

Försäljning av fastigheten Björröd 1:209

22

2024KS215

Kommunstyrelsen

Datum  
2024-05-19

Diarienummer  
2024KS215 253

## Försäljning av fastigheten Björröd 1:209

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner *Köpekontrakt mellan Härryda kommun och BRA Framtid 43 AB.*

Kommunstyrelsen uppdrar åt plan- och exploateringschef att underteckna köpekontraktet och övriga till försäljningen tillhörande handlingar.

### Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen har under våren 2024 lagt ut fastigheten Björröd 1:209 för försäljning med ett fast pris om 6 960 000 kronor. Sex företag lämnade in ansökningar med olika verksamheter. Ansökningsprocessen innefattade att företagen besvarade flera frågor om sin planerade etablering. Efter utvärdering av ansökningarna föreslår förvaltningen att BRA Framtid 43 AB, nedan kallad BRA Framtid, ska få förvärva fastigheten.

BRA Framtid planerar att bygga en tvåplansbyggnad för lager, logistik, kontor och personalutrymmen på den obebyggda fastigheten som enligt gällande detaljplan är avsedd för industri, kontor och detaljhandel. De kommer att äga och förvalta fastigheten tillsammans med BROODS och Hans Andersson, med Svensk Cater AB som hyresgäst.

Svensk Cater är en rikstäckande restauranggrossist, grundad 1965, och har 16 lager över hela landet. Deras verksamhet innefattar hantering och distribution av livsmedel från internationella och lokala leverantörer, med fokus på närproducerade råvaror för att minska matsvinn och transportavstånd. Det strategiska läget nära Landvetter flygplats och Göteborg möter deras krav på tillgänglighet och god arbetsmiljö.

För närvarande har Svensk Cater en mindre etablering i Göteborg med ca 40 anställda och planerar att utöka med ytterligare 50 anställda i Björröd, med målet att inom fem år ha ca 80 anställda där.

Förvaltningen har upprättat ett förslag till köpekontrakt mellan kommunen och BRA Framtid 43 AB. Köpekontraktet innebär att kommunen överlåter fastigheten Björröd 1:209 om totalt 17 400 kvm för en köpeskilling på 6 960 000 kronor.

## **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse den 19 maj 2024
- Köpeavtal med bilagor
- Värdering
- Kommunstyrelsens beslut den 29 april 2020 § 182
- Kommunstyrelsens beslut den 14 december 2022 § 446

## **Ärendet**

### ***Bakgrund och tidigare beslut***

Kommunstyrelsen beslutade den 29 april 2020 § 182 att sälja del av fastigheten Björröd 1:191 till Turk Food Sweden AB, nedan kallad Turk Food. Fastigheten styckades av och fick fastighetsbeteckningen Björröd 1:209.

Den 14 december 2022 § 446 beslutade kommunstyrelsen att återköpa fastigheten från Turk Food. Beslutet togs då Turk Food inkommit med en begäran om att bli erbjuden annan mark för etablering alternativt häva köpet eftersom Turk Food, efter utförda undersökningar, ansett att fastigheten är olämplig för avsedd etablering. Efter att fastigheten åter blivit kommunal utförde förvaltningen geotekniska och markmiljötekniska utredningar för att undersöka fastighetens förutsättningar att bebyggas. Sammanfattningsvis visade utredningarna att marken är lämpad för byggnation.

### ***Försäljningsprocessen***

Förvaltningen har under våren 2024 lagt ut fastigheten Björröd 1:209 för försäljning på nytt. Förvaltningen beslutade att publicera försäljningen på kommunens hemsida med ett fast pris, där olika företag hade möjlighet att skicka in en ansökan om att få köpa fastigheten. Sista ansökningsdag var 25 februari 2024. Totalt inkom sex ansökningar från olika företag med varierande verksamheter.

I ansökningsprocessen fick företagen möjlighet att besvara flera punkter om sin planerade etablering. Företagen har i ansökan bland annat fått beskriva sin verksamhet, antalet arbetstillfällen och hur etableringen i kommunen och på fastigheten Björröd 1:209 skulle påverka verksamheten samt hur och när de tänkt att utföra byggnationen. Förvaltningen har utvärderat ansökningarna baserat på de inlämnade uppgifterna och genom kompletterande telefonsamtal och fysiska möten.

Bedömningen grundades på förståelsen för platsens förutsättningar, fullständig ansökan med eventuella kompletteringar, lämpligheten av föreslagen byggnation i förhållande till platsen, en tydlig och genomarbetad situationsplan som överensstämmer med gällande detaljplan, den planerade verksamhetens karaktär och attraktion för kommunen, skapandet av arbetstillfällen, att den tilltänka hyresgästen är känd och om den tänkta etableringen bidrar till att stärka kommunens näringsliv.

En slutlig bedömning gjordes utifrån en samlad värdering av inhämtade uppgifter om företagets verksamhet och förslag på etableringar, varpå förvaltningen har bedömt att ge BRA Framtid 43 AB, nedan kallad BRA Framtid, möjlighet att förvärva fastigheten och etablera sin tilltänka hyresgäst Svensk Cater AB, nedan kallad Svensk Cater, i området.

BRA Framtid valdes ut då företagets tänkta etablering förväntas stärka näringslivet i kommunen genom att tillföra en ny typ av verksamhet till området och att fler arbetstillfällen skapas. Detta skapar förutsättningar för invånarna att bo, leva och arbeta i kommunen, samtidigt som det bidrar till ökade skatteintäkter. Eftersom den planerade verksamheten ännu inte finns etablerad i kommunen, innebär varje ny anställning en direkt ökning av arbetstillfällen i kommunen.

I ansökan visade BRA Framtid även på en djup förståelse för platsens förutsättningar och en stark förmåga att kunna genomföra projektet. Företagets beskrivning i ansökningspunkterna var både omfattande och av hög kvalitet, vilket bidrog till förvaltningens beslut att ge BRA Framtid möjligheten att förvärva fastigheten.

BRA Framtid har för avsikt att upprätta en byggnad i två plan innehållande lager, logistik, kontor och personalutrymmen. Överlåtelsen avser ett område som är obebyggt och som enligt gällande detaljplan är avsett för industri, kontor och detaljhandel med skrymmande varor. BRA Framtid kommer tillsammans med BROODS och Hans Andersson att äga och förvalta fastigheten med Svensk Cater som hyresgäst.

### ***Hyresgästen, Svensk Cater***

Hyresgästen, Svensk Cater, är en rikstäckande restauranggrossist som grundades 1965 och har 16 lager från Luleå i norr till Malmö i söder. Verksamheten omfattar lager och distribution av livsmedel och deras arbete består av ett antal olika moment och uppgifter såsom att hantera och leverera råvaror till alla typer av kök. Svensk Cater erbjuder ett brett sortiment av produkter från internationellt kända varumärken i kombination med produkter från lokala producenter. Genom att prioritera närproducerade råvaror minskar Svensk Cater matsvinnet och undviker onödigt långa transporter, vilket gör deras verksamhet mer hållbar. Fastighetens strategiska läge med närhet till Landvetter flygplats och Göteborg uppfyller Svensk Caters krav på tillgänglighet och goda arbetsmiljö.

Idag har Svensk Cater en mindre etablering på Ringön i Göteborg med ca 40 anställda och företaget har fattat ett beslut om att expandera. De avser att utöka verksamheten med ytterligare ca 50 anställda vid etableringen i Björred och har som mål att inom fem år ha ökat antalet anställda till ca 80 inom verksamheten i Björred.

### ***Köpekontrakt***

Förvaltningen har upprättat ett förslag till köpekontrakt mellan BRA Framtid och Härryda kommun. Köpekontraktet innebär att kommunen

överlåter fastigheten Björröd 1:209 om totalt 17 400 kvm för en köpeskillning om 6 960 000 kronor.

Köpekontraktet gäller under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner detta och att köparen söker bygglov inom sex månader från avtalets tecknande.

Om byggnation inte påbörjats inom 18 månader efter tillträdesdagen har kommunen rätt att återköpa fastigheten om inget annat skriftligen överenskommit.

### ***Ekonomiska konsekvenser***

När kommunen sålde fastigheten år 2020 skedde det till en köpeskillning om ca 375 kr/kvm dvs 6 525 000 kronor. Köpeskillningen utgick från framtaget värdeutlåtande som konsultbolaget Svefa Ab tagit fram 2020, *Fastigheten Härryda Björröd 1:191 (del av)*, och baserades på ett bedömt marknadsvärde med Göteborgsregionen som referensmarknad samt utifrån fastighetens beskaffenhet och läge.

Värderingen från 2020 har legat som grund för bedömt marknadsvärde och framtagen köpeskillning, eftersom förvaltningen bedömt att marknadsvärdet inte har ökat i någon större utsträckning sedan 2020 på grund av rådande förutsättningar med räntor och efterfrågan på fastighetsmarknaden.

Utifrån den tidigare värderingen från 2020 tillsammans med en samlad bedömning av utförda utredningar om markens beskaffenhet samt med beaktande av en generell värdeökning på verksamhetsmark i kommunen och regionen, har förvaltningen tagit fram köpeskillningen utifrån ett bedömt marknadsvärde om ca 400 kr/kvm, dvs 6 960 000 kronor.

Förvaltningen har bedömt att det är skäligt att sälja fastigheten till ett fast pris för att i första hand fokusera på intressenternas vilja och förmåga att bebygga fastigheten på lämpligt sätt, med tanke på att tidigare köpare Turk Food Sweden AB inte förmått sig att fullfölja sin etablering. Därtill bedömer förvaltningen att tidigare värderingsunderlag och information om prisutvecklingen stödjer det angivna marknadsvärdet.

Försäljningen innebär inga kostnader för kommunen och bedöms inte påverka kommunens driftkostnader. Kommunen kommer genom försäljningen att få en intäkt om 6 960 000 kronor. Den föreslagna köpeskillningen innebär att förvaltningen får kostnadstäckning för de geotekniska och miljötekniska utredningarna som utförts.

Kommunen får en intäkt i form av plan- och bygglovsavgift när köparen ansöker om bygglov. Plan- och bygglovsavgiften baseras på den plan- och bygglovstaxa som Kommunen beslutat ska gälla vid tidpunkten för debiteringen.

Det föreslagna köpekontraktet innebär en viss ekonomisk risk för kommunen, vilket är om köpet blir ogiltigt och därmed upphävs.

## **Förvaltningens bedömning**

Förvaltningen bedömer att köpekontrakt ska tecknas mellan kommunen och BRA Framtid 43 AB. Avtalsvillkor enligt föreliggande förslag till köpekontrakt gällande försäljning av fastigheten Björröd 1:209 bedöms skäliga.

BRA Framtid 43 AB:s föreslagna etablering på fastigheten bedöms gynna det lokala näringslivet och bidra till fler arbetstillfällen i kommunen.

Förvaltningen bedömer att nytt värderingsunderlag inte behövs, då marknadsvärdet inte anses ha ökat i någon större utsträckning sedan 2020 på grund av rådande förutsättningar med räntor och efterfrågan på fastighetsmarknaden. Därav har förvaltningen bedömt att tidigare värderingsunderlag ska ligga som grund vid bedömning av marknadsvärdet samt vid framtagandet av ny köpeskillning.

Med hänsyn till marknadsvärdet från tidigare värdering från 2020, tillsammans med utförda utredningar om markens beskaffenhet och med beaktande av den generella värdeökningen på verksamhetsmark, bedömer förvaltningen att den framtagna köpeskillningen om 6 960 000 kronor utifrån ett bedömt marknadsvärde om ca 400 kr/kvm är skälig.

Förvaltningen bedömer även att det är skäligt att sälja fastigheten till ett fast pris. Därtill anser förvaltningen att tidigare värderingsunderlag och information om prisutvecklingen även stödjer det bedömda marknadsvärdet om ca 400 kr/kvm och den framtagna köpeskillningen om 6 960 000 kronor.

Louise Skålberg  
Samhällsbyggnadschef

Åsa Lindborg  
Plan- och exploateringschef

Mellan Härryda kommun, org.nr: 212000–1264, nedan kallad kommunen, ägare till fastigheten Härryda Björröd 1:209 och BRA Framtid 43 AB, org.nr: 559430–6432 nedan kallade köparen, träffas följande:

## KÖPEKONTRAKT

Kommunen överläter Fastigheten till Köparen i enlighet med de villkor som anges i detta köpekontrakt.

### 1 ÖVERLÅTELSE

Kommunen överläter till Köparen fastigheten Härryda Björröd 1:209. Ett fastighetsutdrag för fastigheten återfinns i **bilaga 1**.

### 2 KÖPESKILLING

Köparen ska till Kommunen erlägga en köpeskilling om totalt SEXMILJONERNIOHUNDRASEXTIOTUSEN (6 960 000 KRONOR).

### 3 HANDPENNING OCH BETALNING AV KÖPESKILLING

En handpenning om 348 000 kr ska erläggas i samband med att detta köpekontrakt undertecknas av Köparen. Kommunen fakturerar Köparen.

Köparen ska till Kommunen erlägga resterande del av Köpeskillingen, 6 612 000 kr, på nedan angiven tillträdesdag.

Om Köpeskillingen ej erlägges i rätt tid ska Köparen utge dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalt belopp tills betalning sker.

### 4 KÖPEBREV

På nedan angiven tillträdesdag, efter fullgjord betalning, ska Kommunen till Köparen överlämna undertecknat köpebrev.

### 5 TILLTRÄDESDAG

Tillträde till Fastigheten ska ske tre (3) veckor efter det att detta avtal har blivit giltigt enligt punkt 23.

### 6 ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG

Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår först på tillträdesdagen.

### 7 INTECKNINGAR

Kommunen garanterar att fastigheten säljs fri från penningsinteckningar och övriga inskrivningar.

## 8 BELASTNINGAR

### 8.1 Servitut

Köparen är medveten om att Fastigheten belastas av ett avtalsservitut för gång- och cykelbana, elkablar och transformatorstation, se **bilaga 2**. Servitutet är inskrivet i fastighetsregistret.

## 9 GATUKOSTNAD

Genom Köparens fullgörande av villkoren i detta köpekontrakt har Köparen fullgjort sina samtliga skyldigheter för Fastigheten vad avser gatukostnad enligt nu gällande detaljplan för Fastigheten.

Friskrivningen beträffande gatukostnader gäller dock inte ersättning för förbättringsarbeten på gata och annan allmän plats med därtill hörande anordningar inom detaljplaneområdet som framdeles kan komma att utföras och som inte kunnat förutses vid detta avtals upprättande.

## 10 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

VA-anläggningsavgift ingår ej i Köpeskillingen.

## 11 PLAN- OCH BYGGLOVSAVGIFT

Kostnad för plan- och bygglovsavgift ingår ej i Köpeskillingen.

Kommunen kommer senare att debitera Köparen plan- och bygglovsavgift och då enligt den taxa som Kommunen beslutat ska gälla vid tidpunkten för debiteringen.

## 12 ELANSLUTNING

Anslutningsavgift för el ingår ej i köpeskillingen.

För anvisande av anslutningspunkt för el ska Köparen kontakta ledningsägaren. Kostnad för anslutningsavgift för el betalas av Köparen direkt till ledningsägaren.

## 13 BYGGNADSSKYLDIGHET

Parterna är överens om att bygglovets ska i huvudsak stämma överens med den byggnation som köparen angivit, överenskommen byggnation redovisas i **bilaga 3**.

Om byggnation på Fastigheten inte har påbörjats arton (18) månader efter tillträdesdagen har Kommunen rätt att återköpa fastigheten om inte annat skriftligt överenskommit. Fastigheten återköpts i sådant fall för i punkt 3 andra stycket angivet belopp. Med påbörjad byggnation menas gjuten bottenplatta eller motsvarande.

Vid återköp av fastigheten har Köparen ingen rätt till ersättning för nedlagda kostnader.

## 14 DAGVATTENHANTERING

Det är Köparens ansvar att planera fastigheten och placera byggnaden så att problem med dagvatten inte uppstår på grund av olämpliga lutningar och/eller för lågt placerad byggnad.

Dagvatten ska omhändertas lokalt på kvartersmark i enlighet med Härryda Vatten och Avfall AB:s dagvattenstrategi. Omhändertagandet av dagvatten ombesörjs av Köparen.



