

## MARKANVISNINGSAVTAL del av Kungsbäck 2:10

Mellan **Gävle kommun** (org.nr 212000-2338) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och **Intea Fastigheter AB** (org. Nr 559027-5656) nedan kallad Bolaget, gemensamt kallad Parterna, har träffats följande avtal om markanvisning.

### 1. BAKGRUND OCH SYFTE

Gävle kommun arbetar med att utveckla det nya verksamhetsområde Västra Kungsbäck etapp 2. I januari 2025 antogs en ny detaljplan för området (**Bilaga 1**). Detaljplanen syftar till att omvandla och utöka ett sedan tidigare planlagt industriområde till ett modernare verksamhetsområde med inriktning på service, tjänster och kunskap, snarare än industriproduktion, logistik och bearbetning.

Inom området avser Bolaget uppföra häkteslokaler för Kriminalvårdens räkning. Markanvisningsavtal upprättas för två tomter på området, där detta avtal avser mark för parkering och det andra avtalet avser mark för huvudbyggnad.

Syftet med detta Markanvisningsavtal ("Avtal") är att reglera förutsättningarna inför en marköverlåtelse av det kommunägda markområdet (**Bilaga 2**). Detta markanvisningsavtal ger Bolaget en rätt men inte en skyldighet att inom 18 månader från undertecknandet förvärva avtalsområdet

### 2. BILAGOR

Bilaga 1: Detaljplanen  
Bilaga 2: Avtalsområdet  
Bilaga 3: Värdering  
Bilaga 4: Gestaltningsprogram  
Bilaga 5: Dagvattenutredning  
Bilaga 6: Dagvattenblankett

### 3. AVTALSOMRÅDET

Avtalet omfattar markområde inom del av fastigheten Kungsbäck 2:10 i Gävle kommun som framgår i **Bilaga 2**.

- Avtalsområdet är cirka 2000 kvm

Bolaget är medvetet om att Avtalsområdenas avgränsning kan komma att justeras i kommande lantmäteriförrättning.

### 4. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Parternas avsikt är att detta Avtal om markanvisning ska leda till ett marköverlåtelseavtal för Avtalsområdet.

Parterna är överens om att Bolaget får förvärva Avtalsområdet till en köpeskilling som baseras på den oberoende värdering som Kommunen låtit utföra. (**Bilaga 3**)



Köpeskillingen är fastställd till:  
600 kr/kvm BTA

Parkeringen kommer att vara placerad på mark där det idag finns en deponi. Bolaget ska iordningställa marken så att parkering kan anläggas. Kommunen har uppskattat kostnaden för iordningställande av marken för parkering till ca 446 000 tkr. Denna summa ska dras av på det totala slutgiltiga markpriset som kompensation för att Bolaget ska kunna iordningställa marken för parkering. Baserat på nuvarande kvm-storlek på tomten blir slutpriset ca 1,7 milj kr.

I köpeskillingen ingår

- Avstyckad fastighet som vad avser yta och läge motsvarar Avtalsområdet i Bilaga 2, med de smärre jämkningar av gränserna som lantmäteriet kan komma att anse vara erforderliga.
- Utbyggd allmän plats enligt Detaljplan

Den totala köpeskillingen fastställs i marköverlåtelseavtalet. Vid undertecknande av marköverlåtelseavtalet ska Bolaget betala en handpenning motsvarande 10 procent av köpeskillingen till Kommunen.

Köpeskillingen (markpriset) inkluderar inte kostnader för anslutning till el, fiber, fjärrvärme, dagvattenanslutningar samt kostnaden för VA-anslutning.

Följande ska vara uppfyllt för att marköverlåtelseavtal ska kunna tecknas mellan Parterna:

- Bolaget uppvisar en skälig godtagbar dagvattenlösning, se punkt 11, som enheten Projekt och Exploatering, Tekniska, Gävle kommun godkänner
- Bolaget uppvisar en skälig godtagbar hållbarhetslösning, se punkt 12 som enheten Projekt och Exploatering, Tekniska, Gävle kommun godkänner
- Bolaget har erhållit beviljat bygglov

Marköverlåtelsen kommer att innehålla ett krav på att tomten färdigställs enligt vissa förutbestämda villkor inom 18 månader från tillträdesdagen, med möjlighet för bolaget att på skriftlig begäran erhålla en förlängning upp till 6 månader. Om tomten inte färdigställts inom avtalad tid, inklusive eventuell förlängning, äger kommunen rätt att häva köpet och behålla den inbetalda handpenningen.

Skatter och andra avgifter som utgår för Avtalsområdet före tillträdesdagen ska betalas av Kommunen. Skatter och andra avgifter som utgår för Avtalsområdet från och med tillträdesdagen ska betalas av Bolaget.

## 5. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning för Avtalsområdet.

Bolaget ansvarar för att ansöka om och bekosta den fastighetsbildning som krävs inom Avtalsområdet efter att marköverlåtelsen genomförts.

Bolaget är medvetet om och accepterar att Avtalsområdets gränser kan komma att justeras om lantmäteriet finner detta nödvändigt för att fastigheten ska bli lämplig för sitt ändamål.



## 6. MARKENS SKICK

Avtalsområdet kommer att vara avverkat men ej stubbrutet vid överlåtandet.

Bolaget kommer innan tillträde beredas tillfälle att besiktiga Fastigheten och dess skick och i övrigt undersöka förhållanden av betydelse för Fastigheten och dess skick.

Bolaget kommer att beredas tillfälle att besiktiga Fastigheten och dess skick och i övrigt undersöka förhållanden av betydelse för Fastigheten, dess skick eller värde.

Med undantag för Säljarens ansvar för avvikelse från Säljarens Garantier respektive för vad Säljaren i övrigt uttryckligen åtagit sig enligt Avtalet har Säljaren inget ansvar under eller i anledning av Avtalet eller annars med anknytning till överlåtelsen av Fastigheten av vad slag det må vara (inklusive för fel i Fastigheten av vad slag det vara må; som exempelvis faktiska fel såväl kända som s.k. dolda fel).

Köparen avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel i Fastigheten, med undantag för fel som Säljaren ska svara för i enlighet med Säljarens Garantier. Säljaren friskriver sig ifrån allt annat ansvar som Säljaren i övrigt skulle kunna ha enligt lag, rättsliga principer eller liknande, inklusive men inte begränsat till jordabalken, plan- och bygglagen, avtalslagen och köplagen. Köparen friskriver även Säljaren från allt eventuellt miljöansvar inklusive s.k. regressansvar enligt 10 kap. miljöbalken.

Köparen bär kostnader som kan bli en följd av avbrott i arbete eller i avtal gentemot tredje man, oavsett vad avbrottet beror på.

Köparen ansvarar för ytterligare undersökningar som krävs för byggnation inom Fastigheten.

## 7. ÅTGÄRDER INOM ALLMÄN PLATSMARK

Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar och övriga åtgärder som krävs inom allmän platsmark för genomförande av Detaljplanen.

## 8. ÅTGÄRDER INOM KVARTERSMARK

Bolaget ansvarar för allt arbete samt att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs i samband med byggnation inom Avtalsområdet. Bolaget bär kostnader som kan bli en följd av avbrott i arbete eller i avtal gentemot tredje man, oavsett vad avbrottet beror på.

Bolaget ansvarar för att utformning sker i enlighet med Detaljplanen och gestaltungsprogrammet som är kopplat till Detaljplanen (**Bilaga 4**). Ansvaret gäller vid såväl projektering, upphandling och utförande.

Förhandskopia på bygglov ska godkännas av Projekt och Exploatering, på Gävle kommun, innan ansökan om bygglov skickas in i. Kommunen ska hantera frågan om godkännande av förhandskopian på bygglovet skyndsamt.

## 9. GESTALTNING

I samband med detaljplanearbetet har ett gestaltungsprogram (**Bilaga 4**) tagits fram som ska vara vägledande för detaljplanens framtida genomförande. Bolaget åtar sig att följa de riktlinjer som finns i gestaltungsprogrammet. Bolaget åtar sig att arbeta med grönska och gestaltning



för att markparkeringen ska bli ett så positivt inslag i området som möjligt.

#### 10. ANSLUTNING TILL ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Bolaget ansvarar för att ansluta sig till de allmänna ledningsnät (vatten, avlopp, dagvatten och elektricitet) som kommunen tillhandahåller. Bolaget ska betala eventuella anslutningsavgifter i enlighet med kommunens gällande taxa vid anslutningstillfället.

Det åligger Bolaget att hos respektive ledningsägare, i god tid förvissa sig om eventuella befintliga ledningars läge och kapacitet samt informera sig om eventuella flyttningskostnader. Bolaget ska bekosta eventuell flytt av ledningar till följd av utbyggnad inom Avtalsområdet. Om flytt av ledningar även behövs utanför Avtalsområdet som beror på utbyggnad inom Avtalsområdet ska Bolaget bekosta även dessa flyttningskostnader, inklusive arbete, material och andra relaterade utgifter, i enlighet med ledningsägarens villkor.

#### 11. DAGVATTEN

Bolaget förbinder sig att inom Avtalsområdet iordningställa samt bekosta anläggning för behandling och fördröjning av dagvatten enligt dagvattenutredning kopplad till detaljplanen, (**Bilaga 5**).

Minst 15 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. För att ytterligare rena dagvattnet och samtidigt fördröja vattnet behöver även åtgärder vidtas inom kvartersmark i form av makadamdiken, svackdiken, regnbäddar eller trädplanteringar i skelettjordar i anslutning till parkeringar och gator. I anslutning till större parkeringar ska dagvatten renas i anläggning med oljeavskiljande funktion innan det leds vidare i dagvattensystemet.

Trög avledning i öppna system förordas för att dagvattnet ska bromsas och utjämnas. Kvartersmark ska ha en rening och fördröjningsvolym på 20 mm.

Innan bygglovsansökan lämnas in ska dagvattenlösning med tillhörande projekteringshandlingar och ifylld checklista för dagvattenlösning (**Bilaga 6**) skriftligen delges enheten Projekt och Exploatering, Tekniska, Gävle kommun. Kommunen tillsammans med Gästrike vatten granskar och godkänner dagvattenlösningen samt checklistan.

#### 12. PARKERING

Bolaget ansvarar för att ta fram en särskild parkeringsutredning och att parkeringsbehov tillgodoses i enlighet med denna. Parkeringsutredningen ska skriftligen delges enheten Projekt och Exploatering, Tekniska, Gävle kommun, innan bygglovsansökan skickas in.

#### 13. GEOTEKNISK UNDERSÖKNING

Bolaget ansvarar för att detaljerad geoteknisk undersökning genomförs inför projektering för att säkerställa att lämplig grundläggning genomförs för byggnader respektive anläggningar inom kvartersmark.



#### 14. TILLTRÄDE

Kommunen arbetar för att färdigställda allmänna anläggningar i hela området till Q3 2027. Kommunen arbetar därmed för att Bolaget ska kunna tillträda markområdet i Bilaga 2 under Q3 2027. Om tidplanen för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar försenas ska kommunen utan dröjsmål underrätta bolaget och vidta rimliga åtgärder för att minimera förseningen. Bolaget kan dock inte göra anspråk på kommunen till följd i förseningar i dessa arbeten.

#### 15. MARKANVISNINGSAVGIFT

Gävle kommun tillämpar markanvisningsavgift enligt Gävle kommuns riktlinjer för markanvisningsavtal (dnr 24KS187). Bolaget ska erlägga en markanvisningsavgift om 2 prisbasbelopp i 2026 års prisläge. Avgiften är en engångskostnad där moms tillkommer och avser de löpande kostnader som uppstår för kommunen under anvisningstiden.

Markanvisningsavgiften är en samlad avgift för detta markanvisningsavtal samt markanvisningsavtal kopplat till mark för huvudbyggnad.

Avgiften avräknas inte från den totala köpeskillingen för marken och avgiften återbetalas inte, oavsett om markanvisningen leder till ett marköverlåtelseavtal eller om avtalet upphör att gälla innan sådan överlåtelse sker. Kommunen utsänder faktura inom 30 dagar efter att Kommunen godkänner Avtalet.

#### 16. ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Bolaget har endast rätt att överlåta avtalet till Intea Gävle 1 AB (org nr 559519-4597). I övrigt har bolaget ingen rätt att överlåta Avtalet till annan aktör. Ny ansvarig part för genomförandet kräver nytt avtal.

#### 17. ÅTERTAGEN MARKANVISNING

Kommunen har rätt att återta en markanvisning under vissa förutsättningar.

Kommunen har rätt att återta markanvisningen under avtalstiden om Bolaget inte aktivt samarbetar enligt de villkor som framgår av Avtalet och inte vidtar rättelse inom 30 kalenderdagar efter det att Kommunen skriftligen dels har informerat Bolaget om i vilket avseende Bolaget brister i åtagande enligt Avtalet, dels har uppmanat Bolaget att vidta rättelse. Markanvisningen/Avtalet kan även bli återtagen om det blir uppenbart att Bolaget inte har för avsikt att fullfölja sitt åtagande. Bolaget och Kommunen står då för sina egna nedlagda kostnader.

Kommunen har även rätt att återta markanvisningen om Kriminalvården meddelar att de ej längre har för avsikt att uppföra häkteslokaler på området.

Återtagna markanvisningar ger inte byggaktören rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

#### 18. TVIST

Tvist om tillkomst, tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol om inte Parterna avtalat annat.



## 19. GILTIGHET

Detta avtal blir giltigt för parterna under förutsättning att:  
Kommunen godkänner avtalet senast 2026-06-30  
Bolaget betalar markanvisningsavgift inom 30 dagar från att Kommunen utsänder faktura.

Om ovanstående förutsättningar inte uppfylls är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningskyldighet för någondera parten.

Markanvisningen är giltig till och med arton månader räknat från undertecknande.

I den mån ett projekt blir försenat av händelser som Bolaget inte råder över finns möjlighet till förlängning av tiden för markanvisningsavtalet. Möjligheten till förlängd avtalstid blir bedömt i de enskilda fallen och blir ställt i förhållande till vad som är orsak till försening. Om Kommunen bedömer att det är rimligt att förlänga avtalet ska det ske genom skriftligt tilläggsavtal. Kommunstyrelsen är ytterst ansvarig för beslut om förlängning.

-----  
*Detta avtal är upprättat i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.*

Gävle den / 2026

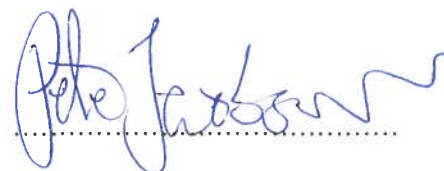
GÄVLE KOMMUN  
Kommunstyrelsen

-----  
Åsa Viklund-Lång  
Kommunstyrelsens ordförande

-----  
Katarina Stistrup  
Sektorchef Styrning och Stöd

Stockholm  
~~Gävle~~ den 26 / 11 2026

Intea Fastigheter AB



Peter Jacobsson



Charlotta Wallman Hörlin





— Avtalsområdet

PS

Värdeutlåtande

Fastigheten Gävle Kungsbäck 2:10, del av  
Annex

Svefa AB, Hamiltongatan 38, 802 66 Gävle  
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

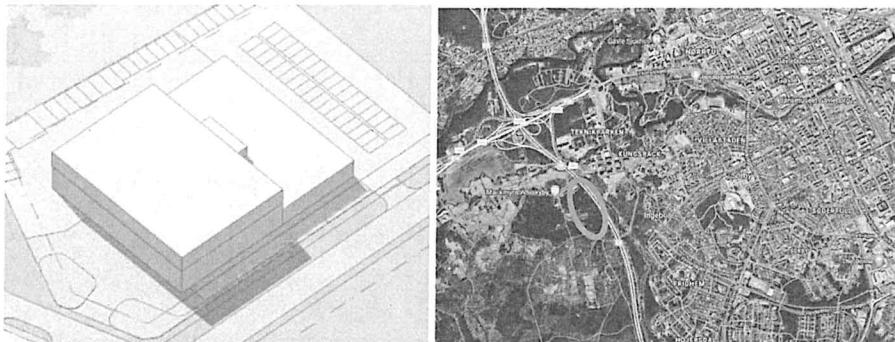


Handwritten initials or signature in the bottom right corner.

## Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	6
4.	Marknadsanalys	8
5.	Värderingsmetodik	16
6.	Värdering byggrätt, kontor	16
7.	Slutsatser	19

## 1. Sammanfattning



Värderingsobjekt	Fastigheten Gävle Kungsback 2:10, del av.
Uppdragsgivare	Uppdragsgivare är Gävle kommun (org.nr. 212000-2338), genom Hanna Gustavsson.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid försäljning.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är 2024-03-01.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet inryms byggrätt för rättscentrum.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

600 kr/kvm BTA

## 2. Uppdragsbeskrivning

### Värderingsobjekt

Fastigheten Gävle Kungsbäck 2:10, del av.

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Gävle kommun (org.nr.212000-2338), genom Hanna Gustavsson.

### Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid en eventuell försäljning.

### Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2024-02-01.

### 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.

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 2022 ("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.

### Upplysningar

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

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

## Grundförutsättningar i värdeutlåtandet

Det bedömda värdet förutsätter att kostnader för gator/vägar och dylikt på allmän platsmark ingår, det vill säga att de inte kommer att belasta köparen-/arna av marken. Anslutningsavgifter för VA ingår däremot inte i det bedömda värdet.

Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan kommun och exploatör-/er förutsätts regleras i exploaterings-/markanvisningsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen.

## Särskilda förutsättningar

Utöver de allmänna villkoren gäller följande särskilda förutsättningar:

- I enlighet med uppdragsgivarens önskemål värderas byggrätterna inom värderingsobjektet utifrån den teoretiska förutsättningen att objektet vid värdetidpunkten är obebyggt exklusive eventuella befintliga bebyggelser och markanläggningar.
- I enlighet med uppdragsgivarens önskemål värderas blivande byggrätter inom värderingsobjektet utifrån den teoretiska förutsättningen att ny detaljplan antagits och vunnit laga kraft. I dagsläget saknas dock laga kraftvunnen detaljplan för den i värderingen avsedda bebyggelsen.
- I värderingen förutsätts även att det inte finns belastande rättigheter av stor betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering.
- I enlighet med uppdragsgivarens önskemål värderas byggrätterna inom värderingsobjektet utifrån den teoretiska förutsättningen att byggrätten avser ändamål Rättscentrum och att hyreskontrakt finns.
- I värderingen förutsätts att samma
- I värdebedömningen har inte hänsyn tagits till någon eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

## Syn och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2024-02-21 av Ida Staffas på Svefa.

Uppdragsgivaren har lämnat uppgifter avseende bedömd exploatering, aktuell plansituation och dylikt som anses vara relevant för värderingen.

Följande uppgifter har inhämtats som värderingsunderlag:

- Utdrag ur fastighetsregistret
- Karta och information gällande deponikostnad
- Utdrag ur taxeringsregistret
- Kartor och officiellt tillgängliga gatubilder
- Uppgifter ur Svefas egna samt externa fastighets- och hyresmarknadsdatabaser

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

### 3. Värderingsobjekt

#### Objektstyp

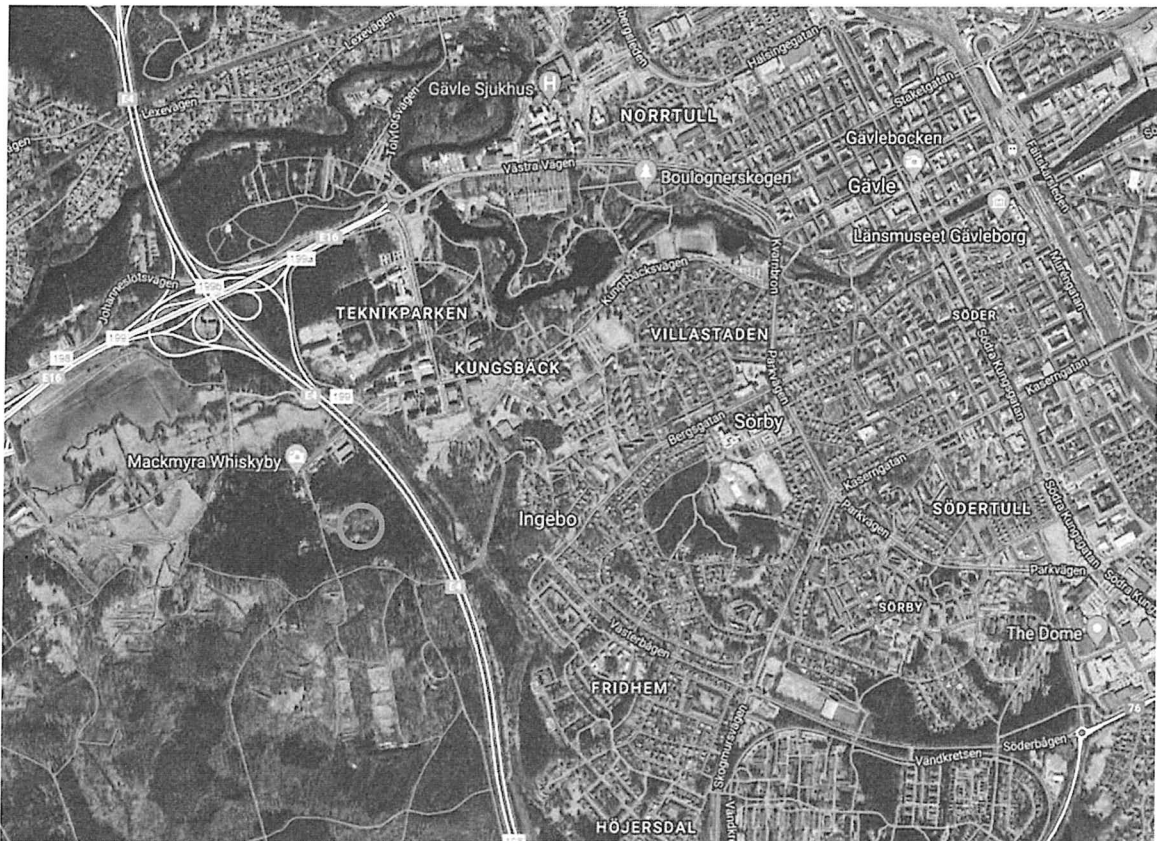
Inom värderingsobjektet inryms byggrätt för rättscentrum.

#### Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Gävle Kommun.

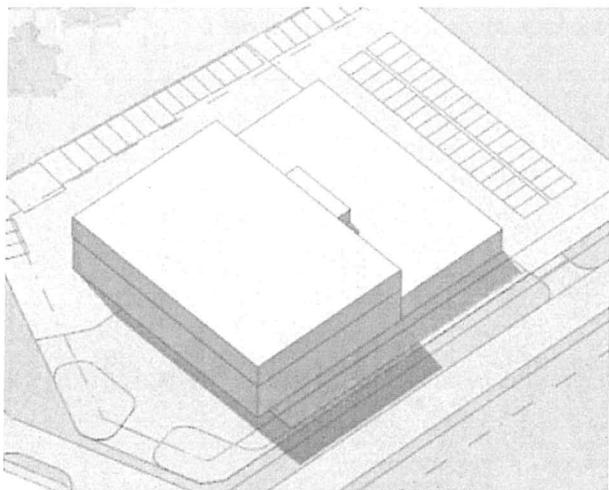
#### Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Kungsback, cirka 2,5 kilometer sydväst om Gävle centrum. I kartbilden nedan illustreras värderingsobjektets läge.



Omgivningen utgörs huvudsakligen av skogsområden, större trafikled samt Mackmyra Whiskys verksamhetsområde. Strax nordost om området ligger Gävles högskoleområde med både bibliotek, matsal/restaurang, undervisningslokaler samt ett flertal studentbostäder i både privat och kommunal regi. Gävle kommun har för avsikt att exploatera i det aktuella området med framförallt centrumbebyggelse, så gäller även ett område strax norr om värderingsobjektet, men med framförallt bostäder. Service i form av mat- och klädbutiker finns närmast i Gävle centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder (E4) finns intill värderingsobjektet, dock utan påfart.

## Beskrivning av marken



Värderingsobjektet utgörs vid värdetidpunkten av ett obebyggt område om cirka 6 000 kvm, bestående av blandskog. Eventuella mindre byggnader förutsätts i värdebedömningen vara rivna och marken vara avröjd. Markområdet är flackt och grundläggningsförutsättningarna förutsätts vara normala för området. Undergrunden bedöms utgöras av sandig morän.

## Hållbarhet

### Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.



Polisens annexbyggnad ska anläggas på mark som ligger på en gammal deponi. Utredning om iordningställandet av marken har genomförts av Tyréns under 2023. Kostnaden för sanering beräknas uppgå till 973 kr/kvm TA, vilket ger en total kostnad på cirka 5 800 000 kronor.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

### Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för översvämnning av vattendrag de närmaste 200 åren.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

## Rättsliga förhållanden

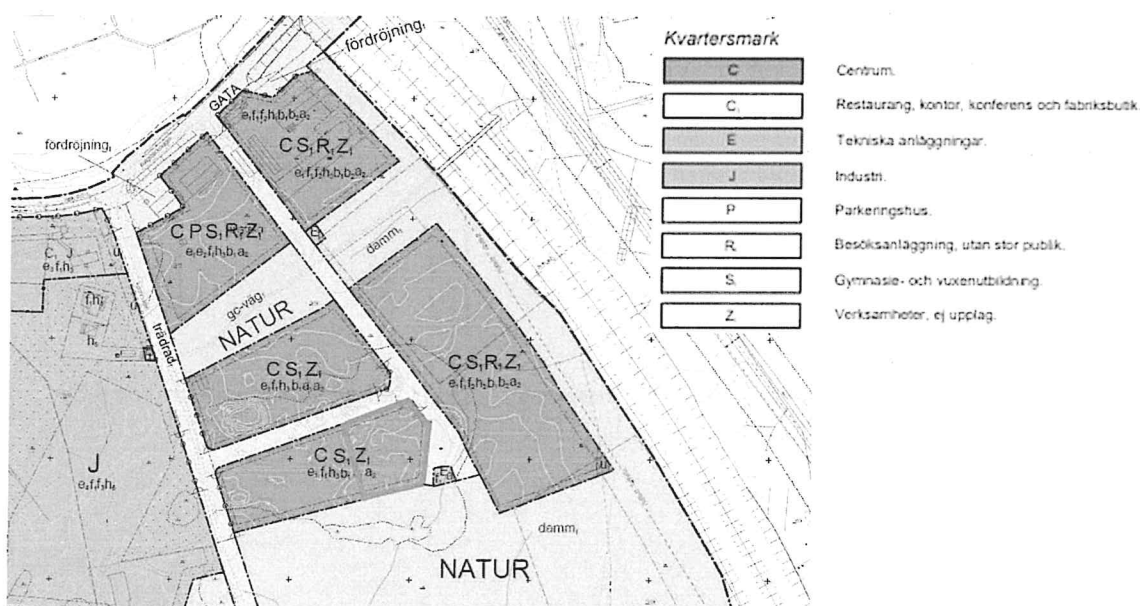
I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

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

Nedan beskrivs värderingsobjektets planförhållande mer detaljerat.

### Planförhållande

I värderingen förutsätts att området är planlagd och omfattas av detaljplan *Del av Kungsbäck 2:10 m.fl. Verksamhetsmark väster om E4*.



Planbestämmelserna anger ändamål Centrum, gymnasie- och vuxenutbildning och verksamheter.

Enligt uppdragsgivaren skall tomten värderas utifrån att marken kommer bebyggas med rättscentrum.

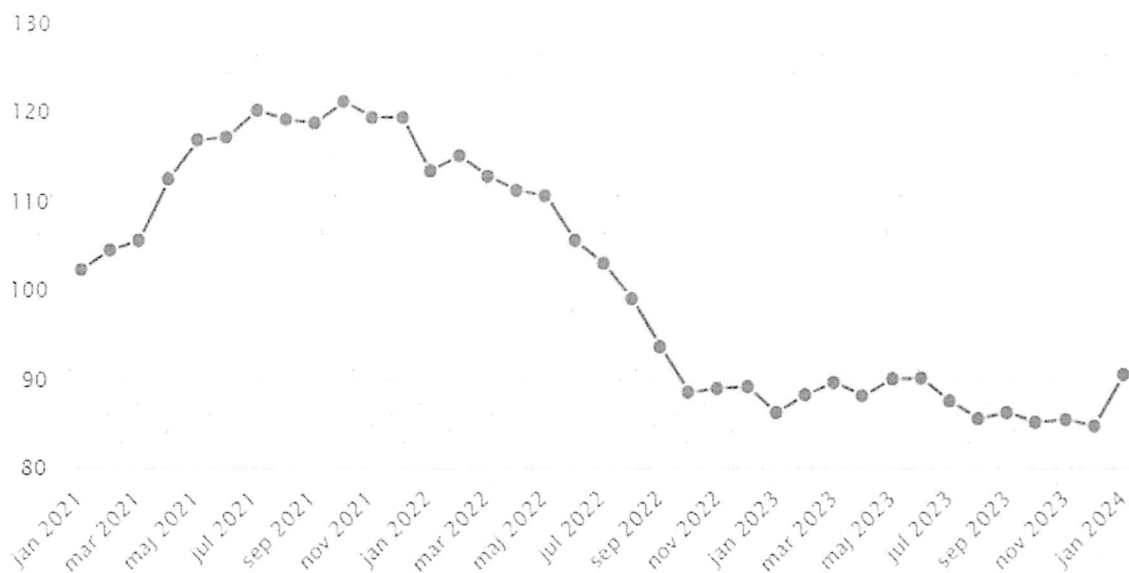
## 4. Marknadsanalys

### Makroekonomi

#### Svensk ekonomi

Svensk ekonomi befinner sig i lågkonjunktur. BNP väntas förvisso notera en positiv utveckling under 2024 (+1,0%) och 2025 (+2,8%), men Konjunkturinstitutets prognos (dec-23) indikerar att lågkonjunkturen fördjupas 2024 – och att den består till 2026.

Konjunkturbarometern har noterat kortsiktiga upp-/nedgångar under 2023, men en relativt stor uppgång i jan-24 har medfört att stämningen i svensk ekonomi nu för första gången sedan sept-22 endast är "svagt".



Källa: Konjunkturinstitutet

Under 2023 har det exceptionellt höga KPI dämpats; från 11,7% i jan-23 till 4,4% i dec-23 (med KPIF 2,3%). Trots den positiva utvecklingen väntas penningpolitiken vara fortsatt restriktiv under 2024 i syfte att nå inflationsmålet om KPIF 2,0%, och i februari lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad på 4,0%. Riksbanken indikerade att en sänkning kan vara aktuell redan i H1 2024 (KPIF om 3,3% i jan-24 kan dock medföra att en sänkning skjuts på framtiden). Prognoser från Konjunkturinstitutet och de stora svenska bankerna indikerar en styrränta kring 2-0 – 2,5% till slutet av 2025.

Trots den svaga ekonomiska utvecklingen har arbetsmarknaden varit relativt motståndskraftig, och arbetslösheten är kvar på en låg nivå (6,5%, 16–65 år, nov-23). Lågkonjunktoren medför stor osäkerhet, men arbetslösheten väntas öka under 2024 (för att åter sjunka under 2025). Arbetslösheten väntas öka mest i storstadsregionerna p.g.a. den konsumtionsberoende privata tjänstesektorn.

Offentlig sektor – som står för ca 1/3-del av arbetsmarknaden – ses som stabil, men inom delar av det privata näringslivet kommer sysselsättningen minska (som bygg/fastighet och "konsumtionskänsliga" verksamheter som hotell/restaurang och handel).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. "gröna investeringar" för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Bristen på utbildad arbetskraft är särskilt tydlig inom vård/skola/omsorg där den demografiska utvecklingen medför stor efterfrågan.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, vilket på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli permanent (150 000 arbetslösa >12 månader). Utbildning är en viktig parameter till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen. Till 2030 kommer ca 21% av befolkningen vara >65 år. Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20–65 år väntas öka med ca 3,3% till 2030, medan antalet 65+ år väntas öka med ca 11,1% och 85+ år med ca 40,7%.

De offentliga finanserna är relativt starka, vilket möjliggör investeringar i vård/skola/omsorg. På sikt är en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, en stor utmaning. Sannolikt kommer det att krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken.

## Exploateringsförutsättningar värderingsobjektet

## Gävlekommun

## Befolkning

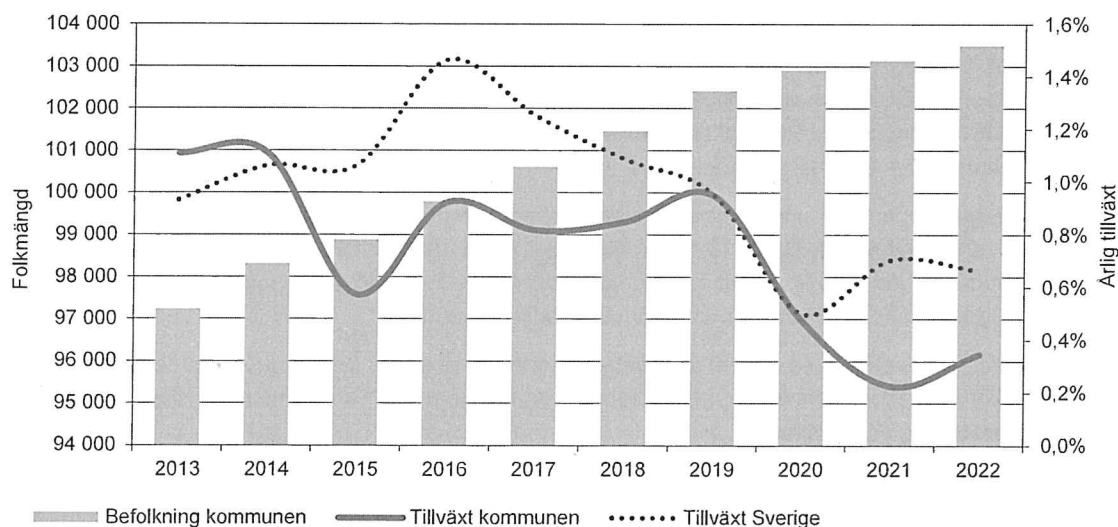
Befolkningen i Gävle uppgick vid årsskiftet 2022/2023 till 103 493 invånare, en ökning med 0,3% sedan föregående år. Flyttnettot under 2022 var 335 invånare inom kommunen.

Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Gävle	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Befolkning kommunen	97 236	98 314	98 877	99 788	100 603	101 455	102 418	102 904	103 136	103 493
Befolkning 20-64 år	56 446	56 761	56 799	57 208	57 352	57 526	57 823	58 074	58 139	58 392
Tillväxt kommunen	1,1%	1,1%	0,6%	0,9%	0,8%	0,8%	0,9%	0,5%	0,2%	0,3%
Tillväxt 20-64 år	0,6%	0,6%	0,1%	0,7%	0,3%	0,3%	0,5%	0,4%	0,1%	0,4%
Tillväxt Sverige	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%

Källa: SCB

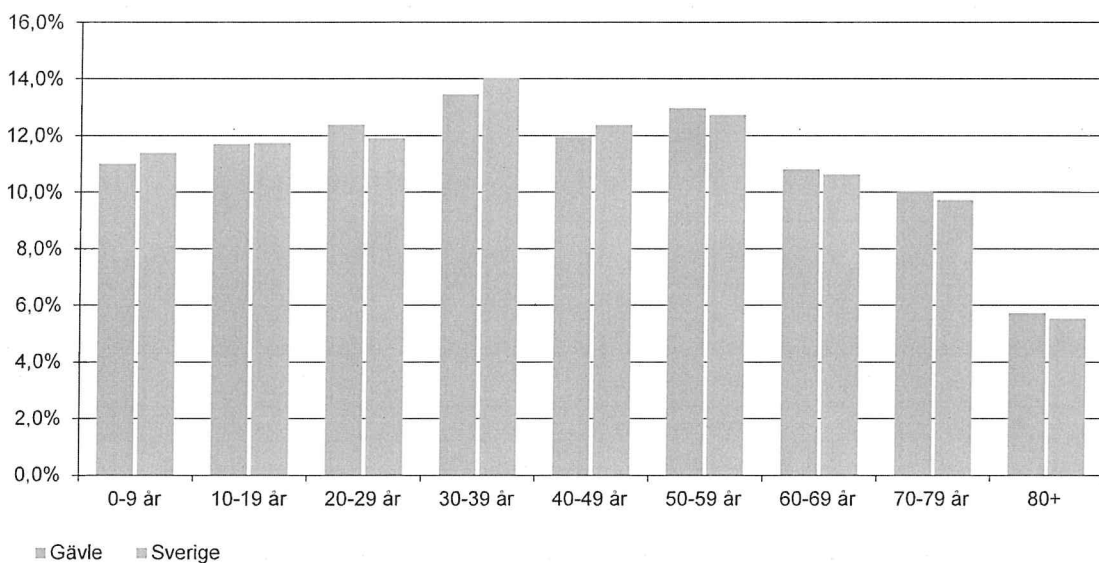
## Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att åldersfördelningen generellt följer riket i stort men att andelen personer som är mellan 0–9 år, 30–39 år och 40–49 år är något lägre än riket i övrigt.

## Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Gävle är generellt lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier.

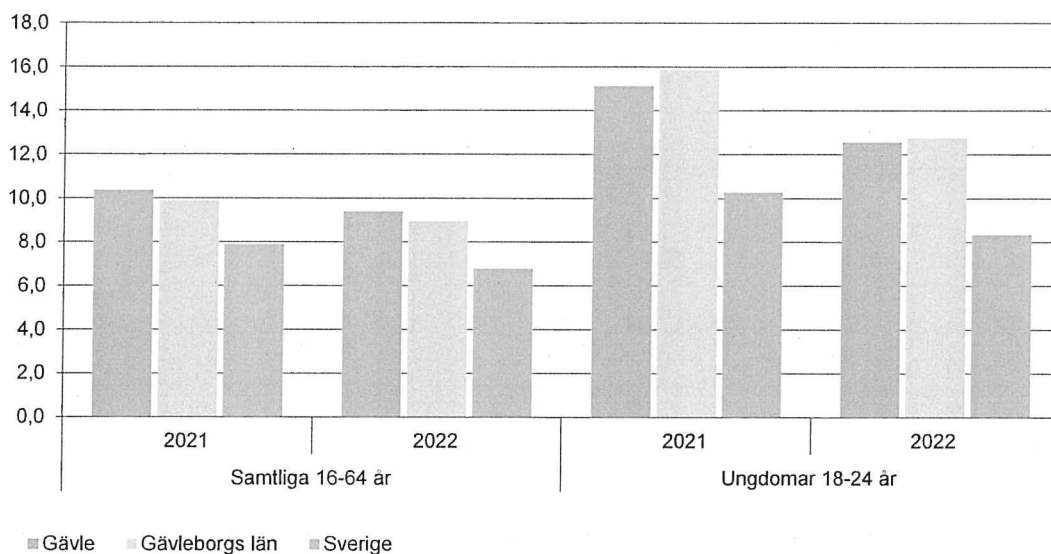
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	167,2	178,2	165,8
25-29 år	265,8	263,6	270,3
30-44 år	356,3	338,4	374,0
45-64 år	424,1	395,3	440,3
65+ år	269,9	257,5	279,1
<b>Totalt 20+ år</b>	<b>332,6</b>	<b>315,7</b>	<b>346,1</b>

Källa: SCB

## Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2022 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Gävle till 9,4 % vilket kan jämföras med Gävleborgs län som har en arbetslöshet om 8,9 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,8%.

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

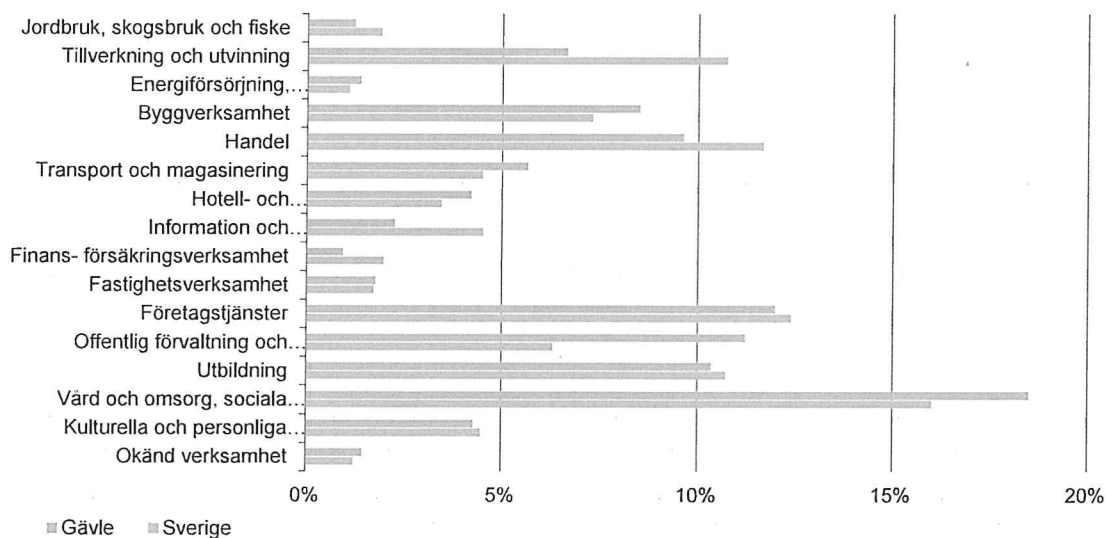


Källa: Arbetsförmedlingen

### Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på vård och omsorg.

### Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

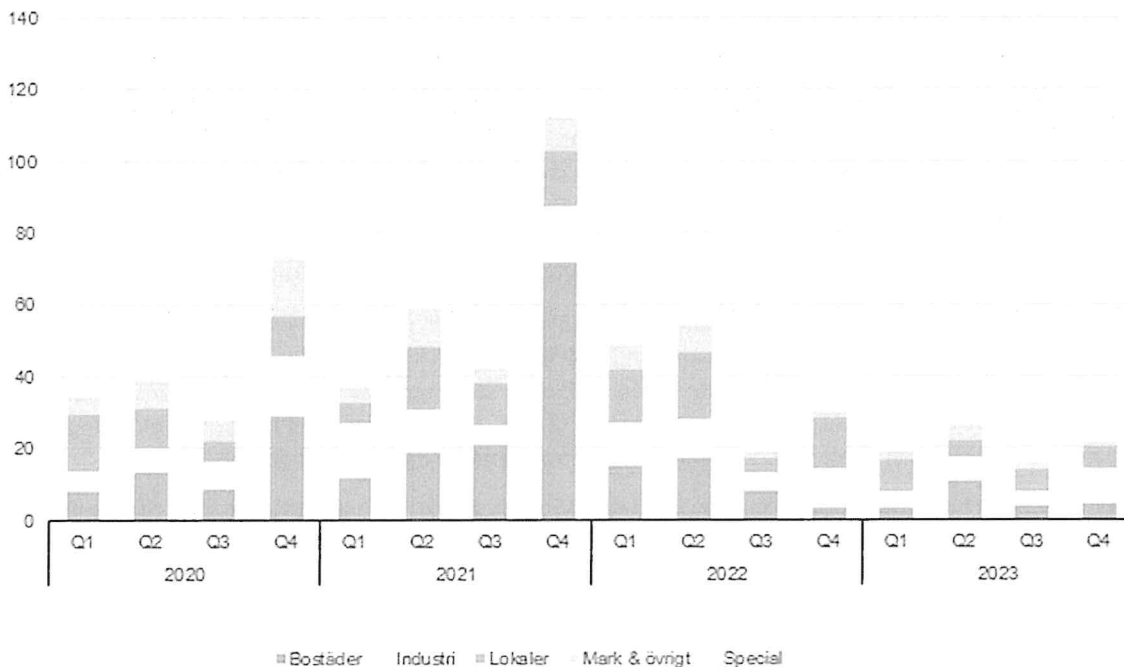
I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Gävle på plats 271 i rankingen för 2022, vilket är samma plats som föregående år.

## Fastighetsmarknad

### Investeringsmarknaden

Efter en historiskt stark utveckling på den svenska fastighetsmarknaden har det sedan Q3/2022 noterats stigande direktavkastningskrav inom i praktiken samtliga segment och delmarknader.

Transaktionsaktiviteten har varit exceptionellt låg då köpare/säljare inte haft samsyn om vare sig kort- eller långsiktiga marknadsförutsättningar. Under 2023 noterades en total transaktionsvolym om ca 95 mdkr, en minskning med drygt 50% jämfört med 2022.



Källa: Svefa

Intresset från utländska investerare har ökat och stod 2023 för ca 25% av den totala transaktionsvolymen. Närvaron av utländska investera är dock än större genom tillskjutet kapital hos svenska fastighetsfonder som utgör de klart största köparna på fastighetsmarknaden 2023.

En relativt stor andel av de transaktioner som genomförts har i praktiken varit "tvingande", d.v.s. att säljaren inte skulle valt att sälja såtillvida det inte funnits ett behov av att stärka bolagets finansiella position.

Transaktionsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande under inledningen av 2024, med risk för stigande direktavkastningskrav (köpare/säljare har fortsatt inte samsyn om de kortsiktiga marknadsförutsättningarna, men det bedöms som sannolikt att transaktionsaktiviteten åter tar fart mot slutet av 2024).

Kreditmarknaden stabiliserades under 2023 och det finns viss förväntan från marknadens aktörer om en positiv utveckling 2024 (med såväl sjunkande räntor som mer fördelaktiga finansieringsvillkor i stort).

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på fastighetsmarknaden. Det är även tydligt på kreditmarknaden där aktörer i "framkant" kan erhålla mer förmånliga finansieringsvillkor. De fysiska klimatriskerna påverkar investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning. Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, som i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna.

Miljöcertifiering är i nyproduktion i praktiken ett "skall-krav", likaså "näraproducerad" energi som solceller. Trenden går mot hållbarhet i ett socialt perspektiv, även för bostadsfastigheter där de ekonomiska fördelarna inte är lika tydliga (p.g.a. begränsningar i hur bruksvärdes-/presumtionshyra fastställs).

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har det noterats en trend med stigande direktavkastningskrav de senaste 18 månaderna. Med stigande direktavkastningskrav följer sjunkande marknadsvärden, trots relativt höga hyreshöjningar 2023 och 2024 (och förväntan om relativt hög höjning även till 2025). De långsiktiga marknadsförutsättningarna är starka, men under Q1/Q2 bedöms marknaden som avvaktande med risk för stigande direktavkastningskrav. För att realisera försäljningar (som kan vara "tvingande") ses det som mest sannolikt att det är säljarna som måste revidera sin syn på aktuella direktavkastningskrav, och den kortsiktiga marknadsutvecklingen.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör fortsatt intressanta investeringar, men det har noterats en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En stor fördel har varit att hyresavtalen är knutna till KPI vilket "realvärde-säkrar" investeringen. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i lågkonjunktur, likväl som hyresgästernas ökande fokus på "hybridarbete" och flexibla lokaler/hyresavtal (minskad lokalefterfrågan medför även osäkerhet på investeringsmarknaden). Vakans-/hyresrisken har ökat under 2023, och bedöms öka ytterligare under 2024. Det kvarstår en tydlig risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav i Q1/Q2.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden. För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och dylika verksamheter vars omsättning traditionellt minskar i lågkonjunktur – har det noterats stigande direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk under 2023. Den svaga utvecklingen väntas fortsätta i Q1/Q2. Detta särskilt med hänsyn till att många hyresgäster har haft svårt att hantera stigande kostnader i kombination med sjunkande omsättning.

Det finns ett investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter, men undantaget SBB och en intressant trend med "återköp" av offentlig sektor har transaktionsaktivitet varit relativt låg. Efterfrågan på lokalhyresmarknaden är i huvudsak "konjunktur-oberoende", utan tydliga (kortsiktiga) upp-/nedgångar. Men med stigande kapitalkostnader har noterats stigande direktavkastningskrav 2023 och den politiska risken bedöms ha ökat. Prognosen för Q1/Q2 är en fortsatt låg transaktionsaktivitet, med i huvudsak stabila direkt-avkastningskrav. Det finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd (i syfte att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet av vård/skola/omsorg), vilket talar för en långsiktigt positiv utveckling.

Logistikfastigheter har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handelns utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net). Under 2022/2023 har noterats tydligt stigande direktavkastningskrav, men efterfrågan kvarstår på kvalitativa fastigheter ("strategisk" infrastruktur, långa hyresavtal, solida hyresgäster). På projektmarknaden är det fortsatt en del "spekulationsprojekt", d.v.s. projekt som startats utan tecknade hyreskontrakt. Marknaden bedöms i huvudsak som stabil under Q1/Q2, med potential till en positiv utveckling senare under 2024.

På projektmarknaden har stigande kapitalkostnader och höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med en svag marknad för nyproduktion, medfört låg projektaktivitet (särskilt på bostadsmarknaden, trots stort behov av nyproduktion). Det har noterats en prisjustering på råmark/byggrätter under 2022/2023 (beroende på marknads-/objektsspecifika förutsättningar är projektekonomin på många delmarknader i praktiken "negativ", och även på relativt starka delmarknader har den tidigare starka marknaden tydligt försvagats). Det finns fortsatt en stark långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2024.

#### Marknadsförutsättningar - Kontor

Kontorssegmentet har påverkats av både Corona-krisen och den rådande lågkonjunkturen, såväl vad gäller investeringsmarknaden som hyresmarknaden, och bedöms ha påverkats i varierande grad beroende på läge, soliditet (avseende branschtillhörighet hos hyresgästerna m.m.) och långsiktighet i underliggande kassaflöde.

Tillsammans med underliggande fundamenta är bedömningen att kontorssegmentet avseende moderna lokaler hittills har klarat sig bra under rådande lågkonjunktur. Inom delmarknader med hög andel nyproduktion (t.ex. Göteborg) är dock förutsättningar klart sämre.

De ökande finansieringskostnaderna sedan kvartal två 2022 har medfört att marknaden har stannat av. Köpare och säljare har i flera fall legat relativt långt ifrån varandra. De transaktioner som skedde före sommaren 2022 speglade relativt aggressiva låga nivåer avseende avkastningskrav från tidigare under våren. Sedan halvårsskiftet 2022 har antalet relevanta affärer varit få. Främst har det varit svenska aktörer som visat intresse att förvärva men ett ökat intresse från utländska aktörer har noterats. Lågavkastande fastigheter borde vara korrelerade med ränteläget, men i många fall utgör de även säkra placeringar. Det som talar för kontorens fördel är de inflationsskyddade avtalen genom KPI-index, vilka medför en fortsatt bra totalavkastning. Dock har kraftigt ökande hyresnivåer till följd av KPI-justeringar i kombination med höga el/energipriser och en ökad fastighetsskatt från 2022 kommit att påverka hyresgästernas betalningsförmåga, särskilt när det kombinerats med en svagare konjunktur. Detta kan medföra ökade vakansnivåer eller en sättnings i hyresnivåerna framöver. Marknadsmässiga hyror bedöms dock inte ha ökat i samma takt som senaste års kraftiga KPI-indexering (ca 18% över två år).

Vid nytecknande av hyresavtal är det snarare regel än undantag att hyresgästen erbjuds någon typ av hyreslättning, t.ex. hyresrabatter eller inflyttningsbidrag. På så sätt håller fastighetsägaren uppe bashyrorerna men i praktiken kan rabatterna få en stor effekt, även utslaget över hela avtalsperioden. Bland andra bestämmelser som är till fördel för hyresgästerna vid nytecknande av hyresavtal är generellt kortare och mer flexibla hyresavtal, initialt lägre indexuppräknings, ensidig rätt till förtida frånträde m.m.

Utvecklingen mot aktivitetsbaserade arbetsplatser ifrågasatts delvis under pandemin och är heller inte lika tydlig i närförorter, regionstäder och perifera lägen där hyresnivån möjliggör större lokalarea och egna arbetsrum. Steget till aktivitetsbaserade kontor är i vissa fall för stort och då är det istället ändrad planlösning för att effektivisera lokalerna som efterfrågas. Trots pandemin är det fortfarande aktivitetsbaserade kontor som är det primära i storstadsregioner. "Hybridarbete", som utgörs av en blandning av arbete på kontoret och arbete hemifrån, har också ökat. Tillgång till parkering är en viktig fråga och numera också tillgång till laddplatser för elbilar som nyttjas som service- eller tjänstebilar.

På grund av mer yteffektiva lokaler, och minskad lokalarea per anställd som konsekvens, har otillräcklig kyla och ventilation blivit ett ökande problem. Hyresgästerna har därför börjat uppmärksamma luftkvaliteten i lokalerna efter pandemin och kvalitetsfaktorer såsom godkänd obligatorisk ventilationskontroll och WELL-certifiering – vilket idag snarare är regel än undantag i nyproduktion – har ökat i betydelse. En utmaning, framför allt i det befintliga beståndet, är när hyresgäster själva anpassar sina lokaler med nya konferens- och grupprum, där detta ofta är en faktor som förbises och senare kan orsaka problem.

Hyresmarknaden har blivit mer polariserad vad gäller marknadsförutsättningar mellan nyproduktion/moderna lokaler respektive det äldre beståndet. Fastigheter i "mellanläge" – såväl vad gäller teknisk standard och flexibilitet som läge – bedöms vara mindre intressanta på hyresmarknaden med konkurrerens från såväl nyproduktion (moderna lokaler med hög standard och flexibilitet) som från det äldre beståndet (låga hyror). Denna typ av objekt kan kräva betydande investeringar vad gäller modernisering/ombyggnad för att vara intressanta, alternativt rabatter eller hyressänkningar. För den som väl har uppgraderat sina kontorslokaler i en äldre fastighet finns en ny potential för betydande hyresutveckling, då hyresgäster i högre grad söker profilerade lokaler som dels stärker varumärket, dels skall försöka locka in personalen till kontoret.

Bedömningen är att hyresmarknaden har bromsat in på grund av rådande konjunktur och risken för vakanser under kommande år bedöms vara överhängande. Dock gäller att utformningen av framtidens kontor kommer påverkas av hur behovet kommer att se ut framöver. Detta bedöms komma att påverka såväl investerarmarknaden som hyresmarknaden på såväl lång som kort sikt.

#### Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Gävle avseende kontorsfastigheter har som i större delar av övriga Sverige bromsat in och en försiktighet finns bland investerare. Projektaktivitet avseende fastigheter generellt inom värderingsobjektets närområde bedöms vara relativt hög inom de närmaste 10 åren.

Värderingsobjektet har ett mindre bra läge, vilket bedöms som ett C-läge för kontorsfastigheter.

## 5. Värderingsmetodik

#### Definition av marknadsvärde

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

#### Metodtillämpning

Marknadsvärdebedömningen av denna typ av objekt sker vanligen genom en direkt ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt. I värdebedömningen tas hänsyn till värderingsobjektets specifika egenskaper såsom läge, storlek, exploateringsgrad, planförutsättningar, eventuella kvarvarande exploateringskostnader och särskilda planförutsättningar i förhållande till ortsprismaterialet såväl som en bedömd prisuppgång (eller nedgång) av detsamma sedan respektive objekts köpetidpunkt.

Som komplement används ofta en indirekt ortsprismetod (exploateringskalkyl), där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och vinst.

I sammanvägningen av metodernas resultat läggs i normalfallet störst vikt vid den direkta ortsprismetoden, medan bedömningen enligt exploateringskalkylen är behäftade med större osäkerheter och i huvudsak får ses som en kontrollmetod.

## 6. Värdering byggrätt, kontor

Planbestämmelserna anger ändamål centrum, gymnasie- och vuxenutbildning, besöksanläggning och verksamheter. Värdet för byggrätten för rättscentrum bedöms vara inom samma nivå som det bedömda värdenivå för byggrätter av kontor.

#### Värdering enligt direkt ortsprismetod

Sålda fastigheter med byggrätter avseende annat ändamål än industri och bostäder är under senaste året näst intill obefintligt i Gävle med omnejd. Nedanstående följer några noteringar. Till köpeskillingarna i ortsprismaterialet tillkommer i normalfallet kostnader för markanläggningar och anslutning till VA om inget annat anges.

Fastigheten Tullen 1 i Karlstad såldes 2016-10-03 till en köpeskillning om 9 900 000 kronor. Inom fastigheten uppfördes sedermera en kontorsbyggnad om ca 8 600 kvm som numera i sin helhet hyrs av MSB. Säljare var Karlstad kommun och priset bedöms till cirka 1 050 kr/kvm BTA. Taxerad byggrätt var 9 370. Läget bedöms generellt som ett A-läge för kontor.

Fastigheten Fanfaren 5 i Karlstad uppläts med tomträtt under 2018 till ett avgäldsgrundande pris om 14 250 000 kr motsvarande 2 500 kr/kvm BTA. Inom fastigheten uppförde Maxfastigheter ett kontorshus i sex våningar som förutom kontor inrymmer restaurang- och gymlokaler fördelat på sammanlagt 5 200 kvadratmeter uthyrbar area. Objektet har ett välexponerat läge nära genomfartsled och E 18 i Karlstad.

Fastigheten Pappersbruket 11 i Örebro såldes i juni 2019 till Örebroporten AB. Säljare var Mondi Örebro AB. Köpeskillingen uppgick till 6,6 mkr motsvarande ca 1 750 kr/kvm BTA. Byggrätten medger uppförande av kontor och handelslokaler och läget klassas generellt som ett bättre C-läge för kontor.

Del av fastigheten Örebro Nikolai 3:287 såldes under 2015 av kommunen till Aspholmen Fastigheter genom fastighetsreglering till fastigheten Tågmästaren 25. Köparen uppförde sedermera en kontorsbyggnad om ca 4 300 kvm omfattande kontor med inflyttning våren 2016. BTA-priset som låg till grund är 2 000 kr/kvm (2 822 m<sup>2</sup> BTA). Läget bedöms som ett mycket bra B-läge med läge mot stadens södra centruminfart. Hyresnivån för kontorslokaler bedöms överstiga 2 000 kr/m<sup>2</sup>.

Ett markanvisningsavtal har under 2017/2018 tecknats mellan Umeå kommun och Hemsö Fastighets AB Öst på stan, avseende fastigheterna Renen 3 och 4 samt Umeå 8:3, del av. Av Hemsö föreslagen exploatering uppgår till ca 16 500 kvm BTA kommersiella lokaler för kontor, butiker, sporthall, gym, café och p-garage. Överenskommet markpris var 2 000 kr/kvm BTA i prisläge maj 2019 och gäller ifall bygglov vunnit lagakraft.

Norrporten förvärvade i september 2016 del av Sundsvall Stenstaden 1:4 av Sundsvalls kommun. Markarealen var cirka 1 700 kvadratmeter och köpeskillingen baserades på ett pris om 2 000 kr/kvm ljus BTA avseende mark för centrumverksamheter/kontor. Utgångspunkten var att 2 200 kvadratmeter BTA ska bebyggas och köpeskillingen regleras om större ytor bebyggs. Läget bedöms vara bättre än värderingsobjektet.

#### Resultat

Hyresutvecklingen på kontors- och centrumfastigheter och prisutvecklingen för bebyggda sådana fastigheter har varit relativt avvaktande i mindre och medelstora städer under den senaste tiden vilket leder till ett avvaktande intresse för byggrätter. Ökade entreprenadkostnader under perioden motverkar till viss del en marknadsuppgång. Försåld mark för kontors- och centrumändamål är klart begränsat och de köp som finns visar på relativt stor spridning, vilket gör resultatet mer osäkert.

Med beaktning av ovanstående försäljningar samt genom statistik och erfarenhet bedöms värdet av mark belägna i mer ocentrala lägen bedöms nivån ligga mellan 1 000 – 1 500 kr/kvm BTA.

#### Exploateringskalkyl rättscentrum

Med ett nyttjande av marken i form av rättscentrum har en kalkyl ställts upp. I kalkylen förutsätts det att det är samma förutsättningar och hyresavtal som gäller som för den intilliggande verksamheten och att avtalet är kopplat till varandra. Marknadshyra för liknande anläggningar ligger i nivån 2 500 – 3 000 kr/kvm på jämförbara orter. Hyresnoteringarna avser dock äldre lokaler, placerade en i mer centralare läge än värderingsobjektet. Delar av polisens ytor utgörs av garage och innergårdar som är billigare att producera, men till detta ska läggas ett högre krav på häkte, säkerhet och skalskydd som ökar kostnaden. Ett fåtal äldre noteringar på produktionskostnader för speciallokaler har hittats på nivåer som varierar mellan 30 000 och 40 000 kr/kvm BTA.

Dock tecknas ofta eventuella "externa" hyresavtal för denna typ av specialfastigheter med allmänt ändamål på åtminstone 15 – 20 år där hyran fastställs utifrån den totala investeringskostnaden, inklusive markförvärv (och vinst/risk), vilket medför ett visst cirkelresonemang. Det gör att exploateringskalkylen inte blir helt rättvisande. Men med bristande ortspris ger det ändå en indikation på ett beräknat värde. Den exploateringskalkyl som redovisas nedan utgår från en generell bedömning av intäkter och kostnader utifrån den statistik som finns att tillgå applicerad på de förutsättningarna som har redovisats ovan. Nedan i kalkylen har en hyra om 2 800 kr/kvm LOA förutsatts, en drift- och underhållskostnad om cirka 325 kr/kvm LOA. I värderingen har det förutsatts att ett och samma hyreskontrakt skrivs för Annexet och polishuset. Med samma hyra och kontraktslängd.

I Tyréns utredning 2023 som omfattar iordningsställande av marken som tidigare har utgjort deponiområde uppgår till en saneringskostnad om 973 kr/kvm mark, vilket motsvarar en kostnad om cirka 5 800 000 kronor för marken.

Erfarenhetsmässigt brukar liknande utredningar och saneringskostnader på mark som ska bebyggas bli dyrare än vad man tror från början, vilket medför en osäkerhet för en köpare till marken och som tar höjd för det vid ett köp. Med anledning av saneringskostnaden bedöms avkastningskravet uppgå till 6 %. Med ett långt avtal samt en byggkostnad om ca 31 000 kr/kvm och en projektvinst om 10% uppgår värdet till ca 600 kr/kvm BTA. Kostnaden är satt utifrån utbildningslokaler/kontorslokaler och med en högre säkerhet än normalt.

## del av Kungsbäck 2:10, Rättscentrum

Kategori/Etapp	Rättscentrum - Annex	
Hyra (kr/kvm LOA)		2 800
Vakans/hyresrisk (%)		0,0%
D&U (kr/kvm LOA)		325
Fastighetsskatt (kr/kvm LOA)		0
Direktavkastningskrav (%)		6,00%
Marknadsvärde efter (kr/kvm LOA)		41 250
Omräkningstal LOA / BTA		0,85
<b>+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)</b>		<b>35 063</b>
Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)		-100
	0	0
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)		-31 000
Marknadsföring/försäljning/uthyrning (kr/kvm BTA)		0
<b>- Summa produktionskostnader (kr/kvm BTA)</b>		<b>-31 100</b>
<b>= Netto (kr/kvm BTA)</b>		<b>3 963</b>
- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)		3 368
<b>= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)</b>		<b>594</b>

Utifrån ovan angivna parametrar ger exploateringskalkylen en indikation på ett värde om cirka 600 kr/kvm BTA. Från ovan angivna värde skall även en kostnad om ca. 5 800 000 kronor dras av för deponikostnad.

### Kostnad deponi

Som är skrivet ovan kommer polisens annexbyggnad anläggas på mark som ligger på en gammal deponi. Utredning om iordningställandet av marken har genomförts av Tyréns under 2023. Kostnaden för sanering beräknas uppgå till 973 kr/kvm TA, vilket ger en total kostnad på cirka 6 000 000 kronor.

Från det bedömda marknadsvärdet på 600 kr/kvm BTA ska därmed en kostnad på ca. 6 000 000 kronor dras av från totalbeloppet. För att värdet innan avdraget ska överstiga saneringskostnaden måste byggnadsarean överstiga 10 000 kvadratmeter. Om inte saknar marken ett positivt värde.

## 7. Slutsatser

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2024-03-01 till:

600 kr/kvm ljus BTA

Gävle, 2024-03-19

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE  
  
SAMHÄLLSBYGGARNA

Ida Staffas  
Civilingenjör  
av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare

Maria Sundkvist  
Fastighetsekonom  
av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare

#### Bilagor

Bilaga	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

FASTIGHET			
<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
GÄVLE KUNGSBÄCK 2:10 Nyckel: 210022900 UUID: 909a6a7d-1b93-90ec-e040-ed8f66444c3f Registerenheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen Socken: Valbo	2024-02-09	2019-01-22 15:26	2024-02-12

ADRESS
Kolonnvägen 7 Kungsbäcksvägen 68, 75, 81 Kungsängsvägen 75 Nobelvägen 3 802 67 Gävle Distrikt: Gävle Heliga Trefaldighet Nr: 316014

LÄGE, KARTA		
<b>Område</b>	<b>N (SWEREF 99 TM)</b>	<b>E (SWEREF 99 TM)</b>
1	6728030.6	614315.1
2	6727892	614426.8
3	6728171	615573.1
4	6726546.6	613631.5
5	6726495.4	613564.1
<b>Urholkas av</b>		
GÄVLE KUNGSBÄCK 2:26 2		

AVSKILD MARK
<b>Beteckning</b>
GÄVLE KUNGSBÄCK 2:9, 2:11, 2:12, 2:13, 2:14, 2:15, 2:16, 2:17, 2:18, 2:19, 2:20, 2:21, 2:22, 2:23, 2:26, 2:27, 2:28, 4:1, 4:2, 4:3, 4:4, 4:5, 4:6

AREAL			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därv landareal</b>	<b>Därv vattenareal</b>
Totalt	2 439 708 kvm	2 439 708 kvm	0 kvm

LAGFART			
<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
212000-2338 GÄVLE KOMMUN EKONOMI 801 84 GÄVLE Köp: 1954-09-16 Andel: 1/1 Ingen köpeskillning redovisad. Lagfartsanmärkning: ID-nummer kompletterat Akt: 82/11613	1/1	1955-02-02	55/28

TIDIGARE BETECKNING		
<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
X-VALBO BACKA 1:6	1941-07-02	2180-4782
X-GÄVLE STG 1680	1979-05-01	21-79:128
GÄVLE VALL 10:3	1998-05-13	2180K-21818

INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad avtalsrättighet eller in-teckning.

