

Uppdrag att upprätta detaljplan för Bårekulla
1:3, vård- och omsorgsboende väster om
Grönhultsvägen

24

2022KS355

Kommunstyrelsen

Datum
2023-05-05

Diarienummer
2022KS355

Uppdrag att upprätta detaljplan för Bårekulla 1:3, vård- och omsorgsboende väster om Grönhultsvägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen uppdrar åt förvaltningen att upprätta detaljplan för vård- och omsorgsboende för Bårekulla 1:3 i Landvetter. Detaljplanen genomförs som exploatörsdriven detaljplan.

Kommunstyrelsen godkänner planavtal och uppdrar åt plan- och exploateringschef att underteckna planavtal.

Kommunstyrelsen godkänner ramavtal och uppdrar plan- och exploateringschef att underteckna ramavtal.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 22 oktober 2020 § 374 att bevilja planbesked för äldreboende med ca 60 boendeplatser samt 30–40 lägenheter för trygghetsboende inom fastigheten Bårekulla 1:3. Detaljplanen genomförs som exploatörsdriven detaljplan enligt Härryda kommuns modell. Förslaget har sedan planbeskedet ändrats och innefattar nu endast vård- och omsorgsboende med ca 60 boendeplatser.

Fastigheten är belägen i den västra delen av Landvetter, direkt norr om riksväg 40, väster om Hälsans hus i Grönhult. Den del av fastighet Bårekulla 1:3 som föreslås att ingå planområdet utgörs idag av obebyggd skogs- och jordbruksmark. Etableringen strider mot gällande översiktsplan ÖP 2012. Området berörs av naturvärdesklass 2 och av hänsynsnivå 2 och 4 (naturvårdsplanen) vilket innebär restriktioner gentemot exploatering.

Förvaltningen gör bedömningen att det finns flertal utmaningar med platsen som behöver utredas i kommande planarbete, bland annat gällande tillgänglighet, höga naturvärden samt dess placering i utkanten av Landvetter och närheten till riksväg 40.

Med hänsyn till att det finns ett positivt planbesked och ett föravtal bedömer förvaltningen att detaljplanarbetet kan påbörjas.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse den 5 maj 2023

- Kommunstyrelsens beslut den 22 oktober 2020 § 374
- Planansökan Bårekulla 1:3
- Planavtal, avtalsnummer 2022KS355
- Ramavtal, avtalsnummer 12929–2023

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 22 oktober 2020 § 374 att bevilja planbesked för äldreboende med ca 60 boendeplatser samt 30–40 lägenheter för trygghetsboende inom fastigheten Bårekulla 1:3. Detaljplanen genomförs som exploatörsdriven detaljplan enligt Härryda kommuns modell. Förslaget har sedan planbeskedet ändrats och innefattar nu endast vård- och omsorgsboende med ca 60 boendeplatser.

Fastigheten är belägen i den västra delen av Landvetter, direkt norr om riksväg 40, väster om Hälsans hus i Grönhult.

Kommunstyrelsen godkände den 10 februari 2022 ett föravtal mellan kommunen och NSF IV Swe Care Holding AB. Föravtalet reglerar kostnadsfördelning mellan exploatör och kommunen innan formellt planarbete startats och kommunala resurser tillsatts och möjliggör för exploatören att påbörja detaljplanarbetet på egen hand.

Syfte

Projektet syftar till att ta fram en detaljplan för att utreda möjligheten att tillåta äldreboende samt att säkerställa åtgärder för goda bostadsförhållanden samt bevarande av naturvärden.

Tidigare ställningstaganden

Etableringen strider mot gällande översiktsplan ÖP 2012. Fastigheten ligger strax utanför Landvetters utvecklingsområde och sammanhållen bebyggelse enligt ÖP2012. I samrådshandlingen för ny översiktsplan ligger planområdet strax utanför sammanhållen bebyggelse, men delvis inom gränsen för 1 kilometer från resecentrum Landvetter. Det aktuella området omfattas inte av detaljplan.

Infrastruktur

Grönhultsvägen föreslås som angöringsväg till fastigheten. Ca 200 meter öster om planområdet finns en gång- och cykelpassage under riksväg 40/27 som leder till en gång och cykelbana vid Gamla Partillevägen. Området ligger ca 350 meter från närmsta hållplats, Grönhultsvägen som trafikeras av buss 611.

Området ligger direkt väster om kommunens verksamhetsområde för vatten och avfall. Fastigheten har enskilt avlopp idag. En utbyggnad av området kräver vidare utredningar gällande vatten- och avloppsförsörjning till området.

Natur, kultur och rekreation

Området utgörs idag av betesmark med varierande topografi och mindre lövskog i norr och väster. Betesmarken klassificeras som jordbruksmark. I

naturvårdsplanen berörs Lövskogen i västra delen av området av naturvärdesklass 2 och hänsynsnivå 2. Enligt riktlinjerna i naturvårdsplanen bör exploatering i hänsynsnivå 2 områden undvikas.

I naturvårdsplanen ingår delar av området i värdefullt landskap för Tahult – Gallhålan där stor hänsyn bör tas till värdefulla lövträd, trädhagar och bryn. De utpekade värdefulla lövbestånden bör bevaras i största möjlig utsträckning. Området ingår i en större värdetrakt för skyddsvärda träd samt små vattenområden, diken och en bäck med generella biotopskydd. Genom området går en viktig skogsstig som förbinder Gallhålan naturreservat med Landvettersjön. Förvaltningen gör bedömningen att det är angeläget att beakta värdet av ett sammanhängande natur- och rekreationsområde.

Hälsa och säkerhet

Risk, buller och vibrationer behöver utredas med hänsyn till att området ligger inom en zon om 150 m från riksväg 40 som är primärled för farligt gods.

Ekonomi

Den ekonomiska risken för arbetet med detaljplanen ligger genom planavtal, ramavtal och exploateringsavtal på exploatören. Kostnaderna för utbyggnad av allmän platsmark kommer att fördelas mellan fastighetsägarna i planområdet utifrån den nytta de bedöms få av detaljplanen.

Planförfarande

Eftersom planen bedöms strida mot befintlig översiktsplan handläggs detaljplanen med utökat förfarande.

Att utreda

Platsens förutsättningar medför att flertalet planfrågor behöver utredas, avvägas och hanteras inom arbetet med detaljplan. Kommunen bedömer vilka utredningar som ska genomföras inom planarbetet.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen gör bedömningen att det finns flertal utmaningar med platsen som behöver utredas i kommande planarbete, bland annat gällande tillgänglighet, höga naturvärden samt dess placering i utkanten av Landvetter och närheten till riksväg 40.

Med hänsyn till att det finns ett positivt planbesked och ett föravtal bedömer förvaltningen att detaljplanearbetet kan påbörjas.

Louise Skålberg
Samhällsbyggnadschef

Kenneth Fondén
T.f. plan- och exploateringschef

§ 374

Dnr 2020KS289

Planbesked Bårekulla 1:3

Sökande inkom den 2 april 2020 med begäran om planbesked. Begäran avser möjligheten att bebygga området med ett äldreboende med ca 60 boendeplatser samt 30-40 lägenheter för trygghetsboende. Fastigheten är belägen i den västra delen av Landvetter, direkt norr om riksväg 40, väster om Hälsans hus i Grönhult. Fastighetsägaren har givit fullmakt till företaget Altura att ansöka om planbesked.

Den del av fastighet Bårekulla 1:3 som planansökan avser utgörs idag av obebyggd skogs- och jordbruksmark. Fastigheten ligger strax utanför Landvetters utvecklingsområde och i utkanten av sammanhållen bebyggelse enligt ÖP2012. Området berörs av naturvärdesklass 2 och av hänsynsnivå 2 och 4 (naturvårdsplanen) vilket innebär restriktioner gentemot exploatering.

Sektorn för samhällsbyggnad gör bedömningen att planbesked för Bårekulla 1:3 ska avslås.

Sektorn för samhällsbyggnad ser positiv på tillskapandet av olika boendeformer i Landvetter tätort men gör bedömningen att ansökan om planbesked för Bårekulla 1:3 inte kan beviljas. Bedömningen grundas på att området inhyser höga naturvärden samt dess placering i utkanten av Landvetter och närheten till riksväg 40. Föreslagen markanvändning ställer krav på god tillgänglighet till offentlig service samt bra boendemiljöer. Sektorn ser svårigheter att tillskapa dessa värden inom det aktuella området med hänsyn till fastighetens placering. Avsaknaden av gena stråk till centrum samt svårigheter att skapa goda boendemiljöer med de höga bullernivåerna ses som en brist för den aktuella målgruppen som planansökan avser. Sektorn ser värdet av att placera boenden för äldre på mer centrala platser i Landvetter i samband med den stora utveckling som tätorten står inför. Förutom tillgängligheten och de höga bullernivåerna ses naturvärdena så pass höga inom området så att ett anspråkstagande av marken inte kan anses motiverat.

Från sektorn för samhällsbyggnad föreligger skrivelse daterad den 1 september 2020.

Kommunstyrelsens behandling**Yrkanden**

Per Vorberg (M) yrkar med instämmande av Kersti Lagergren (M), Martin Tengfjord (SP) och David Dinsdale (L) att kommunstyrelsen beviljar ansökan om planbesked för Bårekulla 1:3, att detaljplanen ska genomföras som exploatörsdriven detaljplan enligt Härryda kommuns modell, att exploatören meddelas att kommunen har för avsikt att införa valfrihetssystem enligt lagen om valfrihet (LOV) inom äldreboende, samt att arbetet med detaljplanen kan

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum
2020-10-22

påbörjas 2021.

Patrik Linde (S) yrkar med instämmande av Ronny Sjöberg (C), Roland Jonsson (MP) och Robert Langholz (S) att kommunstyrelsen avslår begäran om planbesked för Bårekulla 1:3 enligt 5 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900).

Proposition

Efter ställd proposition på Per Vorbergs och Patrik Lindes yrkanden finner ordföranden att kommunstyrelsen beslutat bifalla Per Vorbergs yrkande.

Votering begäres. Följande voteringsproposition godkännes. Den som bifaller Per Vorbergs yrkande röstar Ja. Den som bifaller Patrik Lindes yrkande röstar Nej. Voteringen utfaller så att 8 ledamöter röstar Ja och 5 röstar Nej. Bilaga 3 voteringslista.

Kommunstyrelsen har således beslutat bifalla Per Vorbergs yrkande.

Beslut

Kommunstyrelsen beviljar ansökan om planbesked för Bårekulla 1:3.

Detaljplanen ska genomföras som exploatörsdriven detaljplan enligt Härryda kommuns modell. Exploatören meddelas att kommunen har för avsikt att införa valfrihetssystem enligt lagen om valfrihet (LOV) inom äldreboende.

