

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden
Ulrika SundinTill Kultur- och samhällsutvecklingsnämndens ledamöter
Till ersättare för kändedom**Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden****Tid:** Torsdag 24 november 2022, kl. 14:00**Plats:** Folkets hus våning 7, Stora Orren

Ärenden	Dnr
1 Val av justerare	2
2 Anmälan av extra ärende	
3 Ludvika kommuns kulturpris 2022	3 - 33
4 Beslut om ändring av detaljplan 432 ”Lyviksbergets industriområde östra delen”	34 - 48
5 Beslut om uppdrag för ny detaljplan för Fredriksberg centrum	49 - 62
6 Försäljning av Räfsnäsgården	63 - 110
7 Budgetuppföljning per den sista oktober.	111 - 113
8 Ny organisation inom verksamhetsområde fritid och idrott, kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen	114 - 123
9 Verksamhetsinformation	124
10 Delegationsbeslut till nämnden 2022	125 - 129
11 Meddelanden	130

Sören Finnström
ordförande**Ulrika Sundin**
nämndsekreterare



Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Anteckningar

2022-11-10

Kultur- och samhällsutvecklingsnämndens arbetsutskott

§ 102

Dnr 2022/23

Ludvika kommuns kulturpris 2022

Arbetsutskottets förslag till beslut

Ärendet lämnas till kultur- och samhällsutvecklingsnämnden utan förslag till beslut.

Beskrivning av ärendet

Ludvika kommuns kulturpris utdelas till en eller flera personer i Ludvika som gjort betydelsefulla insatser inom kulturområdet. Det har inkommit 18 nomineringar fördelat på 9 kandidater. Ytterligare tre nomineringar inkom för sent och kan därmed inte räknas med.

Kulturpriset är 30 000 kr.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse daterad den 11 oktober 2022.
2. De nominerade.

Beslut skickas till

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden
Akten

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen
Susanne Eriksson, 0240-86316
susanne.eriksson1@ludvika.se

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Utnämning av Ludvika kommuns kulturpris 2022

Förvaltningens förslag till beslut

Ärendet lämnas till kultur- och samhällsutvecklingsnämnden utan förslag till beslut.

Sammanfattning

Ludvika kommuns kulturpris utdelas till en eller flera personer i Ludvika som gjort betydelsefulla insatser inom kulturområdet. Det har inkommit 18 nomineringar fördelat på 9 kandidater. Ytterligare tre nomineringar inkom försent och kan därmed inte räknas med.

Kulturpriset är 30 000 kr.

Beskrivning av ärendet

Kulturpriset har delats ut sedan 1963 och totalt har 107 tilldelats priset. Av dessa är 86 män, 17 kvinnor och fyra föreningar.

Ludvika kommuns kulturpris utdelas till en eller flera personer i Ludvika som gjort betydelsefulla insatser inom kulturområdet. Det har inkommit 18 nomineringar fördelat på 9 kandidater. Ytterligare tre inkom men försent och kan därmed inte räknas med.

Priset bör inte delas på kandidater då en mindre summa gör att kulturpriset blir mindre attraktivt att söka samt sänker statusen av priset.

Kulturpriset är 30 000 kr.

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen har granskat de inkomna nomineringarna. Av de inkomna nomineringarna uppfyller sju kandidater kriterierna för kulturpriset enligt stadgan och av dessa har tre förstärkande meriter.

Förstärkande meriter bedöms utifrån flera parametrar så som utbildning inom området, kompetens, bred eller fördjupande kunskap inom arbetsfältet för konstformerna, lång erfarenhet, hög kvalitet, om man utövar och skapar kultur eller förmedlar, samt och det är till nytta och glädje för kommuninnevanarna.

Nominerade	Ej kultur- området	Uppfyller kriterier i stadgarna	Övriga förstärkande meriter
1. Sara Larsson	•		
2. Charlotta Stål		(•)	
3. Johannes Graaf		•	
4. Nils-Erik Nordqvist		•	•
5. Aktörerna för Knallis mila		•	•
6. Ingegärd och Anders Höök	•		
7. Jimmy Ginsby		(•)	
8. Daniel Thollin		•	•
9. Kjell Wadfors		•	

Ekonomiska konsekvenser

Förvaltningens förslag till beslut medför inte ytterligare kostnader. Prissumman finns i befintlig budget.

Göran Gullbro
T.f. förvaltningschef

Susanne Eriksson
Kultursekreterare

Beslut skickas till
Akten
Kultursekreteraren

**REGLEMENTE
LUDVIKA KOMMUNS KULTURPRIS**

Fastställt av kommunfullmäktige 1989-06-29.

§1
Kulturprisets syfte

Kulturpriset skall årligen utdelas till en eller flera personer som gjort betydelsefulla insatser inom kulturområdet.

§2
Kompetens för kulturpriset

Kulturpriset kan utdelas till person som är född i; är eller har varit verksam i Ludvika kommun. Priset kan även utdelas till person som på annat sätt har anknytning till kommunen eller för denna har utfört något särskilt värdefullt.

§3
Utseende av pristagare

Kulturnämnden utser kulturpristagare. Pristagare utses efter skriftligt förslag till eller inom kulturnämnden. Nämndens beslut kan inte överklagas annat än genom kommunalbesvär.

§4
Kulturprisets storlek

Kulturpriset uppgår till det belopp som kommunfullmäktige anslår.

§5
Kungörelse och prisutdelning

Kulturnämnden har att besluta om när kulturpriset skall kungöras och utdelas.

Kulturkansliets anm
Kungörelse bör ske senast den 1 september och sista inlämningsdag bör vara den 1 oktober.

Tidigare pristagare av Ludvika kommuns kulturpris

1963	Gunnar Eddegren och Olof Göthe
1964	Alf Ahlberg
1965	Gunnar Björkman
1966	Ove U Bohlin
1967	Uno Andersson och Bo Eriksson
1968	Hillevi Blylods
1969	Folke Berge och Gösta Hällström
1970	Allan Boström och Elis Enbäck
1971	Olle Svensson och Agda Bergqvist
1972	Kerstin Rasmussen och Svante Rydberg
1973	Folke Larsson och Carl-Gustav Malmgren
1974	Nils Thorelus, Nils Göte Håkansson och Enar Kihlberg
1975	Marianne Kjällgren och Sigvard Wikström
1976	Hallgärd Hedman och Lage Rapp
1977	Gruppen Visor vid Väsman och Sigrid och Einar Haag
1978	Bertil Blomberg och Lilly Wästborn
1979	Einar Blom och Elon Olausson
1980	Henry Eriksson och Erik Yngström
1981	Lennart Ljung och Hildegard Uhlman
1982	Nils Parling och Anton Hedlund
1983	Åke Bengtsson, Karl-Erik Anestedt och Fritz Tallmer
1984	Erik Deljeskog och Sigurd Karlsson

1985	Bertil Borgljung
1986	Torsten Dybeck och Jan-Olof Tejde
1987	Eva Burman och Nils Munck
1988	Björn Hedén och Björn Jadling
1989	Saxdalens Manskör
1990	Sören Ekebjörns
1991	Ludvika Minicirkus
1992	Olle Wallman
1993	Örjan Einarsson och Teddy Gummerus
1994	Harry Danielsson och Anders Dahlberg
1995	Bengt-Emil Johnsson
1996	Charlie Norman
1997	Anneli Gullmar och Sonja Olsson
1998	Barbro Jadling och Erik Nordström
1999	Frans van Bruggen och Birgitta Jansson
2000	Roger Broberg och Tore Johansson
2001	Lennart Eriksson, Reidar Falk och Lars Persson
2002	Birgitta Ahrås och Berit Odnegård
2003	Eva Dahlman och Bengt-Åke Malmqvist
2004	Janos Jurka och Boel Werner
2005	Barbro Gummerus
2006	Åke Lundeberg och Ludvika Oratoriekör med dess ledare Jörgen Engström
2007	Nils Carlsson och Peter "Pain" Tägtgren
2008	Barbro och Ola Nordström och Ludvika Musikkår
2009	Bertil Danielsson
2010	Linda Rattfelt, Peter Grind och Ingela Haaranen
2011	Lars Fredriksson och Anders Haraldsson
2012	Kerstin och Bengt Elde
2013	Gunnar Morén
2014	Britt-Marie och Sixten Alm
2015	Bosse Broberg, Roland Keijser och Nils Gustafsson
2016	Sören Engström

2017	Ann-Marie Gunnarsson
2018	Åke Jonsson
2019	Cecilia Rydinger
2020	Evald Karlsson och Folke Larsson
2021	Birgitta "Gigi" Karlstedt

From: Sven Thomsen
Sent: 16 jan 2022 10:59:11 +01:00
To: kulturochsamhallsutveckling
Cc:
Subject: Ludvika kulturpris

Jag skulle vilja nominera Kjell Wadfors till kommunens kulturpris. Det skulle utdelas postumt, eftersom Kjell Wadfors avled i mars 2020. Behållningen skulle förvaltas av Grangärde Hembygdsförening och användas för att ge ut det som Kjell Wadfors dokumenterade om byar, orter, gårdar och familjer i Grangärde församling.

Allt material förvaltas idag av Grangärde Hembygdsförening.

Ett av Kjell Wadfors önskemål var att alla skulle ha möjlighet att ta del av all hans forskning och dokumenterande.

Men han hade inte de ekonomiska förutsättningarna att göra det...

Sven Thomsen
070-5894068

Skickat från min iPhone

From: Rolf Sahlberg
Sent: Tue, 18 Jan 2022 11:43:29 +0100
To: kulturochsamhallsutveckling

Hej, Mitt namn är Rolf Sahlberg Knipes väg3 i Ludvika och jag vill föreslå Johannes Graaf (Saxdalen) som mottagare av kulturpriset 2022..

From: DemitzChairSoutherlyClubs
Sent: Tue, 18 Jan 2022 21:01:15 +0100
To: kulturochsamhallsutveckling
Subject: Kulturpriset2022

Föreslår Johannes Graaf till Kulturpristagare i Ludvika 2022.

Mvh

Jacob Truedson Demitz ("Lars Jacob")

Frejgatan 61 A, 113 26 STOCKHOLM

Retired writer, entertainment director, hotel manager & activist

"What impression do your expressions make?"

Pensionerad skribent, regissör, hotellchef & aktivist

"Vilket intryck ger dina uttryck?"

Telephone: +46 8 641 0606 / Telefon: (08) 641 0606

Chairman of the [Southerly Clubs](#) of Stockholm 802428-4187

You can communicate with me in English, Swedish, French, German or Spanish.

[https://commons.wikimedia.org/wiki/Jacob_Truedson_Demitz_\(Lars_Jacob\)](https://commons.wikimedia.org/wiki/Jacob_Truedson_Demitz_(Lars_Jacob))

From: Annika Thollin
Sent: 27 jul 2022 09:11:46 +02:00
To: kulturochsamhallsutveckling
Cc:
Subject: Kulturpriset

Jag vill nominera Daniel Thollin, Uppsala till kulturpriset.

Daniel är född och uppvuxen i Gonäs Ludvika. Efter gymnasiet flyttade han till Hofors och utbildade sej till serietecknare. Nu bor han och jobbar i Uppsala. Tecknandet hinner han med på fritiden.

Daniel har sen 2009 gett ut närmare 20 olika serier och album i Sverige och USA.

2020 släppte han det självbiografiska seriealbumet ”Jag minns varje slag”, som mottogs med väldigt goda recensioner. Såväl DN som Aftonbladet skrev om boken och hur man tog sig an mobbing och utanförskap.

2021 fortsatte han att utforska utanförskap och ensamhet hos barn, med seriealbumet ”Hjälteåd”.

2022 släpptes den första boken Experimentet av Natur & kultur i barn trilogin ”Mutanterna”. Tillsammans med författaren Ingela Korsell berättar Daniel om fem barn med mutantkrafter i Uppsala.

Återigen ligger ämnen som mobbing nära till hands.

Del två i mutanterna kommer hösten 2022 och den avslutande delen våren 2023.

Jag rekommenderar både vuxna och barn att läsa den, är jättebra!

Jag som nominerar Daniel heter:

Annika Thollin
Gonäsvägen 38
771 94 Ludvika
070-6537269

Skickat från min iPhone

From: Jessica Semenets
Sent: Fri, 2 Sep 2022 14:57:39 +0200
To: kulturochsamhallsutveckling
Subject: Fwd: Ludvika kulturpris

Hej igen
Vill komplettera med följande
Förslagsställarens namn och adress

Jessica Semenets
Gamlavägen 48 f
770 13 Grangärde

----- Vidarebefordrat meddelande -----

Från: **Jessica Semenets** <semenetsjessica@gmail.com>
Datum: fre 2 sep. 2022 kl. 14:47
Ämne: Ludvika kulturpris
Till: <kultur.samhallsutveckling@ludvika.se>

Hej

Jag skulle vilja nominera aktörerna kring Knallis Mila.
Dessa aktörer jobbar hårt varje år för att föra en gammal tradition från Ludvika kommun vidare och de gör det med engagemang och till största delen ideellt.

I spetsen för detta är Tobbe Norberg och Peter Jansson de har med sig Hans Mattson och Magnus Wählbacken. I år fick de även med sig två kolar drängar, Filip Karlsson och André Semenets som förhoppningsvis bevarar och kan föra traditionen vidare till nästa generation.

Vill också belysa att bakom dessa män stor som vanligt en stark kvinna för att allt hårda arbete ska fungera under denna intensiva arbetsvecka då kolningen går av stapeln vid namn Anna Persson. Kolarna arbetar även med milan under hela året för att höjdpunkten ska delas med allmänheten. De bevarar även tonsatta texter av Dan Andersson och andra visor som de själva framför kring milan och den öppna elden.

De bidrar starkt till Ludvikas kultur liv och kan behöva en
uppmuntran då allt sker i stort sett ideellt och jag är övertygad att
stipendiet skulle gå tillbaka till milan för att göra det ännu bättre.

Mvh Jessica Semenets

Skickat från min iPhone

From: Martin Johansson
Sent: Mon, 12 Sep 2022 15:42:57 +0200
To: kulturochsamhallsutveckling
Subject: Nominering Ludvika kommuns kulturpris

Hej,

Jag nominerar Johannes Graaf på Södra Dalarna TV till Ludvika kommuns kulturpris, för den kulturgärning han har gjort genom att i film och bild dokumentera och åskådliggöra platser och företeelser runt om i bygden, vilka annars i många fall aldrig hade kommit till allmänhetens av idag kännedom. Johannes har dokumenterat en bred mängd miljöer från förr. Allt från offerkast längs uråldriga färdvägar via fåbodristningar på snart överväxta hällar till ruiner från industrialiseringens epok.

Hälsningar
Martin Johansson
Malma parkväg 12 B
756 45 Uppsala
581sjoar.wordpress.com

From: Ylva Broström
Sent: Fri, 23 Sep 2022 22:32:20 +0200
To: kulturochsamhallsutveckling
Subject: Nominering kulturpris

Hej

Jag skulle vilja nominera Sara Larsson. Hon jobbar som pedagog inom LSS.

Hon har ett outtröttligt engagemang både i sitt jobb och privat.

Hon har startat FB fenomenet "Plingon", där hon pushar personer att våga ta steget och ställa ut sina alster, både hantverk och målningar. De säljs också till förmån till välgörenhet. Hon har hållt i målarkurser för både barn och vuxna.

Sedan har hon startat en liten butik där hon säljer material till målning, som hon samtidigt berättar om och inspirerar om nya material och produkter och lär ut nya metoder.

Hon är alltid så positiv och ser det goda hos alla, en riktig inspirations källa!

Mvh Ylva Broström

From: christer.broberg@telia.com
Sent: Fri, 23 Sep 2022 14:11:07 +0200
To: kulturochsamhallsutveckling
Subject: Kulturpristagare 2022
Attachments: Kulturpristagare 2022.odt

Bifogar förslag på Kulturpristagare 2022.

Med vänlig hälsning
Christer Broberg

2022-09-23

Kultur- och fritidsförvaltningen

771 82 LUDVIKA

Förslag på 2022 års kulturpristagare i Ludvika kommun

Jag föreslår Nils-Erik Nordqvist, Brunnsvik Grangärdevägen 72, 771 92 Ludvika, till pristagare med följande motivering.

Han har gjort och gör en enastående kulturinsats för bygden genom:

- insamling och dokumentation av bygdehändelser, speciellt vad avser Iviken, Burens, Sörvik, Lekombergs gruva, Silvergruvan, Digervåla, Brunnsvik, Norrvik, Fängenhällarna, och Finntorpet, m.m.*
- förvaltning av ett unikt och omfattande bildarkiv från tidigt 1900-tal (negativ och glasplåtar) av bygden,*
- egen mångårig fotografisk dokumentation av samtida händelser i bygden,*
- egen utgivning av 8 st bygdehäften under åren som beskriver olika teman i bygdehistorien med text och bilder,*
- publicering av ett omfattande material på egen hemsida,*
- www.brunnsvik.webber.se*

Detta visar bara i korthet av en mycket personlig och unik känsla för kultur i bygden.

Under många år helt på egen bekostad med egna medel vad avser film, papper, datorer, hemsida m.m.

*Christer Broberg
Tingshusgatan 2, 771 31 Ludvika
mob: 0701753825*

From: michael holmström
Sent: Sat, 24 Sep 2022 08:57:03 +0200
To: kulturochsamhallsutveckling
Subject: Kulturpris

Ingegärd och Anders Höök.

From: Madelene Renbro
Sent: 24 sep 2022 02:38:43 +02:00
To: kulturochsamhallsutveckling
Cc:
Subject: Nominering till kulturpris

Hejsan!

Jag skulle vilja nominera Sara Larsson våran pedagog inom LSS till Ludvika kommuns kulturpriset. Hon är en helt otrolig tjej som har på sidan av sitt arbete öppnat ett företag som heter Plingon där hon inspirerar många i alla åldrar att bejaka sin konstnärliga sida. Hon är inte där för att lära rätt eller fel utan hon vill visa att konst är vad man gör den till. Fri och vacker!

Hon har fått många följare på sociala medier från inte bara Ludvika utan hela Sverige, vilket är väldigt roligt.

Mvh Madelene Renbro

Skickat från min iPhone

From: Anneli Carlzon
Sent: 26 sep 2022 07:03:35 +02:00
To: kulturochsamhallsutveckling
Cc:
Subject: Kulturpristagare

Härmed nominerar jag Jimmy Ginsby som pristagare till Ludvika kommuns kulturpris. Jimmy Ginsby är en sann kulturarbetare. På hans meritlista finns: skådespelare, poet, låtskrivare, översättare och författare. Jimmy har även varit ordförande i Dan Andersson sällskapet flera gånger. Jimmy har även varit huvudlärare på Visskolan i Västervik mellan 2006-3012 där han undervisade i skrivandets hantverk, gitarrspel samt vistolkning. Jimmy skrivet engagerande texter som berör på djupet i alla åldrar, både underfundiga och berörande. Han skriver även sånger som passar i kyrkans rum där man kan känna igen sig i de tänkvärda och berörande texterna. Han är en sann poet i ordets rätta bemärkelse. Förutom gitarr hanterar Jimmy även mandolin och dragspel. En mer engagerad trubadur när det gäller att framföra, bevara och sprida vår egen poet Dan Anderssons dikter och musik kan jag inte tänka mig. Inte någon som är så kunnig i ämnet heller. Jimmy har en egen YouTube kanal: kanal Jimmy Ginsby. Gå in och lyssna på den! Bygdens bästa Dan Andersson tolkare. Jimmy är en man jag hoppas vi får behålla och visa vår goda vilja i dessa svåra tider. Han är så värdig!
Med vänliga hälsningar Anneli Carlzon. Laggarruddsvägen 38.77192 Ludvika

From: Marie Graaf
Sent: Tue, 27 Sep 2022 17:30:32 +0000
To: kulturochsamhallsutveckling
Subject: Nomenering till kuturpriset 2022.

Hej! Jag vill nominera Johannes Graaf
Bybovägen 11B
77270 Saxdalen
till kulturpriset 2022.
Skickat från Windows E-post

From: Lars Frisk
Sent: Tue, 27 Sep 2022 17:41:47 +0000
To: kulturochsamhallsutveckling
Subject: Nominering till kulturpriset 2022

Vill nominera till kulturpriset 2022.







Johannes Graaf

Bybovägen 11B

77270 Saxdalen

Skickat från Windows E-post

From: Hillevi Blylods
Sent: 28 sep 2022 12:16:59 +02:00
To: kulturochsamhallsutveckling
Cc:
Subject: Kulturpris

Johannes Graaf ! En värdig vinnare som arbetar med all sorts kultur
Inom Ludvika och hela Bergslagen!!Film ,Teater,Sång ,musiker,historieberättare,Konstnärer,allt
som är av intresse för oss vanliga medborgare!!Rekommenderar honom på det allra
varmaste!!Mvh .Hillevi Blylods!!Född i Ludvika på forntiden -1932!! ♀  ♀  

From: Anna Johnsson
Sent: Fri, 30 Sep 2022 08:22:14 +0000
To: kulturochsamhallsutveckling
Subject: Kulturprisnominering

Hej!

Charlotta Stål som gör ett fantastiskt arbete för att ge unga och kreativa en utomordentlig start på väg mot vidare utbildning och yrkeslivet på VBU:s Estetiska program och media, bl.a. inom kortfilm, borde belönas med Ludvika kommuns kulturpris.

Med vänliga hälsningar

Anna Johnsson

Kultursamordnare
anna.johnsson@smedjebacken.se
0240-66 88 84

Smedjebackens kommun
Kultur & Bibliotek
777 81 Smedjebacken

Besöksadress:
Malmgatan 4, Smedjebacken

SMEDJEBACKEN
smedjebacken.se

From: Erika Birkehag
Sent: Fri, 30 Sep 2022 11:32:04 +0200
To: kulturochsamhallsutveckling
Subject: Hej

Röstas på Sara Larsson.

Mvh Erika

From: linda Engel
Sent: 30 sep 2022 10:48:37 +02:00
To: kulturochsamhallsutveckling
Cc:
Subject: Stipendium kulturpris

Hej! Jag vet inte riktigt hur man gör men jag skulle vilja nominera Sara Larsson till Ludvikas kulturpris! Kan jag göra det genom mejl så här? Mvh Li da Engel

Skickat från min iPhone

From: Antonida Talipova
Sent: 30 sep 2022 10:20:11 +02:00
To: kulturochsamhallsutveckling
Cc:
Subject: Kulturpriset

Hejsan!

Jag vill nominera Sara Larsson som jobbar som inom Lss som stödpedagog. Hon är en otroligt engagerad person som är väldigt kreativ i sitt måland. Hoppas att hon vinner priset.

Mvh Antonida Talipova

Отправлено с iPhone

From: Liliana Källman
Sent: Fri, 30 Sep 2022 13:59:53 +0200
To: kulturochsamhallsutveckling
Subject: Nominering!

Jag nominerar Sara Larsson för hennes drivande och ihärdighet med Plingon.

/Liliana Källman

From: Maria Sandin
Sent: 01 okt 2022 04:36:21 +02:00
To: kulturochsamhallsutveckling
Cc:
Subject: Kulturpris

Hej!

Vi vill nominera Anna Sandin som är en av arrangörerna av visfestivalen kontraband som är i samband med DA-veckan.

Anna har även varit konferencier på de två senaste nationaldagsfirande i stadsparken.

Kan behöva uppmuntran för sitt arbete.

Mvh/Maria & Björn Sandin

Skickat från min iPhone

From: birgitta ahrås
Sent: Tue, 4 Oct 2022 08:21:12 +0000
To: kulturochsamhallsutveckling
Subject: Kulturpris.

Nga dagar över tiden, men. Jag föreslår Kulturarbetaren Jimmy Ginsby.

Birgitta Ahrås

073 073 53 70

Hämta [Outlook for Android](#)

From: AbDallah Nwir
Sent: Wed, 12 Oct 2022 13:23:16 +0000
To: kulturochsamhallsutveckling
Subject: Ludvika kommuns kulturpris 2022

Hej.

Vet att min ansökan kommer in försent men DETTA VILL NI INTE MISSA, så jag hoppas verkligen att ni tar in detta sen anmälan om ingen annan har nominerat Sandra.

Sandra Christiansen har för några år sen börjat fördjupa sig i folk tro från Dalarna.

Hon har alltid älskat sagor och när hon hörde historien om jätten som kastade en sten på Norrbärkes kyrktorn var det något som sa klick, eller kanske möjligtvis bang. För där och då blev hennes tillvaro lite mer magisk och plötsligt öppnade sig dörrarna till en värld full av folktro, väsen, myter och legender. Läs om sagorna som vi aldrig blir för gamla för.

Det som är aktuellt nu är att hon driver podcasten Trollbunden, och sitt instagram konto : @folktro.
<https://www.instagram.com/folktro/> med snart 4k AKTIVA följare som älskar det hon gör.

Läs gärna vad Visit Dalarna har skrivit om Sandra här : <https://www.visitdalarna.se/artikel/trollbunden-av-folktro> , eller sök på folktro dalarna så dyker allt om henne up.

Ni kan också lyssna på P4 intervju med Sandra här : <https://sverigesradio.se/artikel/hon-startar-podd-om-folktro-ligger-sa-nara>

Sandra Christiansen
Skogsplan 7 B
77133 Ludvika

Allt gott.
Abbe

2022-11-10

Kultur- och samhällsutvecklingsnämndens arbetsutskott

§ 103

Dnr 2022/557

Beslut om ändring av detaljplan 432 "Lyviksbergets industriområde östra delen" (Björnmossens industriområde)

Arbetsutskottets förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen beslutar att ge verksamhetsområde Planering i uppdrag att ändra detaljplan 432 "Lyviksbergets industriområde östra delen". Detta beräknas leda till ett beslut i att anta ändringen i december 2023 enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 2-5 §§.