## **15 SPRINKLERANLÄGGNING**

I det fall byggnad ska installeras med sprinklersystem ska sådant försörjas genom egen inom fastigheten placerad vattenreservoar. Sprinklersystem får ej anslutas direkt till Härryda Vatten och Avfall AB:s vattenledningar. Enstaka sprinklerhuvud får anslutas direkt efter vattenmätaren.

## **16 GEOTEKNIK, MARKMILJÖ M.M.**

I september 2023 tog Kommunen fram en geoteknisk och miljöteknisk utredning, **bilaga 4–6**. Utredningen identifierade en betydande mängd torv inom området, vilket kan kräva särskild hantering vid grundläggning och måste därför beaktas noggrant.

Kommunen reserverar sig för eventuella fel och brister i framtagna utredning, **bilaga 4–6**, och Köparen är medveten om att ytterligare geotekniska och miljötekniska utredningar kan behövas för att säkerställa avsedd byggnation inom fastigheten, vilket åligger Köparen att utföra.

## **17 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastigheten överläts i befintligt skick sådan den besiktigats av köparen.

Kommunen har tillhandahållit förköpsinformation som Köparen har tagit del av, såsom bland annat prospekt för Fastigheten, vilket har publicerats på Kommunens hemsida under våren 2024. Köparen ansvarar för att inhämta de tillstånd som krävs för avsedd byggnation.

## **18 INKOMSTER OCH UTGIFTER**

Inkomster av Fastigheten som belöper på tiden fram till tillträdesdagen tillfaller Kommunen, för tiden därefter tillfaller Köparen.

Utgifter fördelas på motsvarande sätt.

## **19 LAGFARTSKOSTNADER OCH SKATTER**

Kommunen svarar för skatter och samtliga avgifter som utgår för fastigheten som avser tiden fram till tillträdesdagen.

Köparen svarar för skatter och samtliga avgifter som utgår för fastigheten som avser tiden från och med tillträdesdagen.

Köparen ansöker om lagfart samt svarar för stämpelskatt och för övriga med köpet förenade kostnader med anledning av förvärvet.

## **20 SKADOR PÅ KOMMUNENS ANLÄGGNINGAR**

Köparen har ej rätt att utföra schaktningsarbeten eller dylikt utanför Fastigheten. För eventuella skador på gator, ledning eller annan anläggning, som förorsakas av Köparen eller av denne anlitad entreprenör eller personal, är Köparen ansvarig.

Fordon med s.k. larvfötter får ej framföras på gator. Det åligger Köparen att rensa gator från lerspill och dylikt som uppkommer vid transporter till och från området.

## **21 UPPLAG, UPPSTÄLLNING**

Köparen har ej rätt att nyttja Kommunens gata eller övrig mark för upplag eller uppställning.

## 22 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta köpekontrakt får inte utan skriftligt medgivande från chefen för sektorn för samhällsbyggnad överlåtas på annan.

## 23 VILLKOR

Detta avtal gäller enbart under förutsättning att

- a) Kommunstyrelsen i Härryda Kommun godkänner detta avtal genom beslut som får laga kraft
- b) Köparen sökt bygglov senast sex (6) månader efter avtalets tecknande.

Har Köparen inte sökt bygglov överensstämmande med **bilaga 3** inom angiven tid har Kommunen rätt att häva köpet. Om Kommunen häver köpet behåller Kommunen 100 000 kr av handpenningen.

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

Mölnlycke 2024 - -  
För Härryda kommun

Göteborg 2024-04-25  
BRA Framtid 43 AB

.....  
Adam Bove  
Mark- och exploateringschef

.....  
Magnus Andersson

Säljarens namnteckning bevitnas:

.....  
Magnus Riemer

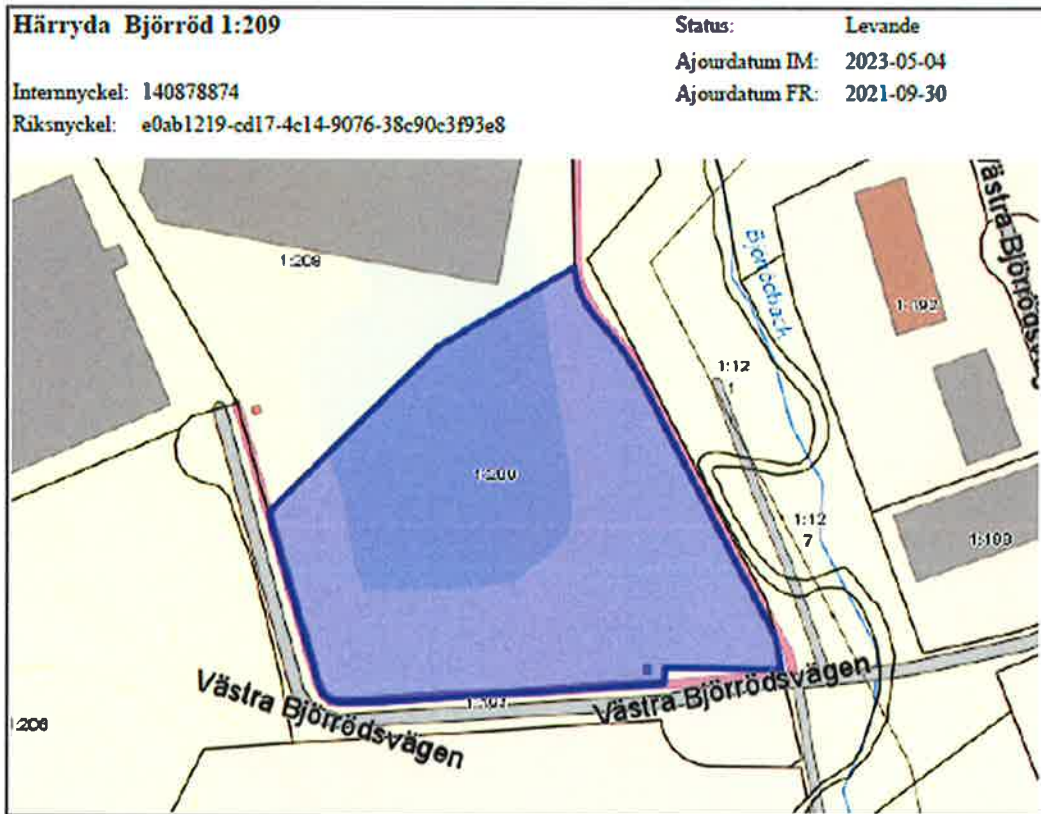
## Bilagor:

1. Fastighetsutdrag
2. Avtalsservitut för GC-väg, elkablar och transformatorstation.
3. Situationsplan
4. Geoteknisk och miljöteknisk utredning – PM Geoteknik
5. Geoteknisk och miljöteknisk utredning – PM Markmiljöundersökningar
6. Geoteknisk och miljöteknisk utredning – Markteknisk undersökningsrapport.

# Bilaga 1

## Fastighetsinformation

SOKIGO  
LENSODE GROUP



Anmärkning jordregistersocken m.fl.  
Socken: Landvetter

Tidigare beteckning (Uppgifter saknas)

### Ursprung

Fastighet  
Björrod 1:191 Härryda

Avregistrerad till (Uppgifter saknas)

### Adress

Gata/väg Västra Björrodsvägen 11 (Reserverad)	Kommundel Björrod
--	----------------------

### Areal

Total/Område	Landareal (Kvm)	Vattenareal (Kvm)	Totalareal (Kvm)
Totalt:	17397	0	17397
1	17397	0	17397

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning (Uppgifter saknas)

Samfällighetsförening (Uppgifter saknas)

### Åtgärder

Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
2020-09-29	1401-2020/41 (D/Vu)		
Åtgärder:	Avstyckning		



Avskild mark

(Uppgifter saknas)

Rättigheter

Län	Akt	Rättighetstyp	Status	Ändamål
O	<a href="#">D202100304300:1.1</a> (D;Vu)	Avtals servitut	Levande	GÅNGBANA, CYKELBANA
<b>Aktdetaljer</b>				
<i>Åtgärd Datum</i>	<i>Senast ändrad</i>	<i>Under ajouf</i>	<i>Karta och status</i>	
2021-07-08		N		
<i>Anmärkning/beskrivning:</i> GÅNGBANA, CYKELBANA				
<i>Förmån</i> <a href="#">Björöd L:191</a> Härryda				
<i>Last</i> <a href="#">Björöd L:209</a> Härryda				
Län	Akt	Rättighetstyp	Status	Ändamål
O	<a href="#">D202100304300:2.1</a> (D;Vu)	Avtals servitut	Levande	ELLEDNING
<b>Aktdetaljer</b>				
<i>Åtgärd Datum</i>	<i>Senast ändrad</i>	<i>Under ajouf</i>	<i>Karta och status</i>	
2021-07-08		N		
<i>Anmärkning/beskrivning:</i> ELLEDNING				
<i>Förmån</i> <a href="#">Huleback L:580</a> Härryda				
<i>Last</i> <a href="#">Björöd L:209</a> Härryda				

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

<b>Ändring av DP: BJÖRRÖDS INDUSTRIOMRÅDE, ÄNDRING 3</b>	
Akt:	<a href="#">1401-P182</a> (D;Vu)
Beslutsdatum:	2010-02-23
Laga kraft:	2010-03-20
Genomförandetid:	2010-03-21 till 2015-03-20
Senast ajourförd:	2023-07-05

Naturvårdsbestämmelser

<b>Vattenskyddsområde: RÅDASJÖN OCH NORRA LÅNGEVATTNET</b>	
Akt:	<a href="#">1401-P2023/1</a> (D;Vu)
Beslutsdatum:	2022-12-20
Laga kraft:	2022-12-20
Senast ajourförd:	2023-10-02

Taxering

Årtal/Taxår 2024/2023

<b>Taxeringsenhet: 742815-0</b>					
Uppgiftsår:	2021	Skattemynd/kontor:	1405	Areal i kvm:	17397
Taxeringsvärde tkr:	3131	Markvärde:	3131		
Typkod:	411 Industrienhet, tomtmark				
Beskrivning:	Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfästighet				
Industritillbehör:	Industritillbehör saknas	Enhet:	Normal enhet (utan samtaxering)		
<b>Taxerad ägare</b>					
Turk Food Sweden Ab		Box 36019			(FB)
		400 13 Göteborg			
Juridisk form:	Övriga aktieföretag				
Ägandetyper:		Andel:	1/1		
<b>Värderingsenheter</b>					



Typ: 80 Industrimark	Markvärde (tkr): 3131	VE id: 301673254
Yta byggrätt ovan mark (kvm):	Uppgift saknas	
Tomtareal (kvm):	17397	
Riktvärde byggrätt (kr/kvm):	Uppgift saknas	
Riktvärde tomtareal (kr/kvm):	180	
Klassificering av byggnadsrätt:	Uppgift saknas	
Riktvärdeområde:	1401155	
Justeringsorsak:	Uppgift saknas	
Basvärde före justering (tkr):	3131	

#### Lagfaren ägare

Härryda Kommun	435 80 Mölnlycke	(FB)
Namn enligt lagfart:	Härryda Kommun	
Aktnummer:	D-2023-00132465:1	Inskrivningsdatum: 2023-04-27
Köp(även transportköp)	2023-04-14	6525000 SEK
Juridisk form:	Kommuner	
Andel:	1/1	

**Tomträttsinnehavare** (Uppgifter saknas)

**Tidigare inskriven ägare** (Uppgifter saknas)

**Tomträttsupplåtelse** (Uppgifter saknas)

#### Byggnader

Husnr	Byggnadstyp	Byggnadsstatus	Senaste ajourföring
1	Samhällsfunktion	Gällande	20230427

- - - Listan slut - -



# Bilaga 2

Ö - 2021 - 150314310 - 2021 - 07 - 08 - 2



Avtal nr 12829-2021

## SERVITUTSAVTAL FÖR GÅNG- OCH CYKELBANA (GC-BANA) SAMT ELKABLAR MED TILLBEHÖR

### 1. PARTER, FÖRMÅN OCH LAST

Förmånsfastighet gc-bana Härryda Björröd 1:191	Härryda kommun, org.nr: 212000-1264 435 80 Mölnlycke
Förmånsfastighet elkabel Härryda Hulebäck 1:580	Härryda Energi AB, org.nr: 556026-3245 Kabelvägen 2, 435 80 Mölnlycke
Belastad fastighet Härryda Björröd 1:209	Turk Food Sweden AB, org.nr: 556944-9175 Box 36019, 400 13 Göteborg

### 2. SERVITUTSUPPLÄTELSE

#### a. Gc-bana

Förmånsfastigheten medges rätt att inom grönmarkerat område enligt kartbilaga 1 anlägga, behålla, underhålla samt reparera körbar gång- och cykelbana.

Förmånsfastigheten ansvarar för anläggande, drift och underhåll av gång- och cykelbanan.

#### b. Elkablar med tillbehör

Belastad fastighet medger ledningsägaren rätt att inom grönmarkerat område enligt kartbilaga 1 i erforderlig omfattning äga tillträde till egendomen för ledning, lyktstolpar och transformatorstations anläggande, tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse, varvid ledningsägaren har att i den mån detta kan ske utan väsentlig olägenhet, iakttä av fastighetsägaren givna anvisningar beträffande rätten att ta väg.

Fastighetsägaren får inte ändra markanvändningen, uppföra byggnad eller annan anläggning, anordna upplag eller liknande, så att ledningens bibehållande enligt vid varje tidpunkt gällande säkerhetsföreskrifter äventyras. Byggnad eller annan anläggning får inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 5 m från markkabeln. Enligt vid tidpunkten för detta avtals tecknande gällande säkerhetsföreskrifter får inte brännbar byggnadsdel eller upplag finnas närmare än 5 m från transformatorstation.

Fastighetsägaren får inte utan ledningsägarens i god tid inhämtade medgivande vidta åtgärd som kan medföra fara för ledningen eller som medför att ledningen kan vålla skada på person eller egendom. Exempel på sådan åtgärd är att fälla träd, spränga, gräva, schakta eller på annat

1 (2)

sätt ändra marknivån. Vid utförande av sådan åtgärd åligger det ledningsägaren att redovisa ledningens sträckning och att genom sakkunnig personal anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder.

### 3. ERSÄTTNING

För servitutsupplåtelser enligt punkt 2 ska Härryda kommun erlægga en ersättning om 43 700 kr till belastad fastighet.

Vid ändring eller upphävande av detta servitut ska ingen ersättning utgå till Björröd 1:209.

### 4. GILTIGHET

Detta avtal är giltigt först när det tecknats av alla parter.

### 5. INSKRIVNING

Detta servitutsavtal får inskrivas i fastighetsregistret av alla parter. Ägaren till förmånsfastigheten bekostar inskrivningskostnaden.