Arbetet med detaljplanen kan påbörjas 2021.

Paragrafen är justerad

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

VOTERINGSLISTA
Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum
2020-10-22

Voteringslista: § 374

Ärende: Planbesked Bårekulla 1:3, 2020KS289

Bilaga 3. Voteringslista

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Per Vorberg (M), ordförande	X		
David Dinsdale (L), vice ordförande	X		
Patrik Linde (S), 2:e vice ordförande		X	
Grim Pedersen (M), ledamot	X		
Kersti Lagergren (M), ledamot	X		
Mikael Johannison (M), ledamot	X		
Ronny Sjöberg (C), ledamot		X	
Martin Tengfjord (SP), ledamot	X		
Robert Langholz (S), ledamot		X	
Roland Jonsson (MP), ledamot		X	
Rickard Rosengren (M), ersättare	X		
Kristin Arplöw (S), ersättare		X	
Boris Leimar (SD), ersättare	X		
Resultat	8	5	0

Tid för beslut om planbesked

Enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 5 kap 4 § ska planbesked ges inom fyra månader, efter att komplett ansökan inkommit. Kommunen och sökande kan komma överens om annan tid.

Avgift för planbesked

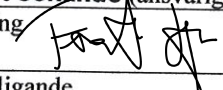
Med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), PBL 12 kap 8 §, kommer en avgift att tas ut enligt gällande plan- och bygglövtaxa antagen av Kommunfullmäktige den 22 september 2014.

Faktura sänds separat.

Information om personuppgiftslagen (PUL)

När Härryda kommun handlägger din ansökan registrerar vi de personuppgifter du lämnat. Uppgifterna sparas för uppföljning och eventuella förnyade kontakter. Du har rätt att en gång per år, efter skriftlig ansökan, få veta om kommunen behandlar personuppgifter som rör dig. Efter begäran ska felaktiga eller ofullständiga uppgifter rättas, blockeras eller tas bort. Personuppgiftsansvarig är: Kommunstyrelsen, 435 80 Mölnlycke, 031-724 61 00.

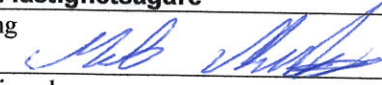
Underskrift sökande (ansvarig för att avgiften betalas)

Namnteckning	
Namnförtydligande	Fredrik Häggbom
Datum	2020-04-08

Underskrift medsökande

Namnteckning	
Namnförtydligande	
Datum	

Underskrift fastighetsägare

Namnteckning	
Namnförtydligande	MATS NORDQVIST
Datum	LANDVETTER 2020-04-08

Ansökan skickas till:
Härryda kommun
Planenheten
435 80 Mölnlycke

Kontakta oss gärna:
Telefon: 031-724 61 00
E-post: plan@harryda.se
www.harryda.se



Framtidens vårdboende

Ett modernt och hemlikt boende med
framtidens teknologi



A large group of people, including students and staff, are posing on the wide stone steps of a grand, classical building. The building features a prominent central portico with columns and a pediment, and a series of arches on the ground floor. The group is diverse in age and attire, with many individuals waving their hands. The scene is set outdoors under a clear sky.

“We improve the built environment
to enrich people’s lives”

NREP har lokal närvaro och kompetens
i alla nordiska länder



NREP är en nordisk fastighetsinvestering, innovatör och utvecklare

Resursstark och handlingskraftig aktör
och strategisk partner till våra kunder
med nordisk närvaro.

Privatägt bolag finansierat av
pensionskapital med lokal närvaro i
samtliga nordiska länder.

Egen organisation med fler än 200
fastighetspecialister.

Långsiktig ägare och förvaltare av
fastigheter.

Pionjärer inom hållbarhetsarbete.

Totalt fastighetsbestånd uppgår till 40
miljarder SEK.

NREP har vilja, kunskap och resurser för att lösa utmaningar i samhället

Utmaningar

Bostäder

Unga vuxna som flyttar in till de nordiska huvudstäderna har svårt att hitta prisvärda bostäder.

+10 år kö för att få ett hyreskontrakt i Stockholm

Samhällsfastigheter

Brist på äldreboenden påverkar fysisk och mental hälsa av äldre medborgare. De demografiska förändringarna kräver en kraftig utbyggnad av det befintliga beståndet för att tillgodose det stora och växande behovet.

>40% av Sverige kommuner har brist på äldreboendeplatser

Logistik

Det moderna samhället och ekonomin kräver en allt större mängd logistiktjänster för att fungera och växa, men i Norden är behovet av fastighetsinfrastruktur och tjänster för att stödja den tillväxten kraftigt undervärdad.

Det råder brist på flexibla logistikfastigheter i vilka kunderna tillåts växa över tid

Lösningar (Illustrativa exempel)



NREP möter den växande efterfrågan av flexibla och sociala boendelösningar i nordiska storstäder.



Altura är en partner till kommuner för att möta det växande behovet av äldreboenden, skolor och förskolor av hög kvalitet.



Logicenters är den största ägaren och utvecklaren av modern logistik i Norden och erbjuder hyresgäster fastigheter att utvecklas i, i centrala kommunikationsnoder i hela Norden.



Alturas ekonomiska kapacitet

Alturas bakgrund	<ul style="list-style-type: none">• NREPs stora satsning inom samhällsfastigheter bedrivs under varumärket Altura och inleddes 2017• I projektet kommer Altura vara fastighetsutvecklare, långsiktig ägare och hyresvärd genom NREP AB
NREP AB	<ul style="list-style-type: none">• NREP AB har organisationsnummer: 556706-4885 och har varit aktivt sedan 2006• NREPs fondverksamhet är regleras av lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Fonden står under tillsyn av svenska finansinspektionen. NREP AB, är en auktoriserad AIF – Förvaltare och har institutnummer 59009 hos Finansinspektionen• NREPs investeringar görs genom olika fonder och bolag, därav finns det inte ett organisationsnummer som ger en rättvisande bild på hela NREPs finansiella styrka
Ekonomisk kapacitet	<ul style="list-style-type: none">• NREP AB förvaltar via fonder för närvarande fastigheter till ett värde om cirka 40 miljarder kronor• I augusti 2019 fanns ett investeringsutrymme om cirka 5 miljarder kronor vilket kommer utökas med cirka ytterligare 20 miljarder kronor under Q3/Q4 2019, ökningen är kopplad till pågående kapitalresningsprocess• Vi bedömer att externt upplånat kapital kommer att uppgå till cirka 60-70% av bedömd investeringskostnad. NREP har långa och mycket goda relationer med bland annat Swedbank, SEB, Nordea och Danske Bank. Samtliga nämnda banker finansierar per idag andra fastigheter/projekt inom NREP Fondstrukturer
NREPs investerare	<ul style="list-style-type: none">• Det finansiella kapitalet kommer främst från nordiska pensionsfonder som Första AP-fonden, PFA Pension, DIP (Danske civil- og akademiingenjörers Pensionskasse) samt globala institutionella investerare som Allianz och Helaba Invest• Investerarna är av naturen långsiktiga



ALTURA

Altura äger, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter med primärt fokus på äldreboenden.

Vår vision är att som fastighetsutvecklare bygga upp ett långsiktigt bestånd och vara den självklara partnern till såväl offentliga som privata vårdoperatörer.

Vi har ett beprövat och starkt team som är sammansatt utifrån tydliga roller och kompetenser



Carl-Adam von Schéele
Kommersiellt ansvarig

- Ansvarig, Altura Sverige
- Internationell erfarenhet av strategi- och affärsutveckling på McKinsey & Company



Dorotea Stellmach
Key account manager

- Konzeptutveckling och kundansvarig, Altura
- Tidigare regionchef på, och lång erfarenhet från, Attendo



Kjell Stenudd
Affärsutveckling

- Affärsutveckling, Altura
- Entreprenör med lång erfarenhet från vård och omsorg samt fastighetsutveckling senast inom Aleris och Vectura



Dan Isaksson
Affärsutveckling

- Affärsutveckling, Altura
- Entreprenör med bred erfarenhet i den svenska och internationella byggsektorn
- Speciell kompetens inom försäljning och internationella inköp



Marianne Hoffmann
Fastighetsförvaltning

- Arbetar med förvaltning och hyresgästansvar för Altura
- Gedigen erfarenhet från Steen & Ström och Fabege



Fredrik Häggbom
Projektutveckling

- Projektutvecklare, Altura
- Tio års erfarenhet av projektutveckling från bland annat Hemsö och Atrium Ljungberg



Felix Paljak
Affärsutveckling

- Affärsutveckling
- Fokuserar på projekt i allt från tidiga skeden fram till förvaltningen tar över
- Tidigare erfarenhet från köpcentrumsutveckling



Kristoffer Rask
Affärsutveckling

- Affärsutveckling
- Fokuserar på projekt i allt från tidiga skeden fram till förvaltningen tar över
- Flerårig erfarenhet av nordiska företagsförvärv på Deutsche Bank

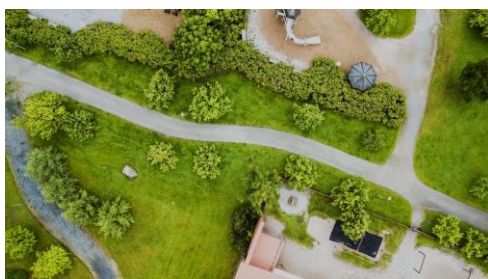
Altura bygger högkvalitativa fastigheter och äldreboenden i världsklass för boende, personal och besökare

Hemlik boendemiljö



- Känsla av rymd i rummen genom ökad takhöjd
- Naturnära toner och inslag av grönska främjar välmående och lycka
- Lägenheter vänds mot gemensamhetsutrymmen, institutionella korridorer undviks i största mån och ökar trevnaden

Fridfull och aktiv utemiljö



- Generationspark (aktiviteter för stora och små), växthus och boulebana
- Rum för såväl vila som samvaro och aktivitet med jämn markbeläggning där kanter och lutningar undviks
- Belysningsklädda promenadstråk med skyltning som skapar orienterbarhet och kan nyttjas året runt

Ekonomiskt anpassad för drift



- Genomtänkta och kvadratsmarta lösningar för att maximera värdeskapande utrymme (såsom att minska korridorer och istället ha extra vinterträdgård)
- Planlösning som utgår från driften – god uppsikt kan minska personalbehov på t.ex. natten
- Smarta tekniska lösningar som hjälper driften – såsom magnetbrytare på lägenhetsdörrar för minimal responstid
- Där det är möjligt utreder vi alltid bergvärme och andra hållbara energikällor

Framtidssäkrad



- Välfärdsteknik såsom cirkadisk och närvarostyrd belysning gör fastigheten både demensanpassad och energieffektiv
- Ambition att alltid använda hållbara materialval (Sunda Hus) och minst nå Miljöbyggnad Silvers kravnivå
- Energieffektiviserande åtgärder såsom solceller och fastighetsautomation

