

Mötesbok: Kommunfullmäktige (2024-10-03)

Kommunfullmäktige

Datum: 2024-10-03

Plats:

Kommentar:

Dagordning

Kallelse

KallelseKommunfullmäktige2024-10-03	3
-------------------------------------	---

Formalia

1/24 Val av två justerare att justera sammanträdet's protokoll	6
2/24 Fastställande av dagordning	7

Information

3/24 Information från kommunstyrelsens ordförande	8
---	---

Inkomna motioner, interpellationer och frågor

Ärenden från kommunfullmäktiges beredningar

4/24 Revidering av biblioteksplan/Policy för biblioteken i Kungälv's kommun	9
---	---

Ärenden från kommunstyrelsen

5/24 Avtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla	31
6/24 Startbeslut investering förberedande markåtgärder ink groddamm mm i arenaområdet	294
7/24 Rapportering av ej verkställda beslut 2024 kvartal 1	304
8/24 Sammanträdestider 2025	320
9/24 Revidering av taxa för sotning och brandskyddskontroll inom Kungälv's kommun	327
10/24 Revidering av arvodesreglementet - sammanträdes- och förrättningsersättning	350

Svar på motioner

11/24 Svar på motion om förbättringar av habiliteringsersättningen	357
--	-----

Val, avsägelser och fyllnadsval

12/24 Avsägelse från uppdrag i AB Kongahälla - Ove Wiktorsson (C)	371
13/24 Avsägelse från uppdrag i kommunfullmäktige och valnämnden - Irma Polgary (M)	373

Kallelse

Sammanträdesdatum 2024-10-03

Plats Stadshuset, plan 2, Sessionssalen
Tid Torsdagen den 3 oktober kl 17:00-22:00

Thomas Alpner (M)
Ordförande

Oskar Engdahl
Sekreterare

KOMMUNFULLMÄKTIGE

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81
Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-132 17
E-POST kommun@kungalv.se

Kallelse

Sammanträdesdatum

2024-10-03

Dagordning

		Förslag till beslut
1	Upprop	
	Formalia	
2	Val av två justerare att justera sammanträdet protokoll	Utses
3	Fastställande av dagordning	Fastställs
	Information	
4	Information från kommunstyrelsens ordförande	Antecknas
	Ärenden från kommunfullmäktiges beredningar	
5	KS2024/0103-2 Revidering av biblioteksplan/Policy för biblioteken i Kungälv kommun	Beslut
	Ärenden från kommunstyrelsen	
6	KS2015/1732-158 Avtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla	Beslut
7	KS2021/1849-7 Startbeslut investering förberedande markåtgärder ink groddamm mm i arenaområdet	Beslut
8	KS2024/1284-1 Rapportering av ej verkställda beslut 2024	Beslut
9	KS2024/1851-1 Sammanträdestider 2025	Beslut
10	KS2024/1958-2 Revidering av taxa för sotning och brandskyddskontroll inom Kungälv kommun	Beslut
11	KS2024/1961-1 Revidering av arvodesreglementet - sammanträdes- och förrättningsersättning	Beslut

KOMMUNFULLMÄKTIGE

KUNGÄLV
KOMMUN

Kallelse

Sammanträdesdatum

2024-10-03

Svar på motioner

12	KS2024/0798-3	Svar på motion om förbättringar av habiliteringsersättningen	Beslut
----	---------------	---	--------

Val, avsägelser och fyllnadsval

13	KS2024/2073-1	Avsägelse från uppdrag i AB Kongahälla – Ove Wiktorsson (C)	Beslut
----	---------------	--	--------

14	KS2024/2098-2	Avsägelse från uppdrag i kommunfullmäktige och valnämnden - Irma Polgary (M)	Beslut
----	---------------	---	--------

KOMMUNFULLMÄKTIGE

KUNGÄLVS
KOMMUN

Denna behandling '1/24 Val av två justerare att justera sammanträdet's protokoll' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '2/24 Fastställande av dagordning' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '3/24 Information från kommunstyrelsens ordförande' har inget tjänsteutlåtande.

Beredningsskrivelse

1(1)

Datum

9/6/2024

Ärende:

Styrdokument – Revidering av biblioteksplan

Diarienummer:

KS2024/0103

Instans:

Beredningen för lärande och kultur

Beredningsskrivelse – Policy för biblioteken i Kungälv kommun

Beredningen för lärande och kultur har haft uppe Biblioteksplanen för Kungälv kommun för revidering. Alla styrdokument ska revideras vid varje ny mandatperiod.

Beredningen har reviderat stora delar av biblioteksplanen och genomfört förtydliganden, ändrat begrepp och tydliggjort utifrån den verksamhet som biblioteken ska bedriva.

Beredningen har även valt att ändra benämningen av styrdokumentet från plan till policy.

Förslag till kommunfullmäktige

1. Upprättat dokument: Policy för biblioteken i Kungälv kommun antas.

Beredningen för lärande och kultur

Expedieras till:

sophie.nygren@kungalv.se
Anna.byvald@skola.kungalv.se

För kännedom till:

**BEREDNINGEN FÖR
BILDNING OCH KULTUR**

**KUNGÄLV
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-238002
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Biblioteksplan för Kungälv kommun Policy för biblioteken i Kungälv kommun

Plan **Policy**

Diarie-/dokumentnummer: KS2023/2419
Beslut: 2023-12-07 Kommunfullmäktige § 231/2023
Beredande politiskt organ: Beredningen för lärande och kultur
Ersätter tidigare beslut 2020-02-06 KF §8/2020
Giltighetstid: 2027-12-31
Dokumentansvarig: Beredningen för lärande och kultur
Senast uppdaterad av: Kajsa Danesjö



