor och högst 100.000 kronor.

**§ 5 Antal aktier**

Antalet aktier skall vara lägst 250 och högst 1.000 stycken.

**§ 6 Styrelse och revisorer**

Styrelsen består av 1 - 10 ledamöter med högst 10 suppleanter.

Består styrelsen av 1 till 2 ledamöter skall minst 1 suppleant utses.

Aktiebolaget skall inte ha revisor. Bolagsstämman kan dock enligt reglerna i aktiebolagslagen välja att ändå utse revisor.

**§ 7 Kallelse till bolagsstämma**

Kallelse till bolagsstämma skall ske tidigast sex och senast två veckor före stämman genom brev med posten eller e-post.

## § 8 Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

## § 9 Årsstämma

Årsstämma hålles årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma skall följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman;
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd;
- 3) Godkännande av dagordning;
- 4) Val av en eller två justeringsmän;
- 5) Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
- 6) Föredragning av framlagd årsredovisning och, i förekommande fall, revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
- 7) Beslut
  - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
  - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
  - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer;
- 8) Fastställande av styrelse- och, i förekommande fall, revisorsarvoden;
- 9) Val av styrelse och, i förekommande fall, revisionsbolag eller revisorer samt eventuella revisorssuppleanter;
- 10) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

## § 10 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara 0101--1231.

### § 11 Hembudsförbehåll

Om en aktie har övergått till en ny ägare, har övriga aktieägare rätt att lösa aktien. Aktiens nya ägare ska snarast anmäla aktieövergången till bolagets styrelse på det sätt som aktiebolagslagen föreskriver (hembud).

Lösen får inte ske av ett mindre antal aktier än hembudet omfattar.

Styrelsen ska genast lämna en underrättelse om hembudet till varje lösningsberättigad med känd postadress. I underrättelsen ska lämnas uppgift om den tid inom vilken lösningsanspråk ska framställas.

Lösningsanspråk ska framställas inom två månader från behörigt hembud enligt ovan. Om lösningsanspråk framställs av fler än en lösningsberättigad, ska aktierna så långt det är möjligt fördelas mellan dessa i förhållande till deras tidigare innehav av aktier i bolaget. Återstående aktier ska fördelas genom lottning verkställd av bolagets styrelse.

Om aktien har övergått genom försäljning, ska lösenbeloppet motsvara köpeskillingen. För inlösen ska inga andra villkor gälla.

Om förvärvaren och den som har begärt att få lösa in aktierna inte kommer överens i frågan om inlösen, får den som har begärt inlösen väcka talan inom två månader från den dag lösningsanspråket framställdes hos bolagets styrelse.

Lösenbeloppet ska betalas inom en månad från den tidpunkt då lösenbeloppet blev bestämt.

Bilaga 9.2.7

851 81 Sundsvall  
0771-670 670  
www.bolagsverket.se

## REGISTRERINGSBEVIS

### AKTIEBOLAG

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| Organisationsnummer          |                                    |
| 559332-5409                  |                                    |
| Objektets registreringsdatum | Företagsnamnets registreringsdatum |
| 2021-08-31                   | 2021-11-17                         |
| Dokumentet skapat            | Sida                               |
| 2021-11-17 08:22             | 2 (3)                              |

|                   |  |
|-------------------|--|
| Org.nummer:       | 559332-5409                            |
| Företagsnamn:     | Kartåseneldaren6 AB                    |
| Adress:           | Källandsgatan 20<br>531 30 LIDKÖPING   |
| Säte:             | Västra Götalands län, Lidköping kommun |
| Registreringslän: |  |
| Anmärkning:       |  |

—  
—  
—  
—  
**Detta är ett privat aktiebolag.**

**BILDAT DATUM**  
2021-04-21

#### SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital: 25.000 SEK  
Lägst.....: 25.000 SEK  
Högst.....: 100.000 SEK

Antal aktier: 250  
Lägst.....: 250  
Högst.....: 1.000

#### STYRELSELEDAMÖTER

800216-5937 Collin, Erik Lennart, Vattugatan 18, 531 51 LIDKÖPING

#### STYRELSESUPPLEANTER

520821-6019 Svensson, Lennart Ingemar, Spiltagatan 5, 531 42 LIDKÖPING

#### FIRMA TECKNING

Firman tecknas var för sig av  
ledamoten  
suppleanten

#### FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter  
med högst 10 suppleanter.

#### BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2021-10-14

#### FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN

Hembudsförbehåll



851 81 Sundsvall  
0771-670 670  
www.bolagsverket.se

## REGISTRERINGSBEVIS

### AKTIEBOLAG

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| Organisationsnummer          |                                    |
| 559332-5409                  |                                    |
| Objektets registreringsdatum | Företagsnamnets registreringsdatum |
| 2021-08-31                   | 2021-11-17                         |
| Dokumentet skapat            | Sida                               |
| 2021-11-17 08:22             | 3 (3)                              |

Bestämmelse att företaget inte behöver ha revisor

#### VERKSAMHET

Bolaget skall förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

#### RÄKENSKAPSRÅR

0101 - 1231

#### KALLELSE

Kallelse ska ske genom brev med posten eller e-post.

#### TIDIGARE FÖRETAGSNAMN

2021-08-31 Fundamentet 8706 AB

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

**Bilaga 5.1.1. Proformabalansräkning och köpeskillingsberäkning****Proformabalansräkning per 2022-03-01**

|   | <b>Tillg</b> | <b>EK+skulder</b> |
|---|--------------|-------------------|
| Aktiekapital                            |              | 25 000            |
| Kassa och bank                          | 25 000       |                   |
| Byggnad och mark Eldaren 6 inkl lagfart | 2 322 174    |                   |
| Reverslån Kartåsen (säljarrevers)       |              | 1 755 521         |
| Skuld Lantmäteriet stämpelskatt         |              | 566 653           |

**Pris för aktier**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Fastighetsvärde                        | 42 000 000        |
| Aktiekapital                           | 25 000            |
| Bokfört värde fastighet + stämpelskatt | -2 322 174        |
| rabatt latent skatt 20%                | -1 634 726        |
| <b>SUMMA Pris för aktierna</b>         | <b>38 068 100</b> |

**KS § 6/22****Förvärv av industrifastighet genom köp av bolag,  
Eldaren 6**

KS2021.0392

| Behandlat av                     | Datum      | Ärende |
|----------------------------------|------------|--------|
| 1 Kommunstyrelsens arbetsutskott | 2021-12-15 | 201/21 |
| 2 Kommunstyrelsen                | 2022-01-10 | 6/22   |

**Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:

- godkänna att Skövde Stadshus AB:s helägda bolag Skövde Exploatering AB förvärvar Kartåseneldaren6 AB, 559332-5409 (Bolaget), enligt aktieöverlåtelseavtal
- finansiering av förvärvet sker genom lån från koncernbanken till Skövde Exploatering AB motsvarande köpeskillingen för aktierna med ett belopp om 38 043 100 kronor plus det egna kapitalet i Bolaget per tillträdesdagen vilket i dagsläget är uppskattat till 25 000 kronor, samt genom lån från koncernbanken till Bolaget om 1 755 521 kronor för att Bolaget på tillträdesdagen ska lösa skuld till säljaren, allt enligt villkoren i aktieöverlåtelseavtalet
- utöka utlåningsram för Skövde Exploatering AB för 2022 till 100 miljoner kronor
- fastställa utlåningsram för Bolaget för år 2022 till tio miljoner kronor
- anta ny bolagsordning för Bolaget enligt förslag
- att det ska råda personunion mellan styrelsen i Bolaget och kommunstyrelsens arbetsutskott.

**Sammanfattning**

Skövde kommun genom Skövde Stadshus AB:s helägda bolag Skövde Exploatering AB förvärvar bolaget Kartåseneldaren6 AB för 38 068 100 kronor. Bolaget äger fastigheten Eldaren 6. Fastigheten ingår i stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa



förutsättningar för kommunen att få full rådighet över kvarteret Eldaren och på så sätt kunna skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City.

### Bakgrund

Fastigheten Eldaren 6 ligger inom området för stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Området kommer att få en nyckelroll när det gäller att förstärka centrum öster om järnvägen och bättre länka samman Skövdes stadsdelar. Skövde kommun har genom Planprogram för Mariesjö (Dnr PLAN.2016.6, godkänt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 91/20), tagit ett samlat grepp över den pågående omvandlingen, med målet att skapa en levande och tät stadsmiljö med egen identitet, nya mötesplatser, friare arkitektur och högre hus.

Mot bakgrund av denna utveckling förvärvar Skövde kommun genom Skövde Stadshus AB:s helägda bolag Skövde Exploatering AB fastigheten Eldaren 6 genom förvärv av samtliga aktier i Kartåseneldaren6 AB (Bolaget). Bolagets verksamhet består endast av ägande av fastigheten Eldaren 6. Bolaget förvärvas för ett preliminärt överenskommet aktiepris om totalt 38 043 100 kronor plus det egna kapitalet i Bolaget per tillträdesdagen vilket i dagsläget är uppskattat till 25 000 kronor. Enligt villkor i aktieöverlåtelseavtalet ska Skövde Exploatering AB tillse att Bolaget löser skulden om 1 755 521 kronor som Bolaget har till säljaren. I det fall Bolaget avvecklas kommer Bolaget att belastas med inkomstskatt för fastigheten. Detta har beaktats vid fastställande av köpeskillingen.

Bedömningen av fastighetsvärdet baseras på ett värdeutlåtande av Svefa AB med värdetidpunkt 2021-08-31. Enligt värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till 42 000 000 kronor.

Fastigheten Eldaren 6 är belägen på Kaplansgatan och Magasingatan och uppgår till 15 256 kvadratmeter. Fastigheten är bebyggd med industrilokaler och kontorshotell. Lokalerna hyrs ut till flertalet hyresgäster, bland annat för bilrelaterade verksamheter.

Utlåning genom koncernbanken höjer skuldsättningsnivån för kommunen eftersom det är kommunen som lånar upp finansiella medel för att sedan låna ut dessa till de kommunala bolagen. För att ha kontroll över kommunens skuldsättning och de därmed förknippade riskerna måste kommunfullmäktige årligen fastställa maximala utlåningsramar till sina kommunala bolag. Kommunfullmäktige beslutar därför varje år i november om utlåningsramar till kommunens kommunala bolag för det kommande året. Med anledning av förvärvet av Kartåseneldaren6 AB föreligger det behov av att komplettera beslutet för utlåningsramar för 2022 med utökad utlåningsram för Skövde Exploatering AB och att fastställa utlåningsram för Kartåseneldaren6 AB. Utifrån de båda bolagens lånebehov för finansiering av förvärvet samt för att säkerställa kassalikviditeten i respektive bolag föreslås en maximal låneram om 100 miljoner kronor till Skövde Exploatering AB och tio miljoner kronor till Kartåseneldaren6 AB för 2022.

### **Motivering till beslut**

Genom kommunens förvärv, som sker genom det kommunala bolaget Skövde Exploatering AB, tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Detta bidrar till uppfyllandet av kommunfullmäktiges strategiska mål att Skövde är 60 000 invånare 2025.

### **Handlingar**

- 4\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 5.1.1 Proformabalansräkning och köpeskillingsberäkning.pdf
- 5\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.2.7 Bolagets registreringsbevis.pdf
- 6\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.2.8 Bolagsordning.pdf
- 7\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.2.16. Serviceavtal.pdf
- 8\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.3.2 FDS-utdrag.pdf
- 9\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.3.3 Förteckning Hyresavtal.pdf
- 10\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.4.1 Avdragen moms för ny-, till- eller ombyggnad.pdf
- 11\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.4.2 Fördelning skattemässigt värde.pdf
- 12\_MEX\_2019\_461\_Ny bolagsordning Kartåseneldaren6 AB.pdf
- 13\_MEX\_2019\_461\_Värdeutlåtande Eldaren 6 .pdf
- 14\_MEX\_2019\_461\_Översiktskarta.pdf
- 1\_MEX\_2019\_461\_Tjänsteskrivelse KF godkänna förvärv.pdf
- 2\_MEX\_2019\_461\_Aktieöverlåtelseavtal.pdf
- 3\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 2.2 Köpekontrakt + Köpebrev.pdf

### **Skickas till**

Sektor samhällsbyggnad

KARTÅSEN FASTIGHETER AB, [erik@kartfast.se](mailto:erik@kartfast.se)

## KSAU § 201/21

### Förvärv av industrifastighet genom köp av bolag, Eldaren 6

KS2021.0392

| Behandlat av                     | Datum      | Ärende |
|----------------------------------|------------|--------|
| 1 Kommunstyrelsens arbetsutskott | 2021-12-15 | 201/21 |

#### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta:

- godkänna att Skövde Stadshus AB:s helägda bolag Skövde Exploatering AB förvärvar Kartåseneldaren6 AB, 559332-5409 (Bolaget), enligt aktieöverlåtelseavtal
- att finansiering av förvärvet sker genom lån från koncernbanken till Skövde Exploatering AB motsvarande köpeskillingen för aktierna med ett belopp om 38 043 100 kronor plus det egna kapitalet i Bolaget per tillträdesdagen vilket i dagsläget är uppskattat till 25 000 kronor, samt genom lån från koncernbanken till Bolaget om 1 755 521 kronor för att Bolaget på tillträdesdagen ska lösa skuld till säljaren, allt enligt villkoren i aktieöverlåtelseavtalet
- utöka utlåningsram för Skövde Exploatering AB för 2022 till 100 miljoner kronor
- fastställa utlåningsram för Bolaget för år 2022 till tio miljoner kronor
- anta ny bolagsordning för Bolaget enligt förslag
- att det ska råda personunion mellan styrelsen i Bolaget och kommunstyrelsens arbetsutskott.

#### Sammanfattning

Skövde kommun genom Skövde Stadshus AB:s helägda bolag Skövde Exploatering AB förvärvar bolaget Kartåseneldaren6 AB för 38 068 100 kronor. Bolaget äger fastigheten Eldaren 6. Fastigheten ingår i stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Genom detta förvärv tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för kommunen att få full rådighet över kvarteret Eldaren och på så sätt kunna skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City.

#### Bakgrund

Fastigheten Eldaren 6 ligger inom området för stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Området kommer att få en nyckelroll när det gäller att förstärka centrum öster om järnvägen och bättre länka samman Skövdes stadsdelar. Skövde kommun har genom Planprogram för Mariesjö (Dnr PLAN.2016.6,

**Kommunstyrelsens arbetsutskott**

godkänt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 91/20), tagit ett samlat grepp över den pågående omvandlingen, med målet att skapa en levande och tät stadsmiljö med egen identitet, nya mötesplatser, friare arkitektur och högre hus.

Mot bakgrund av denna utveckling förvärvar Skövde kommun genom Skövde Stadshus AB:s helägda bolag Skövde Exploatering AB fastigheten Eldaren 6 genom förvärv av samtliga aktier i Kartåseneldaren6 AB (Bolaget). Bolagets verksamhet består endast av ägande av fastigheten Eldaren 6. Bolaget förvärvas för ett preliminärt överenskommet aktiepris om totalt 38 043 100 kronor plus det egna kapitalet i Bolaget per tillträdesdagen vilket i dagsläget är uppskattat till 25 000 kronor. Enligt villkor i aktieöverlåtelseavtalet ska Skövde Exploatering AB tillse att Bolaget löser skulden om 1 755 521 kronor som Bolaget har till säljaren. I det fall Bolaget avvecklas kommer Bolaget att belastas med inkomstskatt för fastigheten. Detta har beaktats vid fastställande av köpeskillingen.

Bedömningen av fastighetsvärdet baseras på ett värdeutlåtande av Svefa AB med värdetidpunkt 2021-08-31. Enligt värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till 42 000 000 kronor.

Fastigheten Eldaren 6 är belägen på Kaplansgatan och Magasingatan och uppgår till 15 256 kvadratmeter. Fastigheten är bebyggd med industrilokaler och kontorshotell. Lokalerna hyrs ut till flertalet hyresgäster, bland annat för bilrelaterade verksamheter.

Utlåning genom koncernbanken höjer skuldsättningsnivån för kommunen eftersom det är kommunen som lånar upp finansiella medel för att sedan låna ut dessa till de kommunala bolagen. För att ha kontroll över kommunens skuldsättning och de därmed förknippade riskerna måste kommunfullmäktige årligen fastställa maximala utlåningsramar till sina kommunala bolag.

Kommunfullmäktige beslutar därför varje år i november om utlåningsramar till kommunens kommunala bolag för det kommande året. Med anledning av förvärvet av Kartåseneldaren6 AB föreligger det behov av att komplettera beslutet för utlåningsramar för 2022 med utökad utlåningsram för Skövde Exploatering AB och att fastställa utlåningsram för Kartåseneldaren6 AB. Utifrån de båda bolagens lånebehov för finansiering av förvärvet samt för att säkerställa kassalikviditeten i respektive bolag föreslås en maximal låneram om 100 miljoner kronor till Skövde Exploatering AB och tio miljoner kronor till Kartåseneldaren6 AB för 2022.

**Motivering till beslut**

Genom kommunens förvärv, som sker genom det kommunala bolaget Skövde Exploatering AB, tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City. Detta bidrar till uppfyllandet av kommunfullmäktiges strategiska mål att Skövde är 60 000 invånare 2025.

**Handlingar**

4\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 5.1.1 Proformabalansräkning och köpeskillingsberäkning.pdf

5\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.2.7 Bolagets registreringsbevis.pdf

6\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.2.8 Bolagsordning.pdf

## Skövde kommun

## Protokollsutdrag

11

(23)

### Kommunstyrelsens arbetsutskott

- 7\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.2.16. Serviceavtal.pdf
- 8\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.3.2 FDS-utdrag.pdf
- 9\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.3.3 Förteckning Hyresavtal.pdf
- 10\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.4.1 Avdragen moms för ny-, till- eller ombyggnad.pdf
- 11\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 9.4.2 Fördelning skattemässigt värde.pdf
- 12\_MEX\_2019\_461\_Ny bolagsordning Kartåseneldaren6 AB.pdf
- 13\_MEX\_2019\_461\_Värdeutlåtande Eldaren 6 .pdf
- 14\_MEX\_2019\_461\_Översiktskarta.pdf
- 1\_MEX\_2019\_461\_Tjänsteskrivelse KFgodkänna förvärv.pdf
- 2\_MEX\_2019\_461\_Aktieöverlåtelseavtal.pdf
- 3\_MEX\_2019\_461\_Bilaga 2.2 Köpekontrakt + Köpebrev.pdf

### Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

KARTÅSEN FASTIGHETER AB, [erik@kartfast.se](mailto:erik@kartfast.se)

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2021-11-18**

Diarienummer: **KS2021.0371-1**

Handläggare: **Jan Bremer**



Kommunstyrelsens arbetsutskott

# Parkeringsnorm Skövde Science City

## Beredning samhällsbyggnads förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta godkänna förslag till parkeringsnorm för Skövde Science City.

### Bakgrund

Skövde växer och behöver nya bostäder. Planprogrammet för Mariesjö har identifierat en potential att utveckla en tät blandstadsbebyggelse med bostäder och verksamheter.

Målet med planprogrammet är att styra utvecklingen av stadsdelen långsiktigt så att den bidrar till en god livsmiljö för människor. Genom förtätning och genom att låta ny bebyggelse innefatta många olika funktioner går det att minimera resandeökning samt öka cykelns och stärka kollektivtrafikens konkurrenskraft gentemot bilen, vilket bidrar till att uppfylla planprogrammets syfte.

För att uppnå intentionerna för området behöver riktlinjerna för att beräkna parkeringsbehovet uppdateras.

### Motivering till beslut

Beslutet grundas på utvecklingen av Skövde Science City och bidrar till kommunfullmäktiges strategiska mål att Skövde är 60 000 invånare 2025.

### Handlingar

1\_ADM\_2021\_492\_Tjänsteskrivelse KSAU-KS-KF.pdf

Förslag på Parkeringsnorm.pdf

### Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

### Handläggare

Jan Bremer

Kommunstyrelsen

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum:

Diarienummer: ADM.2021.492

Handläggare: Jan Bremer



Kommunstyrelsen

# Parkeringsnorm Skövde Science City

## Beredning samhällsbyggnads förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta godkänna förslag till parkeringsnorm för Skövde Science City.

## Bakgrund

Skövde växer och behöver nya bostäder. Planprogrammet för Mariesjö har identifierat en potential att utveckla en tät blandstadsbebyggelse med bostäder och verksamheter.

Målet med planprogrammet är att styra utvecklingen av stadsdelen långsiktigt så att den bidrar till en god livsmiljö för människor. Genom förtätning och genom att låta ny bebyggelse innefatta många olika funktioner går det att minimera resandeökning samt öka cykelns och stärka kollektivtrafikens konkurrenskraft gentemot bilen, vilket bidrar till att uppfylla planprogrammets syfte.

För att uppnå intentionerna för området behöver riktlinjerna för att beräkna parkeringsbehovet uppdateras.

## Motivering till beslut

Beslutet grundas på utvecklingen av Skövde Science City och bidrar till kommunfullmäktiges strategiska mål att Skövde är 60 000 invånare 2025.

## Handlingar

Förslag på parkeringsnorm

## Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

Sektor samhällsbyggnad

Ludvig Isacsson  
Tf. Gatuchef

Jan Bremer  
Infrastrukturstrateg



# RIKTLINJER FÖR ATT BERÄKNA PARKERINGS- BEHOV INOM DEL AV SKÖVDE SCIENCE CITY

Beslutad av kommunfullmäktige datum månad år, § XX. Dnr XXXXX.XXXX

Dokumenttyp: **Utkast 11**

Dokumentet gäller för: [Datum]

Diarienummer: [xxx]

Reviderad: [Datum]

Giltighetstid: [xxx]

Tidpunkt för aktualitetsprövning: [Datum]

Dokumentansvarig: [xxx]

Andra tillhörande dokument: [xxx]

Program

Policy

Plan

» Riktlinjer

Regler





# Innehåll

|  |    |
|--|----|
| Bakgrund .....   | 3  |
| Zonavgränsning för Skövde Science City .....               | 4  |
| Förutsättningar och inriktning .....                       | 5  |
| Parkeringslösningar .....                                  | 5  |
| Kvartersmark eller gatumark .....                          | 5  |
| Möjlighet att bygga fler parkeringar än normen anger ..... | 6  |
| Parkeringsnorm .....                                       | 7  |
| Flerbostadshus .....                                       | 7  |
| Kontor och högre utbildning .....                          | 7  |
| Övriga .....   | 7  |
| Åtgärds paket för flexibla parkeringstal .....             | 8  |
| Steg 1 - Reduktion mobility management .....               | 8  |
| Bostäder .....   | 8  |
| Verksamheter .....   | 9  |
| Steg 2 - Reduktion bilpool .....                           | 9  |
| Räkneexempel .....   | 10 |

## Bakgrund

Skövde växer och behöver nya bostäder. Planprogrammet för Mariesjö har identifierat en potential att utveckla en tät blandstadsbebyggelse med bostäder och verksamheter inom Skövde Science City.