Beskrivning av ärendet

I augusti 2014 antogs detaljplan nr 432 vid namn "Lyviksbergets industriområde östra delen" (kallas numera Björnmossens industriområde). Efter antagandet har behov uppkommit i att ta bort kommunens vägrättighet, sydväst om planområdet, för den befintliga vägen till Gräsmossen. Därav ämnas gång- och cykelväg i detaljplan 432 ändras till väg för att möjliggöra biltrafik som når Gräsmossen. I samband med detta ämnas detaljplan 432 ändras på fler punkter för att anpassas till dagens behov.

Syftet är därför att anpassa gällande detaljplan från 2014 till dagens behov genom att:

- Ändra del av GC-väg till väg
- Tillåta byggrätt direkt intill fastighetsgräns mellan två angränsande tomter
- Lägga till höjdregering för område där det tidigare missats
- Lägga till 6 meter bred prickmark på kvartersmark ämnat för dagvattenmagasin
- Lägga till u-område på befintlig prickmark ämnat för ledningar

Genomförandetiden för gällande detaljplan har inte gått ut vilket gör dialog med fastighetsägare extra central.

Planen bedöms ha prioriteringsnivå två av tre, där prioriteringsnivå ett är den högst prioriterade.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse daterad den 21 oktober 2022.
2. Beslut om uppdrag – checklista Björnmossen.

Beslut skickas till

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden
Akten

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen
Karin Sjöneby, 0240-86870
karin.sjonneby@ludvika.se

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Beslut om uppdrag för ändring av detaljplan 432 ”Lyviksbergets industriområde östra delen”

Förvaltningens förslag till beslut

1. Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen beslutar att ge verksamhetsområde Planering i uppdrag att ändra detaljplan 432 ”Lyviksbergets industriområde östra delen”. Detta beräknas leda till ett beslut i att anta ändringen i december 2023 enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 2-5 §§.

Beskrivning av ärendet

I augusti 2014 antogs detaljplan nr 432 vid namn ”Lyviksbergets industriområde östra delen” (kallas numera Björnmossens industriområde). Efter antagandet har behov uppkommit i att ta bort kommunens vägrättighet, sydväst om planområdet, för den befintliga vägen till Gräsmossen. Därav ämnas gång- och cykelväg i detaljplan 432 ändras till väg för att möjliggöra biltrafik som når Gräsmossen. I samband med detta ämnas detaljplan 432 ändras på fler punkter för att anpassas till dagens behov.

Syftet är därför att anpassa gällande detaljplan från 2014 till dagens behov genom att:

- Ändra del av GC-väg till väg
- Tillåta byggrätt direkt intill fastighetsgräns mellan två angränsande tomter
- Lägga till höjdregering för område där det tidigare missats
- Lägga till 6 meter bred prickmark på kvartersmark ämnat för dagvattenmagasin
- Lägga till u-område på befintlig prickmark ämnat för ledningar

Genomförandetiden för gällande detaljplan har inte gått ut vilket gör dialog med fastighetsägare extra central.

Planen bedöms ha prioriteringsnivå två av tre, där prioriteringsnivå ett är den högst prioriterade.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen står för plankostnaden.

Planärendet medför eventuellt mindre kostnader i trygghetsåtgärder för gång- och cykeltrafikanter. Iordningställande av allmän platsmark utifrån gällande detaljplan ingår i pågående investeringsprojekt för Björnmossen.

Göran Gullbro
T.f. förvaltningschef

Karin Sjöneby
Samhällsplanerare

Bilagor

1. Beslut om uppdrag – checklista Björnmossen

Beslut skickas till

Diariet

Karin Sjöneby, för handläggning

Anne-Karin Grönvold Andersson, för kännedom



Karin Sjönnby, 0240-868 70
karin.sjonneby@ludvika.se

Beslut om uppdrag

Checklista

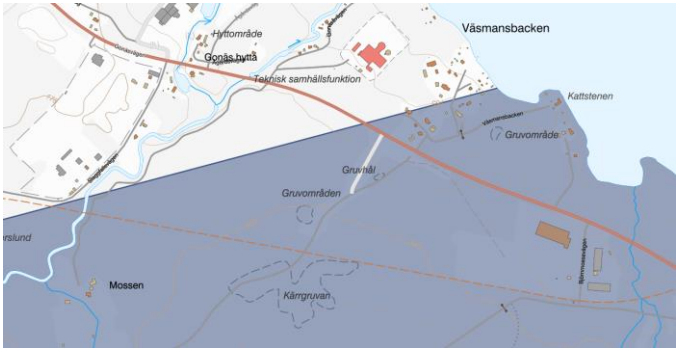
Namn/beteckning på plan	Ändring av detaljplan 432 ”Lyviksbergets industriområde östra delen”
Ansökan inkom	-
Sökande	Ludvika kommun
Berörda fastigheter	Gonäs 1:152, Gonäs 1:147 och Gonäs 1:150 samt del av Gonäs 1:36
Syftet med planen i korthet	Syftet är att anpassa gällande detaljplan från 2014 till dagens behov genom att: - Ändra del av GC-väg till väg - Tillåta byggrätt direkt intill fastighetsgräns mellan två angränsande tomter - Lägga till höjdregering för område där det tidigare missats - Lägga till 6 meter bred prickmark på kvartersmark ämnat för dagvattenmagasin - Lägga till u-område på befintlig prickmark ämnat för ledningar

Se sida 9-10 för sammanfattande kommentarer.

Planområdet berörs av	JA	NEJ	KOMMENTAR
Riksintresse LST planeringsunderlag, SGU kartvisare	X		Del av planområde omfattar riksintresse för mineral. Den väldokumenterade fyndigheten består av järnmalm av en sådan kvalitet och omfattning att den är av stor vikt för landets materialförsörjning på kort och lång sikt (SGU, 2014).
Naturresevat LST planeringsunderlag, skyddadnatur.naturvardsverket.se		X	
Natura 2000 område LST planeringsunderlag, skyddadnatur.naturvardsverket.se		X	
Nyckelbiotop LST planeringsunderlag		X	
Sumpskog LST planeringsunderlag	X		Enligt gällande detaljplan finns 100- till 150-årig sumpskog med höga naturvärden.
Biotopskydd LST planeringsunderlag		X	
Särskilda naturvärden Ludvika kommuns naturvårdsprogram 2011, skyddadnatur.naturvardsverket.se	X		”Gonäsån är ett naturligt vatten som har en stor andel naturmark i sin närmiljö. Närmiljön har dessutom höga och unika naturvärden för att vara i kommunen. På en sträcka påminner miljön om sydsveriges älvmiljöer med regelbundna översvämningar. Ån meandrar och på några ställen finns avsnörda korvsjöar, vilket är sällsynt i våra trakter. Intill ån finns också ett antal gamla löv- och barrträd, samt frodig lövskog som håller på att biologiskt utvecklas. Området har förutsättningar för att upprätthålla en ekologisk funktion som livsmiljö för naturvårdsarter. Påtagligt naturvärde (Naturvärdeklass 2). Naturvärdena kan öka med bättre kunskap om arter”. (Naturvårdsprogram, 2011) ”Skogsavverkning av äldre barrskog intill ån är ett allvarligt hot mot artmångfalden i och kring Gonäsån.” (Naturvårdsprogram, 2011) Finns även värdefull sumpskog.
Hotade arter Artportalen	X		Intill Gonäsån finns slät fjällav (<i>Agonimia allobata</i>). Nära hotad.
Betydande stadsbild/landskapsbild Stadsarkitekten/landskapsarkitekten	X		En viss betydelse för landskapsbilden har Gonäsån (Naturvårdsprogram 2011).

Befintliga gång- och cykelvägar	X	GC-väg följer planområdets södra del. I nuläget finns inga övriga utbyggda GC-vägar inom planområdet. Gällande detaljplan anger dock att separata GC-vägar ska finnas för industrigator, samt en enskild GC-väg på cirka 60 meter som kopplar den södra GC-vägen till industrigatan. Denna ämnas i denna ändring planläggas som väg.
Befintliga vägar, utfarter	X	Industrivägen genom området är inte utbyggd utan består idag av en grusväg utan separat GC-väg. Utbyggnad av vägen är planerad där planen är att anlägga en smalare asfaltsväg, utan separat GC-väg som beskrivs i detaljplanen. För industrivägen finns två utfarter mot Gonäsvägen. En lokalgata som leder dessutom går dessutom genom planområdets västra del från Gonäsvägen till Mossen.
Befintliga byggnader	X	Inom planområdet finns byggnader för industri, kontor och lokal.
Kulturmiljövärden, byggnadsminnen, fornlämningar LST planeringsunderlag + stadsarkitekten	X	Tre gruvområden inom planområdet (Riksantikvarieämbetets Fornsök Ludvika 280:1-2 och 281:1). Vid fornminnesinventeringen 1992 bedömdes de som "Övriga kulturhistorisk lämning" som enligt rådande praxis vid registreringstillfället inte utgör fast fornlämning men som ändå anses ha ett antikvariskt värde. Kommunens bedömning i detaljplan 432 var att gruvhålerna inte har något större värde, flera liknande finns i Ludvika kommun. Ett större liknande gruvhålsområde finns precis söder om planområdet (Kärrgruvan). Jan Persson har nyligen haft dialog med Länsstyrelsen Dalarna som bekräftat detta (Fredrik Sandberg). I naturområdet i södra delen finns även en järnvägsrelaterad husgrund synlig över mark.
Vattenområde	X	Gonäsån med måttlig ekologisk status. Uppnår inte god kemisk status. "Vattnet har bedömts ej uppnå god status på grund av tydlig kemisk påverkan av metallerna kvicksilver och krom. Näringsförhållandena bedöms vara dåliga men vattnet är inte längre försurat. Vandringshinder förekommer och de bedöms vara minst tre stycken artificiella. Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten är måttlig. Närmiljön kan delas in

			<p>i två zoner. Den närmast ån är mycket lite påverkad i modern tid, medan övrig delar på långa sträckor är påverkad av tidigare markanvändning, så som jordbruk och industri. Vissa åsträckor är rätade mellan meanderslingorna.” (Naturvårdsprogrammet 2011).</p> <p>I detaljplan 432 står följande: Gonäsån, som löper tangerandes med planområdets västra kant, hade 2009 måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Kvalitetskrav finns att 2021 uppnå god ekologisk status i ån.</p>
Vattenskyddsområde LST planeringsunderlag		X	
Jordart SGU geokartan	X		Sandig morän i majoriteten av planområdet. Viss del även berg samt isälvsediment. Berggrunden utgörs av leptit.
Instabilitet i mark. Risk för ras, skred eller erosion LST planeringsunderlag	X		<p>Gonäsån låg eroderbarhet (enligt SIG karta). Fastmark fram till åkanten.</p> <p>Detaljplan 255 (1981), som gällde innan gällande detaljplan anger följande: ”En geoteknisk undersökning har på uppdrag av kommunens gatukontor utförts av Scandiaconsult i Falun. Av den geotekniska undersökningen framgår att ett begränsat parti i planområdets östra del är olämpligt att bebygga på grund av påträffad dy och dytorv. Denna del i planförslaget är utlagt som grönområde.”</p>
Höga radonhalter, gammastrålning uran SGU kartvisare	X		Enligt gällande detaljplan har planområdet fyllts ut med lager av fyllnadsmassor som förändrat markförhållandena. Byggnation ska anpassas till högriskområde gällande radon.
Värdefull mineral- /gruvverksamhet LST planeringsunderlag	X		Gruvhål finns, ej värdefulla, se ”Kulturmiljövärden, byggnadsminnen, fornlämningar”. För del av planområdet har NIO beviljat undersökningstillstånd för metall och mineral samt miljö tillstånd, se ”Riksintresse”.

			
Förorenad mark LST planeringsunderlag, miljöinspektör	X		Våren 2022 skedde ett oljeläckage (biodiesel) från bussdepån inom planområdet. Stort saneringsarbete pågår och kommer pågå långsiktigt.
Berörd väg rekommenderad för farligt gods LST planeringsunderlag	X		Gonäsvägen är rekommenderad väg för farligt gods.
Höga bullernivåer			Inga mätningar har gjorts.
Elförsörjning	X		Finns utbyggt.
Vatten och avlopp	X		Vatten och avlopp (WBAB) är utbyggt för anslutning inom hela planområdet.
Övriga gällande bestämmelser, till exempel strandskydd och områdesbestämmelser LST planeringsunderlag	X		Strandskydd är sedan tidigare upphävt. Se bilaga 2 för bild av berört strandskyddsområde.

Planförslaget innebär	JA	NEJ	KOMMENTAR
Förändrad landskapsbild		X	Förslaget innebär ingen förändring för gonäsån och ingen betydande förändring för planområdet som helhet. Om något en positiv eftersom nockhöjd regleras på den del som idag är oreglerad.
Försämrade luftkvalitet		X	
Obehaglig lukt		X	
Upphävande av strandskydd		X	Om planärendet sker genom ändring av detaljplan återförs inte strandskyddet som är upphävt genom gällande detaljplan.

Krav på vattendom		X	
Förändrad grundvattenkvalitet		X	
Förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning med risk för översvämning, uttorkning, dagvattenhantering		X	Den nya vägen kommer inte ha ett dräneringsstråk. Dagvattenhanteringen väntas dock inte påverkas märkvärt av detta. Prickmark ämnat för dagvattenmagasin breddas längst industrigata. Dagvattenhantering bör fortsättningsvis krävas på egen fastighet. Oljeläckage kan göra att en befintlig infiltrationsbädd av dagvatten bör bytas ut.
Verkar som gräns för djurens förflyttningar och rörelser		X	
Försämrade förhållanden för fiskevatten eller jaktmarker		X	
Ökad ljudnivå (trafikbuller/verksamhetsbuller)		X	
Starkt ljus		X	
Vibrationer i mark		X	
Förändrade risker i samband med transport av farligt gods		X	
Nya gång- och cykelvägar		X	Den befintliga gång- och cykelvägen (GC-väg) i plankartans sydöstra del ämnas i denna planprocess ändras då den i praktiken används som väg och bör i fortsättning också göra det för att ha en långsiktig lösning på väg genom planområdet. Detta gör att GC-vägen bör ändras till väg. Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter är en central fråga i planändringen. Mätning under 2022 visar att mängden trafik för de vägar som ändringen berör är låg. Åtgärdsförslag för att skydda oskyddade trafikanter har tagits fram av teknik och projekt.
Nya vägar och/eller utfarter	X		Ny väg för biltrafik. Tidigare GC-väg.
Ny parkering, varumottagning		X	

Ny avfallshantering		X	
Utbyggnad av vatten och avlopp		X	
Uppvärmning av byggnader		X	
Påverkan på områdets tillgänglighet	X		Förbättrar tillgängligheten för biltrafikanter. Försämras för gång- och cykeltrafikanter.
Påverkan på områdets upplevda säkerhet	X		Den upplevda säkerheten kan försämras för gång- och cykeltrafikanter, dels vid den del som samsas med biltrafik samt korsning. Goda trafiklösningar behövs.
Förändrade rekreativsmöjligheter		X	
Förändring av området ur barnperspektiv		X	Inget område anpassat för barn.
Förändring av området ur jämställdhetsperspektiv (könsfördelning)		X	Kvinnor tenderar att cykla mer än män. Ändringen är dock så liten att bedömningen är att det inte kommer vara någon skillnad.
Förändring av området ur jämlikhetsperspektiv (likabehandling utifrån politisk, social, ekonomisk bakgrund - till exempel ålder)		X	
Förändrade förutsättningar för ett socialt hållbart samhälle		X	
Förändrade förutsättningar för ett ekonomiskt hållbart samhälle		X	
Förändrade förutsättningar för ett miljömässigt hållbart samhälle		X	
Förväntas leda till betydande miljöpåverkan		X	

Markägoförhållanden och rättigheter inom området (samhälligheter, servitut, arrenden osv.)
Kommunen äger majoriteten av marken inom planområdet. Vissa fastigheter är privatägda. Kommunen håller just nu på att sälja av mark till privata ägare. WBAB och IP-only har ledningar inom området.
Ekonomiska konsekvenser för kommunen
Kommunen står för plankostnaden. Planärendet medför eventuellt mindre kostnader i trygghetsåtgärder för gång- och cykeltrafikanter. Iordningställande av allmän platsmark utifrån gällande detaljplan ingår i pågående investeringsprojekt för Björnmossen.
Gällande detaljplaner
Området omfattas av detaljplan 432, upprättad 2014. Genomförandetiden gäller till 2029-09-26. PBL 4 kap. 39 § ”En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det.”.
Översiktsplan
Översiktsplanen, laga kraft 2013-09-25, pekar ut planområdet som ett verksamhetsområde för industriellt ändamål. Dock med hänsyn till befintlig bebyggelse.

Checklistan kontrollerad med:	X	Planeringssektionen (sektionsledaren)
	X	Trafikplaneraren
	X	Marksektionen (sektionsledaren)
	X	GIS-sektionen (sektionsledaren)
	X	Stadsarkitekten
	X	Byggsektionen (sektionsledaren)
	X	Miljösektionen (sektionsledaren)
	-	Strandskyddshandläggaren Strandskydd återinförs inte.
	-	Naturvård Naturmark påverkas inte.
	X	Näringslivschefen
X	Teknik och projekt	

	X	Kultur och ungdom (verksamhetschefen)
	X	Fritid och idrott (verksamhetschefen)
	X	Räddningstjänsten
	X	VB Energi
	X	Wessman-Barken Vatten och Återvinning
	X	Skanova
	X	Fastighetsägare Alla fastighetsägare har dock inte återkopplat.
	-	Samhällsutvecklingsberedningen Bedöms inte behövas i nuläget.
	X	Länsstyrelsen

Tidigare utredningar som berör planområdet

Fornminnesinventering 1992 - Riksantikvarieämbetets Fornsök Ludvika 280:1-2 och 281:1.

	JA	NEJ	KOMMENTAR
Planläggning bedöms lämplig att genomföra	X		
Utökat förfarande		X	
Standardförfarande	X		
Ändring av plan	X		
Program behövs uppföras		X	

Sammanfattande kommentarer

Förslaget innebär inga större förändringar inom planområdet. Syftet är att:

- Ändra del av GC-väg till väg
- Tillåta byggrätt direkt intill fastighetsgräns mellan två angränsande tomter
- Lägga till höjddreglering för område där det tidigare missats
- Lägga till 6 meter bred prickmark på kvartersmark ämnat för dagvattenmagasin
- Lägga till u-område på befintlig prickmark ämnat för ledningar

Regleringarna ämnas ske genom ändring av detaljplan. Förändringarna bedöms inte bidra till negativa konsekvenser för områdets unika värden.

Den mest centrala frågan är en långsiktig lösning gällande trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har inte gått ut vilket gör dialog med fastighetsägare extra central. ”Grundregeln är att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det.” (Boverket)

Förslag till beslut om uppdrag	Ja
Förslag till prioritering av plan	2 av 3
Planarbetets finansiering	Kommunen står för plankostnaden.
Tidplan för antagande	December 2023

Checklistan ifylld av:

Karin Sjönnby
Samhällsplanerare

Bilaga 1 - Föreslaget område för planering

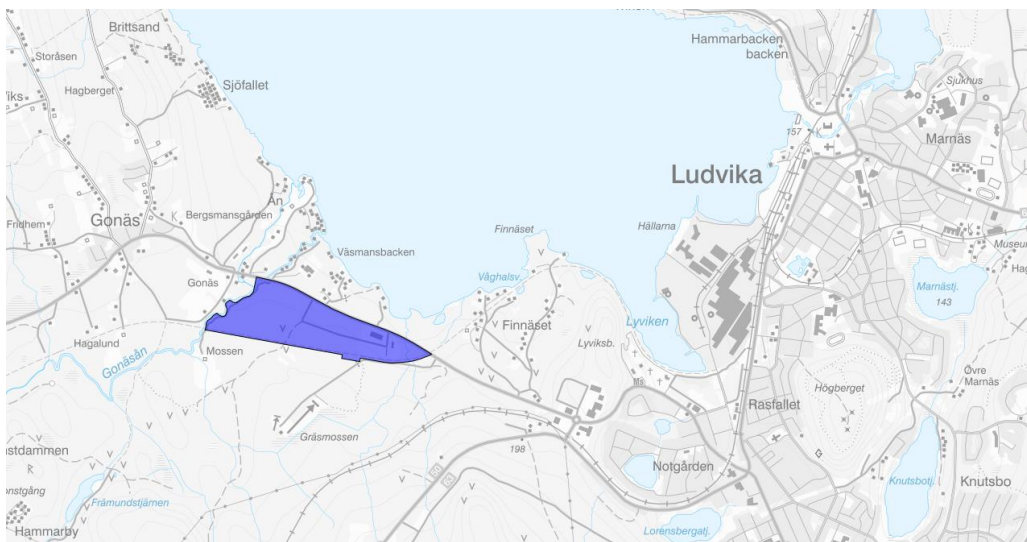


Bild 1. Översiktskarta med markerat planområde

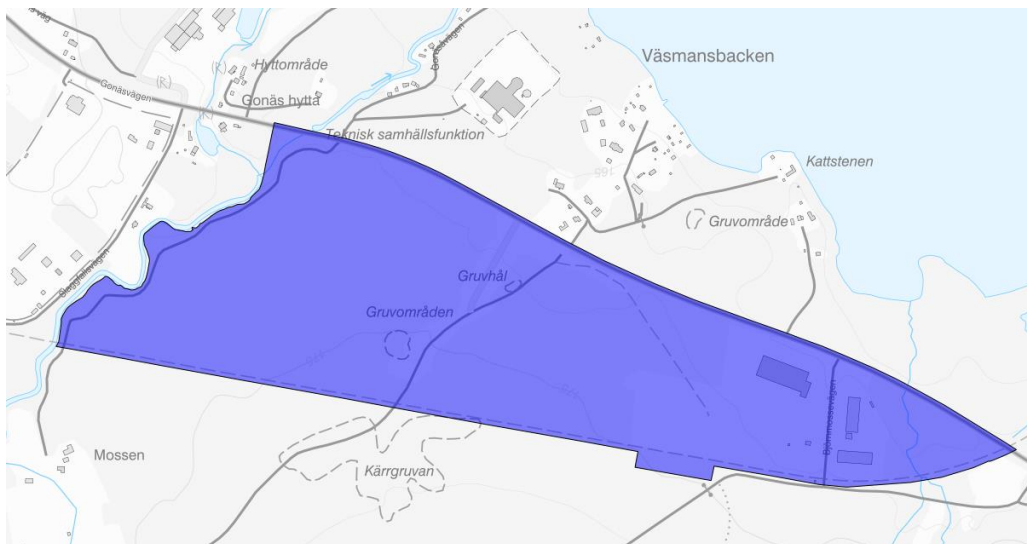


Bild 2. Planområdet närbild

Bilaga 2 - Strandskydd

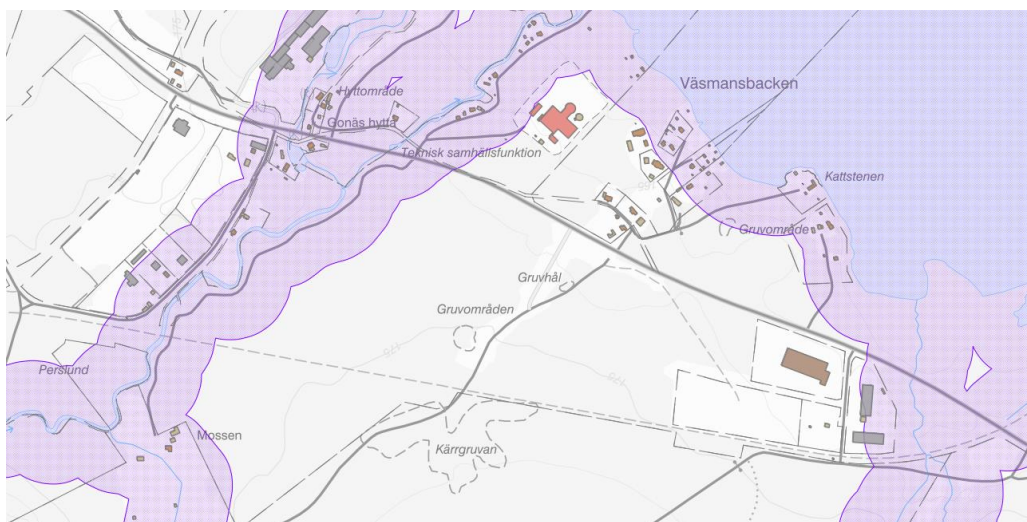


Bild 3. Berört strandskyddsområde

2022-11-10

Kultur- och samhällsutvecklingsnämndens arbetsutskott

§ 104

Dnr 2022/570

Beslut om uppdrag för ny detaljplan för Fredriksberg centrum

Arbetsutskottets förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen beslutar att ge verksamhetsområde Planering i uppdrag att inleda en planläggning av rubricerat ärende. Detta beräknas leda till ett beslut att anta en ny detaljplan i april 2024 enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 2-5 §§.