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Mölnlycke 2021-06-16  
För Härryda Björröd 1:191

.....  
Robin Axelsson  
Mark- och exploateringsingenjör

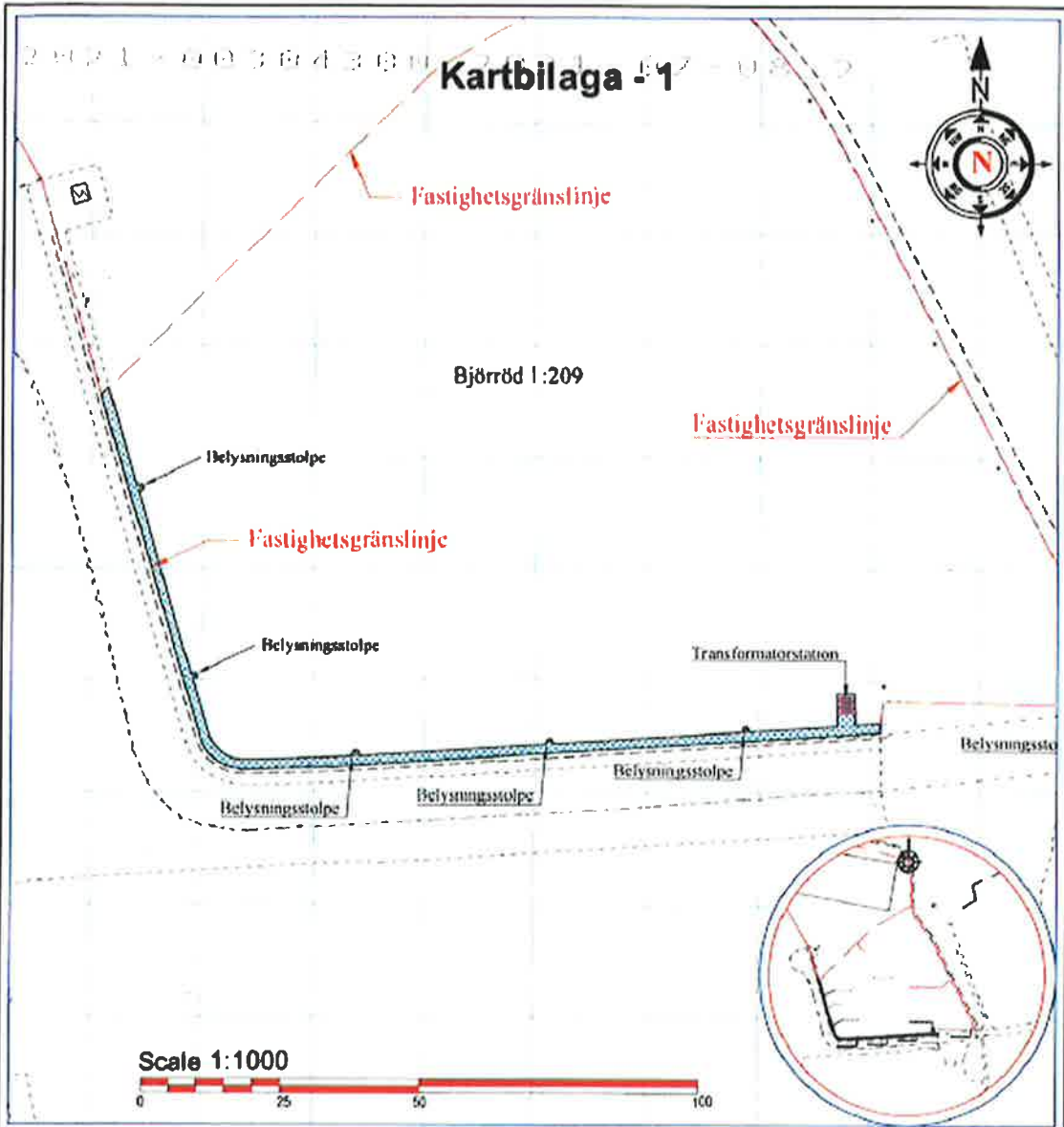
Göteborg 2021-  
För Härryda Björröd 1:209

.....  
Resat Duman

Mölnlycke 2021-06-22  
För Härryda Energi AB

.....  
Susanne Ernfridsson  
VD Härryda energi AB

.....  
Mahmut Duman



**RITNING**

Björröd 1:209  
 Ritning utförd: 2021-05-21

**Ari Samad**  
 Mättingsingenjör  
 M&I & GIS, Härryda kommun.  
 tel: 031-7246227  
 e-post: ari.samadkakamad@harryda.se

 **Area = 335,51 kvm.**

Koordinatsystem: SWEREF 99 12 00  
 Höjdsystem: RIF 2000  
 Skala: 1:1000



# Bilaga 3

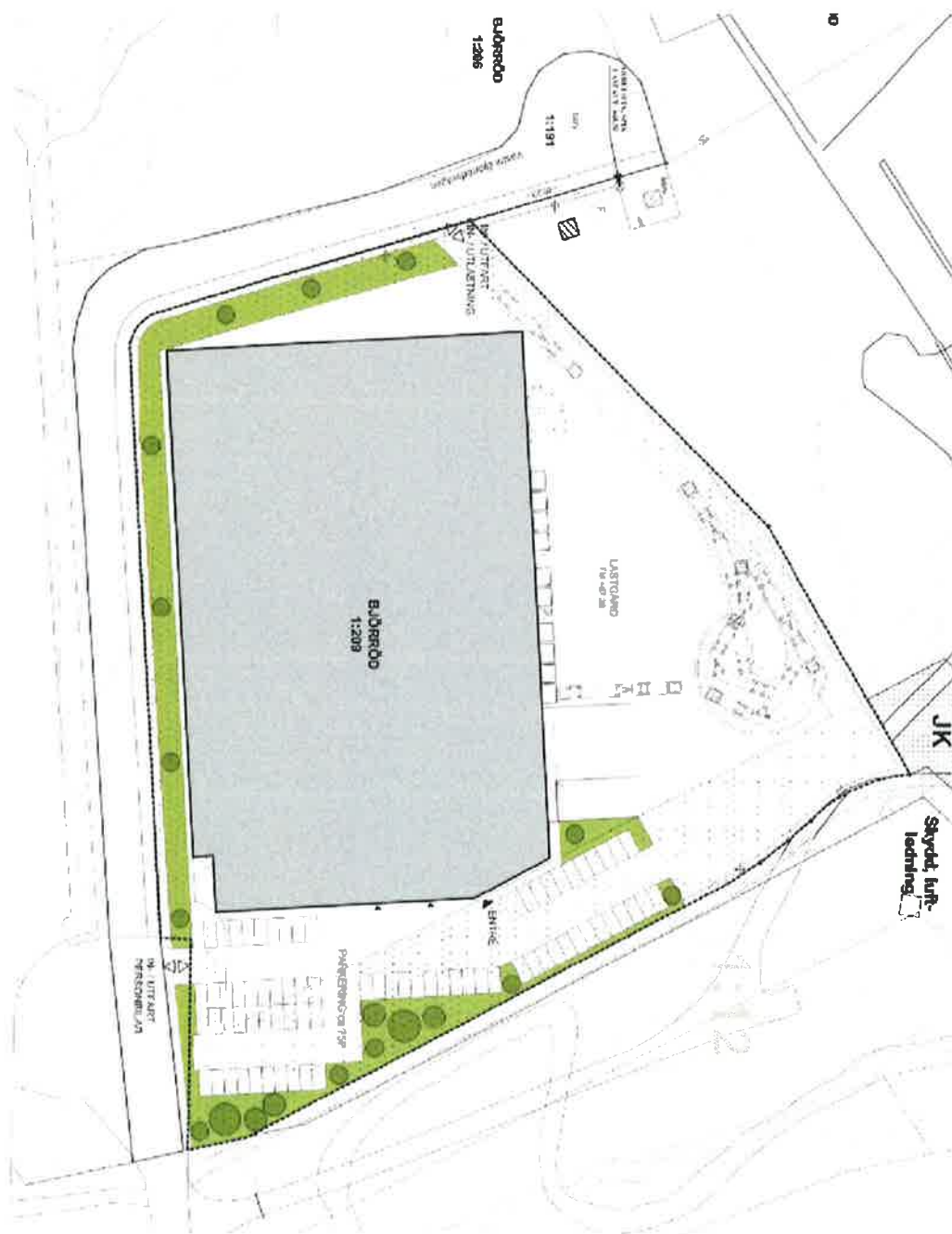
## Ysammansättning:

BYA 7710m<sup>2</sup>

BT A Plan 1: 7590m<sup>2</sup>

BT A Plan 2: 1020m<sup>2</sup> (exkl. teknik pl2)

Disponibel yta Plan 2: 1047m<sup>2</sup>



# Bilaga 4



## Björrod 1:209. Geoteknisk och miljöteknisk utredning

PM Geoteknik

Härryda kommun

15 september 2023



<b>Handläggare</b> Almoutassem Alkharouf, geoteknik	<b>Datum / Version</b> 2023-09-15 / 1.0
<b>Granskad av</b> Diego Bouzas, geoteknik	<b>Uppdragsledare</b> Jörgen Claesson
<b>Uppdragsnummer (Atkins)</b> 2014423	<b>Beställare</b> Härryda kommun

## Innehållsförteckning

Kapitel	Sida
1. Objekt	4
2. Syfte	4
3. Underlag	5
4. Styrande dokument	5
5. Geotekniska förhållanden	5
5.1 Topografi och markbeskaffenhet	5
5.2 Jordlagerbeskrivning	5
5.3 Hydrogeologiska förhållanden	5
5.4 Härledda egenskaper	6
6. Sättningsförhållanden	6
7. Dimensionering	7
7.1 Geoteknisk kategori och säkerhetsklass	7
7.2 Dimensionering	7
8. Rekommendationer	8
Bilaga 1 Spänningsdiagram	9
Bilaga 2 Sammanställning sjukhållfasthetsdiagram (valda cu)	10



## 1. Objekt

På uppdrag av Härryda kommun har Atkins Sverige AB utfört en geoteknisk och miljöteknisk utredning inom Björrod (Fastigheten 1:209), se figur 1.



Figur 1 Flygbild som visar undersökningsområde. Lantmäteriet 15-08-2023.

## 2. Syfte

Området består av torv/kärntorv och tidigare utförd provtagning har visat på föroreningar i ytliga torvlager. Kommunen önskar få en bättre bild av hur byggnation kan ske.

## 3. Underlag

Följande material har utgjort underlag för denna PM:

- Av Atkins utförda geotekniska undersökningar, redovisade i MUR/Geo, se kapitel 1.
- Av beställaren tillhandahållit underlag, bl a grundkarta.
- Geotekniska undersökning upprättade av Göteborgs förorter, 1973-09-11.
- PM beträffande detaljplan upprättade av Norconsult, 2009-12-18.

## 4. Styrande dokument

Denna PM ansluter till SS-EN 1997-1 med tillhörande nationell bilaga. Nedan uppräknade tillämpningsdokument har använts:

- IEG:s tillämpningsdokument Rapport 2:2009, Rev 1 "Stödkonstruktioner".
- Larsson, R. (2008), SGI Information 1 – Jords egenskaper.
- Skredkommissionen – Anvisningar för släntstabilitetsutredningar, rapport 3:95.
- Schakta Säkert, Säkerhet vid schaktning i jord, 2015, Svensk Byggtjänst.
- Trafikverkets tekniska krav för geokonstruktioner TK Geo 13.

## 5. Geotekniska förhållanden

### 5.1 Topografi och markbeskaffenhet

För detaljer avseende topografi, se planritning Plan\_01.

Marken inom utbredningsområdet har nivåer varierande mellan +66 och +67 i höjdsystem RH2000.

### 5.2 Jordlagerbeskrivning

Enligt utförda undersökningar utgörs jordlagren från markytan inom undersökningsområdet generellt av:

- Torv
- Lera
- Frktionsjord
- Berg

Torv har inom området påvisats med en mäktighet upp till ca 2,5–4,0 meter. Vattenkvoten varierar mellan ca 568 % och ca 787 %. Torven är lågförmultnad mellan 0,0–1,5 meter och är mellantorv mellan 1,5–3,0 meter.

Lera som underlagrar torven har en mäktighet upp till ca 10,5–16 meter. Vattenkvoten varierar mellan ca 30–43% och konfytrgränsen varierar mellan ca 32–52%. Leran är siltig.

CPT-sonderingar har stoppats på djupaste ca 19,0 meter då ej neddrivas normalt.

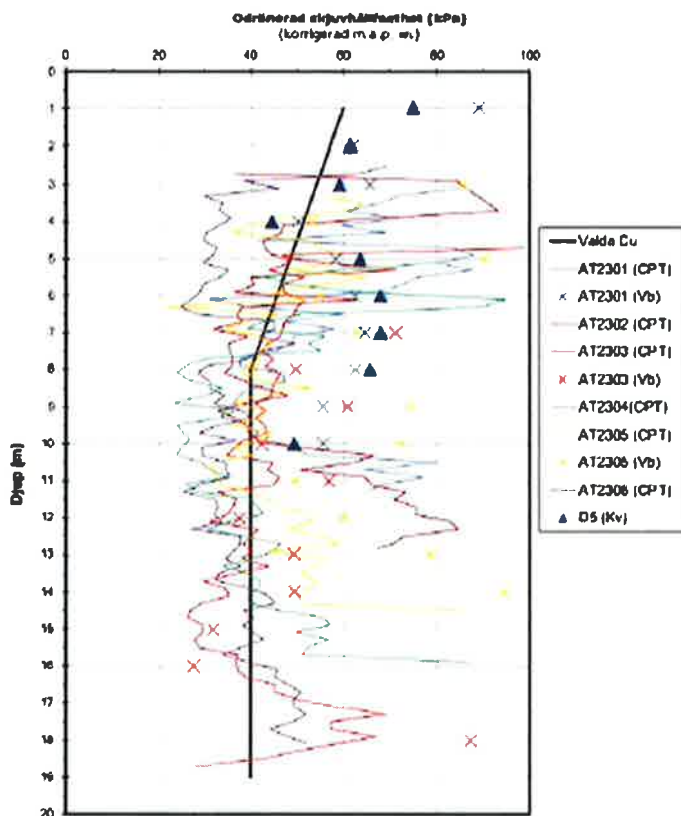
### 5.3 Hydrogeologiska förhållanden

Enligt utförda geotekniska sonderingar inom aktuellt område förekommer grundvatten i skruvprovtagningshål ca 1,0–1,3 meter på undersökt djup i jord. Grundvattennivån bedöms ligga högt och säsongsvist kan ligga över markytan.

## 5.4 Härledda egenskaper

Värden för lerans korrigerade odränerade skjuvhållfasthet har valts utifrån tidigare utförda undersökningar och bedömningar kompletterade med nu utförda undersökningar.

Lerans valda skjuvhållfasthet redovisas grafiskt i bilaga 2 och i diagrammet nedan.



Figur 2 Lerans valda skjuvhållfasthet.

Tabell 1 Valda härledda värden

Material	$c_u$ [kPa]
Lera 1	$60-2,86 \cdot z$
Lera 2 (till 19 m djup)	40

$z=0$  på nivån +1

## 6. Sättningsförhållanden

Enligt uppmätta värden från CRS-försök på prov från ostörd provtagning från tidigare undersökningar är leran i området överkonsoliderad.

Men hänsyn till krypsättningar vilket antas genom att multiplicera förkonsolideringstrycket med 0,8 (80%) kan leran antas överkonsoliderad.

## 7. Dimensionering

### 7.1. Geoteknisk kategori och säkerhetsklass

Dimensionering, utförande och kontroll av permanenta och temporära grundkonstruktioner skall ske i geoteknisk kategori 2 (GK 2). Grundkonstruktioner hänförs till säkerhetsklass SK 2.

### 7.2. Dimensionering

För dimensionering av schakt/stödskonstruktion skall följande valda härledda värden i Tabell 4 antas.

Tabell 2 – Materialparametrar för dimensionering av schakt/stödskonstruktioner

Jordlager	Materialegenskap	Valt värde	Karakteristiskt värde
Lera 1	Tunghet	$\gamma = 18 \text{ kN/m}^3$	Samma som valt värde
	Effektiv tunghet under gvy	$\gamma' = 8 \text{ kN/m}^3$	
	Odränerad skjuvhållfasthet (korrigerad)	$c = 60 - 2,86 \cdot z$ , där $z = 0$ på djup 1 m	Bestäms bl.a. m.h.t. brotttyp och konstruktion utifrån omräkningsfaktor $\eta$
	Frktionsvinkel (dränerad analys)	$\phi' = 30^\circ$	Samma som valt värde
Lera 2 (till 19 m djup)	Tunghet	$\gamma = 18 \text{ kN/m}^3$	Samma som valt värde
	Effektiv tunghet under gvy	$\gamma' = 8 \text{ kN/m}^3$	
	Odränerad skjuvhållfasthet (korrigerad)	40 kPa	Bestäms bl.a. m.h.t. brotttyp och konstruktion utifrån omräkningsfaktor $\eta$
	Frktionsvinkel (dränerad analys)	$\phi' = 30^\circ$	Samma som valt värde



## 8. Rekommendationer

Stabiliteten är tillfredställande då nivåskillnaden är liten i området. När exakta läget av planerade byggnader är bestämda skall den lokala stabiliteten nära Björrodsbäcken utredas i projekteringsskede.

Torv har inom området påvisats med en mäktighet upp till ca 2,5–4,0 meter. Torven och de andra organiska jordarna skall först schaktas bort och ersättas med packad friktionsjord före grundläggning av byggnader. Stabiliteten skall kontrolleras m.h.t. stora schakter i torven eller tillfälliga spont skall installeras samt bottenuppträckning skall undersökas i projekteringsskede.

Byggnader inklusive marklaster upptill ca 40 kPa bedöms kunna grundläggas med platta på mark.