Målet med planprogrammet är att styra utvecklingen av stadsdelen långsiktigt så att den bidrar till en god livsmiljö för människor. Genom förtätning och genom att låta ny bebyggelse innefatta många olika funktioner går det att minimera resandeökning samt öka cykelns och stärka kollektivtrafikens konkurrenskraft gentemot bilen, vilket bidrar till att uppfylla planprogrammets syfte.

För att uppnå intentionerna för området behöver riktlinjerna för att beräkna parkeringsbehovet uppdateras.

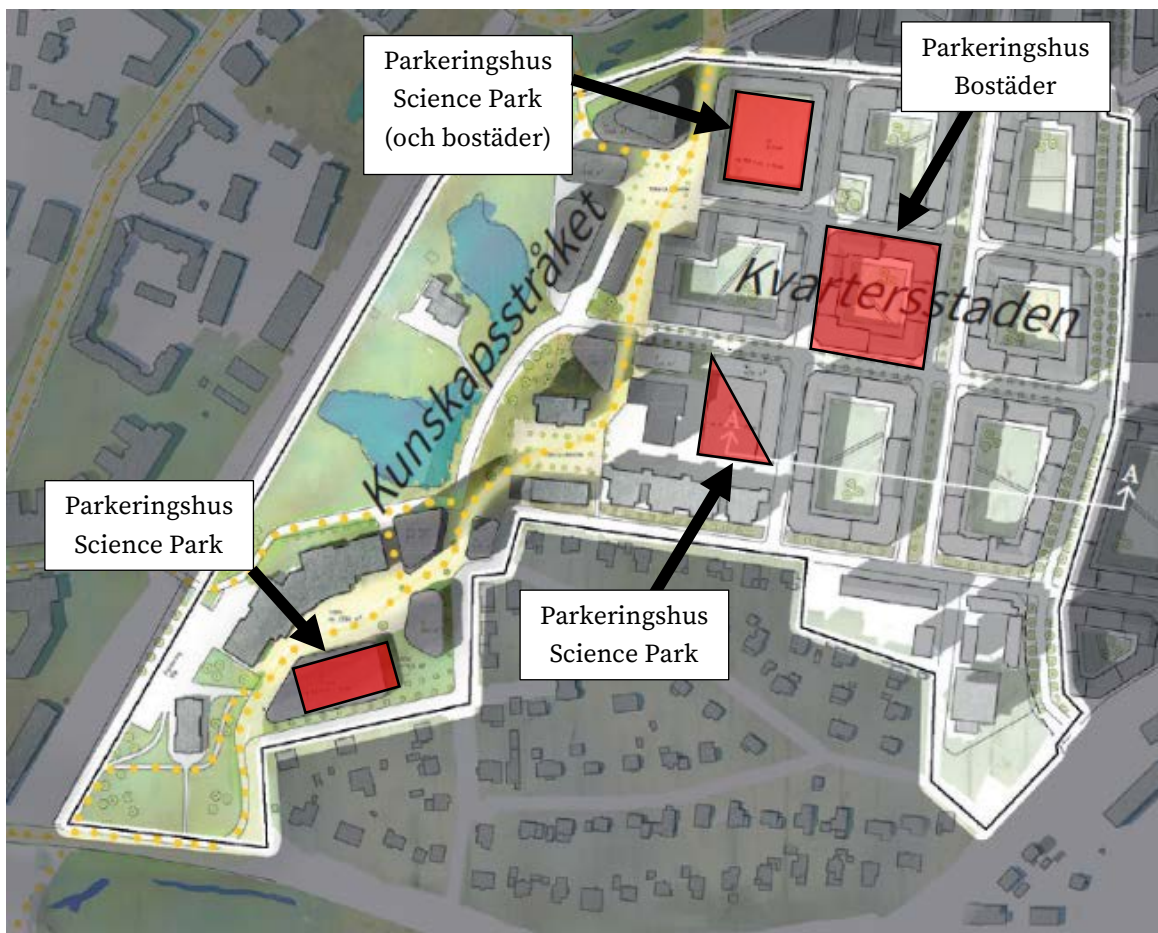
Inom Skövde Science City, kommer det troligen inte finnas tillräckligt med utrymme för parkering så att alla ska ha möjlighet till uppställning av två egna bilar. Genom att låta ny bebyggelse innefatta många olika funktioner går det att minimera resandeökning samt öka cykelns och stärka kollektivtrafikens konkurrenskraft gentemot bilen, vilket bidrar till att uppfylla planprogrammets syfte.



## Zonavgränsning för Skövde Science City

Zonen omfattar den första delen i planprogrammet och berör det så kallade “Kunskapsstråket” och “Kvarterstaden”.

Kunskapsstråket är ett utvecklingsområde för Science Park Skövde och högskolan i Skövde, med plats för lärande, forskning och företag med fokus på utveckling och innovation. Kvarterstaden innehåller huvudsakligen bostäder med större eller mindre inslag av kontor, service mm. Ju närmare Kunskapsstråket kvarteret ligger desto större blir troligtvis inslaget av kontorslokaler. Servicelokaler ligger företrädesvis längs stadshuvudgatan som löper genom hela stadsdelen.



# Förutsättningar och inriktning

## Parkeringslösningar

Kravet på fastighetsägaren är att ordna parkering på kvartersmark eller i närheten av denna. Fastighetsägaren kan inte undgå skyldigheten att ordna parkeringsutrymme oavsett att hinder mot detta föreligger på egna tomten. Fastighetsägaren måste då skaffa sig tillgång till parkeringsplatser på annat håll, ensam eller tillsammans med andra fastighetsägare. Det finns huvudsakligen tre sätt att ordna detta på:

- **Parkeringsköp** av kommunen. Fastighetsägaren betalar ett engångsbelopp per bilplats till kommunen mot att kommunen åtar sig att tillhandahålla platserna. Vilket innebär att kommunen eller annan juridisk person uppför parkeringshus för motsvarande platser.
- **Parkeringsservitut.** En fastighet får rätt att till viss del utnyttja en annan fastighet. Servitutet ska förrättas enligt fastighetsbildningslagen. Enbart privaträttsliga avtal mellan fastighetsägare är inte tillräckliga eftersom dessa kan ändras eller upphävas utan kommunens godkännande. Vilket innebär att annan fastighetsägare uppför parkeringshus.
- **Gemensamhetsanläggning.** Då det inte finns egen parkering eller att det inte finns plats i parkeringshus så behöver detaljplanen redogöra för var gemensamhetsanläggningen ska finnas. Vilket innebär att enskilda byggherrar i området ska samverka om att uppföra ett parkeringshus

## Kvartersmark eller gatumark

I planeringen av Skövde Science City eftersträvas en stadsmiljö med funktionsblandade kvarter. Målsättningen är att skapa kostnadseffektiva och attraktiva bostäder och bostadskvarter med god tillgänglighet till mobilitetstjänster. I klartext innebär detta att man ska ha möjlighet att välja andra transportslag än bil och att behovet av bilparkeringar ska minskas.

Kommuns syn är att parkering utmed gator kan vara aktuell för att understödja tillgänglighet till handel och service och i viss mån även ge plats till fordon för personer med nedsatt rörlighet. Sådan parkering kan dock inte inräknas i uppfyllandet av det parkeringskrav som kommunen ställer på byggherrar och fastighetsägare.

## Möjlighet att bygga fler parkeringar än normen anger

Parkeringsnormen är en miniminorm, det vill säga den anger ett minimikrav för antalet parkeringsplatser som ska ordnas. Önskar fastighetsägaren bygga mer parkering är det möjligt. Kommunen förordar dock att extra parkering bör byggas på höjden.

För kvartersstaden ska parkering i första hand ordnas i gemensamma parkeringshus. Kvartersgårdar ska inte upplåta plats för markparkering annat än till rörelsehindrade. Som komplement till mobilitetshus i kvartersstaden och för att öka tillgängligheten för tillfälliga besökare kan markparkering i särskilda *gröna* parkeringsgator komma uppföras.

# Parkeringsnorm

## Flerbostadshus

### *Parkeringsplatser*

| <b>Kategori</b>                         | <b>Bil</b> | <b>Cykel</b> |
|---|------------|--------------|
| Flerbostadshus per 1000 kvm BTA         | 8          | 25           |
| Studentlägenheter (<35 m <sup>2</sup> ) | 0          | 30           |

Normen avser boendeparkering inklusive besöksparkering.

För så kallade seniorboende 55+ och 75+ som inte klassas som vårdboende med tillhörande vård, gäller samma norm som för flerbostadshus.

För mindre bostäder (<35 m<sup>2</sup>), exempelvis studentbostäder, ställs inga krav på bilparkering.

## Kontor och högre utbildning

### *Parkeringsplatser per 1000 kvm BTA om inget annat anges*

| <b>Kategori</b>                  | <b>Bil</b> | <b>Cykel</b> |
|----------------------------------|------------|--------------|
| Kontorslokaler                   | 12         | 20           |
| Utbildnings-/gemensamhetslokaler | 8          | 50           |

Utöver normen krävs parkering för besökare i parkeringshus.

## Övriga

Under förutsättning att det finns allmänt tillgängliga parkeringsplatser i närheten ställs inga krav på parkeringsplatser för exempelvis den lokala mindre kvartersrestaurangen, den lilla servicebutiken, frisören etc.

## Åtgärdspaket för flexibla parkeringstal

Om fastighetsägaren förbinder sig att genomföra flera åtgärder som sammantaget kan förväntas minska efterfrågan på parkering kan detta ge en reduktion av parkeringsnormen upp till 25 %. Detta bygger in en flexibilitet i normen, där fastighetsägaren kan påverka hur många platser som krävs. Det exakta innehållet i paketet beslutas i varje enskilt fall och som grund ska fastighetsägaren ta fram en gedigen utredning som redovisar vilka åtgärder som ska genomföras samt hur de förväntas påverka parkeringsefterfrågan.

### Steg 1 - Reduktion mobility management

Fastighetsägaren åtar sig att långsiktigt arbeta för hållbart resande genom beteendepåverkande åtgärder även kallat mobility management (MM), ger följande reduktion:

#### *Reduktion av bilplatser*

|              |      |
|--------------|------|
| Bostäder     | 15 % |
| Verksamheter | 15 % |

För att kommunen ska tillåta en reduktion ska fastighetsägaren genomföra långsiktiga MM-åtgärder som kommunen bedömer leder till en minskad parkeringsefterfrågan. Nedan presenteras flera förslag men fastighetsägaren kan gärna komma med egna förslag.

#### **Bostäder**

För bostäder handlar det om att påverka resvanorna hos de boende så att det minskar bilberoendet. I centrala lägen, nära kollektivtrafik kan det finnas förutsättningar till att leva utan egen bil.

| Information  | Kollektivtrafik  |
|--|--|
| <p><b>Startpaket till nyinflyttade</b><br/>Ett mobilitetspaket ska ordnas till alla boende vid inflyttning under hela avtalstiden. Paketet kan t.ex. innehålla information om lokala målpunkter, om hållbart resande m.m. Paketet ska också innehålla någon fysisk present som underlättar resor utan bil. Syftet är att uppmuntra boende att göra sina resor utan egen bil.</p> <p><b>Löpande information om mobilitet</b><br/>Boende ska hållas löpande informerade om</p> | <p><b>Realtidsinformation</b><br/>Hyresgästerna ges möjlighet till löpande lättillgänglig realtidsinformation om kollektivtrafiken i närområdet. Genom t.ex. digitala informationstavlor.</p> <p><b>Kostnadsfritt kollektivtrafikkort 30 dagar för nyinflyttade</b><br/>Kostnadsfritt månadskort på kollektivtrafiken i Skövde erbjuds nya boende. Ett</p> |

|   |  |
|---|--|
| fastighetens särskilt goda förutsättningar för att resa hållbart. Syftet är att hålla mobilitetsfrågan levande, för att säkerställa att efterfrågan på parkeringar inte ökar över tid.  | kort per lägenhet under hela avtalsperioden. Syftet är att uppmuntra till nya resvanor och prova på att resa kollektivt.   |
| Cykel   | Övriga transporter   |
| <p><b>Ökad tillgänglighet</b><br/>Högkvalitativa cykelparkeringar som är väderskyddade och ligger nära entréer. Cykel-pump och cykelservice.</p> <p><b>Cykelfrämjande åtgärder</b><br/>Hissar och dörrar som är breda och passar större cykelfordon. Cykelpool med last- och lådcyklar. Cykelrum med omklädningsrum och dusch. Laddmöjligheter för cykel.</p> | <p><b>Transportminimerande åtgärder</b><br/>Infrastruktur för hemleveranser och leveransskåp. Lösningar för grovsopor.</p> |

### Verksamheter

För verksamheter som kontor kan exempelvis en grön resplan som förväntas minska efterfrågan på parkering från de anställda vara aktuell, liksom att bli företagskund hos Västtrafik och erbjuda anställda subventionerade periodkort med kollektivtrafiken. Men även resepoli-cys, organiserad samåkning, flexibla arbetstider och möjligheter till distansarbete.

## Steg 2 - Reduktion bilpool

Fastighetsägaren anordnar en bilpool som ska finnas i minst 10 år, efter bygglovs slutbesked, så kan kravet på parkeringsplatser minskas 10 %. Medlemskapet i bilpoolen ska ingå i hyran för hyresgästerna. Genom medlemskap i en bilpool har boende och verksamma tillgång till bil utan att behöva äga den. På så sätt minskar efterfrågan på parkeringsplatser. Läget för bilpoolplatserna ska redovisas i avtalet kring reduceringen. Regleras i markanvisningsavtalet och/eller köpeavtalet.

### *Parkeringsplatser enligt parkeringsnorm och krav på antal poolbilar*

| <b>Krav på parkeringsplatser</b> | <b>Antal bilar i bilpool</b> |
|----------------------------------|------------------------------|
| 1 - 10                           | Minst 1 bil                  |
| 11 - 40                          | Minst 2 bilar                |
| 41 - 60                          | Minst 3 bilar                |
| >60                              | Minst 5 %                    |



## Räkneexempel

För att lättare kunna följa de olika stegen illustreras varje steg med hjälp av ett räkneexempel:

I Skövde Science City ska ett flerbostadshus med kontor byggas. Den totala bruttoarean (BTA) uppgår till 5000 kvm och 3000 kvm för kontor.

Grundtalen för Skövde Science City 8 bilplatser per 100 kvm BTA flerbostadshus och 12 bilplatser per 1000 kvm BTA kontor. Efterfrågan på bilparkering för byggnationen uppgår till  $8 \times 5 = 40$  bilplatser för bostäder och  $12 \times 3 = 36$  för kontor.

Den totala parkeringsefterfrågan är 76 bilplatser.

Fastighetsägaren åtar sig att genomföra MM-åtgärder, för både bostäder och kontor, som godkänns av kommunen. En reduktion på 15 % kan därför tillgodoräknas. Parkeringssefterfrågan reduceras till  $40 \times (1 - 0,15) = 34$  bilplatser för bostäder och  $36 \times (1 - 0,15) = 30,6$  bilplatser för kontor.

Den totala parkeringsefterfrågan är 64,6 bilplatser.

Fastighetsägaren åtar sig att dessutom teckna ett avtal med ett bilpoolsföretag på tio år, avsett för både boende och företag på fastigheten. Därför kan en ytterligare reduktion om 10 % tillgodoräknas. Parkeringssefterfrågan reduceras till  $34 \times (1 - 0,1) = 30,6$  bilplatser för bostäder och  $30,6 \times (1 - 0,1) = 27,54$  bilplatser för kontor.

Den totala parkeringsefterfrågan är 58,14 bilplatser.

**KS § 200/21****Parkeringsnorm Skövde Science City**

KS2021.0371

| Behandlat av                     | Datum      | Ärende |
|----------------------------------|------------|--------|
| 1 Kommunstyrelsens arbetsutskott | 2021-12-01 | 193/21 |
| 2 Kommunstyrelsen                | 2021-12-13 | 200/21 |

**Beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att godkänna förslag till parkeringsnorm för Skövde Science City med tillägg till sidan 7 i bilagan "Förslag på Parkeringsnorm" under rubriken flerbostadshus att lägga till en fjärde mening: Då studentlägenheter inte genererar något krav på parkeringsplatser så behöver det säkerställas att fastighetsägaren vidtar de åtgärder som beskrivs i Åtgärds paket för flexibla parkeringstal. (Bra cykellösningar och kollektivtrafiklösningar). Detta för att skapa goda förutsättningar för boende att nyttja bra hållbara kommunikationslösningar

**Tilläggsyrkande**

Johan Ask (S) yrkar på KSAU:s förslag till beslut med tillägg till sidan 7 i bilagan "Förslag på Parkeringsnorm" under rubriken flerbostadshus att lägga till en fjärde mening: Då studentlägenheter inte genererar något krav på parkeringsplatser så behöver det säkerställas att fastighetsägaren vidtar de åtgärder som beskrivs i Åtgärds paket för flexibla parkeringstal. (Bra cykellösningar och kollektivtrafiklösningar). Detta för att skapa goda förutsättningar för boende att nyttja bra hållbara kommunikationslösningar.

**Beslutsgång**

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut och ett tilläggsyrkande och att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med KSAU:s förslag och Johan Asks (S) tilläggsyrkande

**Bakgrund**

Skövde växer och behöver nya bostäder. Planprogrammet för Mariesjö har identifierat en potential att utveckla en tät blandstadsbebyggelse med bostäder och verksamheter.

Målet med planprogrammet är att styra utvecklingen av stadsdelen långsiktigt så att den bidrar till en god livsmiljö för människor. Genom förtätning och genom att låta ny bebyggelse innefatta många olika funktioner går det att minimera resandeökning samt öka cykelns och stärka kollektivtrafikens konkurrenskraft gentemot bilen, vilket bidrar till att uppfylla planprogrammets syfte.

För att uppnå intentionerna för området behöver riktlinjerna för att beräkna parkeringsbehovet uppdateras.

**Motivering till beslut**

Beslutet grundas på utvecklingen av Skövde Science City och bidrar till kommunfullmäktiges strategiska mål att Skövde är 60 000 invånare 2025.

**Handlingar**

1\_ADM\_2021\_492\_Tjänsteskrivelse KSAU-KS-KF.pdf  
Förslag på Parkeringsnorm.pdf

**Skickas till**

Sektor samhällsbyggnad

**KSAU § 193/21****Parkeringsnorm Skövde Science City**

KS2021.0371

| Behandlat av                     | Datum      | Ärende |
|----------------------------------|------------|--------|
| 1 Kommunstyrelsens arbetsutskott | 2021-12-01 | 193/21 |

**Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att godkänna förslag till parkeringsnorm för Skövde Science City.

**Bakgrund**

Skövde växer och behöver nya bostäder. Planprogrammet för Mariesjö har identifierat en potential att utveckla en tät blandstadsbebyggelse med bostäder och verksamheter.

Målet med planprogrammet är att styra utvecklingen av stadsdelen långsiktigt så att den bidrar till en god livsmiljö för människor. Genom förtätning och genom att låta ny bebyggelse innefatta många olika funktioner går det att minimera resandeökning samt öka cykelns och stärka kollektivtrafikens konkurrenskraft gentemot bilen, vilket bidrar till att uppfylla planprogrammets syfte.

För att uppnå intentionerna för området behöver riktlinjerna för att beräkna parkeringsbehovet uppdateras.

**Motivering till beslut**

Beslutet grundas på utvecklingen av Skövde Science City och bidrar till kommunfullmäktiges strategiska mål att Skövde är 60 000 invånare 2025.

**Handlingar**

1\_ADM\_2021\_492\_Tjänsteskrivelse KSAU-KS-KF.pdf

Förslag på Parkeringsnorm.pdf

**Skickas till**

Sektor samhällsbyggnad

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum:

Diarienummer: **KS2021.0373-1**

Handläggare: **Denise Forsell**



Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Byggnation av P-hus i Skövde

### Beredning samhällsbyggnads förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta om att parkeringshus ska uppföras på Skövde Science City för att tillgodose hyresgästers parkeringsbehov, allmän parkering och inrymmande av bilpool. Man föreslår också att ägare till parkeringshus ska vara ett kommunalt bolag som får ansvar för hela kommunens parkeringslösningar.

### Sammanfattning

Parkering för hyresgäster och allmän parkering på Skövde Science City kan lösas genom att samla bilar i parkeringshus. I en utredning som Svefa gjort rekommenderar man att detta ska göras i kommunal bolagsregi, i ett nystartat eller befintligt kommunalt bolag. Detta bolag får ansvar för hela kommunens parkeringslösningar och ska verka för att tillhandahålla mobilitetslösningar i fler slag.

### Bakgrund

Enligt Planprogram för Mariesjö (Dnr PLAN.2016.6, godkänt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 91/20) kan parkeringar för kvarterstaden på Skövde Science City lösas genom att anlägga parkeringshus där parkeringsbehovet för flera fastigheter kan samordnas.

Att samordna flera fastighetsägares parkeringsbehov i ett gemensamt parkeringshus är ett yteffektivt sätt att nyttja marken med optimala effekter på den totala investeringsekonomi i motsats till att varje fastighetsägare anlägger egna parkeringsgarage på varje enskild fastighet, vilket är en dyrare lösning. Att anlägga parkeringshus möjliggör för ett mer flexibelt användande av fastigheterna då parkeringsbehoven i framtiden kan komma att se annorlunda ut. Laddinfrastruktur kan integreras och på ett yteffektivt sätt möta en ökad efterfrågan av laddstationer för elbilar. I parkeringshus finns också möjligheter att möta framtidens behov av andra transporter då man kan inrymma lösningar för paket- och varuleveranser på strategiska platser i direkt anslutning till parkeringsplatser. Även flera typer av mobilitetslösningar kan inrymmas i parkeringshus, så som exempelvis bilpool och cykeluthyrning. Därigenom uppmuntrar man till omställning till mer hållbara transportmetoder och bättre samordning av service för de boende.

Flera andra kommuner ligger i startgroparna med samma tankar och samtliga överger bilgarage i källare som ett förlegat sätt att hantera ekonomisk flexibilitet, miljöhänsyn, utveckling av hållbara mobilitetslösningar.

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum:

Diarienummer: **KS2021.0373-1**

Handläggare: **Denise Forsell**



I en utredning som Svefa genomfört, på uppdrag av Mariesjöprojektet, föreslår man att parkeringshus ska ägas av ett nystartat eller av ett befintligt kommunalt bolag.

Det kommunala bolaget ska även ha ansvar för hela kommunens parkeringslösningar.

Bolagets första uppdrag blir ett parkeringshus på Skövde Science City.

### Motivering till beslut

Genom detta beslut tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City till en hållbar stadsdel som ligger i framkant i samhällsutvecklingen. Beslutet går i linje med de politiska målbilder som slagits fast i Planprogram för Mariesjö.