Beskrivning av ärendet

Ludvika kommuns översiktsplan från 2013 anger följande för Fredriksberg: ”eftersom turistnäringen är betydelsefull och gynnar orten är kommunen positiv till privata initiativ och kan exempelvis tillåta enstaka stugor på villatomter till uthyrning. Detta bör möjliggöras genom en generell planändring.”.

Syftet med detaljplanen är därför att modernisera gamla detaljplaner för att ge större flexibilitet vad gäller fördelning av byggnadsarea mellan komplementbyggnader och huvudbyggnader. Dessutom tillåta boningsrum i komplementbyggnader. Vidare undersöks även behovet av ny verksamhet/-handelsmark i Fredriksberg samt lämplig placering. En utredning görs internt på verksamhetsområde Planering som undersöker detta.

Planen bedöms ha prioriteringsnivå två av tre, där prioriteringsnivå ett är den högst prioriterade.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse daterad den 21 oktober 2022.
2. Beslut om uppdrag – checklista Fredriksberg

Beslut skickas till

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden
Akten



Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen
Karin Sjönnby, 0240-86870
karin.sjonneby@ludvika.se

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Beslut om uppdrag för ny detaljplan för Fredriksbergs centrum

Förvaltningens förslag till beslut

1. Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen beslutar att ge verksamhetsområde Planering i uppdrag att inleda en planläggning av rubricerat ärende. Detta beräknas leda till ett beslut att anta en ny detaljplan i april 2024 enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 2-5 §§.

Beskrivning av ärendet

Ludvika kommuns översiktsplan från 2013 anger följande för Fredriksberg: ”eftersom turistnäringen är betydelsefull och gynnar orten är kommunen positiv till privata initiativ och kan exempelvis tillåta enstaka stugor på villatomter till uthyrning. Detta bör möjliggöras genom en generell planändring.”.

Syftet med detaljplanen är därför att modernisera gamla detaljplaner för att ge större flexibilitet vad gäller fördelning av byggnadsarea mellan komplementbyggnader och huvudbyggnader. Dessutom tillåta boningsrum i komplementbyggnader. Vidare undersöks även behovet av ny verksamhet/-handelsmark i Fredriksberg samt lämplig placering. En utredning görs internt på verksamhetsområde Planering som undersöker detta.

Planen bedöms ha prioriteringsnivå två av tre, där prioriteringsnivå ett är den högst prioriterade.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen står för plankostnaden.

Om ny verksamhet/-handelsmark planläggs kan det innebära framtida kostnader för anläggning av allmän platsmark samt drift. Kostnader kan även tillkomma för eventuella utredningar som krävs för planläggning.

Göran Gullbro
T.f. förvaltningschef

Karin Sjönnby
Samhällsplanerare

Bilagor

1. Beslut om uppdrag – checklista Fredriksberg

Beslut skickas till

Diariet

Karin Sjönnby, för handläggning

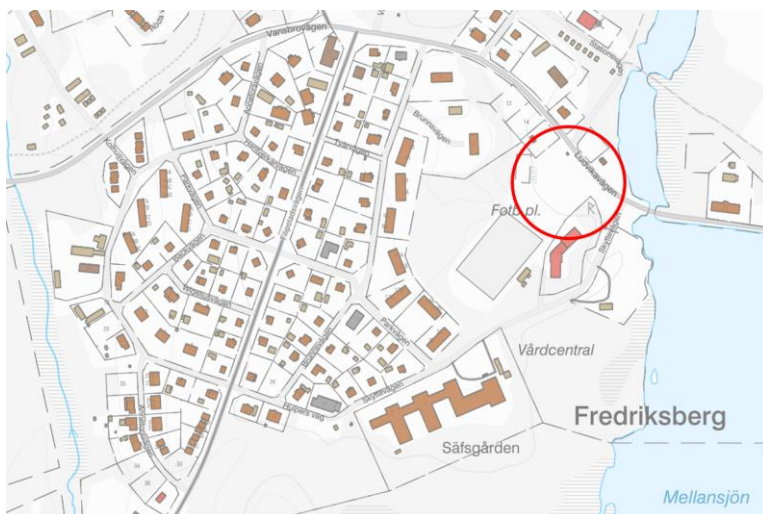
Anne-Karin Grönvold Andersson, för kännedom

Beslut om uppdrag

Checklista

Namn/beteckning på plan	Fredriksberg centrum
Ansökan inkom	-
Sökande	Kommunen
Berörda fastigheter	Delar av Fredriksberg 1:21 med flera (Anneforsområdet). Se bilaga 1 för karta över området.
Syftet med planen i korthet	Syftet med detaljplanen är att modernisera gamla detaljplaner samt undersöka behov och möjlighet för ett nytt verksamhets-/handelsområde.

I denna planprocess ska verksamhetsområde Planering utreda behov av ett nytt verksamhets-/handelsområde i Fredriksberg, och gör en lokaliseringsprövning. Denna checklista utgår från att lämplig mark för ändamålet är placerad vid den så kallade GDG-plan (Gävle-Dalarna-Göteborg) intill väg 245 (se bild). Detta kan dock komma att ändras efter utredningen är klar.



Planområdet berörs av	JA	NEJ	KOMMENTAR
Riksintresse LST planeringsunderlag, SGU kartvisare	X		Riksintresse för friluftsliv - Finnmarken i Ludvika och Vansbro kommuner.
Naturresevat LST planeringsunderlag, skyddadnatur.naturvardsverket.se		X	
Natura 2000 område LST planeringsunderlag, skyddadnatur.naturvardsverket.se		X	
Nyckelbiotop LST planeringsunderlag		X	
Sumpskog LST planeringsunderlag		X	
Biotopskydd LST planeringsunderlag		X	
Särskilda naturvärden Ludvika kommuns naturvårdsprogram 2011, skyddadnatur.naturvardsverket.se		X	
Hotade arter Artportalen	X		Collema subnigrescens (aspgelélav) är en nära hotad art finns intill väg 245 (Janolof H.). Aspar bör bevaras. Även de hotade fågelarterna björktrast, drillsnäppa, fiskmå, spillkråka, kråka, gråkråka, ärtsångare, rödvingetrast, svartvit flugsnappare, tallbit, rosenfink och grönflink har registrerats inom planområdet under de senaste 3 åren. Minskning av trädgårdsyta kan påverka?
Betydande stadsbild/landskapsbild Stadsarkitekten/landskapsarkitekten	X		Centrala Fredriksberg
Befintliga gång- och cykelvägar	X		Gång- och cykelväg finns intill väg 245. Upphör i centrum utan koppling till ny GC-väg eller övergångsställe.
Befintliga vägar, utfarer	X		Väg 245 går genom planområdet, rekommenderad väg för farligt gods. Korsningen för väg 245 och Filipstadsvägen anses i tidigare medborgardialoger som otrygg. Parkering finns vid östra delen av planområdet, intill väg 245. Oklart om denna tillhör kommunen eller Trafikverket.
Befintliga byggnader	X		Planområdet omfattas till störst del av bostäder, men även verksamheter såsom matbutik, detaljhandel och drivmedelstation.

Kulturmiljövärden, byggnadsminnen, fornlämningar LST planeringsunderlag + stadsarkitekten	X		Milstolpe i gjutjärn, belagd strax utanför planområdet. Får inte förvanskas. Oklart om det finns övriga särskilda kulturvärden inom planområdet. Undersökning kan behövas.
Vattenområde		X	
Vattenskyddsområde LST planeringsunderlag		X	
Jordart SGU geokartan	X		Jordart är morän, i planområdets östra del är det tunt eller osammanhängande ytlager enligt SGU:s kartvisare. Medelhög genomsläpplighet.
Instabilitet i mark. Risk för ras, skred eller erosion LST planeringsunderlag		X	
Höga radonhalter, gammastrålning uran SGU kartvisare		X	Normalriskområde.
Värdefull mineral- /gruvverksamhet LST planeringsunderlag		X	Väster om planområdet återfinns 3 nedlagda täkter. Annefors 1, 2, 3 och Fredrikbergskalkbrott. Inte inom planområdet.
Förorenad mark LST planeringsunderlag, miljöinspektör	X		Inom planområdet finns 3 utpekade områden för förorenad mark. Intill väg 245 finns en utpekad punkt klassat som mindre känslig markanvändning. Troligen tidigare varit en mack. Bör kolla upp om platsen har sanerats. Marken vid den befintliga drivmedelsstationen är klassad som stor risk. I södra delen av planområdet finns en bilvårdsanläggning som är utmärkt men inte riskklassad. Risk finns att kisaska finns i trädgårdarna, dock inget fastställt. Restprodukt från pappersbruket. Bör inte påverka byggnation av gårdsbyggnader. Om man hittar kisaska vid schaktning ska Ludvika kommuns miljö- & byggkontor kontaktas.
Berörd väg rekommenderad för farligt gods LST planeringsunderlag	X		Väg 245.
Höga bullernivåer		X	Enligt Trafikverkets mätning från 2021 på väg 245 är den genomsnittliga trafiken för sträckan förbi planområdet ca 1170 fordon/dygn (ÅDT). Dessa kör på en medelhastighet på 47-49 km/h. Enligt boverkets översiktliga beräkning av vägtrafikbuller från 2016 så visar detta på 53-58 dBA ekvivalent ljudnivå på 10

			<p>meters avstånd från vägmitt. Detta överskrider inte riktvärdena för trafikbuller i PBL som ligger på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.</p> <p>Källor: https://vtf.trafikverket.se/tmg101/AGS/tmg102.aspx?punktlista=12410011&laenkrollista=1&typ=Stickprov https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/hur-mycket-bullrar-vagtrafiken_low.pdf</p>
Elförsörjning			Finns inom planområdet.
Ledningar			Ellevio har elledningar inom området. Bedöms inte påverkas av den nya detaljplanen.
Vatten och avlopp	X		Finns VA-ledningar inom hela bostadsområdet, endast dagvattenledning vid nuvarande fotbollsplan.
Övriga gällande bestämmelser, till exempel strandskydd och områdesbestämmelser LST planeringsunderlag	X		Området är berört av strandskydd i planområdets östra del (Mellansjön) samt i västra del (Älgsjöbäcken).
Aktivitetsyta	X		Fotbollsplanen används idag som en aktivitetsyta för allmänheten. Ingen förening utnyttjar ytan särskilt. Kommunen ansvarar för driften.

Planförslaget innebär	JA	NEJ	KOMMENTAR
Förändrad landskapsbild	X		Ny verksamhets-/handelsmark i Fredriksbergs centrum kan påverka landskapsbilden.
Försämrade luftkvalitet	X		Planförslaget kan innebära ökad trafik vilket bidrar till försämrade luftkvalitet.
Obehaglig lukt		X	
Upphävande av strandskydd	X		Ny detaljplan innebär upphävande av strandskydd.
Krav på vattendom		X	
Förändrad grundvattenkvalitet		X	

Förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning med risk för översvämning, uttorkning, dagvattenhantering	X		Om marken vid planerat verksamhet-/handelsområde blir hårdgjord påverkas dagvattenhanteringen samt bidrar till ökad risk för översvämning.
Verkar som gräns för djurens förflyttningar och rörelser	X		Detaljplanen med väg 245 verkar som en barriär för djur. Planförslaget innebär dock ingen betydande förändring gällande detta.
Försämrade förhållanden för fiskevatten eller jaktmarker		X	
Ökad ljudnivå (trafikbuller/verksamhetsbuller)	X		Ny verksamhet-/handelsmark kan väntas leda till ökad trafikmängd vilket kan leda till ökat trafikbuller samt verksamhetsbuller.
Starkt ljus		X	
Vibrationer i mark		X	
Förändrade risker i samband med transport av farligt gods	X		<p>Mark för verksamhet- och handelsmark innebär större folksamlingar som riskerar olyckor i samband med farligt gods. Utredning kan behövas.</p> <p>Tillgång till släckvatten i form av brandposter behöver också säkerställas då verksamhets-/handelsområde oftast innebär byggnader med stora brandceller där alternativsystem med tankbil inte räcker för en släckinsats.</p> <p>Parkering finns precis intill nuvarande fotbollsplan. Detta kan bli ett problem. Oklart vem som äger denna parkering, kommun eller Trafikverket. Dialog pågår.</p>
Nya gång- och cykelvägar			Eventuellt till ny verksamhet.
Nya vägar och/eller utfarter	X		Från verksamhet- och handelsmark till väg 245.
Ny parkering, varumottagning	X		Från verksamhet- och handelsmark till väg 245.
Ny avfallshantering	X		Till verksamhets-/handelsområde.
Utbyggnad av vatten och avlopp	X		Till verksamhets-/handelsområde. Finns i närheten.
Uppvärmning av byggnader			?

Påverkan på områdets tillgänglighet	X		Goda trafiklösningar krävs för en god tillgänglighet till verksamhets-/handelsområde.
Påverkan på områdets upplevda säkerhet	X		Ökad trafik kan leda till minskad upplevd säkerhet. Om området utformas på ett säkert sätt med trygga övergångsställen, utfarter och korsningar kan planförslaget dock ha en positiv påverkan.
Förändrade rekreativmöjligheter	X		Fotbollsplan samt lekplats försvinner.
Förändring av området ur barnperspektiv	X		Lekplats försvinner. Dock ligger denna just nu nära väg 245, utan barriär, vilket kan ses som otryggt. Hitta ny mark för lekplats?
Förändring av området ur jämställdhetsperspektiv (könsfördelning)		X	
Förändring av området ur jämlikhetsperspektiv (likabehandling utifrån politisk, social, ekonomisk bakgrund - till exempel ålder)		X	
Förändrade förutsättningar för ett socialt hållbart samhälle	X		Kan leda till ökad upplevd trygghet om bra trafiklösningar utvecklas vid verksamhets-/handelsområdet samt korsningen väg 245-Filipstadsvägen. Om goda lösningar inte tillämpas och att en ny verksamhet etableras kan den upplevda tryggheten samt trafiksäkerheten påverkas mycket negativt.
Förändrade förutsättningar för ett ekonomiskt hållbart samhälle	X		Nytt handelsområde gynnar Fredriksbergs ekonomiska utveckling. Ökad flexibilitet för gårdsbyggnader gynnar även turism genom privata initiativ.
Förändrade förutsättningar för ett miljömässigt hållbart samhälle	X		Kan leda till mer trafik vilket har negativ påverkan på utsläpp. Gräsplan blir hårdgjord vilket också har negativ påverkan på bland annat infiltration och uppvärmning.
Förväntas leda till betydande miljöpåverkan		X	

Markägoförhållanden och rättigheter inom området (samhälligheter, servitut, arrenden osv.)

Kommunen äger vägarna inom planområdet samt marken vid GDG-plan. Majoriteten av övriga fastigheter är privatägda.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen ansvarar för plankostnaden. Om handelsmark omfattas av detaljplanen kan det innebära framtida kostnader för anläggning av vägar samt drift. Kostnader kan även tillkomma för eventuella utredningar som krävs för planläggning.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av detaljplaner nr. 18, 58, 60 och 65. Detaljplan nr. 18 "Förslag till byggnadsplan jämte särskilda bestämmelser med avseende å sättet för kvartersmarkens användande inom fastigheterna Annefors 1:2, 1:9 och 1:10 i Säfsnäs sockan av Kopparbergs län" upprättades 1932 och anger Ö kvartersmark avsedd för enskild bebyggelse med öppet byggnadsätt (kopplade eller fristående hus). Detaljplan nr. 58 "Förslag till utvidgning av byggnadsplan för Annefors" upprättades 1953 och anger bl.a. BF område för bostadsändamål, fristående hus. Detaljplan nr. 60 "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Annefors" upprättades 1955 och anger bl.a. G område för garageändamål och Ri område för idrotts- och rekreationsändamål. Detaljplan nr. 65 "Förslag till ändring av byggnadsplanen för Annefors" upprättades 1956 och anger bl.a. A område för allmänt ändamål och Ö område för bostadsändamål. Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut.

Översiktsplan

Översiktsplanen, laga kraft 2013-09-25, anger att "eftersom turistnäringen är betydelsefull och gynnar orten är kommunen positiv till privata initiativ och kan exempelvis tillåta enstaka stugor på villatomter till uthyrning. Detta bör möjliggöras genom en generell planändring.". ÖP anger också att servicen ska utvecklas i samhället och samhället ska utvecklas som rekreations- och bostadsort.

Riksintresset för friluftsliv ska inte begränsa utvecklingen av Fredriksberg, utan istället ska det användas för till lämpliga utvecklingsmöjligheter, enligt ÖP 2030.

Länsväg 245 genom Fredriksberg anses bristfällig och lämpliga åtgärder bör ses över enligt ÖP.

Checklistan kontrollerad med:	x	Planeringssektionen (sektionsledaren)
	x	Trafikplaneraren
	x	Marksektionen (sektionsledaren)
	x	GIS-sektionen (sektionsledaren)
	x	Stadsarkitekten
	x	Byggsektionen (sektionsledaren)

	X	Miljösektionen (sektionsledaren)
	X	Strandskyddshandläggaren
	-	Naturvård Kommunen har ingen ekolog.
	X	Lokalstrategerna - VD Ludvikahem
	X	Näringslivschefen
	X	Teknik och projekt
	X	Kultur och ungdom (verksamhetschefen)
	X	Fritid och idrott (verksamhetschefen)
	X	Räddningstjänsten
	X	Ellevio
	X	Wessman-Barken Vatten och Återvinning
	X	Skanova
	X	Trafikverket
	-	Lokal förening Bedöms inte behövas i detta skede.
	-	Fastighetsägare (vid påtaglig förändring) Bedöms inte behövas i detta skede.
-	Samhällsutvecklingsberedningen Avvaktas till utredningen gällande ny verksamhets-/handelsmark är klar.	

Behov av vidare utredningar:

Eventuellt behövs undersökningar gällande buller, farligt gods, dagvatten och kulturvärden.

	JA	NEJ	KOMMENTAR
Planläggning bedöms lämplig att genomföra	X		
Utökat förfarande		X	

Standardförfarande	X		
Ändring av plan	X		
Program behövs uppföras		X	

Sammanfattande kommentarer

Planområdet täcker en stor del av centrala Fredriksberg. Syftet är att modernisera gamla detaljplaner för att ge större flexibilitet vad gäller fördelning av byggnadsarea mellan komplementbyggnader och huvudbyggnader. Dessutom tillåta boningsrum i komplementbyggnader. Vidare undersöks även behovet av ny verksamhet/-handelsmark i Fredriksberg samt lämplig placering. En utredning görs internt på verksamhetsområde Planering som undersöker detta.

Större fokus i detaljplanen är farligt gods och trafiksäkerhet.

Förslag till beslut om uppdrag	Ja
Förslag till prioritering av plan	2 av 3
Planarbetets finansiering	Kommunen står för plankostnaden.
Tidplan för antagande	2024

Checklistan ifylld av:

Karin Sjöneby
Samhällsplanerare

Bilaga 1 - Föreslaget område för planering

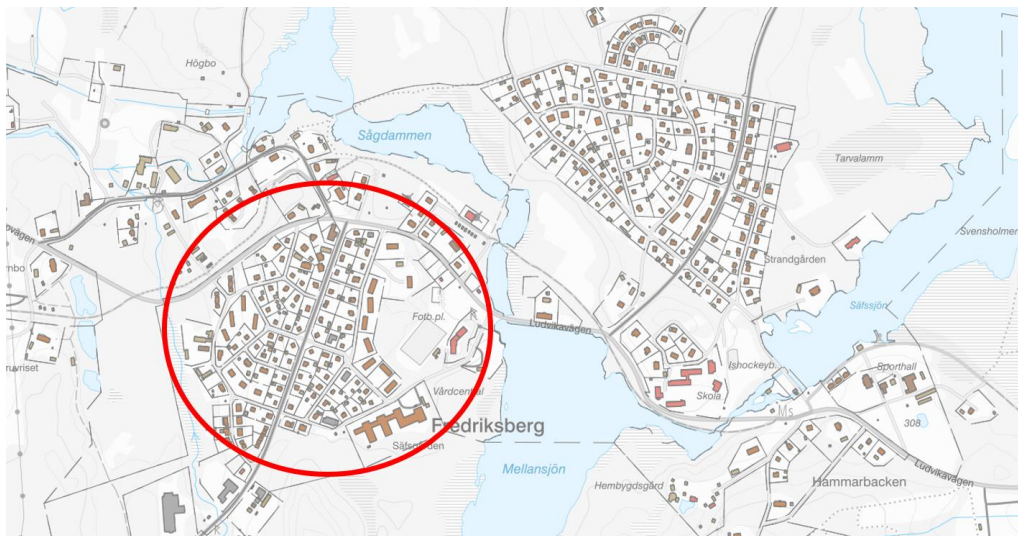


Bild 1. Översiktskarta med aktuellt område inringat i rött

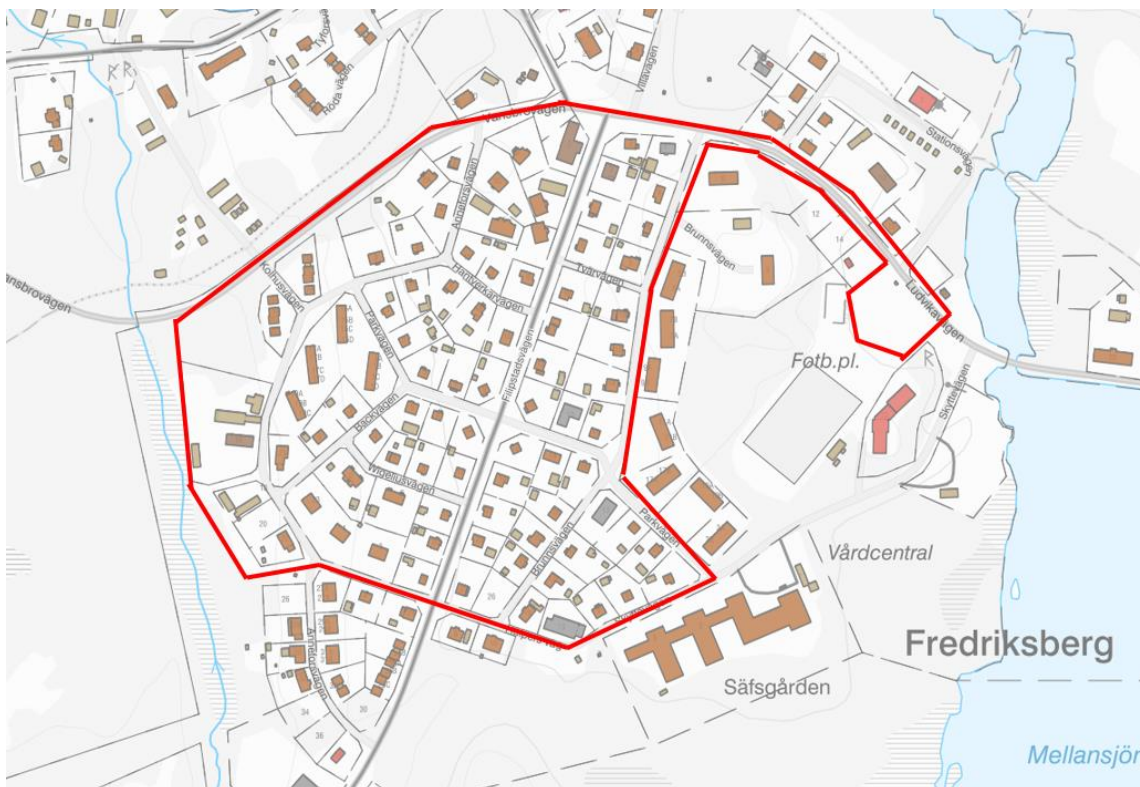


Bild 2. Planområdet

Bilaga 2 – Strandskydd

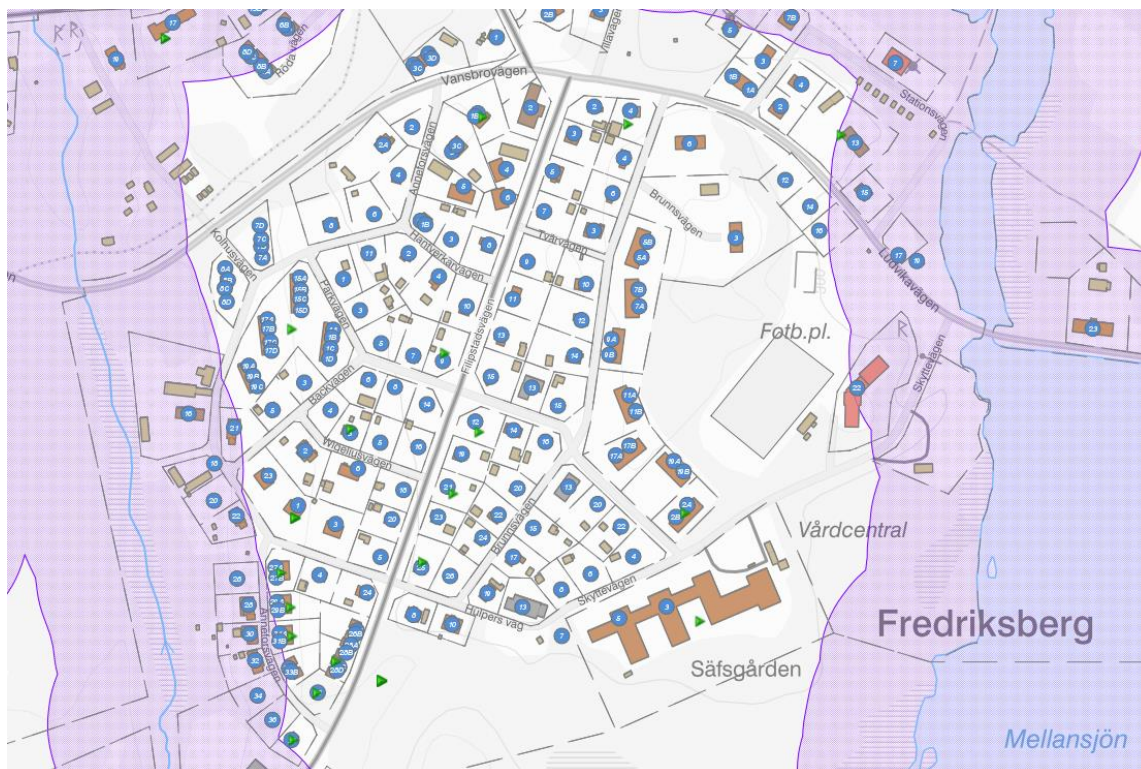


Bild 3. Strandskyddsområde markerat i lila.