ANTECKNINGAR		
<b>Innehåll</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
Föreläggande Föreläggande att riva byggnad och att avlägsna container Gäller i: GÄVLE KUNGSBÄCK 2:26 GÄVLE KUNGSBÄCK 2:27 GÄVLE KUNGSBÄCK 2:28 Anmärkning: Frist: 8 veckor från laga kraft	2018-11-30	D-2018-00641880:1

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
VÄG	Last	Officialservitut	2010-10-20	2180K-10/94.1
VÄG	Last	Officialservitut	2011-06-23	2180K-11/53.1
UTRYMME	Last	Officialservitut	2011-06-23	2180K-11/53.10
UTRYMME	Last	Officialservitut	2011-06-23	2180K-11/53.11
UTRYMME	Last	Officialservitut	2011-06-23	2180K-11/53.12
UTRYMME	Last	Officialservitut	2011-06-23	2180K-11/53.13
VATTENLEDNING	Last	Officialservitut	2011-06-23	2180K-11/53.2
VATTENLEDNING	Last	Officialservitut	2011-06-23	2180K-11/53.3
VATTENLEDNING	Last	Officialservitut	2011-06-23	2180K-11/53.4
VATTENLEDNING	Last	Officialservitut	2011-06-23	2180K-11/53.5
VATTENLEDNING	Last	Officialservitut	2011-06-23	2180K-11/53.6
AVLOPP	Last	Officialservitut	2011-06-23	2180K-11/53.7
AVLOPP	Last	Officialservitut	2011-06-23	2180K-11/53.8
AVLOPP	Last	Officialservitut	2011-06-23	2180K-11/53.9

**RÄTTIGHETER**

PROCESSVATTENLEDNING	Last	Officialservitut	2012-12-03	2180K-12/77.1
UTRYMME	Last	Officialservitut	2018-12-07	2180K-2018/111.2
Elektronisk kommunikation	Last	Ledningsrätt	2023-04-19	2180K-2022/63.1
AVLOPP	Last	Officialservitut	1998-05-28	2180K-21829.3
Se akt	Last	Officialservitut	2000-04-17	2180K-22424.1
AVLOPP	Förmån	Officialservitut	2002-05-28	2180K-23092.1
VÄG	Förmån	Officialservitut	Senast ändrad: 2009-02-25 2002-05-28	2180K-23092.2
SVAGSTRÖM	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2009-02-25 2002-05-28	2180K-23092.3
FJÄRRVÄRME	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2009-02-25 2002-05-28	2180K-23092.4
VA-LEDNINGAR	Förmån	Officialservitut	2006-05-15	2180K-24349.1
AVLOPP	Förmån	Officialservitut	2009-02-25	2180K-25388.1
GÅNGVÄG	Last	Officialservitut	2010-10-05	2180K-25661.2
PARKERINGSPLATS	Last	Officialservitut	2010-10-05	2180K-25661.3
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2022-08-08	21-85:163.1
TELE	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2022-11-17	21-88:614.1
TELE	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2012-02-10	21-88:615.1
TELE	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2015-02-20	21-88:829.1
TELE	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2015-02-20	21-88:834.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	1997-10-07	21-97:262.1
			Senast ändrad: 2019-01-03	

**PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR**

Planer	Datum	Akt
områdesbestämmelser: BACKA BY gällande	1991-04-29	21-P91:198 2180 19899
Anmärkning: BERÖR ÄVEN SAMF BÄCK FÖR BACKA OCH VALL BYAR		
detaljplan: KUNGSBÄCK 2:10 M FL gällande	1999-03-17 Laga kraft: 1999-04-19 Genomf. start: 1999-04-20 Genomf. slut: 2004-04-19 Senast ajourföring: 2019-02-11	2180K-22188
stadsplan: STG 1310, 1680 M.FL., VALL, KUNGSBÄCK gällande	1973-04-06 Senast ajourföring: 2010-11-22	2180-11155
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
detaljplan: STORA VALL gällande	2010-09-29 Laga kraft: 2010-10-26 Genomf. start: 2010-10-27 Genomf. slut: 2020-10-26 Registrerad: 2010-11-22 Senast ajourföring: 2019-05-06	2180K-25671
detaljplan: KUNGSBÄCK 2:10, HINDERBANAN gällande	2018-04-28 Laga kraft: 2023-04-27 Genomf. start: 2018-04-28 Genomf. slut: 2023-04-27 Registrerad: 2018-05-18 Senast ajourföring: 2020-12-22	2180K-P2018/10
stadsplan: TRAFIKPLATS ÖSTER OM VALBO KYRKA gällande	1982-09-08 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2020-04-16	21-82:884 2180 16246
detaljplan: DEL AV KUNGSBÄCK 2:10, TANKSTATION FÖR BIOGAS gällande	2017-11-15 Laga kraft: 2018-11-20 Genomf. start: 2018-11-21 Genomf. slut: 2023-11-20 Registrerad: 2019-02-11	2180K-P2019/4
detaljplan: HINDERBANAN DEL AV KUNGSBÄCK 2:10 gällande	2014-04-23 Laga kraft: 2014-05-23 Genomf. start: 2014-05-24 Genomf. slut: 2019-05-23 Registrerad: 2014-05-27 Senast ajourföring: 2018-05-18	2180K-26220
detaljplan: KUNGSBÄCKS TEKNIKPARC, ETAPP B gällande	2000-09-20 Laga kraft: 2000-10-19 Genomf. start: 2000-10-20 Genomf. slut: 2019-02-28 Senast ajourföring: 2014-03-06	2180K-22679
Anmärkning: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 2180K-26210)		
detaljplan: HÖGSKOLAN G/S, KUNGSBÄCK I GÄVLE gällande	1993-12-09 Laga kraft: 1993-12-09 Genomf. start: 1993-12-10 Genomf. slut: 2008-12-31 Senast ajourföring: 2009-01-14	21-P94:50 2180 20580
detaljplan: LILLA FALTET gällande	2008-09-24 Laga kraft: 2008-10-28 Genomf. start: 2008-10-29 Genomf. slut: 2013-10-28 Registrerad: 2009-01-14	2180K-25351
områdesbestämmelser: VALBO KYRKA gällande	1991-04-29	21-P91:202 2180 19899
detaljplan: MACKMYRA WHISKY gällande	2010-03-24 Laga kraft: 2010-04-21 Genomf. start: 2010-04-22 Genomf. slut: 2025-04-21	2180K-25632

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
	Registrerad: 2010-08-11 Senast ajourföring: 2019-09-25	
detaljplan: KUNGSBÄCK 2:14, KV BRITA BEHM gällande	2007-11-21 Laga kraft: 2007-12-21 Genomf. start: 2007-12-22 Genomf. slut: 2012-12-21 Registrerad: 2008-01-07 Senast ajourföring: 2011-01-27	2180K-24854
detaljplan: TEKNIKPARKEN ETAPP C gällande	2001-08-29 Laga kraft: 2001-09-27 Genomf. start: 2001-09-28 Genomf. slut: 2011-09-27 Senast ajourföring: 2008-01-07	2180K-22956
detaljplan: KUNGSBÄCKSVÄGEN gällande	2014-02-26 Laga kraft: 2014-04-04 Genomf. start: 2014-04-05 Genomf. slut: 2019-04-04 Registrerad: 2014-04-08	2180K-26213
detaljplan: JOHANNESLÖT, TRAFIKPLATS, E4/RV80 gällande	1993-12-08 Laga kraft: 1994-01-07 Genomf. start: 1994-01-08 Genomf. slut: 1999-12-31 Senast ajourföring: 1999-07-01	21-P94:51 2180 20651
stadsplan: JOHANNESLÖT gällande	1980-09-30 Senast ajourföring: 2020-04-16	21-80:1202
detaljplan: KUNGSBÄCK 2:12 MFL gällande	2018-03-28 Laga kraft: 2018-04-27 Genomf. start: 2018-04-28 Genomf. slut: 2023-04-27 Registrerad: 2018-06-01	2180K-P2018/11
detaljplan: KUNGSBÄCK gällande	2006-10-18 Laga kraft: 2006-11-22 Genomf. start: 2006-11-23 Genomf. slut: 2011-11-22 Registrerad: 2006-12-05	2180K-24498
detaljplan: Del av Kungsbäck 2:10, parkering vid Stora Vallområdet gällande	2019-03-20 Laga kraft: 2019-04-17 Genomf. start: 2019-04-18 Genomf. slut: 2024-04-17 Registrerad: 2019-05-06	2180K-P2019/13
<b>Naturvårdsbestämmelser</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
vattenskyddsområde: GÄVLE-VALBOASEN gällande	2006-05-12 Registrerad: 2012-07-10 Senast ajourföring: 2024-01-15	2180K-25218 NVR-ID/ÖVR-ID: 2004406
<b>Fornlämningar</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWEREF 99) 6727724.2966 615121.701 6727724.2966 615121.701		L2020:6863
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWEREF 99) 6727233.4 613717.0 6727233.4 613717.0		L1951:6057
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWEREF 99) 6727135.0 613770.0 6727135.0 613770.0		L1948:7707
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWEREF 99) 6726968.0 614165.2 6726968.0 614165.2		L1951:5648
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWEREF 99) 6728116.1 614684.0 6728116.1 614684.0		L1951:4995
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWEREF 99) 6727180.0 613742.0 6727180.0 613742.0		L1948:3443
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWEREF 99) 6727159.0 613748.0 6727159.0 613748.0		L1948:7708
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWEREF 99) 6728385.3 615277.5 6728385.3 615277.5		L1951:4993
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWEREF 99) 6727181.9 613995.6 6727181.9 613995.6		L1951:6064

#### TAXERINGSFÖRMÅN

**Taxeringsenhet**  
BEBYGGD LANTBRUKSENHET. (120)  
242143-3

**Taxeringsår**  
2023

**TAXERINGINFORMATON**

Taxeringsdel som omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
259 533 000 SEK	1 192 000 SEK	258 341 000 SEK	37191922 kvm
<b>Ingående värden</b>	<b>Värde</b>	<b>Areal</b>	
Byggnad	1 192 000 SEK		
Tomtmark	37 121 000 SEK		
Skogsmark	218 688 000 SEK	3237 ha	
Skogsmark avvr.	942 000 SEK	169 ha	
Skogsimpediment	652 000 SEK	234 ha	
Åkermark	678 000 SEK	21 ha	
Betesmark	260 000 SEK	18 ha	
Övrig mark		176 ha	
<b>Samtaxering för registerenheter</b>			
GÄVLE VALL 11:9			
GÄVLE STIGSLUND 7:6			
GÄVLE OLSBACKA 11:1			
GÄVLE VALL 11:8			
GÄVLE TOLVFORS 2:1			
GÄVLE FREDRIKSSKANS 17:1			
GÄVLE LEXE 32:2			
GÄVLE LEXE 7:3			
GÄVLE TOLVFORS 2:8			
GÄVLE LÖVGRUND 1:1			
GÄVLE STIGSLUND 3:12			
GÄVLE VÄSTER 4:7			
GÄVLE FREDRIKSSKANS 5:8			
GÄVLE VALL 11:6			
GÄVLE FREDRIKSSKANS 15:2			
GÄVLE LEXE 29:3			
GÄVLE NORRLANDET 2:3			
GÄVLE FREDRIKSSKANS 16:2			
GÄVLE VALL 14:2			
GÄVLE LEXE 6:10			
GÄVLE KUNGSBÄCK 2:10			
GÄVLE TOLVFORS 2:5			
GÄVLE VALL 11:5			
GÄVLE FREDRIKSSKANS 16:1			
GÄVLE BÖNAN 1:1			
GÄVLE STIGSLUND 33:4			
GÄVLE OLSBACKA 11:17			
GÄVLE VALL 11:3			
GÄVLE STIGSLUND 37:1			
GÄVLE NORRLANDET 1:1			
GÄVLE FREDRIKSSKANS 4:3			
GÄVLE LEXE 27:11			
GÄVLE UTVALNÄS 5:3			
GÄVLE VALL 12:1			
GÄVLE LEXE 31:4			
GÄVLE FREDRIKSSKANS 15:3			
GÄVLE TOLVFORS 2:2			
GÄVLE STIGSLUND 34:1			
GÄVLE VÄSTER 4:8			
GÄVLE NORRLANDET 3:1			
GÄVLE LEXE 3:3			
GÄVLE VALL 11:7			
GÄVLE LEXE 31:2			
GÄVLE LEXE 3:10			
GÄVLE EGGEGRUND 1:1			
GÄVLE FREDRIKSSKANS 4:2			
GÄVLE STIGSLUND 35:1			
GÄVLE VITGRUND 1:1			
GÄVLE LEXE 31:1			
GÄVLE TOLVFORS 2:7			
GÄVLE STIGSLUND 4:1			
GÄVLE STIGSLUND 52:2			
GÄVLE LEXE 6:1			
GÄVLE STIGSLUND 33:1			
GÄVLE STIGSLUND 33:10			
GÄVLE STRÖMSBRO 17:1			
GÄVLE VALL 11:4			
GÄVLE FREDRIKSSKANS 3:3			
GÄVLE LEXE 27:8			
GÄVLE STIGSLUND 3:2			
GÄVLE FREDRIKSSKANS 15:1			
GÄVLE STIGSLUND 6:1			
GÄVLE LEXE 25:15			
GÄVLE LIMÖN 1:1			
GÄVLE OLSBACKA 50:5			
GÄVLE STIGSLUND 5:1			
GÄVLE LEXE 17:4			
GÄVLE STRÖMSBRO 34:3			
GÄVLE LEXE 6:9			
GÄVLE STIGSLUND 7:5			
GÄVLE NORRLANDET 2:1			
GÄVLE FREDRIKSSKANS 5:6			
GÄVLE VALL 11:10			
GÄVLE VALL 12:2			

**TAXERINGSINFORMATON**

GÄVLE LEXE 31:3			
Taxerad ägare 212000-2338 GÄVLE KOMMUN EKONOMI 801 84 GÄVLE	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
<b>Värderingsenhet skog 30242443</b>			
Taxvärde 218 688 000 SEK Värde före ev. justering 243 000 000 SEK Virkesförråd, barr 220 kbm/ha	Areal 3237 ha Bonitet 5.2 Virkesförråd, löv 39 kbm/ha	Riktvärdeområde 2114  Godhetsklass (C) Normal godhet	
<b>Värderingsenhet skogsimpediment 30243443</b>			
Taxvärde 652 000 SEK Värde före ev. justering 725 000 SEK	Areal 234 ha Beskaffenhetsklass	Riktvärdeområde 2114	
<b>Värderingsenhet åkermark 30244443</b>			
Taxvärde 678 000 SEK Värde före ev. justering 753 000 SEK	Areal 21 ha Brukningsvärde (4) Sämre än normalt	Riktvärdeområde 21003 Dränering (1) Tillfredställande	
<b>Värderingsenhet betesmark 30245443</b>			
Taxvärde 260 000 SEK Värde före ev. justering 289 000 SEK	Areal 18 ha Beskaffenhet (4) 30 % lägre avkastning och kvalitet än normalt i värdeområdet	Riktvärdeområde 21003	
<b>Skog med avverkningsrestriktioner 301787009</b>			
Taxvärde 942 000 SEK Värde före ev. justering 1 047 000 SEK	Areal 169 ha	Riktvärdeområde 2114	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 301070632</b>			
Taxvärde 306 000 SEK Värde före ev. justering 306 000 SEK Areal 2000 kvm	Riktvärdeområde 2180106 Justeringsorsak	Belägenhet Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.	
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar		
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3581443</b>			
Taxvärde 100 000 SEK Värde före ev. justering 100 000 SEK Areal 300 kvm	Riktvärdeområde 2180802 Justeringsorsak	Belägenhet Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.	
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar		
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3645443</b>			
Taxvärde 100 000 SEK Värde före ev. justering 100 000 SEK Areal 300 kvm	Riktvärdeområde 2180802 Justeringsorsak	Belägenhet Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.	
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar		
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3563443</b>			
Taxvärde 100 000 SEK Värde före ev. justering 100 000 SEK Areal 256 kvm	Riktvärdeområde 2180802 Justeringsorsak	Belägenhet Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.	
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga</b>		

**TAXERINGSINFORMATON**

Friliggande	<b>förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3603443</b>		
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 344 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
Friliggande	<b>förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3637443</b>		
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 426 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
Friliggande	<b>förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3675443</b>		
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 300 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
Friliggande	<b>förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 46249443</b>		
<b>Taxvärde</b> 370 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2180104	
<b>Värde före ev. justering</b> 370 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 2250 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Kommunalt vatten året om./Kommunalt avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Avstyckningsbar	
Friliggande	<b>förhållanden</b> Avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 46367443</b>		
<b>Taxvärde</b> 296 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2180104	
<b>Värde före ev. justering</b> 296 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 1720 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Kommunalt vatten året om./Kommunalt avlopp	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Avstyckningsbar	
Friliggande	<b>förhållanden</b> Avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 61415443</b>		
<b>Taxvärde</b> 1 054 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2180100	
<b>Värde före ev. justering</b> 1 054 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 1050 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Avstyckningsbar	
Friliggande	<b>förhållanden</b> Avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 61574443</b>		
<b>Taxvärde</b> 3 504 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2180105	
<b>Värde före ev. justering</b> 3 504 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b>	<b>Vatten och avlopp</b>	<b>Belägenhet</b>

**TAXERINGSINFORMATON**

7780 kvm

 Kommunalt vatten året  
om./Kommunalt avlopp

 Strandtomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen och med egen  
strand.

**Bebyggelse**
**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**  
Avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 64355443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

1850 kvm

**Riktvärdeområde**

2180101

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**  
Kommunalt/Enskilt  
sommarr./Avlopp saknas

**Belägenhet**  
Ej strand- eller strandnära  
tomt. Bostadsbyggnaden  
ligger mer än 150 m från  
strandlinjen.

**Bebyggelse**
**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**  
Avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 4843443**
**Taxvärde**

952 000 SEK

**Värde före ev. justering**

952 000 SEK

**Areal**

2500 kvm

**Riktvärdeområde**

2180103

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**  
Kommunalt vatten året  
om./Kommunalt avlopp

**Belägenhet**  
Strandtomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen och med egen  
strand.

**Bebyggelse**
**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**  
Avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 4849443**
**Taxvärde**

1 269 000 SEK

**Värde före ev. justering**

1 269 000 SEK

**Areal**

1560 kvm

**Riktvärdeområde**

2180104

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**  
Kommunalt vatten året  
om./Kommunalt avlopp

**Belägenhet**  
Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
76 - 150 m från  
strandlinjen.

**Bebyggelse**
**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**  
Avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3689443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

382 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**  
Vatten saknas./Avlopp  
saknas

**Belägenhet**  
Ej strand- eller strandnära  
tomt. Bostadsbyggnaden  
ligger mer än 150 m från  
strandlinjen.

**Bebyggelse**
**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3691443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

315 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**  
Vatten saknas./Avlopp  
saknas

**Belägenhet**  
Ej strand- eller strandnära  
tomt. Bostadsbyggnaden  
ligger mer än 150 m från  
strandlinjen.

**Bebyggelse**
**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3693443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

290 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**  
Vatten saknas./Avlopp  
saknas

**Belägenhet**  
Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
76 - 150 m från  
strandlinjen.

**Bebyggelse**
**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

TAXERINGSINFORMATON		
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3695443</b> Taxvärde 100 000 SEK Värde före ev. justering 100 000 SEK Areal 272 kvm	Riktvärdeområde 2180802 Justeringsorsak  Vatten och avlopp Vatten saknas./Avlopp saknas	Belägenhet Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	Fastighetsrättsliga förhållanden Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3697443</b> Taxvärde 100 000 SEK Värde före ev. justering 100 000 SEK Areal 275 kvm	Riktvärdeområde 2180802 Justeringsorsak  Vatten och avlopp Vatten saknas./Avlopp saknas	Belägenhet Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	Fastighetsrättsliga förhållanden Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3699443</b> Taxvärde 100 000 SEK Värde före ev. justering 100 000 SEK Areal 383 kvm	Riktvärdeområde 2180802 Justeringsorsak  Vatten och avlopp Vatten saknas./Avlopp saknas	Belägenhet Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	Fastighetsrättsliga förhållanden Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3701443</b> Taxvärde 146 000 SEK Värde före ev. justering 146 000 SEK Areal 356 kvm	Riktvärdeområde 2180802 Justeringsorsak  Vatten och avlopp Vatten saknas./Avlopp saknas	Belägenhet Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	Fastighetsrättsliga förhållanden Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3703443</b> Taxvärde 146 000 SEK Värde före ev. justering 146 000 SEK Areal 329 kvm	Riktvärdeområde 2180802 Justeringsorsak  Vatten och avlopp Vatten saknas./Avlopp saknas	Belägenhet Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	Fastighetsrättsliga förhållanden Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3719443</b> Taxvärde 100 000 SEK Värde före ev. justering 100 000 SEK Areal 300 kvm	Riktvärdeområde 2180802 Justeringsorsak  Vatten och avlopp Vatten saknas./Avlopp saknas	Belägenhet Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	Fastighetsrättsliga förhållanden Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 44958443</b> Taxvärde 100 000 SEK Värde före ev. justering 100 000 SEK Areal 300 kvm	Riktvärdeområde 2180802 Justeringsorsak  Vatten och avlopp Vatten saknas./Avlopp saknas	Belägenhet Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från

**TAXERINGSINFORMATON**

strandlinjen utan egen strand.

**Bebyggelsestyp**
**Fastighetsrättsliga förhållanden**  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 11717443**
**Taxvärde**  
100 000 SEK  
**Värde före ev. justering**  
100 000 SEK  
**Areal**  
1067 kvm

**Riktvärdeområde**  
2180101  
**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**  
Enskilt vatten året om./Avlopp saknas

**Belägenhet**  
Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.

**Bebyggelsestyp**
**Fastighetsrättsliga förhållanden**  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 11720443**
**Taxvärde**  
272 000 SEK  
**Värde före ev. justering**  
272 000 SEK  
**Areal**  
1008 kvm

**Riktvärdeområde**  
2180101  
**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**  
Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**  
Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.

**Bebyggelsestyp**
**Fastighetsrättsliga förhållanden**  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 11730443**
**Taxvärde**  
100 000 SEK  
**Värde före ev. justering**  
100 000 SEK  
**Areal**  
9590 kvm

**Riktvärdeområde**  
2180101  
**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**  
Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**  
Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.

**Bebyggelsestyp**
**Fastighetsrättsliga förhållanden**  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 27132443**
**Taxvärde**  
464 000 SEK  
**Värde före ev. justering**  
464 000 SEK  
**Areal**  
1350 kvm

**Riktvärdeområde**  
2180102  
**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**  
Kommunalt vatten året om./Kommunalt avlopp

**Belägenhet**  
Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.

**Bebyggelsestyp**
**Fastighetsrättsliga förhållanden**  
Avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 19496443**
**Taxvärde**  
100 000 SEK  
**Värde före ev. justering**  
100 000 SEK  
**Areal**  
17207 kvm

**Riktvärdeområde**  
2180104  
**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**  
Kommunalt vatten året om./Kommunalt avlopp

**Belägenhet**  
Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.

**Bebyggelsestyp**
**Fastighetsrättsliga förhållanden**  
Avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 44706443**
**Taxvärde**  
744 000 SEK  
**Värde före ev. justering**  
744 000 SEK  
**Areal**  
7600 kvm

**Riktvärdeområde**  
2180101  
**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**  
Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**  
Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.

**Bebyggelsestyp**
**Fastighetsrättsliga förhållanden**  
Avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 44711443**
**Taxvärde**  
540 000 SEK  
**Värde före ev. justering**
**Riktvärdeområde**  
2180101  
**Justeringsorsak**

TAXERINGINFORMATON		
540 000 SEK <b>Areal</b> 2700 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsetyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 44718443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 4520 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180101 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsetyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 47349443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 300 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsetyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 47350443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 300 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsetyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 47351443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 300 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsetyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 47352443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 300 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsetyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 47354443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 300 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från
<b>Bebyggelsetyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	

## TAXERINGSINFORMATON

strandlinjen utan egen strand.

## Bebyggelsestyp

Fastighetsrättsliga  
förhållanden  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 47356443

Taxvärde

100 000 SEK

Värde före ev. justering

100 000 SEK

Areal

300 kvm

Riktvärdeområde

2180802

Justeringsorsak

Vatten och avlopp

Vatten saknas./Avlopp  
saknas

Belägenhet

Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen utan egen  
strand.

## Bebyggelsestyp

Fastighetsrättsliga  
förhållanden  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 47357443

Taxvärde

100 000 SEK

Värde före ev. justering

100 000 SEK

Areal

300 kvm

Riktvärdeområde

2180802

Justeringsorsak

Vatten och avlopp

Vatten saknas./Avlopp  
saknas

Belägenhet

Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen utan egen  
strand.

## Bebyggelsestyp

Fastighetsrättsliga  
förhållanden  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 47358443

Taxvärde

100 000 SEK

Värde före ev. justering

100 000 SEK

Areal

300 kvm

Riktvärdeområde

2180802

Justeringsorsak

Vatten och avlopp

Vatten saknas./Avlopp  
saknas

Belägenhet

Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen utan egen  
strand.

## Bebyggelsestyp

Fastighetsrättsliga  
förhållanden  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 47360443

Taxvärde

100 000 SEK

Värde före ev. justering

100 000 SEK

Areal

300 kvm

Riktvärdeområde

2180802

Justeringsorsak

Vatten och avlopp

Vatten saknas./Avlopp  
saknas

Belägenhet

Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen utan egen  
strand.

## Bebyggelsestyp

Fastighetsrättsliga  
förhållanden  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 47361443

Taxvärde

100 000 SEK

Värde före ev. justering

100 000 SEK

Areal

300 kvm

Riktvärdeområde

2180802

Justeringsorsak

Vatten och avlopp

Vatten saknas./Avlopp  
saknas

Belägenhet

Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen utan egen  
strand.

## Bebyggelsestyp

Fastighetsrättsliga  
förhållanden  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 47362443

Taxvärde

100 000 SEK

Värde före ev. justering

100 000 SEK

Areal

300 kvm

Riktvärdeområde

2180802

Justeringsorsak

Vatten och avlopp

Vatten saknas./Avlopp  
saknas

Belägenhet

Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen utan egen  
strand.

## Bebyggelsestyp

Fastighetsrättsliga

TAXERINGSINFORMATON		
Friliggande	förhållanden Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 47365443</b>		
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 300 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
Friliggande		
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3450443</b>		
<b>Taxvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 2180101	<b>Antal lika värderingsenheter</b> 6
600 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Värde före ev. justering</b> 600 000 SEK	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandtomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen och med egen strand.
<b>Areal</b> 300 kvm		
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
Friliggande		
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3473443</b>		
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 300 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
Friliggande		
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3475443</b>		
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 265 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
Friliggande		
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3477443</b>		
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 232 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
Friliggande		
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3479443</b>		
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 299 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
Friliggande		

**TAXERINGINFORMATON**
**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3481443**
**Taxvärde**

120 000 SEK

**Värde före ev. justering**

120 000 SEK

**Areal**

431 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

 Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
76 - 150 m från  
strandlinjen.

**Bebyggelsestyp**

Friliggande

**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**

Ej avstyckningsbar

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3483443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

300 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

 Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen utan egen  
strand.

**Bebyggelsestyp**

Friliggande

**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**

Ej avstyckningsbar

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3485443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

258 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

 Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen utan egen  
strand.

**Bebyggelsestyp**

Friliggande

**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**

Ej avstyckningsbar

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3487443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

286 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

 Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen utan egen  
strand.

**Bebyggelsestyp**

Friliggande

**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**

Ej avstyckningsbar

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 44705443**
**Taxvärde**

600 000 SEK

**Värde före ev. justering**

600 000 SEK

**Areal**

6520 kvm

**Riktvärdeområde**

2180101

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

 Kommunalt/Enskilt  
sommarrv./Avlopp saknas

**Belägenhet**

 Ej strand- eller strandnära  
tomt. Bostadsbyggnaden  
ligger mer än 150 m från  
strandlinjen.

**Bebyggelsestyp**

Friliggande

**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**

 Självständig/Brukningcent  
rum

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3489443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

303 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

 Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen utan egen  
strand.

**Bebyggelsestyp**

Friliggande

**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**

Ej avstyckningsbar

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3491443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**
**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**

**TAXERINGSINFORMATON**

100 000 SEK

**Areal**

300 kvm

**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

 Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.

**Bebyggelse**
**Fastighetsrättsliga förhållanden**

Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3493443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

251 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

 Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.

**Bebyggelse**
**Fastighetsrättsliga förhållanden**

Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3495443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

326 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

 Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.

**Bebyggelse**
**Fastighetsrättsliga förhållanden**

Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3497443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

397 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

 Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.

**Bebyggelse**
**Fastighetsrättsliga förhållanden**

Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3499443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

300 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

 Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.

**Bebyggelse**
**Fastighetsrättsliga förhållanden**

Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3501443**
**Taxvärde**

410 000 SEK

**Värde före ev. justering**

410 000 SEK

**Areal**

300 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

 Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.

**Bebyggelse**
**Fastighetsrättsliga förhållanden**

Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3503443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

321 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

 Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger

**TAXERINGSINFORMATON**

<p><b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande</p>	<p><b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar</p>	<p>högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.</p>
<p><b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3505443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 373 kvm</p>	<p><b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b></p>	<p><b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.</p>
<p><b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande</p>	<p><b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar</p>	
<p><b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3507443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 335 kvm</p>	<p><b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b></p>	<p><b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.</p>
<p><b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande</p>	<p><b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar</p>	
<p><b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3509443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 312 kvm</p>	<p><b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b></p>	<p><b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.</p>
<p><b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande</p>	<p><b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar</p>	
<p><b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 46307443</b> <b>Taxvärde</b> 708 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 708 000 SEK <b>Areal</b> 1500 kvm</p>	<p><b>Riktvärdeområde</b> 2180104 <b>Justeringsorsak</b></p>	<p><b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.</p>
<p><b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande</p>	<p><b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Avstyckningsbar</p>	
<p><b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 44713443</b> <b>Taxvärde</b> 2 340 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 2 340 000 SEK <b>Areal</b> 29060 kvm</p>	<p><b>Riktvärdeområde</b> 2180101 <b>Justeringsorsak</b></p>	<p><b>Belägenhet</b> Strandtomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen och med egen strand.</p>
<p><b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande</p>	<p><b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Avstyckningsbar</p>	
<p><b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 44717443</b> <b>Taxvärde</b> 2 340 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 2 340 000 SEK <b>Areal</b> 22400 kvm</p>	<p><b>Riktvärdeområde</b> 2180101 <b>Justeringsorsak</b></p>	<p><b>Belägenhet</b> Strandtomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen och med egen strand.</p>
<p><b>Bebyggelsestyp</b></p>	<p><b>Fastighetsrättsliga</b></p>	

**TAXERINGSINFORMATON**

Friliggande	<b>förhållanden</b> Avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3511443</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK		
<b>Areal</b> 274 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
Friliggande	<b>förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3513443</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK		
<b>Areal</b> 300 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
Friliggande	<b>förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3515443</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK		
<b>Areal</b> 300 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
Friliggande	<b>förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 47353443</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK		
<b>Areal</b> 300 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
Friliggande	<b>förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 47364443</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK		
<b>Areal</b> 300 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
Friliggande	<b>förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 44952443</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK		
<b>Areal</b> 300 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
Friliggande	<b>förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 44954443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b>		

**TAXERINGSINFORMATON**

100 000 SEK

Värde före ev. justering

100 000 SEK

**Areal**

300 kvm

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

 Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen utan egen  
strand.

**Bebyggelsestyp**
**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**

Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 44956443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

Värde före ev. justering

100 000 SEK

**Areal**

300 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

 Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen utan egen  
strand.

**Bebyggelsestyp**
**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**

Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3517443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

Värde före ev. justering

100 000 SEK

**Areal**

293 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

 Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen utan egen  
strand.

**Bebyggelsestyp**
**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**

Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3519443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

Värde före ev. justering

100 000 SEK

**Areal**

312 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

 Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen utan egen  
strand.

**Bebyggelsestyp**
**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**

Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 46439443**
**Taxvärde**

4 164 000 SEK

Värde före ev. justering

4 164 000 SEK

**Areal**

6480 kvm

**Riktvärdeområde**

2180103

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

 Kommunalt vatten året  
om./Kommunalt avlopp

**Belägenhet**

 Strandtomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen och med egen  
strand.

**Bebyggelsestyp**
**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**

Avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 16564443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

Värde före ev. justering

100 000 SEK

**Areal**

1140 kvm

**Riktvärdeområde**

2180059

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

 Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
76 - 150 m från  
strandlinjen.

**Bebyggelsestyp**
**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**

Avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 16567443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

Värde före ev. justering

100 000 SEK

**Areal**
**Riktvärdeområde**

2180059

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**
**Belägenhet**

TAXERINGINFORMATON		
920 kvm	Vatten saknas./Avlopp saknas	Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3533443</b>		
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 363 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3559443</b>		
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 1 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3573443</b>		
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 326 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 56883443</b>		
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	<b>Antal lika värderingsenheter</b> 10
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 150 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandtomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen och med egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3521443</b>		
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 300 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3523443</b>		
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 252 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen

**TAXERINGSINFORMATON**

strand.

**Bebyggelse**

**Fastighetsrättsliga förhållanden**  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3525443**

**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

308 kvm

**Riktvärdeområde**  
2180802

**Justeringsorsak**

**Vatten och avlopp**  
Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**  
Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.

**Bebyggelse**

**Fastighetsrättsliga förhållanden**  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3527443**

**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

300 kvm

**Riktvärdeområde**  
2180802

**Justeringsorsak**

**Vatten och avlopp**  
Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**  
Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.

**Bebyggelse**

**Fastighetsrättsliga förhållanden**  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3529443**

**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

300 kvm

**Riktvärdeområde**  
2180802

**Justeringsorsak**

**Vatten och avlopp**  
Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**  
Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.

**Bebyggelse**

**Fastighetsrättsliga förhållanden**  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3531443**

**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

300 kvm

**Riktvärdeområde**  
2180802

**Justeringsorsak**

**Vatten och avlopp**  
Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**  
Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.

**Bebyggelse**

**Fastighetsrättsliga förhållanden**  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3535443**

**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

300 kvm

**Riktvärdeområde**  
2180802

**Justeringsorsak**

**Vatten och avlopp**  
Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**  
Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.

**Bebyggelse**

**Fastighetsrättsliga förhållanden**  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3537443**

**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

261 kvm

**Riktvärdeområde**  
2180802

**Justeringsorsak**

**Vatten och avlopp**  
Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**  
Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.

**Bebyggelse**

**Fastighetsrättsliga förhållanden**  
Ej avstyckningsbar

Friliggande

**TAXERINGINFORMATON**

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3539443

Taxvärde

100 000 SEK

Värde före ev. justering

100 000 SEK

Areal

358 kvm

Riktvärdeområde

2180802

Justeringsorsak

Vatten och avlopp  
Vatten saknas./Avlopp  
saknas

Belägenhet

Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen utan egen  
strand.

Bebyggelsestyp

Fastighetsrättsliga  
förhållanden

Friliggande

Ej avstyckningsbar

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3541443

Taxvärde

100 000 SEK

Värde före ev. justering

100 000 SEK

Areal

321 kvm

Riktvärdeområde

2180802

Justeringsorsak

Vatten och avlopp  
Vatten saknas./Avlopp  
saknas

Belägenhet

Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
76 - 150 m från  
strandlinjen.

Bebyggelsestyp

Fastighetsrättsliga  
förhållanden

Friliggande

Ej avstyckningsbar

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3543443

Taxvärde

100 000 SEK

Värde före ev. justering

100 000 SEK

Areal

300 kvm

Riktvärdeområde

2180802

Justeringsorsak

Vatten och avlopp  
Vatten saknas./Avlopp  
saknas

Belägenhet

Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen utan egen  
strand.

Bebyggelsestyp

Fastighetsrättsliga  
förhållanden

Friliggande

Ej avstyckningsbar

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3545443

Taxvärde

100 000 SEK

Värde före ev. justering

100 000 SEK

Areal

252 kvm

Riktvärdeområde

2180802

Justeringsorsak

Vatten och avlopp  
Vatten saknas./Avlopp  
saknas

Belägenhet

Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen utan egen  
strand.

Bebyggelsestyp

Fastighetsrättsliga  
förhållanden

Friliggande

Ej avstyckningsbar

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3547443

Taxvärde

100 000 SEK

Värde före ev. justering

100 000 SEK

Areal

268 kvm

Riktvärdeområde

2180802

Justeringsorsak

Vatten och avlopp  
Vatten saknas./Avlopp  
saknas

Belägenhet

Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen utan egen  
strand.

Bebyggelsestyp

Fastighetsrättsliga  
förhållanden

Friliggande

Ej avstyckningsbar

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3549443

Taxvärde

100 000 SEK

Värde före ev. justering

100 000 SEK

Areal

300 kvm

Riktvärdeområde

2180802

Justeringsorsak

Vatten och avlopp  
Vatten saknas./Avlopp  
saknas

Belägenhet

Strandnära tomt.  
Bostadsbyggnaden ligger  
högst 75 m från  
strandlinjen utan egen  
strand.

Bebyggelsestyp

Fastighetsrättsliga  
förhållanden

Friliggande

Ej avstyckningsbar

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3551443

Taxvärde

100 000 SEK

Värde före ev. justering

Riktvärdeområde

2180802

Justeringsorsak

**TAXERINGSINFORMATON**

100 000 SEK <b>Areal</b> 300 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3553443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 288 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3555443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 292 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3557443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 300 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3561443</b> <b>Taxvärde</b> 438 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 438 000 SEK <b>Areal</b> 343 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3565443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 298 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3567443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 269 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	

**TAXERINGSINFORMATON**

	saknas	Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3569443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 277 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3571443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 351 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3575443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 438 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 438 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 304 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3577443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 216 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 216 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 343 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3579443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 355 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3583443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 342 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.

TAXERINGSINFORMATON		
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3585443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 300 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3587443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 303 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3589443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 362 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3591443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 297 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3705443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 334 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3707443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 327 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3709443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b>	<b>Justeringsorsak</b>	

**TAXERINGSINFORMATION**

100 000 SEK

**Areal**

300 kvm

**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.

**Bebyggelse**
**Fastighetsrättsliga förhållanden**

Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3593443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

352 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.

**Bebyggelse**
**Fastighetsrättsliga förhållanden**

Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3595443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

294 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.

**Bebyggelse**
**Fastighetsrättsliga förhållanden**

Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3597443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

279 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.

**Bebyggelse**
**Fastighetsrättsliga förhållanden**

Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3599443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

341 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.

**Bebyggelse**
**Fastighetsrättsliga förhållanden**

Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3601443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

310 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.

**Bebyggelse**
**Fastighetsrättsliga förhållanden**

Ej avstyckningsbar

Friliggande

**Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3605443**
**Taxvärde**

100 000 SEK

**Värde före ev. justering**

100 000 SEK

**Areal**

359 kvm

**Riktvärdeområde**

2180802

**Justeringsorsak**
**Vatten och avlopp**

Vatten saknas./Avlopp saknas

**Belägenhet**

Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.