### Handlingar

1\_MEX\_2021\_667\_Tjänsteskrivelse KSAU-KS-KF.pdf

2\_MEX\_2021\_667\_PM Parkering Mariesjö 2021-09-28.pdf

### Skickas till

Sektor samhällsbyggnad

### Handläggare

Denise Forsell

Kommunstyrelsen

# PM parkering Mariesjö

2021-09-28



## Innehållsförteckning

|   |         |
|---|---------|
| 1. Inledning  | s.3-4   |
| 2. Förutsättningar  | s.5-13  |
| 3. Medel för att uppfylla parkeringskrav                          | s.14-20 |
| 4. Omvärldsbevakning  | s.21-30 |
| 5. Ägande - kommunägd kontra privatägd?                           | s.31-32 |
| 6. Ägande och drift - parkeringsbolag kontra kommunal förvaltning | s.33-43 |
| 7. Scenario   | s.44-53 |
| 8. Slutsatser och rekommendationer                                | s.54-59 |
| Bilaga 1 - Kassaflödesanalys                                      | s.62-68 |



Foto: Sara Jakobsson



# Kap 1

## Inledning



## Inledning

### Uppdraget i korthet

Det pågår ett arbete med att utveckla Mariesjöområdet i Skövde från ett verksamhetsområde med småindustrier till en blandstad. Bilparkeringar kommer att behöva anläggas i parkeringshus. Skövde kommun vill undersöka vilken ägarbild och förvaltningsform som blir bäst för de kommande parkeringshusen. De frågeställningar kommunen önskar besvarade är:

- Vem ska äga parkeringsanläggningarna?
- Om kommunen ska äga parkeringsanläggningarna, ska en förvaltning vara huvudman alternativt ett befintligt bolag eller ska ett nytt bolag bildas?
- Vem ska förvalta och driva parkeringsanläggningarna?
- Hur erläggs betalning för parkeringsplatserna från de som nyttjar dem?

Kommunen önskar följande fyra alternativ utredda och konsekvensbeskrivna:

1. En kommunal förvaltning äger och driver parkeringsanläggningarna.
2. Ett kommunalt bolag äger och driver parkeringsanläggningarna.
3. Kommunen äger parkeringsanläggningarna och privat företag driver dem.
4. Privata företag äger och driver parkeringsanläggningarna.

Konsekvenserna ska beskrivas ur ett rådighetsperspektiv såväl som ett ekonomiskt perspektiv.



Mariesjö 2040. Program- och utvecklingsområden markerade  
Illustration Okidoki Arkitekter Källa: Planprogram s.6

## Kap 2

# Förutsättningar



## Förutsättningar

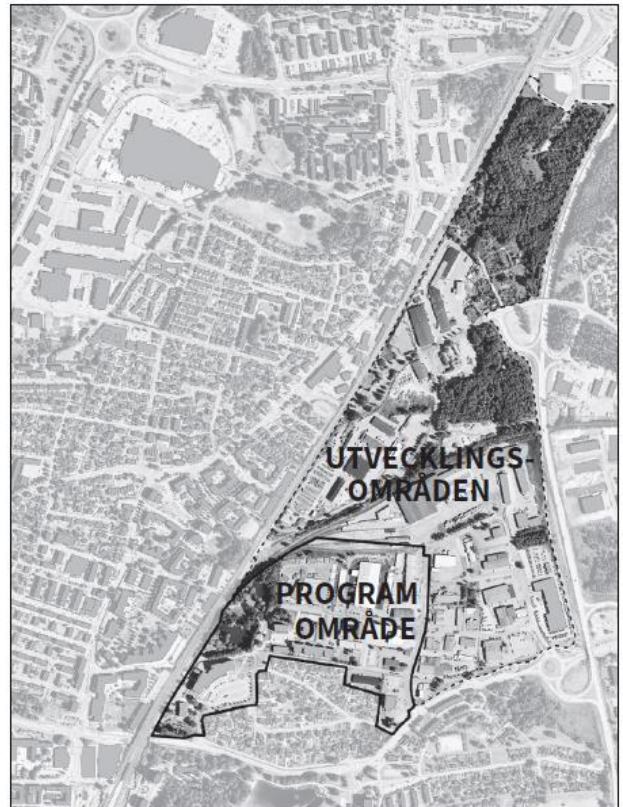
### Planprogram för Mariesjö

#### Program – och utvecklingsområden

Kommunfullmäktige godkände planprogrammet för Mariesjö i september 2020. Programområdet är beläget ca 1 km från Skövde centrum, mellan västra stambanan och väg 26. Totalt omfattar programområdet en yta av ca 18 hektar. Programområdet berör 17 fastigheter. Skövde kommun äger fem av dessa fastigheter (en gatu-, två teknik- och två bebyggda fastigheter). Det kommunala fastighetsbolaget *Kreativa Hus AB* äger tre bebyggda fastigheter, *AB Skövdebostäder* äger en fastighet och resterande åtta är privatägda.

I arbetet med planprogrammet ingick att studera området i ett större sammanhang. Planprogrammet beskriver därför översiktlig ett större

utvecklingsområde öster och norr om programområdet. Utvecklingsområdet, som består av flera delområden, är tillsammans med programområdet totalt ca 70 ha stort. Tillsammans rymmer program-och utvecklingsområde på längre sikt uppemot 4 000 boende och lika många arbetsplatser.



Programområde och utvecklingsområden Källa: Planprogram s.12

## Förutsättningar

### Planprogram för Mariesjö

#### Mål- och strategi för Mariesjö

Sedan flera år tillbaka pågår en kontinuerlig omvandling av den centralt belägna stadsdelen Mariesjö, från ett verksamhetsområde med småindustrier till en blandstad. Målet är att skapa en levande tät stadsmiljö med egen identitet, nya mötesplatser, friare arkitektur och högre hus. Därtill att stötta Science Park Skövde och högskolan med nya lokaler för utbildning och växande företag.

Utvecklingsstrategin är att expandera Skövdes innerstad till Mariesjö samt koppla samman grönytor till ett grönt stråk som länkas till Boulognerskogen.

Mariesjös placering mellan centrumfunktionerna i väst och bostads- och verksamhetsområden i öst ger möjlighet att bygga ihop staden. I fördjupningen av översiktplanen för centrala Skövde anges västra Mariesjöområdet ha en nyckelroll i arbetet att förstärka centrum öster om järnvägen. Området ingår i en kreativ utvecklingszon som sammanlänkar Mariesjö och högskolan med stadskärnan och resecentrum.



Mariesjö 2040. Program- och utvecklingsområden markerade  
Illustration Okidoki Arkitekter Källa: Planprogram s.6



Strategi 1: Innerstadens kvarterstad expanderar till Mariesjö  
Illustration Okidoki Arkitekter  
Källa: Planprogram s.28



Strategi 2: Befintliga grönytor kopplas samman i ett stråk och länkas till Boulognerskogen.  
Illustration Okidoki Arkitekter  
Källa: Planprogram s.28

## Förutsättningar

### Planprogram för Mariesjö

#### Kunskapsstråk och kvartersstad

Planprogrammet redovisar förslag till en etappvis omvandling av Mariesjöområdet till en kvartersstad med blandat innehåll av bostäder, kontor och service samt ett kunskapsstråk med lokaler för utbildning, forskning och teknikpark i anslutning till nuvarande Science Park Skövde och Högskolan i Skövde.

#### Innehåll

Programområdet innehåller bl.a. ca 1000 bostäder och nya byggnader med lokaler motsvarande lite drygt 55 000 m<sup>2</sup> BTA för Science Park Skövde och högskolan. Målsättningen är ett genomförande av detta under den närmaste 10-årsperioden.

Ett genomförande av planprogrammet kräver investeringar i en del ny infrastruktur,

anläggande av allmänna platser samt flytt av verksamheter och service mm. Kommunen kommer därtill behöva förvärva delar av marken för att genomföra programförslaget men det är både önskvärt och nödvändigt att privata intressenter är med och deltar i omvandlingen av Mariesjö.

Målsättningen är att skapa stads kvarter med blandat innehåll av bostäder, kontor och service, samt boende i olika upplåtelseformer (hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt).



Typkvarter som visar på målsättningen med en stor variation av byggnadstyper, höjder och innehåll.  
Källa: Planprogram s.33



Strukturplan 2040. Områdets olika innehåll och karaktärer. Programområde markerat med svart linje  
Källa: Planprogram s.31

## Förutsättningar

### Planprogram för Mariesjö

#### Planerat gång-och cykelvägnät

Stadsdelens centrala läge tillsammans med gatornas och gc-stråkens flacka topologi medför att gå eller cykla bedöms kunna vara ett bra alternativ för många. Förslaget innebär att nya gc-stråk knyts ihop med angränsande befintliga gc-stråk till ett väl utvecklat och tillgängligt system, se bild till höger.

Förutom stadshuvudgatans gc-stråk föreslås nya och nygamla gc-kopplingar mellan:

1. Kaplansgatan - Boulognerskogen. Finns idag, men behöver en egen tydligare koppling tvärs över Hjövägen.
2. Nya parkstråket - västerut mot Trängallén. Finns idag.
3. Nya parkstråket - österut över väg 26 och vidare på gamla banvallen genom Hasslum.
4. Från nya stadshuvudgatan/ Hasslumsvägen västerut i ny port under järnvägen och vidare mot Storegårdsparken samt handelsområden, skolor och befintliga och planerade bostäder mm på Norrmalm.



Förslag till gång- och cykelvägnät inom området. Det nya nord-sydliga stråket med befintliga samt nya och/eller förbättrade förslag för kopplingar till omgivande stadsdelar.  
Källa: Planprogram s.38



## Förutsättningar

### Planprogram för Mariesjö

#### Parkering kunskapsstråket

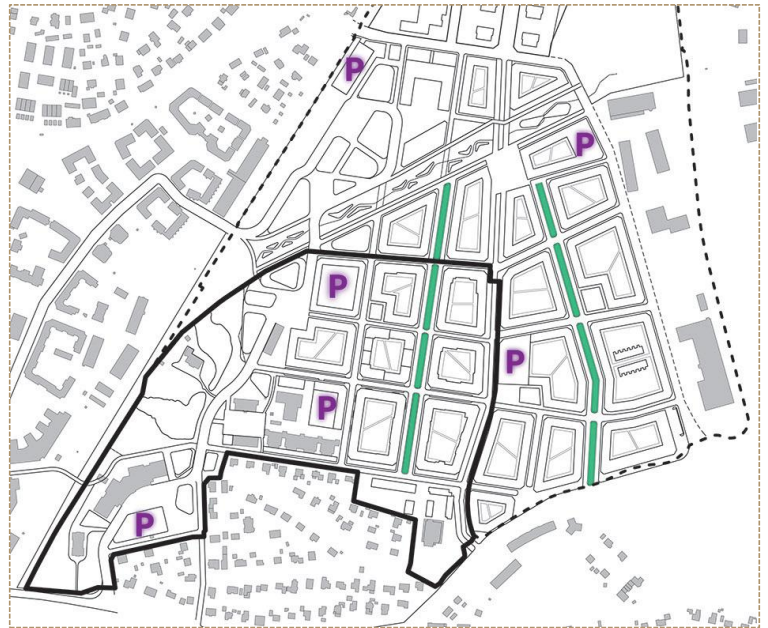
Parkeringsbehovet för kunskapsstråket föreslås i huvudsak lösas i tre parkeringshus inom programområdet, se bild till höger. De tre parkeringshusen är sammantaget drygt 30.000 m<sup>2</sup>, vilket ger ca 1 200 - 1 300 bilplatser.

#### Parkering kvarterstaden

Planprogrammet föreslår att parkeringen i kvarterstaden löses i parkeringsgarage under delar av stads kvarteren. Kvartersgårdar bör inte upplåta plats för markparkering. Om de organisatoriska förutsättningarna finns kan det även, som alternativ till parkeringsgarage, vara

lämpligt med parkeringshus inom kvarterstaden.

Som komplement till parkeringsgarage i kvarterstaden och för att öka tillgängligheten för tillfälliga besökare föreslås markparkering i särskilda parkeringsgator. Markparkeringen bedöms på detta sätt kunna klara ca 15 - 25 procent av det totala behovet av bilplatser inom kvarterstaden.



Exempel på möjlig placering av parkeringshus (P) samt föreslagna lägen för parkeringsgator med markparkering (grönt).  
Källa: Planprogram s.39



## Förutsättningar

### Skövde stadskärna Parkeringsutredning 2019

#### Parkeringsbehov i parkeringsutredning

I april 2019 lät Skövde kommun RSD utföra en parkeringsutredning av Skövde stadskärna. Utredningsområdet är markerat med rosa begränsningslinje på kartan till höger. I RSD:s nulägesbeskrivning är inte det nyöppnade parkeringshuset Mode med, men däremot i dess framtidsscenario är det omnämnt.

Utredningen konstaterar att det inte finns någon parkeringsbrist idag i Skövde stadskärna, vare sig för bilar eller cyklar. Beläggningen är dock ojämn parkeringsområdena emellan, varför åtgärder i reglering bör vidtas för att jämna ut detta.

I framtiden förutspår utredningen att efterfrågan på bilparkering kommer att öka något. Men det nya parkeringshuset Mode, i kombination

med mobility management åtgärder, gör att RSD bedömer att stadskärnan kommer att ha ett bilplatsöverskott på ca 300 bilplatser framåt år 2030.

Med hänvisning till den snabba tekniska utvecklingen och dess inverkan på mobilitet, e-handels utveckling, ny lagstiftning och generella förändringar av regler och attityder till bilresande, så rekommenderas kommunen att uppdatera parkeringsutredningen inom fem år.

För cykelparkeringen visar rapporten inga problem vare sig nu eller vid en ökande framtida efterfrågan. Det finns dessutom bra förutsättningar för att enkelt korrigera utbudet uppåt vid behov.



Studieområdets (stadskärnans) avgränsning.  
Källa: Parkeringsutredningen s.4



## Förutsättningar

### Riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov

#### P-norm

Riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov inom Skövde kommun antogs 18 januari 2019. Riktlinjerna kallas i dagligt tal för parkeringsnorm.

Idag vill många kommuner minska bilanvändandet och ersätta bilresor som inte är nödvändiga med andra mer miljövänliga färdmedel såsom kollektiv- och cykeltrafik. Många kommuner vill dessutom förtäta stadens centrum och då ses ofta markparkering i attraktiva lägen som ett problem eftersom det tar upp mycket värdefull yta. Detta har kommuner adresserat på olika sätt i sina parkeringsnormer med flexibla parkeringstal, mobilitetsåtgärder, grön resplan, samnyttjande, grönt parkeringsköp,

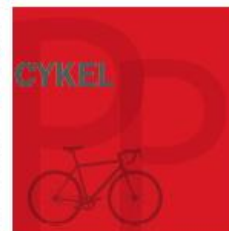
bilpool etc.

I Skövdes riktlinjer är det fasta antal bilplatser för de olika markanvändningarna, uppdelat i centrala och halvcentrala lägen. Sektor Samhällsbyggnad har fått i uppdrag att se över dessa riktlinjer och att utarbeta nya. Eventuellt kan det bli aktuellt för områdesspecifika riktlinjer för just Mariesjö.

#### Friköp

Inom stads kärnan föreslår riktlinjerna att Skövde tillämpar friköp. Avsikten är att utnyttja marken bättre. Friköpsbeloppet sätts till 4 BB. Prisbasbeloppet för år 2021 är 47 600 kr, vilket innebär 190 400 kr per plats.

## RIKTLINJER FÖR ATT BERÄKNA PARKERINGSBEHOV INOM SKÖVDE KOMMUN



## Förutsättningar

### Parkeringsstaxa

I Skövde centrum finns idag tre stycken parkeringshus: Mobilitetshus Mode, Commerce och Vasaporten. Mobilitetshus Mode ligger på fastigheten Skövde Mode 5 och ägs av Skövde kommun.

I Mobilitetshuset Mode är avgiften 10 kr/h med en maxtaxa på 75 kr/dygn. Månadskort kan lösas för 750 kr/mån. Och hyresavtal finns på 1200 kr/mån. I Vasaporten är avgiften 7 kr/tim med en maxtaxa på 60 kr/dygn. I Commerce är avgiften 10 kr/h.

13



Foto: Sara Jakobsson

## Kap 3

# Medel för att uppfylla parkeringskrav



## Medel för att uppfylla parkeringskrav på annans fastighet

Bestämmelser om krav på att det skall finnas utrymmen för bl.a. parkering finns i Plan-och Bygglagen (PBL). Enligt PBL ska tomten ordnas så att det på tomten, eller i närheten av den, i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Regeln avser obebyggda tomter, men får i skälig utsträckning också tillämpas om tomten är bebyggd.

De fall när parkeringsutrymme anordnas i närheten av tomten kan lösas på flera olika sätt. Vi kommer i det följande att beskriva några olika alternativa lösningar och dess fördelar och nackdelar.

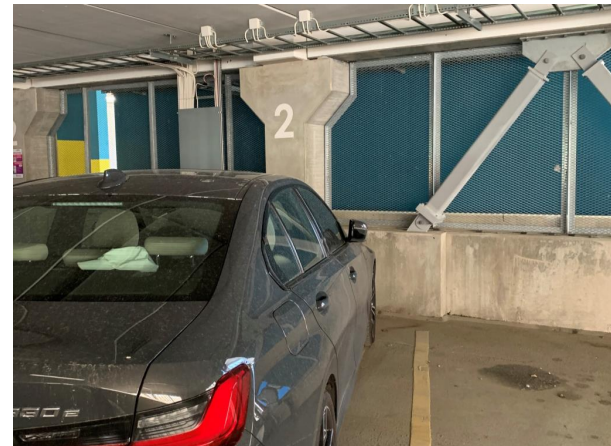


Foto: Sara Jakobsson

## Parkeringsköp

### Definition

**Det finns ingen juridisk definition av begreppet parkeringsköp.**

Alltsedan slutet av 1950-talet har kommuner tillämpat parkeringsköp. **Förfarandet innebär att fastighetsägaren erbjuder av kommunen att delta finansiellt i en gemensam parkeringsanläggning, som ett alternativ till att själv ombesörja parkeringsplatser.**

I denna rapport används de definitioner som beskrivs i betänkandet om parkeringsköp från 1989 (SOU 1989/23). I betänkandet föreslogs att parkeringsköp skulle beskrivas i PBL, något som dock inte genomfördes.

### Friköp och avlösen

I huvudsak har kommunerna historiskt tillämpat två former av parkeringsköp, friköp och avlösen:

*Friköp* innebär i korthet att fastighetsägaren betalar ett engångsbelopp per bilplats till kommunen och att kommunen åtar sig att anlägga bilplatser i en kollektiv anläggning. Ofta har fastighetsägaren förtur vid uthyrningen av bilplatser, men någon skyldighet för fastighetsägaren att hyra platser finns inte.

*Avlösen* innebär i korthet att fastighetsägaren förbinder sig att under ett visst antal år, betala en hyra som motsvarar parkeringsanläggningens årskostnader, minus årsintäkterna.

I denna rapport ges parkeringsköp betydelsen friköp.

### Avtal

I de flesta kommuner tecknas ett nyttjanderättsavtal om parkeringsköp mellan kommunen/det kommunägda bolaget och fastighetsägaren avseende ett visst antal ej preciserade parkeringsplatser. Rättigheten är tidsbegränsad och maximal upplåtelseid inom detaljplan är 25 år. Kommunens kostnader för att uppföra parkeringsanläggningen täcks antingen helt eller delvis av ersättningen för parkeringsköpen och resterande delar av avgifterna från de parkerande.

### Avgifter

Kommunens kostnader för drift, underhåll och förvaltning av parkeringsanläggningen täcks av avgiften som betalas av de boende, verksamhetsutövare eller kunder som nyttjar parkeringsplatserna. En ägare av en parkeringsanläggning kan också göra vinster på anläggningen även om det rör sig om parkeringsköp.

Mellan de parkerande på den fastighet som omfattas av parkeringsköp och kommunen/det kommunägda bolaget kan parkeringsplatserna upplåtas på olika sätt.

*Månadskort*, där ett fast antal kort finns tillgängligt för hyresgästerna på en fastighet som tecknat avtal om parkeringsköp. Kortet kan gälla både fasta platser och fri parkeringsrätt. Månadskort kan även upplåtas till fastigheter med lokalhyresgäster för kontor och för anställda inom handel eller annan besöksnäring.

*Tim- eller dagspriser* som betalas via parkeringsautomater, SMS-tjänster eller parkeringsappar. Dessa möjligheter är framför allt kopplade till besökare och för besökare till handel eller annan besöksnäring.

De fastigheter som används för handel eller annan besöksnäring kan betala en *ersättning* för att möjliggöra kortare fria parkeringstider för att underlätta för besöksnäringen. Oftast tar fastighetsägaren ut denna kostnad genom hyra från lokalhyresgästerna, men det finns också exempel när kommunen tar dessa kostnader för att förbättra attraktiviteten för sitt centrum.

## Fördelar och nackdelar med parkeringsköp

### Fördelar

Med parkeringsköp kan marken i ett tätbebyggt område (oftast de centrala delarna av ett större samhälle) utnyttjas mer effektivt, genom att parkeringsbehovet löses samordnat och möjliggör en högre exploateringsgrad av bostäder och lokaler på de övriga fastigheterna.

Det kan underlätta stora och komplicerade exploateringar med många berörda parter, att kommunen tar ett samordningsansvar för parkeringsfrågan.

Det blir även ett mer effektivt system då förvaltningen av anläggningarna kan effektiviseras och kan ge stordriftsfördelar i upphandlingar etc.

Används parkeringsköp tillsammans med uträkningar om samutnyttjande kan ofta antalet parkeringsplatser minskas till antal.

Framförallt behåller kommunen rådigheten över mark som ofta ligger i strategiska lägen.

### Nackdelar

Kommunen låser sin mark till parkeringsanläggningar vilket ger lägre byggrättsvärden än att förädla marken till bostäder eller lokaler.

Det innebär en större investering som måste prioriteras före andra kommunala investeringar.

Det innebär även en viss ekonomisk risk, eftersom det inte är säkert att hela investeringen täcks av parkeringsköpet och framförallt inte att hela förvaltningen täcks av parkeringsintäkterna.

## Tredimensionell fastighetsbildning

Om parkeringsgarage är beläget i en byggnad som även används för andra ändamål kan garaget avstyckas till en separat fastighet genom tredimensionell fastighetsbildning (3D). 3D-fastighetsbildning för garage är möjlig om fastighetsbildningen inte strider mot gällande detaljplan, och fastighetsbildningen i övrigt uppfyller lämplighetsvillkoren i Fastighetsbildningslagen (FBL).

**En 3D-fastighet är en fastighet som avgränsas både i sidled och höjded och alltså utgör en sluten volym, till skillnad från traditionella fastigheter som enbart begränsas i sidled.** Fastighetsgränser bestäms i relation till garagets konstruktion och beskrivs i text med tillhörande ritningar. Till 3D-fastigheten kopplas alla de rättigheter som behövs för att fastigheten ska fungera som en självständig enhet. Det är lämpligt att 3D-fastigheten i så hög utsträckning som möjligt har separata anslutningar och att antalet beroenden med ovan/underliggande fastighet minimeras.