Bilaga 2 – Förorenad mark

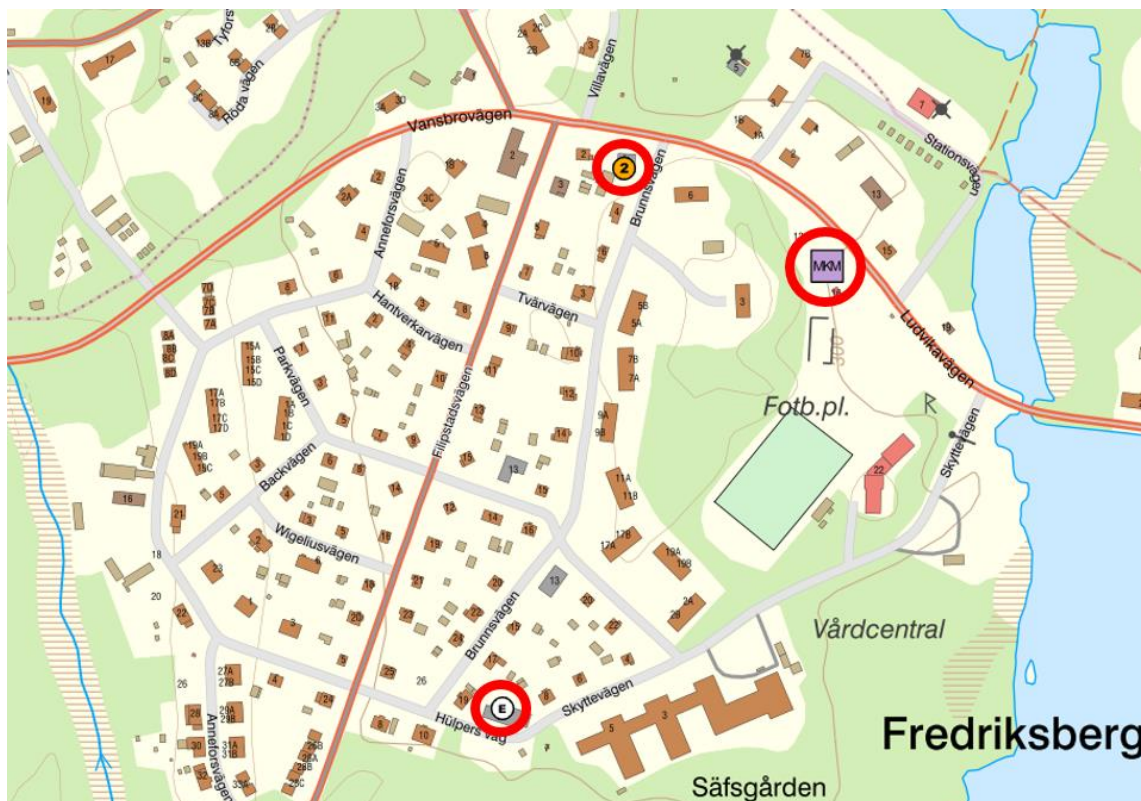


Bild 4. Förorenade områden enligt Länsstyrelsens planeringsunderlag markerat i rött.

2022-11-10

Kultur- och samhällsutvecklingsnämndens arbetsutskott

§ 105

Dnr 2022/721

Försäljning av Räfsnäsgården

Arbetsutskottets förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden beslutar att skicka ärendet om försäljning av Räfsnäsgården på remiss till kommunstyrelsen för yttrande.

Arbetsutskottet ställer sig positiv till försäljning.

Beskrivning av ärendet

Räfsnäsgården har historiskt ägts av Ludvika kommun och det senaste decenniet har den arrenderats av ett företag som ansvarat för camping, vandrahem och restaurang. Gården är i stort behov av renovering då huskroppar börjar vittra sönder och på sikt riskerar att förstöras. För att bedriva en camping med dagens mått skulle campingområdet behöva rustas upp, utökas och utvecklas betydligt, vilket skulle innebära stora investerings- och driftskostnader för Ludvika kommun. Förvaltningens förslag är därför att kommunen tillåter en privat aktör att köpa fastigheten i syfte att bedriva camping, boende och restaurang med målet att stärka kommunens besöksnäring och attraktivitet.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse daterad den 8 november 2022.
2. Utredning om Räfsnäsgården.
3. Värdeutlåtande
4. Karta

Beslut skickas till

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden
Akten

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen
Peter Hoxell, 0240-862 60
peter.hoxell@ludvika.se

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Försäljning av Räfsnäsgården

Förvaltningens förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden beslutar att skicka ärendet om försäljning av Räfsnäsgården på remiss till kommunstyrelsen för yttrande.

Sammanfattning

Räfsnäsgården har historiskt ägts av Ludvika kommun och det senaste decenniet har den arrenderats av ett företag som ansvarat för camping, vandrahem och restaurang. Gården är i stort behov av renovering då huskroppar börjar vittra sönder och på sikt riskerar att förstöras. För att bedriva en camping med dagens mått skulle campingområdet behöva rustas upp, utökas och utvecklas betydligt, vilket skulle innebära stora investerings- och driftskostnader för Ludvika kommun. Förvaltningens förslag är därför att kommunen tillåter en privat aktör att köpa fastigheten i syfte att bedriva camping, boende och restaurang med målet att stärka kommunens besöksnäring och attraktivitet.

Beskrivning av ärendet

Räfsnäsgården utgör en av Ludvika kommuns pärlor när det gäller besöksnäring och området huserar en campingplats, restaurang och övernattningsrum i ett vackert sjönära läge. Närhet finns till golfbana, ridklubb, bad och rekreation.

Under årens lopp som Ludvika kommun ägt fastigheten har också tidens tand satt sina spår i byggnaderna och nu står de bokstavligen och förfaller.

För att komma till bukt med detta behövs omfattande renoveringar på samtliga byggnader. I huvudbyggnaden behöver exempelvis samtliga boenderummen uppdateras med tillhörande dusch och toalett.

Den så kallade Sjövillan behöver totalrenoveras, ett omfattande arbete som av kommunens fastighetsbolag har kostnadsberäknats till ca 26 mnkr.

Dessutom behöver antal campingplatser och servicebyggnader utökas. En studie som genomfördes under 2018 konstaterar att antalet campingplatser behöver tredubblas. Campingen behöver dessutom utvecklas både vad gäller servicenivå och nya faciliteter, detta för att upprätthålla kundernas förväntningar på en modern campingplats.

Förutsättningen för att kunna utveckla campingen med fler platser är att markytan för befintliga fotbollsplanerna kan nyttjas. Konsekvensen blir att fotbollsplanerna behöver flyttas till annan plats.

I dag används fotbollsplanerna samt cricketplanen vid Räfsnäs i första hand av det lokala föreningslivet. De största bokarna av planerna är Östansbo Idrottsförening (ÖIS) samt Ludvika Cricket Förening. Planerna används även för spontanidrott av de som campar och besöksgrupper.

Den årliga bokningsfrekvensen är (snitt på två säsonger):

- 500 timmar (630 tillfällen)
- 90 % av verksamheten av barn och ungdomar (träningar och matcher)
- 15% är vuxenverksamhet (träningar och matcher)

Ekonomiska konsekvenser

En försäljning innebär en intäkt för kommunen samt att kommunen ej längre ansvarar för investerings- och driftkostnader i form av fastighetsägare. Under den senaste treårsperioden har drift- och underhållskostnaden för Räfsnäsanläggningen uppgått till ca 800 000 kronor per år. I beloppet ingår inte skötsel av fotbollsplanerna.

Svefa har gjort en nyligen uppskattad värdering av hela fastigheten som uppgår till 3 300 000 kronor.

Nyanläggningar för att ersätta Räfsnäs fotbollsplaner beräknas kosta:

Östansbo, 11-manna plan samt 7-manna plan uppskattas till ca 10 miljoner

Stensveden, fotboll- och cricketplan uppskattas till ca 10 miljoner + 5, 3 miljoner för uppgradering av övriga planer.

Totalt ca 25 miljoner kronor. (mycket grovt uppskattat)

Jan Lundberg
Förvaltningschef

Peter Hoxell
Verksamhetschef fritid och idrott

Bilagor

1. Utredning om Räfsnäsgården.
2. Värdeutlåtande
3. Karta

Beslut skickas till

Kommunstyrelsen för yttrande
Myndighetsnämnden miljö och bygg för kännedom
Förvaltningschef

Planeringschef
Näringslivschef
Akten

Värdeutlåtande

Fastigheten Ludvika Rävsnäs 3:3,
del av Rävsnäs 3:35

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Uppdragsbeskrivning	4
3. Värderingsobjekt	5
4. Marknadsanalys	10
5. Värderingsmetodik	17
6. Värdering	18
Räfsnäsgården inklusive Sjövillan, annexet och camping	18
Fotbollsplan och Parkering	21
7. Slutsatser	23

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Ludvika Rävsnäs 3:3.
Uppdragsgivare	Ludvika kommun (org.nr 212000-2270), genom Jan Persson.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid en eventuell försäljning.
Värdetidpunkt	2022-10-01.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet inryms tomställd byggnad, korttidsboende i form av vandrarhem samt bollplan och campingplats. .
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

3 300 000 kr

Tre miljoner trehundra tusen kronor

Resultande nyckeltal	Marknadsvärde / m ²	2 222
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	2,08
	Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	26,3
	Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	-5,66%
	Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	-4,55%
	Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	7,87%

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av del av fastigheten Ludvika Rävsnäs 3:3, del av Rävsnäs 3:35.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Ludvika kommun (org.nr. 212000-2270), genom Jan Persson.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid en eventuell försäljning.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2022-10-01.

Allmänna villkor

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

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

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

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

Värderingsstandard

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

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

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

Upplysningar

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-årsperioden.

Särskilda förutsättningar

Arealen på marken är mätt utifrån den digitala detaljplanen och är cirka arealer. Uppgifter kommer från uppdragsgivaren.

En grundlig teknisk besiktning har inte gjorts på Sjövillan. En bedömning av reparationsbehovet är gjord utifrån en okulär besiktningen på plats. Då en teknisk besiktning inte ligger till grund för omfattningen av den renoveringen är bedömningen med viss osäkerhet.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2022-09-29 av Ida Staffas på Svefa. Vid besiktningen deltog Birgitta Parling Andersson och Ulrika Andersson som representant för fastighetsägaren.

Vid besiktningen har ett urval av lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren:

- Lokalhyreskontrakt
- Karta på området
- Faktiska drift- och underhållskostnader
- Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsägare vid besiktning

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

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms tomställd byggnad, korttidsboende i form av vandrarhem samt bollplan och campingplats.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Ludvika Kommun.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Rävsnäs, cirka 6 kilometer söder om centrala Ludvika. Gatuadressen är Rävsnäsvägen 60. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av naturmark i form av öppna fält och sjön Haggen samt viss blandad bebyggelse. På intilliggande fastighet ligger Ludvika Ridklubb och ca. 850 meter norr om värderingsobjektet ligger Ludvika Brukshundklubb. Cirka 3 kilometer nordost om värderingsobjektet ligger Hagge Golfklubb. En nyrasfalterad GC-väg förbinder värderingsobjektet med centrala Ludvika. I direkt anslutning till värderingsobjektet finns en allmän badplats med brygga och mindre sandstrand. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder (Riksväg 50) finns inom cirka 5 kilometers avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en total markareal om cirka 54 945 kvadratmeter. Marken fördelas på nedanstående areor:

Rävsnäsgården, inklusive Sjövillan och Annexet: 21 460 kvm

Camping: 6 150 kvm

Fotbollsplan: 20 000 kvm

Parkering: 7 335 kvm.

På värderingsobjektet finns fyra byggnader som upptar 10 - 15 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av gräsytor, parkeringsplatser och gårdsytor.

Byggnadsbeskrivning "Annexet" och "Rävsnäsgården"



Rävsnäsgården uppfördes 1918 och inrymmer tre plan ovan mark samt källare. På plan två och tre finns sovrum för korttidsboende, gemensamma sällskapsrum inkl. konferensrum, ett pentry, gemensamma toaletter och duschrum. På bottenplan finns större sällskapsrum, matsal för restauranggäster och toaletter. Storkök finns i anslutning till sällskapsrummet. I källaren finns driftrum, dusch, toalett och förrådsutrymmen.

Grunden är av källare, stommen och bjälklag är av trä och tegel. Fönsterna är enklare två-glas fönster. Taket är av tegel och fasaden är putsad. Uppvärmning sker genom pallets och olja.

Annexet uppfördes 1930-40-talet och inrymmer två plan ovan mark samt källare. På plan ett finns sovrum för korttidsboende samt sällskapsrum och ett enklare kök. Bottenplan utgörs av campingkök och vandrarhemsrum samt källaren av förrådsutrymmen.

Grunden är av källare, stommen och bjälklag är av trä. Fönsterna är enklare två-glas fönster. Taket är av bandtäkt plåt och fasaden är putsad. Uppvärmning sker genom pallets och olja.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 1 485 kvadratmeter.

Skick och standard

Byggnadernas yttre skick bedöms som relativt normalt. Viss yttre målning av fönster och fasad bedöms göras inom de närmaste åren.

Byggnadernas inre skick och standard bedöms som mindre bra. Generellt har samtliga rum ett eftersatt ytmässigt underhåll. Merparten av golven har äldre linoleummatta och våtutrymmen har plastmatta. Väggarna är överlag målade och snickerierna är av äldre slag. Samtliga rum delar på ett gemensamt enklare pentry med dålig standard samt delar på gemensamma toalett och duschutrymmen.

Kostnaderna för renovering och underhåll bedöms rymmas inom ramen för ett förhöjt planerat underhåll samt investering för att tillskapa ett normal skick och standard i byggnaderna.

Enligt uppgift från fastighetsägaren vid besiktning finns det ej några akuta reparationsbehov inom värderingsobjektet.

Byggnadsbeskrivning "Sjövillan"



Sjövillan uppfördes runt 1920-tallet efter att ha brunnit ned till grunden ca. 1915. Byggnaden har tidigare utgjort sanatorium och barnhem. Sedan 70-talet har byggnaden stått tom och används idag som förrådsutrymme. Byggnaden inrymmer två plan ovan mark samt källare. Bottenplan och övre våning har tidigare utgjort boendesalar samt kontorsrum. Källaren består av förrådsutrymmen samt helkaklat omklädningsrum och duschutrymme som har iordningsställts på 20-talet.

Totala arean för byggnaden uppgår till 870 kvadratmeter.

Grunden är av delvis källare, stommen och bjälklag är av trä. Fönsterna är enklare två-glas fönster. Taket är av bandtäkt plåt och fasaden är putsad. Takhöjden är högre än normalt. Uppvärmning sker genom pallets och olja.

Skick och standard

Byggnadens yttre skick bedöms som relativt normalt till mindre bra. Bland annat finns brister på takbeklädnaden som har gjort att vatten har trängt in i byggnaden och gjort skador på innetaket. Putsen har lossnat på flertalet ställen.

Byggnadens inre skick bedöms som mindre bra. Byggnaden har stått oanvänd sedan 70-talet och befintliga ytskikt har blivit förstörda med åren. VVS-anläggningar och elledningar är föråldrade och har tappat sin funktion. För att nå upp till en normal standard och skick bedöms större omfattande renoveringar vara nödvändiga.

Camping med servicehus



På värderingsobjektet finns mark som används för campingverksamhet. Marken uppgår till sammanlagt 6 150 kvm. Marken utgörs främst av gräsytor samt grusade körvägar. Antal uppställningsplatser uppgår till totalt 44 stycken med eluttag. På området finns ett servicehus som byggdes 2019. Byggnaden uppgår till ca. 30 kvm och består av tre toaletter samt två handikappanpassade duschutrymmen med toaletter. Standard är normal och skicket bra.

Övrig kvartersmark



På värderingsobjektet finns förutom ovanstående byggnader med tillhörande mark obebyggd kvartersmark som är planlagd för friluftsliv/camping samt parkering. Idag används marken som fotbollsplan/Cricketplan samt parkering. Den totala arean uppgår tillsammans till 27 335 kvm, varav parkeringsplatsen 7 335 kvm och fotbollsplanerna 20 000 kvm.

Miljö

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

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

Energideklaration

Byggnaderna inom värderingsobjektet finns inte registrerad hos Boverket.

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

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

Nedan beskrivs värderingsobjektets planförhållande mer detaljerat.

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan för Rävsnäs 3:35 mfl. "Räfsnäs Camping". Genomförandetid: 2016-07-07 – 2026-07-06.

Planbestämmelserna anger Kultur och fritid, friluftsliv och camping samt parkering.

För byggnaden anges: Räfsnäsgårds kulturvärde ligger i att miljön fortfarande uppfattas som en helhet. Vid förändringar skall helheten och byggnadernas exteriör särskilt beaktas. Ursprungsmaterial och färg bör behållas. Stadigvarande uppställning av husvagnar är ej tillåten i parken/trädgården.



Kvartersmark	
	Tekniska anläggningar
	Odling och djurhållning
	Fritidstiv och camping. Handel kopplat till verksamheten är tillåten
	Parkering
	Ridsport
	Kultur och fritid
	Tillfällig vistelse och odling. Handel kopplat till verksamheten är tillåten
Vattenområden	
	Vattenområde för allmänheten, brygger och mindre byggnad får uppföras
UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING	
e ₁	Största byggnadsarea i m ²
BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE	
	Byggnad får inte uppföras
	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader tex scen, föräd och lekplatser. Maximal byggnadsarea 200 m ²
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
x	Marken skall vara tillgänglig för allmän rid-, gång- och cykeltrafik

Befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna.

4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Efter en tydlig inbromsning i svensk ekonomi i Q1 (BNP, -0,8 %) noterades en relativt stark tillväxt i Q2 (BNP, +3,8 %). Sverige väntas emellertid gå in i lågkonjunktur under 2023, en lågkonjunktur som sannolikt består till 2024/2025. Konjunkturinstitutets prognos (aug-22) ligger på 2,4 % för 2022 respektive 0,5 % för 2023.

Den ryska invasionen av Ukraina har medfört en stor geopolitisk osäkerhet som kan få långtgående konsekvenser, och det kvarstår viss osäkerhet kring de långsiktiga konsekvenserna av corona-pandemin.

Inflationen är historiskt exceptionellt hög; ca 8,0 % sett till de senaste 12 månaderna (KPIF, juli-22), framför allt p.g.a. stigande priser på energi och livsmedel. Riksbanken bedömer att inflationen kommer vara fortsatt hög under 2022/2023, och att det krävs en tydligt restriktiv penningpolitik för att motverka att den höga inflationen blir än mer långvarig. I juni höjdes styrräntan med 50 punkter till 0,75 %, med en prognos om en styrränta kring 2,0 % redan till Q1 2023. Utvecklingen är osäker, men inflationen väntas stabiliseras kring 2,0 % under 2024/2025 (vilket möjliggör att även styrräntan kan stabiliseras kring 2,0 %).

Hushållen har en tydligt negativ syn på den ekonomiska utvecklingen, vilket medför ett minskat utrymme för konsumtion och investeringar.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen (till 2030 kommer ca 25 % av befolkningen vara 65+). Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20-64 år väntas endast öka med ca 3 % till 2030, medan antalet 85+ år väntas öka med ca 55 %. De offentliga finanserna är starka, vilket möjliggör nödvändiga investeringar i vård/skola/omsorg (och teknisk infrastruktur). På sikt är emellertid en ökande försörjningskvot (=andelen personer i "icke-arbetsför" ålder) en stor utmaning.

Det höga elpriset utgör ett stort problem för den resursintensiva basindustrin som till stor del är beroende av låga priser (och en infrastruktur som säkerställer tillförlitlig leverans av erforderlig el). Med fortsatt höga priser följer en risk för omfattande neddragningar, och t.o.m. konkurser. Vidare finns en risk att investeringar skjuts på framtiden, även investeringar som syftar till en långsiktig omställning till en mer klimat-/hållbarhetsanpassad industri.

Arbetslösheten för 2022 och 2023 väntas minska till 6,8% respektive 6,6 % (att jämföra med 7,9 % under 2021). Återhämtningen är emellertid osäker och arbetsmarknaden är känslig för negativa signaler.

Coronapandemin har påskyndat näringslivets strukturomvandling, och det svenska näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt. Inom flera yrken är det brist på kompetent arbetskraft vilket riskerar att hålla tillbaka den positiva utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk för att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. nödvändiga "gröna investeringar" för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Inom vård/skola/omsorg ökar behovet av arbetskraft p.g.a. den demografiska utvecklingen, men även här är tillgången till utbildad arbetskraft begränsad.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, en negativ trend som ökade under coronapandemin och som riskerar att bita sig fast (antalet arbetslösa >24 månader närmar sig 100 000 personer). För att skapa förutsättningar för att långtidsarbetslösa ska kunna komma tillbaka till arbetsmarknaden krävs insatser med fokus på kompetensutveckling. Utbildning är den viktigaste faktorn till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Kommunfakta - Ludvika

Befolkning

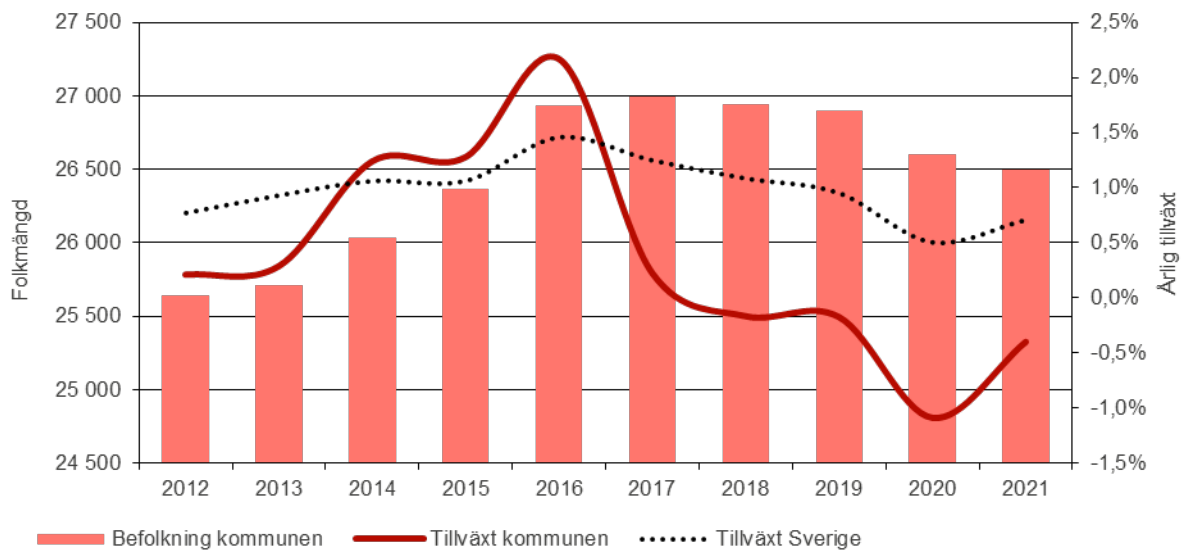
Befolkningen i Ludvika uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till 26 497 invånare, en minskning med -0,4% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Ludvika	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Befolkning kommunen	25 639	25 712	26 030	26 362	26 933	26 992	26 946	26 898	26 604	26 497
Befolkning 20-64 år	14 087	14 045	14 134	14 297	14 527	14 423	14 290	14 129	13 891	13 847
Tillväxt kommunen	0,2%	0,3%	1,2%	1,3%	2,2%	0,2%	-0,2%	-0,2%	-1,1%	-0,4%
Tillväxt 20-64 år	0,0%	-0,3%	0,6%	1,2%	1,6%	-0,7%	-0,9%	-1,1%	-1,7%	-0,3%
Tillväxt Sverige	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%

Flyttnettot under 2021 var -79 invånare inom kommunen. Vidare bedöms folkmängden i Ludvika minska framgent och beräknas uppgå till ca 26 044 invånare till och med 2031.

