



Kommunstyrelsens samordningsutskott

Plats och tid Älvrummet 13:00-15:05

Ledamöter Se sidan 2

Ersättare Se sidan 2

Övriga närvarande Se sidan 2

Justerare Sofia Andersson Dharsani

Justeringsdag 2026-04-30

Protokollet är elektroniskt justerat och saknar därför egenhändiga namnunderskrifter.

Underskrifter

Sekreterare

Sebastian Johansson

Paragrafer

38-45

Ordförande

Peter Eriksson

Justerare

Sofia Andersson Dharsani

ANSLAG/KUNGÖRELSE

Kommunstyrelsens samordningsutskott protokoll från 2026-04-27 med paragrafer 38-45 är justerat . Justeringen har tillkännagivits genom anslag på Trollhättans Stads digitala anslagstavla. www.trollhattan.se

Överklagandetid Från och med 2026-04-30

Till och med 2026-05-22

Förvaringsplats för protokollet Kommunstyrelsen diarium Trollhättans Stad



Närvarolista

Ledamöter

Peter Eriksson (M)
Sofia Andersson Dharsani (S)
Paul Åkerlund (S)
Tony Brantberg (SD)

Tjänstgörande ersättare

Ricky Karlsson (KD) för Louise Brodd (C)

Ersättare

Mussa Selim (S)
Max Björberg (S)

Ersättare

Johan Bengtsson, stadsdirektör
Gunilla Hansson, förvaltningschef, serviceförvaltning
Elin Johansson, samhällsbyggnadschef
Jörgen Hansson, kontorschef
Helen Tisell, mark- och exploateringschef
Elin Holgérus, planarkitekt, § 39
Daniel Engelin, administrativ chef, utbildningsförvaltningen, § 39
Josefin Kaldo, planchef, § 40
Jeanette Wadman, kommunekolog, § 41
Jörgen Olsson, kommunekolog, § 41
Pernilla Siverbo, mark- och exploateringsingenjör, § 42-43
Sebastian Svensson, mark- och exploateringsingenjör, § 42-43
Frida Fredriksson, samhällsplanerare, § 44
Mariette Edkvist, Förvaltningsekonom, § 45
Anders Tånghed, fastighetsingenjör, § 45
Rasmus Salte, systemförvaltare
Sebastian Johansson, utredare



Ärendelista

§§	Ärende	Dnr	Sida
§ 38	Val av justerare		4
§ 39	Information om uppdraget kring skolgårdsinventering	2026/120	5
§ 40	Ansökan om planbesked för fastigheten Silon 1, bostadsutveckling - information	2026/279	6
§ 41	Myndighetssamråd inför upphävande av delar av Älvrummets naturreservat - Beredning inför kommunstyrelsen	2025/949	7
§ 42	Presentation av kommunens skogs- och lantbruksfastigheter, inför försäljning av två fastigheter	2026/120	8
§ 43	Revidering av Bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp avseende tomträtter för flerbostadshus och övrigt samt industri - Beredning inför kommunstyrelsen	2026/442	9 - 10
§ 44	Strategiska vägval för storregional kollektivtrafik, möjlighet för kommunerna att lämna inspel information	2026/373	11
§ 45	Information från Serviceförvaltningen till samordningsutskottet 2026	2026/117	12 - 13



§ 38

Val av justerare

Kommunstyrelsens samordningsutskotts beslut

Samordningsutskottet utser Sofia Andersson Dharsani (S) till att jämte ordföranden justera protokollet den 30 april.



Information om uppdraget kring skolgårdsinventering

Sammanfattning

Planarkitekt Elin Holgérus ger en lägesrapport från arbetet med att inventera förskolors och grundskolors friytor i syfte att ge en bild om hur ytorna är tillräckliga utifrån Trollhättan stads riktlinjer och nationella riktlinjer. Inventeringen kommer fortsätta och förslag till åtgärder med anledning av upptäcka förbättringsområden kommer lämnas.

Kommunstyrelsens samordningsutskotts beslut

Samordningsutskottet antecknar informationen.