Byggnader med större belastningar än 2-våningsbyggnader (ca 20 kPa) skall ej grundläggas med platta på mark då uppfyllnader i schakten av torvlager (ca 3–4 m mäktighet) med friktionsmaterial sker en överlast på ca 20 kPa.

Observera att den angivna belastningen ej får överskridas av de sammanlagda lasterna från eventuell uppfyllnad, grundvattensänkning etc. Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning bör ej utföras.

Det skall antas att grundvattnet ligger ca 0–0,5 m under markytan för dimensionering av grundläggningen.

Byggnader med större belastningar eller sättningsskänsliga byggnadsverk skall grundläggas med pålar.

När exakta läget av planerade byggnader är bestämda rekommenderas att kompletterande geoteknisk undersökning utförs i projekteringsskedet.

Nya labbundersökningar med kolv-provtagningar och CRS-försök analys rekommenderas i projekteringsskedet då den tidigare undersökningen utfördes under 1975.

Förutsättningar för dimensionering framgår av avsnitt 7. Dimensioneringsförutsättningar.

Packad fyllning utförs enligt AMA Anläggning 23.



# Bilaga 5



## Björrod 1:209. Geoteknisk och miljöteknisk utredning

PM Markmiljöundersökningar

Härryda kommun



Handläggare Carl-Johan Dekker, Miljö	Datum / Version 2023-11-03 / 1.1
Granskad av Jörgen Claesson	Uppdragsledare Jörgen Claesson
Uppdragsnummer (Atkins) 2014423	Beställare Härryda kommun



## Innehållsförteckning

Kapitel	Sida
<b>1. Objekt</b>	<b>3</b>
<b>2. Syfte</b>	<b>3</b>
<b>3. Underlag</b>	<b>3</b>
<b>4. Historia, naturmiljö och kulturmiljö</b>	<b>4</b>
<b>5. Mark, geologi och vatten</b>	<b>4</b>
<b>6. Tidigare undersökningar</b>	<b>5</b>
<b>7. Provtagning och analyser</b>	<b>5</b>
<b>8. Bedömningsgrunder</b>	<b>8</b>
<b>9. Resultat och förenklad riskbedömning</b>	<b>8</b>
9.1. Resultat handgrävd provtagning	8
9.2. Resultat provtagning med borrhandsvagn	9
9.3. Resultat från tidigare undersökning	10
<b>10. Diskussion</b>	<b>11</b>
<b>11. Referenser</b>	<b>12</b>
<b>12. Bilagor</b>	<b>13</b>

## 1. Objekt

På uppdrag av Härryda kommun har Atkins Sverige AB utfört en geoteknisk och miljöteknisk utredning inom Björöd (Fastigheten 1:209), se figur 1.



Figur 1 Flygbild som visar utredningsområdet. Lantmäteriet 15-08-2023.

## 2. Syfte

Området består av torv/kärrtorv och tidigare utförd provtagning har visat förhöjda halter av föroreningar i yttiga torvlagre. Detta PM syftar till att sammanställa resultat från nu genomförda miljötekniska undersökningar och jämföra mot tidigare undersökningar. Syftet med undersökningarna är att tydliggöra de miljötekniska förhållandena inför försäljning av fastigheten.

## 3. Underlag

Följande material har utgjort underlag för detta PM:

- Av Atkins utförda geotekniska undersökningar, redovisade i Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik/Markmiljö MUR, 2023-09-15.
- Av beställaren tillhandahållet underlag, grundkarta.
- Tidigare utförd markmiljöundersökning av Ecosure AB, 2021-09-15.
- Lantmäteriet, 2023.



- Länsstyrelsens EBH-karta, 2023.
- Skyddad natur, 2023.
- Artportalen, 2023.

## 4. Historia, naturmiljö och kulturmiljö

Fastigheten ligger inom ett industriområde. Enligt lantmäteriets historiska ortofoton från 1960 och 1975 syns inte några tidigare verksamheter eller bostäder, endast skogs och åkermark inom och runtom det planerade arbetsområdet.

Potentiella eller påvisade förorenade områden finns inte noterade på Länsstyrelsens EBH-karta.

Fastigheten ligger inom vattenskyddsområdet Rådasjön och Norra Långevattnet. I närområdet har mindre vattensalamander rapporterats i SLU:s artportal. Andra natur- eller andra kulturmiljöintressen finns inte noterade i Naturvårdsverkets kartverktyg Skyddad natur.

## 5. Mark, geologi och vatten

Fastigheten består framför allt av björksly som varierar mellan 1–3 meter i höjd. Stundvis är björkbeståndet gles och gläntor förekommer. I mitten av området är det öppen mark vars vegetation varierar mellan olika gräs, ljung och andra mindre buskar.

Enligt utförda undersökningar utgörs jordlagren från markytan inom undersökningsområdet generellt av:

- Torv
- Lera
- Friktionsjord
- Berg

Torv har inom området påvisats med en mäktighet upp till ca 2,5–4,0 meter. Torven är lågförmultnad (nästan eller helt förmultnad) mellan 0,0–1,5 meter och är mellantorv (lätt till måttligt förmultnad) mellan 1,5–3,0 meter.

Lera som underlagrar torven har en mäktighet upp till ca 10,5–16 meter. Leran är siltig.

Grundvatten förekommer på ca 1,0–1,3 meters djup.

## 6. Tidigare undersökningar

Tidigare markmiljöundersökningar har utförts av Ecosure AB 2021-09-15.

Sammanlagt togs 14 prover från 14 provpunkter som analyserats separat. Där ytan var hårdgjord togs prover från 0,5m. Resterande prov togs från 1,5m, se bilaga 2. Provtagningsmetod framgår inte av rapporten.

Analysprotokoll innehåller fler analyserade metaller än vad som redovisas i resultattabell. Grund till valet av redovisade metaller i resultatsammanställningen framgår ej av rapporten. Kvicksilver saknar analysresultat.

Rapporteringsgränsen för ett flertal analyser är förhöjd på grund av för låg torrsubstans i analyserade prover.

Därför behövdes kompletterande undersökning för att avgöra om halterna för arsenik, kadmium och aromater >C10-C16 ligger under MKM. Förhöjda halter av Alifater >C16-C35 har rapporterats.

Arsenik, kadmium, alifater >C16-C35 och aromater >C10-C16 ligger över KM men under MKM. Resterande halter för övriga ämnen ligger under KM. Observera att gulmarkerade resultat för parametrarna arsenik, kadmium och aromater >C10-C16 har klassats efter lägsta detektionsgräns och att faktiska halter inte är kända.

På grund av detta bedömdes det behövas en kompletterande undersökning.

## 7. Provtagning och analyser

### Handgrävd provtagning 5 juli 2023

Markmiljöundersökningen utfördes vid två tillfällen. Den första undersökningen utfördes den 5 juli 2023 av Atkins Sverige AB. Jordprover uttogs för hand med spade. Undersökningen utfördes i 3 punkter betecknade 23AT01 (P5), 23AT02 (P6) och 23AT03 (P15). Provpunkternas placering framgår av figur 2. Figur 2 representerar tidigare provtagningsplan från Ecosure AB. Samma provpunkter användes av provtagning utförd av Atkins Sverige AB men hade en annan detektionsgräns i analyserna. Provuttag genomfördes genom uttag av två samlingsprover per punkt, ned till 0,8 meter. Varje prov utgjordes av ett samlingsprov från 20 delprover. Proverna förpackades i separata diffusionstäta påsar erhållna från laboratoriet. Engångshandskar byttes mellan varje halv meter och mellan varje provpunkt för att minimera kontaminering mellan provpunkter och prover. Spade för grävning rengjordes mekaniskt mellan varje provpunkt samt provtagnings spade rengjordes mekaniskt mellan varje provuttag.

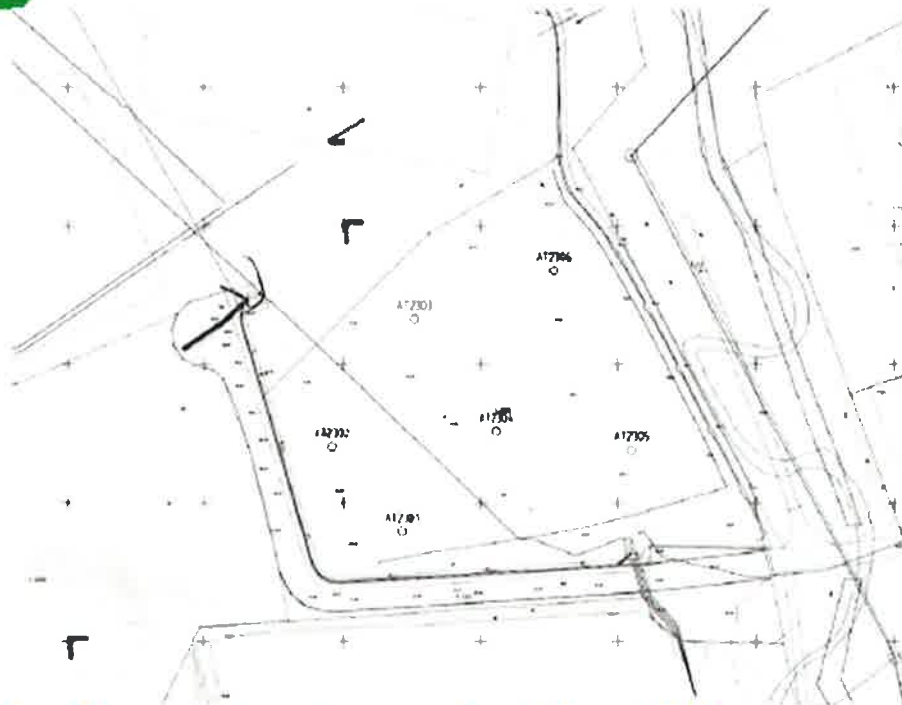
Jordprover har skickats in till analys till ALS Scandinavia AB. Prover från 0–0,5 meter analyserades och prover från 0,5-0,8 sparades på laboratorium. Laboratorieundersökningar har omfattat analys av metaller, alifatiska och aromatiska kolväten och totalt organiskt kol (TOC).



Figur 2 Provtagningsplan som visar de handgrävda provpunkterna från 5 juli 2023. Notera att senare provtagning 16 augusti 2023 har samma namn på provpunkterna men att dessa har andra lägen än de handgrävda proverna 5 juli 2023.

### Provtagning med borrhandsvagn 16 augusti 2023

Kompletterande undersökningen utfördes den 16 augusti 2023 av Atkins Sverige AB tillsammans med DanMag Entreprenad AB i samband med de geotekniska undersökningarna. Jordprover uttogs med jordskruv på borrhandsvagn. Undersökning har utförts i 4 punkter markerade AT2301, AT2303, AT2304 och AT2306. Provpunkternas markering framgår i figur 3. Provtagning genomfördes genom uttag av prover varje halvmetr ned till 1,5–2 meter. Totalt uttogs 13 jordprover.



Figur 3 Provtagningsplan som visar provpunkterna från 16 augusti 2023.

Proverna förpackades i separata diffusionstäta påsar erhållna från laboratoriet. Engångshandskar byttes mellan varje halv meter och mellan varje provpunkt för att minimera kontaminering mellan provpunkter och prover. Provtagningsutrustning rengjordes mekaniskt mellan varje provuttag.

Jordprover har skickats in till analys till ALS Scandinavia AB. 13 jordprover har analyserats för metaller, alifatiska och aromatiska kolväten och totalt organiskt kol (TOC).

Samtliga resultat från laboratoriet redovisas i bilaga 1.



## 8. Bedömningsgrunder

### MRR

Naturvårdsverkets handbok 2010:1 om återvinning av avfall i anläggningsarbeten är tänkt att fungera som stöd för användning av schaktmassor. I handboken anges haltnivåer för MRR (mindre än ringa risk). Haltnivåer finns för metaller men inte för bland annat PAH (polycykliska aromatiska kolväten) eller för alifatiska och aromatiska kolväten (Naturvårdsverket, 2010).

### KM och MKM

Naturvårdsverkets generella riktvärden beaktar risker för människors hälsa och för miljön. Riktvärden finns för två olika slags markanvändning (Naturvårdsverket, 2009):

- KM (Känslig markanvändning) där markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Alla grupper av människor (barn, vuxna, äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid. De flesta markecosystem samt grundvatten och ytvatten skyddas.
- MKM (Mindre känslig markanvändning) där markkvaliteten begränsar val av markanvändning till t.ex. kontor, industrier eller vägar. Vegetation kan etableras och djur tillfälligt vistas i området. Grundvatten på ett avstånd av cirka 200 meter samt ytvatten skyddas.

### Farligt avfall

Avfall Sverige har tagit fram riktvärden för att klassificering av avfall som bland annat farligt avfall. Farligt avfall är kraftigt förorenade massor. Om misstänkt eller konstaterat farligt avfall förekommer ska massorna hanteras med skyddsåtgärder som gäller för farligt avfall.

## 9. Resultat och förenklad riskbedömning

### 9.1. Resultat handgrävd provtagning

Resultaten från de handgrävda proverna visar på halter av kvicksilver och alifater (>C16-C35) överstigande riktvärde för KM (>KM- <MKM) i den första halv meter i analyserade prover med undantag av prov 23AT03. I 23AT03 rapporterades halter av alifater överstigande MKM, se figur 4.

Resultaten från kompletterande provtagning visar att alifater (>C16-C35) överstiger riktvärde för KM i prov 23AT04 och 23AT06. Utöver dessa ligger värden från samtliga ämnen under KM.

Det bekräftar tidigare (Ecosure AB) resultat som påvisade förhöjda halter av alifater (>C16-C35) i utbredningsområdet.





Prova	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12	P13	P14	P15	P16	Medel (medelv)	MSD (MSD)	MSD (MSD)	MSD (MSD)	MSD (MSD)
Provtagningsdjup	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0					
Provtagningsdjup 15, 00, 30	2021-06-15	2021-06-15	2021-06-15	2021-06-15	2021-06-15	2021-06-15	2021-06-15	2021-06-15	2021-06-15	2021-06-15	2021-06-15	2021-06-15	2021-06-15	2021-06-15	2021-06-15	2021-06-15					
<b>Metaller</b>																					
Asvikt As	mg/kg	2.7	2.8	3.1	3.5	2.1	3.2	3.1	3.3	3.6	4.0	2.5	3.8	3.5	3.0	3.0	4.0	10.0	10.0	25.0	10.0
Kadmium Cd	mg/kg	0.06	0.06	0.05	0.06	0.07	0.07	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
Krom total Cr	mg/kg	24	26	26	32	25	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
Koppar Cu	mg/kg	2.1	3.1	2.0	3.8	2.3	4.8	3.6	4.5	2.7	4.2	4.8	3.5	4.7	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
Kvicksilver Hg	mg/kg	0.4	0.9	0.9	0.9	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
Nickel Ni	mg/kg	0.7	2.0	0.4	1.1	0.4	1.2	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Se, Pb	mg/kg	0.3	0.9	0.3	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Zink Zn	mg/kg	0.0	7.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Organiska mjölnäringsämnen: Alifater, aromater och polycykliska kolväten</b>																					
Alifater <C16-C35	mg/kg	1.0	0.9	0.8	0.8	0.7	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Aromater <C16-C35	mg/kg	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Polycykliska kolväten <C16-C35	mg/kg	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Alifater <C16-C35	mg/kg	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Aromater <C16-C35	mg/kg	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Polycykliska kolväten <C16-C35	mg/kg	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Figur 6 Ecosure AB analysresultat, färgade utifrån Atkins Sverige AB standard resultatredovisning.

## 10. Diskussion

De förhöjda värdena av kvicksilver förmodas komma från nederbörd av regn och luftburna partiklar som sedan fastlagts ytligt i torven. Utan tidigare kunskap om markhistoriken är det svårt att säga exakt vad som ger dessa resultat. Kompletterande provtagning har inte påvisat förhöjda halter av kvicksilver trots ett avsevärt större antal prover. Sammantaget bedöms därför förorening av kvicksilver vara försumbar och begränsad till helt ytligt i torven på platsen.