Källa: SCB

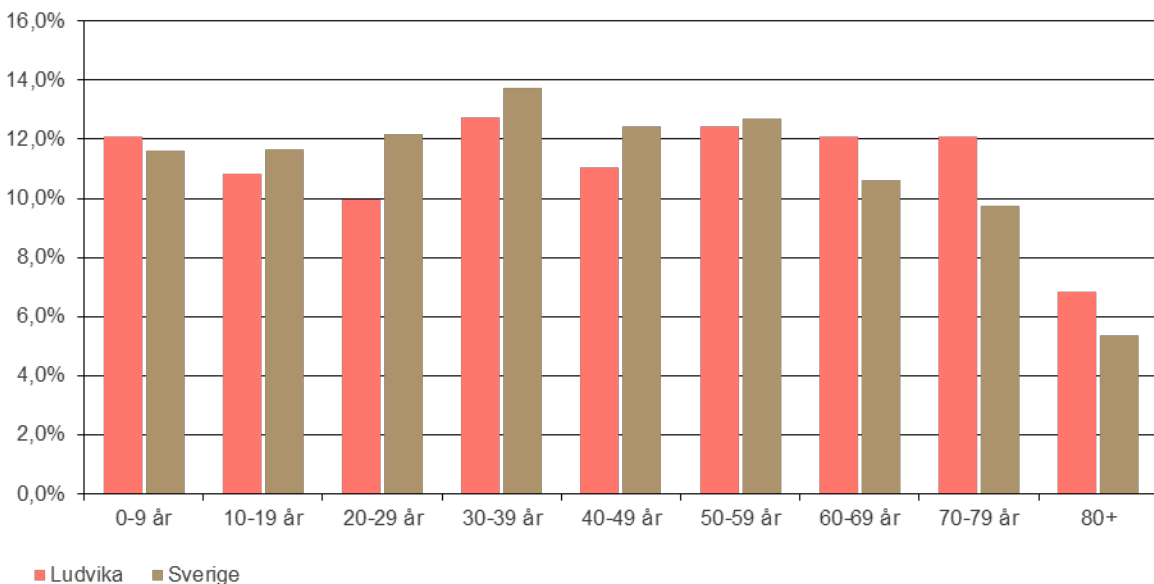
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är över 60 år är högre än riket i övrigt medan andelen av de yngre ålderskategorierna är lägre, med undantag från barn under 9 år.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Ludvika är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier, med undantag från ålderskategorin 20–24 år.

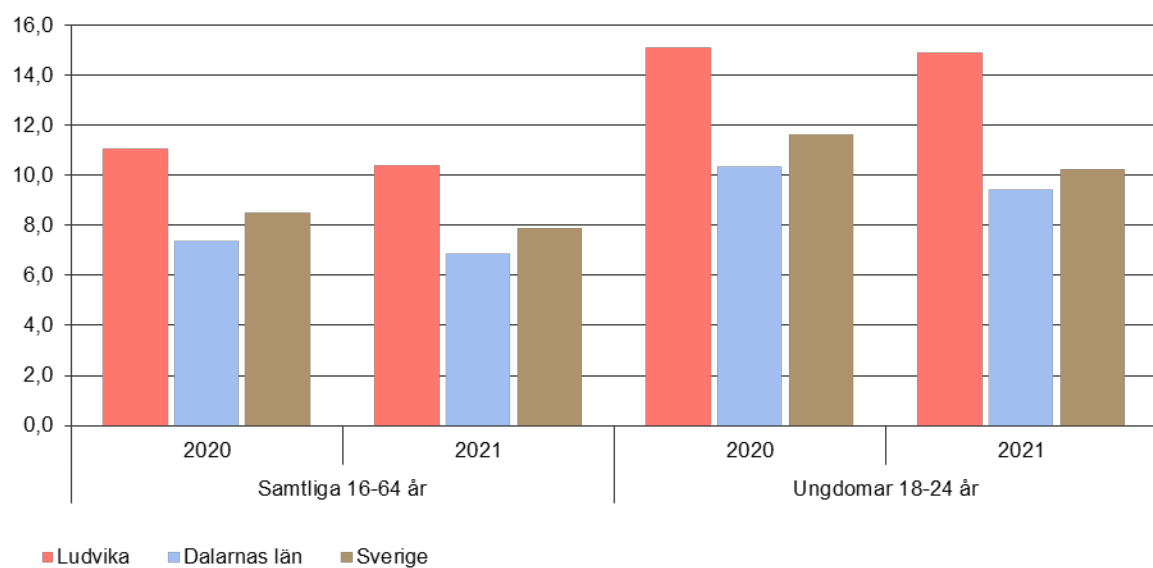
Alder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	177,4	182,0	155,8
25-29 år	250,5	258,5	258,4
30-44 år	312,8	326,7	360,1
45-64 år	373,1	376,7	420,9
65+ år	248,0	252,5	270,9
Totalt 20+ år	298,2	304,9	332,1

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2021 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Ludvika till 10,4 % vilket kan jämföras med Dalarnas län som har en arbetslöshet om 6,9 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,9 %.

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

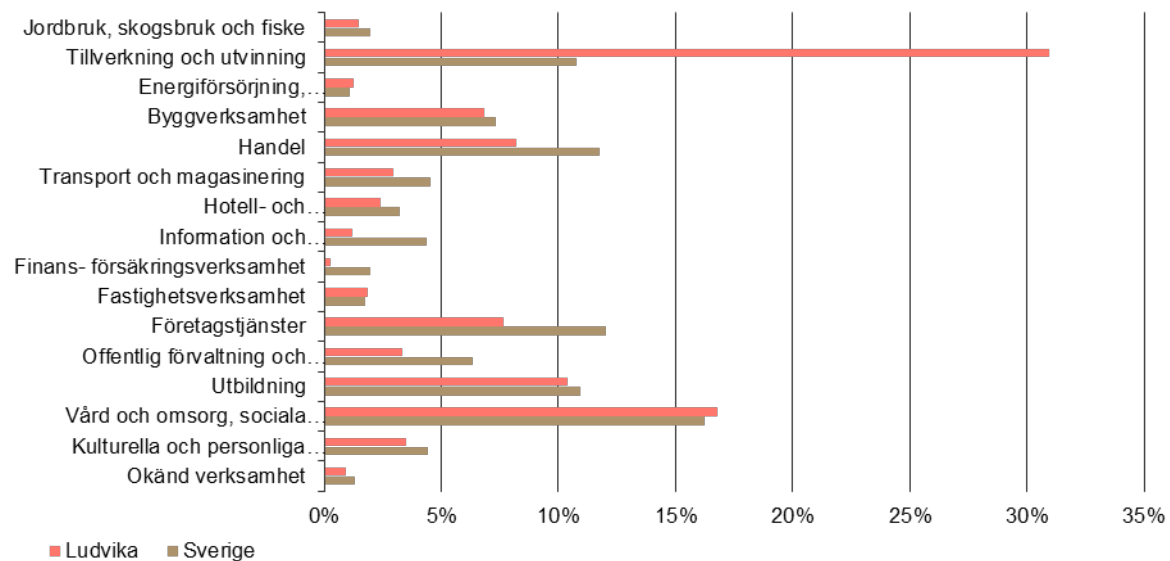


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på tillverkning och utvinning.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

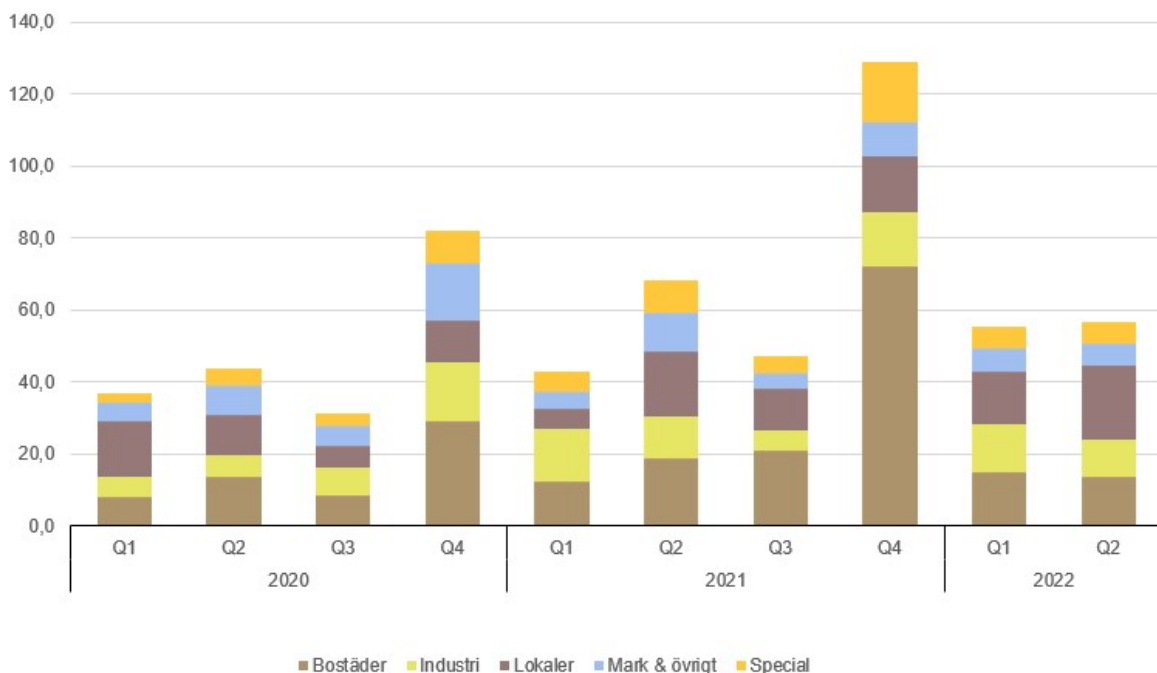
I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Ludvika på plats 237 i rankingen för 2021, en förbättring med nio platser jämfört med föregående år.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har noterat en långsiktig positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom i praktiken samtliga geografiska delmarknader och fastighetssegment.

2022 har noterat en stark inledning på investeringsmarknaden med en transaktionsvolym om ca 55,8 mdkr i Q1 och 62,5 mdkr i Q2. Det finns ett fortsatt investeringsintresse för kvalitativa fastigheter, men osäkerheten på fastighets-/investeringsmarknaden har ökat (i huvudsak p.g.a. stigande kredit-/finansieringskostnader och skilda förväntningar hos köpare/säljare). Transaktionsaktiviteten minskade påtagligt i juni (-40 % jämfört med 2021), och indelningen av Q3 har noterat en tydlig "avmattning" i transaktions-/projektaktivitet med ett flertal avbrutna/uppskjutna anbudsprocesser.



Källa: Svefa

Det finns en tydlig samsyn på marknaden om en fortsatt låg transaktionsvolym, med stigande direktavkastningskrav och sjunkande marknadsvärden under Q3/Q4, inom i praktiken samtliga geografiska delmarknader och fastighetssegment.

Kreditmarknaden har tydligt försvagats under 2022. Den 10-åriga statsobligationsräntan har ökat kraftigt, och även "traditionell" bankfinansiering har noterat klart sämre villkor med höjda räntor och sänkt belåningsgrad. För den vanligen högt belånade fastighetssektorn medför det att kostnad för lånat kapital stiger, vilket försämrar avkastningen på eget kapital.

Med de stigande kredit-/finansieringskostnaderna följer ett ökat fokus på "hög-avkastande" fastigheter.

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör fortsatt intressanta investeringar. En tydlig fördel på den kommersiella fastighetsmarknaden är de inflationsskyddade hyresavtalen som "realvärde-säkrar" investeringen (det måste emellertid noteras att marknadshyran inte nödvändigtvis följer inflationen). Vidare finns det en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens långsiktiga utveckling "post-corona" som till viss del även påverkar investeringsmarknaden (digitalisering, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal väntas medföra minskad lokalefterfrågan, med risk för pressade hyresnivåer och ökande vakanser).

Till följd av e-handels tillväxt och attraktiva triple-net-avtal har logistikfastigheter noterat en stark utveckling under senare år, men det finns en förväntan om en tydlig "reky" vad gäller direktavkastningskrav.

Handelsfastigheter utgör ett diversifierat segment, där livsmedel och lågprishandel väntas utvecklas relativt starkt. Hushållens minskande konsumtion medför emellertid en tydlig risk för viss detaljhandel (vilket även kan noteras för café/restaurang, hotell/spa o.d.)

Samhällsfastigheter är inte lika konjunkturs-/marknadsberoende som kommersiella fastigheter, men till följd av utvecklingen på kredit-/fastighetsmarknaden väntas direktavkastningskraven stiga (vilket till viss del är ett resultat av att investerare efterfrågar mer "hög-avkastande" fastigheter).

Bostadsfastigheter utgör fortsatt stabila investeringar, men för "låg-avkastande" objekt och nyproduktion har det under Q3 noterats stigande direktavkastningskrav. Marknaden för nyproduktion har även påverkats av de stigande bygg-/exploateringskostnaderna, det avvecklade investeringsstödet, och att Svea Hovrätt satt tydliga begränsningar på utvecklingen för presumtionshyra.

Enligt Boverket (prognos, juni-22) finns ett behov om ca 63 400 nya bostäder per år under 2022 – 2030 (för att möta prognostiserad befolkningsutveckling och "latent" behov p.g.a. tidigare otillräcklig nybyggnation). Det är fortsatt efterfrågan på mark/byggrätter och projektfastigheter, särskilt inom storstadsregionerna och universitets-/högskoleorter. Den stora risken på projektmarknaden utgörs av stigande bygg-/exploateringskostnader, särskilt då utvecklingen på privatbostadsmarknaden medför att det sannolikt blir svårt att "kompensera" detta genom högre pris/hyra ut mot kund. Beaktat de projektekonomiska förutsättningarna väntas projektaktiviteten minska, vilket i sin tur medför en avvaktande marknad med sjunkande marknadsvärden för bostadsbyggrätter.

De "fysiska" klimatriskerna har stort fokus, vilket också väntas påverka investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning (särskilt vid nyproduktion). Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, vilket i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna. Det kan få stora konsekvenser för kapitalintensiva tillgångar som fastigheter.

Marknadsförutsättningar – Hotell

Vad gäller hotellmarknaden finns en tydlig koppling till landets, och ortens/regionens, ekonomiska tillväxt, både vad gäller affärs-/konferenssegmentet och privatsegmentet. Läge/mikroläge är klart av stor vikt, samt operatörens kompetens/erfarenhet, verksamhetens inriktning och "varumärke".

Den globala spridningen av Covid-19 har haft stor påverkan på världsekonomin och på svensk ekonomi (=lågkonjunktur), vilket fått en kraftig negativ inverkan på resande och turism. Med stängda gränser och myndigheternas avrådan till resor och evenemang minskade efterfrågan, vilket i sin tur klart slog hårt mot hotellmarknadens aktörer. Under 2020 – 2021 har noterats omfattande neddragningar inom i princip samtliga delmarknader och segment, med stora varsel och uppsägningar till följd. Beläggningsgrad och intäkter sjönk till rekordlåga nivåer, men under Q3 2021 har noterats en tydlig återhämtning. Priserna är nu nästan tillbaka på motsvarande nivåer som innan pandemin, och det finns en tydlig förväntan om fortsatt stark efterfrågan framöver. En utmaning är brist på personal.

Köpare av stora hotellfastigheter är vanligen nationella aktörer nischade mot hotell, eller med tidigare erfarenhet från hotellfastigheter. Hyresavtalens utformning med långa löptider och en ansvarsfördelning som överför en stor del av D&U på hyresgästen är attraktivt för investerare (särskilt om verksamheten bedrivs av någon av de etablerade, nationella/internationella operatörskedjorna).

För mindre till medelstora objekt är köpare (och säljare) vanligen s.k. egenanvändare som inte är knutna till någon operatörskedja (med "egenanvändare" avses att operatören också äger fastigheten). Denna typ av aktör ser inte fastigheten som en investering eller som ett förvaltningsobjekt, utan som en förutsättning för att kunna bedriva sin verksamhet på egna villkor.

Det bedöms bli allt viktigare att kunna erbjuda gästerna någon typ av mervärde utöver själva boendet, t.ex. genom spa, evenemang o.d. Flertalet av de stora hotellen, särskilt i storstadsmarknaderna och i regionstäderna, har likartade koncept och nischar sig huvudsakligen mot affärsresenärer och konferenser (som har större betalningsförmåga än privatresenärer). En kombination av verksamheter – hotell (boende), konferens och spa – kan vara av stor vikt för att attrahera kunder på både företags- och privatmarknaden. Det möjliggör inte bara ökad omsättning, utan också en mer jämn omsättning över veckan och året (affärs-/konferensgäster på vardagar, privatgäster på helger och under sommaren). Till trenderna hör; nischade hotell ("branding" och konceptualisering), digitalisering samt mindre rum (men med större gemensamma utrymmen).

Vidare har det blivit allt vanligare att hotellverksamhet kombineras med long-stay/långtidsboende (sov-/vardagsrum med pentry/matplats, ibland med separat sovrum) vilket kombinerar " eget " boende med möjligheten att nyttja hotellets service.

Eventuella pågående/planerade projekt påverkar utbudet vilket kan vara av stor betydelse för konkurrensen. Investeringar i ny hotellkapacitet sker främst i storstäder och tillväxtregioner (där flera av de stora fastighetsaktörerna är aktiva investerare och verksamheterna ofta drivs av någon av de stora nationella/internationella operatörskedjorna vilket borgar för en stabil verksamhet). Sett till de mindre delmarknaderna är nyproduktionen mer blygsam. Omställning till flyktingboende eller annan användning (vilket var särskilt tydligt under 2015 – 2016) har t.o.m. medfört en minskning av antalet disponibla rum inom vissa delmarknader.

Hyresmarknaden för hotell-/konferenslokaler är begränsad. Verksamheterna drivs ofta av egenanvändare, vilket betyder att det inte finns någon marknadsmässig hyresinformation att tillgå. På den "externa" hyresmarknaden är det vanligt med omsättningsbaserad hyra, då ofta i kombination med garanterad bas-/minimihyra. Den negativa utvecklingen av hotellverksamheternas omsättning till följd av Covid-19 fick därför stor påverkan även mot fastighetsägarna, dels genom minskade hyresintäkter, dels med ökad risk för försenade eller t.o.m. uteblivna hyror (p.g.a. konkurs).

En möjlighet för hotellfastigheter är att omställa del av lokalerna till co-working, ett växande segment på kontorsfastighetsmarknaden (det finns tydliga synergieffekter med befintliga konferens-/möteslokaler, reception, restaurang, m.m.)

Trots en tydlig återhämtning, och förväntningar om fortsatt stark efterfrågan, råder det relativt stor osäkerhet på marknaden för hotellfastigheter. Detta särskilt för affärs-/konferenssegmentet då många nu vant sig vid digitala alternativ. Marknaden under 2022 bedöms vara fortsatt svag, och det kan ta flera år innan efterfrågan är tillbaka på motsvarande nivåer som innan corona (om den överhuvudtaget når motsvarande nivå).

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Ludvika avseende kommersiella fastigheter har de senaste åren varit låg, vilket också är normalt för en mindre ort. Prognosen för det närmaste året är fortsatt låg aktivitet.

Hyresmarknaden för dessa typer av lokaler är generellt starkt betingat med värderingsobjektets läge. För en verksamhet som är beroende av kunder och gäster är läget extra känsligt. Fritidsaktiviteter i området är stort och värderingsobjektet har ett fint läge invid sjön Haggen och har ett visst kulturvärde med tanke på byggnadernas historia och ålder.

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper bedöms dock efterfrågan som relativt begränsad.

Efterfrågan på Sjövillan bedöms sammantaget som osäker då objektet är speciellt på det viset att en större ombyggnation är nödvändig innan lokaler är färdigställda för användning.

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassafloedesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

6. Värdering

Räfsnäsgrården inklusive Sjövillan, Annexet och camping

Ortsprismetod

Det har sedan januari 2019 totalt skett ett 20-tal lagfarna försäljningar av hotell- och restaurangfastigheter i Ludvika med omnejd. Efter gallring med avseende på storlek och användning återstår en handfull objekt. Vidare har det skett bolagsförsäljningar och portföljaffärer som gallras efter motsvarande kriterier.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan 370 och 4 500 kr/kvm uthyrbar area och med ett medelvärde på ca. 2 500 kr/kvm uthyrningsbar area.

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	Värdeår	Ombyggn.år	Totalyta
Hedemora	GARPENBERGS GÅRD 2:5	2020-10-30	2 300	4 582	1958		502
Avesta	LÄNSEN 1	2019-03-13	3 700	4 111	1960		900
Avesta	ÅVETRAN 9	2020-02-25	2 400	3 550	1929	2011	676
Säter	MORKULLAN 6	2021-06-15	500	1 563	1968		320
Smedjebacken	BJÖRSJÖ 1:78	2020-03-31	500	667	2002	2002	750
Ludvika	SUNNANSJÖ 56:3	2019-10-01	1 600	369	1948		4 336

Medel ovägt **1 833** **2 474** **1 961** **1 247**

Direktavkastningarna är svåra att härleda ur ovanstående material, men bedöms med beaktande av marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet relaterat till jämförbara delmarknader i huvudsak variera mellan 8 och 10 %.

För att bredda urvalet har lagfarna försäljningar av hyreshusfastigheter med mestadels lokaler (typkod 325) skedd efter januari 2019, studerats i Ludvika. Objekten har sålts till priser som varierar mellan ca. 800 och 5 600 kr/kvm uthyrbar area där läge, skick och standard varierar mellan objekten. Inga av dessa fastigheter är direkt jämförbara med värderingsobjektet men ger indikationer på värdenivå.

Jämförelsebara köp i området med byggnader liknande **Sjövillan** är bristfällig och att hitta något direkt jämförbart objekt i liknande områden är svårt, varav avkastningsmetoden är den värderingsmetod som ger den mest rättvisande värdet för värderingsobjektet.

Resultat

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

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 1 000 – 3 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 1 500 000 – 4 500 000 kronor.

Avkastningsmetod, vandrarhem och camping

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2022-09-01.

Inflation

Under 2022 och 2023 har använts ett inflationsantagande om 7,0 % respektive 3,0 %, därefter 2,0 %.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, kalkylränta och restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 8,00%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 8,00%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara underliga marknadsmässiga nivåer. Efter kontraktets utgång har en bedömd marknadshyra använts i kalkylen.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra						Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Uthyrd area			Vakanta ytor			Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Hotell	89	60	-	520	350	-	0	-	-	520	350	-
Summa/Medel	89	60		520	350	0	0	0	0	520	350	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräknig, delvis inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighetsskatt är inkluderad i hyrorna.

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Vid analys av hotell/konferensanläggningar baseras ofta hyresnivån på verksamhetens omsättning. I värderingen bedrivs vandrarhem-, restaurang- och campingverksamhet. Rörelsens omsättning åren innan pandemin uppgick till mellan cirka 3 300 och 3 800 TKR. Branschen påverkades hårt ekonomiskt åren med pandemin varför dessa år inte har beaktats. Omsättningen bedöms i kalkylen uppgå till ca. 3 500 tkr innevarande år och utvecklas sedan i takt med inflation. Hyran är redovisad exklusive värme och el och avser en kallhyra. För restauranger, vandrarhem och campingverksamheter ligger hyran normalt på mellan 10 – 20 % av omsättningen. Den bedömda hyran bedöms uppgå till ca. 15 % av omsättningen.

I hyresgäsförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Vakanser

För denna typ av fastigheter, som normalt förvärfas av egenanvändare, tas hänsyn till eventuell vakans-/hyresrisk i kalkylräntan, något som även gjorts i denna värdering.

Drift och underhåll

Kostnader avseende värme, försäkring och fastighetsel har erhållits från fastighetsägaren. De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Hotell	260	175	-	119	80	-	111	75	-	30	20	-
Summa/Medel	260	175		119	80		111	75		30	20	

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade exklusive vatten, sopor och verksamhetsel.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 322 (hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad). Byggnaderna har åsatts värdeår 1929.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	259 000
Byggnadsvärde	1 327 000
Totalt	1 586 000
Varav bostad	0
Varav lokaler	1 586 000
Totalt	1 586 000

För lokalerna utgår fastighetsskatt med 1,0 % av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatt utgår därmed totalt för värderingsobjektet under år 2022 med cirka 16 000 kronor.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 2 103 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 3 100 000 kronor (se bilaga 1:1).

Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut samt för hela perioden enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra bostäder	%	10,0%	0	0,0%
Hyra lokaler	%	10,0%	674	21,6%
Drift och underhåll	%	10,0%	-342	-10,9%
Inflation	%-enheter	1,0%	-447	-14,3%
Vakans bostäder	%-enheter	1,0%	0	0,0%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-337	-10,8%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-93	-3,0%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-190	-6,1%

Avkastningsmetod, Sjövillan

En avkastningskalkyl har tagits fram för att beräkna värdet på Sjövillan.

Ett marknadsvärde har tagits fram för en byggnad med lokaler med normalt skick och standard. Då detaljplanen anger ändamål Kultur och fritid samt att byggnaden i sin helhet och exteriör särskilt ska beaktas är inte rivning ett alternativ. I stället har en kalkyl för ett korttidsboende tagits fram då störst sannolikhet bedöms vara denna användning.

Med ett bedömt avkastningskrav på 8 %, en hyra om 550 kr/kvm samt en drift- och underhållskostnad på 425 kr uppgår värdet till ca. 3 800 tkr (4 381 kr/kvm). Om omsättning en skulle generera en hyra på 1 000 kr/kvm ligger värdet på ca. 5 800 TKR (6 700 kr/kvm). Kostnaden som krävs av en tagare för att nå upp till lokaler med normal standard och skick bedöms uppgå till mellan 7 000 – 10 000 kr/kvm.

Ovanstående bedömningar visar på att det inte finns något ekonomiskt marknadsvärde i Sjövillan. Kalkylen går knappt ihop och objektet bedöms mer utgöra en kostnad för tagaren varför byggnaden bedöms sakna värde.

Fotbollsplan och Parkering

Värderingen avser mark, planlagd för parkering och frilufsliv/camping.