Ansökan om planbesked för fastigheten Silon 1, bostadsutveckling - information

Sammanfattning

Planchef Josefin Kaldo informerar om ansökan om planbesked för fastigheten Silon 1, Södra Stallbacka med syfte att etappvis omvandla ett verksamhetsområde till ett bostadsområde. Området är centrumnära och vattennära men saknar detaljplan och är i gällande översiktsplan utpekat som verksamhetsområde. Kommunen är i grunden positiv till en omvandling på sikt, men flera knäckfrågor har identifierats, bland annat kopplat till hamnverksamhet, järnväg, farligt gods, förorenad mark och samordning med angränsande områden. För att hantera dessa frågor föreslås ett planprogram som omfattar närliggande fastigheter som möjliggör ett samlat och etappvis angreppssätt.

Beslut om planbesked kommer tillställas kommunstyrelsen för beslut den 2 september 2026.

Kommunstyrelsens samordningsutskotts beslut

Samordningsutskottet antecknar informationen.



Myndighetssamråd inför upphävande av delar av Älvrummets naturreservat - Beredning inför kommunstyrelsen

Sammanfattning

Trafikverket har hos kommunstyrelsen ansökt om att delar av Älvrummets naturreservat ska upphävas. Ansökan avser de områden som permanent behövs för att anlägga en ny slussled i Trollhättan samt för att kunna bredda en kortare sträcka av Olidevägen. I förordningen om områdesskydd anges att innan en kommun upphäver ett reservat som den beslutat om ska ett myndighetsamråd genomföras. I förordningen anges vilka myndigheter som ska höras. Trollhättans stad lämnar även möjlighet för sökande samt berörda sakägare att yttra sig över förslaget. Samrådet omfattar förvaltningens förslag till beslut om upphävande av delar av Älvrummets naturreservat, karta på området samt Trafikverkets ansökan med tillhörande bilagor.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, datum 2026-04-10

Bilaga 1, Beslutscharta

Trafikverkets ansökan om upphävande av del av Älvrummets naturreservat, 2025-09-17, med bilagorna (1) Konsekvensanalys och (2) Kompensationsutredning.

Förvaltningens tjänsteskrivelse om förslag till beslut om upphävande av delar av Älvrummets naturreservat, datum 2026-04-10

Kommunstyrelsens samordningsutskotts beslut

Samordningsutskottet föreslår kommunstyrelsen att genomföra myndighetssamråd för upphävande av delar av Älvrummets naturreservat.

Deltar ej i beslut

Paul Åkerlund (S) och Sofia Andersson Dharsani (S) avstår från att delta i beslutet.

Protokollsanteckning

Sofia Andersson Dharsani (S) lämnar följande protokollsanteckning:

Vi Socialdemokrater avstår från att delta i beslutet med anledning av att detta är en konsekvens av byggnationen av nya slussar i en dragning som vi inte förordat.

Beslutet skickas till

Sändlista för myndighetssamråd



Presentation av kommunens skogs- och lantbruksfastigheter, inför försäljning av två fastigheter

Sammanfattning

Mark- och exploateringsingenjörer Pernilla Siverbo och Sebastian Svensson informerar utskottet om inventeringen av Trollhättans stads skogs- och lantbruksfastigheter samt de strategiska överväganden som rör ägande, markanvändning och eventuell försäljning. Genomgången visade att större delen av kommunens mark i landsbygdsorterna bör behållas som långsiktig markreserv, bland annat med hänsyn till brukningsvärde, geotekniska risker och framtida utvecklingsbehov.

Utskottet informeras om möjliga fastigheter för försäljning och utskottet för en dialog om den fortsatta hanteringen av dessa.

Kommunstyrelsens samordningsutskotts beslut

Samordningsutskottet antecknar informationen.



Revidering av Bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp avseende tomträtter för flerbostadshus och övrigt samt industri - Beredning inför kommunstyrelsen

Sammanfattning

Vid omreglering av tomträttsavgäld ska enligt 13 kap. 11 § Jordabalken avgälden för den kommande avgäldsperioden bestämmas utifrån det värde marken har vid tiden för omregleringen (avgäldsunderlag) och motsvara en skälig ränta (avgäldsränta) på markens värde.