De förhöjda halterna av alifater >C16-C35 beror med stor sannolikhet på att de första fyra metrarna av jorden i området består av torv. Torv är organiskt material (växtdelar) som på grund av brist på syre inte är fullt nedbrutna. Dessa är ett resultat av att analysmetoden för denna grupp av ämnen inte skiljer oljekolväten från liknande kolväten i organiskt material i jorden. Analysmetoden är anpassad för jord och den höga mängden vatten i torven orsakar störningar i analys säkerheten vilket höjer detektionsgränserna.

Då Atkins Sverige ABs undersökning visat att massorna inte är förorenade så kan massorna hanteras som sådana. Dock kan massornas höga mängd organiskt material (torv) samt att massorna är blöta innebära extra kostnad vid hantering hos mottagningsanläggning.



## 11. Referenser

Artportalen, 2023. Hämtad 2023-09-18 från [Pnckkarta - Artportalen](#)

EBH-Karta, 2023. Hämtad 2023-09-18 från [EBH-kartan \(lansstyrelsen.se\)](#)

Fornsök, 2023. Hämtad 2023-09-18 från [Fornsök \(raa.se\)](#)

Min karta, lantmateriet, 2023. Hämtad 2023-09-18 från [Min Karta \(lantmateriet.se\)](#)

Riktvärden för förorenad mark. Hämtad 2023-09-22 från [Riktvärden för förorenad mark \(naturvardsverket.se\)](#)

Skyddad natur, 2023. Hämtad 2023-09-18 från [Skyddad natur \(naturvardsverket.se\)](#)

## 12. Bilagor

Bilaga 1: Analysresultat ALS

Bilaga 2: Provtagning Ecosure, 2021-09-15

# Bilaga 6



## Björrod 1:209. Geoteknisk och miljöteknisk utredning

**Markteknisk  
undersökningsrapport/Geoteknik/Markmiljö MUR**

Härryda kommun

15 september 2023



Handläggare Aimoutassem Alkharouf, geoteknik Carl-Johan Dekker, miljöteknik	Datum / Version 2023-09-15 / 1.0
Granskad av Diego Bouzas, geoteknik	Uppdragsledare Jörgen Claesson
Uppdragsnummer (Atkins) 2014423	Beställare Härryda kommun





## Innehållsförteckning

Kapitel	Sida
<b>1. Uppdrag</b>	<b>4</b>
<b>2. Objektbeskrivning</b>	<b>5</b>
<b>3. Underlag</b>	<b>6</b>
<b>4. Styrande dokument</b>	<b>6</b>
<b>5. Utsättning / Inmätning</b>	<b>6</b>
<b>6. Befintliga förhållanden</b>	<b>7</b>
6.1. Topografi och markbeskaffenhet	7
<b>7. Utförda fältundersökningar</b>	<b>7</b>
7.1. Geoteknik	7
7.2. Miljö	7
<b>8. Laboratorieundersökningar</b>	<b>8</b>
8.1. Geoteknik	8
8.2. Miljö	8
<b>9. Hydrogeologiska undersökningar</b>	<b>8</b>
<b>10. Härledda värden</b>	<b>9</b>
10.1. Hållfasthetsegenskaper	9
<b>11. Redovisning av fältundersökningar</b>	<b>10</b>
11.1. Bilagor	10
11.2. Ritningar	10



# 1. Uppdrag

På uppdrag av Härryda kommun har Atkins Sverige AB utfört en geoteknisk- och miljöteknisk utredning inom fastigheten Björrod 1:209, Härryda kommun, se figur 1.

Syftet med undersökningen är att tydliggöra de geotekniska- och miljötekniska förhållandena inför försäljning av fastigheten.

Området består av torv/kärntorv och tidigare utförd provtagning har visat på föroreningar i ytliga torvlager.



Figur 1 Översiktbild med det ungefärliga undersökningsområdet markerat med rött. Bild ©Lantmäteriet 2023

## 2. Objektbeskrivning

Härryda kommun avser att försälja fastigheten Björrod 1:209. Fastigheten är belägen i Björrods industriområde och är fastighetsbildad i enlighet med gällande detaljplan. Fastigheten avgränsas av industrbyggnader i nordväst och Västra Björrodsvägen i sydost, se figur 2.



Figur 2 Flygbild som visar undersökningsområde. Lantmäteriet 22-08-2023.

## 3. Underlag

Underlaget för denna geotekniska- och markmiljötekniska undersökning har varit följande:

- /1/ Ledningssamordning genom Ledningskollen, framtagen av Atkins.
- /2/ Grundkarta i DGW-format, erhållen av Häryda kommun.
- /3/ SGU:s jorddjups- och jordartskartor.
- /4/ Lantmäteriet kartvisare.
- /5/ Modellfiler för projekterade anläggningar i plan och profil, framtagna av Atkins.

## 4. Styrande dokument

Denna rapport ansluter till SS-EN 1997-1:2005 samt SS-EN 1997-2:2007 med tillhörande bilagor. Styrande dokument och standarder för utförd undersökning redovisas i Tabell 1.

Tabell 1 Styrande dokument och standarder för utförd undersökning.

Typ	Styrande dokument eller standard
Beteckningssystem	SGF/BGS Beteckningssystem för geotekniska utredningar, version 2001:2 – <a href="http://www.sgf.net">www.sgf.net</a>
Fälthandboken	AMA Anläggning 23 SGF Rapport 1:2013, Geoteknisk fälthandbok SGF Rapport 2:2013, Fälthandbok – undersökningar av förorenade områden SS-EN ISO 22475-1 (Provtagning i jord)
Tekniska krav och råd	TDOK 2013:0667 (TK Geo 13) OCH TDOK 2013:0668 (TR Geo 13)

Tabell 2 Laboratorieundersökningar undersökningar.

Laboratoriearbete	Styrande dokument eller standard
Klassificering	SS-EN ISO 14688-1:2002 & SS-EN ISO 14688-2:2004 samt BFR T21:1982
Vattenkvot	SS 027116, utgåva 3
Konflyttgräns	SS 027120, utgåva 2

## 5. Utsättning / Inmätning

Utsättning och inmätning av undersökningspunkter har utförts av DanMag Entreprenad AB med GNSS-mätning (GPS) med nätverks-RTK i mät klass B enligt SGF:s Fälthandbok.

Koordinatsystem: SWEREF 99 12 00

Höjdsystem: RH 2000

## 6. Befintliga förhållanden

### 6.1. Topografi och markbeskaffenhet

För detaljer avseende topografi, se planritning PLAN\_01.

Topografen i det tilltänkta området kan beskrivas som låglänt och flack. Marknivån i området ligger mellan +66 och +68. Den i dagsläget obebyggd området består av gräs och buskar. Undersökningsområdet ligger inom ett industriområde som utgörs flera industribyggnader.

## 7. Utförda fältundersökningar

### 7.1. Geoteknik

Fältarbetet utfördes under perioden 14 augusti till 16 augusti 2023 av DanMag Entreprenad AB. Undersökningen har utförts med fältutrustning monterad på borrhavn. Se Bilaga 1, Fältrapport.

Undersökningen omfattade 6 undersökningspunkter enligt följande:

- Upptagning av störda prover med skruvprovtagare (Skr) i 4 undersökningspunkter för okulär jordartsbedömning.
- Vingförsök för bestämning av lerans odränerade skjuvhållfasthet i 3 undersökningspunkter.
- CPT-sondering för bedömning av jordlagrens fasthet samt förekomst av ev. skikt i 6 undersökningspunkter.

### 7.2. Miljö

Markmiljöundersökningen utfördes vid två tillfällen. Den första undersökningen utfördes den 5 juli 2023 av Atkins Sverige AB. Jordprover uttogs för hand med spade. Undersökningen utfördes i 3 punkter betecknade 23AT01 (P5), 23AT02 (P6) och 23AT03 (P15). Provpunkternas placering framgår av Provtagning Ecosure från 2021-09-15, se bilaga 9. Provvuttag genomfördes genom uttag av prover varje halvmeter ned till 0,8 meter. Totalt uttogs 6 samlingsprover prover från 0–0,8 meter. Varje prov utgjordes av ett samlingsprov från 20 delprover. Prover från 0–0,5 meter analyserades på laboratorium. En fältrapport har upprättats för varje provpunkt och redovisas i bilaga 7. Vid eventuell synlig förorening eller annan avvikelse har detta noterats.

Provena förpackades i separata diffusionstäta påsar erhållna från laboratoriet. Engångshandskar byttes mellan varje halv meter och mellan varje provpunkt för att minimera kontaminering mellan provpunkter och prover. Spade för grävning rengjordes mekaniskt mellan varje provpunkt samt provtagnings spade rengjordes mekaniskt mellan varje provuttag.

Den andra undersökningen utfördes den 16 augusti 2023 av Atkins Sverige AB tillsammans med DanMag Entreprenad AB i samband med de geotekniska provtagningarna. Jordprover uttogs med jordskriv på borrhavn. Undersökning har utförts i 4 punkter markerade 23AT01, 23AT03, 23AT04 och 23AT06. Provpunkternas markering framgår i bilaga 3 borrhavn. Provtagning genomfördes genom uttag av prover varje meter ned till två meter. Totalt uttogs 13 jordprover som sedan analyserades på laboratorium. En fältrapport har upprättats för varje provtagningspunkt och redovisas i bilaga 7. Vid eventuell synlig förorening eller annan avvikelse har detta noterats.

Provena förpackades i separata diffusionstäta påsar erhållna från laboratoriet. Engångshandskar byttes mellan varje halv meter och mellan varje provpunkt för att minimera kontaminering mellan provpunkter och prover. Provtagningsutrustningen rengjordes mekaniskt mellan varje provuttag.

## 8. Laboratorieundersökningar

### 8.1. Geoteknik

Jordproverna har analyserats på MITTA labb i Göteborg under den 24 augusti 2023 för rutinanalys för störda prover.

Tabell 2. Utförda geotekniska laboratorieundersökningar

Analys	Antal undersökningar
Rutin skruvprovtagningar (Okulär jordartsbedömning, vattenkvot inkl. materialtyp, tjälfarighetsklassning)	13
skruvprovtagningar konflytgräns	3

### 8.2. Miljö

Jordprover har skickats in till analys till ALS Scandinavia AB. För den första undersökningen har totalt 3 jordprover analyserats från 3 provpunkter. Samtliga resultat från laboratoriet redovisas i bilaga 8 och en sammanställning av analysresultaten redovisas i bilaga 6. Laboratorieundersökningar för jordprov har omfattat analys av metaller, alifatiska och aromatiska kolväten och totalt organiskt kol (TOC).

För den andra undersökningen har totalt 13 jordprover analyserats från 4 provpunkter. Samtliga resultat från laboratoriet redovisas i bilaga 8 och en sammanställning av analysresultaten redovisas i bilaga 6. Laboratorieundersökningar för jordprov har omfattat analys av metaller, alifatiska och aromatiska kolväten och totalt organiskt kol (TOC).

## 9. Hydrogeologiska undersökningar

Tabell 3. Observerad vattenyta i skruvprovtagningshål

Punkt	Datum	Observerade vattenyta i skruvprovtagningshål (m under my)	Trycknivå
AT2301	2023-08-16	0,97	+66,47
AT2303	2023-08-16	Ingen synlig vy	-
AT2304	2023-08-16	1,32	+65,7
AT2306	2023-08-16	Ingen synlig vy	-

## 10. Härledda värden

### 10.1. Hållfasthetsegenskaper

Utförda CPT-sonderingar har utvärderats med programvaran Conrad 3.1.1.

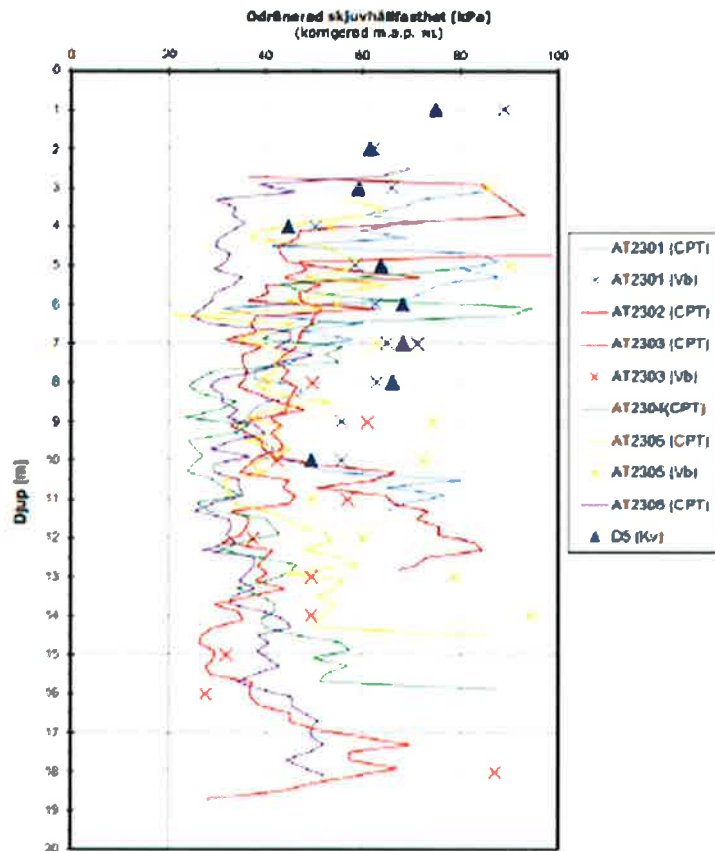
Den korrigerade skjuvhållfastheten utvärderas med avseende på konflytgräns.

En sammanställning på uppmätt korrigerade skjuvhållfastheten redovisas på Bilaga 5 och figur 3.

Utvärderade CPT-sonderingar redovisas på Bilaga 4.

Uppdragsnummer: 2014423

Projekt: DP Björrod



Figur 3 Lerans skjuvhållfasthet

## 11. Redovisning av fältundersökningar

Fältundersöknings- och laboratorieresultat redovisas som bilagor och på ritningar. Som förklaring till de geotekniska beteckningarna hänvisas till Svenska Geotekniska Föreningens hemsida, [www.sgf.net](http://www.sgf.net).

### 11.1. Bilagor

Nummer	Namn	Antal sidor
Bilaga 1	Fältrapport	5
Bilaga 2	Laboratorieprotokoll Geoteknik	1
Bilaga 3	Koordinatförteckning	1
Bilaga 4	Utvärderade CPT-sonderingar	38
Bilaga 5	Sammanställning av härledda värden	1
Bilaga 6	Sammanställning analysresultatmiljö	3
Bilaga 7	Analysprotokoll miljö	2
Bilaga 8	Analysresultat ALS	9
Bilaga 9	Underlag Miljö	6

### 11.2. Ritningar

Ritningsnummer	Ritningstyp
Plan_01	Plan
Sektion_01	Sektion
Sektion_02	Sektion



Värdeutlåtande

Fastigheten HÄrryda Björröd 1:191 (del av)

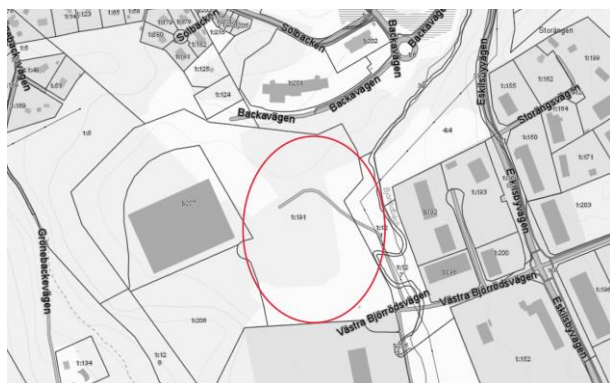
## Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning	3
2. Värderingsobjekt	5
3. Marknadsanalys	6
4. Värderingsmetodik	11
5. Värdering	11
6. Slutsatser	14

# 1. Uppdragsbeskrivning

## Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av industritomtmark inom del av fastigheten Härryda Björöd 1:191. Se ungefärlig omfattning nedan.



Källa: Härryda kommun

## Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Härryda kommun genom Robin Axelsson.

## Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag inför en eventuell försäljning av industrimark inom området.

## Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2020-01-28.

## Allmänna villkor

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

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

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

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

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

## Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan.

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

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

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

## Upplysningar

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

## Särskilda förutsättningar

Uppgifter om värderingsobjektets exakta omfattning, areal och framtida utformning har ej tillhandahållits. Vid bedömningen av marknadsvärdet har Svefa utgått från att värderingsobjektet utgörs av en normalstor industritomt.

