



Bilaga 1

Utredning av förutsättningar för särskilt boende 2.0 på fastigheten Framnäs 8 med flera

Uppdrag

Kommunfullmäktige har den 2026-04-27 § 66 återremitterat ärendet om motion avseende placering av SÄBO 2.0 i Vaggeryd på fastigheten Framnäs 8 med flera (KS 2025/093) för kompletterande utredning av följande frågor:

- kostnaden för att förvärva fastigheten Solleden 3,
- om en utökad tomtyta blir tillräcklig för ett särskilt boende,
- möjligheten att leda om Götaforsvägen.

Fastighetsförvärv Solleden 3

Fastigheten Solleden 3 är belägen norr om Framnäs 8 på andra sidan Götaforsvägen och omfattar cirka 1 973 kvm. Fastigheten är privatägd.

För att kunna fastställa en marknadsmässig förvärvskostnad krävs en särskild fastighetsvärdering. Ett eventuellt förvärv förutsätter dessutom att fastighetsägaren är villig att sälja fastigheten.

Utöver kostnaden för ett markförvärv tillkommer kostnader för rivning av befintlig byggnad samt eventuella åtgärder för att skapa en funktionell och sammanhängande fastighetsbildning för ändamålet.

Bedömning av tomtens storlek och lämplighet

Om fastigheterna Framnäs 8, Solleden 3, Jonstorp 1:1 samt del av Götastrand 1:1 sammanförs kan en sammanlagd tomtyta om cirka 8 200 kvm skapas.

Området omges emellertid av befintlig bostadsbebyggelse, vägar och vattenområden, vilket begränsar möjligheterna att tillskapa ytterligare byggrätt.

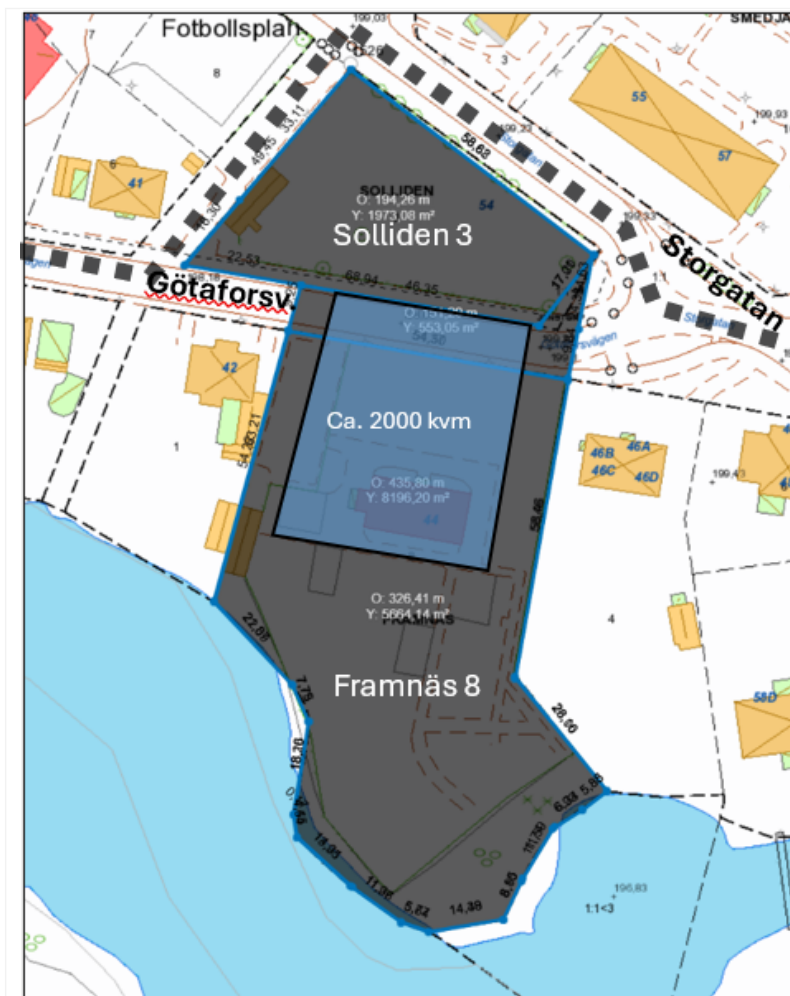
Med utgångspunkt i tillämpningsbar byggrätt inom en tomt för särskilda boenden bedöms området teoretiskt kunna medge en maximal byggnadsarea om cirka 2 700 kvm, motsvarande omkring 5 400 kvm bruttoarea i två våningar. Därutöver krävs ytor för:

- parkering,
- angöring,
- varuleveranser,
- räddningsvägar och utryckningsfordon,
- tekniska anläggningar
- utemiljö och vistelseytor.

En verksamhet av denna storlek bedöms kräva minst 40 parkeringsplatser samt omfattande trafik- och angöringsytor.

Vid en mer detaljerad bedömning av platsens förutsättningar bedöms den praktiskt möjliga byggnadsytan vara betydligt mindre. Hänsyn behöver tas till områdets topografi, närheten till kringliggande bostäder samt behov av hänsynsavstånd för att minska risken för störningar och påverkan på omgivningen.

Den möjliga byggnadsytan inom området bedöms därför uppgå till högst cirka 2 000 kvm. Resterande mark behöver användas för parkering, angöring, räddningsvägar och övriga funktioner som krävs för verksamheten. Områdets omgivning och fysiska förutsättningar begränsar möjligheterna till ytterligare exploatering.



Figur 1. Schematisk illustration av möjlig exploateringsyta för särskilt boende inom Framnäs 8 med angränsande mark. Den blå markeringen visar en möjlig byggnadsyta om cirka 2 000 kvm. Området begränsas av Lagan, omringliggande bostadsfastigheter samt befintlig vägstruktur.

Möjlighet att leda om Götaforsvägen

För att Solleden 3 ska kunna ingå i ett sammanhängande område för särskilt boende behöver del av Götaforsvägen tas i anspråk. Detta skulle kräva en omläggning av vägnätet för att upprätthålla tillgänglighet och trafikfunktion i området.

Under den aktuella vägsträckan finns dessutom viktiga allmänna ledningar för vatten, avlopp och annan teknisk infrastruktur. En omläggning av vägen kan därför innebära att ledningar behöver antagligen flyttas, vilket medför betydande kostnader och tekniska konsekvenser.

En omläggning av Götaforsvägen bedöms också innebära ett större ingrepp i ortens befintliga trafikstruktur. Åtgärden riskerar att påverka framkomligheten för både närboende och övriga trafikanter negativt.

Samlad slutsats

Utredningen visar att en etablering av ett särskilt boende på Framnäs 8 m.fl. förutsätter:

- förvärv av privatägd mark,
- rivning av befintliga byggnader,
- omläggning av Götaforsvägen,
- flytt av teknisk infrastruktur,
- omfattande planläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder.

Dessa åtgärder är förenade med betydande kostnader, praktiska utmaningar och en förlängd genomförandetid. Samtidigt begränsar områdets fysiska förutsättningar möjligheten att skapa ett särskilt boende med den omfattning och funktionalitet som kan behövas på lång sikt.

Mot denna bakgrund bedöms platsen inte vara lämplig för lokalisering av SÄBO 2.0 i Vaggeryd.

Kommunledningskontoret

Augusti 2026