Ett område är avgränsad för parkering, begränsad med att marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning samt att byggnad inte får uppföras. Markarealen uppgår till ca. 7 335 kvm.

Delar av värderingsobjektets mark används som fotbollsplan är planlagd för Frilufsliv och camping. Handel kopplat till verksamheten är tillåten. Marken får bebyggas med en största byggnadsarea om 1 000 kvadratmeter och med högst två våningar. En trolig byggnation kan innefatta enklare service i anslutning till campingen. Mervärdet för byggrätten bedöms vara ringa. Markarealen uppgår till ca. 20 000 kvm.

Markområdet intill fotbollsplanen används som campingplatser. Nyttjande av uppställningsplatserna bedöms inte i dagsläget vara maximerade ens under högsäsongen, vilket visar på att ett nyttjande av fotbollsplanen som camping inte är trolig inom närmaste tiden. Dock finns en viss möjlig utveckling av närliggande campingområde, vilket har en positiv värdeinverkan på marken.

Värderingsobjektets har ett bra läge intill vattnet, men ett visst avstånd till centrala Ludvika, vilket innebär att marken troligtvis inte kommer bebyggas med den byggrätt som finns.

Normalt ger denna typ av mark ingen avkastning och någon typ av jämförelseobjekt är obefintlig i närliggande område. Närmast jämförbara värdenivå bedöms utgöra marknadsvärde för kalmark, vilket enligt statistik och erfarenhet ligger på nivåer runt 1 - 5 kr/kvm.

Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper så som beskrivits ovan, samt med utgångspunkt från att befintlig tillåten markanvändning blir bestående med viss utvecklingsmöjlighet och inte kommer bebyggas, bedöms markens värde uppgå till ett värde mellan 5 – 10 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 140 000 – 270 000 kronor.

7. Slutsatser

Resultat

Byggnader med mark

Ortsprismetoden cirka 1 500 000 – 4 500 000 kronor

Avkastningsmetoden cirka 3 100 000 kronor

Kvartersmark Övrig mark cirka 140 000 – 270 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2022-10-01 till:

3 300 000 kr

Tre miljoner trehundrausen kronor

vilket ger följande beräknaede:

Marknadsvärde / m ²	2 222
Marknadsvärde / taxeringsvärde	2,08
Bruttokapitalisering, år 1	26,3
(marknadsvärde / årshyra år 1)	
Direktavkastning, initial	-5,66%
(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
Direktavkastning, år 1	-4,55%
(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Marknadsmässig direktavkastning	7,87%
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	

Gävle 2022-10-10



AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGGARNNA



Ida Staffas
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Maria Sundkvist
Fastighetsekonom
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

2022-10-10

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Ludvika Rävsnäs 3:3, del av Rävsnäs 3:35

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2022-10-01											
Värdeår: 1929											
Tax. värde: 1 586											
Typkod: 322											
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inflation	7,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Kalkylränta	15,56%	11,24%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning											8,00%
Ekonomisk vakans											
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Garage / P-platser											
Totalt	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Kassaflöde (tkr)											
	Delår										
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Hyra bostäder (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	85	32	556	573	584	596	608	620	632	645	658
Hyra garage mm (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans garage mm (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	85	32	556	573	584	596	608	620	632	645	658
Drift och underhåll (-)	-175	-66	-278	-286	-292	-298	-304	-310	-316	-323	-329
- varav Administration (-)	-30	-32	-33	-33	-34	-35	-35	-36	-37	-38	-38
- varav Drift & Löpande UH (-)	-30	-127	-131	-134	-136	-139	-142	-145	-147	-150	-153
- varav Periodiskt UH (-)	-28	-119	-123	-125	-128	-130	-133	-136	-138	-141	-144
Fastighetskatt (-)	-11	-4	-16	-17	-17	-18	-18	-18	-19	-19	-19
Fastighetskatt åter (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	-101	-38	262	270	275	281	286	292	298	304	310
Återstående investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	-101	-38	262	270	275	281	286	292	298	304	310

Nuvärde driftnetto

1 628

Nuvärde restvärde

1 495

Marknadsbaserat avkastningsvärde**3 123****Nyckeltal (resulterande):**

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m ²	2 103
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	1,97
Bruttokapitalisering, år 1	24,9
Direktavkastning, initial	-5,98%
Direktavkastning, år 1	-4,81%
Marknadsmässig direktavkastning	8,31%

Nyckeltal (å satt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning	8,00%
--	-------

Hyresgäsförteckning		Fastighet: Ludvika Rävsnäs 3:3, del av Rävsnäs 3:35																		Bilaga 1:2		
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid		Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Uppsagt för avflytt / omförhandling (A / O)	Egenanvändare (J / N)	Vakanstid efter avtalets slut (Månader)	Bedömd HG-anpassning			Not
				Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²						Kr/m ²	Tkr	År	
Vandrarhem/restaurang/camping	H	Vandrarhem	1 485	2022-10-01	2022-11-30	89	60	100%	520	350	100%	0	0	J	N	-	J	0	-	-	0	
Summa/Medel			1 485			89	60		520	350		0	0						0			

*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräknning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.:

*NOTER:

Fastighet: Ludvika Rävsnäs 3:3, del av Rävsnäs 3:35

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Hotell	1 485	100	-	1 485	100	-	0	0	-	0,0%	0,0%
Summa/Medel	1 485	100	0	1 485	100	0	0	0	0	0,0%	0,0%

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra						Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Uthyrd area			Vakanta ytor			Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Hotell				89	60	-	520	350	-			
Summa/Medel	89	60		520	350	0	0	0	0	520	350	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
Hotell				260	175	-	119	80	-	111	75	-
Summa/Medel	260	175		119	80		111	75		30	20	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
LUDVIKA RÄVSNÄS 3:3 Nyckel: 200179288 UUID: 909a6a79-b402-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Ludvika Distrikt: Ludvika Nr: 217003	2020-05-07	2020-05-15 11:19	2022-09-09

ADRESS
Rävnäsvägen 45, 49, 57 771 94 Ludvika

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6663385.3	512122.6	

AVSKILD MARK
Beteckning LUDVIKA RÄVSNÄS 3:4, 3:5, 3:6, 3:7, 3:8, 3:9, 3:10, 3:11, 3:12, 3:13, 3:14, 3:15, 3:16, 3:17, 3:18, 3:19, 3:20, 3:21, 3:22, 3:23, 3:24, 3:25, 3:26, 3:27, 3:28, 3:29, 3:30, 3:31, 3:32, 3:33, 3:34, 3:35, 3:36

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	742 228 kvm	742 228 kvm	0 kvm
Anmärkning: I MOTSTÄENDE AREAL INGÅR SKOGSMARKEN DELAD ÅREN 1840-42 (AKT 20-LUJ-63A)			

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2270 LUDVIKA KOMMUN EKONOMIENHETEN 771 82 LUDVIKA Köp: 1895-11-14 Ingen köpeskilling redovisad. Inskrivningsdag: 0001-01-01 Inskrivningsdag: 0001-01-01 Inskrivningsdag: 0001-01-01	1/1	1896-06-12	96/71

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-LUDVIKA RÄVSNÄS 3:3	1992-11-25	2085-611

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2001-03-12 Senast ändrad: 2022-07-28	2085-1202.1
Anmärkning: BJÖRKÅS BYSAMF, GONÅS BYSAMF, LARITSTORP SAMF, LISSELMÅGTORPETS BYSAMF, MARK SAMF FÖR LISSELMÅGTORPET 1:2-15, MARK SAMF FÖR LISSELMÅGTORPET 4:2-10, MARK SAMF FÖR LUNDBERGS TORP 2:2-3, FÖR RÄVVÅLA 2:36-41 SAMF DIKE, ÖRNTORPS BYSAMF REG SOM AKT 1864-36 I ÖREBRO LÄN				
VÄG	Last	Officialservitut		2085-147.2
GÅNG OCH CYKELVÄG	Förmån	Officialservitut	2006-09-13	2085-1677.1
VÄG	Last	Officialservitut	2020-05-07	2085-2020/11.1
FÖRBUD MOT DRICKSVATTENTÄKT MM	Förmån	Avtalsservitut		20-IM4-88/2965.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Detaljplan: FÖR RÄVSNÄS 3:35 MFL"RÄVSNÄS CAMPING"	2016-01-25 Laga kraft: 2016-07-06 Genomf. start: 2016-07-07 Genomf. slut: 2026-07-06 Registrerad: 2016-08-18 Senast ajourföring: 2020-05-07	2085-P442 2085 443

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
OBEBYGGD LANTBRUKSENHET. (110) 385013-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			2021
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
3 385 000 SEK		3 385 000 SEK	655343 kvm
Ingående värden	Värde	Areal	
Skogsmark	3 326 000 SEK	50 ha	
Betesmark	59 000 SEK	11 ha	
Övrig mark		5 ha	
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form

TAXERINGSPÅGIFTELSEN			
212000-2270 LUDVIKA KOMMUN EKONOMIENHETEN 771 82 LUDVIKA	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Primärkommuner, borgerliga
Värderingsenhet skog 18870455			
Taxvärde 3 326 000 SEK	Areal 50 ha	Riktvärdeområde 2018	
Värde före ev. justering 3 700 000 SEK	Bonitet 6.5		
Virkesförråd, barr 257 kbm/ha	Virkesförråd, löv 32 kbm/ha	Godhetsklass (B) Bättre godhet än normalt	
Värderingsenhet betesmark 18872455			
Taxvärde 59 000 SEK	Areal 11 ha	Riktvärdeområde 20010	
Värde före ev. justering 66 000 SEK	Beskaffenhet (4) 30 % lägre avkastning och kvalitet än normalt i värdeområdet		
Taxeringsenhet LANTBRUKSENHET, ÖVRIG MARK UTANFÖR TÄTORT, TAXERINGSVÄRDE 0 KR (197) 385014-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			Taxeringsår 2020
Taxerad ägare 212000-2270 LUDVIKA KOMMUN EKONOMIENHETEN 771 82 LUDVIKA	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Areal 30000 kvm Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Taxeringsenhet HYRESHUSENHET, UNDANTAG FRÅN SKATTEPLIKT ENLIGT 3 KAP 4 PAR FTL (381) 385015-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.			Taxeringsår 2019
Taxerad ägare 883800-4250 LUDVIKA BRUKSHUNDSKLUBB RÅFSNÄSVÅGEN 45 771 94 LUDVIKA	Andel 1/1	Ägartyp Ägare till byggnad å	Juridisk form Ideella föreningar
Taxeringsenhet SPECIALENHET, BAD-, SPORT- OCH IDROTTSANLÄGGNING (824) 395160-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			Taxeringsår 2019
Taxerad ägare 212000-2270 LUDVIKA KOMMUN EKONOMIENHETEN 771 82 LUDVIKA	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Areal 60000 kvm Juridisk form Primärkommuner, borgerliga

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.
Anmärkning: ANG ANDEL I SAMF SE (AKT 20-LUJ-1428)

SKATTETAL

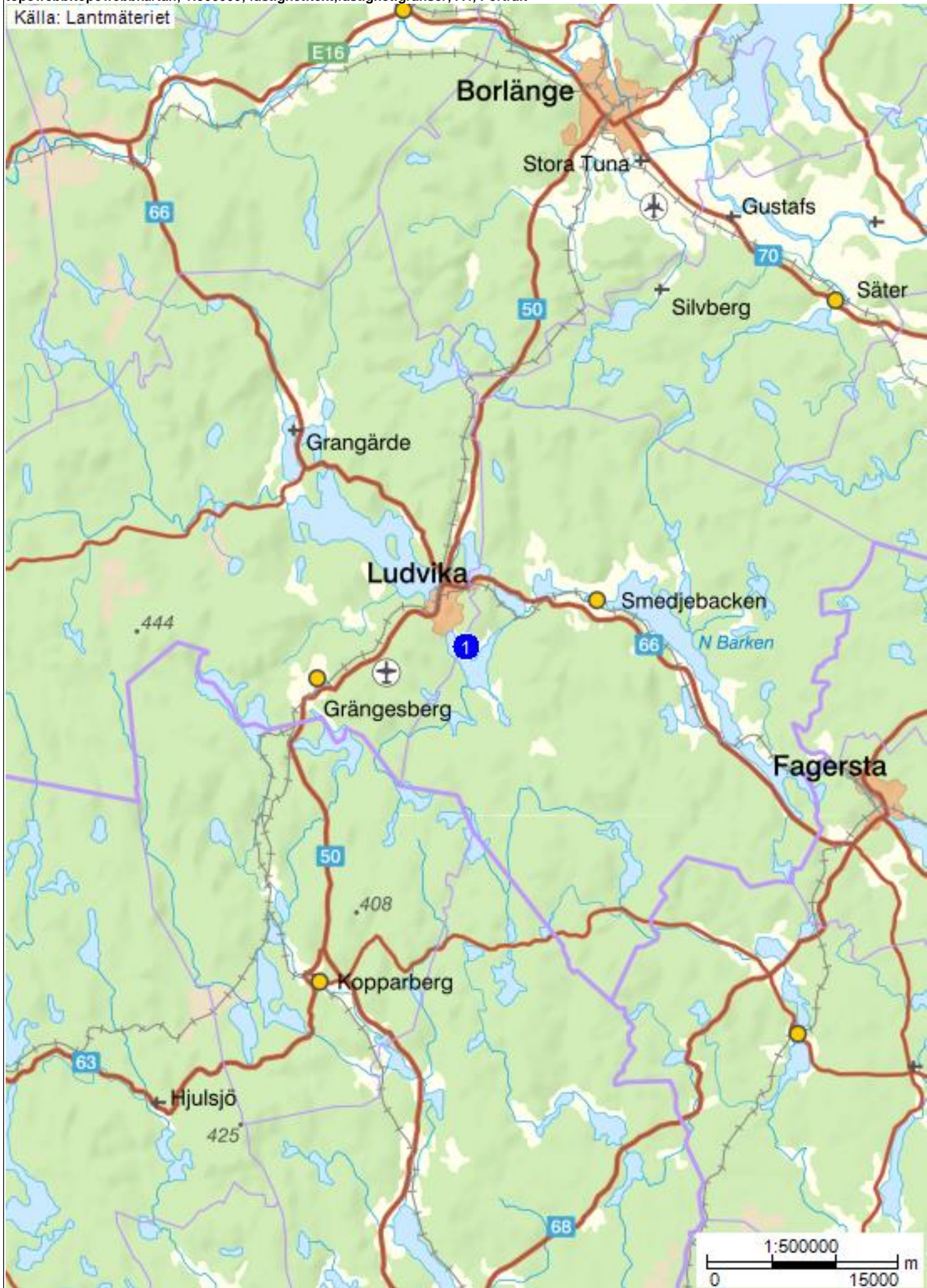
Skattetal	Typ av skattetal
3/8	Mantal

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1977-07-08	20-1977/707
Ledningsåtgärd	2001-03-12	2085-1202
Fastighetsreglering	2018-12-19	2085-2018/39

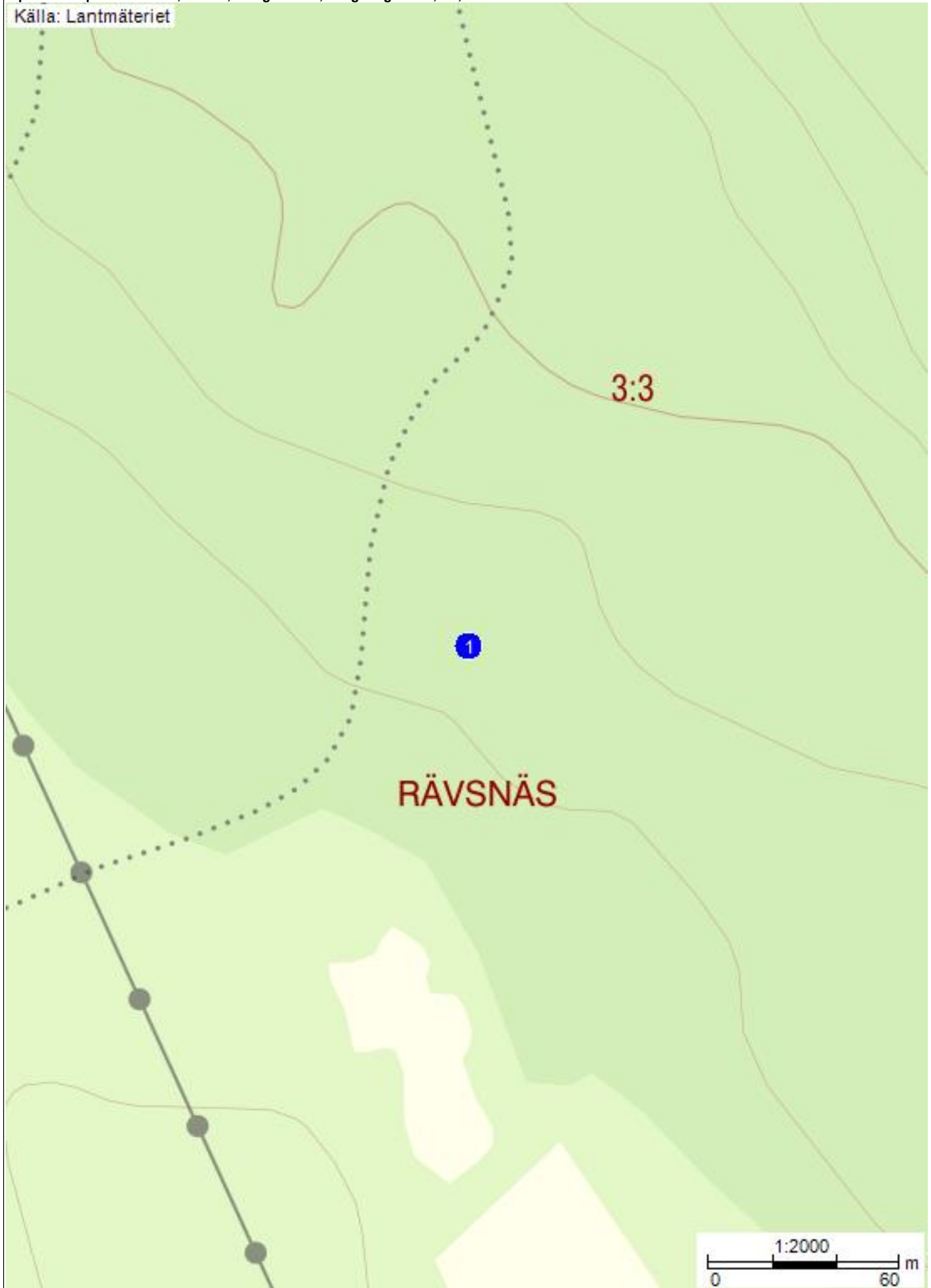
URSPRUNG

LUDVIKA JÄGARNÄS 1:9
LUDVIKA RÄVSNÄS 1:1, 2:1, 3:1





Källa: Lantmäteriet



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
LUDVIKA RÄVSNÄS 3:35 Nyckel: 200375000 UUID: 909a6a7c-b055-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Ludvika Distrikt: Ludvika Nr: 217003	2006-09-13		2022-09-27

ADRESS
Adress Rävsnäsvägen 60, 60A 771 94 Ludvika

LÄGE, KARTA		
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6663006.7	E (SWEREF 99 TM) 512022.0

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	35 545 kvm	35 545 kvm	0 kvm

LAGFART				
Ägare 212000-2270 LUDVIKA KOMMUN EKONOMIHETEN 771 82 LUDVIKA Köp: 1895-11-14 Ingen köpeskillning redovisad. Inskrivningsdag: 0001-01-01 Inskrivningsdag: 0001-01-01 Inskrivningsdag: 0001-01-01	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1896-06-12	Akt 96/71	

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

RÄTTIGHETER				
Andamål GÅNG OCH CYKELVÄG	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Datum 2006-09-13	Akt 2085-1677.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR			
Planer Detaljplan: FÖR RÄVSNÄS 3:35 MFL "RÄVSNÄS CAMPING"	Datum 2016-01-25 Laga kraft: 2016-07-06 Genomf. start: 2016-07-07 Genomf. slut: 2026-07-06 Registrerad: 2016-08-18 Senast ajouurföring: 2020-05-07	Akt 2085-P442 2085 443	

TAXERING SINFORMATON				
Taxeringsenhet HYRESHUSENHET, HOTELL ELLER RESTAURANGBYGGNAD (322) 711318-1 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				Taxeringsår 2019
Taxvärde 1 586 000 SEK	Taxvärde byggnad 1 327 000 SEK	Taxvärde mark 259 000 SEK	Areal 35545 kvm	
Taxerad ägare 212000-2270 LUDVIKA KOMMUN EKONOMIHETEN 771 82 LUDVIKA	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomrättsinnehavare	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga	
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300407369 Id hyresmark: 300407370	Riktvärdeområde 2085900	Justeringsorsak		
Taxvärde 1 327 000 SEK	Nybyggnadsår 1918	Tillbyggnadsår		
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Hyra 600 000 SEK/år		
Lokalyta 1485 kvm				
Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 300407370	Riktvärdeområde 2085900	Justeringsorsak		
Taxvärde 259 000 SEK	Riktvärde byggrätt 250 SEK/kvm			
Yta byggrätt 1037 kvm				

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt

ÅTGÄRDER

Avstyckning

2006-09-13

2085-1677

URSPRUNG

LUDVIKA RÄVSNÄS 3:3





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

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

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

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

5 Ansvar

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

6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

7 Värdeutlåtandets användande

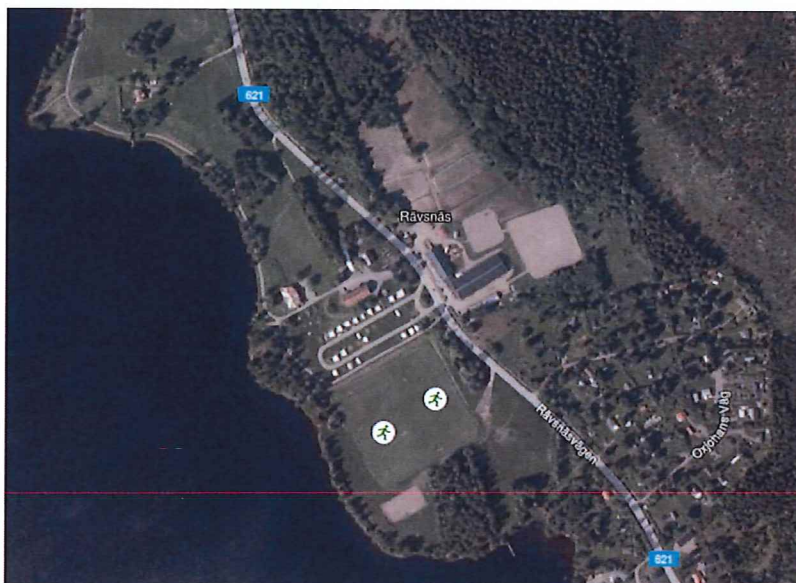
- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren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

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Affärsutveckling Räfsnäs

Studie maj-aug 2018



VÄSMAN INVEST AB

den 29 augusti 2018
Skriven av: Jan Pettersson

Affärsutveckling Räfsnäs, Ludvika

Studie maj-aug 2018

Bakgrund

Ludvika kommun har uttalat att det är av stor vikt att Ludvika ska vara en attraktiv ort för näringsliv och företagande.

Besöksnäringen är ett viktigt område för attraktiviteten och som anses ha utvecklingspotential. Under många år har campingmöjligheterna i kommunen varit en svag punkt, framför allt stadsnära camping.

För att utröna utvecklingspotentialen i och runt Räfsnäsgården har Väsman Invest anlåtats för att göra en enkel översiktsstudie.

Räfsnäsgården

Ludvika Kommun äger anläggningen inklusive byggnader, mark och vattenområde.

Anläggningens delar finns illustrerade på kartan sist i rapporten enligt följande:

Driften kan indelas i 3 delar

- A. Campingen med ca 44 platser
- B. Restaurangen med kapacitet för ca: 100 gäster inne och sommartid ca: 100 gäster ute. Kökets kapacitet räcker för catering till ca: 200 personer.
- C. Hotellverksamhet med vandrarhems standard, 23 rum med totalt ca: 45 bäddar.

Utvecklingsområden som inte ingår i driften idag

- D. Fotbollsplanerna
- E. Sjövillan
- F. Tryggska Villan
- G. Badplats
- H. Smedjan

Övergripande kommentar

Hela anläggningen är satt i påbörjat och i vissa fall långt gånget förfall.

Ingen del av anläggningen har följt med i besöksnäringens generella utveckling.

Vissa delar som kök och energi har uppgraderats under åren.

Räfsnäsgården är som många andra gamla byggnader i behov av energioptimering.

Det underhåll som skett är av nöd- och akutkaraktär.

Omsättning och lönsamheten i driften sjunker.

Räfsnäsårdens verksamhet idag

Verksamheten drivs idag av Marie och Peter Karlsson igenom bolaget Räfsnäsårdens Vårdshus & Konferens AB.

Från starten 1 maj 2011 t.o.m. verksamhetsåret 2014/15 så ökade omsättningen i verksamheten. Därefter kan man konstatera en fallande och oroande omsättningstrend.

Besöksnäringens krav ökar med tiden vilket man inte möter med utvecklingen i Räfsnäsanläggningen.

Kommunens uttalande om den viktiga besöksnäringen kan inte verifieras av satsningar i den egna Räfsnäsanläggningen. Det är t.o.m. så att arrangemang kopplade till kommunen flyttas från Räfsnäs. Som exempel kan nämnas att tillfällig camping iordningställs på Väsmanstranden vid husvagnsmässan.