Vid parkeringsköp kan 3D-fastighetsbildning användas för att möjliggöra att kommunen/kommunalt p-bolag behåller ett parkeringsgarage som ska överbyggas av annan part.

**En 3D fastighet bildas genom en lantmäteriförrättning.**

En förutsättning för att få bilda en 3D-fastighet är att fastigheten är avsedd att inrymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan. Det förutsätts också att 3D-fastigheten leder till en mer ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att den behövs för finansieringen eller uppförandet.

### Fördelar

En 3D-fastighet kan överlåtas och belånas. Fastighetsbildningen möjliggör att garaget kan överlåtas till exempelvis ett kommunalt eller privat parkeringsbolag, som i sin tur kan upplåta platser till boende på ett flexibelt sätt, baserat på efterfrågan vid varje tidpunkt.

### Nackdelar

3D-fastighetsbildning tar uppemot ett år att genomföra, är kostsam jämfört med traditionell fastighetsbildning och kräver noggranna utredningar av garagets omfattning och tekniska försörjning. Vid fastighetsbildningen ställs ofta krav på att gemensamhetsanläggningar och servitut bildas

mellan 3D-fastigheten och övriga delar av byggnaden vilket förutsätter viss samverkan mellan fastighetsägarna.

Och fastighetsägaren har inte full rådgighet över marken eftersom den är avgränsad i höjded.



## Gemensamhetsanläggning

**En gemensamhetsanläggning (GA) är en anläggning som ägs och tas hand om av två eller flera fastigheter tillsammans.** Gemensamhetsanläggningar kan till exempel bildas för parkeringsplatser eller garage etc.

**En gemensamhetsanläggning bildas genom att fastighetsägare som vill vara med och äga och förvalta gemensamhetsanläggningen ansöker om lantmäteriförrättning, en så kallad anläggningsförrättning.** Ingen separat fastighet bildas för garaget, utan anläggningen får en servitutsrätt för utrymmet den upptar inom den/de fastigheter där den är belägen.

Anläggningen behöver vara av väsentlig och stadigvarande betydelse för de delägande fastigheterna. I praktiken innebär det att det ska finnas behov av samfälligheten, både när den bildas och på längre sikt. Det får alltså inte vara fråga om ett tillfälligt behov eller behov som är mer relaterat till en viss fastighetsägares personliga behov än till fastigheten som sådan, eller ett behov som kommer att uppstå längre fram i tiden.

**I lantmäteriförrättningen beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, förvalta och fördela kostnaderna för anläggningen.** Varje deltagande

fastighet tilldelas ett andelstal. Andelstalen för utförande ska spegla nyttan respektive fastighet har av anläggningen, och andelstalen för drift ska spegla respektive fastighets användning av anläggningen. Förrättningen avslutas med ett anläggningsbeslut, som gäller fram till dess att anläggningen upphör eller omprövas. Det är normalt inte möjligt att i anläggningsbeslutet öronmärka specifika p-platser för respektive delägande fastighet, hela anläggningen ägs och nyttjas gemensamt.

**En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen genom delägarförvaltning eller i en samfällighetsförening.** I delägarförvaltning, fattar de delägande fastigheterna gemensamt beslut om frågor rörande anläggningens drift. I förvaltning genom samfällighetsförening, fattar styrelsen de löpande besluten om anläggningens drift och större beslut fattas på föreningsstämma genom röstning.

En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs i en lantmäteriförrättning.

### Fördelar

En GA är en långsiktigt stabil lösning såtillvida att det är en fastighetsanknuten rättighet att nyttja

parkeringsanläggningen för de delägande fastigheterna. Nyttjandet blir formellt reglerat och det finns en tydlig fördelningsnyckel i form av andelstal. I lantmäteribeslutet finns möjlighet att redovisa vad som ingår i anläggningen och gränsdragning mot enskilda anläggningar. Delägandet är inte kopplat till fastighetsägaren utan följer med fastigheterna vid överlåtelse.

### Nackdelar

En GA innebär en administrativ belastning för de deltagande fastigheterna. Vid delägarförvaltning måste alla beslut om underhålls- och driftåtgärder fattas gemensamt av delägarna. Förvaltning genom samfällighetsförening innebär krav på styrelse, årsstämmor, protokoll med mera. Detta kan till viss del underlättas genom upprättande av tydliga underhållsplaner och vid delägarförvaltning kan avtal upprättas avseende den praktiska driften. En GA har en mycket låg grad av flexibilitet då anläggningens omfattning enbart kan ändras genom ny lantmäteriförrättning, och omprövning är endast möjlig under vissa förutsättningar. Bildande av GA för garage innebär ofta motsvarande utredningstid och kostnader som bildande av en 3D-fastighet.



## Annan alternativ hantering av parkering på annans mark

### Servitut, hyra och arrende

Parkering på annans fastighet kan även lösas genom exempelvis servitut, hyra och arrende. Eftersom det är tal om utbyggnad av en helt ny stadsdel i det här fallet beskrivs inte dessa alternativ närmare i denna rapport. Detta då de antingen är för ensidiga, inte ger tillräckliga möjligheter att reglera drift- och underhåll, alternativt inte erbjuder en tillräckligt långsiktig tryggad rätt till parkering för fastigheten.

## Kap 4

# Omvärldsbevakning



## Omvärldsbevakning

Inom ramen för uppdraget har Svefa gjort en omvärldsbevakning och kommer att beskriva fem kommuner som tillämpat olika medel för parkering på annans fastighet, samt deras erfarenhet av de olika lösningarna. Studien bygger i första hand på telefonintervjuer med kommunala tjänstemän på förvaltningar respektive kommunala bolag samt privat parkeringsaktör.

- *Case Borås*, **kommunalt parkeringshus** som drivs av ett kommunalt **parkeringsbolag**
- *Case Halmstad*, **kommunalt parkeringshus** som ägs av ett **kommunalt bolag** och drivs av en **kommunal förvaltning**
- *Case Kungsbacka*, **kommunalt parkeringshus** som drivs av en **kommunal förvaltning**
- *Case Mölndals innerstad*, **privat parkeringshus** som ägs av en **gemensamhetsanläggning** och drivs av det kommunala parkeringsbolaget
- *Case Östersundshem* – **kommunalt parkeringshus** som drivs av en **privat aktör**
- *Case Vivero* – **privat parkeringshus** som drivs av en **privat parkeringsaktör**



## Kommunalt p-hus, kommunalt parkeringsbolag

### Case Borås

- Borås stad har haft ett kommunalt parkeringsbolag sedan år 1990 med ändamålet att tillvarata inbetalda p-köpsmedel och investera i och driva egna p-hus.
- Borås kommuns Parkerings AB är ett dotterbolag till Borås Stadshus AB. De betalar in avkastning på 6-7 Mnrk om året i koncernbidrag. Det arbetar ca 18 personer på bolaget. De har nyligen anställt en fastighetsutvecklare för att arbeta nära samhällsbyggnadsförvaltningen i samhällsbyggnadsprocessen.
- De sköter all övervakning på tomtmark och gatumark. De utför även vissa uppdrag åt privata aktörer.
- De arrenderar all markparkering av staden, men så fort den ska bebyggas så köper de marken från staden. De finansierar investeringar själva. Finns p-köpsmedel så används de, men några nya p-köpsmedel har inte tagits ut under de senaste 10 åren. Det är de gamla markparkeringarna som får balansera upp de nya p-husen.
- Det senaste parkeringshuset som uppfördes var Vulkanus, som invigdes i nov 2019. Anläggningen kostade 90 Mkr att uppföra och rymmer 303 bilplatser. Ca 300 000 i produktionskostnad per plats. Det finns 44 st laddpunkter. Ytterligare 22 laddpunkter kommer att installeras.
- Kommunen har målsättningen att få ett centrum fritt från gatuparkeringar. Gatuparkeringar ersätts efterhand med nya parkeringshusanläggningar. Vulkanus riktar sig till centrumbesökare i främsta hand, men även i viss utsträckning till boende.
- Parkeringshuset har en låg beläggning i nuläget, delvis i spåren av Covid, men delvis till följd av en god tillgång till markparkeringar. När markparkeringarna försvinner så kommer det att öka i beläggning. De tar 15 kr/h i taxa i p-husen, och 1050 kr för månadskort. I relation till 20 kr/h på gatuparkeringen. De har en uttalad strategi att prissätta markparkering dyrare.
- De projekterar i nuläget för ett nytt p-hus, plus hanterar en ytterligare inkommen förfrågan.
- Svårigheten med bolag är att balansera kravet på vinst och affärsmässighet med att även bidra med samhällsnytta.
- En fördel med att vara organiserad i ett parkeringsbolag är snabba beslutsvägar och att inte behöva prioritera mellan olika kommunala verksamheter.
- Det är också nackdelen att vara en liten fristående organisation, som inte har tillgång till egen spetskompetens såsom upphandling etc.



Källa: <https://www.parkeringsboras.se/>

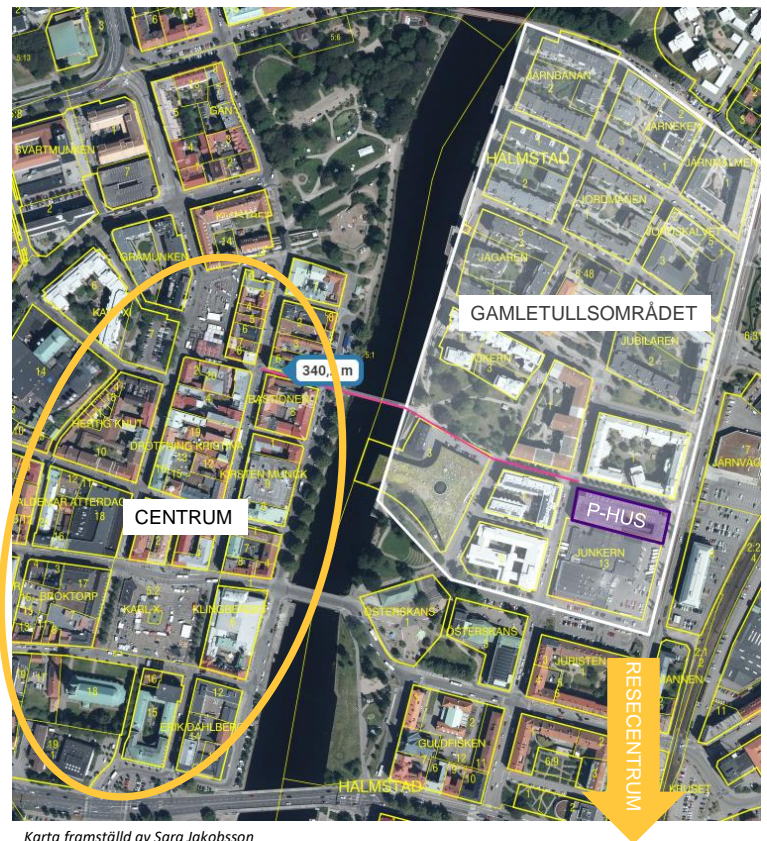
## Kommunalt p-hus, semilösning med ägande i kommunalt bolag och drift i förvaltningen

### Case Halmstad

#### P-hus Gamletull

- Parkeringshuset Gamletull (markerat med lila färg på bilden till höger) är beläget på Gamletullsområdet (markerat med vit färg på bilden till höger). Ett program för Gamletullsområdet godkändes av kommunfullmäktige i Halmstads kommun 1998, och låg till grund för fortsatt detaljplanering.
- Parkeringshuset Gamletull var avsett för boende och verksamma i Gamletullsområdet, men även för besökare till centrum och ett då framtida resecentrum. Det är ca 340 meters gångväg in till centrum.
- Parkeringshuset byggstartades år 2005 med en budget på 52 Mkr. Parkeringsköp användes som delfinansiering för investeringskostnaden.
- Parkeringshuset innehåller 450 parkeringsplatser, MC-parkering samt 13 st laddplatser. Taxa: 10 kr/tim 9-18 (09-12), övrig tid 5 kr/tim. Dygnsavgift 80 kr/tim. Parkeringstillstånd för bil 500 kr/kalendermånad.

24



Karta framställd av Sara Jakobsson

## Kommunalt p-hus, semilösning med ägande i kommunalt bolag och drift i förvaltningen

### Case Halmstad

#### Kommunalt bolag AB Industristaden

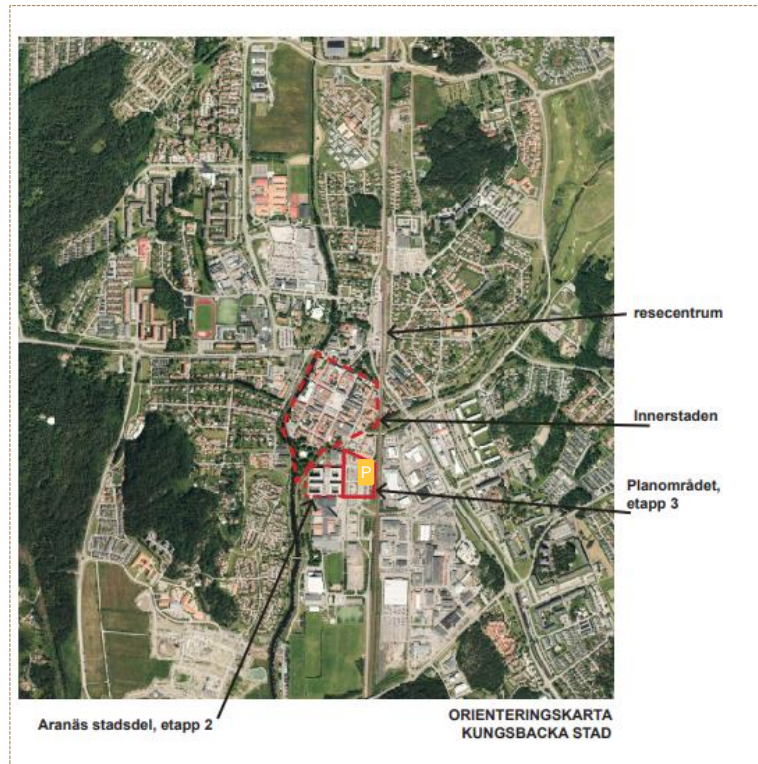
- Fram till år 2008 hade Halmstads kommun ett renodlat kommunalt parkeringsbolag, AB Nissastaden, som var ett dotterbolag till AB Industristaden. AB Nissastaden ansvarade för all parkeringsverksamhet i parkeringshus såväl som markparkering på allmän plats, samt drift och ägande. I syfte att förenkla administrationen och organisationen så avvecklades AB Nissastaden.
- Det gjordes en verksamhetsövergång där all personal i bolaget blev överflyttad till parkeringsenheten på dåvarande Teknik- och fritidsförvaltningen numera Teknik-och Fastighet. Alla parkeringsautomater gick också över. Ägandet av parkeringshusen fick däremot ligga kvar i bolaget.
- Teknik och Fastighet hyr parkeringshusen och sedan köper AB Industristaden förvaltningen av dem. Så det blir ett nollsummespel i AB Industristaden.
- Organisationen i AB Industristaden ska vara projektbaserad och av beställarkaraktär, vilket innebär att bolaget agerar som köpare av tjänster, exempelvis löpande fastighetsskötsel- och förvaltning samt VD-tjänst, administrativa tjänster och tillgångsförvaltartjänster. Bolagets styrelse består av tre ledamöter. Bolaget har inga anställda och bolagets verkställande direktör ska utgöras av samhällsbyggnadschefen.
- Eftersom administrationen i ett litet bolag har samma omfattning som i ett större bolag, utreder kommunen nu huruvida de fortsatt ska ha ett parkeringsbolag eller om det ska skötas inom kommunal förvaltning. Kommunen gör dock bedömningen att oavsett parkeringsbolag eller ej, så bör inte ägande och drift separeras, utan bör ligga inom samma förvaltning eller bolag.

## Kommunalt p-hus, kommunal förvaltning Case Kungsbacka

### P-hus Linden

- Utbyggnaden av Aranäs stadsdel är en omfattande strategisk stadsförnyelse som berör stora delar av södra Kungsbacka stad. Stadsdelen byggs successivt ut enligt en struktur och etappindelning som kommunfullmäktige beslutade om 2005. Etapp 1 och 2 omfattar gymnasieskola samt fyra kvarter med bostäder och verksamheter, och stod färdigt år 2010. Den nu aktuella etappen är etapp 3. I strukturplanen ryms även en framtida etapp 4. Kommunen äger marken.
- I september 2019 startade projektet med att bygga ett 33 000 kvm stort parkeringshus i östra delen av etapp 3 (markerat med gult i kartan till höger). Anläggningen budgeterades till 300 Mkr. Huset färdigställdes under andra kvartalet 2021 och öppnade i slutet av maj.
- Parkeringshuset är byggt av kommunen och drivs i egen regi i linjeorganisationen. Övriga byggherrar har gjort parkeringsköp för att uppfylla kraven i parkeringsnormen.
- Parkeringshuset är byggt i sju våningsplan och erbjuder cirka 940 parkeringsplatser, samtliga öppna för allmänheten. Boendeparkering finns tillgänglig på plan 2-7 för de som har boendeparkering centrum. När parkeringshuset Linden öppnade ändrades avgiften för de övriga parkeringsytor som finns i området. På dessa ytor upphör också möjligheten till boendeparkering, då endast parkeringshuset kommer att ha boendeparkering framöver. I dagsläget finns ett 20-tal laddstolpar.
- Taxa 2 kr/h, den första timmen är gratis.

26



Källa: Planprogram för Aranäs stadsdel Etapp 3 och 4, Kungsbacka stad, s.3



## P-hus som gemensamhetsanläggning

### Case Mölndals innerstad

#### Parkering Essity, Barnhemsgatan, Gallerian och Tempelgatan

- I början av 2000-talet genomgick Mölndals innerstad en modernisering. Det planerades och byggdes för fler butiker, kontor samt nya bostäder och mötesplatser. På en del anlagda parkeringsytor ändrades markanvändningen, dessa parkeringsytor behövde ersättas och nya parkeringsplatser behövde tillskapas.
- Parkeringsbehovet omfattade tre stycken parkeringsanläggningar. Parkeringshus byggdes integrerade (d.v.s byggnaderna omfattade andra ändamål som exempelvis bostäder, handel och kontor.)
- Olika alternativ utreddes. Exempelvis om parkeringsanläggningen skulle utgöra en 3D-fastighet som ägdes av det kommunala parkeringsbolaget. Eller om parkeringsanläggningen skulle utgöra en fastighet tillsammans med de andra lokalerna och upplåtas med en nyttjanderätt. Att bilda en 3D-fastighet bedömdes som en för omständlig process. Och en nyttjanderätt hos en privat fastighetsägare bedömdes inte som en tillräckligt långsiktig tryggad rätt. Därför bildades en gemensamhetsanläggning.
- En utredning gjordes om samutnyttjande av parkeringsplatser, vilket resulterade i att behovet av parkeringsplatser reducerades med 30 % eftersom de olika ändamålen har behov av p-platser på olika tider av dygnet.
- De fastighetsägare som ingår i GA:n erlade, utöver investeringskostnaderna för parkeringsanläggningen, en engångssumma till markägaren för att marken upplåts till GA:n som i storleksordningen motsvarar ett p-köp.
- Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Kommunens parkeringsbolag driver det och tar ut en ersättning för att sköta det. Överskottet fördelas till GA:n.
- Taxa mellan 6kr-20 kr/h, parkeringstillstånd för bil mellan 500-850 kr/kalendermånad.



Källa: Google Maps

## Kommunalt parkeringshus, privat parkeringsaktör

### Case Östersundshem

- Den privata parkeringsaktören Aimo Park sköter driften av alla Östersundshems parkeringsgarage.
- 1 jan 2018 genomfördes en provperiod på delar av beståndet i ett halvår. From 1 juni 2018 tecknades ett avtal som omfattar hela beståndet.
- Parterna har tecknat ett sjuårigt arrendeavtal som består av en fast del och en rörlig del baserad på uthyrda platser.
- Marknaden för parkeringsgarage är god eftersom det generellt varit en brist i Östersund på parkeringsmöjligheter.
- Gränsdragningen är i korthet att Aimo Park har hand om själva verksamheten d.v.s all uthyrning, fakturering, felanmälan, parkeringsövervakning och andra frågor som rör parkering. Östersundshem däremot har hand om skötsel och underhåll av själva fastigheten i form av snöröjning, sandning, elleverans till motorvärmare och belysning.
- I samband med att en privat parkeringsaktör engagerades öppnades ca fem av garagen upp för allmänheten och inte bara för hyresgäster. De går internt under namnet "gemensamhetsgarage". Vilket innebär en extra utmaning ur ett förvaltningsperspektiv. Dels ur ett säkerhetsperspektiv med att inte enbart boende har tillgång till ytorna. Och dels vid enskilda aktiviteter som exempelvis när garagen ska sopas och rengöras eller det ska bytas låssystem. Tidigare sköttes då kommunikationen enbart med de boende men nu krävs andra kommunikationsinsatser.
- Mycket hänger på den leverantör man får. Samarbetet fungerar väldigt bra med den aktör de tecknat avtal med. Det väger till fördel för den här lösningen.
- Fördelen med vald lösning är att ur ett större perspektiv har det kommunala bolaget mindre att hantera och kan ge ett större fokus på sin kärnverksamhet. Nackdelen är att de har fortfarande ansvaret för själva fastigheten, att lägga underhållsplaner för reinvesteringar och med "business as usual" ur ett förvaltningsperspektiv.



Källa: <https://www.aimopark.se/sv-se/ostersundshem/>



## Privat parkeringshus, privat parkeringsaktör

### Case Vivero

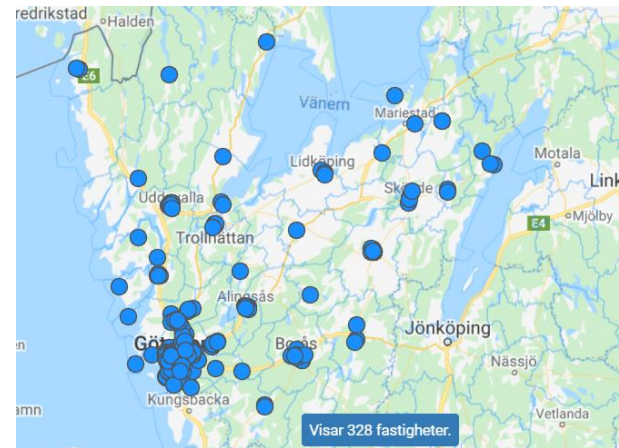
- Vivero är ett fastighetsbolag som särskilt fokuserar på att utveckla och äga fastigheter med betydande inslag av parkering. I nuläget har de uteslutande förvärvat befintliga parkeringshus i stadsmiljöer, men arbetar aktivt med sin utvecklingsaffär för att bygga parkeringslösningar i nya stadsbyggnadsprojekt.
- Bolaget har flera dialoger igång med kommuner avseende anvisning av byggrätter för parkering.
- Bolagets vilja att förvalta fastigheterna aktivt och långsiktigt ger förutsättningar att inrymma blandad användning i fastigheterna, som svårigen skulle kunna förvaltas av bostadsrättsföreningar och hyresfastighetsägare inom ramen för en gemensamhetsanläggning.
- Ambitionen är att bygga mobilitetsanläggningar som fungerar som mötesplatser, med exempelvis närservice, gemensamhetslokaler och som även fungerar som en hub för delningsekonomi.
- Bolaget arbetar även med omställningsbara strukturer som på sikt möjliggör för omställning till exempelvis kontor eller bostäder i det fall det kan konstateras ett långsiktigt utbudsöverskott på parkeringsplatser.
- Bolaget bedömer att parkeringarna kräver en omsättning om cirka 2 500 – 3 000 kronor per månad och plats för att vara självfinansierade. Alltså krävs i de allra flesta lägen fortsatt att bostadsexploater förvärvar nyttjanderätter (p-köp) inom parkeringsfastigheten för att finansiera parkeringshuset. Möjligheten att skapa värden i förvaltningen långsiktigt, samt lägre riskpåslag och på sikt även lägre byggkostnader än i den sedvanliga gemensamhetslösningen, bör kunna ge förutsättningar för att detta alternativ leder till lägre investeringsbörda.