**TAXERINGSINFORMATON**

<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3607443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Belägenhet</b>
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	Strandnära tomt.
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.
<b>Areal</b> 336 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3609443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Belägenhet</b>
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	Strandnära tomt.
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Areal</b> 358 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3611443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Belägenhet</b>
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	Strandnära tomt.
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.
<b>Areal</b> 326 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3613443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Belägenhet</b>
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	Strandnära tomt.
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.
<b>Areal</b> 285 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3615443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Belägenhet</b>
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	Strandnära tomt.
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Areal</b> 299 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3617443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Belägenhet</b>
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	Strandnära tomt.
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Areal</b> 331 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3619443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	

**TAXERINGSINFORMATON**

<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 300 kvm	<b>Justeringsorsak</b>  <b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3621443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 338 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>  <b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3623443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 300 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>  <b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3625443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 300 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>  <b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3627443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 267 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>  <b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3629443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 353 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>  <b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3631443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 294 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>  <b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	

**TAXERINGSINFORMATION**

<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3633443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 319 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3635443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 316 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3639443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 310 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3641443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 344 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3643443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 297 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3647443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 293 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3649443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b>	<b>Vatten och avlopp</b>	<b>Belägenhet</b>

**TAXERINGSINFORMATON**

334 kvm	Vatten saknas./Avlopp saknas	Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3651443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 446 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3653443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 273 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3655443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 321 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3711443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 285 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3713443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 377 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3715443</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK	2180802	
<b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 320 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas./Avlopp saknas	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3657443</b>		

**TAXERINGSPERFORMATON**

<b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 372 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3659443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 300 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3661443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 340 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3663443</b> <b>Taxvärde</b> 438 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 438 000 SEK <b>Areal</b> 338 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3665443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 354 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3667443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 273 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	
<b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3669443</b> <b>Taxvärde</b> 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 308 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b>	<b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar	

**TAXERINGSINFORMATON**

<p><b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande</p>	<p><b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar</p>	<p>strandlinjen utan egen strand.</p>
<p><b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3671443</b> Taxvärde 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 361 kvm</p>	<p><b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b></p>	<p><b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.</p>
<p><b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande</p>	<p><b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar</p>	
<p><b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3673443</b> Taxvärde 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 360 kvm</p>	<p><b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b></p>	<p><b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.</p>
<p><b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande</p>	<p><b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar</p>	
<p><b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3677443</b> Taxvärde 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 300 kvm</p>	<p><b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b></p>	<p><b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.</p>
<p><b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande</p>	<p><b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar</p>	
<p><b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3679443</b> Taxvärde 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 343 kvm</p>	<p><b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b></p>	<p><b>Belägenhet</b> Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand.</p>
<p><b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande</p>	<p><b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar</p>	
<p><b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3681443</b> Taxvärde 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 327 kvm</p>	<p><b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b></p>	<p><b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.</p>
<p><b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande</p>	<p><b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar</p>	
<p><b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3683443</b> Taxvärde 100 000 SEK <b>Värde före ev. justering</b> 100 000 SEK <b>Areal</b> 323 kvm</p>	<p><b>Riktvärdeområde</b> 2180802 <b>Justeringsorsak</b></p>	<p><b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.</p>
<p><b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande</p>	<p><b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Ej avstyckningsbar</p>	
<p><b>Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3685443</b> Taxvärde 100 000 SEK</p>	<p><b>Riktvärdeområde</b> 2180802</p>	

TAXERINGSINFORMATON			
Värde före ev. justering 100 000 SEK Areal 355 kvm	Justeringsorsak		
Bebyggelsestyp Friliggande	Vatten och avlopp Vatten saknas./Avlopp saknas	Belägenhet Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.	
	Fastighetsrättsliga förhållanden Ej avstyckningsbar		
Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3687443 Taxvärde 146 000 SEK Värde före ev. justering 146 000 SEK Areal 307 kvm	Riktvärdeområde 2180802 Justeringsorsak		
Bebyggelsestyp Friliggande	Vatten och avlopp Vatten saknas./Avlopp saknas	Belägenhet Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.	
	Fastighetsrättsliga förhållanden Ej avstyckningsbar		
Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 3717443 Taxvärde 100 000 SEK Värde före ev. justering 100 000 SEK Areal 382 kvm	Riktvärdeområde 2180802 Justeringsorsak		
Bebyggelsestyp Friliggande	Vatten och avlopp Vatten saknas./Avlopp saknas	Belägenhet Strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger 76 - 150 m från strandlinjen.	
	Fastighetsrättsliga förhållanden Ej avstyckningsbar		
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 300112864 Id mark: 44705443 Taxvärde 744 000 SEK Värdeyta 120 kvm Värdeår 1929 Standardpoäng 17	Riktvärdeområde 2180101 Bostadsyta 100 kvm Nybyggnadsår 1929 Under byggnad Nej	Biutrymmesyta 150 kvm Tillbyggnadsår	Värde före ev. justering 744 000 SEK Till/Ombyggnadsyta Bebyggelsestyp Friliggande Värdeordning Värdefullaste byggnad
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 29225443 Id mark: 61415443 Taxvärde 448 000 SEK Värdeyta 69 kvm Värdeår 1940 Standardpoäng 17	Riktvärdeområde 2180100 Bostadsyta 64 kvm Nybyggnadsår 1820 Under byggnad Nej	Biutrymmesyta 24 kvm Tillbyggnadsår	Värde före ev. justering 448 000 SEK Till/Ombyggnadsyta Bebyggelsestyp Friliggande Värdeordning Värdefullaste byggnad
Taxeringsenhet SPECIALENHET, DISTRIBUTIONSBYGGNAD (820) 267431-3 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund. Taxvärde Taxerad ägare 556407-2501 GÄVLE ENERGI AKTIEBOLAG BOX 783 801 29 GÄVLE	Andel 1/1	Ägartyp Ägare till byggnad å	Taxeringsår 2019 Juridisk form Övriga aktiebolag
Taxeringsenhet SPECIALENHET, DISTRIBUTIONSBYGGNAD (820) 267433-3 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund. Taxvärde Taxerad ägare 556407-2501 GÄVLE ENERGI AKTIEBOLAG BOX 783 801 29 GÄVLE	Andel 1/1	Ägartyp Ägare till byggnad å	Taxeringsår 2019 Juridisk form Övriga aktiebolag
Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, LAGER (432) 267625-3 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund. Taxvärde 656 000 SEK Taxerad ägare 556406-5794 EJE BERGLUND AKTIEBOLAG BREDVIKSV 4 814 91 FURUVIK	Taxvärde byggnad 656 000 SEK Andel 1/1	Taxvärde mark Ägartyp Ägare till byggnad å	Taxeringsår 2019 Juridisk form Övriga aktiebolag

**TAXERINGSINFORMATON**
**Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 62759443**

<b>Taxvärde</b> 656 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2180004	<b>Justeringsorsak</b>
<b>Värdeår</b> 2002	<b>Nybyggnadsår</b> 2002	<b>Tillbyggnadsår</b>
<b>Yta lagerutrymme</b> 320 kvm	<b>Standardklass</b> Mycket enkel	<b>Saneringsmogen</b> Nej

**Taxeringsenhet**

INDUSTRIENHET, ÖVRIG BYGGNAD FÖR RADIOKOMMUNIKATION (443)

711755-8

Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.

<b>Taxvärde</b> 147 000 SEK	<b>Taxvärde byggnad</b> 147 000 SEK	<b>Taxvärde mark</b>	<b>Taxeringsår</b> 2019
<b>Taxerad ägare</b> 556607-7730 3G Infrastructure Services Aktiebolag BOX 45064 104 30 STOCKHOLM	<b>Andel</b> 1/1	<b>Ägartyp</b> Ägare till byggnad å	<b>Juridisk form</b> Övriga aktiebolag

**Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 300389626**

<b>Taxvärde</b> 147 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>
<b>Värdeår</b> 2004	<b>Nybyggnadsår</b> 2004
<b>Återanskaffningskostnad</b> 322 000 SEK	<b>Nybyggnadskostnad</b>
<b>Bruttoarea</b>	<b>Typ av byggnad</b> Mast

<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Saneringsmogen</b> Nej
<b>Tillbyggnadskostnad</b>	<b>Tillbyggnadskostnad</b>	<b>Under byggnad</b> Nej

**Taxeringsenhet**

SPECIALENHET, VÄRMECENTRAL (822)

746870-8

Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.

<b>Taxvärde</b>	<b>Andel</b> 1/1	<b>Ägartyp</b> Ägare till byggnad å	<b>Taxeringsår</b> 2019
<b>Taxerad ägare</b> 556678-4160 Bionär Närvärme AB BOX 783 801 29 GÄVLE			<b>Juridisk form</b> Övriga aktiebolag

**Taxeringsenhet**

INDUSTRIENHET, ÖVRIG BYGGNAD FÖR RADIOKOMMUNIKATION (443)

750783-8

Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.

<b>Taxvärde</b> 488 000 SEK	<b>Taxvärde byggnad</b> 488 000 SEK	<b>Taxvärde mark</b>	<b>Taxeringsår</b> 2019
<b>Taxerad ägare</b> 559233-9914 On Tower Sweden AB SOLNA STRANDVÄG 84 171 54 SOLNA	<b>Andel</b> 1/1	<b>Ägartyp</b> Ägare till byggnad å	<b>Juridisk form</b> Övriga aktiebolag

**Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 301559363**

<b>Taxvärde</b> 488 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b>
<b>Värdeår</b> 2016	<b>Nybyggnadsår</b> 2016
<b>Återanskaffningskostnad</b> 740 000 SEK	<b>Nybyggnadskostnad</b>
<b>Bruttoarea</b>	<b>Typ av byggnad</b> Mast

<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Saneringsmogen</b> Nej
<b>Tillbyggnadskostnad</b>	<b>Tillbyggnadskostnad</b>	<b>Under byggnad</b> Nej

**ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER**
**Gemensamhetsanläggningar**

 GÄVLE ALBORGA GA:3  
 GÄVLE KUNGSBÄCK GA:4  
 GÄVLE KUNGSBÄCK GA:3

**Samfälligheter**

 GÄVLE VALL S:4  
 GÄVLE VALL S:5  
 GÄVLE VALL S:6  
 GÄVLE VALL S:8

Andel

**ATGÄRDER**
**Fastighetsrättsliga åtgärder**

avstyckning INDELNINGÄNDRING, Littera: A

avstyckning INDELNINGÄNDRING

fastighetsreglering

ledningsrättsåtgärd

ledningsrättsåtgärd

fastighetsreglering

fastighetsreglering

fastighetsreglering

fastighetsreglering

fastighetsreglering

fastighetsreglering

fastighetsreglering

fastighetsreglering

**Datum**

1939-12-30

1939-12-30

1983-10-06

1988-11-29

1988-11-30

1990-10-26

1996-03-22

1997-04-07

2000-04-17

2001-12-28

2003-12-19

2004-08-12

2005-05-27

2006-05-15

**Akt**

21-VAL-1652

21-VAL-1652

21-83:796

21-88:615

21-88:614

21-90:862

21-96:130

21-97:219

2180K-22424

2180K-22978

2180K-23531

2180K-23797

2180K-24069

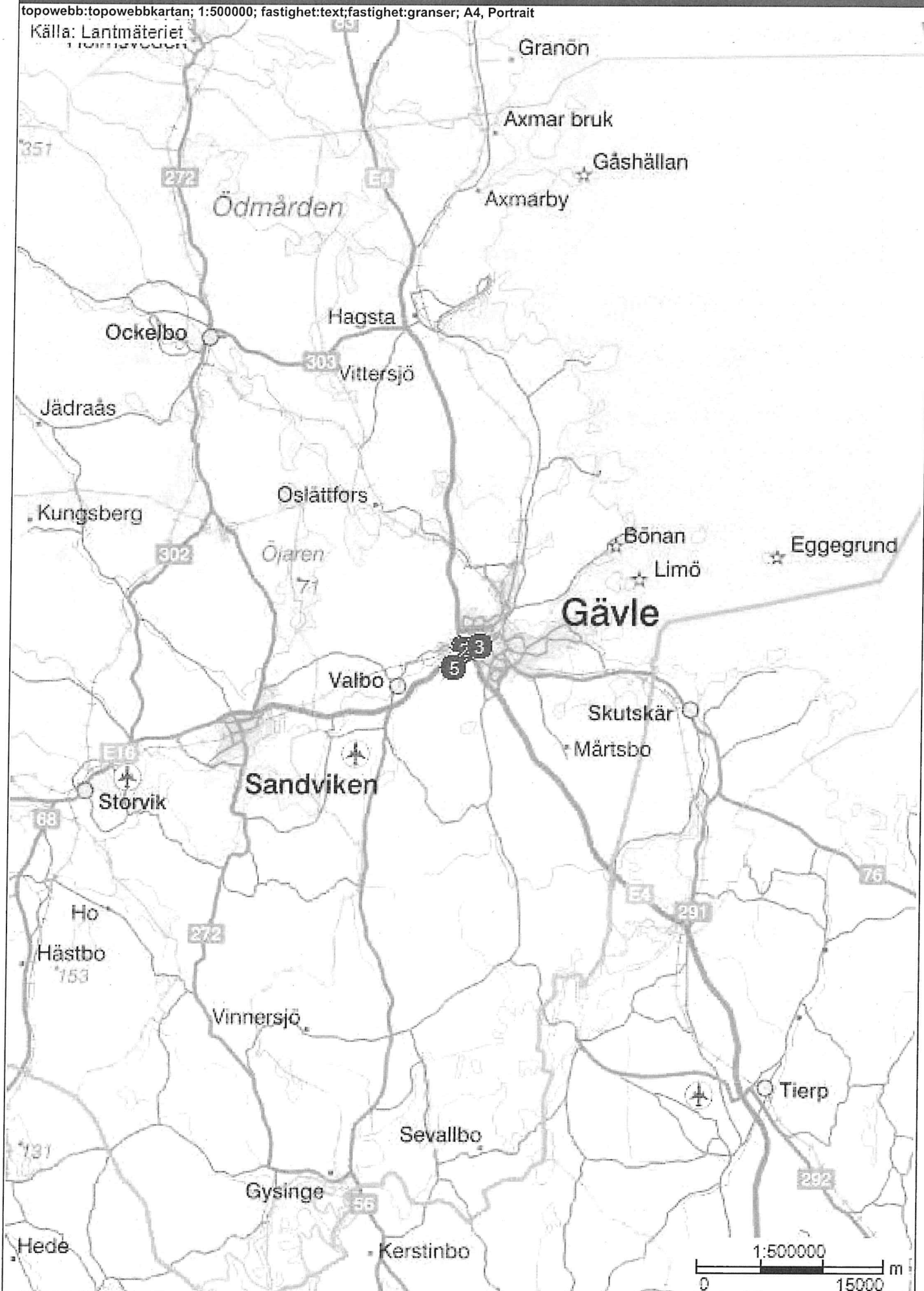
2180K-24349

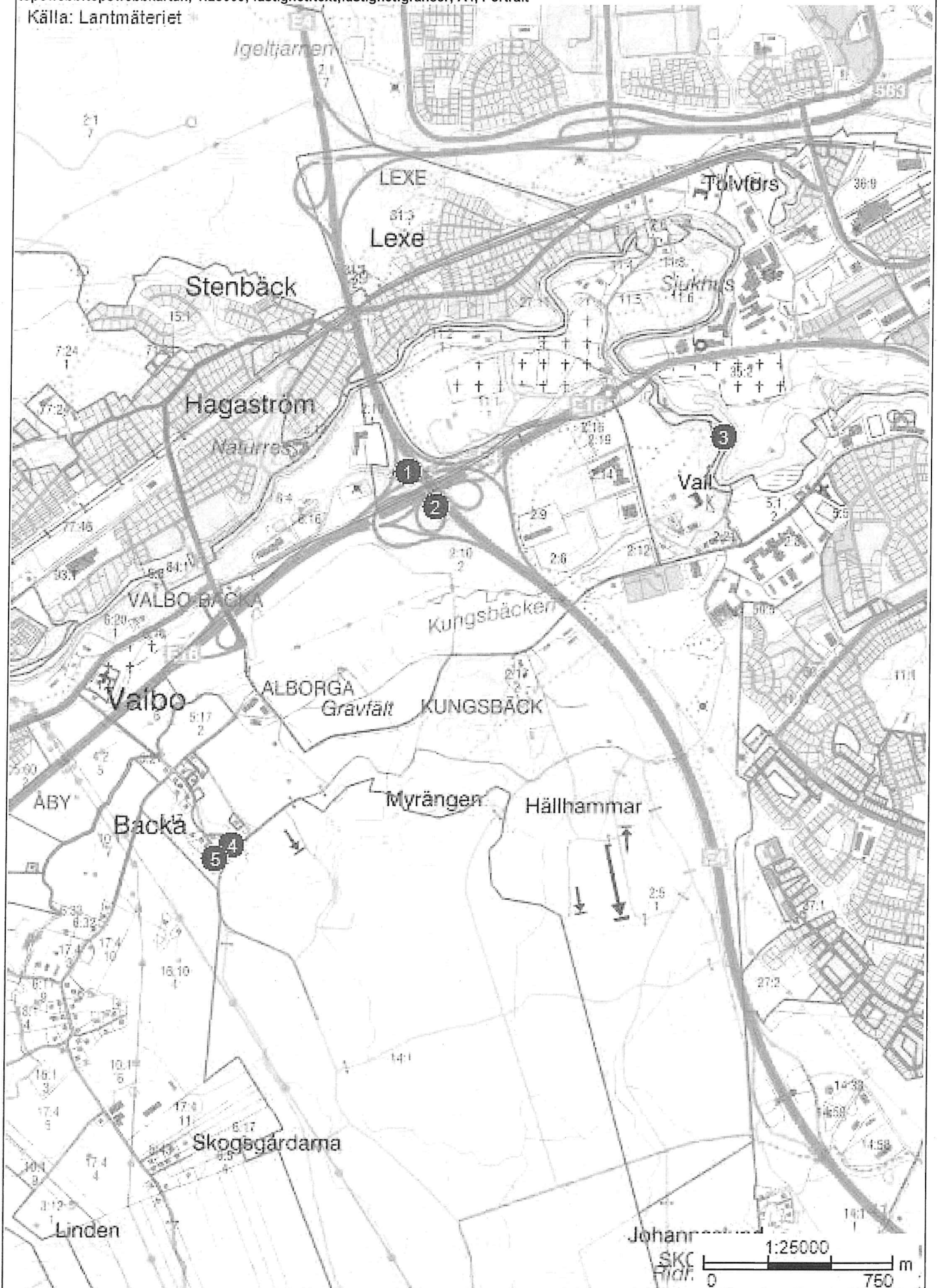
**ÅTGÄRDER**

fastighetsreglering	2008-01-18	2180K-24867
fastighetsreglering	2009-02-25	2180K-25388
fastighetsreglering	2010-03-26	2180K-25603
fastighetsreglering	2010-08-25	2180K-10/31
fastighetsbestämning	2010-11-10	2180K-10/63
fastighetsreglering	2011-06-23	2180K-11/53
fastighetsreglering	2011-08-24	2180K-11/77
fastighetsreglering	2012-02-13	2180K-11/144
fastighetsreglering	2012-07-03	2180K-12/48
fastighetsreglering	2012-09-28	2180K-12/66
fastighetsreglering	2012-12-03	2180K-12/77
anläggningsåtgärd	2017-07-21	2180K-16/100
fastighetsreglering	2019-01-03	2180K-2018/159
ledningsrättsåtgärd	2023-04-19	2180K-2022/63
anläggningsåtgärd	2024-02-09	2180K-2023/97

**URSPRUNG**

GAVLE VALBO-BACKA 1:2







## 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 Advisory Sweden 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 2023-04-06 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 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 arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd 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.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

### 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okular besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen 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.
  - Brister i de delar som ej besiktats

### 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

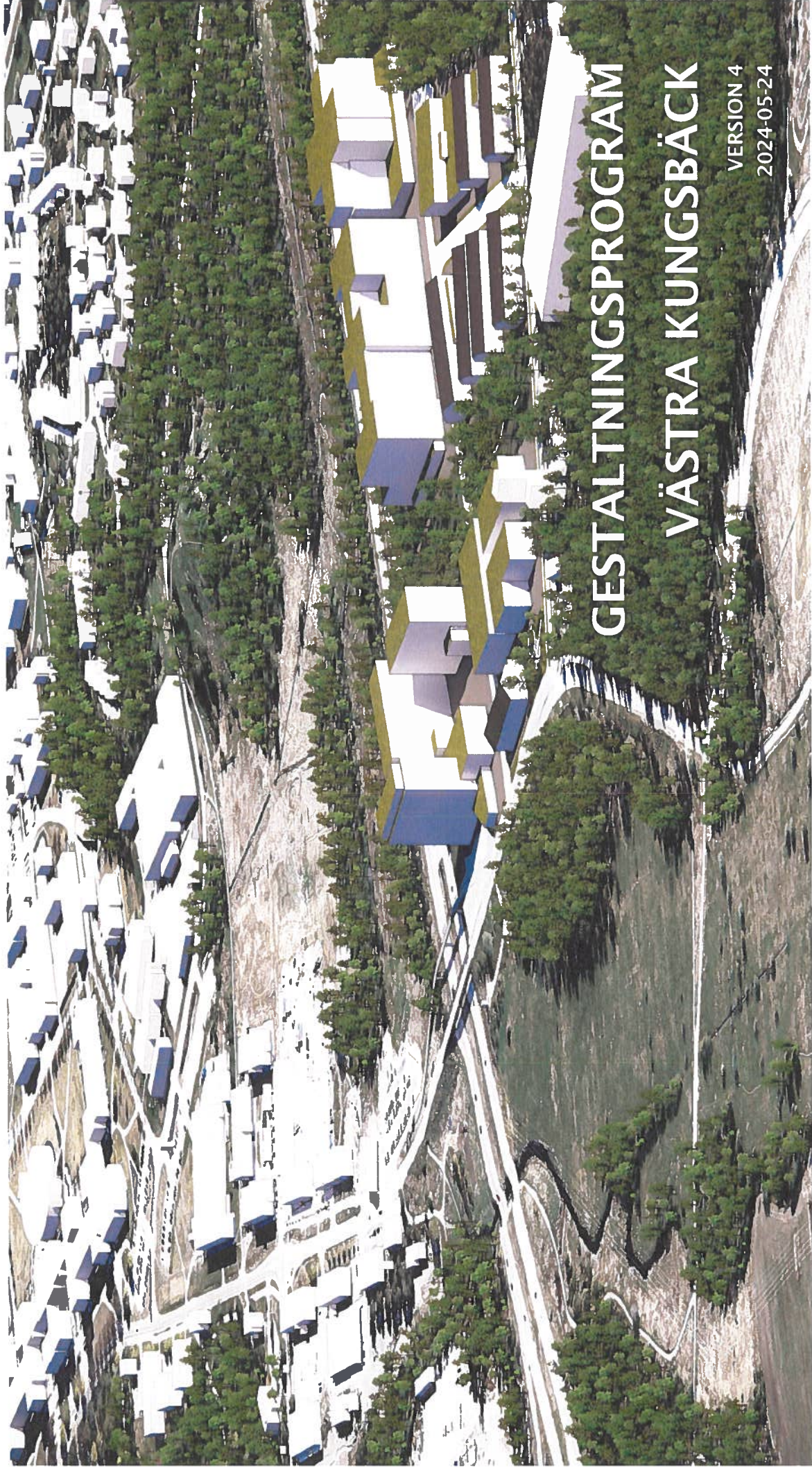
- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling 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.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm  
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm





# GESTALTNINGSPROGRAM VÄSTRA KUNGSÅ

VERSION 4  
2024-05-24

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
BAKGRUND	
SYFTE & MÅL	
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	4
BESKRIVNING AV OMRÅDET .....	5
LOKALISERING	
KOPPLINGAR/RÖRELSE	
BEFINTLIG VEGETATION & NATURVÅRDEN	
BEBYGGELSE	
LANDSKAPSBILD	
GESTALTNINGSENTENTION/BÄRANDE PROGRAMIDÉ .....	11
ÖVERGRIPANDE STRUKTUR .....	12
ZONERING - OMRÅDESKARAKTÄRER	
GRÖN- OCH BLÅSTRUKTUR	
TRAFIKNÄT	
ILLUSTRATIONSPLAN	
GESTALTNINGSPRINCIPER .....	17
ZON A	
ZON C - NATURSTRAKET	
ZON B OCH D	
ZON E - UTVECKLINGSSOMRADE	
ZON F - ERSÄTTNINGSBİOTOP	
ZON G - MACKMYRA	
MÖTE MED E4:AN	
GATURUM	
BELYSNING OCH SKYLTLNING	
DAGVATTENDAMMAR	
GRÖNA ÅTGÄRDER	
ILLUSTRATION VY .....	24
VIDARE ARBETE .....	25

## UPPDRAG

Uppdragsnamn: Gestaltungsprogram Västra Kungsback  
Titel på rapporten: Gestaltungsprogram Västra Kungsback  
Rapport/presentationstyp: Gestaltungsprogram

Version: 4

Datum: 2024-04-24

## MEDVERKANDE

Beställare: Gävle kommun  
Kontaktperson: Johanna Sundqvist

Konsult: Tyréns AB

Uppdragsansvarig: Sverker Hanson

Handläggare: Ulrika Berggren, Arkitekt  
Sebastian Lundberg, Arkitekt  
Karim Manberger, Landskapsarkitekt  
Tove Falk, Landskapsarkitekt

Kvalitetsgranskning: Sverker Hanson

Eventuell anvisning: *Foton och illustrationer hämtagna av Tyréns om inget annat anges.*

Tyréns Sverige AB

Tel: 010 452 20 00  
www.tyrens.se

Säte Stockholm  
Org.Nr: 556194-7986

# INLEDNING

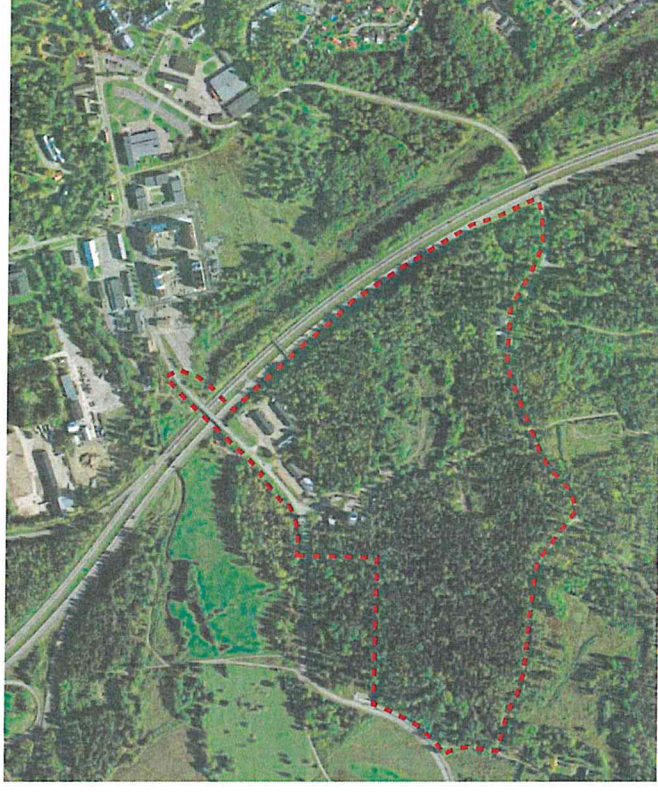
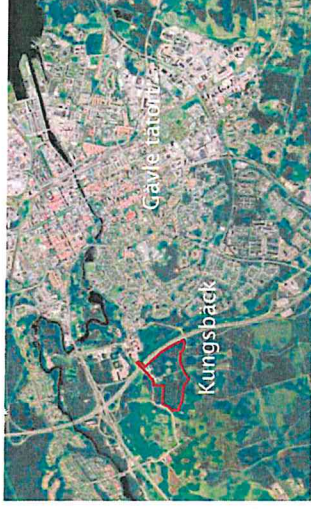
## BAKGRUND

I Gävle kommun finns en stor efterfrågan på verksamhetsmark av olika slag. Kommunen har som mål att en beredskap ska finnas på 60 ha ledig verksamhetsmark, vilket i dagsläget inte uppfylls. Kungsbacksområdet har i fördjupad översiktsplan för Gävle stad pekats ut som ett utvecklingsområde för både bostäder och verksamheter.

Samhällsbyggnadsnämnden har beslutat om att pröva möjligheten att utöka och omvandla ett sedan tidigare planlagt industriområde till ett verksamhetsområde med inriktning på service, tjänster och kunskap. Området ska ge plats för företag och verksamheter men samtidigt vara en representativ entré till ett Gävle med det strategiska läget vid E4.

## SYFTE & MÅL

Detta program ska biläggas den nya detaljplanen för Västra Kungsback och kunna bistå exploitörer, konsulter och kommunala tjänstemän gällande intentioner för området, ambitionsnivå för gestaltungsarbetet för byggnader och platsmark samt guida läsaren till vidare läsning gällande exempelvis kompensationsåtgärder för biologisk mångfald.



# FÖRUTSÄTTNINGAR

Här listas utredningar och skisser som varit förutsättningar för framtagandet av gestaltungsprogrammet.

## EKOLOGISKA UNDERLAG

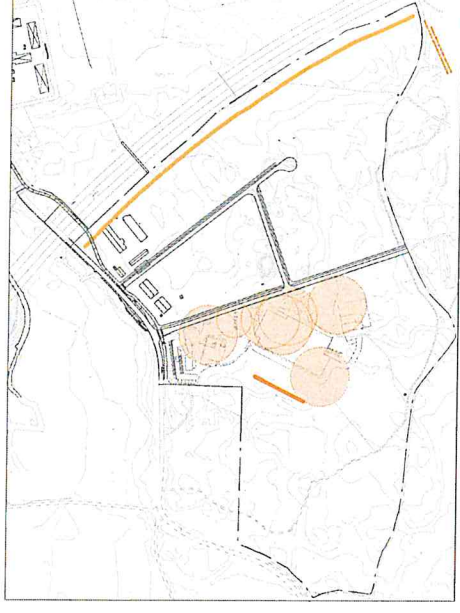
- Dagvattenutredning till förprojektering, Sweco 2023-03-30
- Översyn av förprojektering och utredningar, Civils con 2023-12-15
- PM - Förslag till Artskyddsåtgärder, Civils con, Calluna 2023-01-30

## ÖVRIGA UNDERLAG

- PM GC-bro över E4, Sweco (odaterad)
- Mackmyras exploatering - skissunderlag Skoog Arkitekter dat. 2021-09-06.
- Polisens exploatering - skissunderlag Niras och AG arkitekter dat. 2024-02-21.
- Riskbedömning, Structor 1136-103.
- Mobilitetsutredning Västra Kungsback, Trivector 2021-08-23

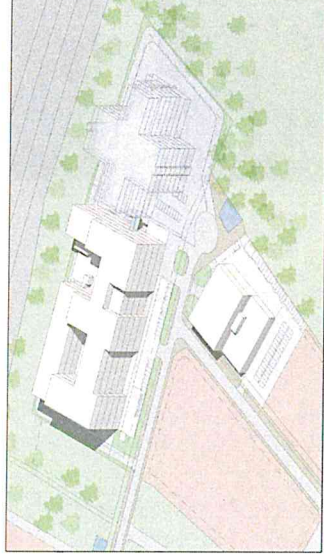


Skissunderlag för Mackmyras exploatering.



Skyddsavståndet för Mackmyra Whiskey är 30 m för explosionsavlastning och 50 m för hantering av brandfarlig vätska.

Över 29 m avstånd från E4 behövs inga skyddsåtgärder. Uteserveringar/stadigvarande vistelse utomhus placeras bort från E4 och Kolonnvägen på läsåda byggnad.



Skissunderlag för Polisens exploatering.  
Från Niras och AG arkitekter dat. 2024-02-21.



# BESKRIVNING AV OMRÅDET

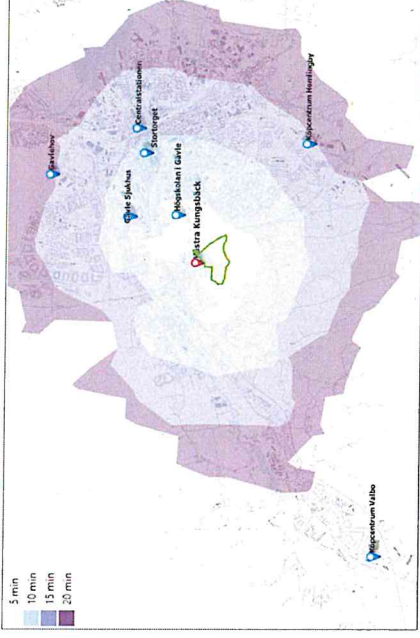
## KOPPLINGAR/RÖRELSE

Området försörjs med bil via Kungsbäcksvägen och Kolonnvägen. Trafik från det regionala vägnätet leds företrädesvis in från väster via E16 och trafikplats Hagaström (198) då Kungsbäcksvägen österut har begränsad kapacitet och trafiktäthet. Kungsbäcksvägen saknar separat gång- och cykelbana. Avståndet från trafikplats Hagaström är ca 2 km.

Från öster kan man som gående och cyklist nå området via Kungsbäcksvägen på bro över E4:an i norr, i vägport under E4 Stenhammarsvägen/Hällhammarsvägen i söder och på GC-bro över E4:an mer centralt. Från väster kan man komma via Kungsbäcksvägen, som delvis har separat GC-bana. Från väster och söder kan man nå området via grusvägar och stigar. Gångbron kommer på sikt att utgå i samband med att ny bro byggs för gående och cyklist.

Området saknar i nuläget kollektivtrafikförsörjning. Närmaste hållplats (Stallplan) ligger på ca 700 m gångavstånd. Ny buss-hållplats planeras i anslutning till området längs Kungsbäcksvägens båda sidor.

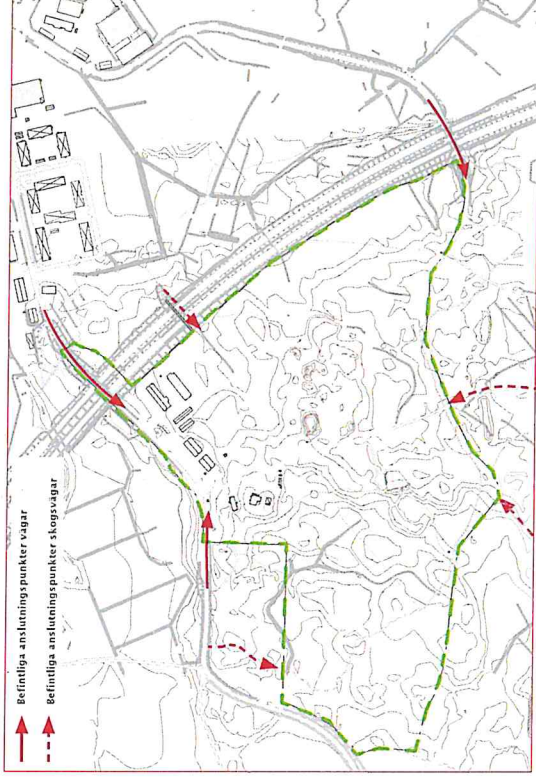
Utredning om framtida trafikering pågår. Med denna hållplats blir det längsta gångavståndet ca 300 m.