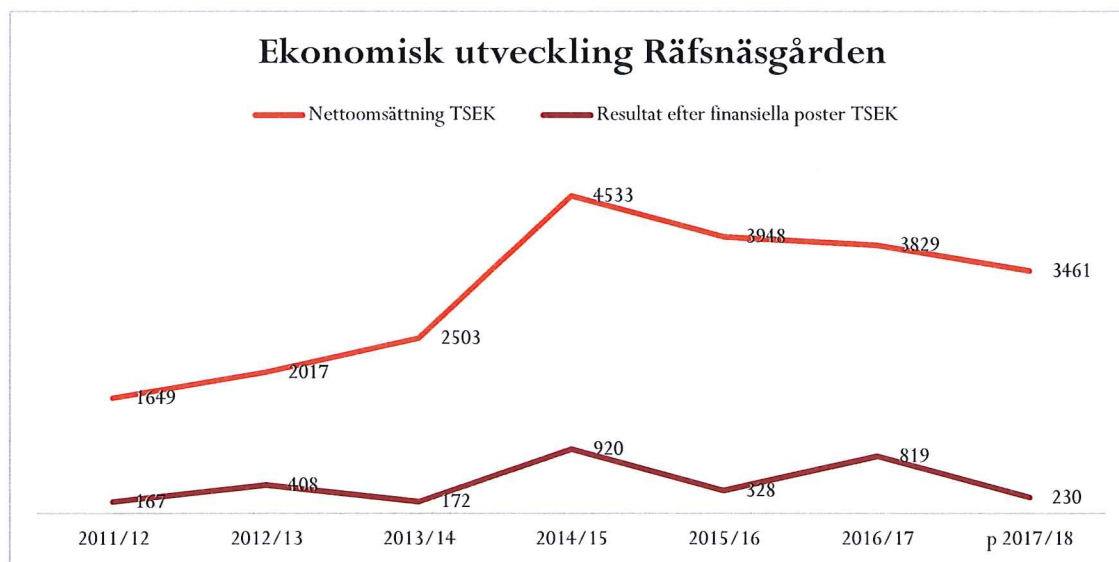
Verksamheten utsätts även i övrigt för intern konkurrens från kommunens sida genom bl.a. lägenhetsuthyrning, tillhandahållande av gratis ställplatser och turistbyråns prioritering vid hänvisningar.

Det finns en vilja från arrendatorn att utveckla verksamheten men det upplevs inte att kommunen som ägare av anläggningen har den viljan.

Ekonomiskt sett så har kostnader för drift och underhåll ökat succesivt, speciellt vid övergången från Ludvika kommun till Ludvika kommunfastigheter.

Ekonomisk utveckling Räfsnäsården

	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	p 2017/18
Nettoomsättning TSEK	1649	2017	2503	4533	3948	3829	3461
Resultat efter finansiella poster TSEK	167	408	172	920	328	819	230
Soliditet %	45	67	58	58	62	71	



A Campingen

Idag har campingen 44 platser. Enligt SCR (Svensk Camping) skall antalet platser vara minst det dubbla och helst det tredubbla för att bära sig självt och vara lönsamt.

Campingen är genom att den lutar inte anpassad för den ökande andelen husbilar.

Serviceutrymmen är i bristfälligt skick och campingen kvalificerar sig idag inte för medlemskap i SCR.

Det ekonomiska bidrag som kommer av campingverksamheten är mycket blygsamt. Min personliga bedömning är att campingen idag är en kostnad och belastning för den övriga verksamheten i Råfsnäs.

Investeringsbehovet för campingen har inte bedömts.

B Restaurangverksamheten

Bedömningen är att köket och restaurangen fungerar idag med hjälp av arrendatorns egen utrustning.

C Hotellverksamheten

För att anläggningen skall nå en bättre helhetsstatus behöver rumsstandarden höjas från vandrarhem till hotell. Installation av toaletter och dusch är minimum. Idag har rummen gemensamma sanitetsutrymmen.

Antalet rum kommer med ombyggnad att minska från 18 till 12 (+ 5 rum i annexet)

Investeringsbehovet för hotellverksamheten i huvudbyggnaden har inte bedömts.

D Fotbollsplanerna

Det finns expansionsutrymme för ca 100 platser på de fotbollsplaner som ligger söder om campingen (D på översikt bilden)

För expansion krävs också att serviceutrymmen kvalitetssäkras och att campingen i övrigt kan nå standard för att kvalificera sig för medlemskap i SCR.

Investeringsbehovet för expansion av campingen har inte bedömts.

E Sjövillan

Det finns möjligheter att utveckla både sommarverksamhet och mer exklusiv verksamhet i Sjövillan (E på översikt bilden).

En tanke är att göra konferensmöjlighet för ca:50 gäster, restaurang med enklare kök för ca: 50 gäster, 8-10 rum med reception.

Bedömt investeringbehov för Sjövillan har uttryckts i spannet 8-12 MSEK.

F Tryggska villan

Det finns en villa lite längre norrut som även den är ägd av kommunen. En utbyggnad och expansion av verksamheten i Råfsnäs skulle med fördel även inkludera Tryggska villan för t.ex. långtidsuthyrning för projekt men även för personalboende vid behov.

G Badplats

Det finns en befintlig strand som nyttjas av gästerna.

Stranden kan utvecklas och göras mer attraktiv och barnvänligare.

H Smedjan

Smedjan är en besöksattraktion som har potential att nyttjas i större omfattning.

Sammanfattande reflektioner

Undersökningen är mycket enkelt gjord och skall ses som en fingervisning och uppsamling av enskilda synpunkter.

Fakta i rapporten kommer i hög grad från enskilda uttalanden och har ej faktagranskats.

Sammanfattningsvis kan konstateras att Råfsnäsområdet har stor utvecklingspotential. Det finns ingen enhetlig bild av hur Råfsnäsområdet kan eller bör utvecklas.

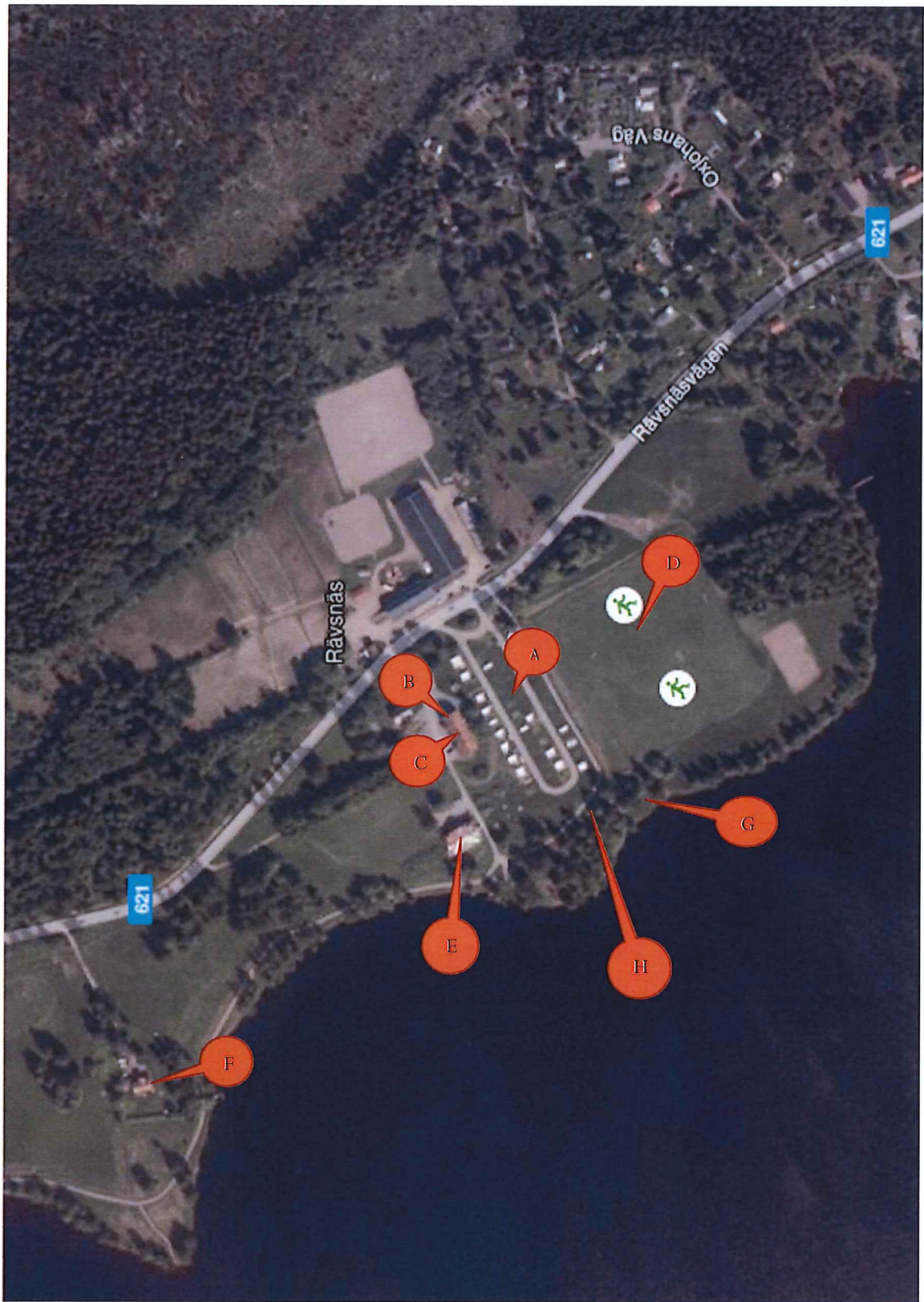
Ett tydligt statement är dock att Ludvika kommun måste ta sig an en beslutsprocess där man bestämmer hur Råfsnäsområdets framtid skall se ut. Det går inte att "ducka" längre då förfallet pågår och riskerar att förstöra delar av anläggningen. Det växer björksly i skorsten och hängrännor som bildliga exempel!

Att fortsätta att driva anläggningen på det sätt som sker är varken utvecklande eller lönsamt.

Mitt avslutande förslag är att tillsätta en kompetensgrupp med representanter för Ludvika kommun, arrendatorn och besöksnäringen som analyserar Råfsnäsgården mer i detalj och sedan föreslår hur utvecklingen skall ske, eller alternativ utvecklingen om det visar sig att Ludvika kommun inte kan bära utvecklingskostnaderna.

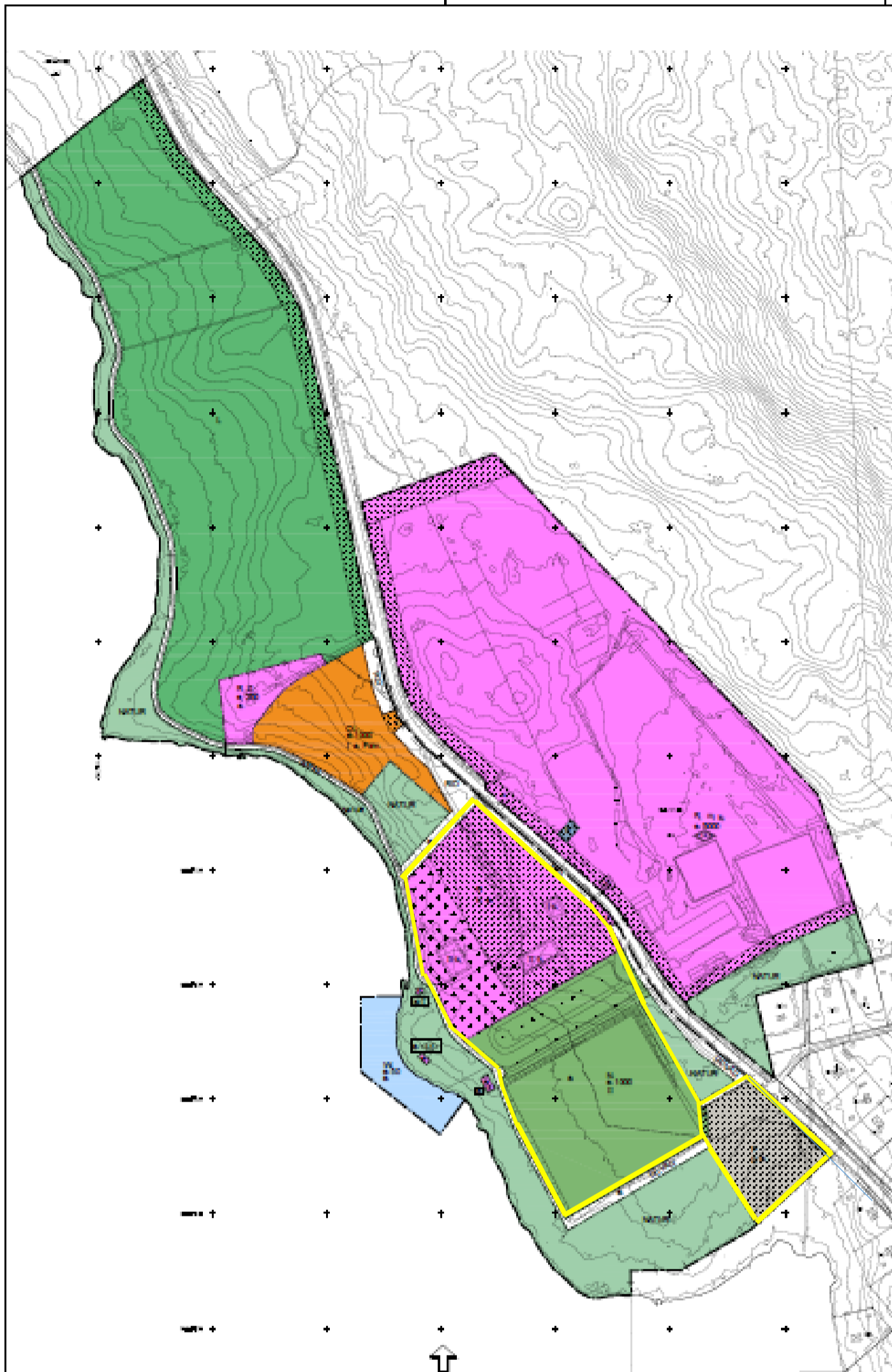
Att bara låta förfallet fortsätta med nödtåtgärder är inte något ansvarstagande alternativ.

Översiktsbild över Råfsnäsområdet



Affärsutveckling Råfsnäs, Ludvika | 2018-08-29

5



PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisade bestämmelser. Övrigt angivet användning och utformning är tillåtet. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgränser
- Avväntningsgränser
- Fjällområdesgränser
- Administrativa gränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- NATUR Naturområde
- VÄG Kolväg
- ÖPPNA Öppning och synstreck
- Kvarterersmark**
- R. Turistiska anläggningar
- G. Odling och skördning
- H. Fritidshus och utrustning. Maximalt byggtal till verksamheten är tillåtet.
- P. Parkering
- K. Klippor
- M. Kultur och musei
- T. Tillfällig väntplats och odling. Maximalt byggtal till verksamheten är tillåtet.

Vattenområden

- VA Vattenområde för akvakulturer, boplatser och mindre byggnader för uppfyllnad.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- Maximala byggtätheten i m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnader får inte uppföras
- Markens får endast bebyggas med kompletteringsbyggnader för skolor, förskolor och bostäder. Maximal byggtätheten 200 m²
- Markens skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar
- Markens skall vara tillgänglig för allmänna utrustningsanläggningar
- Markens skall vara tillgänglig för allmänna vägar, gång- och cykelvägar

MARKENS ANORDNANDE (utförning av kvarterersmark)

- Utfart, stängsel**
- Körutart utfart får inte användas

STÖRNINGSSKYDD

- Verksamhetsutrustningar och andra tekniska anläggningar som kan sprida ljud och utstrålning får inte placeras inom följande avstånd i stället

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Utförning**
- Höga byggtätheter i meter
- Höga takhöjder i meter
- Höga antal våningar
- Höga antal våningar

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- Kärnbränslebeholdningar föregår i ett nytt befintligt utförande som en helhet. Vid förändringar skall behållna och byggtätheten bibehållas så långt som möjligt. Utställningsmaterial och byggnader skall behållas. Bestämmelse om uppställning av husbilar är ej tillåtet i planområdet.
- Belysningsutrustning skall bibehållas och byggas ut vid behov.
- Belysningsutrustningens utställningsmaterial och byggnader skall behållas.

Fornminne

- Kända ställen skall inte byggas om eller förändras. Kända ställen skall inte byggas om eller förändras. Kända ställen skall inte byggas om eller förändras. Kommunstyrelsens beslut 2011

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid**
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft
- Huvudmannaskap**
Kommunen är huvudman för allmän plats
- Strandskydd**
 Strandskyddet är uppfyllt

Planområdet: 3:35 mfl av Rävsnäs 3:65 mfl
Planeringsmyndighet: 1 september 2015

Plan: D. Bostad
Planeringsmyndighet

Plan: 3:35 mfl
Planeringsmyndighet: 1 september 2015

- Gränslinjer för planområde
- Fjällområdesgränser
- Väglinje
- Kommungränser
- Länslinje
- Riksgränser
- Region
- Fjäll
- Stier
- Vikstråk
- Mgr
- Naturreservat
- Naturskyddsområde
- Skydds- och utrustningsanläggningar
- Länslinje
- Riksgränser
- Region
- Fjäll



Typer av plan		Fastighetsbeteckning	
Planering		Fastighetsbeteckning	
Planerna		Län	
Detailplan för	Genomförandetid 2016-07-07 - 2026-07-08		
Rävsnäs 3:35 mfl	Fastighetsbeteckning	Blads	Blads
"Rävsnäs camping"	2016-07-07 100	100	100
Ludvika kommun	Normalt planförhållande	2016-07-07 100	100
Uppdaterad 1 juni 2015 av sept 2015		2016-07-08	
Berni Åhman	Anders Åhman		
Planeringschef	Planeringschef		
			443

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen
Arlene Eneroth, 0240-863 43
arlene.eneroth@ludvika.se

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Budgetuppföljning per den sista oktober

Förvaltningens förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden godkänner redovisad budgetuppföljning.

Beskrivning av ärendet

Årsprognosen redovisar totalt en positiv avvikelse med 4 940 tkr. Det är en förbättring med 3 818 tkr sedan föregående månads prognos. Förbättringen beror främst på mer förväntade intäkter för teknik och projekt avseende inbyte av leasingbilar samt lägre kostnader för samhällsbetalda resor för verksamhetsområde planering.

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden gav förvaltningen i uppdrag på sitt sammanträde den 20 juni 2022 § 64, att komplettera tidigare beslutad handlingsplan på 4,1 mnkr med ytterligare 12,3 mnkr. Det innebär att nuvarande handlingsplan totalt innehåller åtgärder på 16,4 mnkr. I samtliga redovisade prognoser ingår åtgärder enligt den beslutade handlingsplanen den 25 augusti 2022 § 70.

Verksamhetsområde teknik och projekt redovisar en negativ avvikelse med 3 075 tkr vilket är en förbättring med 2 508 tkr i förhållande till septemberprognosen. Förändringen beror främst på mer förväntade intäkter för inbyte av leasingbilar.

Övriga verksamhetsområden redovisar positiv avvikelse.

I bifogad siffersammanställning redovisas orsaken till avvikelserna inom respektive verksamhetsområde.

Jan Lundberg
Förvaltningschef

Arlene Eneroth
Controller

Bilagor

1. Siffersammanställning driftredovisning oktober.

Beslut skickas till
Förvaltningschef
Controller
Akten

Budgetuppföljning kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Driftbudget 2022, Årsprognos, netto

Verksamhet, netto	Årsbudget	Period budget	Utfall Okt	Avvikelse period	Prognos Okt	Avvikelse Okt
Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden	1 442	1 200	1 043	157	1 292	150
Verksamh omr kansli ansv 21	2 293	1 910	1 625	285	2 089	204
Verksamh omr kansli ansv 211	3 142	2 614	1 894	720	2 475	667
Fastigheter ansv 214	-404	-335	474	-809	-404	0
Verksamh omr teknik och projekt	71 990	57 082	66 577	-9 495	75 065	-3 075
Verksamh omr planering	33 347	27 840	22 540	5 300	28 882	4 465
Verksamh omr miljö o bygg, ansv 231	13 429	12 140	10 646	1 494	12 367	1 062
Verksamh omr kultur och ungdom, ansv 26	30 082	25 413	24 313	1 100	29 537	545
Verksamh omr fritid och idrott, ansv 27	42 455	36 211	34 967	1 244	41 533	922
Totalt kultur- och samhällsutvecklingsnämnd	197 776	164 075	164 079	-4	192 836	4 940

Kommentarer till avvikelser

Verksamhetsområde kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Överskott med 150 tkr främst beroende på lägre arvodeskostnader.

Verksamhetsområde kansli ansvar 21 och 211

Överskott med 871 tkr beroende på generell besparing enligt handlingsplan.

Verksamhetsområde teknik och projekt

Underskott med 3 075 tkr beroende på ökade kostnader för vinterväghållning, akuta åtgärder på barmarksunderhåll.

Barmarksunderhåll innehåller även tillkommande kostnader för medfinansiering TRV och dagvattenkostnad från Wessman Vatten & Återvinning, totalt 5 000 tkr. Även ökade kostnader för den kommunövergripande fordonsorganisationen, ökade drivmedelkostnader samt minskade intäkter för personal, fordon, verkstad/förråd bidrar till redovisat underskott.

Prognosen har förbättrats med ca 2 mnkr p g a engångsintäkter från försäljning/inbyte av leasingbilar.

I prognosen ingår generell besparing enligt handlingsplan.

Verksamhetsområde planering

Överskott med 4 465 tkr beroende på tillfälligt vakanta tjänster under året, tillkommande intäkter för ABT-avtal, ersättning sjuklön Covid-19, lägre kostnader för ÖP arbetet som startade först under våren. Lägre kostnader för samhällsbetalda resor med 1 000 tkr beroende på färre sent beställda skoltidsresor som är dyrare än tidigt beställda resor. Färre färdtjänstresor p g a effekter av pandemin i våras. I prognosen ingår generell besparing enligt handlingsplan.

Verksamhetsområde miljö och bygg

Överskott med 1 062 tkr beroende på vakanta tjänster under året.

Verksamhetsområde kultur och ungdom

Överskott med 545 tkr beroende på lägre personalkostnader, städ- och hyreskostnader. Mer intäkter på fritidsgårdar och biblioteket samt generell besparing enligt handlingsplan.

Verksamhetsområde fritid och idrott

Överskott med 922 tkr främst beroende på ökade intäkter för inomhushallar för HLR utbildning och gruppk aktiviteter men även för mer lokaluthyrning i Folkets hus. Ökade kostnader för kylmaskin Grängesvallen men lägre städkostnader samt generell besparing enligt handlingsplan.

2022-11-10

Kultur- och samhällsutvecklingsnämndens arbetsutskott

§ 106

Dnr 2022/694

Ny organisation inom verksamhetsområde fritid och idrott, kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen

Arbetsutskottets förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden noterar informationen.