Demensanpassning är en självklar beståndsdel i framtidens vård- och omsorgsboenden

Bakgrund

- Vi är idag både friskare och äldre än någonsin i samhället, tyvärr ökar även antalet personer som lider av demens
- Framtidens äldreboenden måste anpassas utefter de speciella behov som dementa människor har för att skapa hemlika och trygga boendemiljöer
- De miljöer som de som lider av demens vistas i ska kännetecknas av trygghet, tydlighet och orienterbarhet, vilket gör att det finns tydliga praktiska tillvägagångssätt som åstadkommer just detta

160,000

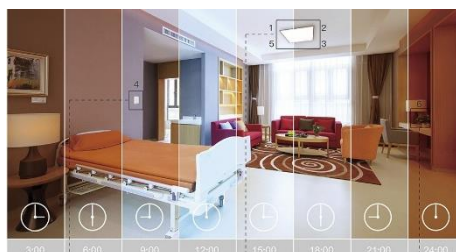
Antalet människor med någon form av demenssjukdom idag

+40%

Antalet människor med demenssjukdom väntas öka till 230,000 till år 2040

Demensanpassning i praktiken

- Korridorer minimeras och istället skapas planlösningar där lägenheter vänds mot boendets gemensamhetsutrymmen för att öka orienterbarheten för de demensdrabbade
- Färgsättning och kontraster anpassas för att skapa tydlighet:
 - Möbler, dörrar, dörrhandtag i kontrasterande färger gör de lätta att urskilja
 - Neutrala bakgrundsfärger förhindrar att uppmärksamhet dras från övrig omgivning
 - Inne målas rum i olika färger för att göra igenkännligheten större
- Ljussättningen är central i demensanpassningen:
 - Cirkadisk belysning säkerställer att dygnsrytmen bibehålls
 - Solskydd, såsom markiser, persienner och gardiner, används för att undvika störande och skrämmande skuggor
 - Ljuskällor ska vara förutsägbara och gå i samma toner och styrka för att minimera kontraster
- Utemiljön kan och bör utformas med den demensdrabbade i fokus:
 - Promenadstråken ska vara tydligt uppmärkta och inbjudande och alltid "leda hem" för att förhindra att någon lämnar området
 - Vi strävar efter att uppnå ljudklass B då ljudabsorberande materialval och tyst elektronik minskar risken för buller och störande moment som kan skapa oro



Välfärdsteknologi är mycket mer än bara tekniska innovationer

Teknik kan skapa bättre förutsättningar att erbjuda bättre vård och omsorg, samtidigt är det viktigt att den styrs av behov och inte nyhetens behag

Utmaning

Lösningar i praktiken

Aktivitet och samvaro

- Tovertafel är ett verktyg som kan leda till ökad aktivitet, social samvaro och fungera som katalysator och redskap för träning
- Surfplattor och digitala skärmar underlättar kommunikation även inom äldreboendet men möjliggör även ökad kontakt med nära och kära. Det kan även underlätta för den boende att minnas medicinering utan att behöva påminnas



Uppsikt över de boende

- Sensorteknologi, kameror och GPS underlättar för personalen att ha koll och uppsikt över de boende dygnet runt och är ett effektivt hjälpmedel för demensanpassning
- Uppsikt åstadkoms inte enbart genom teknik, utan med hjälp av inspiration av boenden med smarta planlösningar där t. ex teamexpeditioner placeras centralt i hemvisten så att personalen kan ha kontroll utan att behöva vara på språng



Välja de bästa möjliga lösningarna

- Det kommer ständigt nya rön och teknologiska innovationer som påstås lösa alla problem, men ofta finns lösningar redan tillgängliga som inte kräver stora investeringar utan snarare ökad kunskapsspridning → Altura håller sig ständigt uppdaterad genom att besöka fastigheter och fråga boende och personal vad som fungerar i praktiken
- Vid valet av vilka lösningar som ska implementeras ska de boende vara i fokus och vi utgår från centrala parametrar såsom säkerhet, kvalitet, trygghet och social samvaro
- Välfärdsteknologi är även något så enkelt som smarta val av golv där uppbyggda golv med svikt och viss stötdämpning minskar risken både för fallskador för boende och arbetsskador för personal som kan uppstå när golv ligger direkt på betongplatta



En genomtänkt planlösning med flera avdelningar per våningsplan tillåter effektiv personalsamordning både dagtid och på natten

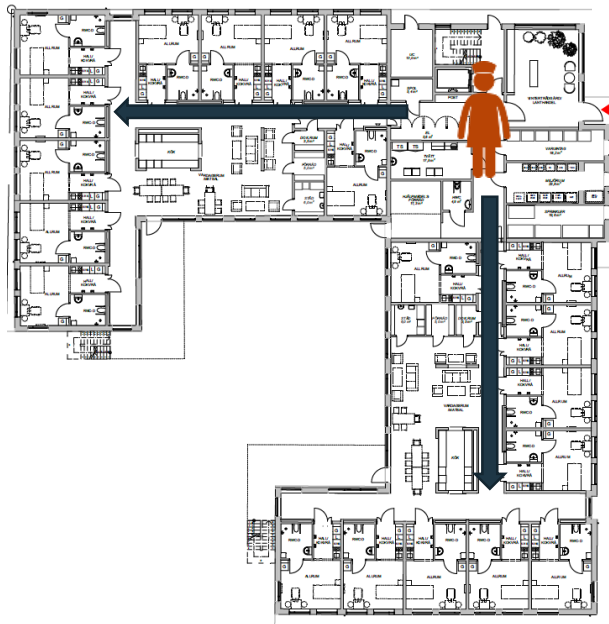
- **Dag:** Ökad möjlighet till samordning mellan hemvister under dagtid – Om en USK/VB lämnar en hemvist finns större täckning på planet
- **Natt:** Jämfört med ett konventionellt boende med två hemvister per plan som ofta har behov av 1 personal per plan plus en extra löpare (4 totalt) har den "tänkta lösningen" ett minskat personalbehov (1 per plan + 1 löpare för hela huset dvs 3 totalt)
- Kontor placeras fördelaktigt i centrum av byggnaden för uppsikt
- Teamexpedition placeras med god uppsikt i hemvisten

Flera lösningar fungerar med flera olika byggnadsformer

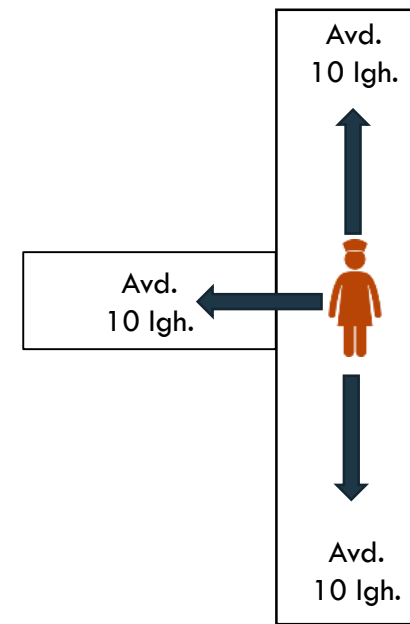
Planlösning med två avdelningar



Planlösning med två avdelningar

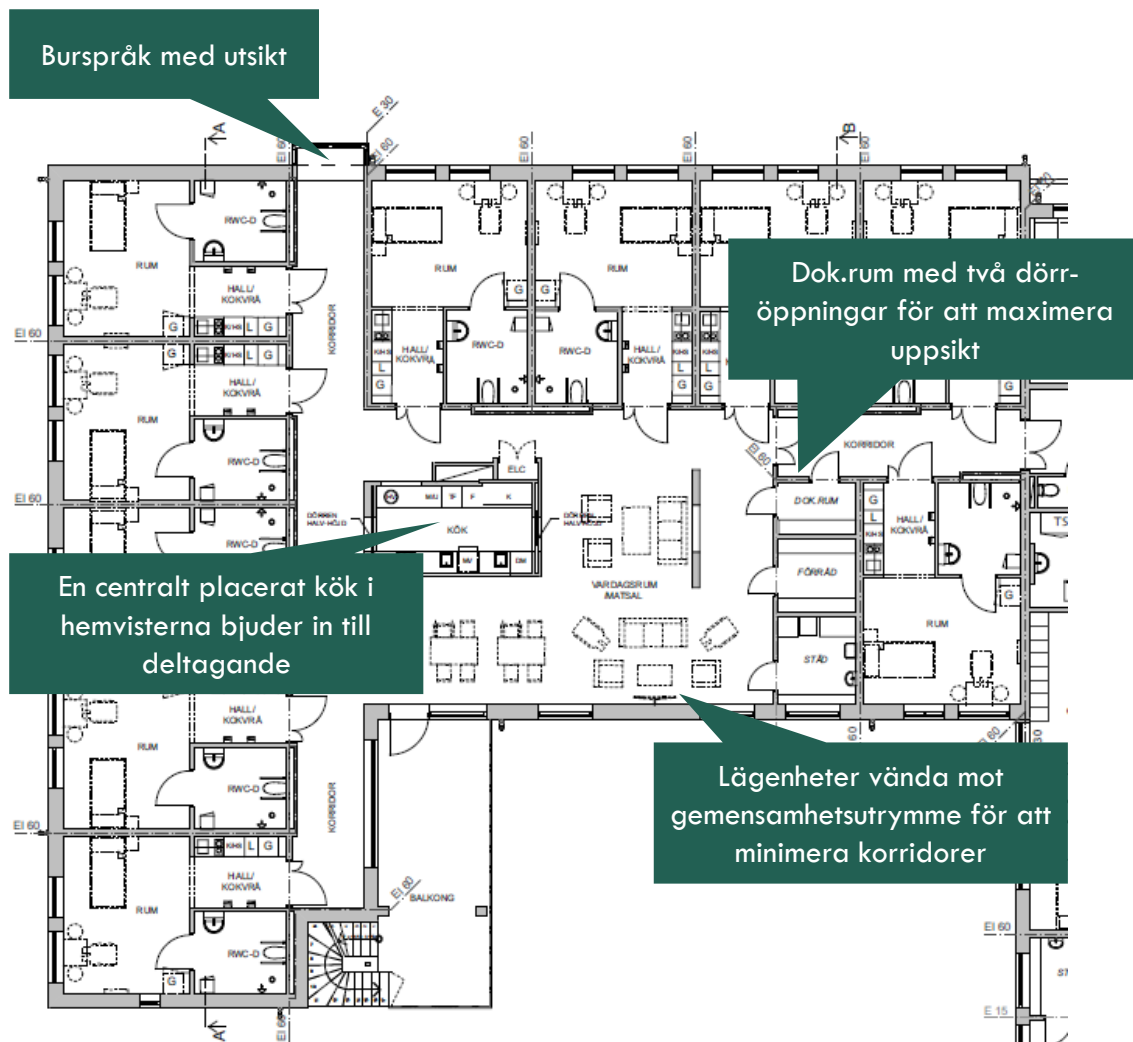


Alternativ med tre avdelningar



Genom att vända lägenheter mot gemensamhetsutrymmen minimerar vi korridorer och känslan av institution i hemvisterna