Då tomträttsavgälden inte är tydligt reglerad i lagen används olika beräkningsmodeller av kommunerna för att fastställa tomträttsavgälden.

Trollhättans stads Bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköp avseende tomträtter för flerbostadshus och övrigt samt industri beslutades i kommunfullmäktige 2023-09-11 § 146. Enligt rättspraxis låg avgäldsräntan vid tidpunkten för beslutet på 3 procent.

Flerbostadshus

Smyrnadomen, T 3706-23, som avgjordes av Högsta domstolen den 24 april 2025, rörde en tvist mellan bostadsrättsföreningen Smyrna och Statens fastighetsverk om nivån på tomträttsavgälden. Målet har fått stor uppmärksamhet eftersom Högsta domstolen för första gången tydligt tagit ställning till den långsiktiga realräntan, som ligger till grund för avgäldsberäkningen. Högsta domstolen sänkte avgäldsräntan från 3 procent till 1,75 procent. Smyrnadomen anses vara vägledande för avgäldsräntan för bostäder, såväl småhus som flerbostadshus, med hänsyn till att de boende inte ska drabbas av för stora kostnadsökningar.

Förslaget är att justera avgäldsräntan för flerbostadshus och följa Högsta domstolens prejudicerande dom, dvs sänka avgäldsräntan från 3 procent till 1,75 procent.

Industri och övrigt

Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt har i en dom den 23 maj 2025, F 6439-22, fastställt att avgäldsräntan för kommersiella fastigheter ska uppgå till 2 procent. Domstolen utgår från Högsta domstolens bedömning av den långsiktiga realräntan i den så kallade Smyrnadomen och anser att denna bedömning även är relevant för kommersiella tomträtter. Till skillnad från bostadsfastigheter finns dock inga bostadssociala skäl att sätta räntan lägre, varför avgäldsräntan bestämdes till 2 procent.

Förslaget är att justera avgäldsräntan för industri och övrigt och följa vägledande praxis, dvs sänka avgäldsräntan från 3 procent till 2 procent.

I övrigt föreslås ingen ändring av bestämmelsen.



Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna för staden är att de årliga intäkterna för tomträtter för flerbostadshus och övrigt samt industri kommer att minska i takt med att nya omregleringar genomförs. Tomträttsavtalen löper med en avgäldsperiod om 10 år. Beräkningsmodellen utgår från ett avgäldsunderlag motsvarande 90 procent av marknadsvärdet. Eftersom marknadsvärderingar tas fram vid varje omreglering är det inte möjligt att göra en långsiktig prognos för hur sänkningen av avgäldsräntan kommer att påverka stadens intäkter över tid.

Justeringen av avgäldsräntan kommer inte att påverka friköpsbeloppet då beräkningsmodellen för friköp av flerbostadshus och övrigt samt industri inte baseras på avgäldsräntan.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, datum 2026-04-10

Bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp avseende tomträtter för flerbostadshus och övrigt samt industri, KF § 146, 2023-09-11

Högsta domstolens dom, mål nr T 3706-23

Nacka Tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, mål nr T 6439-22

Kommunstyrelsens samordningsutskotts beslut

Samordningsutskottet föreslår kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att justera avgäldsräntan i Bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköp avseende tomträtter för flerbostadshus och övrigt samt industri genom att sänka avgäldsräntan från 3 procent till 1,75 procent för flerbostadshus och till 2 procent för industri och övrigt.

Beslutet skickas till

Kontoret för Tillväxt och hållbarhet, Mark- och exploateringsavdelningen



Strategiska vägval för storregional kollektivtrafik, möjlighet för kommunerna att lämna inspel information

Sammanfattning

Västra Götalandsregionen (VGR) har beslutat att revidera Målbild Tåg 2035 inklusive Västtågsutredningen. Det nya strategiska dokumentet ska vara ett underlag för tåginvesteringar, vägledning för storregional trafikplanering och behov av påverkansarbete för infrastruktur och andra åtgärder som främjar utvecklingen av storregional kollektivtrafik.