29



## Sammanställning Västra Götaland regionen, typkod 324

En sammanställning av alla fastigheter taxerade med typkod 324 (p-hus, garage) i Västra Götaland visar att hälften av alla p-hus och garage ägs utav kommuner, kommunala bostadsbolag samt kommunala parkeringsbolag. Den andra hälften har privata ägare i form av bostadsrättsföreningar och ekonomiska föreningar som äger sina egna parkeringslösningar samt byggentreprenörer som behöver säkra upp parkeringar för framtida exploateringar i vissa områden. Flera av de sistnämnda anläggningarna driftas förmodligen av de privata driftsbolagen. I Trollhättan finns en parkeringsanläggning som ägs och drivs av de privata parkeringsaktörerna Vivero.



Analys i VD Pro inklusive kartutdrag

## Kap 5

# Ägande – kommunägd kontra privatägd?



## Kassaflödesanalys kommunägd kontra privatägd

- I syfte att titta på lönsamheten för kommunen att äga parkeringshusen, kontra att privata fastighetsägare går samman i en gemensamhetsanläggning, har Svefa tagit fram en kassaflödesanalys, se hela analysen i *Bilaga 1, Kassaflödesanalys*.
  - Analysen bygger på de nuvarande markägoförhållandena, d.v.s att kommunen äger 30 % av fastigheterna (50 % om de kommunala bolagen inkluderas). En känslighetsanalys har även gjorts i det fall kommunen förvärvar hela området.
  - Analysen omfattar bara ett parkeringshus, eftersom det totala antalet ännu inte är fastställt.
  - Vid nuvarande markägoförhållanden pekar kassaflödesanalysen på ett positivt resultat redan år 2.
  - Kassaflödesanalysen pekar på att det är finansiellt väsentligt mer attraktivt att äga anläggningen i kommunal regi.
- Faktorer som gör eget ägande mer attraktivt:
1. Kommunen har en väsentligt lägre kapitalkostnad (ränta) jämfört med den privata marknaden (yield/avkastningskrav)
  2. Parkeringsköp är lönsamt för kommunen, eftersom man kan bygga ett p-hus för ca 200 000 kr/plats och sedan via parkeringsköp "sälja platsen" till byggherrar för nästan samma belopp – samtidigt som kommunen fortsatt har rätt till alla parkeringsintäkter som tillskapas.

## Kap 6

# Ägande och drift - parkeringsbolag kontra kommunal förvaltning



## Olika aspekter med kommunalt bolag

- Bolagisering av offentlig verksamhet tog fart när det infördes i Kommunallagen år 1992.
- Främst bostadsförsörjningen och elförsörjningen har varit bolagiserad sedan länge, men kommunerna har allteftersom valt att bolagisera andra delar av verksamheten.
- Det kommunala bolagets fördelar respektive nackdelar kan kategoriseras inom ekonomi, effektivitet och demokrati.

### Effektivitet

- Tydligt och avgränsat uppdrag för bolag i ägardirektivet, vilket möjliggör ett större fokus på frågan. Bolaget ges också ett tydligt uppdrag att långsiktigt förvalta det kapital och de tillgångar som ägarna tillfört bolaget.
- Bolagsformen medför ett större handlingsutrymme, möjlighet till snabbare

beslut i och med att det inte finns ett beredningstväng, beslutsvägarna är ej lika formaliserade och beslut som fattas i ett kommunalt bolag kan till skillnad från beslut fattade i en kommunal förvaltning ej överklagas.

Det kommunala aktiebolaget är ett aktiebolag som lyder under aktiebolagslagen, och ska styras enligt samma principer som ett vinstdrivande företag. Med andra ord har det kommunala aktiebolaget en ägare, en styrelse och en vd. Genom att politisk styrning ersätts med företagsstyrning och genom att verksamheten i form av en egen juridisk person får en egen resultat- och balansräkning förväntas ökad effektivitet uppstå.

Här finns det också motståndare som menar att antagandet att konstruktioner från det privata ska kunna appliceras på offentlig verksamhet och leda till samma

effektivitetsfördelar är felaktigt, när verksamheterna i grunden skiljer sig åt.

### Ekonomi

- Bolag betalar 22 % av vinsten i bolagsskatt, det gör inte en förvaltning.
- När kommunen har flera bolag är det möjligt att bilda en koncern och finansiera verksamhet via resultatutjämning, så kallade koncernbidrag. Bolag som går med underskott kan erhålla koncernbidrag från bolag som går med överskott och på så vis kan bolagen i koncernen finansieras utan att kommunen behöver gå in med särskilda kapitaltillskott.
- Enklare att bryta ut ett paketerat bolag och försälja vid behov.

### Demokrati

- Medborgarnas möjlighet att överklaga beslut försvinner vid bolagisering.

- Bolag har möjlighet att sekretessbelägga känslig information, s.k affärshemligheter
- Uppdraget som ledamot i en kommunal bolagsstyrelse är per definition inte politiskt även om tillsättning sker via de politiska mandat de förtroendevalda erhållit. Den mest grundläggande skillnaden mellan bolag och nämnd är att i aktiebolagets styrelse förväntas man som ledamot arbeta för bolagets bästa och sålunda inte bedriva partipolitik. "Bolagets bästa" anses vara att arbeta i enlighet med bolagsordning och ägardirektiv från kommunfullmäktige.
- Separationen av ägande och kontroll kan försvåra insyn och kontroll. Detta ställer större krav på ägarna när det gäller styrning av verksamheten genom ägardirektiv etc.



## Summering positiva och negativa aspekter med kommunalt parkeringsbolag

### Positiva aspekter med kommunalt parkeringsbolag

- Ett parkeringsbolag blir en synlig och mer tillgänglig aktör gentemot medborgare, handel, fastighetsägare och övriga intressenter
- Tydligt och avgränsat uppdrag, större fokus på sakfrågan och ett tydligt uppdrag att långsiktigt förvalta det kapital och de tillgångar som ägarna tillfört bolaget
- Större handlingsutrymme
- Kortare och snabbare beslutsvägar
- Genom att politisk styrning ersätts med företagsstyrning möjliggöra en ökad effektivitet
- Av olika anledningar skapas bättre förutsättningar för affärsmässighet. Bolaget har ett resultatkrav. Verksamhetens resultat –och balansräkning skiljs från övriga verksamheter. Styrelsen ska i första hand se till bolagets bästa än att bedriva partipolitik
- Koncernbolag, möjlighet att finansiera verksamhet via resultatutjämnning

### Negativa aspekter med kommunalt parkeringsbolag

- Kan uppstå svårigheter att balansera kravet på vinst och affärsmässighet med att även bidra med samhällsnytta
- Finns risk för förlorat koncerntänk i bolaget om det inte utövas ett aktivt ägarskap från kommunen i form av samråd och dialog, utöver bolagsordning och ägardirektiv
- Finns risk för minskad insyn från offentligheten, med möjligheten att sekretessbelägga känslig information, s.k affärshemligheter
- Finns risk för påbyggd administration
- Vinstskatt - Bolag betalar 22 % i bolagsskatt, det gör inte en förvaltning. Ett sätt att hantera detta är att bolaget ingår i ett koncernbolag.
- Stämpelskatt – Bolag betalar 4,25 % i stämpelskatt vid förvärv av fast egendom och tomträtter samt vid beviljande av in-teckningar. Vid förvärv av befintliga fastigheter. Ett alternativ är att kommunen upplåter dem med tomträtt.
- Risk för övriga skatter förenade med parkeringsköp måste utredas vidare

## Frågeställning

För att kunna utreda frågan om en förvaltning ska vara huvudman för parkering alternativt ett befintligt bolag eller om ett nytt parkeringsbolag ska bildas behöver följande aspekter belysas:

- *Förutsättningar:* Hur är parkeringsverksamheten inom kommunen organiserad idag? Vilka befintliga kommunala bolag finns idag och vad är deras ändamål?
- *Investeringar:* Vilka investeringar i nya parkeringsanläggningar förväntas under de närmsta åren och vilka befintliga anläggningar skulle vara aktuella att förlägga i förvaltningen eller bolaget?
- *Ekonomiredovisning:* Vad är skillnaderna mellan att göra investeringar i förvaltning kontra bolag och vad har det för skattekonsekvenser?

## Förutsättningar - organisation

### Befintlig organisation av parkeringshus i Skövde kommun

#### Mobilitetshus Mode

I Skövdes centrum finns tre stycken parkeringshus; Mobilitetshus Mode, Commerce och Vasaporten. Mobilitetshus Mode ligger på fastigheten Skövde Mode 5 och ägs av Skövde kommun.

Mobilitetshuset Mode rymmer 600 bilparkeringsplatser på en yta av 22000 kvm. Projektet hade en budget på 185 Mnr.

Mobilitetshuset Mode invigdes i december 2018 och innefattar inte bara parkeringsytor för bilar, utan är rustat med laddplatser för elbilar, bilpool och solceller på taket. Det ligger i nära anslutning till cykelgarage, stadsbussterminalen och resecentrum, vilket gör området till ett nav för mobiliteten i Skövde. Avgiften är 10 kr/h med en maxtaxa

på 75 kr/dygn.

Delar av ytan nyttjas av Västtrafik som bussgarage.

**Skövde kommun har idag inget parkeringsbolag. Fastighetsavdelningen äger byggnaden och gatuavdelningen hyr inomhusytorna exklusive bussgaraget.**

Gatuavdelningen sköter driften och erhåller parkeringsavgifterna samt ett kommunalt bidrag som täcker ca 50 % av driftskostnaderna.



Foto: Sara Jakobsson

## Förutsättningar - organisation

### Nuvarande organisationsstruktur för de kommunala bolagen

#### Kommunala bolag

Skövde kommun äger helt eller delvis ett antal bolag.

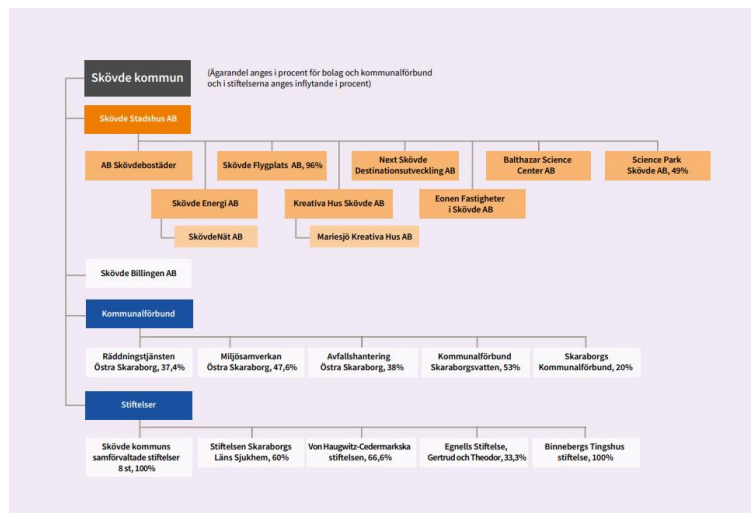
Skövde Stadshus AB bildades 2010 med uppdrag att utöva tillsyn över de kommunala bolagen i enlighet med aktiebolagslagen och för att tillvarata gemensamma ekonomiska intressen för Skövde kommun.

Verksamheten i AB Skövdebostäder omfattar i huvudsak förvaltning av bolagets fastighetsbestånd med drygt 4 000 bostäder. Bolaget är helägt av kommunen.

Skövde Energi AB (tidigare Skövde Värmeverk AB) bildar tillsammans med Skövde Energi Elnät AB kommunens energikoncern. Skövde Energi AB är helägt av Skövde kommun. Bolaget ska anlägga, äga och driva

fjärrvärmeanläggningar, fjärrvärmenät och andra miljövänliga anläggningar för energiproduktion samt äga aktier och andelar i bolag inom branschen.

Skövde Energi Elnät AB är ett helägt kommunalt bolag som bland annat ansvarar för nätdistribution, projektering, dokumentation, drift, underhåll och nyanläggning av eldistributionsanläggningar. Skövde Energi Elnät AB sköter även debitering av avgifter för vatten och avlopp åt VA-avdelningen, renhållning och slamtömning för AÖS, elhandel för Billinge Energi AB samt fjärrvärme för Skövde Energi AB.



## Förutsättningar - organisation

### Nuvarande organisationsstruktur för de kommunala bolagen

#### Forts kommunala bolag

Skövde Flygplats AB ägs till drygt 95 procent av Skövde kommun. För resterande del svarar cirka 85 företag och privatpersoner.

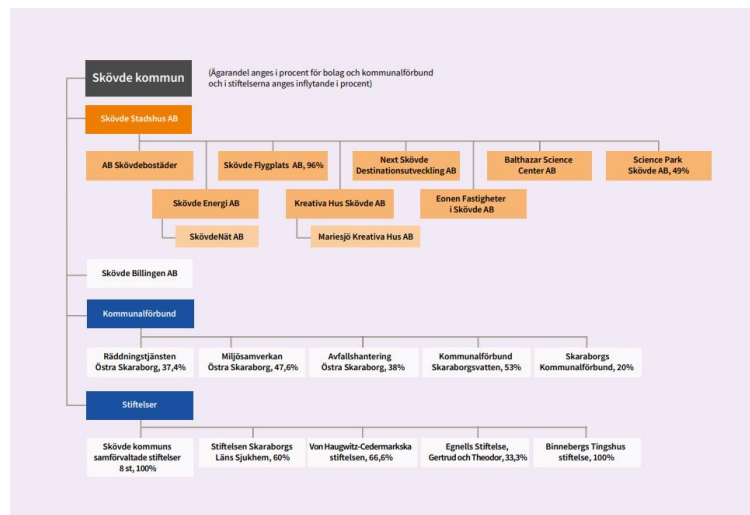
Skövde kommun äger samtliga aktier i *Kreativa Hus Skövde AB*. Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter för allmänt främjande av näringslivet i Skövde kommun.

*Next Skövde Destinationsutveckling AB*:s uppdrag är att ansvara för marknadsfrågorna i Skövde inom de fyra affärsområdena evenemang, handel, möten och turism samt medverka i utvecklingen av Skövde inom dessa områden.

*Balthazar Science Center AB* är en mötesplats där besökare i alla åldrar får upptäcka, interagera och reflektera över

olika naturvetenskapliga fenomen, tekniska innovationer och aktuella samhällsfrågor. Balthazar är också ett stöd till pedagogiska verksamheter och målet är att fler ungdomar ska söka till utbildningar med teknisk och naturvetenskaplig inriktning.

*Science Park Skövde AB* skapar och driver en teknikpark med huvuduppgifter att etablera kunskapsföretag inom Högskolan i Skövdes kärnområde, att driva entreprenörsutbildning, att stimulera, inspirera och förbereda för företagsbildande och företagstillväxt/utveckling, att ge vägledarservice till groddföretag samt att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler i högskoleområdet. Skövde kommun äger 49 procent av bolaget.



## Förslag ny organisation

- Det finns idag inget kommunalt bolag i Skövde med ändamål parkering.
- Fördelen med att införliva parkeringsverksamheten i ett befintligt bolag är att det inte blir en ytterligare administrativ belastning och fördröjde kostnaderna till följd av arvoden till ytterligare styrelse och VD samt övrig administration. Nackdelen med att införliva parkeringsverksamheten i ett befintligt bolag är att det finns risk för att det ändå inte blir ett fokus på parkeringsfrågan, utan en fortsatt prioritering bland flera olika sakfrågor.
- Vid en överblick av de befintliga kommunala bolagen, så är **Kreativa Hus Skövde AB** och **AB Skövdebostäder** de närbesläktade frågor.
- I ägardirektiven daterade 30 mars 2020 (§ 29/20. Dnr KS2020.0096) framgår följande syfte med **Kreativa Hus Skövde AB**: "*Bolaget är kommunens redskap för att främja nyföretagande och tillväxt i Skövde kommun genom att tillhandahålla ändamålsenliga och attraktiva företagslokaler i en teknik- och forskningspark med koppling till Högskolan i Skövde. Bolaget ska tillsammans med andra berörda intressenter aktivt arbeta för att Skövde kommun ska vara en attraktiv etableringsort i regionen.*"
- Utöver vad som anges i syftet med verksamheten ska bolaget utifrån kommunkoncernperspektiv ha som ändamål att:
  - "bidra till optimalt resursutnyttjande i kommunkoncernen
  - bidra till kommunkoncernnyttan inom ramen för kommunfullmäktiges antagna vision
  - bidra till utvecklingen av kommunens varumärke och dess värden
  - aktivt verka för att göra Skövde till en hållbar, utvecklingsinriktad och attraktiv kommun att bo och verka i."
- Då **Kreativa Hus Skövde AB** redan idag äger verksamhetslokaler och administrerar lokalhyreskontrakt, går parkeringsfastigheter i linje med befintligt fastighetsbestånd. Samt att bolaget aktivt ska verka för att göra Skövde till en hållbar, utvecklingsinriktad och attraktiv kommun att bo och verka i, där parkeringsfrågan är ett viktigt styrmedel.
- Det finns för lite offentlig information att finna avseende om dotterbolaget **Mariesjö Kreativa Hus AB** vore en ännu bättre matchning.
- Förutom kopplingen med boendeparkering, så vore fördelen med att placera parkeringsverksamheten i **AB Skövdebostäder** att de som allmännyttigt bostadsbolag faller under Lag (2010-879) om allmännyttiga bostadsaktiebolag. Och därmed undantas från både självkostnadsprincip samt att driva näringsverksamhet utan vinstsyfte, som regleras i Kommunallagen.

## Förutsättningar - ekonomi

### Befintliga anläggningar

| Anläggningsstillgångar                        | Antal platser | Intäkt uthyrda platser | Intäkt automat   | Driftskostnader  | Hyseskostnader |
|---|---------------|------------------------|------------------|------------------|----------------|
| <b>Parkeringshus</b>                          |               |                        |                  |                  |                |
| P-hus Mode                                    | 600           | 246 500                | 1 183 700        | 600 893          | 8 768 216      |
|   |               |                        |                  |                  |                |
| <b>Markparkering</b>                          |               |                        |                  |                  |                |
| <b>Summa av samtliga nedanstående platser</b> |               | -                      | <b>4 717 500</b> | <b>3 657 891</b> |                |
| Arena Väst                                    | 432           |                        | Ingen avgift     |                  |                |
| Arena Norr & öst                              | 376           |                        | 533 400          |                  |                |
| Diana   | 73            |                        | 503 100          |                  |                |
| Eric Ugglas Plats                             | 40            |                        | 299 000          |                  |                |
| Stadshusparken                                | 31            |                        | 399 000          |                  |                |
| Sandtorget                                    | 92            |                        | 2 085 200        |                  |                |
| Sleipner                                      | 97            |                        | 667 800          |                  |                |
| Hermod  | 22            |                        | 230 000          |                  |                |

## Ekonomi

### Befintliga anläggningar

- På föregående sida har de befintliga anläggningar listats som kan vara aktuella att lägga in i ett parkeringsbolag.
- Befintliga anläggningar har årliga intäkter på ca 6,1 Mkr och årliga driftskostnader på ca 4,3 Mkr exkl administration och overheadkostnader. Det framgår inte hur stor andel av hyreskostnader om 8,8 Mkr som är avskrivningskostnader. Ett rimligt antagande är att det råder ett driftsunderskott, om än annat ett väldigt lågt driftsöverskott.

### Investeringar

- I planprogrammet anges att det inom programområdet ska lösas parkering i tre

stycken parkeringshus om sammantaget drygt 30 000 kvm, vilket ger ca 1200-1300 bilplatser.

- Vid antagandet av en produktionskostnad om 200 000-400 000 kr/bpl, innebär det en kommande investeringskostnad om 250 Mkr – 500 Mkr.

### Kassaflöde

- Kassaflödesanalysen i Bilaga 1 visar att givet samma ägarbild som idag, där kommunen äger 30 % av marken, så ger ett parkeringshus ett positivt resultat för kommunen redan år 2.

### Förvaltning kontra bolag

- En kommunal förvaltning betalar inte skatt på eventuell vinst. Alla kommunala bolag

däremot måste betala bolagsskatt (22 %) på eventuell vinst. Ett sätt att hantera detta är att bolaget ingår i ett koncernbolag, där man inom koncernen kan eliminera över- och underskott mellan olika bolag.

### Summering

- För att kunna göra en bedömning av de ekonomiska förutsättningarna för ett parkeringsbolag, måste en genomlysning göras av hela koncernekonomin, då ett eventuellt underskott i ett framtida parkeringsbolag kan kvittas mot överskott i andra bolag inom koncernen och på totalen bidra till att sänka bolagsskatten.



## Ekonomiredovisning

### Mervärdesskatt (moms)

- Frågan om tillhandahållande av s.k. parkeringsköp är skattepliktigt enligt mervärdesskattelagen (1994:200), ML har varit föremål för prövning av Skatterättsnämnden i förhandsbesked meddelat den 31 aug 2016. Skatterättsnämndens bedömning är att parkeringsköp omfattas av skatteplikt enligt 3 kap. 1 § mervärdesskattelagen (1994:200), ML. Oavsett om parkeringsverksamheten bedrivs i förvaltningsform eller bolagsform ska parkeringsköpet beläggas med 25 % moms. Däremot kan det vara skillnader mellan bolagets och förvaltningens möjligheter att lyfta ingående moms.

### Skatt

- Det bör undersökas med hjälp av skatterättslig expertis om det är så att engångsbeloppet för parkeringsköp kan tolkas utgöra en omedelbart skattepliktig intäkt för ett bolag. Och om det isåfall finns några skillnader i om parkeringsköpet görs till den kommunala förvaltningen eller kommunala bolaget? Alternativt om det kan gå via den kommunala förvaltningen till det kommunala bolaget i någon form av koncernbidrag?