Principer för avdelningar – Referensobjekt Sölvesborg



- Lägenheter som vänder mot gemensamhetsutrymmen
 - Bra för demens
 - Minimerar korridorer och tar bort institutionskänsla
- Vi minimerar korridorer och öppnar upp dem genom fönster mot balkongen samt burspråk med utsikt och möjlighet till placering av sittgrupp
- Dokumentationsrum centralt placerat med två dörrar för att maximera uppsikten

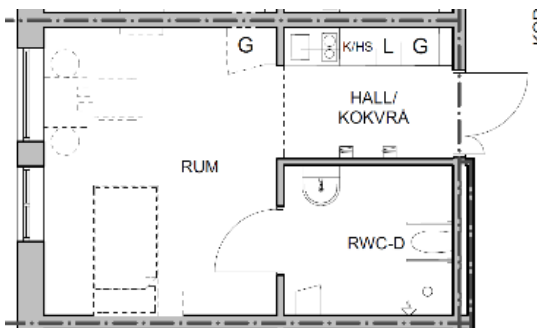
Vi tror på en välplanerad lägenhet om ca 30-31 kvm – skapar känsla av rymd genom takhöjd på ca 3 meter

Är en lägenhetsstorlek om 30-31 kvm tillräckligt stort?



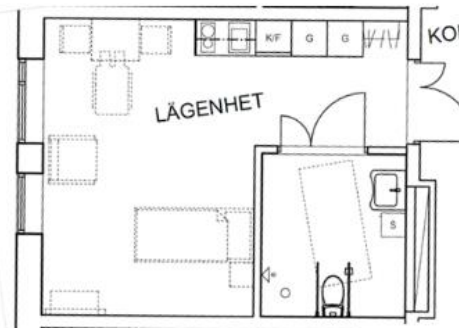
- Lägenheter om 30-31 kvm upplevs som rymliga om:
 - Lägenheterna är rationellt utformade och varje kvm är välplanerad
 - Känsla av volym skapas med högre takhöjd i sovrummet (ca 3 m)
- Idag är ca 30 kvm även en standard bland privata vårdbolag
- Med +5 kvm större lägenhet (35 kvm) blir äldreboendet 300 kvm större (60 lägenheter). Denna yta skulle kunna användas till andra funktioner som skapar livskvalitet, såsom spa, beachrum, vinterträdgård eller besparing för kommunen
- Vid användning av snedställd badrumsdörr går det att öka storleken på sovrummet ytterligare

Referens 1



- Ca 30 kvm
- "Kök/Kokvrå" är i hallen
- Badrumsdörr mot sovrum

Referens 2



- Ca 30 kvm
- Större sovrum med badrum vänt med öppning mot korridor
- Flexibel möblering i vardagsrum

Vi lägger stor vikt vid att skapa värden i utemiljön och utifrån hur boendet bäst passar in i omgivningen

Byggnaden sett från torget i pågående projekt Sölvesborg



Utsikt över odlingslandskap från pågående projekt Löddeköpinge



Altura utvecklar framtidens äldreboenden med naturnära och hemlika miljöer



ALTURA NORRTÄLJE

Utrustat med solpaneler där de boende har tillgång till växthus, gym och gröna utomhusmiljöer

En utemiljö ska ha rum för såväl vila som samvaro och aktivitet



ALTURA FALKENBERG

Centralt beläget med en lugn atmosfär och sociala ytor så som en rymlig takterass och en lummig trädgård

Utemiljön ska bjuda in till aktivitet och vila – exempelvis en rofylld inre del med vattenspel samt yttre del med liv och rörelse

Utemiljö och aktiviteter



Belysningen inne och ute ska skapa hemkänsla, trygghet och bidra till orienterbarhet

Belysning inne och utomhus



Korridorer med ljuga och renslade material

Korridorer med variation

I vårt trädgårdskoncept har vi noggrant valt ut passande buskar, träd och blommor som stimulerar sinnena över de olika årstiderna

Ett axplock från trädgårdskonceptet



Avenbok



Syren



Rhododendron



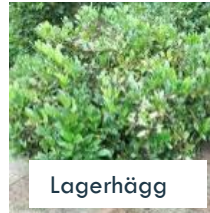
Doftolvon



Lavendel



Stefanandra



Lagerhägg



Måbär



Klotlönn



Äppelträd



Vildvin



Pipranka



Plommon



Trdg. Hortensia

- ✓ Dofter och synintryck kan väcka minnen till liv och fungera som en länk mellan det förflutna och nuet
- ✓ Möjliggör att de boende själva kan ägna sig åt odling och hjälpa till att sköta om utemiljön
- ✓ Med kulturväxter kan utemiljön påminna om en äldre trädgård
- ✓ Utemiljön kan formas för att förstärka de olika årstiderna genom vårblooming, färgglada växter under sommaren, höstfärger och vintergrönska

Mervärden i fastigheten som skapar bättre inomhusmiljö, ventilation och miljövänlig energiförsörjning



Händelserik samlingsplats:

- ✓ Viktigt med en gemensam plats där samtliga boende kan mötas för sociala evenemang tillsammans och/eller med anhöriga



Ventilationssystem:

- ✓ Bättre ventilationssystem än vad som krävs installeras för att optimera luftgenomströmning och inomhusklimat



Solceller på taket:

- ✓ Installation av solcellspaneler på taket bidrar till miljövänlig energiförsörjning och hjälper verksamhetens hållbarhetsmål

Altura utvecklar tillsammans med Novum Samhällsfastigheter äldreboende i Falkenberg



Om projektet

- Kommun: Falkenberg
- Antal lägenheter: 60
- Yta, kvadratmeter BRA: 4 125
- Byggår: 2019-2021
- Vårdoperatör: Humana
- Byggentreprenör: Wästbygg

Projektprofil

- Humanas högkvalitativa vårdboendekoncept har legat som grund för fastighetens utformning med centrala funktioner såsom cirkadisk belysning
- Utemiljön är högt prioriterad med såväl pergola som växthus och på övre planet finns även en rymlig takterass

Altura utvecklar tillsammans med SHH äldreboende i Norrtälje



Om projektet

- Kommun: Norrtälje
- Antal lägenheter: 54
- Yta, kvadratmeter BRA: 3 800
- Byggår: 2019-2021
- Vårdoperatör: Humana
- Byggentreprenör: Cobab

Projektprofil

- Grönska är prioriterat i ett naturnära läge och utomhusmiljön rymmer både växthus och ett gym
- Hållbarhet genomsyrar projektet där solceller på taket är ett av specifikationerna på energieffektiva lösningar

Altura utvecklar tillsammans med SHH äldreboende i Huddinge



Om projektet

- Kommun: Huddinge
- Antal lägenheter: 79
- Yta, kvadratmeter BRA: 5 400
- Byggår: 2019-2021
- Vårdoperatör: Attendo
- Byggentreprenör: NCC

Projektprofil

- Möjlighet till utevistelse och tillgång till trädgård är det genomsyrande konceptet som skapar ett samspel med den omkringliggande naturen och därmed en hemlik och trivsamt miljö för boende, personal och besökare
- Utöver standardspecifikationerna som låg till grund för projektet har ytterligare investeringar gjorts för att demensanpassa och framtidssäkra fastigheten i form av adaptiv belysning och noga utvalda materialval som skapar orienterbarhet för de boende

Altura utvecklar tillsammans med Drevviken äldreboende i Ljungavik



Om projektet

- Kommun: Sölvesborg
- Antal lägenheter: 60
- Yta, kvadratmeter BRA: 4 020
- Byggår: 2019-2020
- Vårdoperatör: Frösunda omsorg
- Byggentreprenör: Skanska

Projektprofil

- Effektivitet i verksamhetsytor och minimerande av korridorer skapar rum åt kvalitetsytor som lanthandel, vinterträdgård, spa och beachrum
- Utemiljö med bl. a vattenspel, växthus, odlingslådor, boule, lekplats för barnbarnsbarn
- Genomtänkt belysningsprogram i utemiljön som ökar orienterbarheten och möjliggör nyttjande under mörkare årstider

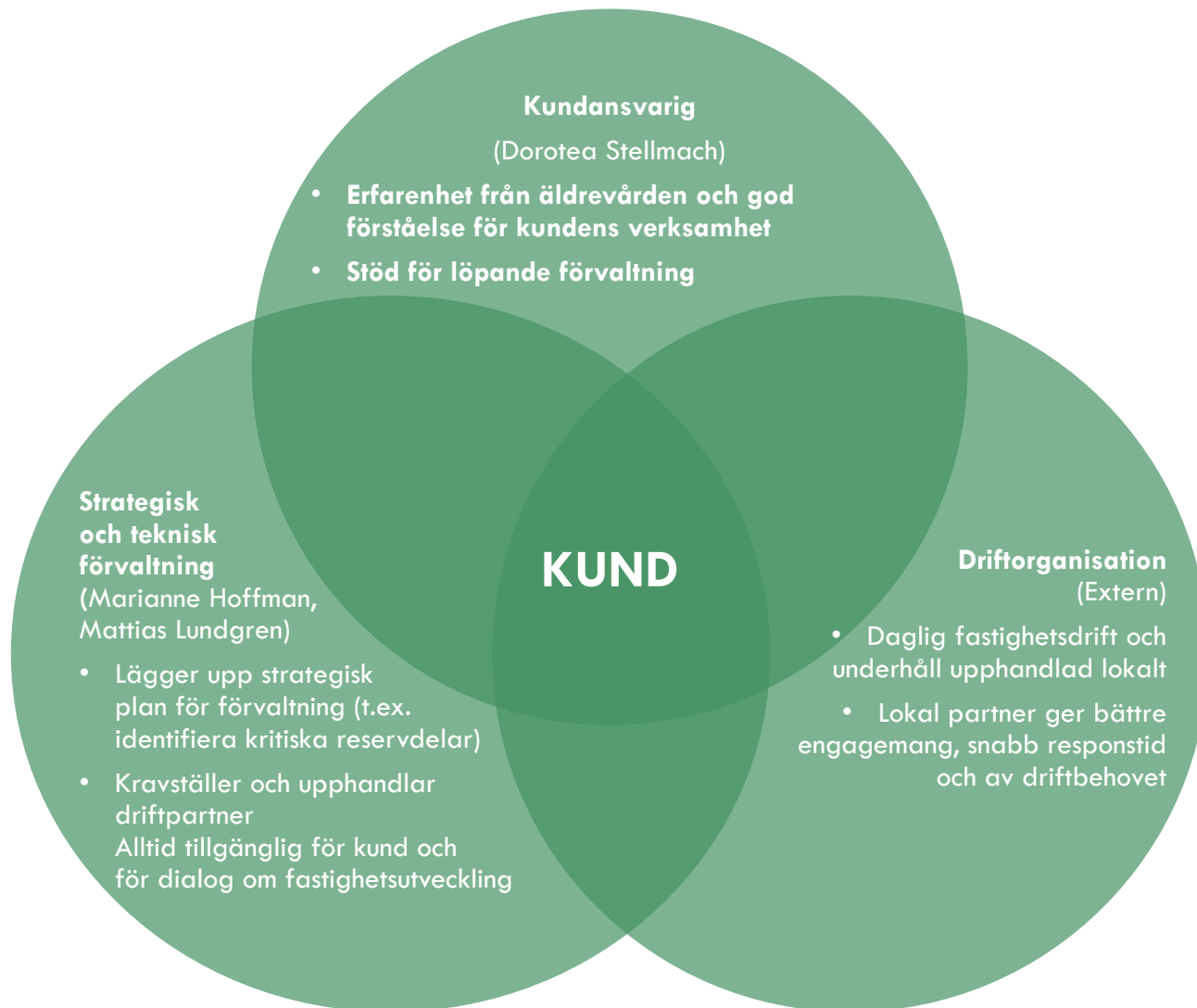
Vårt interna förvaltningsteam arbetar tillsammans med kunden och en lokal driftpartner för att skapa en nära relation samt snabb och flexibel leverans