## Grundförutsättningar

Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark förutsätts (gäller även då privata markägare initierar utveckling av nya byggrätter som föranleder utbyggnad av allmän platsmark).

Exploatören förutsätts bekosta projektering och uppförande av bebyggelse samt markplanering inom kvartersmark.

Det bedömda värdet förutsätter att kostnader för gator/vägar och dylikt på allmän mark ingår, det vill säga att de inte kommer att belasta köparen av marken (ingår även normalt i jämförelseköpen). Anslutningsavgifter för VA ingår däremot inte i det bedömda värdet (ingår normalt inte i jämförelseköpen).

Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan kommun och exploatör förutsätts regleras i exploateringsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen

## Besiktning och värderingsunderlag

Syn av värderingsobjektet genomfördes 2020-01-20.

Följande underlag har erhållit från uppdragsgivaren:

- Detaljplan (ändring av detaljplan) för Västra Björödsvägen, upprättad i maj 2005
- Karta över värderingsobjektets ungefärliga avgränsning

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

## 2. Värderingsobjekt

### Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms tomtmark för industri.

### Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Härryda kommun.

### Läge

Värderingsobjektet är beläget väster om Eskilsbyvägen i anslutning till Västra Björödsvägen i Björöd, Härryda kommun.

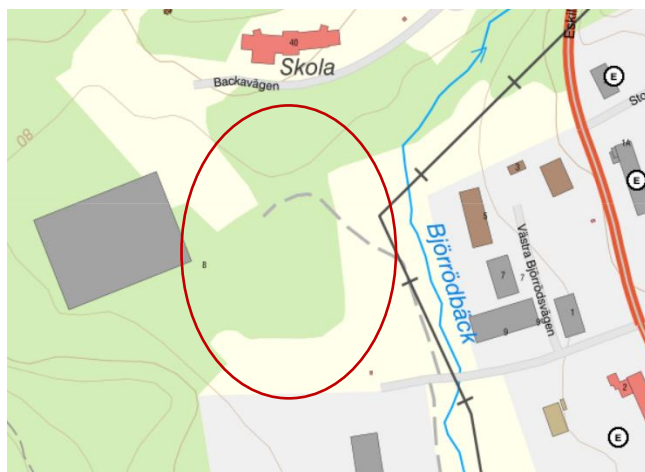
Omgivningen utgörs huvudsakligen av skogs- och åkermark i väster samt av yngre industribebyggelse i öster. Backaskolan och viss villabebyggelse finns direkt norr om värderingsobjektet. Service finns närmast i Landvetter. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder (riksväg 40) finns på knappt 1 kilometers avstånd.

### Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 61 864 kvadratmeter och är i dagsläget obebyggt och utgörs i huvudsak av skogs-/ åkermark. Gata/ väg är delvis utbyggt.

### Miljö

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



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

## Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret avseende hela Härryda Björöd 1:191. Av denna bilaga framgår bland annat:

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

Värderingsobjektets status avseende aktuella rättigheter och andelar i samfälligheter har inte närmare studerats. Värderingen förutsätter att det inte finns belastande rättigheter av stor betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering. Genomförandetiden har gått ut.

### Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan

Planbestämmelserna anger ändamålen industri, kontor samt detaljhandel med skrymmande varor (ej livsmedel) med en högsta byggnadshöjd om 15 meter. Största byggnadsarea uppgår till 50 % av fastighetsarean.

## 3. Marknadsanalys

### Makroekonomi

#### Svensk ekonomi

Svensk ekonomi är fortsatt relativt god, men det är tydligt att konjunkturen gått in i en fas med svagare tillväxt och senare års goda utveckling väntas mattas av under kommande år. Även osäkerheten i omvärlden har ökat – såväl ekonomiskt som politiskt – med "avtalslöst" Brexit, eskalerande handelskonflikt mellan USA och Kina, Irans agerande i Persiska Viken.

BNP för 2018 uppgick till ca 2,4 %, men Konjunkturinstitutet har under 2019 kontinuerligt sänkt sin prognos som nu ligger på 1,2 respektive 0,7 % för 2019 och 2020. Tillväxten under 2019 var svag (+0,1 % i Q1; +0,1 % i Q2; +0,3 % i Q3). Offentlig konsumtion och hushållens investeringar, särskilt bostadsinvesteringar, har till stor del legat bakom senare års starka tillväxt, men dess bidrag till BNP har minskat. Exporten utgör en viktig del av BNP, men även här väntas tillväxten vara relativt svag (en svag krona är i detta sammanhang positivt, men investeringskonjunkturen i flera av Sveriges viktigast exportmarknader är svag). Inflationen för 2020 väntas ligga kring 1,7 – 1,8 %.

Utvecklingen på bostadsmarknaden utgör en osäkerhetsfaktor för svensk ekonomi (bostadsinvesteringarna, som utgör en betydande del av BNP, har minskat markant under 2018 och 2019). Priserna på privatbostadsmarknaden har återhämtat sig och bedöms vara stabila, men en bestående nedgång skulle få märkbart negativa konsekvenser för både konsumtion och investeringar, med följd effekter på hela ekonomin.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar vilket väntas sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av social infrastruktur med särskilda boenden, förskola/skola samt hälso- och sjukvård. Om den offentliga sektorns åtagande ska bibehållas talar de demografiska utmaningarna för stigande utgifter vilket riskerar att slå tillbaka på tillväxten. Åtstramningar av finanspolitiken är därmed sannolikt att vänta.

Riksbanken höjde i december reporäntan med 25 punkter till 0 %, trots förväntningar om en svagare tillväxt i svensk och internationell ekonomi framöver. Detta då de bedömer att inflationen har goda förutsättningar att fortsatt ligga nära målet om 2,0 %. Prognosen är oförändrad, reporäntan väntas vara oförändrad under 2020 och 2021, och en bit in på 2022.

Riksbanken fortsätter att varna för hushållens höga skuldsättning, något de anser bör hanteras med riktade åtgärder inom bostadspolitiken, skattepolitiken och makrotillsynen. I detta sammanhang är det emellertid värt att notera att hushållens finansiella tillgångar och sparande ligger på fortsatt hög nivå, till stor del för att ta höjd inför kommande räntehöjningar (och då behovet av att amortera).

Den svenska arbetsmarknaden är fortsatt relativt god, men den svagare konjunkturen syns nu också tydligt på arbetsmarknaden. Under 2020 och 2021 väntas sysselsättningen öka med 27 000 respektive 19 000 personer, en klar minskning jämfört med tidigare prognos. Samtidigt väntas arbetslösheten öka, från 6,4 % 2019 (prognos) till 7,2 % under 2020 och 7,4 % under 2021.

Antalet jobb blir fler i hela Sverige, men utvecklingen väntas vara starkast i Stockholm, Uppsala och Skåne. Det är främst sektorn "privata tjänster" som väntas ligga bakom den ökande sysselsättningen. Utrikes födda väntas stå bakom i princip hela sysselsättningsökning (det är också inom denna grupp där huvuddelen av den lediga arbetskraften finns, för inrikes födda ligger arbetslösheten fortsatt på historiskt låga nivåer).

Arbetsmarknaden väntas vara fortsatt polariserad där grupper med utsatt ställning på arbetsmarknaden har svårt att hitta anställning. Långtidsarbetslösheten ses som den största utmaningen vilket ställer krav på ökad utbildning, ökad rörlighet och subventionerade anställningar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning och tillväxt. En annan utmaning är att öka tillgången på utbildad arbetskraft, särskilt utanför storstadsregionerna.

## Härryda kommun

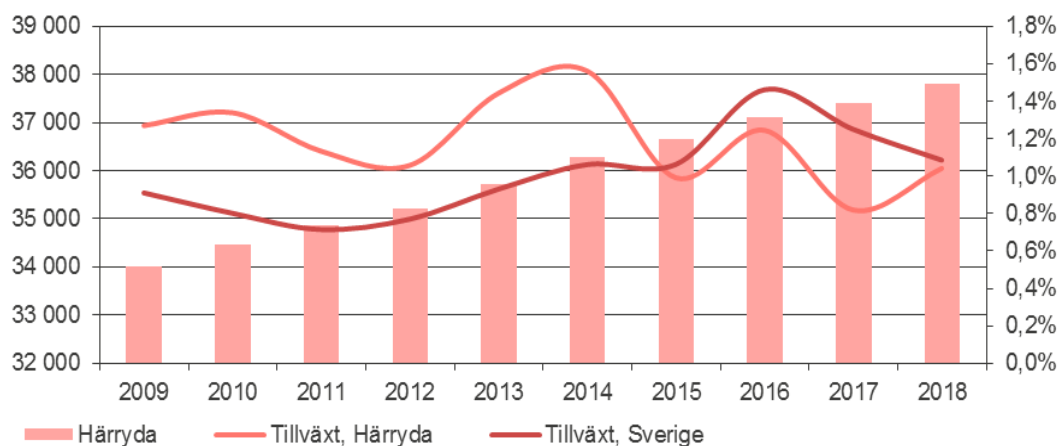
### Befolkning

Befolkningen i Härryda uppgick vid årsskiftet 2018/2019 till 37 802 invånare, en ökning med drygt 1,0% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Härryda	34 007	34 463	34 854	35 223	35 732	36 291	36 651	37 108	37 412	37 802
Tillväxt, Härryda	1,3%	1,3%	1,1%	1,1%	1,4%	1,6%	1,0%	1,2%	0,8%	1,0%
Tillväxt, Sverige	0,9%	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%

Källa: SCB

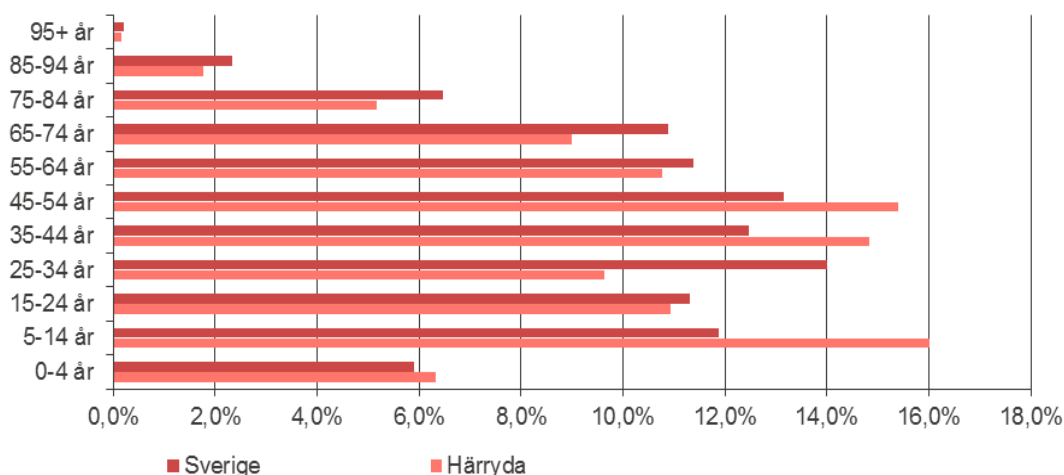
## Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är 5-14 år samt 35-54 år är högre än riket i övrigt.

## Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

Medelinkomsten i Härryda är generellt högre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier med undantag av åldern 20-29 år.

Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	165,6	164,4	155,4
25-29 år	244,0	240,7	237,0
30-44 år	401,0	330,0	334,9
45-64 år	450,4	378,8	383,8
65+ år	275,6	245,8	249,6
<b>Totalt 20+ år</b>	<b>364,9</b>	<b>302,3</b>	<b>305,1</b>

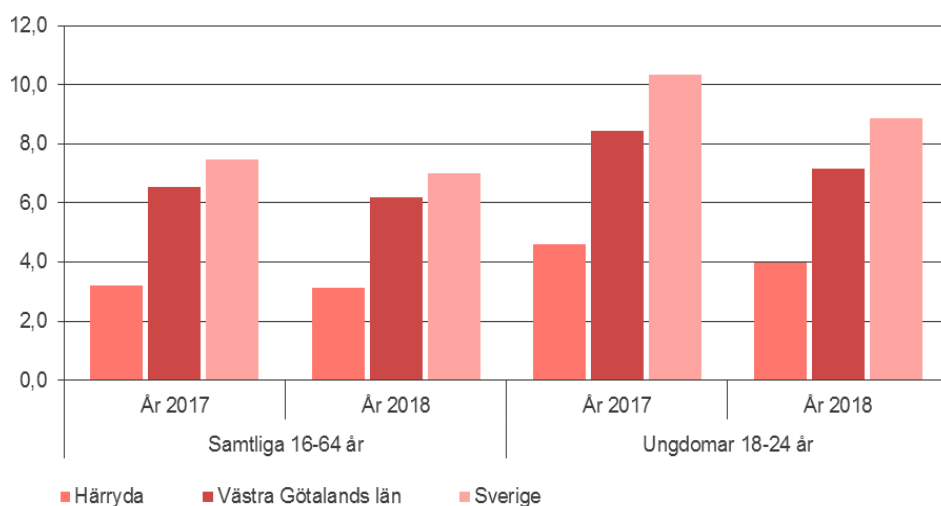
Källa: SCB



## Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2018 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Härryda till 3,1 % vilket kan jämföras med Västra Götalands län som har en arbetslöshet om 6,2 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,0 %.

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

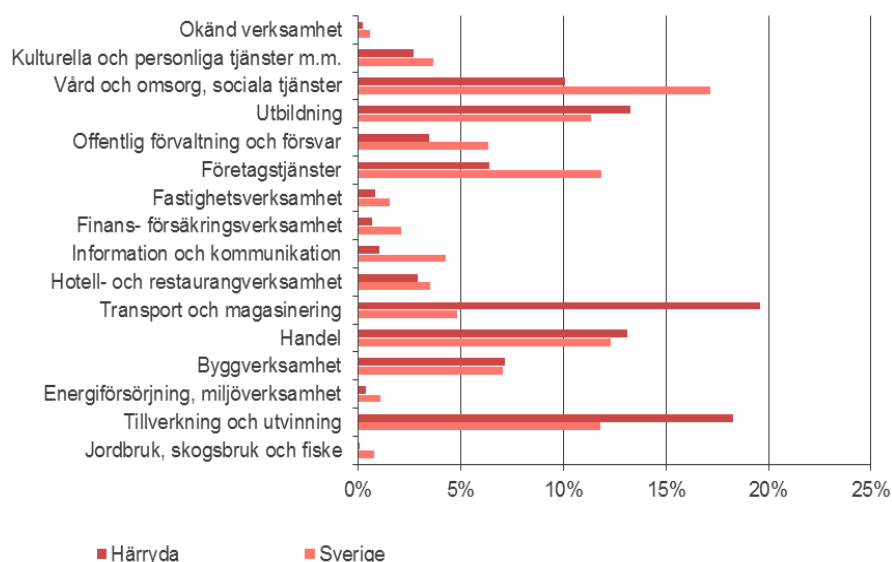


Källa: Arbetsförmedlingen

## Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på transport och magasinering samt tillverkning och utvinning.

## Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Härryda på plats 10 i rankingen för 2019.

## Fastighetsmarknad

### Investeringsmarknaden

2019 utgjorde ett mycket starkt år på investeringsmarknaden, med en transaktionsvolymen kring 185 mdkr (avser transaktioner >10 mkr). Om även aktieöverlåtelser inkluderas (som Vonovias köp av Hembla och Victoria Park samt SBB:s köp av Hemfosa) summeras transaktionsvolymen till ca 240 mdkr. Till köparna hör främst svenska investerare, men det finns ett stort, och ökande intresse, från utländska aktörer. Utländska aktörer har emellertid ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna, och särskilt då i Stockholm, eller genom nischade portföljer.

Bostadsfastigheter utgör som tidigare ett stort segment med ett stort intresse på i princip samtliga delmarknader. Logistik/lager upplever en fortsatt stark efterfrågan, såväl vad gäller transaktioner som nyproduktion. Marknaden för hotellfastigheter är stark med hög investeringsvolym och sjunkande direktavkastningskrav. Externhandel och livsmedelshandel har sett en stark utveckling under senare år, men denna bedöms nu ha dämpats något. Samhällsfastigheter, och främst olika typer av särskilda boenden, är fortsatt attraktiva investeringsobjekt. Detta visar sig också i ett stort intresse för kontorsfastigheter med hyresgäst från offentlig sektor (som egentligen inte utgör en samhällsfastighet, men kombinerar fördelar från såväl detta segment som för kontorsmarknaden i stort).