# Kap 7

## Scenario



## Olika scenario

|  | Scenario 1<br>Kommunal förvaltning<br>äger och driver –<br>Vanlig avstyckning /<br>parkeringsköp<br>byggherre /hyresavtal<br>kund | Scenario 2<br>Kommunalt bolag äger<br>och driver<br>Vanlig avstyckning /<br>parkeringsköp<br>byggherre /hyresavtal<br>kund | Scenario 3<br>Kommunen äger,<br>privat driver<br>Vanlig avstyckning /<br>hyresavtal privat aktör | Scenario 4<br>Privat äger och driver |
|--|---|--|--|--------------------------------------|
| <b>Fastighetsägare</b>                     | Kommunen  | Kommunen (ev tomträtt)   | Kommunen   | Privat                               |
| <b>Upplåtelse</b>                          | Parkeringsköp/nyttjanderätt   | Parkeringsköp/nyttjanderätt  | Hyresavtal   | Gemensamhetsanläggning               |
| <b>Uttag av avgift från<br/>parkerande</b> | Månadskort /<br>parkeringsautomat   | Månadskort /<br>parkeringsautomat  | ?  | ?                                    |

Denna rapport tittar på fyra olika scenario som kan tillämpas för de planerade parkeringsgaragen inom kunskapsstråket respektive kvartersstaden. Konsekvenserna beskrivs ur ett rådighetsperspektiv såväl som ett ekonomiskt perspektiv.

## Scenario 1 - Kommunal förvaltning äger och driver

### Parkeringshuset avstyckas till egen fastighet, upplåts till byggherre via parkeringsköp och drivs med vanliga hyresavtal för parkering

#### Parkeringshusen avstyckas till en egen fastighet

En fastighet avstyckas per parkeringshus. Fastigheten ägs av kommunen. Det är även möjligt att 3D-fastighetsbilda en parkeringsfastighet som kommunen äger, men det är dels en kostsam åtgärd och dels så får inte kommunen full rådighet över hela markområdet. Därför kommer vi i detta scenario att utgå från en vanlig 2D-fastighet.

#### Upplåtelse gm parkeringsköp/nyttjanderätt

Parkeringsköp innebär att olika exploitörer kan köpa tillgång till parkering inom en anläggning som kommunen uppför och äger. Fastighetsägarna ersätter kommunen med ett belopp per parkeringsplats. Parkeringsplatserna får tillgodoräknas respektive fastighetsägare för att uppnå parkeringskrav på deras fastighet. Ett nyttjanderättsavtal om parkeringsköp upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren avseende ett visst antal ej preciserade parkeringsplatser.

Kommunens kostnader för att uppföra parkeringsanläggningen täcks (helt eller delvis) av ersättningen för parkeringsköpen. Resterande del av investeringskostnaden täcks av parkeringsavgiften som betalas av de parkerande som nyttjar parkeringsplatserna, vilket även ska täcka kommunens kostnader för drift, underhåll och förvaltning av parkeringsanläggningen.

#### Uttag av avgift från de parkerande

Kommunen kan ta ut avgift från de parkerande genom månadskort eller tim- eller dagspriser som betalas via parkeringsautomater, SMS-tjänster eller parkeringsappar. Om alla garantiplatserna inte utnyttjas har ägaren av garaget rätt att hyra ut dessa till någon annan.

## Forts scenario 1 - Kommunal förvaltning äger och driver

### Parkeringshuset avstyckas till egen fastighet, upplåts till byggherre via parkeringsköp och drivs med vanliga hyresavtal för parkering

#### Konsekvenser scenario 1

- + Lösningen möjliggör ett flexibelt nyttjande för kommunen. Om parkeringsbehovet i området skulle öka i framtiden, så har kommunen rådigheten över infrastrukturen och kan åtgärda behovet. Och om behovet radikalt skulle minska så kan de ta del av värdestegringen av tomten och exploatera byggrätter på tomten.
- + Om parkeringsanläggningen uppförs på mark som ägs av kommunen minskar kostnaderna för respektive byggherre när de inte behöver anlägga parkering under jord på sin tomt och samtidigt möjliggörs förtätning och mer effektiv markanvändning.
- + Kommunen har full rådighet över prisnivån i parkeringshuset, vilket kan vara en viktig faktor i styrningen av trafiken i den nya stadsdelen, men kan också spilla över på centrum.
- + I jämförelse med att driva anläggningen i bolagsform, så är en fördel ur ett demokratiperspektiv att det i förvaltningen råder full insyn i verksamheten genom offentlighetsprincipen.
- + I jämförelse med att driva anläggningen i bolagsform, så är en fördel att driva den i förvaltningsform att vinsten inte är skattepliktig, som den är i ett bolag.
- Samtidigt är det en dyr investeringskostnad för kommunen som får prioriteras över andra kommunala investeringar.
- En nackdel med att bedriva verksamheten i förvaltningen är att sakfrågan konkurrerar med all annan verksamhet som ingår i förvaltningens uppdrag.
- Det kan finnas motiv av principiell eller ideologisk art huruvida kommunen ska driva parkeringshus när det är verksamhet som kan bedrivas av privat aktör och regleras av den fria marknaden.
- Parkeringsköp är en tidsbegränsad rättighet. Upplåtelseperiod max 25 år inom detaljplan. Efter det finns ingen formellt tryggad rättighet, om ej ett nytt avtal tecknas för de antal parkeringsplatser som då gällande p-norm kräver. Men svårt med påtryckningsmedel om fastighetsägaren inte önskar förnya eftersom bostäderna redan är uppförda, även om PBL även omfattar bebyggda tomter.
- I jämförelse med att driva anläggningen i bolagsform så är en nackdel att driva den i förvaltningsform att en kommunal förvaltning har en budget att förhålla sig till som sätts årsvis, och all vinst som görs behöver användas i förvaltningens drift. Ekonomiska medel kan inte sparas från ett år till nästa, och kan på så vis inte användas för att bygga upp ett eget kapital och med det inte heller underlätta investering i nya anläggningar.

## Scenario 2 - Kommunalt bolag äger och driver

### Parkeringshuset avstyckas till egen fastighet, upplåts till byggherre via parkeringsköp och drivs med vanliga hyresavtal för parkering

#### Parkeringshusen avstyckas till en egen fastighet

En fastighet avstyckas per parkeringshus. Det är även möjligt att 3D-fastighetsbilda en parkeringsfastighet som kommunen äger, men det är dels en kostsam åtgärd och dels så får inte kommunen full rådighet över hela markområdet. Därför kommer vi i detta scenario att utgå från en vanlig 2D-fastighet.

Fastigheten ägs av kommunen. Här finns olika möjligheter med olika för- och nackdelar. Antingen äger det kommunala bolaget fastigheten. Ett annat alternativ är att den ordinarie förvaltningen äger fastigheten, men upplåter den till bolaget med tomträtt.

#### Upplåtelse gm parkeringsköp/nyttjanderätt

Parkeringsköp innebär att olika exploitörer kan köpa tillgång till parkering inom en anläggning som kommunen uppför och äger. Fastighetsägarna ersätter kommunen med ett belopp per parkeringsplats. Parkeringsplatserna får

tillgodoräknas respektive fastighetsägare för att uppnå parkeringskrav på deras fastighet. Ett nyttjanderättsavtal om parkeringsköp upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren avseende ett visst antal ej preciserade parkeringsplatser.

Kommunens kostnader för att uppföra parkeringsanläggningen täcks (helt eller delvis) av ersättningen för parkeringsköpen. Resterande del av investeringskostnaden täcks av parkeringsavgiften som betalas av de parkerande som nyttjar parkeringsplatserna, vilket även ska täcka kommunens kostnader för drift, underhåll och förvaltning av parkeringsanläggningen.

#### Uttag av avgift från de parkerande

Kommunen kan ta ut avgift från de parkerande genom månadskort eller tim- eller dagspriser som betalas via parkeringsautomater, SMS-tjänster eller parkeringsappar.

Om alla garantiplatserna inte utnyttjas har ägaren av

garaget rätt att hyra ut dessa till någon annan.

## Forts scenario 2 - Kommunalt bolag äger och driver

### Parkeringshuset avstyckas till egen fastighet, upplåts till byggherre via parkeringsköp och drivs med vanliga hyresavtal för parkering

#### Konsekvenser scenario 2

- + Lösningen möjliggör ett flexibelt nyttjande för kommunen. Om parkeringsbehovet i området skulle öka i framtiden, så har kommunen rådigheten över infrastrukturen och kan åtgärda behovet. Och om behovet radikalt skulle minska så kan de ta del av värdestegringen av tomten och exploatera bostäder på tomten. Här får en ytterligare bedömning göras om det kommunala bolaget ska äga fastigheten eller om kommunen ska upplåta den till bolaget med tomträtt.
- + Om parkeringsanläggningen uppförs på mark som ägs av kommunen minskar kostnaderna för respektive byggherre när de inte behöver anlägga parkering under jord på sin tomt och samtidigt möjliggörs förtätning och mer effektiv markanvändning.
- + Kommunen har full rådighet över prisnivån i parkeringshuset, vilket kan vara en viktig faktor i styrningen av trafiken i den nya stadsdelen, men kan också spilla över på centrum.
- + I bolagsformen finns ett tydligt och avgränsat uppdrag med fokus på ändamålet, och sakfrågan konkurrerar inte med all annan verksamhet som ingår i förvaltningens uppdrag. Ett parkeringsbolag blir även en mer synlig aktör externt gentemot medborgare, handel, fastighetsägare och övriga intressenter.
- + Bolagsformen medför ett större handlingsutrymme, möjlighet till snabbare beslut i och med att det inte finns ett beredningstvång, beslutsvägarna är ej lika formaliserade och beslut som fattas i ett kommunalt bolag kan till skillnad från beslut fattade i en kommunal förvaltnings ej överklagas.
- + Ett bolag har resultatkrav. Uppföljning och kalkyler sker på en mer detaljerad nivå och möjliggör att bedriva verksamheten med en större affärsmässighet, än när uppföljning ska ske på ett större ansvarsområde på en lite mer övergripande nivå.
- + Intäktsfinansierad verksamhet är mer lämpad att driva i bolagsform, ett bolag har enklare att verka på den fria marknaden. Ett bolag kan även spara eget kapital till investering i nya anläggningar.
- Samtidigt är det en dyr investeringskostnad för kommunen som måste finansieras och bära sig.
- Nackdelen med att driva det i bolagsform kontra förvaltning är att samma administration krävs för ett litet bolag såväl som de större kommunala bolagen, vilket är resurskrävande för en sakfråga. Det skulle kunna undvikas genom att utöka uppdraget i ett befintligt kommunalt bolag.
- Det kan innebära svårigheter att balansera affärsmässigheten under Aktiebolagslagen och allmännyttan under Kommunallagen.
- Kommunens styrning av bolaget sker genom ägardirektivet. Men om bolaget blir alltför autonomt kan det förlora koncerntänket.
- Det mest omdebatterade med kommunala bolag är demokratiperspektivet, att det finns en risk för minskad insyn från offentligheten.
- Det kan finnas motiv av principiell eller ideologisk art huruvida kommunen ska driva parkeringshus när det är verksamhet som kan bedrivas av privat aktör och regleras av den fria marknaden
- Parkeringsköp är en tidsbegränsad rättighet. Upplåtelsestid max 25 år inom detaljplan. Efter det finns ingen formellt tryggad rättighet, om ej ett nytt avtal tecknas för de antal parkeringsplatser som då gällande p-norm kräver. Men svårt med påtryckningsmedel om fastighetsägaren inte önskar förnya eftersom bostäderna redan är uppförda, även om PBL omfattar bebyggda tomter.

## Scenario 3 - Kommunen äger och privat aktör driver

### Parkeringshuset avstyckas till egen fastighet och upplåts till en privat aktör via avtal

#### Parkeringshusen avstyckas till en egen fastighet

En fastighet avstyckas per parkeringshus. Det är även möjligt att 3D-fastighetsbilda en parkeringsfastighet som kommunen äger, men det är dels en kostsam åtgärd och dels så får inte kommunen full rådighet över hela markområdet. Därför kommer vi i detta scenario att utgå från en vanlig 2D-fastighet. Fastigheten ägs av kommunen.

#### Upplåtelse gm avtal

Det är vanligt förekommande med stora parkeringsbolag som hyr och ansvarar för driftsekonomi i anläggningarna. Det finns två stora parkeringsbolag på den svenska marknaden – Aimo-Park och APCOA (som ingår i Europark koncernen). Upplåtelse sker till parkeringsbolaget genom ett hyres- eller arrendeavtal.

#### Uttag av avgift från de parkerande

Parkeringsbolaget ansvarar då för driftsekonomi i

anläggningarna.

#### Aimo-Park

Aimo Park (tidigare Q-park) är ett internationellt fullserviceföretag inom parkering och erbjuder allt från planering och drift till uthyrning av parkeringsplatser, bevakning och underhåll. De etablerade sig på marknaden i Sverige genom förvärvet av Car park 2006. Aimo Park är Sveriges ledande parkeringsbolag och erbjuder ca 370 000 p-platser i 6000+ anläggningar. Antalet anställda i Sverige är ca 500 st.

De nya ägarna, Sumitomo Corporation, tillträdde den 1 maj 2019 och till följd av ägarbytet har bolaget bytt namn och inlett en strategisk och kommersiell omprofilering. Med anledning av urbaniseringen och bostadsbristen i Sverige kommer detta att öka behovet av olika och fler parkeringslösningar såväl ovan som under jord. Aimo Park ser här en möjlighet att inte bara hyra nya parkeringsanläggningar utan även förvärva alternativt

projektera och bygga sådana i egen regi. Bolaget ser möjligheter att utveckla och lansera nya smarta tjänster och lösningar kopplade till parkering och mobilitet – "rethink parking".

#### APCOA

APCOA (namnbyte från EuroPark) är ytterligare en stor aktör i Sverige och Europa. I Sverige har APCOA Parking över 300 anställda och närmare 1 400 parkerings- och övervakningsuppdrag i ett 10-tal städer.

Av APCOAs kommunikation mot marknaden framgår att det i första hand finns en affärsidé kring den operationella verksamheten snarare än investeringsintresse i mark och byggnad.



## Forts scenario 3 - Kommunen äger och privat aktör driver Parkeringshuset avstyckas till egen fastighet och upplåts till en privat aktör via hyresavtal

### Konsekvenser scenario 3

- + Lösningen möjliggör ett flexibelt nyttjande för kommunen. Om parkeringsbehovet i området skulle öka i framtiden, så har kommunen rådigheten över infrastrukturen och kan åtgärda behovet. Och om behovet radikalt skulle minska så kan de ta del av värdestegringen av tomten och exploatera byggrätter på tomten.
- + Om parkeringsanläggningen uppförs på mark som ägs av kommunen minskar kostnaderna för respektive byggherre när de inte behöver anlägga parkering under jord på sin tomt och samtidigt möjliggörs förtätning och mer effektiv markanvändning.
- + Detta är en verksamhet som likväl kan bedrivas av privat aktör och regleras av marknaden själv.
- + Ett ökat fokus på parkeringsfrågan och kommunen kan fokusera på sin kärnverksamhet. Där den privata aktören kan effektivisera och skapa mervärden.
- + Ur ett kundperspektiv blir ett parkeringsbolag en mer synlig aktör externt gentemot medborgare, handel, fastighetsägare och övriga intressenter.
- Nackdelen är att kommunen inte längre har full rådighet över prisnivån i parkeringshuset, vilket kan vara en viktig faktor i styrningen av trafiken i den nya stadsdelen.
- Samtidigt är det en dyr investeringskostnad för kommunen, med en payback tid om ett antal år via arrende- eller hyresavtal.
- Lösningen möjliggör inte ett lika flexibelt nyttjande för kommunen. Anläggningen upplåts med ett arrende- eller lokalhyreskontrakt och med det behäftade regler och rekvisit för uppsägning.
- Med motsvarande upplägg som referenscasen, så kvarstår fastigheten och fastighetsunderhållet i kommunens regi och de resurser och kostnader som är kopplat till detta.

## Scenario 4 – Privat aktör äger och driver Fastighetsägaren upplåter mark till parkeringshuset som utgör en gemensamhetsanläggning

### En gemensamhetsanläggning bildas för parkeringshusen

Ingen särskild fastighet behöver bildas för garaget. Om parkeringsanläggning ska vara gemensam för minst två fastigheter kan man bilda en gemensamhetsanläggning.

GA:n är en typ av gemensam rättighet, och anläggningen får i samband med förrättningen en rättighet (utrymmesservitut) till utrymmet inom de fastigheter som berörs.

GA bildas vid lantmäteriförrättning. För den här typen av anläggning krävs en ganska detaljerad beskrivning av garageanläggningen och vilka anordningar som ingår, som tex signalsystem, garageport, oljeavskiljare, ventilationsaggregat, elcentral, brunnar och ledningar osv. Om garaget inte är uppfört ännu behövs motsvarande bygghandlingar för redovisningen.

Andelstal för varje deltagande fastighet beslutas i förrättningen. Andelstalen styr kostnadsfördelning för utförande och drift. Den som ansöker föreslår andelstal som

ska vara skäliga. Andelstal ska spegla nyttan (utförande) och användning (drift). Tex fördelning efter BOA eller antal lägenheter eller liknande.

Det går normalt inte att bestämma vilka specifika parkeringsplatser en deltagande fastighet ska få.

Garaget ägs och förvaltas gemensamt av de fastigheter som deltar i GA:n.

Förvaltning kan ske på två sätt,

1. genom delägarförvaltning: icke formaliserad förvaltningsform lämplig vid ca 2-3 deltagande fastigheter. Beslut fattas gemensamt, alla måste vara överens, inget röstningsförfarande möjligt.
2. genom en samfällighetsförening: formaliserad förvaltningsform, styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter. Styrelse tillsätts, stadgar antas och beslut fattas genom omröstning.

### Upplåtelse

Fastighetsägaren upplåter marken till gemensamhetsanläggningen och erhåller ett engångsbelopp för detta.

### Uttag av avgift från de parkerande

Antingen ingår parkeringsplatsen i hyran eller så tecknas vanliga hyresavtal mellan de boende och förvaltaren för parkeringshuset.

Finns inget som hindrar att platser även hyrs ut externt om delägarna är överens, men observera att Anläggningslagen inte är tänkt att användas på det viset. Se Lag om förvaltning av samfälligheter, § 18, En samfällighetsförening får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose.

## Forts scenario 4 - Privat aktör äger och driver Fastighetsägaren upplåter mark till parkeringshuset som utgör en gemensamhetsanläggning

### Konsekvenser scenario 4

- + Kommunen undviker en dyr investeringskostnad.
- + Detta är en verksamhet som likväl kan bedrivas av privat aktör och regleras av marknaden själv.
- Nackdelen är att kommunen har ingen rådighet över marken.
- Kommunen har inte heller rådighet över prisnivån i parkeringshuset, vilket kan vara en viktig faktor i styrningen av trafiken i den nya stadsdelen, men kan också spilla över på centrum.
- Om parkeringsanläggningarna uppförs på mark som ägs av exploitörerna så blir det inte ett lika effektivt markutnyttjande för deras del.
- En GA är svår att ändra på när förrättningen väl är genomförd. Såvida inte alla deltagande fastigheter är överens om att en ändring ska ske så ställs höga krav på förändrade förutsättningar för att en omprövning ska vara möjlig. Möjligt att lägga in i beslutet att förrättningen får omprövas inom viss tid.
- Finns inget som hindrar att platser även hyrs ut externt om delägarna är överens, men observera att Anläggningslagen inte är tänkt att användas på det viset. Se Lag om förvaltning av samfälligheter, § 18, En samfällighetsförening får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose. Vilket skapar mindre flexibilitet om garaget ska nyttjas av andra än enbart de boende och verksamma.
- Om gemensamhetsanläggning bildas och ska förvaltas av en samfällighetsförening, måste föreningen också uppföra anläggningen för att ha avdragsrätt för skatt som hänförs till byggnationen.

## Kap 8

# Slutsatser och rekommendationer



## Slutsatser

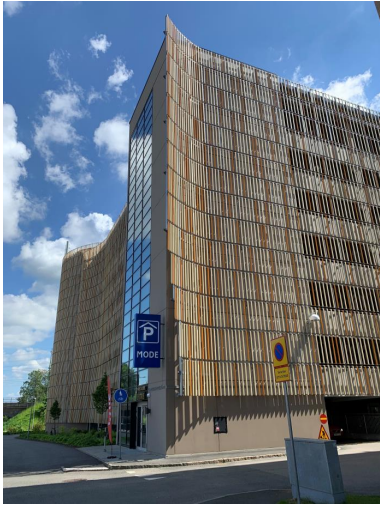


Foto: Sara Jakobsson

55

### Vem ska äga parkeringsanläggningarna?

Som den här utredningen visar är de starkaste skälen till att kommunen ska äga anläggningarna följande:

1. Parkering är ett viktigt verktyg för kommunen för att uppnå ett mer hållbart stadsbyggande.
2. Genom att äga marken och parkeringsanläggningen skapas flexibilitet och handlingsutrymme för kommunen, där kommunen kan främja hållbara resor och ställa om i takt med att invånarnas resebeteende förändras och möta behovet. Om parkeringsbehovet skulle förändras mellan trafikslagen eller öka i framtiden, så har kommunen rådigheten över infrastrukturen och kan ställa om eller bygga ut. Och om behovet radikalt skulle minska så kan de ta del av värdestegringen på de strategiskt belägna tomterna och exploatera byggrätter.
3. Om parkering samordnas på strategiska lägen möjliggörs mer effektiv markanvändning med fler antal bostäder till bostadsförsörjningen. Men också möjligheten till att kunna utnyttja de allmänna ytorna till andra funktioner som bidrar till en mer attraktiv stadsmiljö.



## Slutsatser

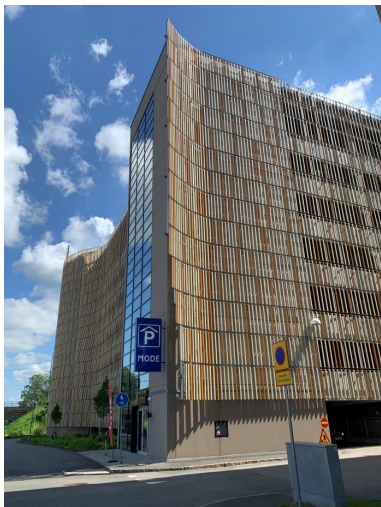


Foto: Sara Jakobsson

56

Om kommunen ska äga parkeringsanläggningarna, ska en förvaltning vara huvudman alternativt ett befintligt bolag eller ska ett nytt bolag bildas?

- De största skillnaderna mellan att bedriva verksamheten i förvaltning eller bolag kan grovt kategoriseras i ekonomi, effektivitet och demokrati.
- Kassafliödesanalysen pekar på att det kan vara lönsamt för kommunen att äga anläggningen. Ur perspektiven ekonomi och effektivitet är bolagsformen då att föredra.
- Vid en översyn av intäkter och driftskostnader på befintliga anläggningar så visar det på ett negativt resultat över tid. Vilket talar för att införliva parkeringsverksamheten i ett befintligt bolag.
- Svefa har identifierat två bolag vars ändamål avhandlar närbesläktade frågor och där ändamålet hade varit möjligt att utvidga för parkeringsändamål. *Kreativa Hus Skövde AB och AB Skövdebostäder.*
- För att kunna göra en slutlig bedömning av de ekonomiska förutsättningarna för ett parkeringsbolag, måste en genomlysning göras av hela koncernekonomin, då ett eventuellt underskott i ett framtida parkeringsbolag kan kvittas mot överskott i andra bolag inom koncernen och på totalen bidra till att sänka bolagsskatten. Vilket Svefa rekommenderar Skövde kommun att låta utföra.



## Slutsatser



Foto: Sara Jakobsson

### Vem ska förvalta och driva parkeringsanläggningarna?

- Som den här utredningen visar är det starkaste skälet till att kommunen ska driva parkeringsanläggningen att kommunen har full rådighet över prisnivån i parkeringshuset, vilket kan vara en viktig faktor i styrningen av trafiken i den nya stadsdelen, men kan också spilla över på centrum.
- Som referenscasen visar så är den största fördelen med en privat parkeringsaktör att det allmännyttiga bostadsbolaget i det här fallet får en fråga mindre att hantera och möjliggör ett större fokus på sin kärnverksamhet, dvs bygga och förvalta hyresbostäder. Men däremot så kvarstår skötsel och underhåll av själva fastigheten, vilket innebär att det inte finns ett underlag till att exempelvis effektivisera personalstyrkan.

## Slutsatser



Foto: Sara Jakobsson

58

Hur erläggs betalning för parkeringsplatserna från de som nyttjar dem?

- I samtliga alternativ betalar de parkerande genom månadskort, tim- eller dagspriser alternativt annan ersättning.
- *Månadskort*, där ett fast antal kort finns tillgängligt för hyresgästerna på en fastighet som tecknat avtal om parkeringsköp. Kortet kan gälla både fasta platser och fri parkeringsrätt av vilka det senaste är vanligast. Månadskort kan även upplåtas till fastigheter med lokalhyresgäster för kontor och för anställda inom handel eller annan besöksnäring.
- *Tim- eller dagspriser* som betalas via parkeringsautomater, SMS-tjänster eller parkeringsappar. Dessa möjligheter är framför allt kopplade till besökare och för besökare till handel eller annan besöksnäring.
- De fastigheter som används för handel eller annan besöksnäring kan betala en *ersättning* för att möjliggöra kortare fria parkeringstider för att underlätta för besöksnäringen. Oftast tar fastighetsägaren ut denna kostnad genom hyra från lokalhyresgästerna, men det finns också exempel när kommunen tar dessa kostnader för att förbättra attraktiviteten för sitt centrum.





## Rekommendationer

### Svefa rekommenderar att:

- kommunen äger parkeringshusen inom programområdet. Sedan får en ytterligare utvärdering göras i utvecklingsområdet.
- i första hand driva parkeringsfrågan i bolagsform.
- en genomlysning görs av hela koncernekonomin för att kunna göra en slutlig bedömning av de ekonomiska förutsättningarna för ett parkeringsbolag. Då ett eventuellt underskott i ett framtida parkeringsbolag kan kvittas mot överskott i andra bolag inom koncernen och på totalen bidra till att sänka bolagsskatten.
- använda sig av ett av de befintliga bolagen *Kreativa Hus Skövde AB* och *AB Skövdebostäder*. Antingen införliva parkeringsfrågan i ett av bolagen alternativt som ett dotterbolag. Ett tredje alternativ är att paketera varje parkeringshus som ett dotterbolag till ett av dessa bolag.
- ta hjälp av skatterättslig expertis för att genomlysna parkeringsköpens skatteeffekter.
- i första hand kommunen driver parkeringsanläggningarna och även försöker utveckla mertjänster i syfte att gå från parkeringshus för bilar till mobilitetshus som främjar hållbart resande.
- se över organisationen för samhällsbyggnadsprocessen, så att det framtida bolaget tar en aktiv roll i samhällsbyggnadsprocessens tidiga skeden och används som kompetens i mobilitetsfrågor under planprocessen.

59

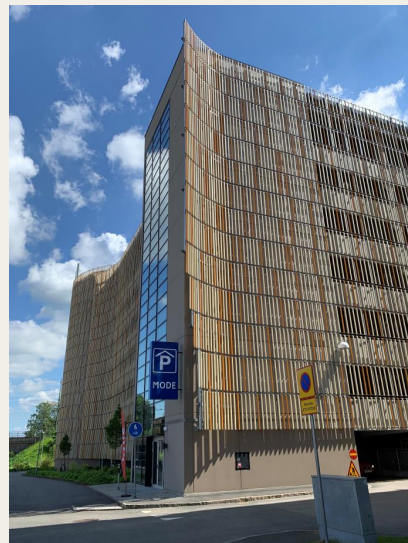


Foto: Sara Jakobsson



## Källor

### Kommunala dokument

- Planprogram för Aranäs stadsdel Etapp 3 och 4, Kungsbacka stad
- Planprogram för Mariesjö, Skövde kommun
- Riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov inom Skövde kommun

### Utredningar

- RSD. *Skövde stadskärna, Parkeringsutredning*. Rapport 10 april 2019.
- SOU 1989:23. *Parkeringsköp. Betänkande av utredningen om översyn av parkeringsköp*. Stockholm 1989.

### Skrifter

- SKL. *Fastigheter i bolag – Steg för steg i bolagisering av kommunal fastighetsförvaltning*. 2011.

### Studentuppsats

- Lif Larsson, Lina. *Varför driver kommuner bolag? - En jämförande fallstudie kring bolagisering av kommunal verksamhet*. Masteruppsats i offentlig förvaltning. Förvaltningshögskolan, Göteborgs universitet. 2012.

### Intervjuer

- Andréasson, Stefan; Avdelningschef - Teknik, fastighet och underhåll, Borås kommuns parkerings AB. Intervju.
- Johansson, Emma; Planeringsarkitekt, Kungsbacka kommun. Intervju.
- Kristiansson, Angela; Senior koncerncontroller, Halmstads kommun. Intervju.
- Lindh, Daniel; Gat- och naturchef, Skövde kommun. Intervju.
- Söderström, Mikael; Förvaltningschef, Östersundshem AB. Intervju.
- Kraft, Christofer; VD, Vivero. Intervju.

# Tack!

Sara Jakobsson

[sara.jakobsson@svefa.se](mailto:sara.jakobsson@svefa.se)

010-603 87 80

Felix Ridderström

[felix.ridderstrom@svefa.se](mailto:felix.ridderstrom@svefa.se)

010-603 87 08



# Bilaga 1

## Kassaflödesanalys

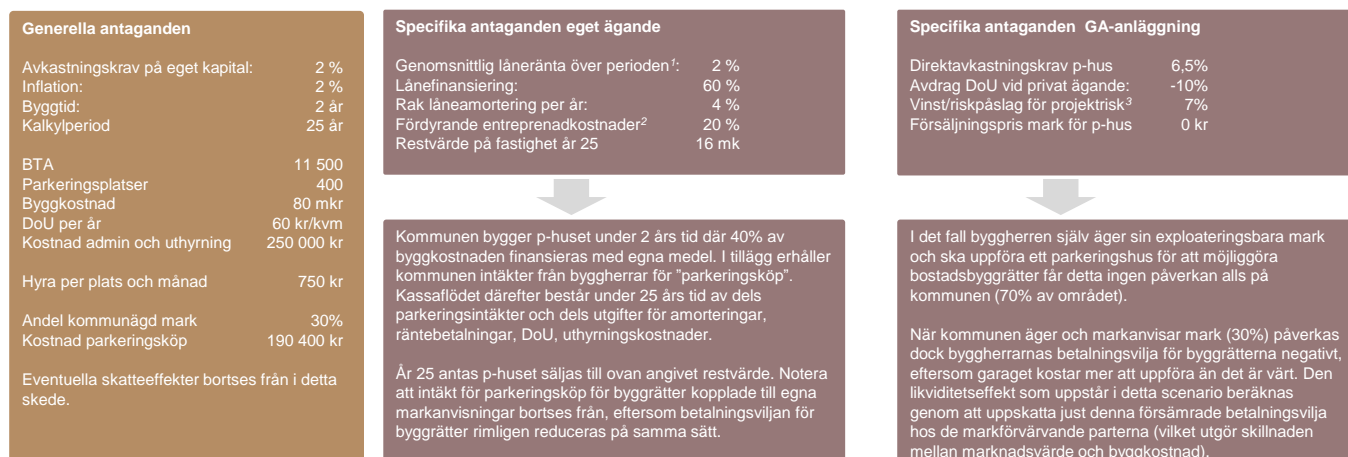


## Olika parkeringslösningar

- Parkeringsbehovet i omvandlingsområdet kan lösas antingen genom markparkering, garage under jord eller parkeringshus.
  - Markparkering är för ineffektivt markutnyttjande och är inget reellt alternativ och har därför valts bort i detta avsnitt.
  - Garage under jord har en mer än dubbelt så dyr produktionskostnad som ett parkeringshus och även om anläggandet av ett parkeringshus skulle reducera antal byggrätter för bostäder bedöms inte den ökade kostnaden för garage under jord vara ekonomiskt rimlig.
- Därmed görs den kommande analysen utifrån förutsättningen att parkeringar hanteras i ett parkeringshus ovan jord.

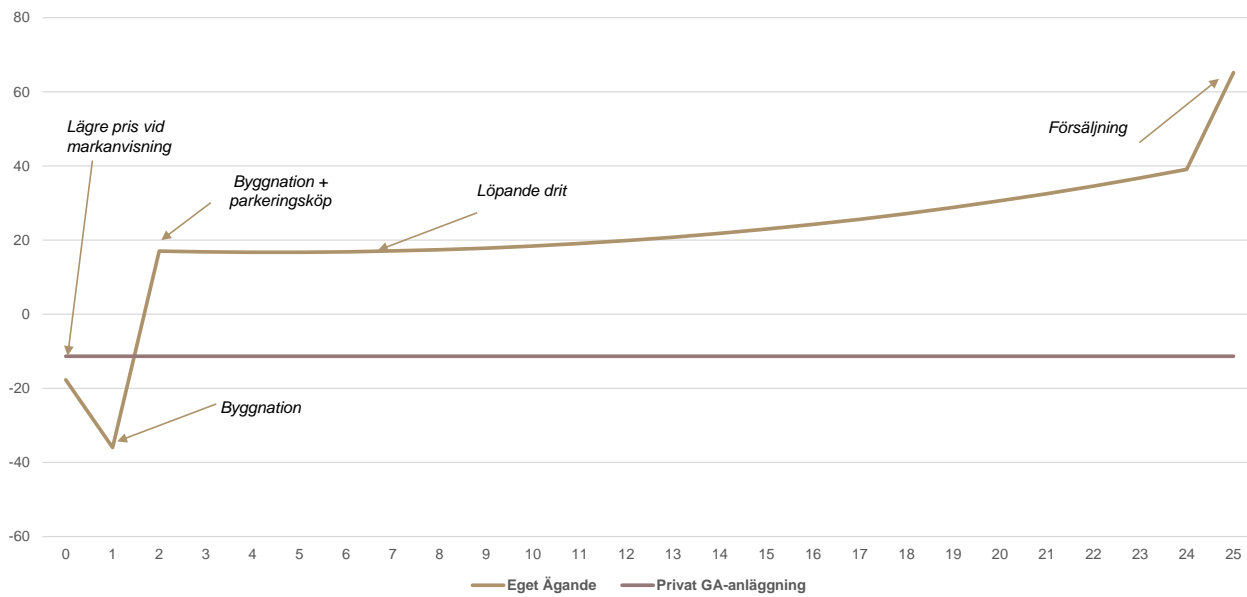
# Parametrar och antaganden för kassaflödeskalkyl ur kommunens perspektiv

## Antaganden i grundscenariot



1. Baseras på en upplåningskostnad om kommunen skulle finansiera med ett fasträntelån över 25 år, för att skapa jämförbarhet med ett hyresavtal på 25 år.
2. Relativt stor bedömd skillnad i effektivitet på upphandling och genomförande jämfört med en professionell byggentreprenör.
3. Om en privat part ska utveckla och bygga fastigheten utgår beräkningarna ifrån ett vinst/riskpåslag på 7% på byggkostnad, lägre än ett normalt antagande på 15% till följd av bedömd lägre risk. Motsvarande siffra vid kommunal utveckling är satt till 0% eftersom kommuner normalt inte har en förväntan om vinst vid byggnation av fastigheter.

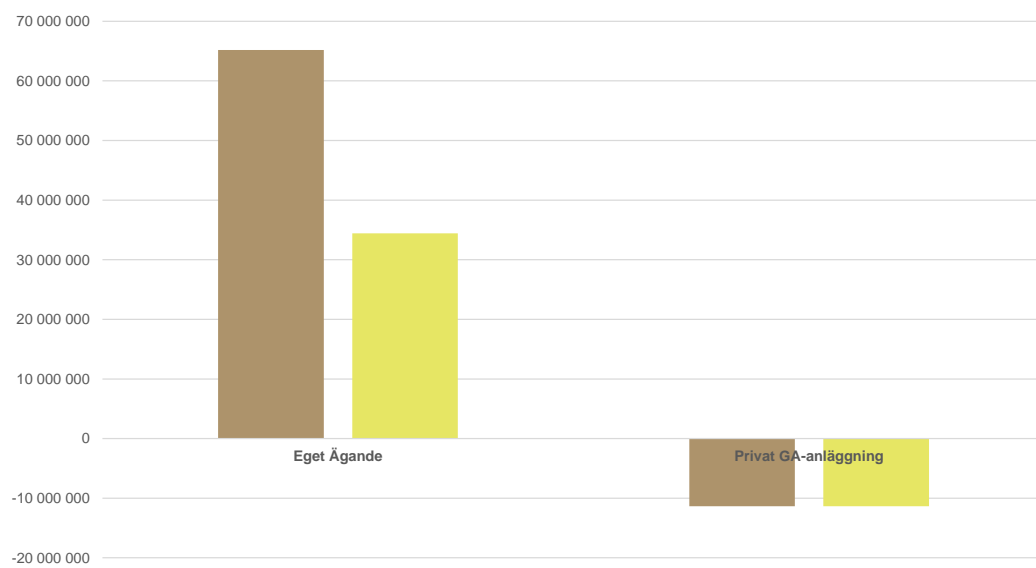
## Bedömning av nominellt kassaflöde för kommunen för eget ägande eller GA-anläggning



NOMINELLT

DISKONTERAT

## Akkumulerat kassaflöde, nominellt och diskonterat

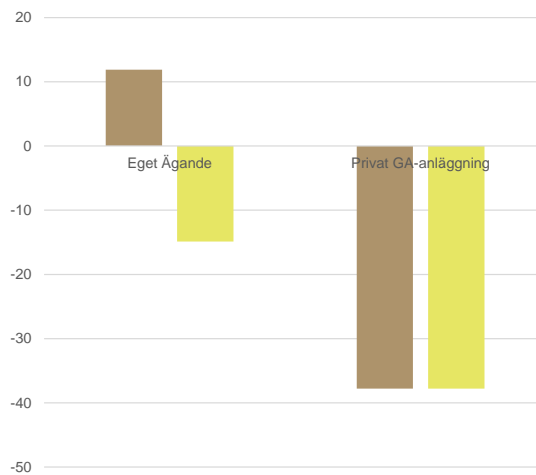
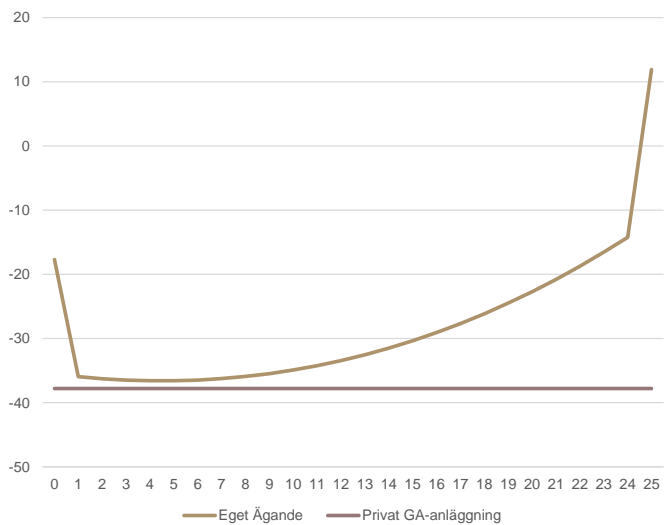




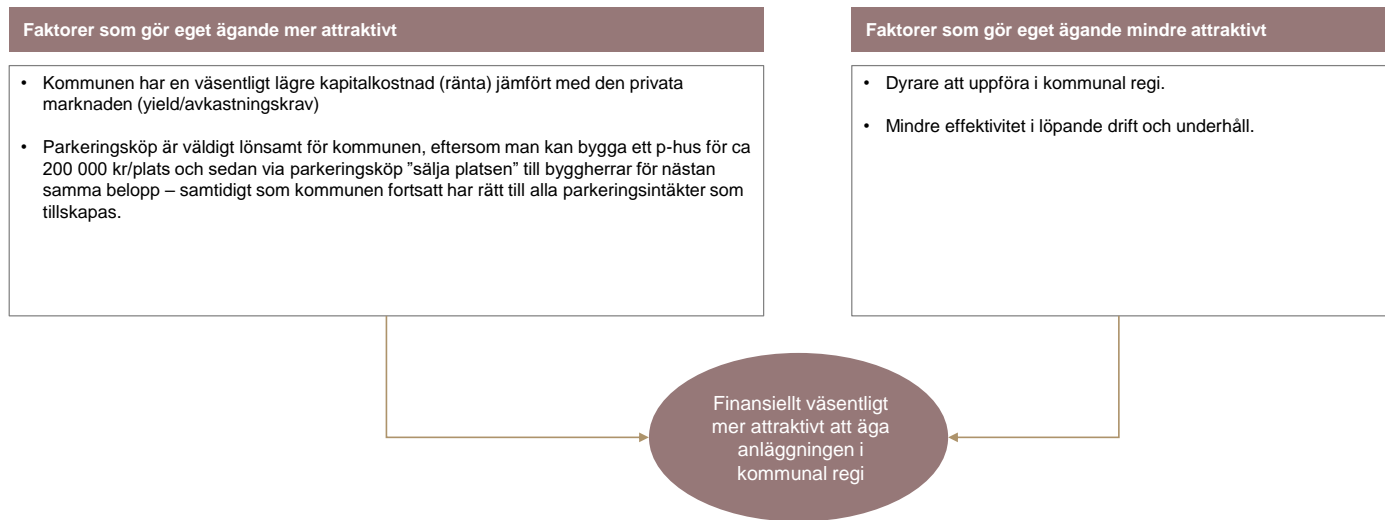
NOMINELLT

DISKONTERAT

## Känslighetsanalys – i det fall 100% av markområdet antas ägas av kommunen



## Kort tolkning av vilka huvudfaktorer som driver finansiellt resultat



# Tack

Rikard Wilén

[rikard.wilen@svefa.se](mailto:rikard.wilen@svefa.se)

010-603 87 31



## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum:

Diarienummer: MEX.2021.667

Handläggare: Denise Forsell



Kommunstyrelsens arbetsutskott/Kommunstyrelsen

## Byggnation av P-hus i Skövde

### Beredning samhällsbyggnads förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta om att parkeringshus ska uppföras på Skövde Science City för att tillgodose hyresgästers parkeringsbehov, allmän parkering och inrymmande av bilpool. Man föreslår också att ägare till parkeringshus ska vara ett kommunalt bolag som får ansvar för hela kommunens parkeringslösningar.

### Sammanfattning

Parkering för hyresgäster och allmän parkering på Skövde Science City kan lösas genom att samla bilar i parkeringshus. I en utredning som Svefa gjort rekommenderar man att detta ska göras i kommunal bolagsregi, i ett nystartat eller befintligt kommunalt bolag. Detta bolag får ansvar för hela kommunens parkeringslösningar och ska verka för att tillhandahålla mobilitetslösningar i fler slag.

### Bakgrund

Enligt Planprogram för Mariesjö (Dnr PLAN.2016.6, godkänt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 91/20) kan parkeringar för kvartersstaden på Skövde Science City lösas genom att anlägga parkeringshus där parkeringsbehovet för flera fastigheter kan samordnas.

Att samordna flera fastighetsägares parkeringsbehov i ett gemensamt parkeringshus är ett yteffektivt sätt att nyttja marken med optimala effekter på den totala investeringsekonomin i motsats till att varje fastighetsägare anlägger egna parkeringsgarage på varje enskild fastighet, vilket är en dyrare lösning. Att anlägga parkeringshus möjliggör för ett mer flexibelt användande av fastigheterna då parkeringsbehoven i framtiden kan komma att se annorlunda ut. Laddinfrastruktur kan integreras och på ett yteffektivt sätt möta en ökad efterfrågan av laddstationer för elbilar. I parkeringshus finns också möjligheter att möta framtidens behov av andra transporter då man kan inrymma lösningar för paket- och varuleveranser på strategiska platser i direkt anslutning till parkeringsplatser. Även flera typer av mobilitetslösningar kan inrymmas i parkeringshus, så som exempelvis bilpool och cykeluthyrning. Därigenom uppmuntrar man till omställning till mer hållbara transportmetoder och bättre samordning av service för de boende.

Flera andra kommuner ligger i startgroparna med samma tankar och samtliga överger bilgarage i källare som ett förlegat sätt att hantera ekonomisk flexibilitet, miljöhänsyn, utveckling av hållbara mobilitetslösningar.

I en utredning som Svefa genomfört, på uppdrag av Mariesjöprojektet, föreslår man att parkeringshus ska ägas av ett nystartat eller av ett befintligt kommunalt bolag.

Det kommunala bolaget ska även ha ansvar för hela kommunens parkeringslösningar. Bolagets första uppdrag blir ett parkeringshus på Skövde Science City.

### **Motivering till beslut**

Genom detta beslut tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City till en hållbar stadsdel som ligger i framkant i samhällsutvecklingen. Beslutet går i linje med de politiska målbilder som slagits fast i Planprogram för Mariesjö.

### **Handlingar**

PM Parkering Mariesjö 2021-09-28

### **Skickas till**

Sektor samhällsbyggnad

Inger Carlsson  
T.f. Samhällsbyggnadschef

Ingemar Linusson  
Projektledare Mariesjö

## KS § 201/21 Byggnation av P-hus i Skövde

KS2021.0373

| Behandlat av                     | Datum      | Ärende |
|----------------------------------|------------|--------|
| 1 Kommunstyrelsens arbetsutskott | 2021-12-01 | 194/21 |
| 2 Kommunstyrelsen                | 2021-12-13 | 201/21 |

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att:

- Parkeringshus ska uppföras på Skövde Science City för att tillgodose hyresgästers parkeringsbehov, allmän parkering och inrymmande av bilpool.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att:

- Investeringar i parkeringshus på Skövde Science City genomförs i ett kommunalägt parkeringsbolag.
- Parkeringsbolaget ska ligga organiserat inom koncernen för Skövde Stadshus AB.
- Ge kommundirektören i uppdrag att bereda fram erforderliga underlag för tillskapande av ett parkeringsbolag för vidare beslut i kommunfullmäktige.