Alturas förvaltningsprinciper

- Hyresgästen i fokus
- Fastigheten möjliggör kundens framgång

Vilket leder till




- Hyresgästrelation sköts av samma person från projektering till förvaltning
- Intern kompetens för kravställning och uppföljning av drift och underhåll
- Lokala driftpartners för bästa service och tillgänglighet



Alturas förvaltningsmodell säkerställer ett tätt samarbete med hyresgäst samt att alla frågor hanteras på rätt nivå



Alturas förvaltningsorganisation i tre nivåer

Intern beställarorganisation	Kundansvarig	<ul style="list-style-type: none"> • Hanterar större frågor med hyresgäst minst en gång per år • Stöttar förvaltningen med sin kunskap om hyresgästen för att öka förvaltningens förståelse för verksamheten 	
	Strategisk och teknisk förvaltning	<ul style="list-style-type: none"> • Den tekniska förvaltningens kunskap fungerar som bas för det strategiska och långsiktiga arbetet med fastigheten • Ansvar över den ekonomiska förvaltningen • Internt team på plats redo att hantera dagliga frågor från hyresgäst • Årlig kundundersökning för att följa upp nöjdhet och utveckla organisationen utefter hyresgästens preferenser • Proaktivt förvaltningsarbete med våra fastigheter genom att säkerställa att reservdelar finns tillgängliga vid akuta ärenden • Kravställare för extern driftorganisation • Uppföljning kvartalsvis av extern driftorganisation så att önskemål från hyresgäst prioriteras och hanteras 	 
Extern utförare	Daglig drift & förvaltning	<p>Driftorganisation med lokal närvaro</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vi handlar upp daglig drift av våra fastigheter lokalt och väljer bort centrala avtal med stora aktörer • Vår förvaltningsfilosofi och erfarenhet är att en lokal driftorganisation i många fall erbjuder högre kvalitet än rikstäckande aktörer utan lokal kännedom • Med lokala organisationer på plats får vi ett bättre engagemang, en snabb hantering och förankring av det fastighetsspecifika driftbehovet • Felanmälan går via den lokala driften, och deras hanteringssystem, för att minimera responstid och avhjälpa akuta ärenden • System och rutin för felanmälan anpassas för respektive fastighet där en genomgång sker vid överlämning → Ett centralt system beaktar sällan hyresgästens preferenser, är svårt att skraddarsy och kan i många fall bli för komplext • Som fastighetsägare och ytterst ansvarig identifierar vi olika alternativ av driftoperatör där ni som hyresgäst slutligen ges möjlighet att påverka valet av aktör genom att bidra med lokal kännedom och tidigare erfarenheter och samarbeten 	

Alla goda relationer förutsätter tydlighet – Vi lägger mycket kraft på en bra uppstart tillsammans och på att ge er tydliga kontaktvägar



Förberedelser inför förvaltningen

En gemensam heldag

- Inför hyresgästens tillträde vill vi ha en gemensam genomgång tillsammans med de olika "nivåerna" i hyresförhållandet:
 - Vår kundansvarig och hyresgästens ombud i hyresavtalet
 - Vår strategiska/tekniska förvaltning och hyresgästens verksamhetschefer
 - Vår lokala driftorganisation

...med genomgång av gränsdragningslistan

- Tillsammans går vi igenom gränsdragningslistan :
 - Vi säkerställer att alla som ska arbeta med GDL i praktiken har samsyn kring dess innebörd och ansvarsfördelning
 - Vi säkerställer att samtliga områden täcks och vem som gör vad av hyresvärd och hyresgäst i olika ärenden
 - Vi säkerställer att kommunikationsvägarna är tydliga och vem som ska kontaktas
 - Vi säkerställer att rätt personer kommunicerar i respektive situation

...och information och utbildning kring fastighetens skötsel

- Vi går även igenom driftinstruktioner och skötselanvisningar, och vad som gäller särskilt under entreprenörens garantitid
- Vi genomför gemensamt en utbildning för de tekniska systemen med flera personer från verksamheten: TV, bredband, passage, larm etc.

Påverkan där den behövs som mest

N-Power Foundation lanserades av NREP 2013, utformad för att hjälpa människor i utsatta lägen runt om i världen

N-Power finansieras genom en avsättning av 10% av NREPs vinst

Personal från NREP presenterar förslag på välgörenhetsorganisationer som är berättigade stöd från **N-Power Foundation**

Några av de projekt som stöds av N-Power:

Human Practice Foundation - Stödjer projekt som syftar till att höja levnadsstandarden i utvecklingsländer i tillväxt

Hej främling - Integrationsinitiativ i Sverige

Hellebro – Ett skydd för unga hemlösa i Köpenhamn



Miljö och hållbarhet – vi bygger äldreboenden med stort hållbarhetsfokus för att säkerställa att miljökraven uppnås

Altura tillämpar ett hållbarhetstänk genom hela livscykeln

Vi bygger långsiktigt hållbara äldreboenden med låg energiförbrukning. Fastigheterna är anpassade efter de senaste rönen i branschen.

Vi väljer material och metoder som är skonsamma för miljön i såväl bygg- som bruksskede. Vi jobbar kontinuerligt med att hitta nya sätt att minska belastningen på miljön i alla delar av byggprocessen och förvaltningen, och vi ställer höga krav på våra samarbetspartners, leverantörer och entreprenörer.



Danmarks första bostadsområde byggt av material från övergivna hem

Vi ser en stor potential att ta med oss de intakta materialen från övergivna byggnader för återanvändning i byggandet av nya bostäder. Det innebär att nybyggda bostäder kan minska sina CO₂-fotspår med upp till 70% i byggfasen. Till exempel är fasaderna i projektet Resource Rows tillverkade av återanvända tegelväggar, inte bara för att reducera koldioxidutsläpp, utan för att bidra till att ge området charm och personlighet i jämförelse med att använda nya tegelstenar.



ALTURA



NREP



Avtalsnummer
2022KS355

Planavtal

Mellan Bårekulla Äng AB, org.nr 559308-5508 BOX 7721
103 95 Stockholm, nedan kallad exploatören, och Härryda
kommun, org.nr 212000-1264, 435 80 Mölnlycke, nedan
kallad kommunen.

Planavtalet gäller detaljplan för Bårekulla 1:3, vård- och
omsorgboende väster om Grönhultsvägen i Landvetter, Härryda
kommun.

Innehåll

1. Detaljplanens geografiska avgränsning	3
2. Planprocess och tidsplan	3
3. Detaljplanens syfte	3
4. Exploatörens åtagande	3
5. Kommunens åtagande	4
6. Grundkartan	5
7. Kontakt	6
8. Genomförande	6
9. Kostnadsansvar detaljplan	6
10. Oförutsedda händelser eller ändrade förutsättningar	7
11. Äganderätt	8
12. Tvist	8
13. Planavtalets giltighet	8

Bilagor:

Bilaga 1	Karta med ungefärligt detaljplaneplanområde
Bilaga 2	Tidplan
Bilaga 3	Kodlista

1. Detaljplanens geografiska avgränsning

Ny detaljplan, nedan kallad detaljplanen, ska omfatta område som är markerad med grov kantlinje på bifogad karta, bilaga 1, i enlighet med kommunstyrelsens beslut om positivt planbesked vid sammanträde 2020-10-22, § 374.

2. Planprocess och tidsplan

Detaljplanen är planerad att upprättas med utökat planförfarande utan programsamråd.

Detaljplaneprocessen bedöms kunna inledas våren 2023, och detaljplanen bedöms kunna antas av kommunstyrelsen/kommunfullmäktige senast år 2025.

3. Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av vård- och omsorgsboende i enlighet med kommunstyrelsens beslut om planbesked 2020-10-22, § 374 och eventuella tillägg som framkommit senare.

Exploatören har för avsikt att det ska kunna genomföras en exploatering som kan resultera i cirka 60 vård- och omsorgsboendeplatser. Vidare ska bevarandeåtgärder för naturvärden och rekreation säkerställas.

4. Exploatörens åtagande

Exploatören är medveten om att kommunens alla framtida kostnader för upprättande av avtal samt framtagande och genomförande av detaljplanen ska betalas av exploatören.

Exploatören ska på egen bekostnad ta fram samtliga utredningar och övrigt underlag som behövs för att detaljplanen ska kunna drivas framåt och antas. Framtagande av underlagen ska göras i samråd med kommunens samordnare. Kommunen avgör ensidigt när underlaget bedöms vara tillräckligt.

Exploatören ska utse en projektledare som ansvarar för planarbetets framdrift och som är kommunens samordnares huvudkontakt med exploatören. Exploatören ska ha erforderlig egen kompetens eller anlita och bekosta egna rådgivare för att driva detaljplanarbetet.

Exploatören är ansvarig för att ta fram en tidplan för detaljplaneprocessen. Exploatören och kommunen har i samförstånd utifrån nu kända omständigheter och i enlighet med kommunens planbesked bedömt att exploatörens tidplan är rimlig. Tidplanen i bilaga 2 godkänns härmed av båda parter, bilaga 2.