Beskrivning av ärendet

Verksamhetsområde fritid och idrott inom kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen har tagit fram ett förslag på ny organisation. Syftet är att personalen samt närmaste chefer för enheterna sporthallar och fritidsanläggningar skall få ökad delaktighet och inflytande i sina verksamheter samt att tydliggöra enhetschefernas ansvar för arbetsmiljö, personal och ekonomi. Med en ökad självständighet möjliggörs även att verksamheterna och anläggningarna utvecklas utifrån kommunmedborgarnas, allmänhetens och föreningarnas önskemål. Den nya organisationen medför även att verksamhetsområde fritid och idrott kan göra en nysatsning på friluftsförhållanden. Friluftsområdet är ett fokusområde för ett flertal myndigheter och har alltmer blivit ett prioriterat område för landets kommuner.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse daterad den 17 oktober 2022.
2. Bilaga 1, organisationsskiss
3. Bilaga 2, risk- och konsekvensanalys (RKA) och handlingsplaner
4. Bilaga 3, tjänsteinnehåll friluftsförhållanden

Beslut skickas till

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden
Akten

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen
Peter Hoxell, 0240-862 60
peter.hoxell@ludvika.se

Kommunal
Ledarna
Vision

Ny organisation inom verksamhetsområde fritid och idrott, kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen

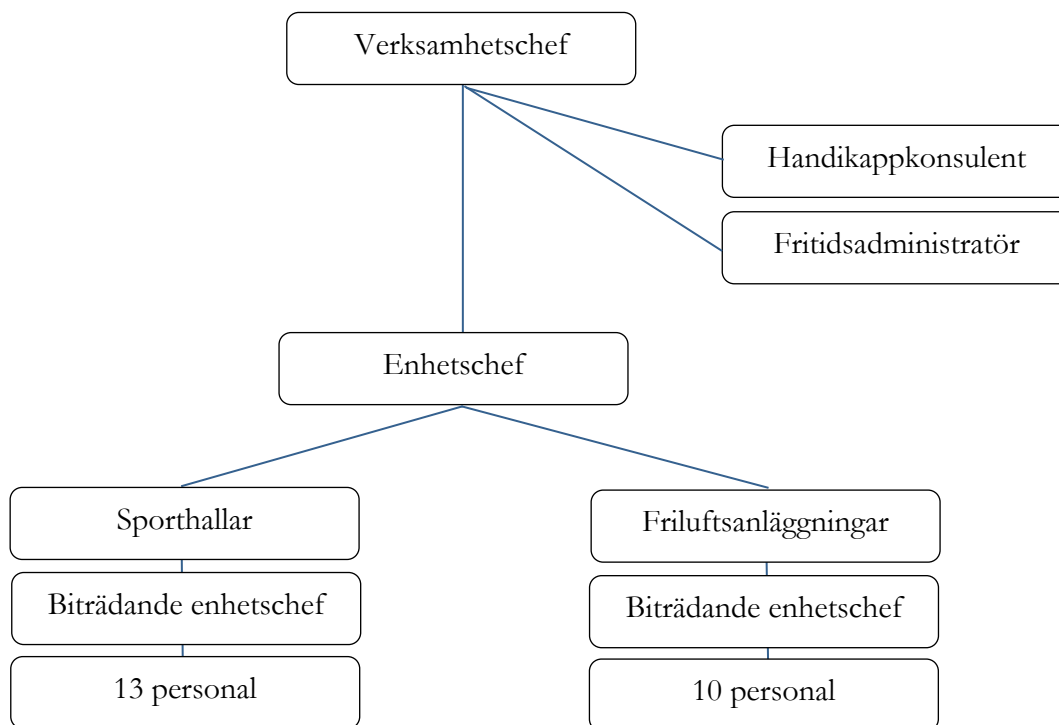
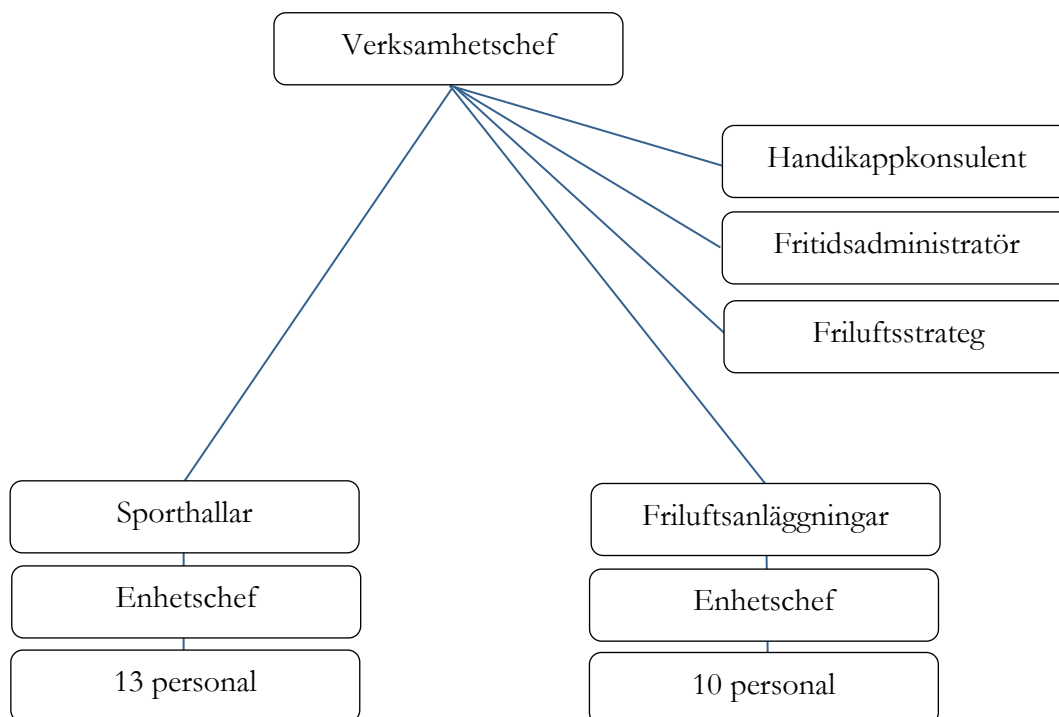
Beskrivning

Verksamhetsområde fritid och idrott inom kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen har tagit fram ett förslag på ny organisation. Syftet är att personalen samt närmaste chefer för enheterna sporthallar och fritidsanläggningar skall få ökad delaktighet och inflytande i sina verksamheter samt att tydliggöra enhetschefernas ansvar för arbetsmiljö, personal och ekonomi. Med en ökad självständighet möjliggörs även att verksamheterna och anläggningarna utvecklas utifrån kommunmedborgarnas, allmänhetens och föreningarnas önskemål. Den nya organisationen medför även att verksamhetsområde fritid och idrott kan göra en nysatsning på friluftsförhållanden. Friluftsområdet är ett fokusområde för ett flertal myndigheter och har alltmer blivit ett prioriterat område för landets kommuner.

Peter Hoxell
Verksamhetschef fritid och idrott

Bilagor

Bilaga 1, organisationsskiss
Bilaga 2, risk- och konsekvensanalys (RKA) och handlingsplaner
Bilaga 3, tjänsteinnehåll friluftsstrategi

Bilaga 1.**Nuvarande organisation****Kommande organisation**

Bilaga 2.RKA
Friluftstrateg

Arbetsuppgift Delområde	Riskälla, Orsak, konsekvens	K	S	Risk	Omedelbara åtgärder	Långsiktiga åtgärder
För stort arbetsområde	Får många arbetsuppgifter	2	2	Olika organisationer förväntar sig hjälp	Gemensam dialog mellan RH och PH om prioriteringar	Verksamhetsplan och budget styr prioriteringar
Otydlig organisation	Påverkar den psykosociala arbetsmiljön	1	1	Ser ingen risk	Dialog med arbetslagen inom verksamhetsområde fritid och idrott och i olika ledningsgrupper inom KSUF. Tydlighet i behörighet och befogenhet	Väl förankrad organisation internt i kommunen och externt för olika samarbetsparter. Ta hjälp av kommunikatörerna för informationsspridning
Brister i kompetens	Svårt att prioritera och svara på frågor	2	1	Ta längre tid till resultat	Delta i nätverk, föreläsningar, kurser, mässor	Utbildningsplan
Begränsade resurser i budget	Svårt att genomföra insatser	3	2	Kan inte genomföra uppdraget	Under år 2022 – använda medel inom KSUF	Egen budget och verksamhetsplan
Otydlig tjänstebeskrivning/tjänsteinnehåll	Svårt att prioritera och svara på frågor	1	1	Ser ingen risk	Ta fram ett tjänsteinnehåll. RH pratar med friluftstrateger/friluftssamordnare i andra kommuner. Även stämma av med HR	Följa upp efter 6 och 12 månader tillsammans
Placering (kontor)	Otydligt var RH ska ha sitt kontor	1	1	Ser ingen risk	RH fortsätter att använda kontoret på våning 3 i Folkets hus	

Handlingsplan
Friluftstrateg

- För stort arbetsområde: avgränsa uppdragen (prioriterade områden) och avstämningar med chef
- Otydlig organisation: verksamhetsområde fritid och idrott har sedan länge ansvarat för fritidsanläggningar och föreningsfrågor, det vill säga, det är väl känt att vi har uppdraget
- Brister i kompetens: stor erfarenhet och kännedom om vår kommun samt goda kontakter med medborgare och föreningar men det behövs en utbildningsplan som är inriktad på friluftsförhållanden
- Begränsade resurser i budget: kortsiktig lösning är att omfördela medel från verksamhet 452 (föreningsbidrag) i budget 2022. Långsiktig lösning är en egen budget på minst 300 tkr

- Otydlig tjänstebeskrivning/tjänsteinnehåll: tjänsteinnehållet är klart och har tagits fram i dialog tillsammans
- Placering (kontor): kortsiktig är placeringen på våning 3 i Ludvika Folkets hus (eget kontor). Långsiktig är placeringen i nya arenan som ska byggas i Marnäs vilket ger in närhet till enheten för fritidsanläggningar

RKA
Enhetschef sporthallar

Arbetsuppgift Delområde	Riskälla, Orsak, konsekvens	K	S	Risk	Omedelbara åtgärder	Långsiktiga åtgärder
Större frågor samordnas av enhetschefen	Kommer mer uppgifter att läggas på personalen	2	2	Fler uppgifter för personalen	Badpersonalen får för mycket att göra utöver sina vanliga arbetsuppgifter.	Inga mer arbetsuppgifter än de som finns idag läggs på badpersonal
Behov av hjälp i verksamheten av enhetschefen	Mer arbete för EC	2	2	Personalen kan inte bedriva verksamheten	EC kan inte hjälpa till i verksamheten	Kan fortsätta hjälpa till vid behov. Har ingen schemalagd tid på bad idag. Bemanningen ska utökas under året
Trygghet och kunskap inom områdena: personal, arbetsmiljö, ekonomi, verksamhetsfrågor	Otillräcklig kunskap	2	1	Kan bli fel i verksamheten	Något av nämnda områden blir lidande p.g.a. okunskap.	Har god erfarenhet inom alla områden. Beslut fattas aldrig utan 100% säkerhet. Vid svårare frågor kontaktas alltid chef, HR, Fack. Chefsutbildningar är även inbokade
Frånvaro vid chefsutbildningar	EC blir mycket frånvarande vid utbildningar.	1	3	Personalen är utan chef	Chef finns inte tillgänglig vid behov.	Inga utbildningar planerade som innebär hög frånvaro. Finns rutiner för TF chef vid längre tids frånvaro
Lönesättning av släkting	Gynnas, missgynnas	1	1	Orättvisor	Anställd gynnas eller missgynnas – EC sköter inte sitt jobb.	Lönesättning sker i samråd med VC. Granskas av HR och facken
Test, simprov, släkting	Gynnas, missgynnas	1	1	Orättvisor	Anställd gynnas eller missgynnas – EC sköter inte sitt jobb. Badet följer inte myndigheters säkerhetskrav	Flera personer har rätt att godkänna tester. Behöver inte göras av EC

Handlingsplan
Enhetschef sporthallar

- Större frågor samordnas av enhetschefen: enhetschefen kommer att ansvara för de större frågorna och vid behov ta hjälp av verksamhetschefen.
- Behov av hjälp av hjälp av enhetschefen i verksamheten: bemanningen anpassas efter verksamheten och enhetschefen hjälper till vid behov
- Otillräcklig kunskap hos enhetschefer: enhetschefen har god erfarenhet inom områdena: personal, arbetsmiljö och ekonomi. Enhetschefen tar hjälp av verksamhetschefen och facken samt kompetensutvecklar sig genom bland annat HR:s föreläsningar och utbildningar
- Mycket frånvaro för enhetschefen: det finns rutiner för tf. chef vid längre frånvaro (exempelvis semesterperioder) samt att de utbildningar som genomförs är under kortare tid
- Kollega för släktskapsband gynnas/missgynnas: enhetschefen ska agera neutralt och lika för alla. Gällande lönesättning stäms den av med verksamhetschef samt att facken även har insyn i löneprocessen

RKA
Enhetschef fritidsanläggningar

Arbetsuppgift Delområde	Riskkälla, Orsak, konsekvens	K	S	Risk	Omedelbara åtgärder	Långsiktiga åtgärder
Organisationen förändras - hattigt	Organisationen gjordes om för 5 år sedan	1	1	Blir oroligt	Har fungerat under nuvarande enhetschefs frånvaro med stöd av verksamhetschefen	Gruppen är så pass liten att det kommer att fungera. Har tidigare varit organiserad på liknande sätt
Otydligt – vilken chef ska man fråga	I nuvarande organisation är det två chefer att fråga	2	2	Kan bli otydligt och olika svar	Lättare att fråga chef som utgår från samma arbetsplats	Laganda och team på arbetsplatsen
Chefen är borta på något (möte med mera)	Vem ska personalen fråga då	1	3	Att inte det går att få ett svar	Personalen är kunnig och kan sina ansvarsområden. Vi större och akuta frågor går det alltid att nå ett chefsled	Enhetschefen prioriterar möten eftersom det kommer många inbjudningar
Var kommer chefen att vara stationerad	Ska chefen sitta i Folkets hus	1	1	Liten daglig kontakt	Att flytta chefen till Folkets hus är inte aktuellt	Chefen är nära teamet
Inkommande klagomål från allmänheten behöver kunna hanteras	Allmänheten får inte svar	1	2	Fel blir inte åtgärdade	Klagomål och synpunkter kommer in genom Infracontroll och mail redan idag.	Går att hantera i personalgruppen tillsammans med chef. Fler får utbildning i Infracontroll

Ökad arbetsbelastning på chefer när verksamheten ökar efter pandemin	Hinner inte med alla arbets-uppgifter	2	2	Försämrade arbetsmiljö	Prioritera det som tillhör den egna verksamheten. Ta hjälp av sin personalgrupp, verksamhetschef och de stödfunktioner som finns i förvaltningen och ex. HR, ekonomi med flera	Chefen har fokus på sitt uppdrag tillsammans med personalen
Tekniker får jobba mer med förskjuten arbetstid eller övertid	För lite fritid, för långa arbetsdagar	1	1	Försämrade arbetsmiljö och mindre fritid	Erbjuda att kund får anlita tekniker som kan ljus och ljud från ett företag	Nya tekniker som jobbar på uppdrag i Folkets hus (3-4 stycken)
Ökad bokningsfrekvens på FRI	Hinner vi med alla bokningar	1	1	Kund blir missnöjd, försämrade arbetsmiljö	Diskutera frågan på tisdagsmötet om det är ett problem	Rutin att gå in "dagligen" i systemet och även ta hjälp av kollegor som kan det
Otydlighet i ansvarsområdena	Arbetsuppgifter som inte blir genomförda, slitningar i gruppen	1	2	Försämrade arbetsmiljö	Genomgång av ansvarsområdena och dialog/samsyn i arbetsgruppen	Stämma av hur det går på APT och morgonmötena

Handlingsplan

Enhetschef fritidsanläggningar

- Organisation: organisationer behöver förändras utifrån rådande förutsättningar och uppdrag. Det är en naturlig del av verksamheten. Delaktighet och inflytande är central del så att idéer och förslag kommer fram
- Otydligt: med den kommande organisationen blir det mer tydligt för personal, föreningar och medborgare
- Chefen är borta: chefer behöver vara med på möten i olika sammanhang. Vid dessa tillfällen kan personalen se det i kalendern i outlook samt att traditionen på arbetsplatsen är "morgonavstämningar". Vid frågor som uppstår som är av viktig karaktär går alltid chef att nå genom sms, växel "går igenom" telefonen om den är bortställd
- Var kommer chefen att vara stationerad: i nuvarande kontor och när den nya arenan är färdig i nytt kontor vid idrottsplatsen
- Inkommande klagomål från allmänheten behöver kunna hanteras: samma som idag, det vill säga, till chefen för fritidsanläggningarna
- Ökad arbetsbelastning på chefer efter pandemin: nu är vi i normalläge i verksamheten. Ett sätt för en chef att hantera verksamheten först är att inte delta på alla inbjudningar som kommer.
- Tekniker får jobba mer övertid eller förskjuten arbetstid: övertid och förskjuten arbetstid ska vara ett undantag. Gällande behovet av tekniker i Ludvika Folkets hus finns möjlighet att anlita externa ljud- och ljus tekniker
- Ökad bokningsfrekvens på FRI5 (bokningssystemet): efter kontroll i bokningssystemet ligger antalet bokning på en jämn nivå för planer och hallar. Docka kan vi se en något förhöjd bokningsfrekvens på Ludvika Folkets hus. Statistiken är framtagen före pandemin och under nuvarande verksamhetsår.

- Otydlighet i ansvarsområdena: varje personal har ett eget ansvarsområde.

Bilaga 3

Tjänsteinnehåll friluftsstrateg

Friluftsstrategens uppdrag är att inom verksamhetsområdet friluftsliv:

- Ansvara för framtagning, uppföljning och revidering av planer och strategier
- Ta fram delmål, mål och årshjul
- Främja att friluftsområden utvecklas i Ludvika kommun
- I dialog med verksamhetschefen planlägga och genomföra kompetenshöjande insatser för tjänsten
- Planera och genomföra arbetsuppgifterna utifrån gällande arbetsmiljörutiner och Arbetsmiljöverkets anvisningar inom verksamhetsområdet (gällande AFS:ar, exempelvis körkort för olika fordon och maskiner, skyddsutrustning, arbete från stege)
- Årlig kontroll av anläggningar (exempelvis grillplatser, vindskydd, naturstiggar)
- Samordna friluftsförfrågningar inom Ludvikas kommunkoncern
- Samordna friluftsförfrågningar med andra organisationer
- Föra dialog med olika parter kring skötsel och underhåll
- Möjliggöra för kommunens invånare och besökare att kunna ta del av utbudet
- Marknadsföra och informera om friluftsutbudet
- Ansvara för driftsbudget och investeringsbudget samt budgetprognoser
- Handledning av feriejobb och praktikplatser. Verksamhetschefen ansvarar för arbetsmiljön
- Skriva fram tjänsteskrivelser och vara föredragande i friluftsförfrågningar till nämnden eller andra myndigheter
- Delta i fritid och idrotts ledningsgrupp
- Delta i planläggningen av lovverksamheten inom förvaltningen
- Verksamhetschefen ansvarar för att tjänsteinnehållet revideras årligen



Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen
Jan Lundberg, 0240-866 26
jan.lundberg@ludvika.se

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Verksamhetsinformation

Förvaltningens förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden lägger informationen till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningschef informerar om:

- ..

Beslut skickas till

Akten



Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen
Jan Lundberg, 0240-866 26
jan.lundberg@ludvika.se

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Delegationsbeslut

Förvaltningens förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut.

Beskrivning av ärendet

Delegationsbeslut som beslutats av tjänstemän och ordförande enligt av kultur- och samhällsutvecklingsnämnden antagen delegationsordning. Dessa beslut ska redovisas till kultur- och samhällsutvecklingsnämnden.

Beslut skickas till

Akten

Delegeringsbeslut

Utskriftsdatum: 2022-11-16

Utskriven av: Ulrika Liebenholtz Sundin

Diarienummer:	Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden
Beslutsfattare:	Alla
Kategori:	Alla
Beslutsinstans:	Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden
Sammanträdesdatum:	2022-11-24
Sekretess:	Visas ej

Id	Beskrivning	Paragraf
Datum	Avsändare/Mottagare	Beslutsfattare
Ärendenummer	Ärendemening	Kategori
		Ansvarig
2022.2471	Bidragsansökan för arrangeman beviljas med 3000 kr till Gonäs byggnadsförening	
2022-10-12	Gonäs Byggnadsförening	Susanne Eriksson
KSU 2022/684	Arrangemansansökan - Barnteater, Gonäs byggnadsförening	Susanne Eriksson
2022.2481	Förlängd markanvisning för St1 Sverige AB rörande fastigheten Ludvika Bilen 1	
2022-10-11	Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden	Sören Finnström
KSU 2021/600	Godkännande av markanvisningsavtal för St1 Sverige AB rörande del av fastigheten Ludvika Bilen 1	Anna Bjälemar
2022.2496	Markupplåtelseavtal för starkströmsanläggning belastande Ludvika 6:1	
2022-10-11		Anne-Karin Grönvold Andersson
KSU 2022/677	Markupplåtelseavtal avseende elektrisk starkströmsanläggning belastande Ludvika 6:1	Anna Bjälemar
2022.2505	Tillstyrka ansökan gällande Halloween, julskyltning, dragning av presentkortslotteriet 2022, A569.609/2022	
2022-10-13	tillstand.bergslagen@polisen.se	
KSU 2022/690	Remiss gällande Halloween, julskyltning & lotteri 2022, Ludvika- A569.609/2022	Agneta Lilja
2022.2506	Tillstyrka ansökan om julmys i Grängesberg 25 november 2022, A568.324/2022	
2022-10-14	tillstand.bergslagen@polisen.se	
KSU 2022/692	Julmys i Grängesberg, 25 november 2022, A568.324/2022	Agneta Lilja
2022.2509	Fastighetsreglering berörande Ludvika 6:1	

Id	Beskrivning	Paragraf
Datum	Avsändare/Mottagare	Beslutsfattare
Ärendenummer	Ärendemening	Kategori
		Ansvarig
2022-10-13		Anne-Karin Grönvold Andersson
KSU 2022/324	Fastighetsreglering berörande berörande Ludvika 6:1, Ludvika Låsen 1 samt Rundeln 1	Sofia Hellsten
2022.2531	Projektbidrag - Björkåskorpen	
2022-10-21	Björkåskopen	Peter Hoxell
KSU 2022/678	Ansökan om projektbidrag för utbyte av led LED armaturer på elljusbanan, Björkås	Peter Hoxell
2022.2532	Flyttning av fordon	
2022-10-19		
KSU 2022/627	Flyttning av fordon	Agneta Lilja
2022.2536	Flyttning av fordon	
2022-10-19		
KSU 2022/637	Flyttning av fordon	Agneta Lilja
2022.2538	Flyttning av fordon	
2022-10-19		
KSU 2022/638	Flyttning av fordon	Agneta Lilja
2022.2549	Beslut om lägenhetsnumrering Engelbrektskatan 23, Pluto 9	
2022-10-24	Holmprop 04 AB	Jessica Nilsson
KSU 2022/702	Lägenhetsnumrering Engelbrektskatan 23	Jessica Nilsson
2022.2554	Godkännande av ändring av köpkontrakt tecknat mellan Ludvika kommun och Locanders Förvaltnings AB	
2022-09-30		Sören Finnström
KSU 2022/408	Försäljning del av fastigheten Ludvika Sörvik 27:63	Sören Finnström
2022.2608	Tillstyrker Ludvika Hembygdsförenings ansökan gällande lönebidrag	
2022-10-28		Peter Hoxell
KSU 2022/713	Lönebidrag för anställning	Peter Hoxell
2022.2622	Tillstyrka ansökan om Sylvesterloppet 2022, A572.884/2022	
2022-10-31		Agneta Lilja
KSU 2022/698	Motionslopp Sylvesterloppet Ludvika- A572.884/2022	

Id	Beskrivning	Paragraf
Datum	Avsändare/Mottagare	Beslutsfattare
Ärendenummer	Ärendemening	Kategori
		Ansvarig
		Agneta Lilja
2022.2630	Förlängning av markanvisning för Orren 16	
2022-10-31		Sören Finnström
KSU 2021/293	Markanvisning för Orren 16	
		Sofia Hellsten
2022.2656	Beslut om adressändring för fastighet Saxhyttan 4:232 till Kula Bergmans väg 4	
2022-11-07		Jessica Nilsson
KSU 2022/246	Namnbyte på väg i Nyhammar (Björbovägen)	
		Jessica Nilsson
2022.2657	Beslut om adressändring för fastigheten Saxhyttan 4:305 till Kula Bergmans väg 12	
2022-11-07		Jessica Nilsson
KSU 2022/246	Namnbyte på väg i Nyhammar (Björbovägen)	
		Jessica Nilsson
2022.2658	Beslut om adressändring för fastigheten Saxhyttan 4:101 till Kula Bergmans väg 3	
2022-11-07		Jessica Nilsson
KSU 2022/246	Namnbyte på väg i Nyhammar (Björbovägen)	
		Jessica Nilsson
2022.2659	Fordon kommer omhändertags och skrotas	
2022-11-02		Agneta Lilja
KSU 2022/646	Flyttning av fordon	
		Agneta Lilja
2022.2660	Fordon kommer omhändertags och skrotas	
2022-11-02		Agneta Lilja
KSU 2022/571	Flyttning av fordon	
		Agneta Lilja
2022.2661	Fordon kommer omhändertags och skrotas	
2022-11-02		Agneta Lilja
KSU 2022/658	Flyttning av fordon	
		Agneta Lilja
2022.2663	Ansökan om skolskjuts avslås enl skollagen kap 10 o 32	
2022-11-04		Anna Karlsson
KSU 2022/705	Ansökan om skolskjuts	
		Anna Karlsson
2022.2665	Skolskjuts beviljas med busskort	
2022-11-07		Anna Karlsson
KSU 2022/726	Ansökan om skolskjuts i grundskolan, ht 2022	

Id	Beskrivning	Paragraf
Datum	Avsändare/Mottagare	Beslutsfattare
Ärendenummer	Ärendemening	Kategori
		Ansvarig
		Anna Karlsson
2022.2681	Att tillstyrka ansökan gällande Rockabilly dans., A532.794/2022	
2022-11-09	tillstand.bergslagen@polisen.se	Agneta Lilja
KSU 2022/729	Remiss gällande Rockabilly, dans, Tuna-Hästbergs Folkets Park, 2-3 juni 2023A532.794/2022	
		Agneta Lilja
2022.2710	Fordon kommer att omhändertats och skrotas	
2022-11-14	Flyttning av fordon (lastbil)	Agneta Lilja
KSU 2022/740		
		Agneta Lilja
2022.2717	Markupplåtelseavtal för starkströmsanläggning belastande Örntop 4:4	
2022-10-27	VB Energi	Anne-Karin Grönvold Andersson
KSU 2022/711	Markupplåtelseavtal för starkströmsanläggning belastande Örntop 4:4	
		Sofia Hellsten

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen
Jan Lundberg, 0240-866 26
jan.lundberg@ludvika.se

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden

Meddelande

Förvaltningens förslag till beslut

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden godkänner redovisning av meddelanden.

Beskrivning av ärendet

	KSU
Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden	
KSU 2022-10-20 § 78-87	
KSU au 2022-11-10 § 99-107	
Kommunfullmäktige	
KF 2022-10-10 § 80 Justering av budgettram avseende företagshälsovården	2022/699
KF 2022-09-12 § 71 Svar på motion – Bryt det digitala utanförskapet – inrätta kommunala IT-lotsar i Ludvika kommun.	2022/701
Övrigt	
Information från MSB och SKR Risker med sprängkistor	2022/695

Beslut skickas till
Akten