Fastighetsmarknaden bedöms överlag vara fortsatt stark, men något avvaktande, under det kommande året. Det finns ett fortsatt stort intresse för fastighetsinvesteringar, inte bara för kvalitativa objekt i A-läge utan även på vad som tidigare ansetts vara sekundära marknader/objekt.

Det bedöms finnas viss potential för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav, men överlag bedöms senare års goda utveckling ha planat ut. Värde tillväxten framöver bedöms därför främst komma från stigande hyror, snarare än sjunkande direktavkastningskrav.

Risk för stigande avkastningskrav under de kommande sex månaderna bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader.

Marknaden för byggrätter, främst vad gäller bostadsändamål inom storstads-/regionala tillväxtmarknader, har bromsat in på grund av en fortsatt svag utveckling på privatmarknaden för nyproduktion i kombination med tidigare stigande bygg- och exploateringskostnader.

De stora, etablerade fastighetsbolagen och institutionerna har en positiv syn på kreditmarknaden och kan relativt lätt erhålla finansiering, till goda villkor, särskilt för kvalitativa objekt. De stora aktörerna har tillgång till alternativa finansieringslösningar, något som varit tydligt under senare år då flera av de stora bolagen/institutionerna emitterat obligationer (varav en stor del "gröna" obligationer). Bankerna har en mer negativ syn på den kommande utvecklingen jämfört med fastighetsbolagen.

### Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Härryda kommun avseende såväl bebyggda som obebyggda industrifastigheter har under de senaste åren varit stabil, med i genomsnitt 8 genomförda köp per år. Köpare har i huvudsak varit lokala bolag och privatpersoner och säljare har i huvudsak varit från samma kategorier samt kommunen.

Direktavkastningskraven för industrifastigheter i Härryda kommun varierar normalt i intervallet 6,5–8,5 %.

#### Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet bedöms ha ett relativt bra läge för industrifastigheter i Härryda kommun, vilket sammantaget bedöms utgöra ett B-läge för industrifastigheter i kommunen.

Med hänsyn till områdets starka utveckling under senare år, med ett relativt stort tillskott av industribebyggelse, samt med hänsyn till värderingsobjektets strategiska läge med närhet till riksväg 40 bedöms efterfrågan på värderingsobjektet sammantaget som bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal aktör, regional aktör och egenanvändare.

## 4. Värderingsmetodik

#### Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

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

Värdering av denna typ av objekt sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar industritomtmark. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon eller några värdepåverkande egenskaper hos fastigheterna, t ex tomtareal.

## 5. Värdering

#### Ortsprismetod

En ortsprisanalys över lagfarna försäljningar av industrifastigheter taxerade med typkod 411 (industrienhet, tomtmark) har genomförts. I brist på jämförelseköp inom Härryda kommun har även genomförda köp i Partille och Lerum inkluderats i analysen. Urvalskriterier har varit köp som har genomförts efter den 1 januari 2015 samt objekt med en areal större än 1 000 kvadratmeter. Det har efter gallring med avseende på orena köp genomförts ett knappt 40-tal försäljningar som uppfyller dessa kriterier. Köpen redovisas i tabellen nedan.

Fastighet	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	Areal
MELLBY 4:142	2018-09-03	Järningen företagshallar ekonomisk förening	Elga Aktiebolag	4 800	1 162	4 131
BÄRHULT 1:113	2016-08-18	Bärhults Industrifastigheter 2 AB	Privatperson	3 675	1 000	3 675
UGGLUM 14:231	2019-05-02	Von Utfall projektering AB	BJS Fastigheter i Partille AB	2 400	799	3 003
BÄRHULT 1:127	2019-09-26	Weatherproof Family AB	HÄRRYDA KOMMUN	5 524	796	6 940
MELLBY 146:8	2016-09-06	BMA Borelius Fastighets AB	Privatperson	1 350	747	1 807
UDDARED 1:14	2017-03-29	Flodagarveriet Fastigheter AB	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÅSTEN NR	2 000	680	2 941
BÄRHULT 1:126	2018-03-27	Jeskilsson Fastigheter AB	HÄRRYDA KOMMUN	5 109	656	7 790
BÄRHULT 1:122	2019-03-05	Bärhults Utvecklings AB	HÄRRYDA KOMMUN	6 803	650	10 450
BÄRHULT 1:120	2018-07-30	FPA Fastigheter AB	HÄRRYDA KOMMUN	2 705	650	4 162
BÄRHULT 1:119	2018-03-22	Lijonida Fastighets AB	HÄRRYDA KOMMUN	2 117	650	3 259
BÄRHULT 1:124	2018-11-26	Holmantia Fastigheter AB	HÄRRYDA KOMMUN	2 365	541	4 374
LEKSTORP 3:19	2019-06-04	Gudrun Fastighet AB	Gråbo FöretagsPark AB	3 750	425	8 827
BÄRHULT 1:114	2016-08-16	Bärhults Industrifastigheter 1 AB	Privatperson	2 605	395	6 596
BÄRHULT 1:115	2016-08-20	Ekonomisk förening Företagshallen i Bärhu	Privatperson	3 020	395	7 648
SKÅLLARED 1:136	2015-01-28	Scandir Chemicals AB	HÄRRYDA KOMMUN	1 478	379	3 899
BJÖRRÖD 1:194	2019-06-04	Fastighetsbolaget björöd 1:194 AB	NA Schakt AB	2 103	378	5 569
LANDVETTERS-BACKA 3:	2015-01-29	Landvetter Fastighetsförvaltning AB	HÄRRYDA KOMMUN	2 138	371	5 769
BJÖRRÖD 1:198	2017-04-13	LEJE Fastigheter AB	Ronnangsgard Real estate AB	1 448	365	3 967
BJÖRRÖD 1:198	2015-05-12	Taitech Fastigheter AB	HÄRRYDA KOMMUN	1 389	350	3 967
BJÖRRÖD 1:206	2019-01-23	KVARNBÄCKENS BETONGFABRIK AB	HÄRRYDA KOMMUN	6 913	350	19 750
BJÖRRÖD 1:207	2019-06-18	LC Development Fastigheter 12 AB	HÄRRYDA KOMMUN	7 641	350	21 786
BJÖRRÖD 1:204	2016-01-14	Stensättning ABJ Entreprenad AB	HÄRRYDA KOMMUN	732	350	2 094
BJÖRRÖD 1:203	2016-11-01	Härryda Björöd 1 AB	HÄRRYDA KOMMUN	3 360	348	9 658
BÄRHULT 1:118	2018-07-10	Fastighets AB Knostret	HÄRRYDA KOMMUN	2 155	348	6 198
UDDARED 1:65	2015-10-16	Flodagarveriet Fastigheter AB	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÅSTEN NR	1 450	285	5 091
BERG 1:93	2015-06-17	PDF Fastighet AB	LERUMS KOMMUN	875	273	3 211
BERG 1:98	2017-02-02	Svensk Industriförvaltning AB	LERUMS KOMMUN	1 821	250	7 282
BERG 1:100	2018-01-31	Stillestorp Fastighet AB	LERUMS KOMMUN	2 580	250	10 318
ÖLSLANDA 10:91	2015-04-20	JAN Steel of Sweden AB	LERUMS KOMMUN	1 238	250	4 952
TOLLESTORP 6:20	2019-03-25	LMA-Hallen i Stenkullen AB	LERUMS KOMMUN	875	250	3 504
BERG 1:91	2016-12-28	Stälbröderna Fastighets AB	Klövern Lerum AB	980	245	3 997
TOLLESTORP 1:14	2018-07-10	Nordic Fastighet i Lerum AB	LERUMS KOMMUN	2 475	240	10 309
BERG 1:99	2017-08-23	Setälä Fastighet AB	LERUMS KOMMUN	649	226	2 877
SNÅKERED 2:141	2018-10-29	HÄRRYDA MASKINGRÄV AB	Privatperson	900	137	6 559
LEKSTORP 3:25	2019-08-30	Jörgen Lövgren Förvaltnings AB	HERMANSSONS BYGG & TRÄ AB	300	130	2 306
LEKSTORP 3:19	2015-02-26	Husexpo Gråbo/Floda AB	LERUMS KOMMUN	1 670	100	16 696

Priserna varierar mellan cirka 100 och 1 200 kr/kvm tomtareal. Tyngdpunkten ligger mellan cirka 250 och 650 kr/kvm tomtareal och genomsnittet omkring 450 kr/kvm.

Genomsnittstomten har en markareal om cirka 6 500 kvadratmeter och mediantomten är omkring 5 000 kvadratmeter, vilket får anses utgöra en normalstor industritomt.

Ortsprismaterialet innehåller köp med spridning geografiskt inom de aktuella kommunerna och prisintervallet bedöms täcka in nivån för lägen med olika attraktivitet. Klart är att industritomter i Lerum betingat lägst pris. I jämförelse med värderingsobjektets läge bedöms industritomter i Lerum dock som sämre.

Noterbart är att Härryda kommun, jämfört med övriga kommuner som ingår i analysen ovan, varit förhållandevis aktiva vad gäller tillskott och försäljning av industrimark, både i Bärhult (som bedöms utgöra ett bättre industriläge än värderingsobjektets) och i Björöd.

Priserna för objekten som är belägna i Björöd varierar i huvudsak mellan 350 och 375 kr/kvm tomtareal. Kommunen står som säljare i majoriteten av försäljningarna, där det finns en viss tendens till marginellt lägre priser än när försäljning har skett mellan två privata aktörer. Vidare ska det noteras att några av köpen avser objekt uppemot 20 000 kvadratmeter tomtareal.

Ser man till genomförda försäljningar av industritomtmark i Göteborg och Mölndal uppgår genomsnittspriset till cirka 875 kr/kvm tomtareal och medianpriset till cirka 900 kr/kvm tomtareal. I bästa läge säljer kommunerna inte sällan verksamhetsmark till priser om 1 250–1 450 kr/kvm tomtareal.

Det normala är att obebyggda industrifastigheter förvärvas inklusive anslutande gata, men exklusive VA och iordningställande av tomtmarken. Jämförelseköpen kan således i allt väsentligt antas vara jämförbara med värderingsobjektet i detta avseende.

Prisutvecklingen för obebyggda fastigheter är normalt sett av olika skäl i princip omöjlig att beräkna statistiskt på ett säkert sätt. För obebyggda fastigheter bedöms prisutvecklingen i stället med ledning av prisutvecklingen för motsvarande bebyggda fastighetstyp. Det kan konstateras att marknaden för industrifastigheter varit klart positiv under jämförelseperioden och där marknadsförutsättningar på fastighetsmarknaden generellt har förbättrats under perioden med sjunkande direktavkastningskrav och en stabil till svag hyresuppgång för industrilokaler.

### Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, anses värderingsobjektets värde sammantaget ligga i mitten till den nedre delen av det ovan redovisade prisintervallet.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden peka på ett värde omkring mellan 350 - 400 kr/kvm tomtareal.

## 6. Slutsatser

### Resultat

Ortsprismetoden

cirka 350 – 400 kr/kvm TA

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms värderingsobjektet, vid värdetidpunkten 2020-01-28 betinga ett industritomtmarksvärde av

# 375 kr/kvm TA

Vilket motsvarar ett totalt värde av 1 875 000 kronor för en normalstor tomt om 5 000 kvadratmeter.

Göteborg 2020-01-28



Andréa Josefsson  
Civilingenjör Lantmäteri



Erik Norrman  
RICS, Registered Valuer  
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

### Bilagor

- 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>
HÄRRYDA BJÖRRÖD 1:191 Nyckel: 140842032 UUID: 909a6a6f-8184-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Landvetter Distrikt: Landvetter	2019-10-14	2019-10-17 14:41	2020-01-13

LÄGE, KARTA			
<b>Område</b>	<b>N (SWEREF 99 TM)</b>	<b>E (SWEREF 99 TM)</b>	<b>Registerkarta</b>
1	6396145.6	335229.8	

AVSKILD MARK			
<b>Beteckning</b>	HÄRRYDA BJÖRRÖD 1:205, 1:206, 1:207		

AREAL			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därv landareal</b>	<b>Därv vattenareal</b>
Totalt	61 864 kvm	61 864 kvm	0 kvm

LAGFART			
<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
212000-1264 HÄRRYDA KOMMUN 435 80 MÖLNLYCKE Köp: 1972-10-17	1/1	1973-05-09	73/1063

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER			
Fastigheten är gravationsfri.			

RÄTTIGHETER			
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Akt</b>
VÄG STARKSTRÖM	Last Last	Officialservitut Ledningsrätt	1401-2019/33.1 1441-1253.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Detaljplan: BJÖRRÖDS INDUSTRIOMRÅDE I LANDVETTER	1993-11-15 Laga kraft: 1993-12-15 Genomf. start: 1993-12-15 Genomf. slut: 1999-12-31 Senast ajoufföring: 2019-09-17	1401-P93/7
Delområde för andra anm.: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 1401-P98,1401-P152,1401-P182		
Ändring av DP: BJÖRRÖDS INDUSTRIOMRÅDE	2008-09-25 Laga kraft: 2008-09-25 Genomf. start: 2008-09-26 Genomf. slut: 2013-09-25 Registrerad: 2009-02-24 Senast ajoufföring: 2015-05-07	1401-P152
Delområde för andra anm.: URSPRUNGLIG PLAN 1401-P93/7		
Ändring av DP: VÄSTRA BJÖRRÖDSVÄGEN	2005-08-29 Laga kraft: 2005-09-28 Genomf. start: 2005-09-29 Genomf. slut: 2010-09-28 Registrerad: 2005-11-07 Senast ajoufföring: 2019-09-17	1401-P98
Delområde för andra anm.: URSPRUNGLIG PLAN 1401-P93/7		
Ändring av DP: BJÖRRÖDS INDUSTRIOMRÅDE, ÄNDRING 3	2010-02-23 Laga kraft: 2010-03-20 Genomf. start: 2010-03-21 Genomf. slut: 2015-03-20 Registrerad: 2010-05-11 Senast ajoufföring: 2019-10-09	1401-P182
Delområde för andra anm.: URSPRUNGLIG PLAN SE AKT 1401-P93/7		

TAXERINGSPÅGÅENDE			
<b>Taxeringsenhet</b>			<b>Taxeringsår</b>
INDUSTRIENHET, TOMTMARK (411) 719547-0 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019
<b>Taxvärde</b>	<b>Taxvärde byggnad</b>	<b>Taxvärde mark</b>	<b>Areal</b>
8 370 000 SEK		8 370 000 SEK	103400 kvm
<b>Taxerad ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Ägartyp</b>	<b>Juridisk form</b>
212000-1264 HÄRRYDA KOMMUN 435 80 MÖLNLYCKE	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Primärkommuner, borgerliga
<b>Värderingsenhet industrimark 300846422</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Taxvärde</b> 8 370 000 SEK	1401155	VA saknas / Anslutningsavgifter för VA ej	

**TAXERINGINFORMATON**

<b>Areal</b> 103400 kvm	<b>Riktvärde tomtareal</b> 180 SEK/kvm	betalda Markanläggningar saknas <b>Riktvärde byggrätt</b>
----------------------------	---	---