*Tillgänglighet med cykel 5, 10, 15 och 20 minuters reslängd. Källa Trivector.*



*Befintlig gångbro*



*Kopplingar till området*

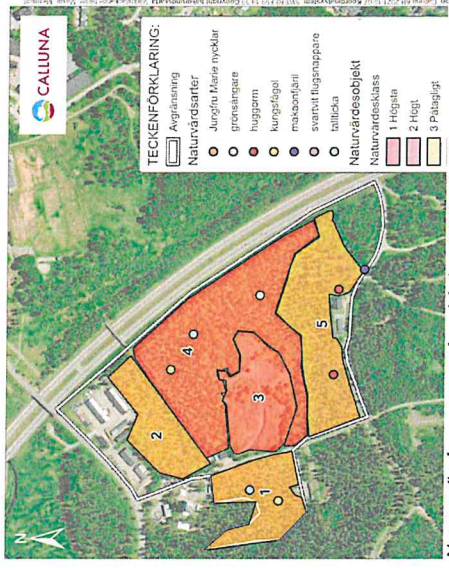
# BESKRIVNING AV OMRÅDET

## BEFINTLIG VEGETATION OCH NATURVÄRDE

För utförlig beskrivning av den befintliga vegetationen och naturvärdesinventering, se Callunas naturvärdesinventering (*Naturvärdesinventering (NVI) - Vid Kungsback, Gävle kommun, inför detaljplanearbete 2021*). Naturvärdesinventering är ej gjord inom zon F.

Området täcks idag till största delen av blandbarrskog. Öster om Kolonnvägen karaktäriseras skogen av fuktig mark med mindre vattensamlingar och kärliknande partier, längst söderut är marken torrare. I områdets centrala delar finns ruderatmark som idag används som upplagsyta.

Resultatet av Callunas naturvärdesinventering visar att området innefattar värdelement, naturvärdesstråd, naturvärdesarter och naturvärdesobjekt, se kartor från Callunas naturvärdesinventering.



Blöta partier öster om Kolonnvägen.



Faunadepåer centralt i området.

# BESKRIVNING AV OMRÅDET

## BEBYGGELSE

Planområdet utgörs till största delen av naturmark men Försvarsmaktens närvaro kan ses på ett flertal ställen. På 1930- och 1940-talet fanns det flera militära skjut- och övningsfält i Kungsback. Bebyggelsen mot Kungsbacksvägen består till viss del av äldre förrådsbyggnader, som tro- ligen tillhört Försvarsmakten och nyare lager/förråd i korrugerad plåt.

Mackmyras etablering har gett området en ny arkitektonisk identitet. Formspråket som används är tydliga volymer med naturliga material, mörkbetsat trä och betong. Volymerna samspelar väl med omgivningen och är på ett känsligt sätt placerade i landskapet så att naturens närvaro är påtaglig.



*Befintlig bebyggelse mot Kungsbacksvägen.*



*Befintlig bebyggelse mot Kungsbacksvägen.*



*Mackmyras destilleritorn.*



*Korsning mot Kolonnvägen, Mackmyras restaurang till höger, destilleriet till vänster.*

# BESKRIVNING AV OMRÅDET

## LANDSKAPSBILD

Västra Kungsbäcks landskapsbild präglas av täta skogspartier varierat med öppna gräslandskap och bebyggelse i små kluster. Planområdet är mer ett utpräglat naturområde som särskiljer sig från stadsmiljön öster om E4:an. Skogsmarken som täcker stora delar av planområdet ger området en övergripande slutna karaktär. Öppna delar upplevs i planområdets centrala ruderatmark, och i planområdets norra delar längs med Kungsbäcksvägen.

E4:an utgör en stark visuell barriär mellan den östra och västra sidan av Kungsbäck. Undantaget är Kungsbäcksvägens bilbro som skapar ett rumsligt sammanhang med bebyggelsen öster

om E4:an och bebyggelsen i planområdets norra del längs Kungsbäcksvägen. E4:an påverkar även planområdets landskapsbild genom buller från trafik.

Upplevelsen av Västra Kungsbäck som ett rekreativt område avtar ju närmare E4:an man kommer.

Fronten mot E4:an utgörs av tät blandskog, bortsett från ett mer öppet parti som sträcker sig från bilbron och ca 100 meter söderut. Körandes i nordlig riktning på E4:an kan man skymta planområdets befintliga bebyggelse i höjd med detta parti.

Rörelse över Kungsbäcksvägens bilbro i västlig riktning utgör en utblickspunkt med siktninjer mot planområdets norra delar, Mackmyras högsta byggnad, samt den öppna rekreativa Valboslätten norr om planområdet. Mackmyras högsta byggnad går även att se från Akermanskulle beläget öster om E4:an. Vidare skapar Kolonnvägen en rak siktninje genom den täta skogsmarken i nord-sydlig riktning. Siktförhållanden för känsliga delar norr om planområdet bör utredas mer ingående.

# BESKRIVNING AV OMRÅDET



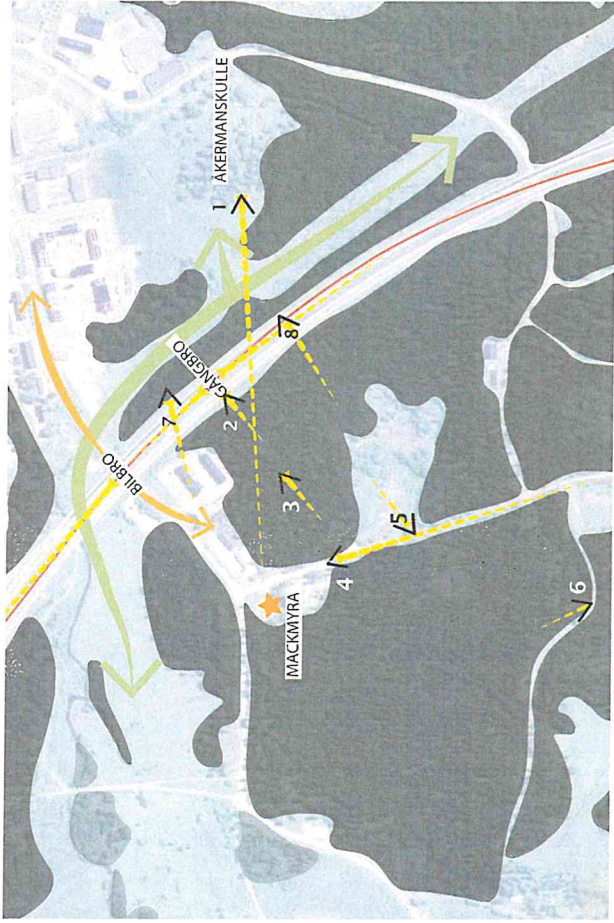
1  
Mackmyras högsta byggnad syns från Åkermanskulle.



2  
Tät och vildvuxen vegetation möter den befintliga gångbron.



3  
Smal stig ansluter till gångbron och Kolonnvägen.



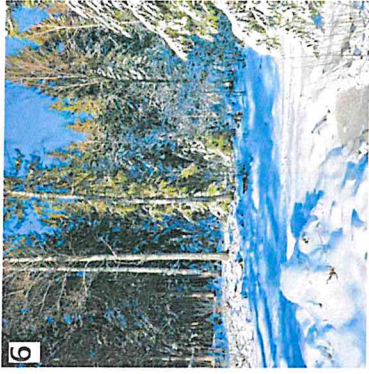
- Sluten karaktär som skymmer sikt
- Siktlinjer
- Barriärupplevelse
- Koppling bebyggelse
- Koppling öppet naturlandskap
- Landmärke
- Foto från vy



4  
Kolonnvägen skapar siktlinje i nord-sydlig riktning.



5  
Öppen karaktär med mänsklig påverkan.



6  
Tät blandskog i väster.



7  
Slant mot E4:an, bebyggelse skymtas.



8  
Tät skogsridå sedd från E4:an.

# GESTALTNINGSENTENTION/BÄRANDE PROGRAMIDÉ

## GRÖN PROFIL

Området ska även efter exploatering upplevas som en del av skogslandskapet. Dels genom att befintliga träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt och blir en del av uttrycket i området. Dels genom att byggnadernas material smälter in i landskapet. Hållbara lösningar ska vara synliga såsom öppen dagvattenhantering, solceller på taken och liknande.

Vid omvandlingen av området ska i största möjliga mån inhemskt växtmaterial användas och biologisk mångfald ska gynnas genom att exempelvis ersätta habitat som skadas och att skapa nya habitat.

Ambitionen är att områdets struktur ska stå robust för framtida klimattförändringar och vara flexibel nog att kunna anpassas efter verksamhetens framtida behov.

## SAMBAND – STRUKTUR

Ambitionen med strukturplanen är att den östra och västra sidan av Gävle ska växa ihop. Västra Kungsbäck ligger på gränsen till "2,5 km staden" och ambitionen på gestaltning bör vara samma som den inom den centrala radien. Då planen blir den första större etableringen

inom kommunens planerade utvecklingsområde och en inkörspå till kommande planer i Västra Kungsbäck, är det extra viktigt att den norra delen av planområdet gestaltas till en välkomnande entré.

Det centrala läget ger möjlighet till lösningar för hållbar mobilitet i form av ökad användning av kollektiv-, gång- och cykeltrafik.

Ny bebyggelse ska inspireras av Mackmyras befintliga byggnader, och tillsammans ska hela verksamhetsområdet uttrycka enhetlighet.

Inom planområdet ska Kungsbäcksvägen ramas in av fasader på liknande sätt som på den östra sidan om E4:an.

Byggnader relaterar till vägar/gator för att skapa gaturum och en tydlighet mellan privat och offentligt. Tryggheten ökar genom att planen möjliggör för människor att röra sig längs gatorna och genom att entréer vänder sig mot gatan.

## ANNONSERING

Västra Kungsbäcks bebyggelse exponeras i olika grad mot E4:an och detta medför att Gävle stad kommer att annonseras för de förbipasserande på motorvägen. Eftersom detta i övrigt inte sker i någon större utsträckning längs E4:an förbi Gävle blir det extra viktigt att utformningen av bebyggelsen mot E4:an håller hög kvalitet och representerar det som Gävle vill förmedla inom 2,5 km-staden.

**IDENTITET** – Grön innovation, stolthet över området

**PLACERING** – Början på fortsättningen av staden.

**ATTRAKTION** – Verksamheter söker sig till Västra Kungsbäck för dess identitet och lokalisering.

# ÖVERGRIPANDE STRUKTUR

## ZONER - OMRÅDESKARAKTÄRER



### ZON A: STÖRRE VOLYMER, SKYLTLÄGE

Stora volymer med skyltlayout mot E4:an. Högre byggnad som skapar landmärke är välkommet intill Kungsbacksvägen. Harmoniserat arkitektoniskt uttryck med naturliga material.

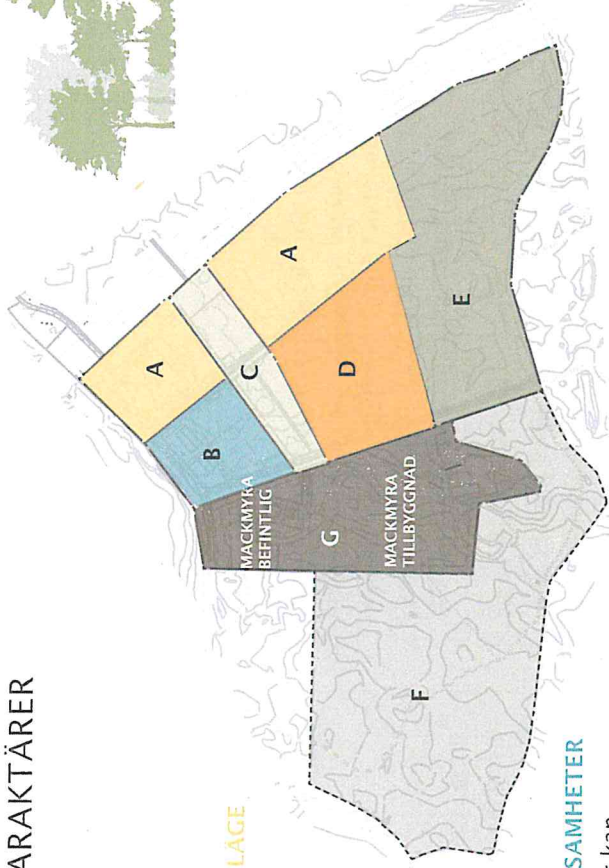


### ZON B: PUBLIKA/HALVPUBLIKA VERKSAMHETER

Publika eller halvpublika verksamheter kan lokaliseras här för att öka besöksvärdet. Samspelet med Mackmyras restaurang och de kommande verksamheterna blir en levande del av staden. En välkommande entré i norra delen skapas med vegetation och sittplatser kombinerat med en torrdamm.

### ZON D: VERKSAMHETSOMRÅDE

Denna del av området är ett mer utpräglat verksamhetsområde. Omgivande grönområden präglar karaktären och kan påverka byggnadernas materialval.



### ZON C: NATURSTRAKET

Naturstraket blir ett rekreativt stråk från de centrala delarna av Kungsbacksvägen till söder via en grön koppling mot naturmarken i söder via en allé längs Kolonnvägen. Få justeringar görs med enstaka rekreativa tillägg till exempel utveckling av befintlig stig samt åtgärder för hantering av dagvatten.



### ZON E: NATURMARK - UTVECKLINGSOMRÅDE

Detta naturområde har inslag av fuktiga partier och utvecklas med damm och faunadepåer för att stärka ekologiska värden för till exempel salamander och groddjur.



### ZON F: NATURMARK - ERSÄTTNINGSBİOTOP

Detta naturområde lämnas orört och kan kompensera för de störningar som görs i området. Här finns höga natuvärden och området bör skötas för att upprätthålla dessa, men inga nya dammar eller liknande bör anläggas.



### ZON G: MACKMYRA

Mackmyras utbyggnad av produktion och lager placeras i ett nära samband med befintligt destillereri för att underlätta produktionen. Genom att vinkla volymen och få in grönska mellan byggnader dämpas det storskaliga intrycket.

# ÖVERGRIPANDE STRUKTUR

## GRÖN- OCH BLÅSTRUKTUR

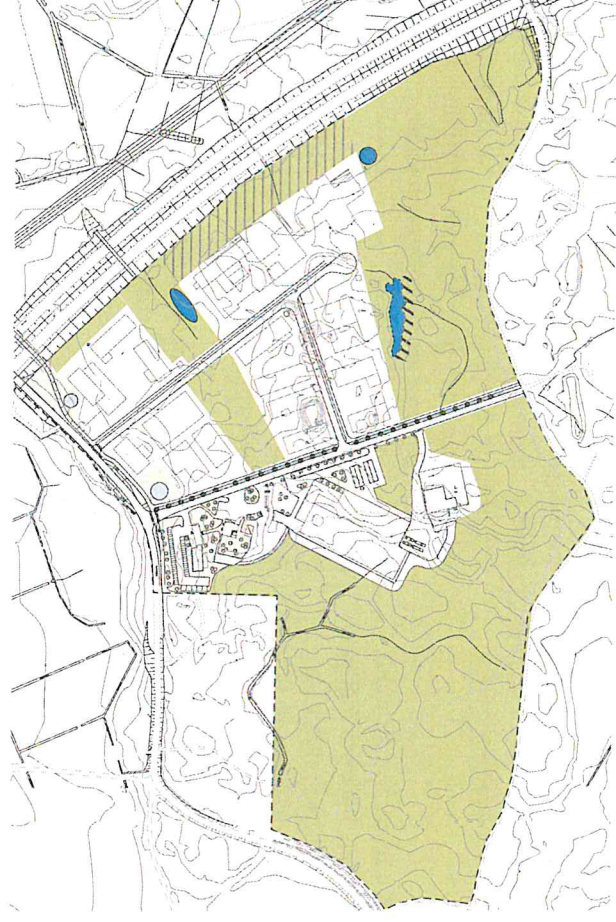
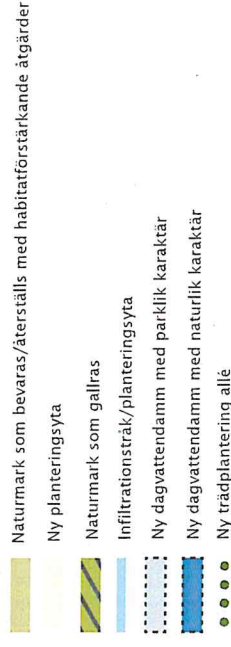
### EXPLOATERINGENS PÅVERKAN

Den föreslagna exploateringen och strukturen kommer att påverka befintliga gröna och blå strukturer lokalt inom planområdet men också i en större skala. Påverkan innebär försämring av de ekologiska funktionerna. Enligt Ekologigruppens artskyddutredning (*Artskyddsutredning Västra Kungsback, etapp 2, 2022-04-01*), försämras de ekologiska funktionerna med minskningen av naturmark, vilket påverkar habitat och livsmiljöer för de inventerade skyddsvärda arter som finns i området. Det finns även en risk att grönytor som bevaras ges försämrade ekologiska förutsättningar genom påverkan under byggskedet, och senare av ljusföroreningar, ljusinsläpp, barråreffekter, buller och dränering/översvämning.

Enligt *Utredning hydrologi och dagvatten Västra Kungsback etapp 2 2022-01-24* kommer exploateringen att medföra en kraftig ökning av vattenflöden vid stora regn och höga vattennivåer eftersom marken inom planområdet i dagsläget till stor del utgörs av skogsmark.

### UTGÅNGSPUNKT FÖR ÅTGÄRDER

Den föreslagna grön- och blåstrukturen i detta gestaltungsprogram grundar sig i inventering och analys av landskapet som genomförs av Tyréns landskapsarkitekter sammanvägt med utredningar gällande dagvatten och ekologi. Intentionen i förslaget är att motverka den förlust av habitat som exploateringen innebär, att bidra till ett gott mikroklimat, att fördröja och rena dagvatten, att minska buller samt att bidra med sociala och estetiska värden såsom identitet, rekreation, trivsel och orienterbarhet.



Grön- och blåstruktur.

# ÖVERGRIPANDE STRUKTUR GRÖN- OCH BLÅSTRUKTUR

## GENERELLA PRINCIPER

Naturmark återfinns inom planen i zon C, E och F. Särskilt skyddsvärda träd finns inom flera delar av planområdet och ska fortsatt värnas, mätas in samt tas hänsyn till i kommande gestaltning och projektering. Övriga delar av grönsstrukturen finns inom ytor planlagt som gata eller inom kvartersmark. Nya planteringsytor och gröna tak ska inkluderas inom de exploaterade områdena.

Omfattning och placering av nya planteringar bör utredas i nästa skede. Som princip bör schakter och fyll undvikas och vid nivåskillnader bör slänter förordas före murar för att ansluta naturligt. Vid behov av höjjusteringar i anslutande gator, för att tex kunna skapa lågpunkter, bör landskapsarkitekt rådfrågas för att minimera ingreppen samtidigt som god infiltration och tillgänglighet tillgodoses.

Kolonnvägen kompletteras med en sammanhängande allé. Omfattning och placering av nya planteringar bör utredas i nästa skede. Den nya trädallén och planterade diken/svackdiken är ett sätt att stärka det gröna sambandet mellan ZON C och naturområdena i ZON E och F.

Habitatförstärkande åtgärder genomförs så som att sätta upp fågelholkar, hålträdsholkar och

bihotell, samt att bygga upp faunadepåer och stenrösen. Detta görs både inom ZON C, ZON E och på lämpliga platser inom kvartersmark.

## ZON C

Befintlig vegetation och uppvuxna träd inom Naturstråket i ZON C bevaras i största möjliga mån. Den västra delen ges några rekreativa tillägg som sittplatser och förbättring av befintlig stig. Dagvattendamm anläggs i den östra änden men i övrigt görs inga åtgärder i den östra delen. Se avsnittet ZON C för mer detaljerad beskrivning av gestaltningen.

## ZON E

För ZON E finns ett antal förbättringsåtgärder för naturmarken beskrivna i dokumentet *Artskyddsutredning*, samt vidare detaljering i *PM-Förslag till artskyddsåtgärder*. Dessa ska genomföras och inkluderar att bevara befintlig vegetation, anlägga ny salamanderdamm, samt att utveckla fuktiga miljöer med lövskog. Projektering av dessa åtgärder utreds just nu av Calluna/Civilscon.

## ZON F

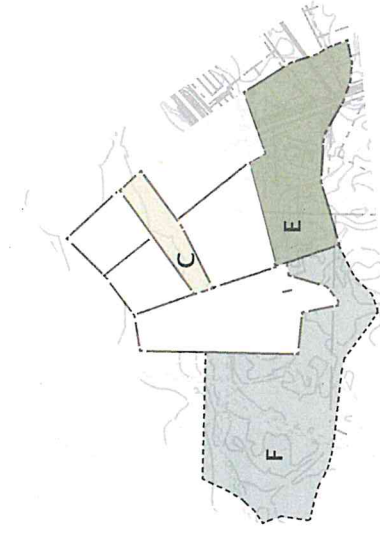
ZON F som tillkommit i PM Förslag till artskyddsåtgärder anges som en ersättningsbiotop. Detta innebär att området till delar kan

kompensera för den påverkan exploateringen innebär. Inom denna zon bör naturvårdsåtgärder undvikas då det redan bedöms finnas boplatser och födosöks- och övervintringsmöjligheter och man bör undvika att störa dessa miljöer.

## DAGVATTEN

Dagvattenhanteringen inom området bör följa åtgärderna som presenteras i *PM Dagvattenutredning till Förprojektering (Sweco 23-03-30)*.

Inom allmän platsmark föreslås fem dammar anläggas, i form av torrdammar, dagvattendammar och en salamanderdamm. Den sistnämnda



ZON C, E OCH F består av naturmark.

## ÖVERGRIPANDE STRUKTUR TRAFIKNÄT

kräver åtgärder gällande röjning av vegetation.

Kolonnvägen breddas och förses med en separat GC-bana. Lokalgatan går i en slinga genom området och försörjer den nya bebyggelsen. Även denna gata inkluderar GC-bana. Kungsbäcksvägen förbereds för anläggning av eventuellt kommande busshållplatser.

Alternativ för att åstadkomma GC-förbindelse av god standard i anslutning till Kungsbäcksvägen har studerats. Nu liggande förslag går ut på att anlägga en ny GC-bro strax söder om Kungsbäcksvägen. Befintlig stålbro tas bort.

GC-bana byggs vidare längs Kungsbäcksvägen västerut och ansluts till befintlig GC-bana.



Trafiknätet

# ÖVERGRIPANDE STRUKTUR ILLUSTRATIONSPLAN

1. Bef. Mackmyra
2. Mackmyra expansion
3. Polisen
4. Verksamheter
5. Verksamheter
6. Naturstråk
7. Naturmark - Utvecklingsområde
8. Naturmark - Ersättningsbiotop
9. Dagvattendamm
10. Transformatorstation
11. Ny gång- och cykelbro
12. Entrépark med torrdamm
13. Torrdamm
14. Salamanderdamm



# GESTALTNINGSPRINCIPER

## ZON A

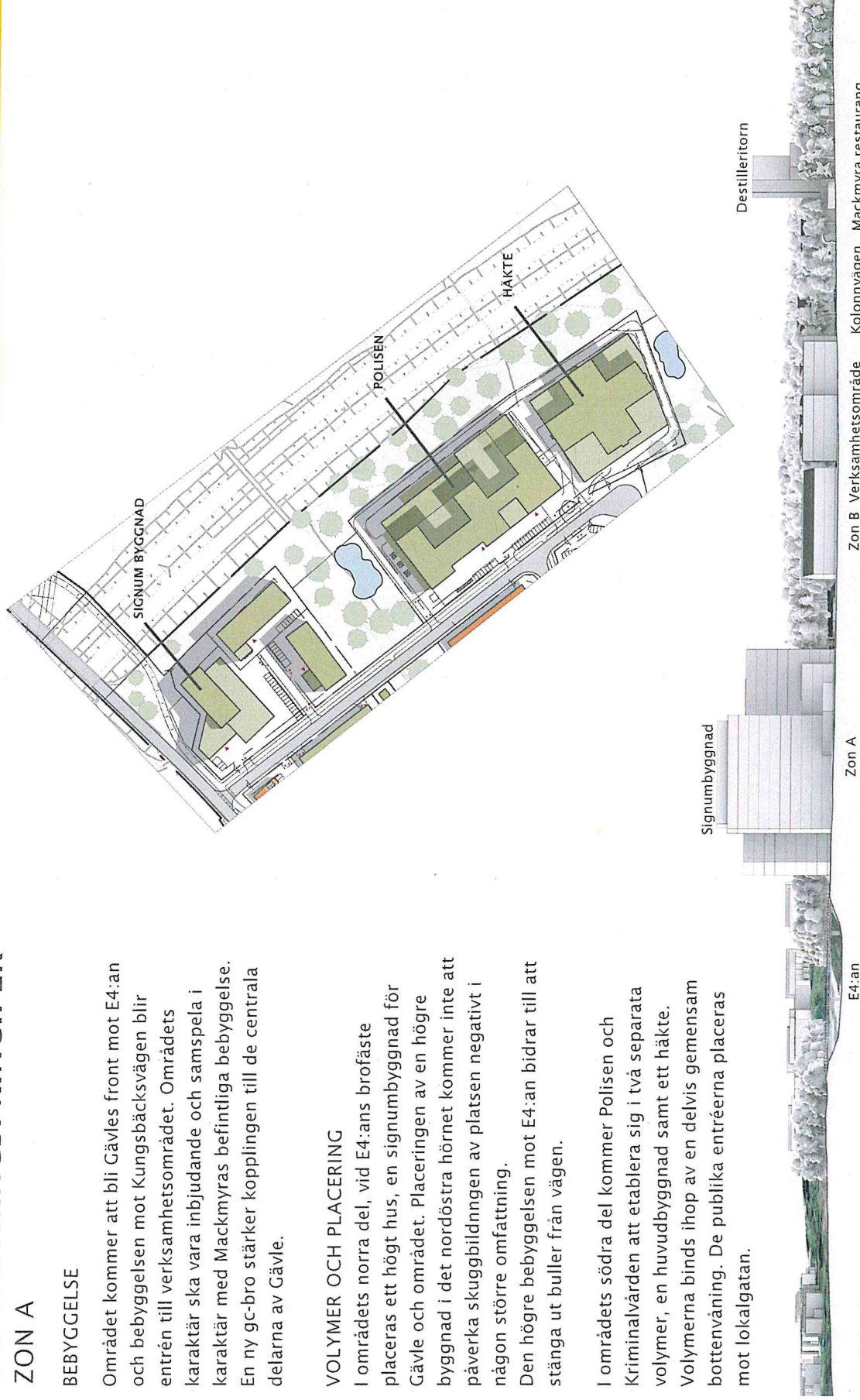
### BEBYGGELSE

Området kommer att bli Gävles front mot E4:an och bebyggelsen mot Kungsbacksvägen blir entrén till verksamhetsområdet. Områdets karaktär ska vara inbjudande och samspela i karaktär med Mackmyras befintliga bebyggelse. En ny gc-bro stärker kopplingen till de centrala delarna av Gävle.

### VOLYMER OCH PLACERING

I områdets norra del, vid E4:ans brofäste placeras ett högt hus, en signumbyggnad för Gävle och området. Placeringen av en högre byggnad i det nordöstra hörnet kommer inte att påverka skuggbildningen av platsen negativt i någon större omfattning. Den högre bebyggelsen mot E4:an bidrar till att stänga ut buller från vägen.

I områdets södra del kommer Polisen och Kriminalvården att etablera sig i två separata volymer, en huvudbyggnad samt ett häkte. Volymerna binds ihop av en delvis gemensam bottenvåning. De publika entréerna placeras mot lokalgatan.



# GESTALTNINGSPRINCIPER

## ZON A

### BYGGNADSHÖJD

Områdets byggnadshöjd är 33 meter förutom signumbyggnaden som kan vara 44 meter hög (11 vån).

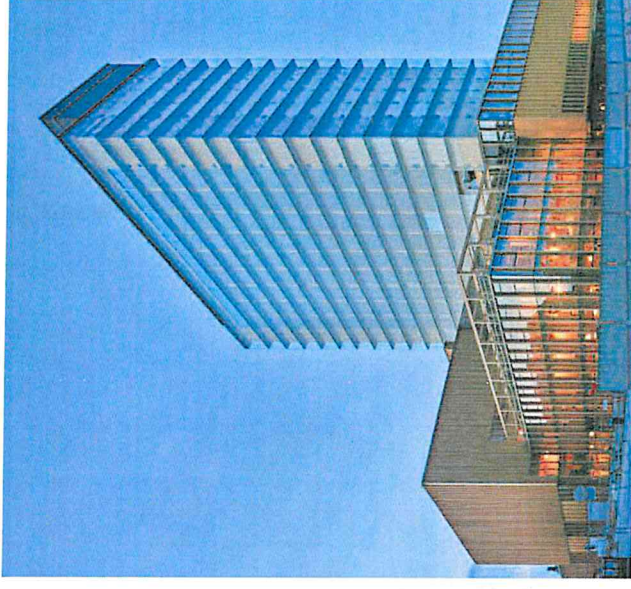
### GESTALTNING

Signumbyggnadens utformning är viktig då den kommer att skapa ett nytt landmärke i Gävle. Ambitionen är att funktionen i byggnaden samt dess närhet till E4:an ska spegla fasadutformningen. Planen tar höjd för att byggnaden kan vara i trä, både i stomme och fasad men andra material kan vara aktuella om de har stora arkitektoniska kvaliteer. Destilleritornet som redan ligger i området har på ett förtjänstfullt sätt anpassats till platsen både i form och material. Avslutningen av den högre byggnaden är av stor vikt då den kommer att påverka stadens siluett.

Tydliga volymer eftersträvas i området där färgsättningen utgår från omgivande skogslandskap för att på ett effektivt sätt smälta in eller kontrastera. Kulör som bör användas är svart-mörkgrå, mörkgrönt eller falurött eller naturfärgat trä. Trä kan företrädesvis användas som fasadmateriäl och taken utformas så det möjliggör placering av antingen solceller eller gröna tak.



*Kajstaden, Västerås. 8 våningar, C.F Moller.*



*Sara Kulturhus, Skellefteå  
20 våningar, White arkitekter. Kulturhus och hotell*



*Mjøstårnet Norge,  
Voll Arkitekter AS Foto:Ricardo*

*Exempel på avslut av  
en högre byggnad*



*Tullhuset, Gävle  
GWSK & Arkitektgruppen*

# GESTALTNINGSPRINCIPER ZON C NATURSTRÅKET

## GESTALTNINGSFÖRSLAG

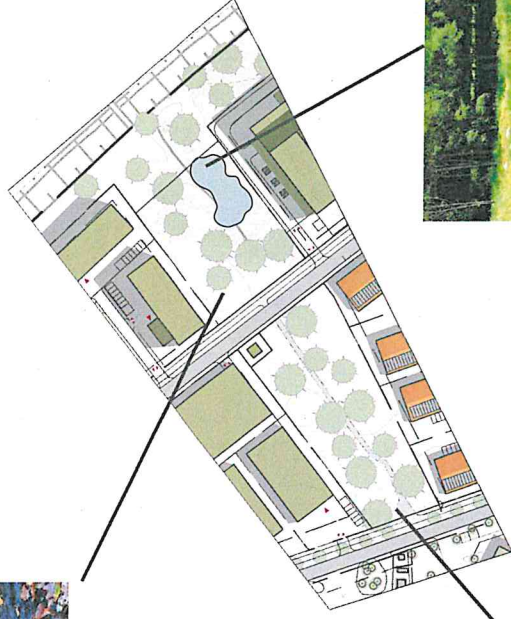
Befintlig vegetation inom naturstråket bevaras i största möjliga mån och påverkan av vegetation vid anläggning av dammar återställs. Den befintliga stigen i stråkets västra del utvecklas med en fotgängarvänlig beläggning som samspelar med naturkaraktären, stenmjöl eller liknande. Hänsyn tas till befintliga uppvuxna träd och bredd och dragning av stig anpassas till befintliga träd och topografi för att minimera schakter som påverkar slänter samt träden negativt. Murar är främmande för naturmark och ska undvikas.

Dagvattendammen gestaltas med naturkaraktär enligt gestaltungsprincip för dagvattendammar. I västra delen av naturstråket, intill Kolonnvägen gallras en yta fram som bildar en samlingsplats med sittmöjligheter. Som habitatförstärkande åtgärder placeras faunadepåer och stenrösen ut enligt gestaltungsprinciperna.

Genom att se över och förstärka de anslutande stråken vid naturstråkets början och slut blir naturstråket en grön länk inom planområdet. Därför bör vegetationsridån mot E4an behållas där så är möjligt. En ny trädallé vid Kolonnvägen sammanlänkar naturstråket med zon E och F som är mer utpräglade naturområden.



Faunadepåer återvunna från gallrad vegetation



Närmast Kolonnvägen skapas en stenmjölsyta med sittplatser.



Dagvattendamm, naturkaraktär

# GESTALTNINGSPRINCIPER ZON B OCH D

## BEBYGGELSE

I zon B får gärna mer publika verksamheter etablera sig så ett samspel med Mackmyra kan ske. Här etableras ett parkeringshus för att klara parkeringsbehovet i hela området. I zon D etableras verksamheter med flexibel användning och även ett annex till polishuset. En exploatering till 45% är möjlig i de båda områdena.

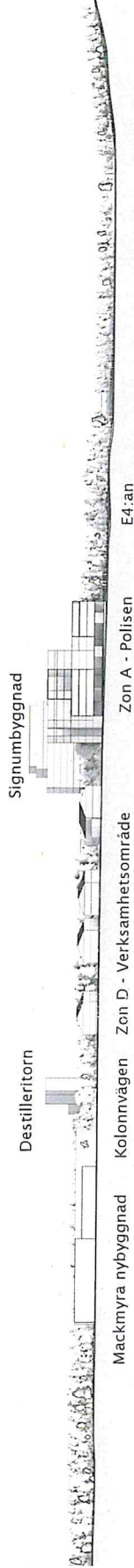
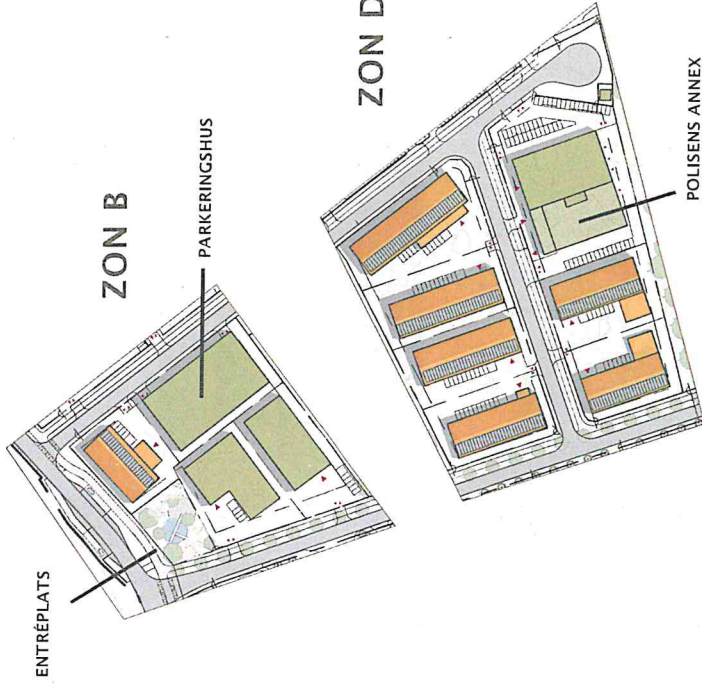
## VOLYMER, PLACERING

Verksamhetslokalerna vänder generellt sin kortsida mot den nya lokalgatan och skapar på detta sätt en rytm och definierar gaturummet. Volymerna kan med fördel ha sadeltak. Byggnaderna bör visa sin framsida mot gatan och därmed bidra till en säker och trygg miljö. Zonen närmast gatan bör upplevas befolkad och detta kan ske genom att glasade entréer placeras i hörnet mot gatan och att eventuella kontorsrum placeras på kortsidan.

Kungsbacksvägen möts med en långfasad för att förtydliga områdets gräns.

I zon D, vid vändplanen, kommer Polisen att etablera ett annex till sin övriga bebyggelse.

I hörnet vid Kolonnvägen anläggs en entréplats med vistelse som även innehåller en torrsvattendamm. Platsen kan utvecklas till en inbjudande entréplats med rekreativa värden och dagattenhantering.



# GESTALTNINGSPRINCIPER

## ZON B OCH D

### BYGGNADSHÖJD

Byggnadshöjden är 13 meter i båda zonerna.

### GESTALTNING

Tydliga volymer där färgsättningen utgår från omgivande skogslandskap för att på ett effektivt sätt smälta in eller kontrastera. Kulörer som bör användas är svart-mörkgrå, mörkgrönt eller falurött. Naturfärgad träfasad som åldras på ett vackert sätt kan även berika området.

Trä kan företrädesvis användas som fasadmateriäl, om inte på hela fasaden så bör det användas vid entreér och där människor rör sig. Parkeringsgaraget slutna fasader bör omhändertas för att bidra positivt till gaturummet. Taken utformas så det möjliggör placering av antingen solceller eller gröna tak. Verksamhetslokaler kan med fördel ha sadeltak.



Grå Grafitgrå Svart Mossgrön Kromgrön Falu rf  
*Exempel på färgskala*



*Wudd House Industribyggnad, Sigtuna - White Area*



*Industrihus, Skellefteå - Tyréns. Area ca 1 450 m²*



*Ladan - kulturlandskapets förråd/verkstad.*



*Parkeringshus Däcket, Västerås. Publik bottenvåning, fasad i trä.*



*Exempel - Svart slamfång, Carlstedts arkitektkontor*

## GESTALTNINGSPRINCIPER ZON E UTVECKLINGSSOMRÅDE

Zon E har studerats av ekologer i en naturvärdesinventering 2021-2022 samt vidare med förslag kring åtgärder i *PM Artskyddsåtgärder 2023*. I båda dessa utredningar framkommer ett antal förstärkningsåtgärder för naturmarken.

Området består i huvudsak av blandskog med gran, tall, asp, rönn, sälg och björk. Viss förekomst av död ved finns både som stående och liggande samt enstaka hålträd. I de mellersta och norra delarna finns fuktiga områden medan de södra och sydöstra delarna mot Hällhammarsvägen är torrare.

Den övergripande åtgärden inom zon E handlar att genom olika insatser kunna bevara och utveckla området för att gynna arter som har identifierats som skyddsvärda inom, eller i närheten av området. Åtgärderna inkluderar att bevara befintlig vegetation, skapa brynmiljöer i gränsen mellan exploatering och natur, uppföra ny salamanderdamm, genom att ex röja södervända partier, installera faunadepåer. Projekttering av dessa åtgärder utreds just nu av Calluna/Civilscon (Se *PM-Artskyddsåtgärder* för detaljer).

Dagvattendamm, naturlig

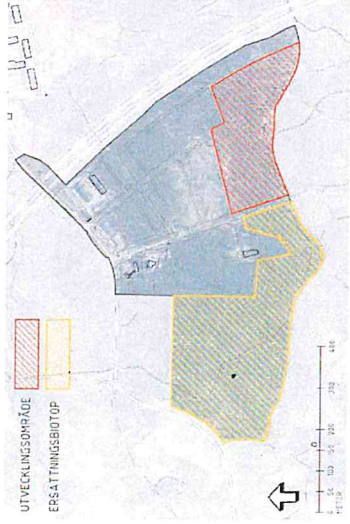
Utveckling av fuktiga partier till salamanderdamm

Åtgärder för att skapa brynmiljö



Röjning av södervänd sida vid damm

Åtgärder för att skapa brynmiljö



Indelning av område E och F (KÄLLA: *PM-Artskyddsåtgärder*)



Vid blivande salamanderdamm.



Vid ångsyta och faunadepå.

## GESTALTNINGSPRINCIPER

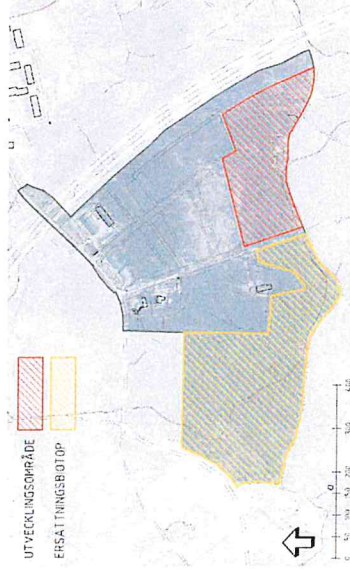
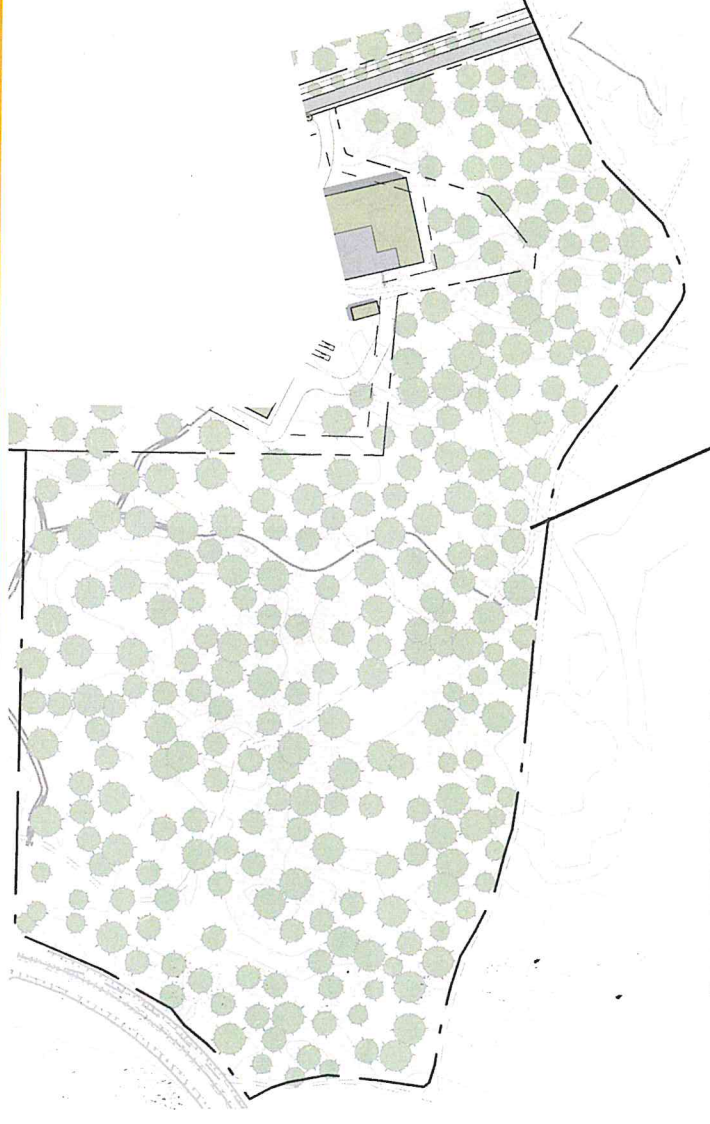
### ZON F ERSÄTTNINGSBİOTOP

Zon F har tillkommit planområdet senare i planarbetet för att kompensera för den påverkan som utvecklingen av Kungsback innebär.

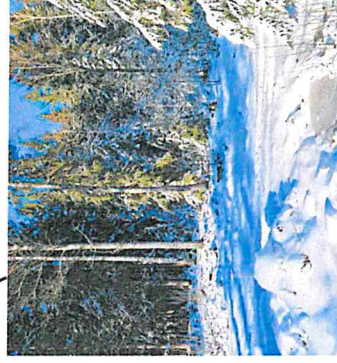
Området har studerats av ekologer på Civilscon/Calluna, med utgångspunkt i *Artskyddsutredningen* som togs fram 2022. I *PM Artskyddsåtgärder* sammanfattas åtgärder för att göra området till en ersättningsbiotop.

Zon F består av fuktig blandskog och har stråk av skogskärr. I de västra delarna finns flera stridsvärn och hela området har ingått i Kungsback's militära övningsområde. Skogen är åldersvarierad och domineras på höglänta platser av tall. Området är mer fuktpåverkat jämfört med planområdets övriga delar. Höga naturvärden inom området finns i framförallt brynmiljöer. Kärr, fuktiga sänkor och diken som finns i området bildar viktiga habitat för groddjur och salamander.

För område F föreslås sparsamt med åtgärder för att värna den känsliga miljön, inget behov av nya dammar finns. Ersättningsbiotopens kontinuitet behöver säkerställas vilket är en av anledningarna till att den infrivas i detaljplanen. Veteransering av träd kan vara lämplig för zon F.



Indelning av område E och F (PM- Artskyddsåtgärder)



Zon F sett från anslutande väg

## GESTALTNINGSPRINCIPER ZON G MACKMYRA

### BEBYGGELSE

Mackmyras verksamhet får möjlighet att expandera söder om befintliga lokaler. Verksamheten utökas och en ny produktionshall med lager samt kontor etableras.

### VOLYMER, PLACERING

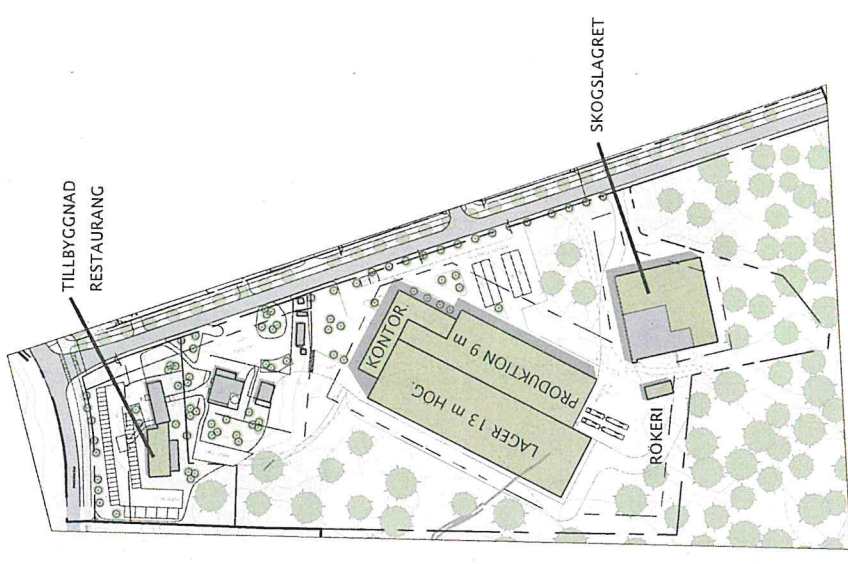
Den stora volymen placeras i vinkel mot Kolonnvägen för att ej upplevas för massiv. Den lägre kontorsdelen placeras mot Kolonnvägen och möter skalan på verksamhetsområdet och bidrar till gaturummet på ett positivt sätt.

### BYGGNADSHÖJD

Mackmyras volym varierar i höjd mellan 9 och 13 meter. Den högre delen, lagret, är lokaliserat mot skogen.

### GESTALTNING

Den befintliga verksamhetens formspråk med mörka träfasader och tydlig volymsbehandling bör även präglade de nya volymerna.



*Befintlig utformning  
av Mackmyra*



## GESTALTNINGSPRINCIPER MÖTET MED E4:AN

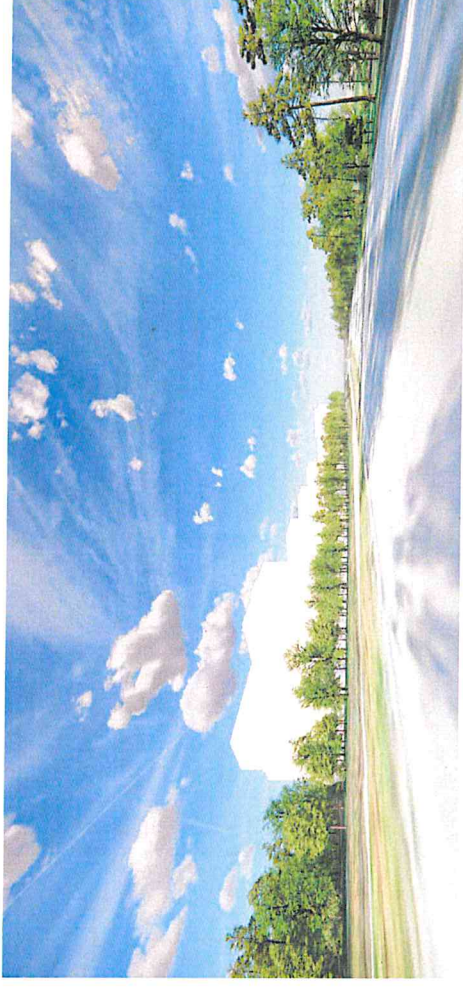
I den norra delen ligger bebyggelsen välexponerad från E4:an. Avstånd från E4:ans välgång till signumbyggbadet är ca 47 meter. Volymen som ligger parallell med E4:an har ett avstånd på ca 40 meter till väggkanten.

Stor vikt läggs vid att den nya bebyggelsen mot E4:an har hög arkitektonisk kvalitet då den blir Gävles front för de som passerar.

Den södra delens bebyggelse håller ett avstånd på minst femtio meter från E4:an, därmed medges en vegetationszon mellan bebyggelsen och vägen. Vegetationszonen bevaras i största möjliga mån under anläggningsarbetet och kan om önskvärt gallras i samråd med ekolog. Detta för att annonsera bebyggelsen i området.



Vy från Kungsåbäckbron - norra delen av planområdet



Vy körandes i nordlig riktning på E4:an - södra delen av planområdet

# GESTALTNINGSPRINCIPER GATURUM

## ÖVERGRIPANDE PRINCIPER

Planteringszonen som är utpekad i sektionerna är en lämplig yta för att anlägga infiltrationsstråk. Förslag på infiltrationsstråk är regnbäddar, svackdiken eller makadamdiken. Infiltrationsstråken kan med fördel planteras med lämpliga växter för ståndorten, för att skapa ett så grönt gaturum som möjligt. Där dagvattenhantering bedöms som ej nödvändigt, ska planteringszonen vara en planteringsyta. Planteringsytor planteras förslagsvis med salttålig ängssådd eller marktäckande buskar som bidrar med blommande vegetation i området.

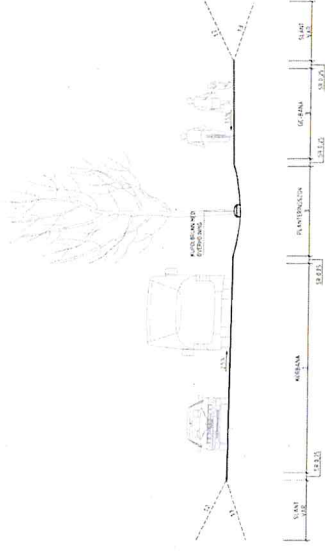


Exempel på flerartad trädallé.

## PRINCIP FÖR ALLÉ

Längs med Kolonnvägen skapas en skiljeremsa mellan körbana och GC-bana på 3 meter, där en allé ska planteras. Skiljeremsan kan vara uppbyggd som planteringsyta och/eller som infiltrationsstråk.

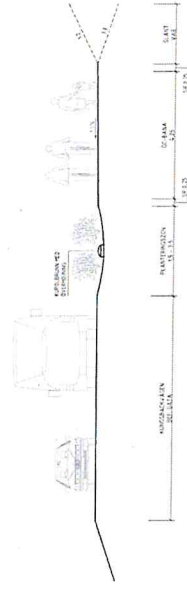
Allén föreslås bestå av flerartade träd. Byte av art kan med fördel ske vid naturliga avbrott i gaturummet, såsom vid infarter. En flerartad allé har fördelen att den ger ett mer skogslikt uttryck än en ensartad allé. Detta kommer bättre att smälta in i områdets omgivande blandskog. Med varierade arter blir det även möjligt att anpassa trädplanteringen utifrån gaturummets föränderliga skala och karaktär över sträckan. Detta bidrar till ökad orienterbarhet vilket är en viktig kvalitet i verksamhetsområdet. Avstånd mellan träd avgörs utifrån val av arter i senare skede.



Principsektion Kolonnvägen.



Principsektion ny lokalgata.



Principsektion Kungsbacksvägen.

## GESTALTNINGSPRINCIPER BELYSNING OCH SKYLTLNING

En ljusplan bör tas fram i samråd med ekolog och ljusdesigner med specialkompetens inom nattaktiva djur och hållbarhetsfrågor. För att belysning i området ska värna om så väl ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet behöver ljusdesignern projektera efter behoven för både mänskliga och djur.

All belysning behöver vara mycket lågt dimningsbar, vara av typen varmvitt med så låg andel blått ljus som möjligt, samt tids- och säsongsstyrd: maj - september kan mängden belysta ytor dras ner.

Vidare ska all belysning vara avskärmad från uppåtljus, ljus ska inte heller spilla ut mot naturområde. Mörka passager, ett område eller några olika, ska lämnas obelysta nattetid för vissa arter. Byggnader som inbjuder till bostad åt fladdermöss bör inte ha någon fasadbelysning eller områdesbelysning efter kl. 20 oktober-april.

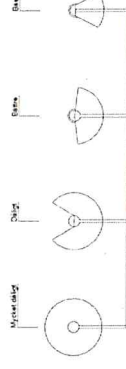
Trygghet upplevs i högre grad i områden som är lite levande nästan dygnet runt. Dvs. ett industriområde som är upplyst hela natten

känns ändå inte tryggt om det är folktomt. Att öka belysningen behöver därmed inte vara lösningen utan typ av belysning och placering är avgörande för att skapa en känsla av trygghet och överblick. Exempelvis ska mörka partier inte ligga i anslutning till hög vegetation som ger ytterligare densitet till mörkret. Att ha kontraster i ljuset underlättar för syn och orientering varför mörka partier också kan upplevas stödja seendet. Belysningen bör även utgöras av vertikalt ljus, som innebär att ansiktsdrag på mötande person enklare kan tydas.

Skyltning ska samordnas inom planområdet, En informationstavla som beskriver verksamheterna placeras på strategiskt ställe, förslagsvis mot Kungsbäcksvägen. Inom kvartersmark tillåts enbart skyltning på fasader. Reklamskyltning på mark och tak tillåts ej. Skyltar ska utföras med fristående bokstäver och figurer. Bildväxlande skyltar såväl som skyltning mot E4:an tillåts ej. Ljusintensiva skyltar och fasadbelysning bör minimeras och hållas långt ifrån naturområden.



*Exempel på riktat ljus och mörkare partier mellan armaturer*



*Förslag på hur ljus bör riktas för att uppnå bättre ljusmiljöer för djurliv.*

# GESTALTNINGSPRINCIPER

## DAMMAR

### PARKKARAKTÄR

I planområdets norra del utmed Kungsbäcksvägen, finns potential att skapa sociala och estetiska mervärden i form av en trivsamt entréplats till området. Intill hörnet Kungsbäcksvägen- Kolonnvägen finns behov av att avvattna ytan och här föreslås en torrdam anläggas med mer ordnad parkkaraktär. Förutom att vara optimerad för dagvattenhantering och ekologiska värden, ska den också utformas med hänsyn till sociala och estetiska värden.

För att ge dammen och platsen ett mer gestaltat uttryck kan exempelvis ett tydligt formspråk användas i material och växtlighet. Viktigt att beakta är också att torrddammen kommer delvis

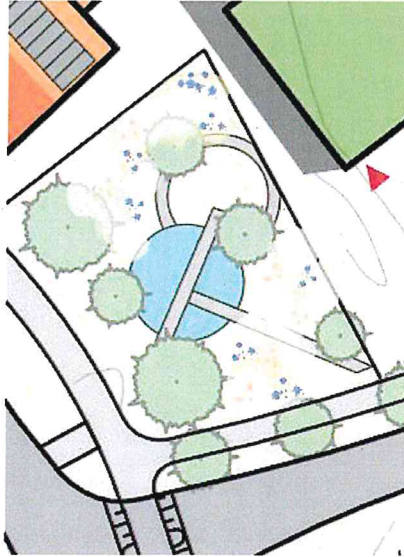


Illustration över entréplats med torrdam.



Detaljer och material i torrdam som kan ge ett mer gestaltat/ordnat intryck för dammar med parkkaraktär.



Spångar är ett sätt att aktivera dammar som en plats för rekreation och vistelse.

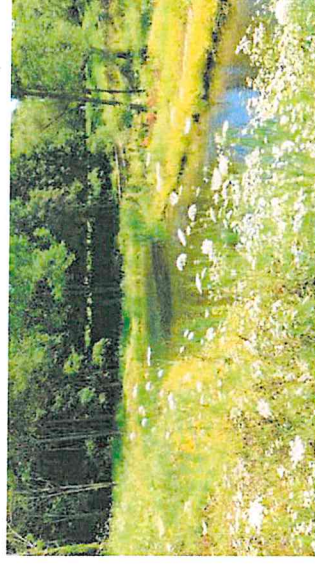
vara just torr och ett sätt att aktivera platsen är att skapa sittplatser, anlägga spångar eller bryggor i anslutning till dammen, samt sätta upp informationstavlor för att sprida kunskap om dagvattenhantering. Urformning och skötselplan bör tas fram i samråd med ekolog, dagvattenutredare och landskapsarkitekt.

En källa för inspiration skulle kunna vara Mackmyra och att jobba med färg och form som påminner om verksamheten, så som trä, mörka ytor, rundade former.

### NATURKARAKTÄR

De dagvattendammar som är belägna i naturmark utformas förslagsvis med en mer naturlig karaktär. Detta innebär att dammarna, förutom att vara optimerade för dagvattenhantering, också ska gynna den biologiska mångfalden i området. Dammarna kan bidra till att ge bra förutsättningar för lekplats/födoplatser fåglar och groddjur.

Gestaltningssmässigt återskapas eller efterhämmas natur vid dessa dammar. Lokalt växtmaterial används och om kanter behöver stadgas upp används sprängsten före ex murar/kantstöd. Hårdgjorda ytor och möblering undviks, på enstaka platser kan dock möblering vara lämpligt men placering för detta bör utredas vidare.



Exempel på naturhärmande gestaltning/naturkaraktär.

# GESTALTNINGSPRINCIPER GRÖNA ÅTGÄRDER

## INHÄGNAD AV FASTIGHET

Där verksamheter kräver inhägnade fastigheter, föreslås att klättrväxter eller annan plantering klär in stängslet för skapa ett mjukare intryck. Alternativt kan trästaket med fördel väljas istället för stängsel i stål.

## PLANTERINGAR OCH GRÖNA TAK

Växtval till nya planteringar och gröna tak inom området ska väljas ut efter dess förmåga att gynna djurarter som finns i området och dess invasiva tendens ska utredas. Nya växter i området bör därmed vara en bladning av blommande, bärsättande och storfröiga växter som skapar föda åt pollinatörer, insekter och fåglar i området.



Exempel trästaket och plantering



Exempel klättrväxter på Gunnebo stängsel



Exempel på bihotell

## HABITAT

Fågelholkar kan exempelvis byggas med hjälp av överbliven ved. Fågelholken bör placeras 2-5 meter över marken i ett läge med halvsugga. Fladdermusholkar bör sätta upp två och två på samma plats. Mellan 2-4 meter över marken bör holkarna placeras, gärna i söderläge.

Faunadepåer skapas genom att lämna fallna träd som dött på marken i soliga lägen eller genom att lämna högstubbar eller en samling kvistar och grenar. Man kan även samla trädstammar på hög i ett område som är halvsuggigt. Även stenrösen föreslås att placera ut i soliga och torra områden. Vid anläggning av stenrösen använd återvunna stenar från området i största möjliga mån.

Vid placering av bihotell är det lämpligt att variera placeringen. Bihotellen kan placeras både på marknivå och på en högre nivå, exempelvis i ett träd.

Informationsskyltar föreslås att sättas upp i anslutning till befolkade ytor i syfte att berättta om nyttan med habitatförstärkande åtgärder.

— ILLUSTRATION VY



### UTREDNINGAR

**Ljusplan** - Tas fram i samråd mellan ljusdesiger och ekolog för att främja nattaktiva djur och inkludera trygghetsaspekter.

**Utformning av dagvattendammar med ev tillhörande vistelseytor**- tas fram i samråd med dagvattenutredare, landskapsarkitekt och ekolog.

Tyréns Sverige AB

Tel: 010 452 20 00  
[www.tyrens.se](http://www.tyrens.se)

Säte Stockholm  
Org.Nr: 556194-7986



**TYRÉNS**

# Utredning hydrologi och dagvatten

Västra Kungsbäck etapp 2

**Structor**

PJ

## Innehåll

<b>1. Inledning.....</b>	<b>5</b>
1.1. Syfte och mål.....	6
1.1.1. Huvudsakliga syfte .....	6
1.1.2. Hydrologi .....	7
1.1.3. Dagvatten .....	7
1.2. Riktlinjer för dagvattenhantering Gävle kommun .....	8
1.3. Rapporten och projektets koordinat- och höjdsystem.....	9
<b>2. Områdets Förutsättningar .....</b>	<b>10</b>
2.1. Markförhållanden.....	10
2.1.1. Topografi .....	10
2.1.2. Jordarter och geoteknisk bedömning .....	11
2.1.3. Markfuktighet.....	13
2.1.4. Grundvatten.....	14
2.2. Recipienter och statusklassning.....	16
2.3. Avrinningsområden .....	19
2.3.1. Övergripande avrinningsområden .....	19
2.3.2. Lokala avrinningsområden .....	21
2.3.3. Flödesvägar inom planområde.....	23
2.4. Befintliga markanvändning inom planområdet.....	28
2.5. Markavvattningsföretag .....	29
2.6. Brunnar.....	29
2.7. Naturvärdesinventering, fågelinventering och grod- och kräldjursinventering .....	29
2.7.1. Naturvärdesinventering .....	29
2.7.2. Fågelinventering .....	30
2.7.3. Inventering av groddjur.....	30
<b>3. Framtida dagvattenförhållanden.....</b>	<b>32</b>
3.1. Planerad exploatering .....	32
3.2. Förutsättningar beräkningar .....	33
3.3. Markanvändning för planområdet .....	33
<b>4. Dimensionerande flöden .....</b>	<b>36</b>
4.1. Förklaring dimensionerande regn, återkomsttider och skyfall.....	36
4.2. Dimensionerande flöden per delavrinningsområde .....	36
<b>5. Fördröjningsbehov.....</b>	<b>38</b>
5.1. Fördröjningsförutsättningar .....	38
5.2. Fördröjningsbehov per delavrinningsområde.....	40
5.3. Fördröjningsbehov med fördröjningskrav på 20 mm inom kvartersmark.....	41

## 1. INLEDNING

I Gävle kommun finns en stor efterfrågan på verksamhetsmark av olika slag. Kommunen har som mål att en beredskap ska finnas på 60 ha ledig verksamhetsmark, vilket i dagsläget inte uppfylls. Kungsbäcksområdet har i fördjupad översiktsplan för Gävle stad pekats ut som ett utvecklingsområde för både bostäder och verksamheter.

Samhällsbyggnadsnämnden har beslutat om att pröva möjligheten att utöka och omvandla ett sedan tidigare planlagt industriområde till ett verksamhetsområde med inriktning på service, tjänster och kunskap. I undersökning av betydande miljöpåverkan har det fastställts i dialog med länsstyrelsen att detaljplanens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning ska utföras.

Planområdet ligger väster om E4 i anslutning till Mackmyra destilleri på del av fastigheten Kungsbäck 2:10. Området omfattar ca 22,5 ha mark, varav ca 2 ha är bebyggd mark. Större delen av området är planlagt för industriändamål samt naturmark i detaljplan från 2010, se Figur 1.

Som underlag till detaljplanen behövs planeringsunderlag. Structor Norr har fått i uppdrag av Gävle kommun att utföra en hydrologisk utredning och dagvattenutredning för planområdet.

### 1.1.2. Hydrologi

Utredningen ska beskriva planområdet och de förutsättningar som gäller i nuläget. Här ska geologi och topografi, yt- och grundvattenförutsättningar (inkl. riksintresse för Valboåsen), vattendelare/avrinningsområden, flödesvägar, våtmarker, lågpunkter, instängda områden, förekommande grundvattennivåer och förorenad mark (finns främst inom befintliga deponier) redovisas. Även hur vattnet transporteras från detaljplaneområde till recipient ska redovisas samt behov av avvattnings.

Dimensioner ska beskrivas för befintliga trummor/ledningar under E4 och andra närliggande vägar som kan beröras nedströms planområdet. Inom planområdet finns en deponi från Försvarsmakten där det har utförts flera utredningar sedan tidigare. Den deponin har bedömts ligga i ett utströmningsområde och påverkar utflödet samt föroreningsinnehåll inom området, vilket behöver beaktas i utredningen.

### 1.1.3. Dagvatten

När planförslaget har konkretiserats utifrån utförs beräkningar av dagvattenflöden och föroreningar, samt framtagande av lämplig dagvattenhantering. Resultat från den naturvärdesinventering som genomfördes 2021 ska inarbetas i förslagen om lämplig dagvattenhantering i syfte att se om det finns alternativ som kan gynna naturvärden i området.

Utredningen ska redogöra för framtida markanvändning, ytor och arealer, samt hur framtida ytor och arealer skiljer från nuvarande markanvändning.

Eventuella skyddsvärden (t.ex. naturvärden) inom avrinningsområdena beskrivs, samt hur de kan undvika att påverkas (fysisk påverkan, flödespåverkan, föroreningspåverkan). Underlag kan behöva tas in från naturvärdesinventeringen.

Utredningen ska innehålla beräkningar av dagvattenflöden i nuläget och efter framtida exploatering. Beräkningarna ska utgå från flöden för lämpliga återkomsttider; 2-årsregn, 10- till 30-årsregn samt 100-årsregn, samtliga med klimatfaktor 1,25. Bedömning ska göras av vilken dimensionering av flöde som dagvattenområdet ska kunna hantera.

Utredningen ska visa beräknad föroreningsbelastning från dagvattnet, i nuläget och efter framtida exploatering.

Utredningen ska ta hänsyn till översvänningsrisker; både utifrån skyfall och höga vattennivåer i ytvatten och grundvatten. Utredningen ska visa låglänta och instängda områden och hur de påverkas av beräknade flöden enligt ovan. Även eventuell påverkan på nedströmsliggande områden ska belysas.

Utredningen ska redovisa exploaterings påverkan på relevanta miljökvalitetsnormer i ytvatten och grundvatten.

**3. Skapa värden för staden**

Dagvatten nyttjas för att skapa attraktiva miljöer, ekosystemtjänster och multifunktionella inslag i samhället.

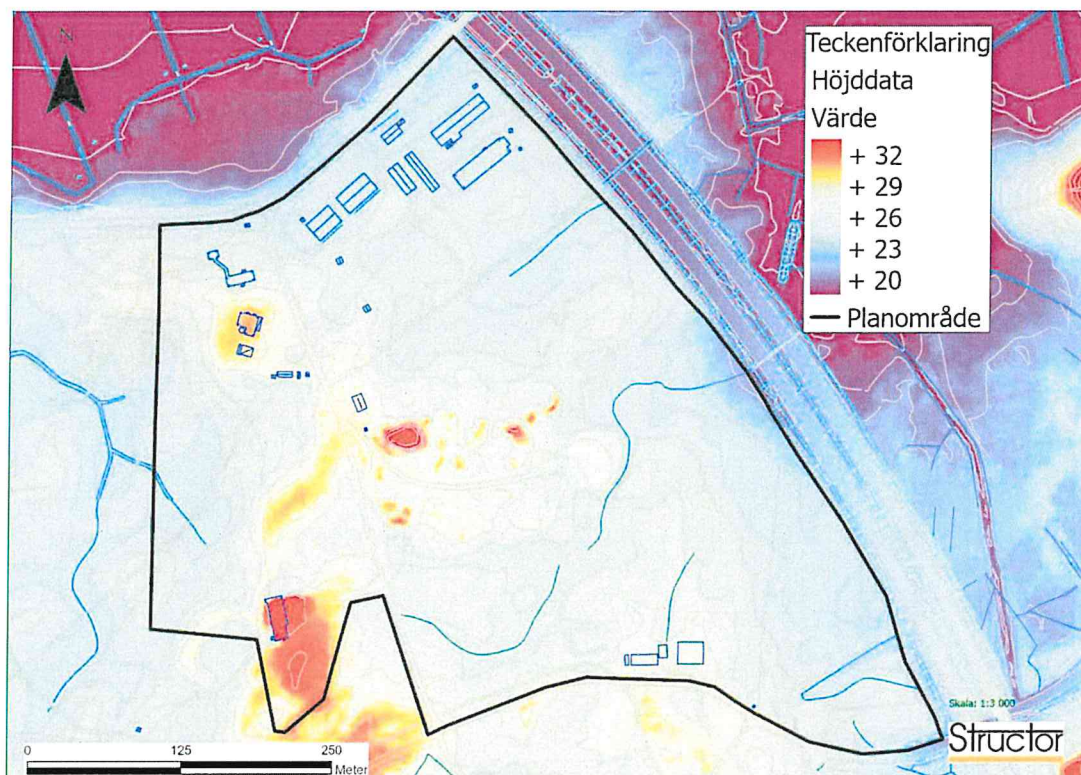
**4. Samverkan, ansvarsfördelning och tydliga roller**

Dagvattenhanteringen beaktas i alla skeden i samhällsbyggnadsprocessen. Ansvarsfördelningen är tydlig, dokumenterad och välkänd av berörda aktörer. Berörda förvaltningar, VA-huvudman, privata aktörer, staten samt kommuninnevånare samverkar och kommunicerar väl.

**1.3. Rapporten och projektets koordinat- och höjdsystem**

Koordinatsystem: SWEREF 99 16 30

Höjdsystem: RH 2000

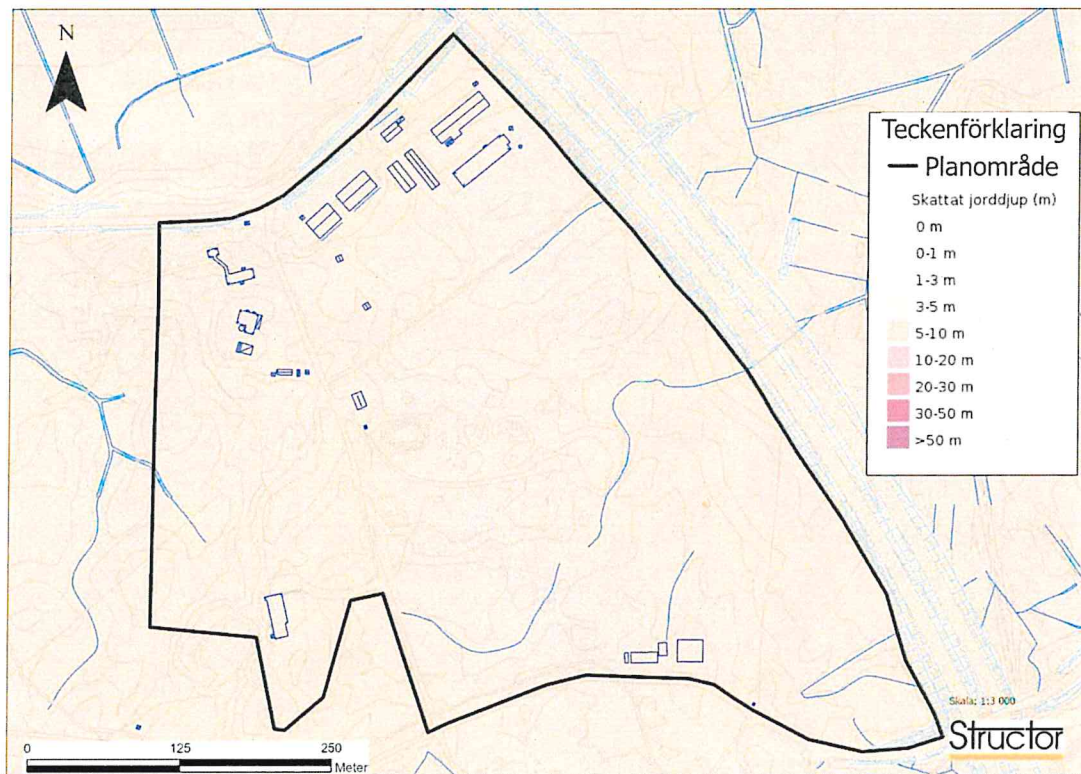


Figur 2. Topografisk karta över marknivåer. Ekvidistans 1 m.

### 2.1.2. Jordarter och geoteknisk bedömning

Jordarterna (SGU, 2021a) inom planområdet består främst av morän med lite lösare jordarter kring våtmarksstråken, Torvområdena sammanfaller med befintliga våtmarker och vattendrag.

Genomsläppligheten i marken bedöms enligt SGU vara medelhög i moränen och låg i bergs- och torvområdena, se Figur 3. Av erfarenhet är moränen i området relativt tät vilket medför att vatten blir stående på flera platser i de mer låglänta områdena där det också återfinns torv. Dagvattenhantering, som helt baseras på infiltration, rekommenderas därför inte där. Det är dock positivt om infiltration kan ske på kvartermark i högre belägna områden där infiltrationen sannolikt är bättre.



Figur 4. Jorddjupskarta från SGU:s jorddjupsmodell över planområdet (SGU, 2021b).

### 2.1.3. Markfuktighet

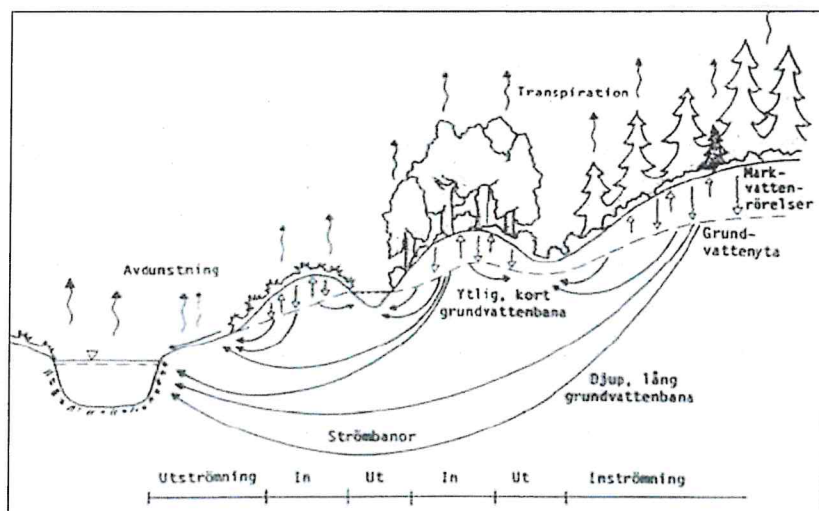
Våtmarker och blöta områden har identifierats via topografisk karta, markfuktighetsindex samt vid platsbesök.

Markfuktighetsindexet är ett delresultat från produktionen av *Nationella marktäckedata* där det användes för avgränsning av våtmarker. Produkten redovisar markfuktighet i ett kontinuerligt spektrum, från blött till torrt, och har 10 meters upplösning (Naturvårdsverket, 2021).

Markfuktighetsindexet kan användas för att översiktligt identifiera olämpliga lokaliseringalternativ vid byggprocesser. Hög markfuktighet kan komplicera byggprocessen och utgöra en risk för framtida översvämning.

Figur 5 visar att planområdets västra del generellt är mycket torr. I den östra delen av planområdet (runt stora deponin) är marken väldigt flack. Där återfinns våtmarker och torvjordar som periodvis är väldigt blöta. Norr om planområdet (mot Kungsbäcken) och öster om E4 återfinns flacka och blöta partier som är känsliga för översvämningar.

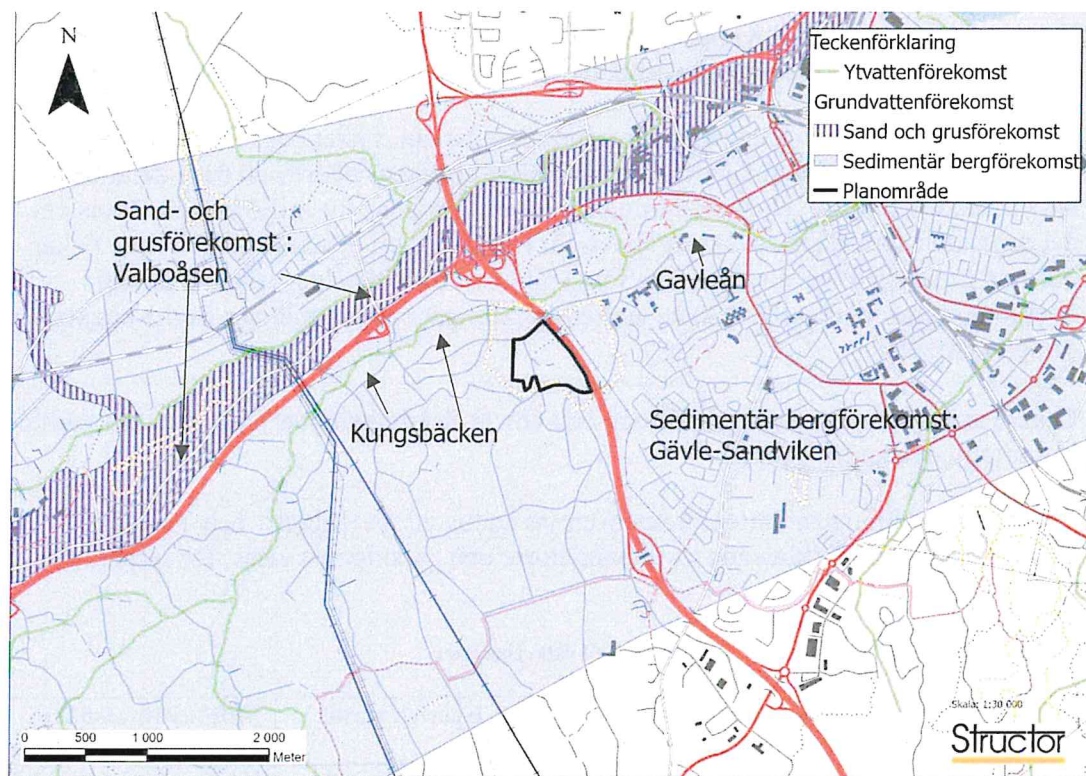
vattenflödet i bäckarna ökar hastigt. I utströmningsområden kan normalt inte regn- eller smältvatten infiltrera, eftersom markens porer redan är fulla. Där rinner vattnet i stället direkt till vattendraget som s.k. mättad ytavrinning tillsammans med utströmmande grundvatten, vilket även vid kraftig ytavrinning står för det stora flödet.



Figur 6. Schematisk bild över in- och utströmningsområden (SMHI, 2021).

Inom och i närheten av planområdet finns större grundvattenmagasin generellt på områden som är blöta och har ett någorlunda jorddjup. Grundvattennivåerna sammanfaller under blöta delar av året med de mer låglänta områdena/våtmarkerna. För att utreda grundvattenmagasinens utbredning kring planområdet har markfuktighetskartan tillsammans med jorddjupsmodellen använts, se Figur 7.

Det finns ingen grundvattenförekomst (definierad av vattenmyndigheten) i direkt närhet av planområdet. Däremot finns grundvattenförekomsten Gävle-Sandviken (SE673104-157612) ca 1 km norr om planområdet.



Figur 8. Vattenförekomster vid planområdet (VISS, 2021).

De båda ytvattenförekomsterna är påverkade av förhöjda halter av kvicksilver och bromerad difenyleter. Dessa parametrar är förhöjda i samtliga svenska ytvatten och är klassificerade utifrån nationella modelleringar. Dessa är också orsaken till att vattendragen inte uppnår god kemisk status. Inga andra ämnen finns klassad för kemisk status.

Den ekologiska statusen är måttlig för båda ytvattenförekomsterna. För Kungsbäcken baseras det på att minst två av kvalitetsfaktorerna "Konnektivitet i vattendrag", "Morfologiskt tillstånd i vattendrag" och "Hydrologisk regim i vattendrag" har måttlig status ELLER att en (eller flera) av ovanstående kvalitetsfaktorer har otillfredsställande eller dålig status. Den negativa påverkan på vattendraget bedöms vara så stor att förutsättningar saknas för ett naturligt och långsiktigt hållbart fisksamhälle.

Planområdet kommer inte att påverka den ekologiska statusen genom att förändra fiskarnas vandringsförhållanden i Kungsbäcken. Det ökade flödesbidraget från planområdet vid extrema regn kommer att vara försumbart sett till Kungsbäckens hela avrinningsområde.

Den ekologisk statusen, sett till fysikalisk och kemiska kvalitetsfaktorer är klassad som hög (näringsämnen) respektive god för försurning samt särskilt förorenade ämnen.

### 2.3. Avrinningsområden

Avrinningsområdena kring planområdet har tagits fram med verktyget Scalgo live som utgår ifrån Lantmäteriets GSD-höjddata, grid 2+ (Scalgo live, 2022). I Scalgo live har flödesvägarna utifrån topografi modellerats och modifierats efter rådande förhållanden, t.ex. har enstaka vägtrummor och andra mindre hydrologiska förutsättningar tillämpats i modellen. Våtmarker inom avrinningsområdet har identifierats via ortofoto, platsbesök samt lokala orienteringskartor.

#### 2.3.1. Övergripande avrinningsområden

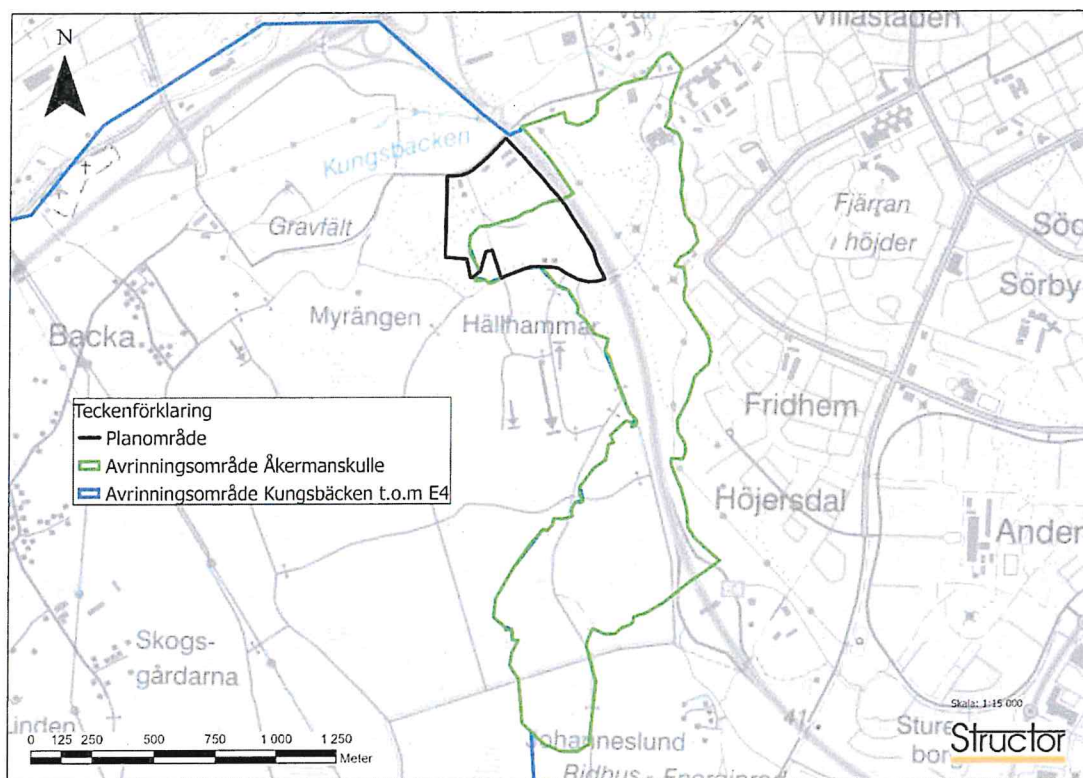
Planområdet omfattas av två delavrinningsområden till Kungsbäcken. Ett stort, beräknat till där Kungsbäcken passerar under E4 och ett lite mindre som passerar via området Åkermans kulle innan det mynnar i Kungsbäcken se Figur 9 och Figur 10. Kungsbäcken ansluter strax därefter till det större flödet Gavleån.

Kungsbäckens avrinningsområde t.o.m. under E4 är ca 105 km<sup>2</sup>. Planområdet bidrar med en total yta av ca 12 ha/0,12 km<sup>2</sup> till denna punkt, dvs ca 0,1 %.

Avrinningsområdet på östra sidan av E4 vid Åkermanskulle är ca 1,3 km<sup>2</sup> stort.

Planområdet planerade bebyggda yta utgör en total yta av ca 7 ha/0,07 km<sup>2</sup> till denna punkt, dvs ca 5 %.

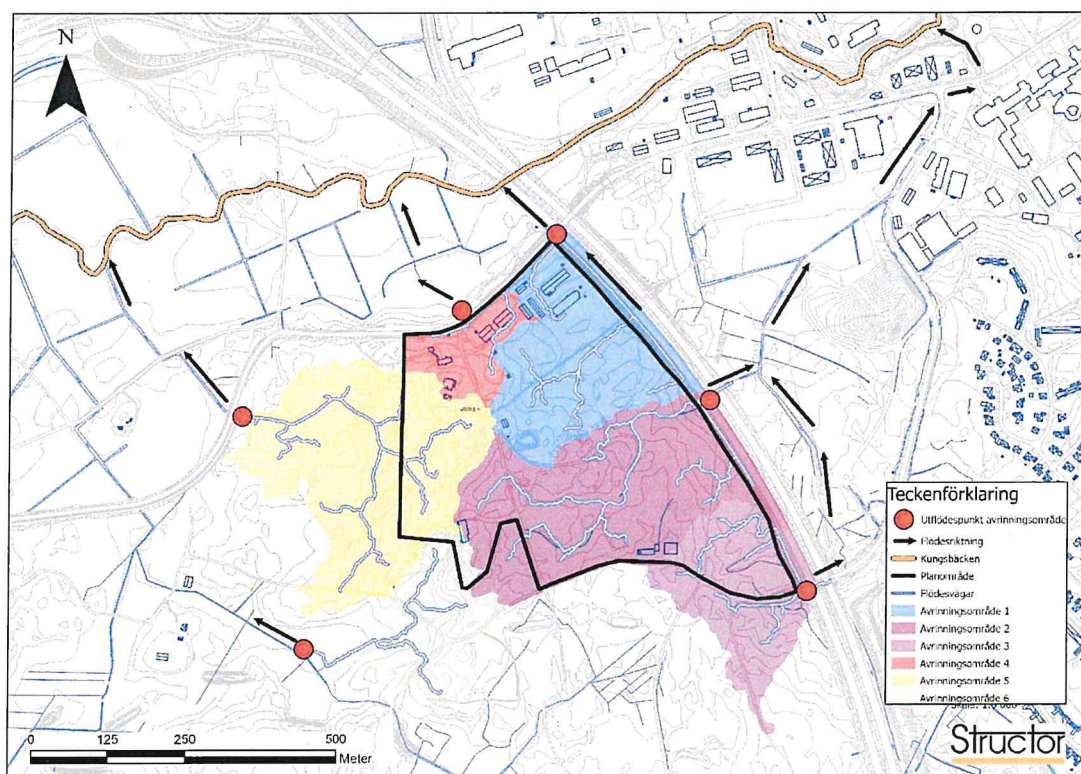
Sammanfattningsvis kan det konstateras att planområdets bidrag areamässigt till avrinningsområdena nedströms får ses som marginellt i ett stort perspektiv.



Figur 10. Förstorad bild vid planområdet av Kungsbäckens avrinningsområde t.o.m E4 samt Åkermanskulles avrinningsområde på östra sidan av E4 tom Kungsbäcken.

### 2.3.2. Lokala avrinningsområden

Planområdet omfattas av sex lokala avrinningsområden som vardera är mellan 7–10 ha stora, se Figur 11 och Figur 12. Flödesriktningarna för avrinningsområdet är i princip åt alla håll där avrinningen i samtliga områden sker förr eller senare till Kungsbäcken. Skillnaderna på utflödespunkterna kan konstateras att avrinningsområde 1–2 (blått och rött område) har en kort sträcka till recipienten (ca 130 m) medan övriga utflödespunkter har ca 1 km.



Figur 12. Översiktsskarta för avrinningsområden och flödesriktningar mer översiktligt.

### 2.3.3. Flödesvägar inom planområde

Utifrån ett fältbesök som genomfördes i augusti 2021 har områdets huvudsakliga hydrologiska förutsättningar identifierats och fotograferats. Den geografiska positionen redovisas i Figur 13. Fotografierna redovisas i figur 12–16.

1. Vägdike vid E4, Figur 14. Vägdiket avvattnar planområdets östra delar norrut och mynnar i Kungsbäcken ca 130 m norr om planområdet.
2. Vägtrumma (D600, Figur 14) som avvattnar planområdets nordvästra delar (inkl. delar av Mackmyra whiskey). Vattnet avvattnas sedan mot Kungsbäcken ca 240 m norr om trumman.
3. Ett grävt dike vid den stora deponins östra delar, se Figur 15. Diket avvattnar stora delar av deponin både i syd och i öst mot E4.
4. Planskild korsning under E4 som är en stor lokal lågpunkt för området. Se Figur 15
5. Stor vägtrumma (D800) på östra sidan av E4. Trumman avvattnar den största delen av planområdet (inkl. deponin) samt motorvägen, se Figur 16.
6. Stora deponin, se Figur 17. Består till största del av lokala högar med jordupplag som numera är kraftigt gräsbevuxna. Vissa delar har upplag av t.ex. stubbar medan det på andra delar återfinns stora stenblock. Förutom det som syns på ytan är vetskapen om deponins innehåll begränsad och utreds parallellt med denna utredning.



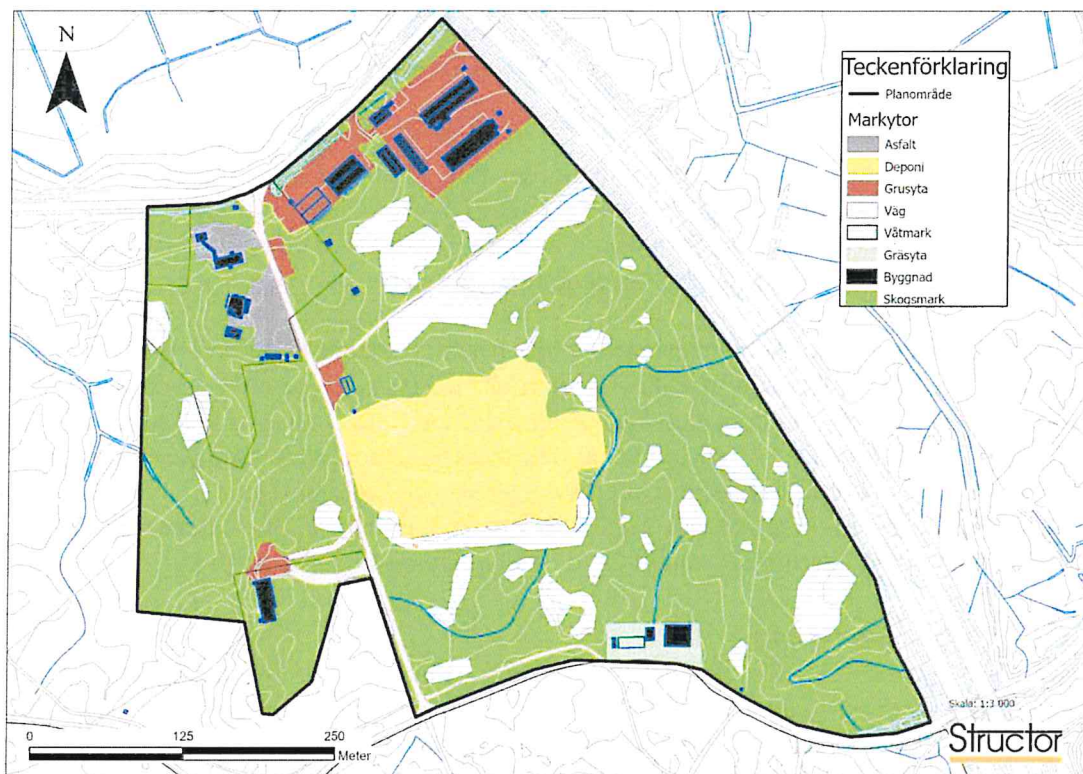
Figur 14. Fotopunkt 1 (t.v) visar vägdiket vid E4 vy mot syd. Fotopunkt 2 (t.h) visar en vägtrumma (D600) vid Kungsbäcksvägen.



Figur 16. Fotoplats 5 visar vägtrumman som kommer ut öster om E4 (D800).



Figur 17. Fotoplats 6 visar en typisk vy över den stora deponin.



Figur 19. Översiktlig markanvändning för planområdet i dagsläget.

## 2.5. Markavvattningsföretag

Inga markavvattningsföretag finns i direkt närhet av planområdet.

## 2.6. Brunnar

Inga brunnar finns i direkt närhet av planområdet.

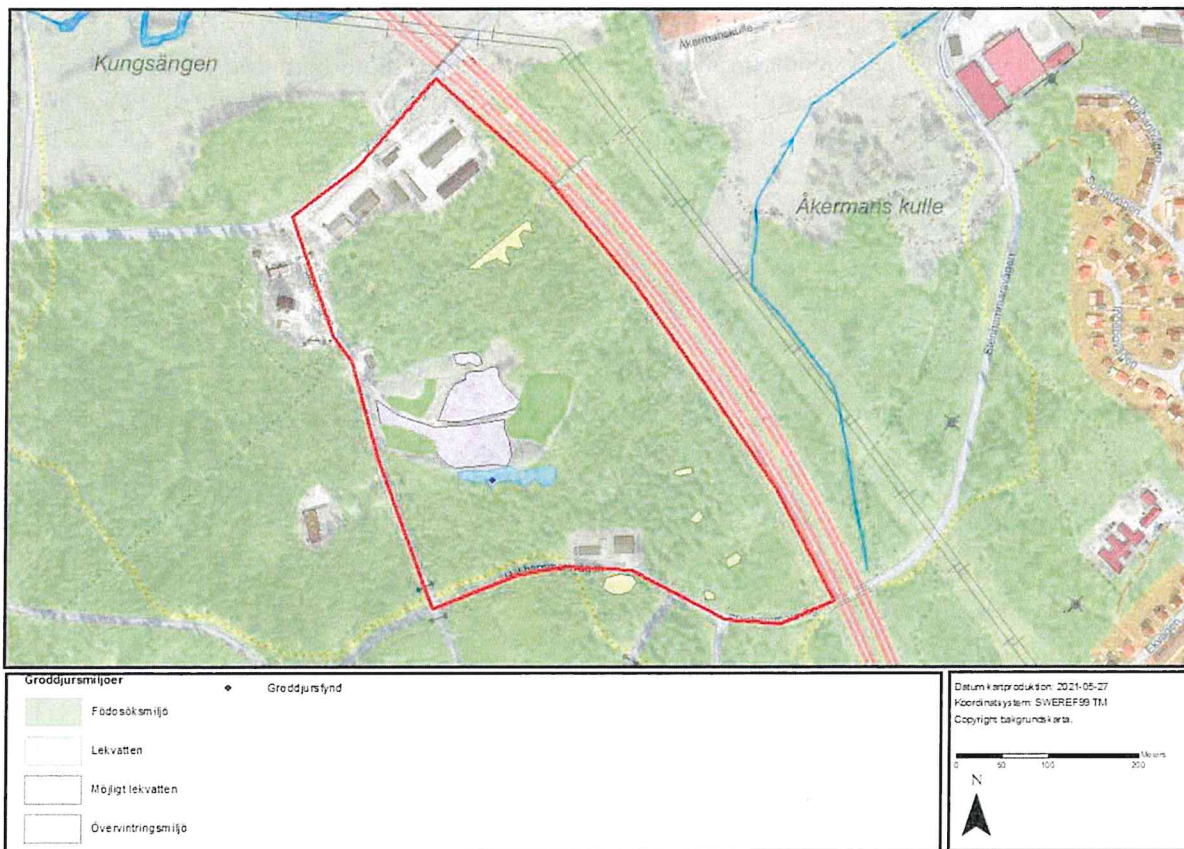
## 2.7. Naturvärdesinventering, fågelinventering och grod- och kräldjursinventering

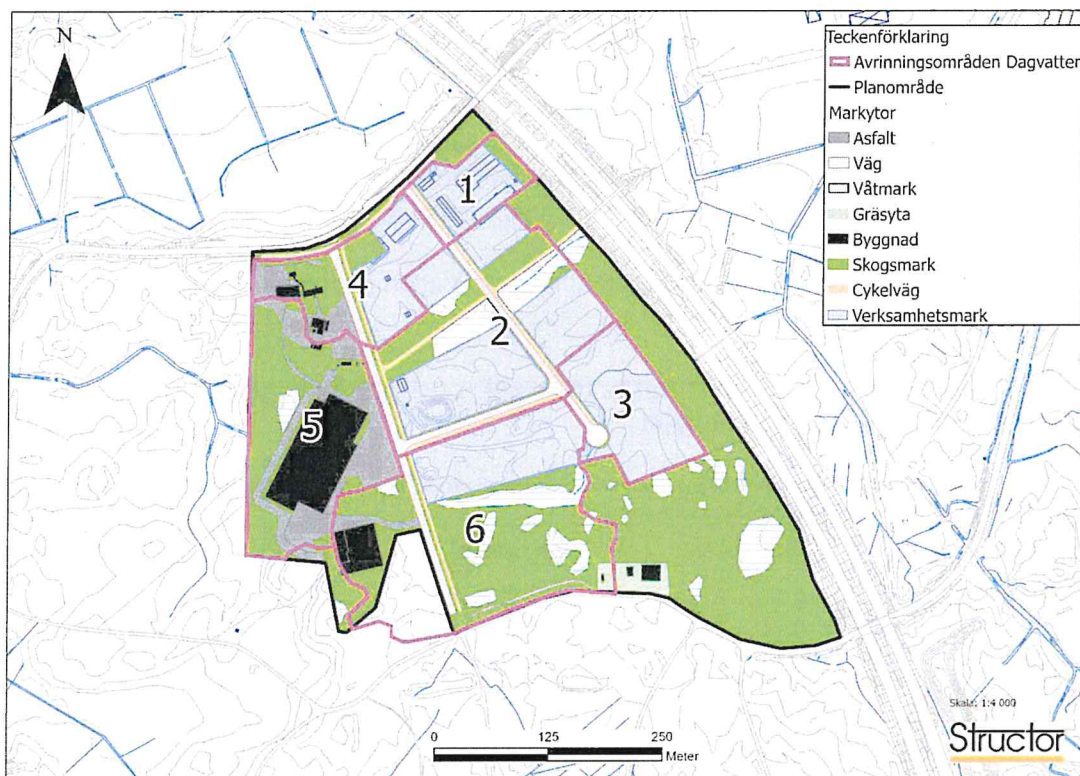
### 2.7.1. Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering har utförts av Calluna under sommaren 2021 (Calluna, 2021a). Vid inventeringen avgränsades totalt fem naturvärdesobjekt (totalt 14,8 ha av inventeringsområdets 19 ha). Av dessa objekt var två med högt naturvärde (naturvärdesklass 2) och tre med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3).

Totalt registrerades 34 värdeelement under inventeringen, varav merparten utgjordes av naturvärdesträd, så som äldre tallar och grova sälgar, samt övriga element i form av exempelvis fuktiga kärrliknande områden och partier med bärande/blommande buskar.

artskyddsförordningen. För att kunna driva planarbetet framåt krävs att stor hänsyn visas till arten både vid planerad bebyggelse och vid anläggningsskedet.





Figur 22. Indelning av avrinningsområden för framtida exploatering och markanvändning

### 3.2. Förutsättningar beräkningar

De dimensionerande flödesberäkningarna har utförts med rationella metoden. Rationella metoden är en statistik överslagsmetod där dimensionerande flödet bestäms baserat på områdets reducerade area samt ett dimensionerande regntillfälle. Detta regntillfälle har samma varaktighet som koncentrationstiden inom avrinningsområdet.

$$Q = k_f \cdot A \cdot \Phi \cdot i$$

där  $Q$  = dimensionerande flöde (l/s)

$k_f$  = klimatkfaktor (-)

$A$  = avrinningsområdets area (ha)

$\Phi$  = avrinningskoefficient (-)

$i$  = dimensionerande nederbördsintensitet (l/s, ha)

### 3.3. Markanvändning för planområdet

Markanvändningen i avrinningsområdet för detaljplaneområdet före och efter plan

Summa	1,85			1,85	
<b>Avr DV 5</b>					
Asfalt	0,06	0,8	Asfalt	1,06	0,8
Byggnad	0,01	0,9	Byggnad	0,83	0,9
Grusyta	0,01	0,5	Skogsmark	1,23	0,1
Våtmark	0,19	0,3	Väg	0,01	0,8
Skogsmark	2,99	0,1	Våtmark	0,14	0,3
Summa	3,26			3,26	
<b>Avr DV 6</b>					
Väg	0,15	0,8	Väg	0,20	0,8
Skog/gräs	3,71	0,1	Skog/gräs	2,44	0,1
Kvartersmark	0	0,5	Kvartersmark	1,21	0,5
Industri	0,94	0,6	Industri	0,94	0,6
Summa	4,79			4,79	

Tabell 5. Dimensionerande flöde vid olika återkomsttider av regn för delavrinningsområdena

Område	Återkomsttid (år)							
	10 före	10 efter	30 före	30 efter	50 före	50 efter	100 före	100 efter
	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s
<b>Avr DV 1</b>	95	130	140	190	160	230	210	290
<b>Avr DV 2</b>	98	545	140	780	170	930	210	1 170
<b>Avr DV 3</b>	37	250	60	360	60	430	80	540
<b>Avr DV 4</b>	150	280	210	410	250	480	310	600
<b>Avr DV 5</b>	95	500	140	720	160	850	200	1 080
<b>Avr DV 6</b>	240	450	350	650	410	760	510	960

**Avrinningsområde 1** avvattnas i dagsläget mot nordöst, direkt mot E4:ans vägdike. Vägdiket ansluter efter ca 130 m till Kungsbäcken. I framtida scenario föreslås dagvattnet i stället ledas till en trumma under Kungsbäcksvägen med utlopp mot betesmarken norr om Kungsbäcksvägen. Dagvattnet leds sedan via betesmark mot Kungsbäcken i stället för som idag till diket längs E4, detta för att inte belasta Trafikverkets anläggning.

Om en trumma D600 anläggs med en lutning av ca 2% (likt den befintliga trumman för avrinningsområde 4) ger det en kapacitet på ca 1 000 l/s. Kapaciteten en sådan trumma har är betydligt större än det beräknade dagvattenflödet för området, även vid 100-årsregn (280 l/s). En bedömning har också gjorts att betesmarken norr om Kungsbäcksvägen inte kan ta skada av det ökade flödet samt att delavrinningsområdet till stor del redan utbyggd i dagsläget.

Avrinningsområde 1 skulle således kunna hanteras utan fördröjningsåtgärder men med koppling till Gävle kommuns dagvattenpolicy (se också kap 1.2) föreslås att fördröjningsåtgärder för ett 10-årsregn införs. Den ökade ambitionsnivån för fördröjning kan kopplas till kommunens strävan att b.l.a bevara vattenbalans och förbättra vattenkvaliteten vid dagvattenhantering, en klimatanpassad och robust dagvattenhantering samt att skapa attraktiva miljöer, ekosystemtjänster och multifunktionella inslag i samhället.

**Avrinningsområde 2** avvattnas i dagsläget mot nordöst, direkt mot E4:ans vägdike. Vägdiket ansluter efter ca 310 m till Kungsbäcken. För att minimera belastningen på Trafikverkets anläggning har det dimensionerande utflödet för avrinningsområdet ansats till dimensionerande utflöde för oexploaterad mark med 10-års återkomsttid (98 l/s) och fördröjningsåtgärder upp till ett 30-årsregn föreslås.

**Avrinningsområde 3** avvattnas i dagsläget mot öst, via ett grävt dike, direkt mot en D800 vägtrumma under E4:an. Trumman har en inmätt lutning på 2% och har enligt översiktliga beräkning med Mannings formel en kapacitet på ca 2 100 l/s. Endast en mycket liten del av själva E4an avvattnas också mot denna trumma då den är belägen på en lokal vattendelare. Det betyder att trumman har en överkapacitet i dagsläget. I framtiden planeras dagvattnet att fortsatt ledas via denna trumma. För att minimera belastningen på nedströms liggande områden har dock det dimensionerande utflödet för avrinningsområdet ansats till dimensionerande utflöde för oexploaterad mark med 10-års återkomsttid (37 l/s). Fördröjningsåtgärder upp till ett 30-årsregn föreslås för området.