OK

Exploatörens projektledare initierar och håller nödvändig kontakt med kommunens utsedda samordnare för detaljplanens framdrift. Tidplanen ska regelbundet stämmas av med kommunens samordnare.

Exploatören ansvarar för att tidplanen följs. Ändringar i tidplanen ska omgående meddelas kommunens samordnare.

I uppstarten ska startmöte hållas, vilket exploatörens projektledare ansvarar för genom kontakt med kommunens samordnare. Vid detta möte ska tidplanen presenteras, arbetsupplägg tydliggöras samt planens syfte gås igenom.

Exploatören ska upprätta planhandlingar till planprocessens samråd, granskning och antagande. Planhandlingarna ska upprättas i samråd med kommunens samordnare.

Plan- och bygglagens bestämmelser utgör ramarna för planarbetet. Exploatören är särskilt informerad om

- att kommunen är skyldig att beakta såväl allmänna som enskilda intressen vad gäller detaljplanens utformning och innehåll
- att beslut om att anta detaljplanen ska föregås av samråd med de som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder
- att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplanen och
- att beslut om antagande av detaljplanen kan överprövas

Mot denna bakgrund har kommunen rätt att avbryta detaljplanearbetet eller ge det en annan inriktning än vad exploatören önskar. Kommunen har vidare, mot denna bakgrund, rätt att godkänna eller anta en detaljplan med ett annat innehåll än exploatören önskar. Vid avbrytande eller ändrad inriktning är kommunen inte skyldig att ersätta exploatören.

5. Kommunens åtagande

Kommunen utser en samordnare som för kommunens räkning ska sköta kontakten mellan exploatören och kommunen.

Kommunen åtar sig att granska inkomna detaljplanehandlingar och pröva dessa enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen.

I de fall kommunen är huvudman för allmän platsmark avgör kommunen utformning och standard av den allmänna platsmarken samt vatten och avlopp.

Exploateringsavtal ska upprättas och undertecknas av exploatören innan antagande av detaljplanen. Kommunen ansvarar för upprättande av exploateringsavtalet.

Kommunen ansvarar för avstämningar med politiken, enligt kommunens rutiner.

Kommunen har myndighetsansvaret och ansvarar därigenom för genomförandet av samråd, granskning och antagande. Kommunen ansvarar även för sammanställning av samrådsredogörelse och granskningsutlåtande. Krävs det en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen avgör kommunen om denna ska tas fram av kommunen eller exploatören.

6. Grundkarta

Grundkartan baseras på ett utdrag från kommunens primärkarta där sådan finns och ajourförs sedan av behörig person enligt mätningkungörelsen. En primärkarta ska beställas av exploatören och debitering sker i enlighet med vid varje tidpunkt gällande taxa. Exploatören ansvarar för inmätning av sådant som eventuellt saknas i primärkarta. För de områden där kommunen helt saknar primärkarta får grundkartan upprättas från grunden.

Följande krav ska säkerställas för alla nya och uppdaterade objekt/kartdetaljer i grundkartan:

- de ska vara kodade enligt bilaga 3, *Kodlista Härryda kommun.pdf*
- de ska i attributfält märkas med ursprung, kvalité och inmätningssläge (takfot eller fasad/husliv, mitt eller kant etc.) för varje objekt

de ska hålla en noggrannhet på minst 0,1 m i plan och 0,15 m i höjd. Skymda osäkra objekt i tät skog tillåts en noggrannhet inom 0,25 m i plan Den ajourförda grundkartan ska därefter tillhandahållas av kommunen som äger fri rätt att använda informationen i grundkartan för att ajourhålla kommunens primärkarta. Grundkartan ska då levereras i filbaserade databaser (fgdb-format) alternativt shape-filer (shp-format).

Den ska levereras i kommunens referenssystem SWEREF 99 12 00 (i plan) och RH2000 (i höjd).

- de ska ha x-y-z-koordinater
- de ska anpassa till befintlig primärkarta om sådan finns i anslutning till den nya kartan
- höjdkurvor ska ha 1 meters ekvidistans, och vara brutna vid byggnader och vägområden

ctb

- byggnader ska vara rätvinkliga och lagras som slutna ytor

7. Kontakt

All kontakt mellan exploatören och kommunen ska ske via kommunens samordnare under hela detaljplanearbetet.

8. Genomförande

Till planhandlingarna ska ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören tecknas i samband med antagande av detaljplanen. Avtalet ska vara undertecknat av exploatören innan kommunen antar detaljplanen. Exploateringsavtalet ska reglera ansvarsfördelning, kostnadsansvar samt åtaganden mellan kommunen och exploatören vid genomförandet av detaljplanen.

Som grund för exploateringsavtalet har kommunen och exploatören i samband med detta planavtal tecknat ett ramavtal, avtalsnummer 12929-2023.

9. Kostnadsansvar detaljplan

Exploatören ska stå för samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen.

Kostnaderna för kommunen under detaljplanearbetet faktureras exploatören och beräknas enligt följande:

1. För varje nedlagd timma för samordnaren debiteras dubbel tid för kommunens handläggning. D.v.s. 1 (en) nedlagd timma av samordnaren bedöms medföra 2 (två) timmar kommunal handläggning.
2. Nedlagd tid för samordnaren på detaljplanen debiteras. Kostnaden för samordnaren är 1140 kronor per timma med indexuppräknings årsvis enligt faktorprisindex för konsulttjänster K21.
3. Nedlagd tid för kommunens handläggning debiteras i enlighet med vid varje tidpunkt gällande timtaxa enligt plan- och bygglovtaxa.
4. Avgifter för primärkarta erläggs enligt vid varje tidpunkt gällande plan- och bygglovtaxa.
5. Övriga kostnader med koppling till den specifika detaljplanen såsom kostnad för framtagande av eventuell miljökonsekvensbeskrivning (MKB), hyra av lokal vid eventuellt samrådsmöte och dylikt, faktureras exploatören.

Ersättning för kostnaden ska erläggas enligt följande:

- Sedan handläggning av detaljplanen påbörjats erhåller exploatören varje månad en faktura med redovisning av nedlagd tid och kostnader.

Dröjsmålsränta utgår på obetalda fakturor enligt 6 § räntelagen (1975:635). Dessutom avbryts planarbetet till dess att fakturerade belopp har betalats.

Om planarbetet avbryts ska exploatören betala samtliga upparbetade samt tillkommande kostnader till dess att ärendet avslutas.

När exploatören har betalat samtliga fakturor avseende framtagandet av nu aktuell detaljplan ska exploatören befrias från planavgiften i samband med bygglovsgivningen inom detaljplanen.

10. Oförutsedda händelser eller ändrade förutsättningar

Parterna ska underhand och utan oskäligt dröjsmål samråda med och informera varandra i frågor av betydelse för detaljplanearbetet och dess fullföljande. Vid frågor som är av väsentlig betydelse ska parterna skriftligen meddela varandra innan arbetet påbörjas.

Ändringar i och tillägg till detta planavtal får endast ske efter skriftlig överenskommelse mellan parterna.

Vid oförutsedda händelser eller ändrade förutsättningar som är av väsentlig betydelse, och som kräver kommunala resurser utöver resurser för ordinarie detaljplanearbete förbehåller sig kommunen rätten att debitera exploatören för kommunens faktiska kostnader.

Vid ändrade förutsättningar som är av väsentlig betydelse kan kommunen komma att lägga om kommunens resurser till andra projekt. Av väsentlig betydelse kan vara vid t.ex. ändringar av tidplan eller eventuella förseningar i övrigt föranledda av endera part.

Kommunen är inte skyldig att ersätta exploatören om förutsättningarna har ändrats sedan avtalets ingående eller om planen inte antas av kommunen, ändras eller upphävs av länsstyrelsen eller annan överprövande myndighet eller av annan omständighet inte får laga kraft.

11. Äganderätt

All materiell äganderätt och upphovsrätt till detaljplanen och därtill hörande dokumentation, utredningar och modeller samt digitalt material tillfaller kommunen, om inte annat skriftligen överenskommits mellan parterna.

Digitalt kartmaterial och digitala modeller, som tagits fram av kommunen, får exploatören och dennes konsulter endast använda vid framtagande av denna detaljplan.

Kommunen äger rätt att fritt disponera, publicera, kopiera och bearbeta från exploatören inkomna handlingar.

Därutöver har kommunen rätt att hantera inkomna och upprättade handlingar i enlighet med gällande bestämmelser avseende allmänna handlingars offentlighet och sekretess.

12. Tvist

Tvist rörande tolkningen eller tillämpningen av detta planavtal och därmed sammanhängande frågor ska avgöras enligt svensk lag och av allmän domstol med Göteborgs tingsrätt som första instans.

13. Planavtalets giltighet och avbrytande av detaljplanearbetet

Detta avtal gäller endast under förutsättning att kommunstyrelsen i Härryda kommun godkänner detta avtal och beslutar att uppdra åt plan- och bygglovschef att underteckna planavtalet.

Detta avtal gäller endast under förutsättning att kommunstyrelsen i Härryda kommun även godkänner ramavtal med avtalsnummer 12929-2023.

Både exploatören och kommunen har rätt att avbryta detaljplanearbetet, vilket ska ske skriftligen. Uppsägningen innebär att det gemensamma planarbetet avbryts.

Både exploatören och kommunen har även rätt att säga upp detta avtal, vilket ska ske skriftligen. Uppsägningen innebär att det gemensamma planarbetet avbryts samt att avtalet upphävs, om inte annat är överenskommet.

Exploatören har inte rätt att kräva ersättning av kommunen för de kostnader eller den skada som uppkommit på grund av detaljplanearbetet. Innan planavtalet upphävs ska exploatören betala samtliga upparbetade samt tillkommande kostnader i enlighet med punkt 9 till dess att ärendet avslutas. Planavtalet

fortsätter att gälla fram till dess att samtliga kostnader betalats i sin helhet.

Om detaljplanarbetet avbryts och exploatören i ett senare skede önskar återuppta detaljplanarbetet, krävs det att ett nytt planavtal tecknas. Kommunen är då inte skyldig att ingå ett sådant nytt planavtal.

Vad som regleras om äganderätt i punkt 11 är fortsatt giltigt även om avtalet i övrigt upphävs.

Exploatören står risken för att detaljplanen inte kan antas eller får laga kraft på grund av till exempel erinringar från kommunstyrelsen, sakägare, länsstyrelse eller andra myndigheter. Kommunen är således inte skyldig att ersätta exploatören för erlagda kostnader och är inte heller återbetalningsskyldig för vad exploatören betalat till kommunen om planen inte antas av kommunen, ändras eller upphävs av länsstyrelsen eller annan överprövande myndighet.