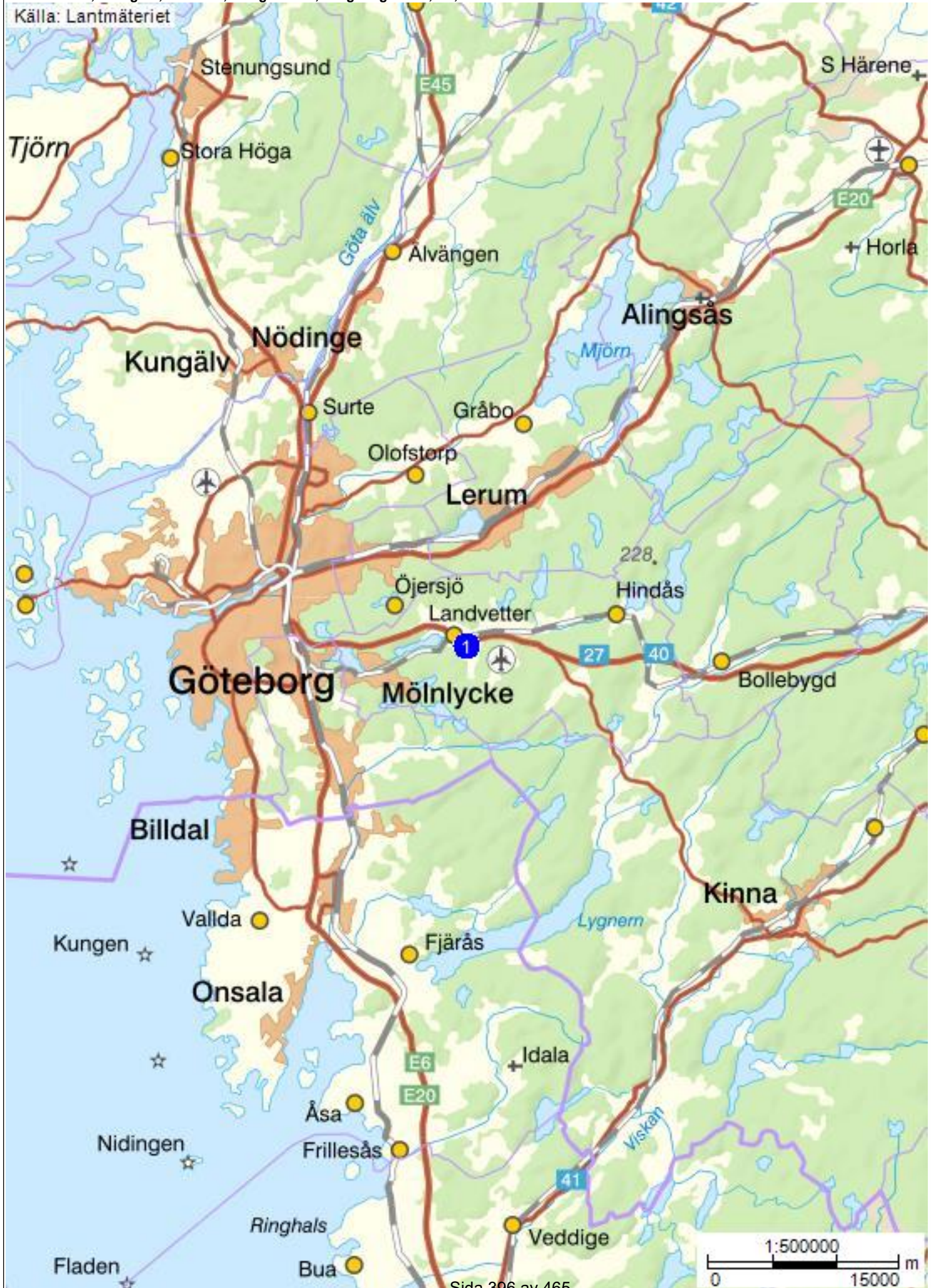
**ÅTGÄRDER**

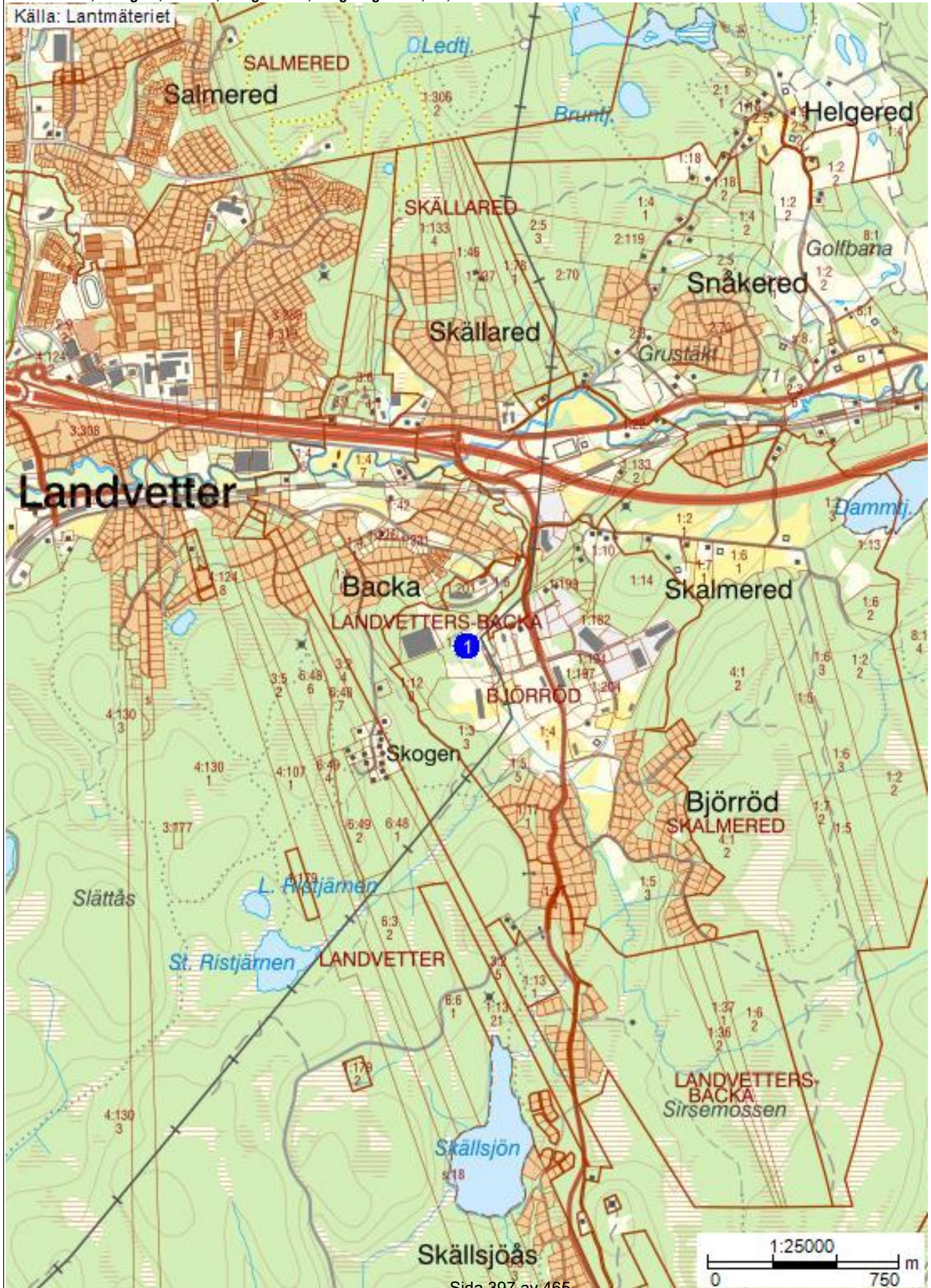
<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Fastighetsreglering	2010-03-05	1401-904
Ledningsåtgärd	2012-05-21	1441-1253
Ledningsåtgärd	2016-01-27	1441-1253

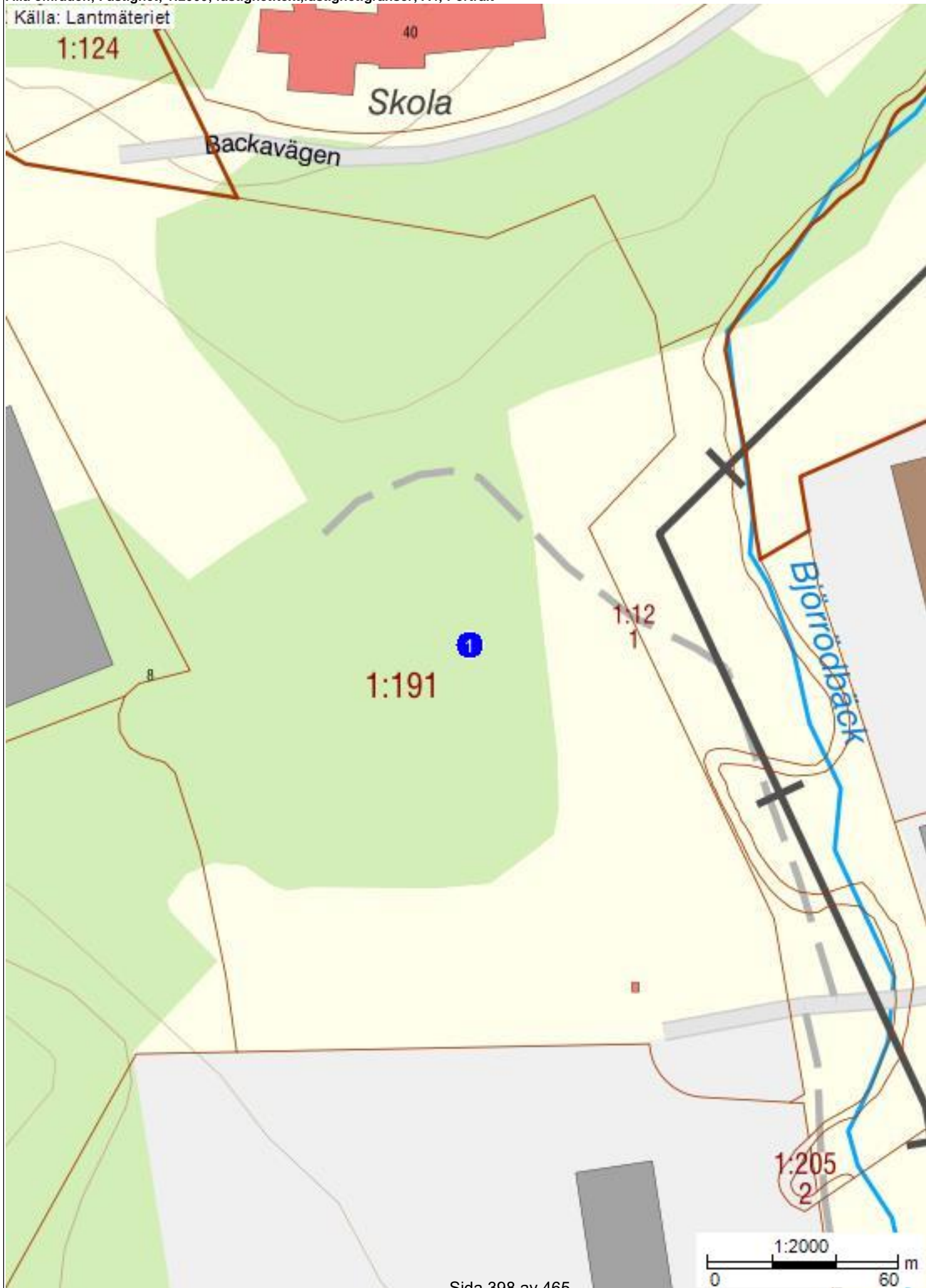
**URSPRUNG**

HÄRRYDA BJÖRRÖD 1:12
----------------------









# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

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

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

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

## 4 Besiktning, tekniskt skick

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

## 5 Ansvar

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

## 6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

## 7 Värdeutlåtandets användande

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



§ 182

Dnr 2020KS159

## Försäljning av del av Björröd 1:191, fastighet A

Sektorn för samhällsbyggnad har upprättat förslag till köpekontrakt mellan Turk Food Sweden AB och Härryda kommun. Köpekontraktet innebär att kommunen överlåter en del av fastigheten Björröd 1:191 om totalt 17 400 kvm till Turk Food Sweden AB för en köpeskilling av 6 525 000 kronor. Överlåtelsen avser ett område som enligt detaljplan är avsett för industri, kontor och detaljhandel med skrymmande varor.

Turk Food Sweden AB avser upprätta en byggnad på ca 6 000 kvm, med möjlighet att bygga till ca 1 000 kvm, innehållande lager, logistik och kontor. Företaget är livsmedelsgrossist och importerar varor främst från Nederländerna och Tyskland. Deras kunder är bland annat ICA, Citygross och Orienthuset samt livsmedelsgrossister i Sverige, Norge, Danmark och Finland. Idag är de 30 anställda och avser att växa till 100 anställda inom en femårsperiod, med främst fler lagerarbetare med lägst krav på grundskoleutbildning samt kontorsanställda.

Ersättningsnivån baseras på ett bedömt marknadsvärde med Göteborgsregionen som referensmarknad samt fastighetens beskaffenhet och läge.

Från sektorn för samhällsbyggnad föreligger skrivelse daterad den 11 mars 2020.

### Beslut

Kommunstyrelsen godkänner köpekontrakt mellan Härryda kommun och Turk Food Sweden AB enligt föreliggande förslag.

Kommunstyrelsen uppdrar åt samhällsbyggnadschef och mark- och exploateringschef att underteckna köpekontraktet och övriga till försäljningen tillhörande handlingar.

-----  
**Paragrafen är justerad**

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-14

§ 446

Dnr 2022KS183

## Återköp av fastigheten Björröd 1:209 samt förlikningsavtal

### Beslut

Kommunstyrelsen godkänner *Köpekontrakt avtalsnummer 12921–2022 och förlikningsavtal, avtalsnummer 12922–2022 mellan Härryda kommun och Turk Food AB gällande fastigheten Björröd 1:209.*

Kommunstyrelsen uppdrar åt samhällsbyggnadschef och mark- och exploateringschef att underteckna köpekontrakt och förlikningsavtal gällande fastigheten Björröd 1:209.

### Sammanfattning av ärendet

Kommunen sålde år 2020 fastigheten Björröd 1:209 till Turk Food Sweden AB. Turk Food har efter markmiljöundersökningar funnit att marken är förorenad och inkommit med begäran om att i första hand bli erbjuden annan mark för etablering i Härryda kommun, alternativt att häva köpet och få ersättning för uppkomna kostnader. Förvaltningen kan inte tillmötesgå önskemålet från Turk Food om att erbjudas annan mark för etablering inom kommunen då kommunen inte äger mark som är planlagd för det ändamål och i den storlek som behövs för den tänkta etableringen.

Förvaltningen bedömer att kraven för att det ska anses vara ett fel i fastigheten inte uppfylls och medför därför inte rätt för Turk Food att häva sitt förvärv av fastigheten samt att erhålla skadestånd med anledning av de upptäckta föroreningshalterna i marken. Förvaltningen bedömer dock att det är skäligt att erbjuda Turk Food att återköpa fastigheten med anledning av de omfattande åtgärder som fastighetsägaren anser behöver vidtas för att realisera den tänkta etableringen. Förvaltningen föreslår därför att kommunen återköper fastigheten Björröd 1:209 utifrån samma ekonomiska villkor som gällde vid försäljningen tillsammans med tecknande av ett förlikningsavtal där parterna avstår ytterligare ekonomiska anspråk.

### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse den 10 november 2022
- Förlikningsavtal mellan Turk Food AB och Härryda kommun, avtalsnummer 12922–2022
- Köpekontrakt mellan Turk Food AB och Härryda kommun, avtalsnummer 12921–2022
- Tjänsteskrivelse 11 mars 2020, Försäljning av del av Björröd 1:191, fastighet A
- Kommunstyrelsens beslut den 29 april 2020 § 182

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-14

## Förslag till beslut på sammanträdet

Per Vorberg (M) föreslår att kommunstyrelsen godkänner *Köpekontrakt avtalsnummer 12921–2022 och förlikningsavtal, avtalsnummer 12922–2022 mellan Härryda kommun och Turk Food AB gällande fastigheten Björröd 1:209* samt att kommunstyrelsen uppdrar åt samhällsbyggnadschef och mark- och exploateringschef att underteckna köpekontrakt och förlikningsavtal gällande fastigheten Björröd 1:209.

Peter Arvidsson (SD) föreslår att kommunstyrelsen återremitterar ärendet så att förvaltningen kan förbereda en dragning om vad som gick fel.

## Beslutsgång

Ordföranden redovisar att han först kommer att ställa Peter Arvidssons förslag om återremiss mot att avgöra ärendet idag. Om kommunstyrelsen beslutar att avgöra ärendet idag kommer ordföranden fråga om kommunstyrelsen kan bifalla Per Vorbergs förslag.

### *Peter Arvidssons förslag om återremiss och avgöra idag*

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att kommunstyrelsen beslutar att avgöra ärendet idag.

### *Per Vorbergs förslag till beslut*

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan bifalla Per Vorbergs förslag och finner att så sker.

## Paragrafen är justerad

-----

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande