

Bilaga 1

Kostnadskalkyl vid ändring av pågående detaljplan för del av Gärhov 2:1-Yggen till industriändamål

Med anledning av kommunfullmäktiges återremiss KS 2026-08-31 § 104, med motiveringen att utreda de eventuella kostnaderna för att ändra detaljplanen till industriområde, redovisas nedan en översiktlig kostnadskalkyl för olika alternativ.

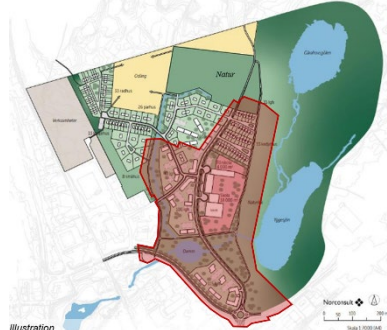
Kostnadsberäkningen omfattar enbart planläggningsprocessen och tillhörande utredningar fram till dess att detaljplanen antas av kommunfullmäktige och vinner laga kraft. Beräkningen omfattar inte kostnader för genomförandet av detaljplanen efter laga kraft, såsom projektering, markarbeten eller utbyggnad av infrastruktur i form av VA-anläggningar, gator, gång- och cykelvägar, dagvattenanläggningar eller andra tekniska anläggningar.

Följande alternativ har utretts:

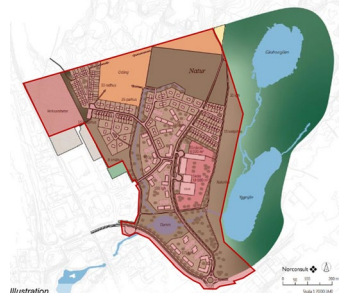
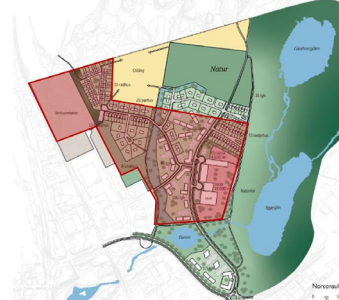
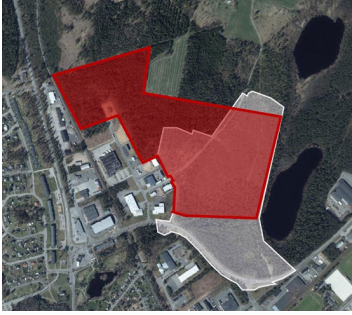
1. Ändring av pågående detaljplan för del av Gärhov 2:1, Yggen.
2. Framtagande av ny detaljplan för hela området Gärhov–Yggen, motsvarande planprogramsområdet som antogs år 2022.
3. Framtagande av ny detaljplan för en annan del av planprogramsområdet än den som omfattas av det pågående planuppdraget för Gärhov 2:1, Yggen.

Det tredje alternativet redovisas eftersom en detaljplan för industriändamål kan kräva en annan geografisk avgränsning än en plan för bostäder och skolverksamhet, vilket kan påverka omfattningen av lämplig exploateringsbar mark.

Tabellen nedan redovisar den geografiska avgränsningen för respektive utrett område enligt ovan.

Alternativt planområde	Läge för föreslaget planområde i förhållande till planprogramsområdet för del av Gärhov 2:1, Yggen.	Kartan visar det föreslagna planområdets läge för respektive alternativ.
Alternativ 1 Ändringen av detaljplanen avser endast det område som omfattas av den pågående detaljplanen för del av Gärhov 2:1, Yggen.		



Alternativ 2 Ändringen av detaljplanen avser hela planprogramsområdet. I samband med planläggningen kan även befintliga industriområden och industrifastigheter inom planprogramsområdet behöva ses över för att säkerställa att de överensstämmer med den nya detaljplanens inriktning och bestämmelser.		
Alternativ 3 Planändringen omfattar en del av planprogramsområdet. Avgränsningen är ett förslag som kan justeras enligt behov. Befintlig industribebyggelse kan också komma att ses över för att säkerställa en ändamålsenlig planstruktur i linje med den nya detaljplanens inriktning.		

1. Ändring av pågående planuppdrag för del av Gärhov 2:1, Yggen

Vid en ändring av det pågående detaljplanearbetet och en omarbetning av framtaget planförslag bedöms följande kostnader uppstå:

- **Planläggningskostnader** för kommunens handläggning, framtagande av nya planhandlingar och genomförande av en ny planprocess anpassad för industriändamål. Kostnaden omfattar kommunens planhandläggarens nedlagd tid och även intern medverkan från samhällsbyggnadsenheten samt stöd från andra berörda förvaltningar. Denna kostnad uppskattas till cirka **500 000 kronor**.
- **Utredningskostnader** för eventuella nya eller kompletterande utredningar tillkommer utifrån industriverksamhetens förutsättningar. Därutöver tillkommer kostnader för uppdatering av fastighetsförteckning och grundkarta. Befintliga utredningar såsom trafikutredning, naturvärdesinventering, geoteknisk markundersökning, dagvattenutredning, artskyddsutredning har tagits fram med utgångspunkt i bostad- och skolsändamål och behöver därför uppdateras eller omarbetas för industrimark. Detta beror på att industriområden ställer andra krav på trafik, markförutsättningar och omgivningspåverkan. Dessa kostnader uppskattas till cirka **400 000–600 000 kronor**.

Total uppskattad kostnad: cirka **900 000–1 100 000 kronor**.

2. Ny detaljplan för hela området Gärhov–Yggen

Vid framtagande av en ny detaljplan för hela planprogramsområdet Gärhov–Yggen bedöms följande kostnader uppstå:

- **Planläggningskostnader** för en ny planprocess med framtagande av planhandlingar som möjliggör industriverksamhet inom hela planprogramsområdet. Kostnaden omfattar



kommunens planhandläggarens nedlagd tid och även medverkan från kommunens tjänstepersoner inom samhällsbyggnadsenheten och andra berörda förvaltningar. Denna kostnad uppskattas till cirka **900 000 kronor**.

- **Utredningskostnader** för nya utredningar tillkommer, särskilt inom de delar av området som tidigare inte har utretts, liksom kostnader för komplettering och omarbetning av befintliga utredningar. Därtill tillkommer kostnader för uppdatering av fastighetsförteckning och grundkarta. De befintliga utredningar, såsom trafikutredning, naturvärdesinventering, geoteknisk markundersökning, dagvattenutredning, artskyddsutredning har tagits fram och bedömts utifrån förutsättningarna för bostads- och skolsändamål. Vid en ändrad markanvändning till industriändamål behöver dessa utredningar därför uppdateras eller i vissa fall omarbetas i grunden. Ett industriområde genererar andra typer av trafikflöden, ställer andra krav på markens lämplighet och medför en annan omgivningspåverkan än bostäder och skolor. Detta kräver nya bedömningar, andra hänsynstaganden och en anpassad utformning av området. Dessa kostnader uppskattas till cirka **800 000–1000 000 kronor**.

Total uppskattad kostnad: cirka 1 700 000–1 900 000 kronor.

3. Ny detaljplan för annan del av planprogramsområdet

Om en ny detaljplan tas fram för en annan del av planprogramsområdet än det område som omfattas av det pågående planuppdraget bedöms följande kostnader uppstå:

- **Planläggningskostnader** för en ny planprocess och framtagande av planhandlingar anpassade för industriändamål. Kostnaden omfattar kommunens planhandläggarens nedlagd tid och även intern medverkan från samhällsbyggnadsenheten samt andra berörda förvaltningar. Denna kostnad uppskattas till cirka **700 000 kronor**.
- De utredningar som tagits fram inom ramen för det pågående detaljplanearbetet, exempelvis trafikutredning, naturvärdesinventering, geoteknisk undersökning, dagvattenutredning och artskyddsutredning, har genomförts och bedömts utifrån planerad markanvändning för bostäder och skola. Vid en ändrad inriktning mot industriändamål behöver dessa utredningar därför i stor utsträckning omarbetas eller tas fram på nytt. Industriverksamhet ställer andra krav på bland annat trafikflöden, markens lämplighet, teknisk försörjning samt påverkan på omgivningen, vilket medför behov av nya bedömningar och anpassade planeringsunderlag. Dessa kostnader uppskattas till cirka **500 000–700 000 kronor**.

Total uppskattad kostnad: cirka 1 200 000–1 400 000 kronor.

Sammanfattning

En förändring av markanvändningen från bostads- och skoländamål till industriändamål innebär att ett nytt planarbete behöver genomföras, oavsett vilket alternativ som väljs. Den lägsta uppskattade planläggningskostnaden avser en omarbetning av det pågående planuppdraget för Gärhov 2:1, Yggen, medan den högsta kostnaden avser framtagande av en ny detaljplan för hela planprogramsområdet Gärhov–Yggen.

De uppskattade kostnaderna uppgår till:

- **Alternativ 1:** 900 000–1 100 000 kronor
- **Alternativ 2:** 1 700 000–1 900 000 kronor
- **Alternativ 3:** 1 200 000–1 400 000 kronor

Kostnaderna är översiktliga bedömningar och kan komma att förändras beroende på behovet av ytterligare utredningar, planområdets omfattning samt eventuella krav som framkommer under planprocessen.

Kommunledningskontoret

2026-09-02