**Avrinningsområde 4** avvattnas i dagsläget norrut under Kungsbäcksvägen via en D600 trumma. Trumman har en inmätt lutning på 2% och har enligt översiktliga beräkning med Mannings formel en kapacitet på ca 1 000 l/s. Dagvattnet flödar sedan norrut, via diken i åkermarken och når efter ca 240 m Kungsbäcken. I framtiden planeras dagvattnet att fortsätta ledas via denna trumma. Kapaciteten för trumman är betydligt större än det beräknade dagvattenflödet, även vid 100-årsregn (600 l/s). Endast en mycket liten del av Kungsbäcksvägen skulle kunna tillkomma då vägens lutning är mot

utloppsförloppet inte är maximalt annat än vid max reglerhöjd har ansatts till 2/3, vilket är normalt enligt SVU P110.

Tabell 6. Fördröjningsbehov per delavrinningsområde

Område	Fördröjningsbehov		
	Avtappning l/s	10 år	30 år
Avr DV 1	95	m <sup>3</sup> 23	m <sup>3</sup> -
Avr DV 2	98	-	630
Avr DV 3	37	-	188
Avr DV 4	150	79	-
Avr DV 5	95	229	-
Avr DV 6	240	-	218

\*Fördröjningen antas täckas av befintlig våtmark

### 5.3. Fördröjningsbehov med fördröjningskrav på 20 mm inom kvartersmark

Beräkningar utförts i syfte att se hur stor volym som kan fördröjas inom kvartersmark utifrån ett fördröjningskrav på 20 mm regn. Ett fördröjningskrav på 20 mm inom kvartersmark är ett krav som b.la Stockholm stad har vid all nybyggnation och större ombyggnation (Stockholm stad, 2017). Kravet bygger på beräkningar som visar att fördröjning av 20 mm regn kan minska föroreningsbelastningen med 70–80 procent. Detta skapar robusta dagvattensystem både på allmän platsmark och kvartersmark samt ger bra förutsättningar att uppfylla miljö kvalitetsnormerna.

För kvartersmarken inom planområdet motsvarar fördröjning av 20 mm inom kvartersmark ungefär ett 30-årsregn med 10 min varaktighet (jämför med Tabell 4), vilket i sig är ett ganska strängt krav på dagvattenhantering. Det ska dock tilläggas att för planområdets fördröjningsbehov i stort tillkommer vägar och allmän platsmark samt klimatfaktor. Detta scenario kräver att fördröjning och rening inom kvartersmarken föreskrivs innan exploatering.

Dagvattenanläggningarna ska enligt Stockholms stad utformas så att 20 mm regn, räknat för kvartersmarken för varje delområde (reducerad area), kan renas och fördröjas (avtappas) under minst 12 timmar innan det når dagvattennätet. För att beräkna erforderlig fördröjningsvolym för ett 20 mm regn används ekvationen nedan. Se Tabell 7 för fördröjningsvolym. Det är också viktigt att anläggningarna utrustas med bräddfunktion för att hantera de fåtaliga regn som ger flöden över 20 mm.

$$U_{20mm} = \frac{20mm}{1000} \times A(m^2) * \varphi$$

Tabell 8. Kvarvarande fördröjningsbehov vid fördröjningskrav på 20 mm inom kvartersmark

	Dimensionerande fördröjning	Fördröjningsbehov inom avrinningsområde	Fördröjningsvolym med kravet fördröjning 20 mm inom kvartersmark	Kvarvarande fördröjningsbehov
	År	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>
<b>Avr DV 1</b>	<b>10</b>	23	63	-40
<b>Avr DV 2</b>	<b>30</b>	630	252	378
<b>Avr DV 3</b>	<b>30</b>	320	158	162
<b>Avr DV 4</b>	<b>10</b>	79	82	-3
<b>Avr DV 5</b>	<b>10</b>	229	188	41
<b>Avr DV 6*</b>	<b>30</b>	260	121	139

\*Fördröjningen antas täckas av befintlig våtmark

**Tabell 9. Beräknad föroreningshalt i dagvattnet från planområdet för befintlig situation och situation efter exploatering; innan och efter rening med lokal rening**

Ämne	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	BaP
	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l
<b>Befintlig situation</b>	160	1369	16	23	101	0,6	8	10	69 267	0,054
<b>Planerad situation utan rening</b>	193	1687	13	23	87	0,7	9	8	56 452	0,0452
<b>Planerad situation med lokal rening</b>	150	1590	8	20	56	0,4	7	6	41 019	0,0257
<b>Riktvärde 1M*</b>	160	2000	8	18	75	0,4	10	15	40 000	0,030

\*Förslag på riktvärden för verksamhetsutövare från riktvärdesgruppen, visas endast för jämförelse. (Regionplane- och trafikkontoret Stockholms läns landsting, 2009)

### 6.3. Föroreningsmängder

Beräknade föroreningsmängder redovisas i Tabell 10. Enligt beräkningen av föroreningsmängderna visar de att om rening inom kvartersmarken görs så sker en mindre ökning. Det skall tilläggas att framtida situation jämförs med till största del ett oexploaterat skogsområde. Förutom rening inom kvartersmarken kommer också rening att ske i diken och ev. dammar nedströms innan vattnet når recipienten.

**Tabell 10. Beräknad föroreningsmängd i dagvattnet från planområdet för befintlig situation och situation efter exploatering; innan och efter rening inom kvartersmarken**

Ämne	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	BaP
	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år
<b>Befintlig situation</b>	3	28	0,3	0,5	2	0,01	0,2	0,2	1 401	0,0011
<b>Planerad situation utan rening</b>	9	83	0,6	1,1	4	0,03	0,5	0,4	2 769	0,002
<b>Planerad situation med lokal rening</b>	7	78	0,4	1,0	3	0,02	0,4	0,3	2 012	0,001
<b>Förändring ingen åtgärd</b>	193%	199%	95%	146%	110%	144%	165%	90%	98%	105%
<b>Förändring med lokal rening</b>	127%	182%	22%	110%	35%	52%	108%	30%	44%	16%

Figur 24. Förslag på generell dagvattenhantering.

## 7.2. Fördröjning

Enligt beräkningarna i Kap 5 kan behovet uppfyllas till stor del om kravet på 20 mm fördröjning och rening inom kvartersmark införs. För område 2 och 3 krävs ytterligare fördröjningsåtgärder utanför kvartersmark för att uppfylla behovet. Om ett krav på fördröjning och rening inom kvartersmark införs finns inte samma reningsbehov utanför kvartersmarken och enklare fördröjningslösningar kan anläggas t.ex. översvåmningsytor, torrdammar eller mackadamdiken med volymerna 380 m<sup>3</sup> respektive 160 m<sup>3</sup>. Damrnas lägen behöver göras tillgängliga för VA-huvudmannen att nå via t.ex. en serviceväg. Förslag på olika typer av dagvattenhantering inom kvartersmark och utanför kvartersmarken redovisas i kap 7.4 och kap 7.5.

Om krav på fördröjning och rening inom kvartersmark inte är tillämpligt kan fördröjningslösningar i form av t.ex. våtdammar och mackadamdiken övervägas utanför kvartersmarken.

## 7.3. Rening

Tillräcklig rening bedöms kunna åstadkommas för planområdet om kravet på dagvattenhantering inom kvartersmark införs, se kap 6 för föroreningsberäkningar. Sådana lösningar kan samordnas med fördröjningsåtgärder inom kvartersmark enligt t.ex. Stockholms stads PM gällande Beräkningsmetodik - för dagvattenflöde och föroreningstransport, 2017. Förutom rening inom kvartersmarken kommer också dagvattnet att renas i nedströms liggande dammar/diken innan det når recipienten Kungsbäcken.

Om reningskravet inom kvartersmarken inte införs krävs mer reningsåtgärder utanför kvartersmarken t.ex. reningsdammar (i kombination med t.ex. makadamdiken eller likvärdigt). Dagvattendammar kan fungera som både reningsdamm och fördröjningsdamm. Den dammyta som krävs är 1,5–2,5 procent av den hårdgjorda avrinningsytan och ett dammdjup på minst en meter (Stockholm vatten och avfall, 2021).

Dammarnas lägen behöver göras tillgängliga för VA-huvudmannen att nå via t.ex. en serviceväg. I kap 7.4 och kap 7.5 finns förslag på generell dagvattenhantering inom kvartersmarken och förslag på hantering utanför kvartersmarken där planområdet delats upp i avrinningsområden för dagvatten.

## 7.4. Förslag på dagvattenhantering inom kvartersmark

För dagvattenhanteringen inom kvartersmarken föreslås att ett krav på rening och fördröjning av 20 mm föreskrivs för att minimera påverkan från exploatering. Dagvattenhanteringen bör inte enbart förlita sig på infiltration då infiltrationskapaciteten inte är så god. Dagvattnet som bildas vid exploateringen bör istället bromsas och utjämnas.



Figur 26. Exempel på dräneringsstråk med infiltrationsyta och dagvattenintag mellan parkeringsytor (Svenskt Vatten, 2011).

Flödesreducerade åtgärder som gräsytor och rasterytor kan användas för att minska behov av fördröjningsvolym för t.ex parkeringsytor, se Figur 27.



Figur 27. Exempel på gräsförsedd rasteryta vid parkeringar (Svenskt Vatten, 2011).

Bebyggelsen av området är ännu inte fastställd i detalj, men förslagsvis kan takvatten hanteras separat då detta bedöms renare än dagvatten från körytor och vägar. Passande lösningar för detta kan vara växtbäddar, översilningsytor eller eventuellt gröna tak.

Om byggnader med stora hustak byggs på tomterna och det är platsbrist kan takvatten fördröjas i underjordiska fördröjningsmagasin. Dessa kan anläggas med hjälp av platsgjutna eller prefabricerade betongkonstruktioner, rör i grova dimensioner, plastkassetter eller som makadammagasin, se Figur 28. Porositeten är cirka 30 procent i

Andra faktorer som påverkar dammarnas effektivitet och avskiljande förmåga är förhållandet mellan dammens area och avrinningsområdets reducerade area, eventuellt bräddande och typ av växtlighet med flera.



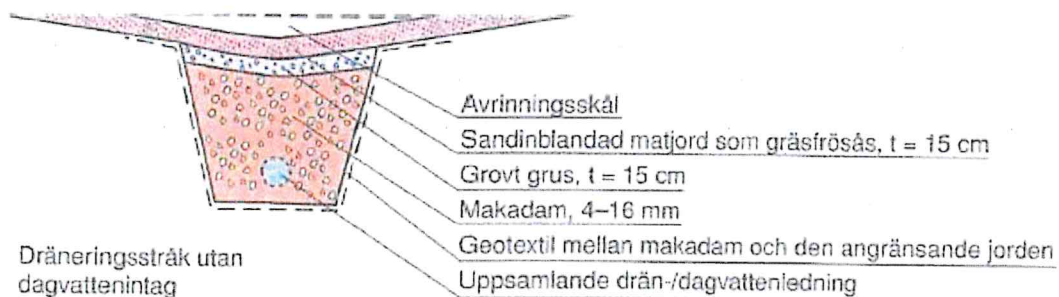
Figur 29. Exempel på damm (VA-guiden, 2021).

### Torra fördröjningsdammar.

En torr fördröjningsdamm utgörs av en nedsänkt yta med ett strypt bottenutlopp vilket gör att vid kraftiga nederbördstillfällen bildas en tillfällig vattenspegel som sedan sjunker undan då avrinningen avtar. Genom detta minskas maxflödet nedströms.

### Makadamdiken

Makadamdiken är ett öppet dike som är fyllt helt eller delvis med makadam. Dagvatten avleds till diket och tillåts infiltrera och därefter perkolera till grundvattnet alternativt avleds med dräneringsrör till dagvattennätet. Genom den stora porvolym som tillhandahålls i diket bidrar ett makadamdike med en fördröjande volym. Förslagsvis anläggs sådana intill och i närheten av parkeringar eller vägar där tillgången på utrymme är begränsat.



Figur 30. Makadamdike med dräneringsledning i botten. (Svenskt Vatten, 2011).

som faller inom kvartersmarken läggs upp på den egna fastigheten. Snö från kvartersmark får inte föras ut på allmän platsmark för tillfälliga upplag.

Plats för snöupplag för allmän platsmark under kortare tid finns mellan körbana och gångbana/trottoar samt i naturkanter. Vid för breda plogvallar kan bortforsling av snö bli aktuellt.

Befintliga snötippor är kommunala och avsedda för kommunal snöhantering. Möjlighet kan finnas för fastighetsägare att frakta sin snö dit mot avgift.

Utifrån befintligt förslag på utformning av allmän platsmark samt kvartersmarken bedöms att dagvattenhanteringen kan hantera den snö som kan uppkomma inom planområdet.

## 8. ÖVERSVÄMNINGSRISKER

### 8.1. Beskrivning och begränsningar av översvämningsanalys i Scalgo

En översiktlig översvämningsanalys över området efter exploatering har utförts med webbaserade verktyget Scalgo Live (Scalgo Live, 2022). Scalgo Live är ett GIS-baserat beräkningsverktyg som bygger på analys av terrängdata. Modellen beräknar hur vatten inställer sig i lågpunkter i terrängen när terrängen belastas med en viss volym vatten. Om tillräckligt mycket vatten rinner till en lågpunkt för att den ska fyllas upp kommer vatten att kunna rinna vidare till nästa lågpunkt. Om den vattenvolym som belastar terrängen inte är tillräcklig för att fylla upp lågpunkten kommer inget vatten att rinna vidare från lågpunkten.

Scalgo Live är ett statiskt (tidsberoende) beräkningsverktyg. När modellen belastas med en viss volym vatten kommer denna volym omedelbart inställa sig i terrängens lågpunkter. Modellen tar inte hänsyn till det hydrodynamiska förloppet från att regnet faller på marken tills dess att vattnet når en lågpunkt. Detta innebär att modellen inte kan identifiera effekter av tröghet i systemet.

Med Scalgo Live kan de rinnvägar som är aktiva visualiseras vid en given volym nettoregn. Nettoregnet avser den volym vatten som finns kvar på ytan när avdrag har gjorts för ledningsnät, infiltration och liknande. I takt med att nettoregnet ökar kan nya rinnvägar uppstå när områden fylls upp och svämmas över. Om en tillräckligt stor volym studeras visas rinnvägar från avrinningsområdets högsta punkt till dess lägsta (recipienten). Då metoden saknar dynamisk aspekt kan utbredning och vattendjup inte beräknas i rinnvägarna. Det är dock möjligt att visa hur stort område som bidrar till en given rinnväg, vilket kan användas för att kvalitativt jämföra rinnvägarna mot varandra och identifiera de rinnvägar som sannolikt transporterar störst mängd vatten.

Inga extra fördröjningsmagasin för kvartersmark och vägar har implementerats i Scalgo-modellen eftersom denna inte klarar av att dynamiskt redovisa detta på ett bra sätt.

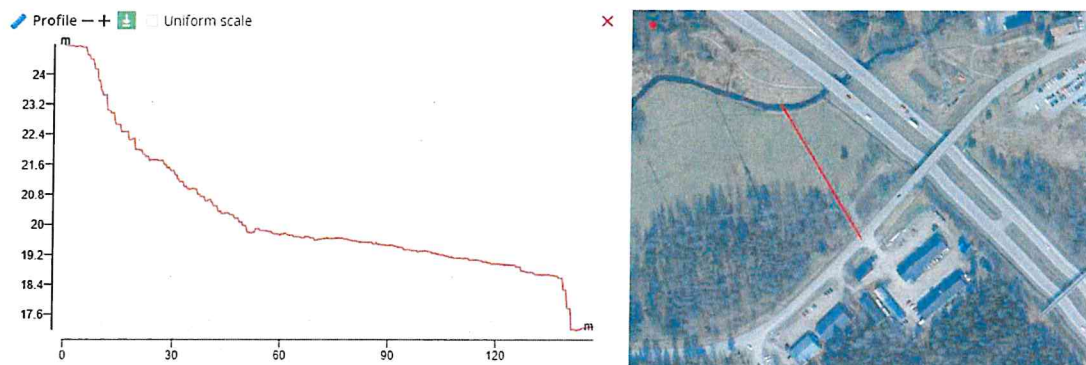
### 8.3. Resultat av översvämningsanalys

#### 8.3.1. Inom planområdet

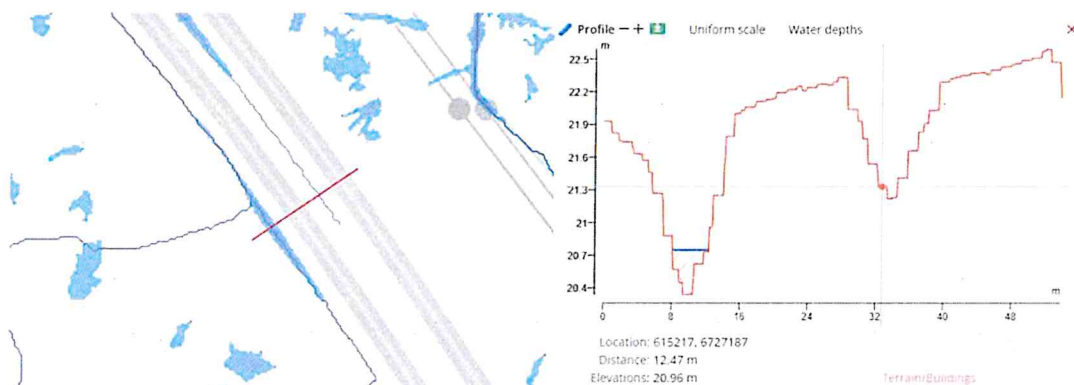
Översvämning kommer att ske i våtmarkstråken centralt i planområdet samt söder om planområdet när fördröjningsdammar, diken och övriga dagvattenlösningar går fulla. En översvämning på dessa områden är förväntat eftersom de utgör lågpunkter för planområdet och är av våtmarkskarraktär. Om flödesvägarna genom lågpunktsområdena säkerställs genom diken och trummor på lämpliga platser bedöms att små översvämningsrisker inom planområdet finns.

I områdets västra delar, vid Mackmyra whiskeys nya byggnader, har ett par mindre instängda områden identifierats. De instängda områdena utgör inget problem för framtida byggnationer om hänsyn tas vid utformning av dagvattenlösningarna, se Figur 33.

Tidigt i detaljplanarbetet bedömdes den planskilda korsningen under E4, vid planområdets sydöstra del, vara något översvämningskänsligt. Eftersom planområdets planerade utbyggnad i dagsläget inte berör detta avrinningsområde kommer planområdet heller inte att påverka översvämningsituationen där.



För att ytterligare bedöma översvämningsrisken för Kungsbäcken har en kandidatuppsats från Högskolan i Gävle använts (Näslund, 2022). Uppsatsen innefattar en detaljerad översvämningsmodell vid Kungsbäcken. I studien användes det jättereign som föll över Gävle i augusti 2021 som indata. Resultatet visade att översvämnningen av Kungsbäcken, väster om E4, kommer att ske på åkermarken norr om planområdet, se Figur 35. Kungsbäckens avrinningsområde t.o.m. under E4 är ca 105 km<sup>2</sup> (se kap 2.3 och Figur 9). Planområdet bidrar före och efter exploatering med en total yta av ca 11 ha/0,1 km<sup>2</sup> till denna punkt, dvs ca 0,1 % av det totala avrinningsområdets storlek. Enligt resonemanget kommer exploateringen att bidra försumbart till denna översvämnning.



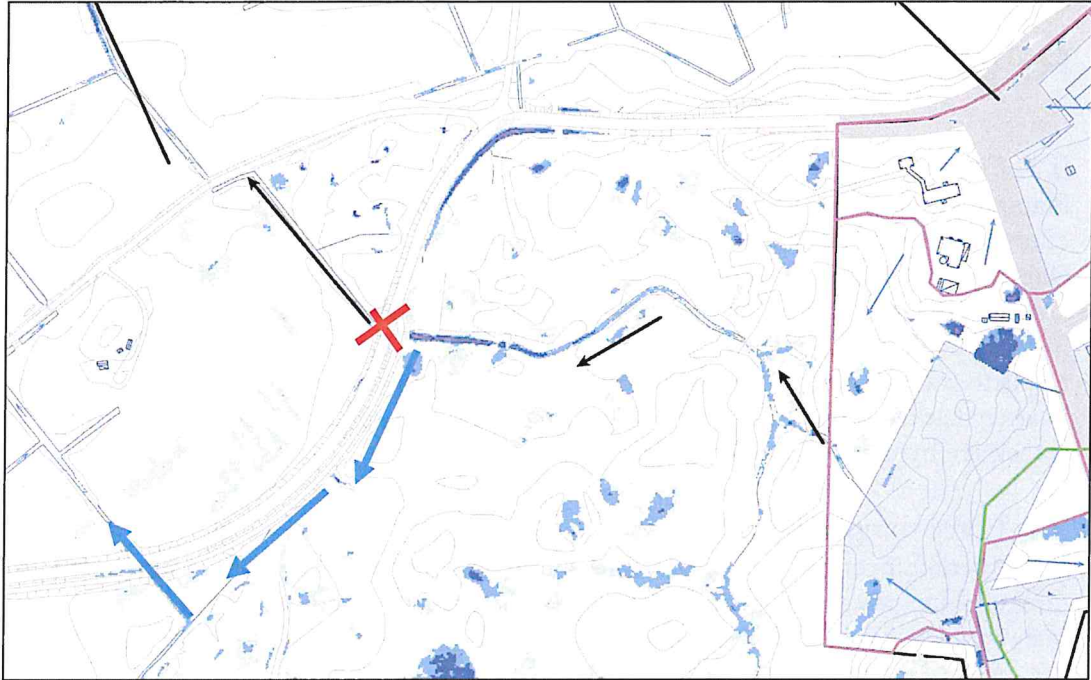
Figur 36. Analys i Scalgo där den befintliga trumman under E4 tagits bort ur systemet.

### 8.3.4. Öster om E4

Öster om planområdet, nedströms vid Åkermans kulle, finns ett mycket flackt parti som avvattnar ett relativt stort område mot nordöst, se kap 2.4. Området översvämmas troligtvis vid stora skyfall i dagsläget. Se Figur 37.

Längre nedströms, vid korsningen Kungsbäcksvägen/Stenhammarsvägen skedde översvämning under det stora regnet som föll i augusti 2022 i Gävle. Enligt uppgifter flödade vattnet över Kungsbäcksvägen och orsakade stora problem med husgrunderna strax norr om Kungsbäcksvägen (grön pil i figuren). En trolig orsak var att det stora flödet söderifrån kulverteras strax innan korsningen. Troligtvis överbelastades denna trumma och vattnet breddade över parkeringar, vägar etc.

Avrinningsområdet för östra sidan av E4 är ca 1,3 km<sup>2</sup> stort, jämför kap 2.4. Planområdet bidrar både före och efter exploatering med en total yta av ca 7 ha/0,07 km<sup>2</sup> till denna punkt, dvs ca 5 % av totala avrinningsområdet. De delområden som avvattnas åt det hållet (område 3 och 6) har föreslagit att föres med fördröjningsåtgärder upp till ett 30-årsregn. Dessutom finns goda möjligheter att inom planområdet fördröja även större regn om breddning över naturmarken anses nödvändig (jämför Figur 24). Det betyder att planrådets bidrag till eventuell ökad översvämningsproblematik nedströms kan minimeras eller helt utebli.



Figur 38. Översvämning mot Myrängsvägen.

#### 9.4. Naturvärden och områdesskydd

I området har en naturvärdesinventering utförts och en del naturvärden har identifierats, bl.a. en del träd och salamander. Hänsyn kommer att behöva tas vid vidare planering av planområdets utformning.

För den våtmark som bedömts som lekvatten, strax söder om den befintliga deponin (Figur 20), har föreslagen dagvattenhantering tagit hänsyn till dess avrinningsområde. Avrinningen till våtmarken kommer att i stort sett bibehållas i storlek och därmed också tillflödet. Föroreningsmässigt föreslås rening av dagvatten att ske inom kvartersmark (jämför kap 7.2) innan vattnet når våtmarken/naturliga dammen. Vid exploatering av deponiområdet kommer dessutom marken att saneras vid behov och eventuellt existerande föroreningsbelastning kommer således troligtvis att minska på detta sätt.

Förutom hänsyn till groddjur och salamandrar vid färdig byggnation kan också åtgärder behövas under byggtiden för att inga djur ska skadas genom att t.ex. vandra in i byggområden.

I områden inom planområdet som lämnats som skogsmark/naturmark finns möjligheter att öka de biologiska värdena samtidigt som en god dagvattenhantering kan vidhållas. Men för att uppnå detta krävs att anpassningar i projekteringsstadiet. Detaljprojektering av åtgärderna sker därför förslagsvis i samråd med kommunens ekolog eller annan expertis. Åtgärder som kan bli aktuella är t.ex. att se till att groddjursvatten har bra ljusinsläpp och att övervintringsplatser finns i form av faunadepåer (t.ex. gropar med lövkompost, ved och sten).

#### 9.5. Påverkan på grundvatten

Eftersom den planerade markanvändningen inte förväntas ge upphov till särskilt stor föroreningsbelastning görs bedömningen att endast en liten påverkan på grundvattnet kan uppkomma. Dessutom föreslås att rening av dagvatten inom kvartersmarken föreskrivs.

#### 9.6. Recipienter och miljö kvalitetsnormer

Planområdet avvattnas mot ytvattenförekomsten Kungsbäcken som mynnar i Gavleån. Kungsbäcken ligger som närmast ca 120 m norr om planområdet medan Gavleån ligger ca 800 m som närmast.

Kungsbäcken är en bedömd vattenförekomst enligt VISS. Kungsbäcken har fastställt miljö kvalitetsnorm god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027, med undantag i form av mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver. I den senaste statusklassningen bedömdes den ekologiska statusen vara otillfredsställande på grund av otillfredsställande vattendragsindex för fisk. Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status med avseende på PBDE och för höga halter för kvicksilver. Den kemiska statusen exklusive PBDE och kvicksilver är ej klassad.

SGU, 2021a. Jordartskarta. [Online] Available at:  
<https://www.sgu.se/produkter/kartor/kartvisaren/jordkartvisare/jordarter-125-000-1100-000/>

SGU, 2021b. Jorddjup. [Online] Available at: <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jorddjup.html>

SMHI, 2021. Vattewebb. [Online] Available at:  
<https://www.smhi.se/data/hydrologi/vattenwebb>.

Stockholmstads stad, 2017. PM Beräkningsmetodik för dagvattenflöde och föroreningstransport.

Svenskt Vatten, 2011. Hållbar dag- och dränvattenhantering P105. Stockholm: Svenskt vatten

Svenskt Vatten, 2016. Avledning av dag-, drän- och spillvatten P110, Stockholm: Svenskt Vatten.

Svenskt Vatten, 2019. Rapport Nr 2019-20 - Utformning och dimensionering av anläggningar för rening och flödesutjämning av dagvatten, Bromma: Svenskt Vatten.

Sweco, 2020. PM DAGVATTEN Scalgoanalys DP Horn 1:467 m.fl. Västerviks Kommun.

Tyréns, 2022. Situationsplan april 2022. 2022-04-08.

VA-Guiden, 2021. Svackdiken Available at:  
<https://vaguiden.se/dagvatten/dagvattenanlaggningar/svackdike/>.

VISS, 2021. Vatteninformationssystem Sverige. [Online] Available at:  
<https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA89454733>.

Tabell 12. Gavleåns status och bedömningsgrunder

Vattenförekomst	Aktuell status	Kvalitetsfaktorer klassificering av klassade parametrar		
Gavleån  SE672708-612421	Måttlig ekologisk status	Biologiska	Växtplankton	Ej klassad
			Bottenfauna	Ej klassad
			Makrofyter	Ej klassad
			Fisk	Måttlig
		Fysikaliska-kemiska	Näringsämnen	God
			Försurning	Ej klassad
			Särskilda förorenade ämnen	God
		Hydromorfologiska	Konnektivitet i vattendrag	Dålig
			Hydrologisk regim i vattendrag	Måttlig
	Morfologiskt tillstånd i vattendrag		Måttlig	
Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	Industriella föroreningar	Bromerade difenyleter	Uppnår ej god	
	Tungmetaller	Kvicksilver och kvicksilverföreningar	Uppnår ej god	

Tabell 13. Grundvattenförekomsten Valboåsens status och bedömning

Vattenförekomst	Aktuell status	Kommentar
Valboåsen SE672058-610033	God kvantitativ status	Kvantitativ status bedöms vara god. Tillförlitligheten bedöms vara medel. Vattenleverantören Gästrikre Vatten AB bedömer att det finns risk att god kvantitativ status inte uppnås 2027 (se riskbedömning).
	God kemisk status	Kemisk status bedöms vara god. Tillförlitligheten bedöms vara låg. Det finns mätdata för alla parameter. Påverkansanalysen visar att det finns risk för en förorening med arsenik, dikloretan, kvicksilver, PAH, bly och trikloretan i en delar av förekomsten som inte representeras av mätningarna. Mer utredning i form av kontrollerande provtagning krävs. Utgångspunkt för att vända trend överskrider för PFAS11 och bekämpningsmedel.

# Checklista för dagvattenhantering inom kvartersmark för Västra Kungsbäck

För att säkerställa en hållbar och godkänd dagvattenhantering på kvartersmark har Gävle Kommun i samarbete med Gästrike Vatten tagit fram denna checklista. Checklistan riktar sig till fastighetsägare och aktörer som avser att köpa eller utveckla mark i området.

## Krav inför bygglovsansökan

Följande ska skickas in och godkännas av Enheten för Projekt och Exploatering, Tekniska förvaltningen, Gävle kommun, innan bygglovsansökan lämnas in:

1. Ifylld checklista för dagvattenhantering (se nedan)
2. Plan/ritning som visar dagvattensystemets utformning, inklusive:
  - Höjdsättningsplan
  - VA-plan för kvartersmark
  - Placering och utformning av dagvattenanläggningar, rinnvägar och anslutningar till kommunalt system.

## Grundläggande krav på dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen inom fastigheten ska uppfylla följande (med utgångspunkt från detaljplanens dagvattenutredning):

1. Genomsläpplig mark
  - Minst 15 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig för att dagvattnet ska kunna renas och fördröjas innan det leds vidare. Det krävs även marklov för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet
2. Fördröjningsvolym och rening
  - Dagvattenanläggningen ska ha en fördröjningsvolym som minst kan hantera 20 mm nederbörd från egen tomtmark. Huvudsyftet med detta är att rena dagvattnet. Avtappningen från anläggningen ska ske långsamt, med en tömningstid på minst 6–12 timmar, för att säkerställa en god reningseffekt.
3. Höjdsättning och avledning
  - Fastighetens höjdsättning ska anpassas så till vida att:
    - anslutning till det allmänna dagvattensystemet via anvisad förbindelsepunkt.
    - avrinning mot gata och/eller naturmark vid skyfall
      - För fastigheter längs E4:an ska särskild hänsyn tas till Trafikverkets anläggning (dike)
      - För de södra fastigheterna inom området ska särskild hänsyn tas till Salamanderdammen
4. Öppen dagvattenhantering
  - Fördröjning och hantering av dagvatten och skyfall ska ske genom öppna lösningar, helst vegetationstäckta för att bidra till rening  
Exempel på sådana lösningar är svackdiken, makadamdiken och växtbäddar

5. Oljeavskiljande åtgärder

- För trafikerade ytor ska åtgärder vidtas för att rena dagvatten från oljeföroreningar. Detta behöver inte vara en traditionell oljeavskiljare, utan naturbaserade lösningar kan användas, exempelvis vegetationsfilter eller gräsbeklädda ytor.

## Uppgifter att lämna in:

För att underlätta bedömningen och säkerställa att dagvattenlösningen uppfyller kraven, ska följande uppgifter lämnas in och redovisas.

### 1. Uppgifter att redovisa: markanvändning och dimensionering

För att säkerställa korrekt dimensionering av dagvattenlösningen ska följande uppgifter fyllas i och lämnas in:

Marktyp <i>Marktyper inom fastigheten, t.ex. tak, parkering, gata, grusplan</i>	Area för marktyp (ha)	Avrinningskoefficient för marktyp	Reducerad area (ha)	Dimensionerande flöde (l/s) <i>Se beräkningsstöd 1.</i>	Fördröjningsvolym (m <sup>3</sup> ). För 20 mm nederbörd. <i>Se beräkningsstöd 2</i>
Exempel: Tak	0,25	0,8	0,20	72 l/s	40 m <sup>3</sup>
<b>Summa</b>					

### Beräkningsstöd

1. Dimensionerande nedberbördsintensitet väljs utifrån dagvattnets rinntid (varaktighet). Regnintensiteten vid 20-årsregn och varaktighet 10 minuter är exempelvis 287 l/s, ha. Exempel: Dimensionerande flöde,  $Q_{dim} = 0,25 \text{ ha} \cdot 0,8 \cdot 287 \text{ l/s, ha} \cdot 1,25$  (klimatfaktor) = 72 l/s

Dimensionerande flöde beräknas med följande formel (Svensk Vatten 2016):

$$q_{dim} = A \cdot \varphi \cdot i(t_r) \cdot kf$$

Där

$q_{dim}$  = dimensionerande flöde [m<sup>3</sup>/s]

A = avrinningsområdets area [ha]

$\varphi$  = avrinningskoefficient [-]

$i(t_r)$  = dimensionerande nederbördsintensitet

kf = klimatfaktor

2. Fördröjningsvolymen beräknas utifrån reducerad area (d.v.s. area för marktypen \* avrinningskoefficient) inom fastigheten.  
Exempel: 20 mm \* 0,2 ha \* 10 = 40 m<sup>3</sup>. Obs! 20 mm motsvarar 20 l/m<sup>2</sup>, faktor 10 ger enhet m<sup>3</sup>

Summera samtliga marktyper för att redovisa total fördröjningsvolym och dimensionerade flöde

**1. Beskrivning av dagvattenlösning inom fastigheten:**

Beskriv nedan hur dagvatten hanteras inom fastigheten, inklusive vilka typer av dagvattenanläggningar som används, såsom regnbäddar eller svackdiken. Redogör för systemets placering och funktion samt hur dagvatten leds vidare till det kommunala dagvattensystemet

**2. Beskrivning av hur anläggningen uppfyller reningskraven, inklusive hur oljeavskiljning sker:**

Beskriv nedan hur anläggningen uppfyller reningskraven. Inkludera vilka reningsåtgärder som används, såsom oljeavskiljning eller naturbaserade lösningar, och ange vilka ytor som ansluts till respektive reningsanläggning. Redogör också för hur krav på tömningstid (6–12 timmar) och reningseffekt säkerställs.

**3. Beskrivning av skyfallshanteringen inom fastigheten:**

Visa ytliga avrinningsvägar inom fastigheten samt vilken bedömd utsläppspunkt skyfallsvattnet får utifrån planerad höjdsättning på fastigheten.