### Ändringsförslag från kommunstyrelsens arbetsutskott

Att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att;

- *Investeringar i parkeringshus på Skövde Science City genomförs i ett kommunalägt parkeringsbolag.*
- *Parkeringsbolaget ska ligga organiserat inom koncernen för Skövde Stadshus AB.*
- *Ge kommundirektören i uppdrag att bereda fram erforderliga underlag för tillskapande av ett parkeringsbolag för vidare beslut i kommunfullmäktige.*

Samt följande tillägg i bakgrundstexten;

*För att tillskapa ett kommunalägt parkeringsbolag som på sikt ska ansvara för hela kommunens parkeringslösningar krävs ett fördjupat beredningsarbete med att identifiera bolagets verksamhet, organisation m.m. samt även identifiera olika gränsdragningsfrågor mellan parkeringsbolagets verksamhet och sektor samhällsbyggnad.*

### Yrkande

Ulrica Johansson (C) yrkar bifall till kommunstyrelsen arbetsutskotts ändringsförslag.

### Beslutsgång

**Kommunstyrelsen**

Ordförande ställer beredning samhällsbyggnads förslag till beslut mot ändringsförslag från kommunstyrelsen arbetsutskott och finner att kommunstyrelsen arbetsutskott beslutar enligt ändringsförslaget.

**Sammanfattning**

Parkering för hyresgäster och allmän parkering på Skövde Science City kan lösas genom att tillskapa nya parkeringshus. I en utredning som Svefa gjort rekommenderar man att investeringar i parkeringshus genomförs i kommunal bolagsregi, i ett nystartat eller befintligt kommunalt bolag. Målsättningen är att samma kommunala bolag på sikt ansvarar för hela kommunens parkeringslösningar samt verkar för att tillhandahålla mobilitetslösningar i fler slag.

**Bakgrund**

Enligt Planprogram för Mariesjö (Dnr PLAN.2016.6, godkänt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 91/20) kan parkeringar för kvartersstaden på Skövde Science City lösas genom att anlägga parkeringshus där parkeringsbehovet för flera fastigheter kan samordnas.

Att samordna flera fastighetsägares parkeringsbehov i ett gemensamt parkeringshus är ett yteffektivt sätt att nyttja marken med optimala effekter på den totala investeringsekonomi i motsats till att varje fastighetsägare anlägger egna parkeringsgarage på varje enskild fastighet, vilket är en dyrare lösning. Att anlägga parkeringshus möjliggör för ett mer flexibelt användande av fastigheterna då parkeringsbehoven i framtiden kan komma att se annorlunda ut. Laddinfrastruktur kan integreras och på ett yteffektivt sätt möta en ökad efterfrågan av laddstationer för elbilar. I parkeringshus finns också möjligheter att möta framtidens behov av andra transporter då man kan inrymma lösningar för paket- och varuleveranser på strategiska platser i direkt anslutning till parkeringsplatser. Även flera typer av mobilitetslösningar kan inrymmas i parkeringshus, så som exempelvis bilpool och cykeluthyrning. Därigenom uppmuntrar man till omställning till mer hållbara transportmetoder och bättre samordning av service för de boende.

Flera andra kommuner ligger i startgroparna med samma tankar och samtliga överger bilgarage i källare som ett förlegat sätt att hantera ekonomisk flexibilitet, miljöhänsyn, utveckling av hållbara mobilitetslösningar.

I en utredning som Svefa genomfört, på uppdrag av Mariesjöprojektet, föreslår man att parkeringshus ska ägas av ett nystartat eller av ett befintligt kommunalt bolag.

Det kommunala bolaget ska även ha ansvar för hela kommunens parkeringslösningar. Bolagets första uppdrag blir ett parkeringshus på Skövde Science City.

För att tillskapa ett kommunalägt parkeringsbolag som på sikt ska ansvara för hela kommunens parkeringslösningar krävs ett fördjupat beredningsarbete med att identifiera bolagets verksamhet, organisation mm samt även identifiera olika gränsdragningsfrågor mellan parkeringsbolagets verksamhet och sektor samhällsbyggnad.

**Kommunstyrelsen**

**Motivering till beslut**

Genom detta beslut tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City till en hållbar stadsdel som ligger i framkant i samhällsutvecklingen. Beslutet går i linje med de politiska målbilder som slagits fast i Planprogram för Mariesjö.

**Handlingar**

- 1\_MEX\_2021\_667\_Tjänsteskrivelse KSAU-KS-KF.pdf
- 2\_MEX\_2021\_667\_PM Parkering Mariesjö 2021-09-28.pdf

**Skickas till**

Sektor samhällsbyggnad  
Skövde Stadshus AB  
Kommundirektör



## KSAU § 194/21

### Byggnation av P-hus i Skövde

KS2021.0373

| Behandlat av                     | Datum      | Ärende |
|----------------------------------|------------|--------|
| 1 Kommunstyrelsens arbetsutskott | 2021-12-01 | 194/21 |

#### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att:

- Parkeringshus ska uppföras på Skövde Science City för att tillgodose hyresgästers parkeringsbehov, allmän parkering och inrymmande av bilpool.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att:

- Investeringar i parkeringshus på Skövde Science City genomförs i ett kommunalägt parkeringsbolag.
- Parkeringsbolaget ska ligga organiserat inom koncernen för Skövde Stadshus AB.
- Ge kommundirektören i uppdrag att bereda fram erforderliga underlag för tillskapande av ett parkeringsbolag för vidare beslut i kommunfullmäktige.

#### Ändringsförslag från kommunstyrelsens arbetsutskott

Att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att;

- *Investeringar i parkeringshus på Skövde Science City genomförs i ett kommunalägt parkeringsbolag.*
- *Parkeringsbolaget ska ligga organiserat inom koncernen för Skövde Stadshus AB.*
- *Ge kommundirektören i uppdrag att bereda fram erforderliga underlag för tillskapande av ett parkeringsbolag för vidare beslut i kommunfullmäktige.*

Samt följande tillägg i bakgrundstexten;

*För att tillskapa ett kommunalägt parkeringsbolag som på sikt ska ansvara för hela kommunens parkeringslösningar krävs ett fördjupat beredningsarbete med att identifiera bolagets verksamhet, organisation m.m. samt även identifiera olika gränsdragningsfrågor mellan parkeringsbolagets verksamhet och sektor samhällsbyggnad.*

#### Yrkande

Ulrica Johansson (C) yrkar bifall till kommunstyrelsen arbetsutskotts ändringsförslag.

#### Beslutsgång

Ordförande ställer beredning samhällsbyggnads förslag till beslut mot ändringsförslag från kommunstyrelsen arbetsutskott och finner att kommunstyrelsen arbetsutskott beslutar enligt ändringsförslaget.

### Sammanfattning

Parkering för hyresgäster och allmän parkering på Skövde Science City kan lösas genom att tillskapa nya parkeringshus. I en utredning som Svefa gjort rekommenderar man att investeringar i parkeringshus genomförs i kommunal bolagsregi, i ett nystartat eller befintligt kommunalt bolag. Målsättningen är att samma kommunala bolag på sikt ansvarar för hela kommunens parkeringslösningar samt verkar för att tillhandahålla mobilitetslösningar i fler slag.

### Bakgrund

Enligt Planprogram för Mariesjö (Dnr PLAN.2016.6, godkänt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 91/20) kan parkeringar för kvartersstaden på Skövde Science City lösas genom att anlägga parkeringshus där parkeringsbehovet för flera fastigheter kan samordnas.

Att samordna flera fastighetsägares parkeringsbehov i ett gemensamt parkeringshus är ett yteffektivt sätt att nyttja marken med optimala effekter på den totala investeringsekonomi i motsats till att varje fastighetsägare anlägger egna parkeringsgarage på varje enskild fastighet, vilket är en dyrare lösning. Att anlägga parkeringshus möjliggör för ett mer flexibelt användande av fastigheterna då parkeringsbehoven i framtiden kan komma att se annorlunda ut. Laddinfrastruktur kan integreras och på ett yteffektivt sätt möta en ökad efterfrågan av laddstationer för elbilar. I parkeringshus finns också möjligheter att möta framtidens behov av andra transporter då man kan inrymma lösningar för paket- och varuleveranser på strategiska platser i direkt anslutning till parkeringsplatser. Även flera typer av mobilitetslösningar kan inrymmas i parkeringshus, så som exempelvis bilpool och cykeluthyrning. Därigenom uppmuntrar man till omställning till mer hållbara transportmetoder och bättre samordning av service för de boende.

Flera andra kommuner ligger i startgroparna med samma tankar och samtliga överger bilgarage i källare som ett förlegat sätt att hantera ekonomisk flexibilitet, miljöhänsyn, utveckling av hållbara mobilitetslösningar.

I en utredning som Svefa genomfört, på uppdrag av Mariesjöprojektet, föreslår man att parkeringshus ska ägas av ett nystartat eller av ett befintligt kommunalt bolag.

Det kommunala bolaget ska även ha ansvar för hela kommunens parkeringslösningar. Bolagets första uppdrag blir ett parkeringshus på Skövde Science City.

För att tillskapa ett kommunalägt parkeringsbolag som på sikt ska ansvara för hela kommunens parkeringslösningar krävs ett fördjupat beredningsarbete med att identifiera bolagets verksamhet, organisation mm samt även identifiera olika gränsdragningsfrågor mellan parkeringsbolagets verksamhet och sektor samhällsbyggnad.

### Motivering till beslut

Genom detta beslut tas ytterligare steg för att skapa förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Skövde Science City till en hållbar

**Kommunstyrelsens arbetsutskott**

stadsdel som ligger i framkant i samhällsutvecklingen. Beslutet går i linje med de politiska målbilder som slagits fast i Planprogram för Mariesjö.

**Handlingar**

1\_MEX\_2021\_667\_Tjänsteskrivelse KSAU-KS-KF.pdf

2\_MEX\_2021\_667\_PM Parkering Mariesjö 2021-09-28.pdf

**Skickas till**

Sektor samhällsbyggnad

Skövde Stadshus AB

Kommundirektör

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: **2022-01-04**

Diarienummer: **KS2022.0005-1**

Handläggare: **Agneta Tilly**



Kommunfullmäktige

# Anmälningsärende till kommunfullmäktige 31 januari 2022

## Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna nedanstående handlingar som anmälda.

## Bakgrund

Nedanstående handlingar har inkommit och anmäls till kommunfullmäktige.

## Handlingar

Beslut Valdistriktsindelning för Skövde kommun 2022

## Handläggare

Agneta Tilly

Kommunstyrelsen



Länsstyrelsen  
Västra Götaland

Beslut  
2021-11-30

Diarienummer  
201-32240-2021

Sida  
1(4)

Kommunfullmäktige i  
Skövde kommun

[skovdekommun@skovde.se](mailto:skovdekommun@skovde.se)

## Valdistriktsindelning för Skövde kommun

### Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 4 kap. 17 § vallagen att Skövde kommun ska vara indelad i 32 valdistrikt benämnda

| Valdistrikt         | Kod      |
|---------------------|----------|
| Centrum västra      | 14960101 |
| Kullen              | 14960102 |
| Billingesluttningen | 14960103 |
| Dälderna            | 14960104 |
| Centrum östra       | 14960105 |
| Havstena            | 14960106 |
| Norrmalm            | 14960107 |
| Västra Fältet       | 14960108 |
| Rosenhaga           | 14960109 |
| Lunden              | 14960110 |
| Mariesjö            | 14960111 |
| Östermalm           | 14960112 |
| Trädgårdsstaden     | 14960113 |
| Källegården         | 14960115 |
| Ekängen             | 14960129 |

Länsstyrelsen  
Västra Götaland

Beslut  
2021-11-30

Diarienummer  
201-32240-2021

Sida  
2(4)

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Aspö/Ulveket      | 14960132 |
| Högskolan/Trängen | 14960134 |
| Våmb              | 14960316 |
| Hentorp           | 14960331 |
| Södra Ryd         | 14960417 |
| Ryds Centrum      | 14960418 |
| Norra Ryd         | 14960419 |
| Skultorps centrum | 14960521 |
| Skultorp nordväst | 14960533 |
| Skultorpsbygden   | 14960820 |
| Värsås            | 14961223 |
| Igelstorp         | 14961322 |
| Väring            | 14961625 |
| Frösve-Säter      | 14961824 |
| Berg              | 14962226 |
| Timmersdala       | 14962427 |
| Tidan             | 14962628 |

Valdistrikten framgår av kartbilaga 1.

Detta beslut ska gälla från och med den 1 januari 2022.

### Redogörelse för ärendet

Länsstyrelsen i Västra Götalands län beslutade den 27 november 2017 om ändring i Skövde kommuns indelning i valdistrikt.

Kommunfullmäktige i Skövde kommun har den 21 juni 2021, § 76/21, beslutat att föreslå ändrad valdistriktindelning för kommunen. Förslaget på ny indelning i valdistrikt innebär att antalet valdistrikt ökar från 30 till 32 valdistrikt med bl.a. vissa geografiska förändringar enligt följande.

Länsstyrelsen  
Västra Götaland

Beslut  
2021-11-30

Diarienummer  
201-32240-2021

Sida  
3(4)

- Valdistrikt Centrum (14960101) delas och bildar valdistrikten Centrum västra (14960101) och Centrum östra (14960105).
- Västra delen av valdistrikt Mariesjö (14960111) övergår till valdistrikt Centrum östra (14960105).
- Östra delen av valdistrikt Lunden (14960110) övergår till nytt valdistrikt som benämns Trädgårdsstaden (14960113).

Länsstyrelsen bedömer att kommunfullmäktiges förslag leder till en lämplig valdistriktsindelning. Länsstyrelsen bedömer vidare att de av kommunfullmäktige föreslagna namnen på ett bra sätt beskriver de områden som avses. Länsstyrelsen beslutar därför i enlighet med fullmäktiges förslag.

Marina Fagermoen

David Forsberg

*Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrifter.*

## Ni kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

## Kopia

Valmyndigheten

## Bilagor

1. Kartbilaga 1

## Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd)

**Så här överklagar du Länsstyrelsens beslut**

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos Valprövningsnämnden.

**Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Länsstyrelsen.**

Länsstyrelsens e-postadress är [vastragotaland@lansstyrelsen.se](mailto:vastragotaland@lansstyrelsen.se).

Skickar du med vanlig post är adressen Länsstyrelsen i Västra Götalands län, 403 40 Göteborg.

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar Länsstyrelsen överklagandet och handlingarna till Valprövningsnämnden.

Överklagandet ska ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag beslutet kungjordes. Är du osäker på när tiden går ut kan du kontakta Länsstyrelsen.

**Överklagandet ska vara skriftligt.** I skrivelsen ska du ange

- ditt namn, adress, telefonnummer och eventuell e-postadress,
- vilket beslut du överklagar, till exempel genom att ange beslutsdatum och ärendets diarienummer, samt
- hur du anser att Länsstyrelsens beslut ska ändras och varför det ska ändras.

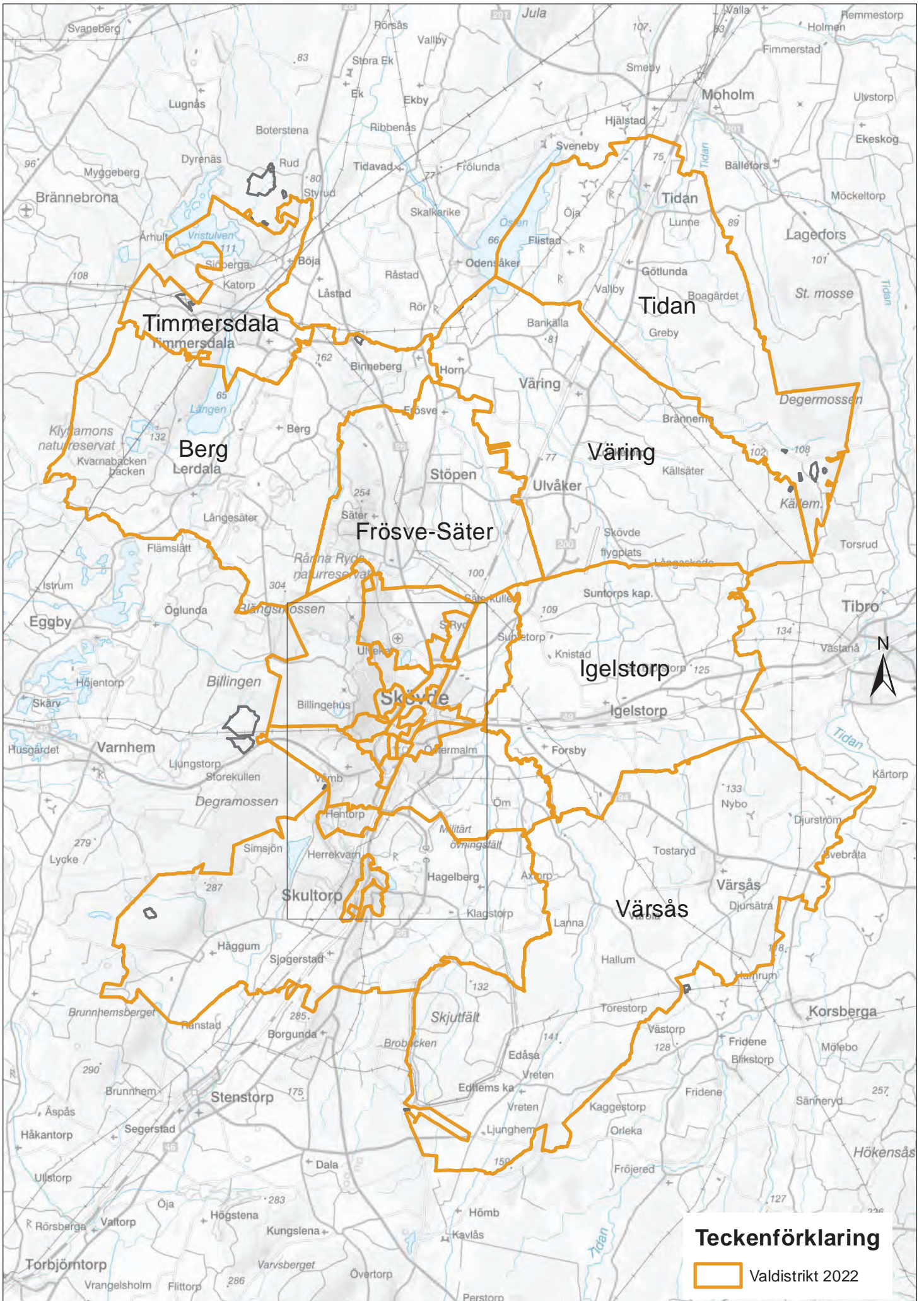
Skrivelsen ska undertecknas.



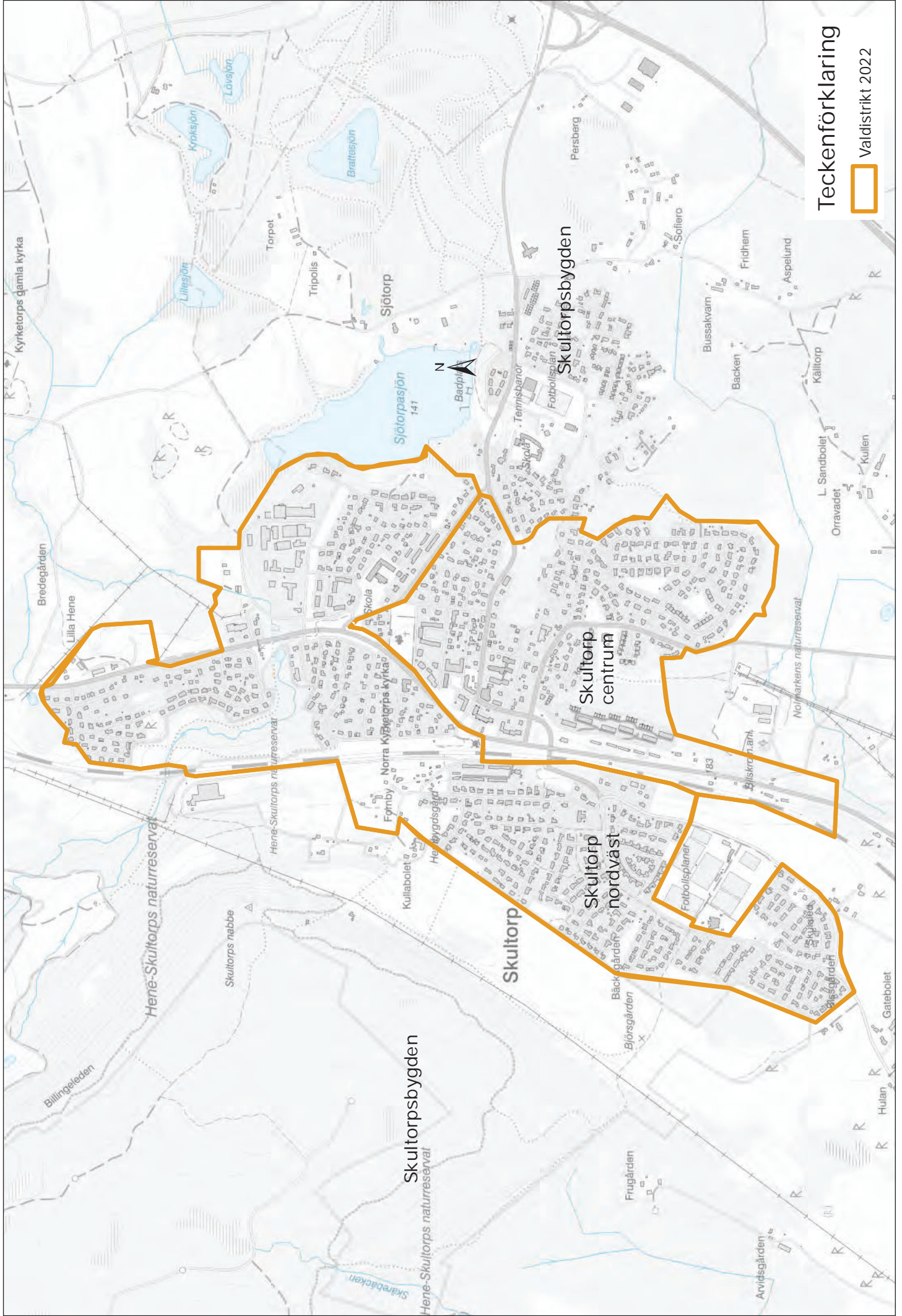
## Valdistrikt Skövde kommun 2022 - Skövde tätort



# Valdistrikt Skövde kommun 2022 - Ytterområden



# Valdistrikt Skövde kommun 2022 - Skultorps



Denna behandling '10/22 Valärenden' har inget tjänsteutlåtande.