Om kommunens antagandebeslut överklagas och/eller upphävs av överprövande myndighet debiterar kommunen upparbetade samt tillkommande kostnader löpande till exploatören till dess att planärendet avslutas hos kommunen.

Exploatören får inte överlåta detta planavtal till annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

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

Mölnlycke den / 20__

Storhelms den 17/5 2023

För Härryda kommun

För exploatören

.....

.....

Kenneth Fondén

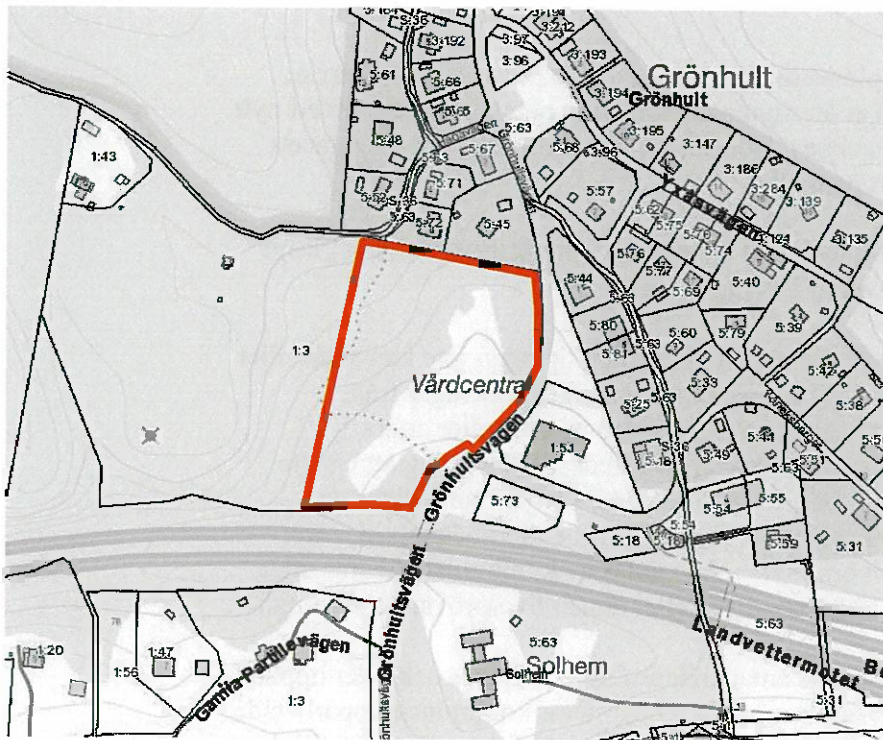
Namnförtydligande:

T.f. plan- och exploateringschef

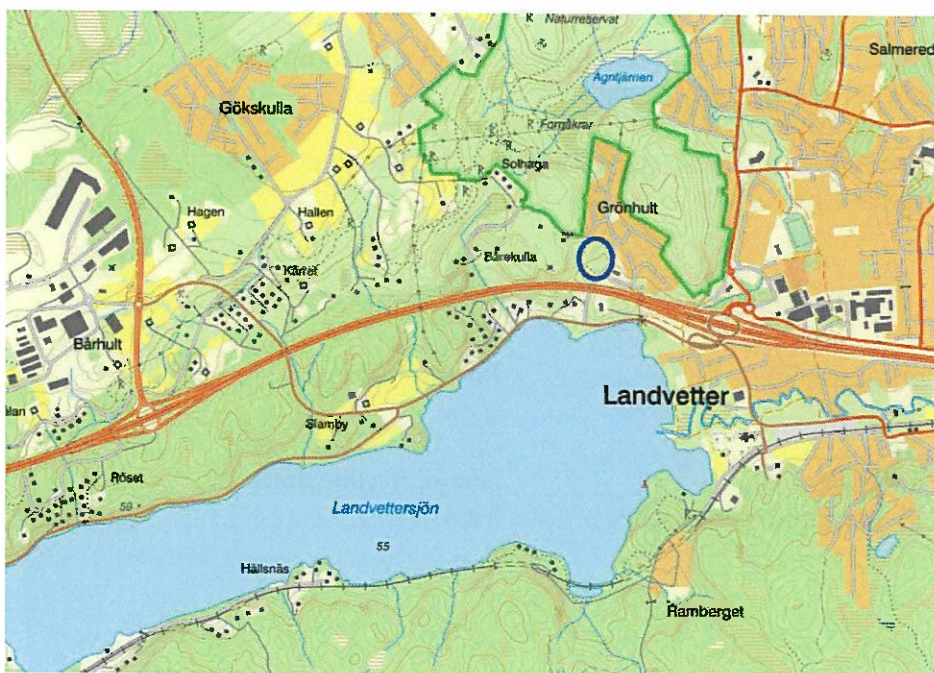
Titel:

Carl-Adam von Scheele

Bilaga 1, Karta



Karta med ungefärlig avgränsning av planområdet



Översiktligkarta över planrådets läge

Bilaga 2

Grov tidplan för detaljplanens genomförande

Planstart	Juni 2023
Samråd	Q4 2023
Granskning	Q2-Q3 2024
Antagande	Q3-Q4 2024
Laga kraft	Q4 2024-Q1 2025

Bilaga 3

KODLISTA Primärkarta HÄRRYDA KOMMUN



Dataset: Bebyggelse

Lagernamn	Geometrityp	TYP	Detaljerat information
MAPCONSTRUCTION	yta		
Anläggning yta		Bro	
		Fontän	
		Fundament	
		Fågeltorn	
		Gruvschakt	
		Klockstapel	
		Mast	
		Pool	
		Skorsten	
		Tunnel	
		Vindkraftverk	
		Övrigt	
MAPCONSTRUCTIONL	linje		
Anläggning linje		Bro	
		Fontän	
		Fågeltorn	
		Klockstapel	
		Mast	
		Mast	
		Pool	
		Tunnel	
		Vindkraftverk	
		Övrigt	
MAPCONSTRUCTIONP	punkt		
Anläggning punkt		Fontän	
		Fundament	
		Fyr	
		Fågeltorn	
		Mast	
		Pelare	
		Skorsten	
		Stolpe	
		Övrigt	
		Övrigt	
MAPBUILDING	yta	Byggnadsändamål	Ange Detaljerat ändamål
Byggnad yta		Bostad	Flerfamiljhus, Småhus - friliggande, Småhus - kedjehus
		Bostad	Småhus- kedjehus, Småhus - radhus,
		Bostad	Småhus med flera lägenheter, Ingen information
		Övrig byggnad	Kraftstation, Värmeverk, Transformator
		Övrig byggnad	Telestation, Fyrtorn, Ingen information
		Komplementbyggnad	Garage, Uthus, Bastu, Båthus, Jordkällare
		Komplementbyggnad	Cistem, Förråd, Växthus, Ingen information
		Industri	Industrihotell, Metall/Maskin, Livsmedel
		Industri	Värmeverk, Vindkraftverk, Trävaru,
		Industri	Annan tillverkningsindustri, Övrigt, Ingen information
		Samfund	Kyrka, Kapell, Församlingshem, Synagoga
		Samfund	Krematorium, Frikyrka, Kloster, Moské
		Samfund	Tempel, Ingen information

		Samhällsfunktion	Badhus, Brandstation, Flygplats, Kommunhus
		Samhällsfunktion	Kriminalvårdsanstalt, Nöjesanläggning, Hälsocentral
		Samhällsfunktion	Universitet, Högskola, Hangar, Terminal, Kulturbyggnad
		Samhällsfunktion	Polisstation, Busstation, Djursjukhus, Ridhus
		Samhällsfunktion	Fotbollsstadion, Reningsverk, Tullstation, Betalstation
		Samhällsfunktion	Sporthall, Skola, Sjukhus, Järnvägstation, Ishall
		Samhällsfunktion	Polisstation, Myndighet, Ingen information
		Samhällsfunktion	Distributionsbyggnad
MAPBUILDINGCARTOLINE	linje		
Kartografilinje bebyggelse		Byggnad, beteckning	
		Övrig, beteckning	
MAPBUILDINGEXTENSION	yta		
Byggnadstillbehör yta		Altan	
		Balkong	
		Brandmur	
		Carport	
		Förbindelsegång	
		Lastbrygga	
		Skärmtak	
		Trappa	
		Uterum	
		Övrigt	
MAPBUILDINGTEXT	text	Annotationsclass	<i>Ange textremsa</i>
Kartografisk text bebyggelse		Anläggning	
		Bebyggelse	
		Ospecificerad	
MAPGROUNDEQUIPMENTL	linje		
Markanordning linje		Bullerplank	
		Bullervall	
		Fontän	
		Grind	
		Häck	
		Mur	
		Plank	
		Staket	
		Stenmur	
		Stängsel	
		Stödmur	
		Trappa	
		Övrigt	
MAPGROUNDEQUIPMENTP	punkt		
Markanordning punkt		Grindstolpe	
		Staketstolpe	
		Flaggstång	
		Staty	
		Övrigt	
MAPGROUNDEQUIPMENT	yta		
Markanordning yta		Trappa	
		Övrigt	
MAPHYDROCONSTRUCTION	yta		
Hydrografianläggning yta		Brygga	
		Dambyggnad	

		Kaj	
		Pir	
		Övrigt	
MAPHYDROCONSTRUCTIONL	linje		
Hydrografianläggning linje		Brygga	
		Dammyggnad	
		Kaj	
		Pir	
		Slussport	
		Vattenränna	
		Vattenränna	
		Vattentub	
		Övrigt	
MAPHYDROCONSTRUCTIONP	punkt		
Hydrografianläggning punkt		Slussport	
		Övrigt	

2/5

Dataset: Kabelnat			
Lagernamn	Geometrityp	TYP	Detaljerat information
MAPCABLETEXT	text		<i>Ange textremsa</i>
Kartografisk text kabel		Ospecificerad	
MAPCABLEAPPLIANCE	punkt		<i>Ange anordningstyp för alla</i>
Kabelanordning		Elanordning	Belysningsstolpe, Belysningspunkt,
		Dataanordning	Kopplingspunkt, Skarv, Skåp
		Optoanordning	Abbonnentanslutningspunkt
		Teleanordning	Ledningsstolpe, Högspänningsstolpe
			Kabelslut, Punkt på ledning
			Ingeninformation
MAPCABLELINE	linje		<i>Ange förläggning för alla</i>
Kabelledning			<i>Ange ledningsägare för alla</i>
		Elledning	Jordkabel, luftledning, i vatten
		Dataledning	
		Teleledning	
		KabelTVledning	
		Optoledning	
MAPCABLESTRUCTURE	punkt		
Ledningsanläggning		Dataanläggning	
		Elanläggning	
		KabelTVanläggning	
		Optoanläggning	
		Teleanläggning	
MAPCABLEP	yta		
Ledningsyta		Transformatorområde	