Dialog om de strategiska vägvalen sker via delregionala kollektivtrafik- och samhällsplaneringsforumen (DKS) i maj-juni 2026, med möjlighet att lämna skriftliga inspel gällande de strategiska vägvalen senast september 2026.

Fyrbodals kommunalförbunds förslag till skriftligt inspel gällande de strategiska vägvalen kommer att utgå från diskussioner i nätverket, dialogen vid DKS samt eventuella skriftliga inspel. Medlemskommunerna i Fyrbodals kommunalförbund ges möjligheten att förbereda en process för skriftliga inspel till förbundet senast 1 juli 2026.

Kommunstyrelsens samordningsutskotts beslut

Kommunstyrelsens samordningsutskott antecknar informationen till protokollet.



Information från Serviceförvaltningen till samordningsutskottet 2026

Sammanfattning

En samlad informationspunkt från Serviceförvaltningen till kommunstyrelsens samordningsutskott 2026 omfattar följande punkter till mötet den 27 april.

Begäran om startbesked för investeringsbudget 2026 för Stallbacka 4:1/Stadsparken

Fastighetsingenjör Anders Tånghed och förvaltningsekonom Mariette Edkvist informerar avseende begäran om startbesked för investeringsbudget för Stallbacka 4:1/Stadsparken

Investeringsbudget 2026, inklusive överföring från 2025 uppgår till 5 900 tkr. Detta investeringsprojekt uppgår till ett belopp som kräver startbesked. Serviceförvaltningen lämnar in en begäran om startbesked för detta investeringsprojekt. Planerade investeringar runt Stadsparken avser följande; Pumphuset; det har konstaterats att takets konstruktion är i behov av en korrekt och genomgripande renovering. Ett nytt tak, utfört enligt äldre utformning, beräknas kosta cirka 1 mkr.

Parkhallen; taket är i behov av översyn och eventuellt utbyte. I samband med detta ska även en utredning genomföras för att bedöma möjligheten att installera solceller.

Teaterladan; byggnaden står inför en översyn av samtliga fasader och interiör. Hjulksvarn 1 och 2; iordningställande av fasader samt åtgärder avseende vatten- och avloppsinstallationer krävs.

Laddstolpar stadshuset

Fastighetsingenjör Anders Tånghed informerar om laddstolpar i stadshuset.

Serviceförvaltningen har planerat för elbilsladdning i Stadshusets garage. Med anledning av de rekommendationer och krav från SKFAB som trädde i kraft under 2025 har följande förutsättningar identifierats. Det kommer att vara möjligt att ladda maximalt 16 elbilar i garaget. Befintlig utrustning avseende brandgasventilation, brandklassning och branddetektion uppfyller gällande krav. Om behovet av fler laddplatser i garaget uppstår kommer detta innebära att SKFAB:s rekommendationer inte längre kan följas.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, datum 2026-04-17

Kommunstyrelsens samordningsutskotts beslut

Kommunstyrelsens samordningsutskott antecknar informationen till protokollet.



Beslutet skickas till

Ekonomikontoret
Serviceförvaltningen



**Trollhättans
Stad**

Detta dokument är elektroniskt signerat enligt EU:s förordning eIDAS och utgör en avancerad elektronisk underskrift och är juridiskt bindande.

Signed by: Peter Eriksson

Date: 2026-04-30 08:55:42

BankID refno: 019ddd2b-e55a-7c21-832a-8db2f56861f5



Ordförande: Peter Eriksson

Signed by: SOFIA REBECKA ANDERSSON DHARSANI

Date: 2026-05-04 12:03:18

BankID refno: 019df271-1028-7511-8b41-3d07161ab13d



Justerare: Sofia Andersson Dharsani

Signed by: SEBASTIAN PATRIK CLAES G JOHANSSON

Date: 2026-04-30 08:55:32

BankID refno: 019ddd2b-c131-7dd8-9d10-a20b2f7fdd12



Sekreterare: Sebastian Johansson