Ledningar			
Lagernamn	Geometrityp	TYP	Detaljerat ändamål
MAPUTILITIESTEXT	text		Ange textremsa
Karttext ledningar		Ospecificerad	
MAPPIPEMAIN			
Ledningslinje		Fjärrkyl	
		Fjärrvärme	
		Gasnät	
		Gemensam ledning	
		Övriga nätverk	
MAPPIPELATERAL			
Serviceledning	linje		
		Fjärrvärme	
		Fjärrkyl	
		Gasnät	
		Gemensam ledning	
		Övriga nätverk	
MAPPIPENODE			
Ledning, knutpunkt	punkt		Ange Knutpunktstyp för alla
		Avgrening	Fjärrvärme, Gas högtryck, Gas lågtryck,
		Nedstigningsbrunn	Kombinerat avlopp, Olja, Okänd, Vatten
		Avstäningsventil	
		Punkt på ledning	
		Proppning	
		Anordning	
MAPUTILITIESELEVATION			
Ledning, höjdpunkt	punkt		
		Höjdpunkt	
MAPPIPESTRUCTURE			
Byggnadsverk	punkt		
		Bassäng	
		Plastgjutna brunn	

CV

Dataset: MarkVatten			
Lagernamn	Geometrityp	TYP	Detaljerad information
MAPLANDSCAPETEXT	text	Annotationclassid	Ange textremsa
Kartografisk text mark & vatten		Ospecificerad	
		Hav/Sjö	
		Natur/Terräng	
		Vattendrag	
		Anläggningsområde	
MAPLANDSCAPECARTOPOINT	punkt		
Kartografisk punkt, symbol		Berg	
		Kärr	
		Lövskog	
		Strömpil, stor	
		Strömpil, liten	
		Barr och blandskog	
		Äng	
		Åker	
		Vattenyta	
		Källa	
		Begravningsplats	
		Blockterräng	
		Göl	
		Vattenyta	
		Dikespil	
MAPLANDEDGE	linje		
Markkantlinje		Övrig mark	
		Anläggningsområde	
		Skogsmark	
		Vatten	
		Industriområde	
		Sankmark	
		Transportområde	
		Öppen mark	
		Odlad mark	
		Blekvät	
MAPLANDMARK	punkt		
Markpunkt		Barrträd	
		Lövträd	
		Buske	
		Stenblock	
		Grotta	
		Övrig markpunkt	
MAPLANDSCAPE	yta		
Marktäcke		Vatten	
		Bebyggelseområde	
		Odlad mark	
		Öppen mark	
		Industriområde	
		Skogsmark	
		Transportområde	
		Övrig mark	

2/5

Dataset: Transport			
Lagernamn	Geometrityp	TYP	Detaljerat information
MAPTRANSPORTTEXT	text	Annotationclassid	Ange textremsa
Kartografisk text transport		Ospecificerad	
		Adressnummer	
		Gatunamn	
		Spår	
MAPRAILEQUIPMENTL	linje		
Spåranordning		Övrig spåranordning	
		Banvall	
		Perrong	
MAPRAILEQUIPMENT	yta		
Spåranordning		Banvall	
		Perrong	
		Övrig spåranordning	
MAPRAILWAYP	punkt		
Stolpe vid spår		Kontaktledningsstolpe	
		Kilometerstolpe	
		Övrig stolpe	
MAPRAILWAYLINK	linje		
Spårtrafik		Järnväg	
		Spårväg	
		Industrispår	
		Museijärnväg	
		Övrig järnväg	
		Tunnelbana	
MAPROADEQUIPMENT	linje		
Väganordning		Vägräcke	
		Vägtrumma	
		Vägbom	
		Farthinder	
		Mittbarriär	
		Vajerräcke	
		Övergångsställe	
		Övrigt	
MAPROADEGE	linje		Ange om det är kantsten eller ej
Väggkant		Gång och cykelbana	
		Körbana	
		Körbana på tomt	
		Gångbana	
		Sämre körbana	
		Parkeringsplats	
		Övrigt	
MAPOTHERLINK	linje		
Övrig väg, mittlinje		Stig	
		Ridspår	
		Gågata	
		Vandringsled	

20

		Traktorväg	
		Elljusspår	
		Gång- och cykelbana	
		Motionsspår	

CS

Bårekulla Äng AB (org.nr 559308-5508) BOX 7721, 103 95 Stockholm, nedan kallade "Exploatören" och Härryda kommun (org.nr. 212000-1264), 435 80 Mölnlycke, nedan kallad "Kommunen".

Kommunen och Exploatören benämns gemensamt nedan "Parterna". Mellan Parterna träffas härmed följande

RAMAVTAL

1 INLEDNINGEN

Parterna är överens om att Exploatörens åtaganden enligt detta avtal är att anse som rimliga i förhållande till Exploatörens nytta av detaljplanen.

Det är Kommunen som med stöd av planmonopolet enligt 1 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900) som avgör detaljplanens slutliga innehåll.

2 ORIENTERING

2.1 Grund och syfte för avtalet

Till grund för detta avtal ligger blivande detaljplan för Bårekulla 1:3, vård- och omsorgboende väster om Grönhultsvägen i Landvetter, Härryda kommun (nedan kallad "Detaljplanen"). Exploatören erhöll positivt planbesked genom beslut i kommunstyrelsen 2020-10-22, § 374.

Syftet med detta ramavtal är att fastställa ansvarsfördelning gällande ekonomi och utförande mellan Kommunen och Exploatören vid genomförande av Detaljplanen samt de krav och förväntningar som Exploatören kan förvänta sig i framtida exploateringsavtal.

Exploatören är medveten om att det, i samband med arbetet med Detaljplanen, kan uppkomma behov av ytterligare åtgärder, utöver vad som anges i detta ramavtal, som är hänförliga till Detaljplanens genomförande och vars kostnader Kommunen därmed avser påföra Exploatören. Dessa eventuella åtgärder kommer att tas upp och regleras i Exploateringsavtalet eller som tillägg till detta ramavtal.

Parallellt med detta avtal ingår Exploatören separat planavtal med Kommunen i syfte att reglera ansvarsfördelningen i samband med upprättandet av Detaljplanen.

Då exploateringsavtal tecknas och får laga kraft ersätter det detta avtal i sin helhet.

2.2 Detaljplaneområdet

Detaljplaneområdet har preliminärt markerats med röd streckad begränsningslinje i **Bilaga 1**. Detaljplaneområdet kan komma att utökas i samband med planprocessen. Exploatören är medveten om att detta ramavtal även omfattar ett sådant utökat Detaljplaneområde.

3 FRAMTIDA EXPLOATERINGSAVTAL

Exploatören ska, innan antagande av Detaljplanen, teckna exploateringsavtal så snart detaljplaneprocessen fortskridit så långt att nödvändiga förutsättningar för Detaljplanens genomförande är kända.

Vite kan utgå om Exploatören inte fullföljer de åtaganden som överenskommit i framtida exploateringsavtal.

4 EXPLOATÖRENS ÅTAGANDEN

Exploatören förbinder sig till följande:

1. Exploatören ska bekosta samtliga åtgärder inom detaljplaneområdet med anledning av genomförandet av detaljplanen. Exploatören ska även bekosta åtgärder utanför detaljplanen som enligt bedömning av Kommunen behövs med anledning av Detaljplanen.
2. Exploatören ska bekosta samtliga faktiska kostnader för gestaltning, projektering, utbyggnad och övriga iordningställandearbeten avseende allmän plats, som erfordras för genomförandet av Detaljplanen. Till dessa hör även kostnader och ersättningar i samband med inlösen av mark för allmän plats.
3. För övergripande infrastrukturella åtgärder för hela Kommunens expansion ska Exploatören till Kommunen erlagga en generalplanekostnad i förhållande till projektets nytta av dessa anläggningar.
4. Exploatören ska, utan ersättning, överlåta markområden som enligt Detaljplanen utgör allmän plats till Kommunen. Överlåtelse ska ske när Detaljplanen vunnit laga kraft.
5. Om Kommunen överför kvartersmark till Exploatören inom Detaljplanen ska detta ske på marknadsmässiga villkor. Markersättningsberäkningen ska då baseras på branschens vedertagna värderings- och beräkningsprinciper.
6. Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder som krävs för genomförande och för framtida drift av Exploatörens kvartersmark. I detta ansvar ingår bland annat, men inte uteslutande; planerings- och utförandearbeten, lantmäteriatgärder, utredningar och erhållande av tillstånd m.m. hörande till Exploatörens kvartersmark enligt Detaljplanen.
7. Exploatören ska till Kommunen erlagga en, av Kommunen, godtagbar säkerhet för sina åtaganden enligt framtida exploateringsavtal. Säkerhetens storlek grundar sig på

219

Kommunens uppskattning av kostnader för gestaltning, projektering, utbyggnad och övriga iordningställandearbeten avseende allmän plats samt Kommunens uppskattning av Exploatörens övriga åtaganden enligt exploateringsavtalet. Exploatörens kostnadsansvar avser dock de faktiska kostnader som uppstår med anledning av Exploatörens åtaganden enligt exploateringsavtalet.

8. Kommunen bygger ut de allmänna vatten- och spillvattenledningar som krävs för exploateringen. Förbindelsepunkten anvisas i fastighetsgräns. Exploatören ska erlägga anläggningsavgift för vattentjänster till Härryda Vatten och Avfall AB (org.nr. 559259-4591) då förbindelsepunkt är skriftligen anvisad.
9. Exploatören har tagit del av och är medveten om att framtida exploateringsavtalet bland annat ska förhålla sig till kommunens följande dokument:
 - Riktlinjer för exploateringsavtal.
10. Exploatören är medveten om att ytterligare kommunala dokument kan tillkomma till detta avtal samt att aktuella dokument enligt ovan kan komma att ändras, ersättas eller upphävas under tiden för detaljplanarbetet. Exploatören äger ingen rätt till ersättning för innebörden av en ändring eller tillägg av ett kommunalt dokument.

5 Överlåtelse av avtalet

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas till annan part.

6 AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är endast giltigt under förutsättning att kommunstyrelsen i Härryda kommun godkänner detta avtal och beslutar att uppdra åt mark- och exploateringschefen att underteckna ramavtalet.

Detta avtal gäller endast under förutsättning att kommunstyrelsen i Härryda kommun även godkänner planavtal med diarienummer 2022KS355.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, av vilka Parterna tagit var sitt.

Mölnlycke 2023-
För Härryda kommun

Mölnlycke 2023-05-17
För Bårekulla Äng AB

.....
Ria Andersson
Mark- och exploateringschef

.....
Namnförtydligande:
Titel:

Carl-Adam von Scheele