Innehållsförteckning

1. Inledning.....	3
2. Relation till andra styrdokument.....	3
3. Syfte	3
4. Mål och viljeinriktning	3
5. Biblioteken i Kungälv kommun	3
6. Ramar för biblioteksverksamheten.....	3
Internationella riktlinjer	4
Bibliotekslagen Bibliotekslagen och folkbibliotekets uppdrag	4
Skollagen Skollagen och skolbibliotekets uppdrag	4
7. Prioriterade utvecklingsområden	5
Tillgänglighet Social hållbarhet och inkludering	5
Barn och ungdomsverksamhet	6
Skolbibliotek.....	6
Medier	6
Programverksamhet.....	6
Litteratur och läsning.....	7
Det digitala biblioteket Digitalisering och digital folkbildning	7
Samverkan.....	7
Delaktighet.....	8
8. Levandegöra	8
9. Uppföljning.....	8



**KUNGÄLV
KOMMUN**

1. Inledning

Bibliotekslagen slår fast att alla kommuner ska upprätta en biblioteksplan. Kungälv biblioteksplan är ett strategiskt dokument som beskriver och ger besked om verksamhetens inriktning.

2. Relation till andra styrdokument

- Bibliotekslagen SFS 2013:801
- Skollagen SFS 2010:800
- Kommunfullmäktiges Strategiska mål
- Förvaltningens verksamhetsplan
- Verksamhetsplan för sektor Bildning och lärande
- UNESCO:s folkbiblioteksmanifest
- UNESCO:s skolbiblioteksmanifest
- FN:s konvention om barnets rättigheter
- Kungälv kommun kulturpolicy
- Policy för skolbibliotek i Kungälv kommun kommunala grundskolor
- Regional biblioteksplan Västra Götaland 2024-2027

3. Syfte

Syftet med planen är att i relation till övergripande mål och gällande lagtext fastslå en plan för biblioteksverksamheten i Kungälv.

4. Mål och viljeinriktning

Denna biblioteksplan anger riktningen för biblioteken i Kungälv kommun. Den ska vara ett redskap för personal och beslutsfattare i utvecklingen av verksamheten men även synliggöra utbudet och servicen för medborgarna samt gynna deras möjlighet att påverka och ställa krav. Planen omfattar alla bibliotek som Kungälv kommun är huvudman för.

5. Biblioteken i Kungälv kommun

Folkbiblioteken i Kungälv kommun består av huvudbiblioteket i Mimers kulturhus samt biblioteken i Diseröd, Kode, Kärna, Marstrand och Ytterby.

I Kungälv finns 17 grundskolor samt 4 gymnasieenheter. Två av de sex folkbiblioteken är integrerade skolbibliotek, Mimers Hus och Ytterbyskolan, även i Kärna ligger biblioteket i samma byggnad som skolan. Av kommunens grundskolor har de flesta någon form av skolbibliotek.

6. Ramar för biblioteksverksamheten



Internationella riktlinjer

Unescos folkbiblioteksmanifest är rådgivande för FN:s medlemsstater. Där anges att folkbiblioteket ska göra alla slag av kunskap och information tillgänglig för medborgarna. Alla ska ha tillgång till folkbibliotek oavsett ålder, etnicitet, kön, religion, nationalitet, språk, samhällsklass, funktionsvariation, sjukdom eller internering inom kriminalvården. Via folkbiblioteket ska medborgarna kunna hitta material och tjänster som stöttar dem och tillgodoser deras behov, ett livslångt lärande, ett självständigt ställningstagande och en kulturell utveckling. Samlingar och utbud ska vara fritt från all form av ideologisk, politisk eller religiös censur och kommersiella påtryckningar. Samlingar och tjänster ska omfattas av olika slags medier förmedlade genom modern teknik såväl som traditionellt material. Senare har Unesco även formulerat uppdrag och mål för skolbibliotek. Förutom att stödja och främja skolans utbildningsmål har skolbiblioteket till uppgift att främja elevernas läslust och lust att lära samt lära dem att bli biblioteksanvändare. De ska erbjuda eleverna möjligheter att skapa och använda information som en väg till kunskap, förståelse, fantasi och glädje. Eleverna ska också erbjudas träning att värdera och använda information, oavsett form, samt få insikt och förståelse för olika kommunikationsformer. Där anges också värdet av att främja insikten om att åsiktsfrihet och tillgång till information är förutsättningar för medborgaransvar och för delaktighet i ett demokratiskt samhälle.

Ytterligare riktlinjer kring barns rättigheter beskrivs i FN:s barnkonvention. Där manifesteras alla barns lika rättigheter och värde, rätt att uttrycka sig, bli lyssnade till och utvecklas. Barnets bästa ska vara i centrum när beslut om barn fattas.

Bibliotekslagen Bibliotekslagen och folkbibliotekets uppdrag

Enligt bibliotekslagen ska kommunerna anta planer för sin biblioteksverksamhet. Lagen ålägger alla kommuner att ha folkbibliotek. Folkbiblioteket ska verka för det demokratiska samhällets utveckling genom att bidra till kunskapsförmedling och fri åsiktsbildning. Folkbiblioteket ska vara tillgängliga för alla och vara anpassade till användarnas behov. Folkbiblioteket ska särskilt främja läsning och tillgång till litteratur.

Lagen anger även att folkbiblioteket ska verka för att öka kunskapen om hur informationsteknik kan nyttjas för att kunskapsinhämtning, lärande och delaktighet i kulturlivet. Lagen reglerar också att lån av litteratur ska vara avgiftsfria. Bibliotekslagen ger även direktiv för vilka målgrupper som är särskilt prioriterade. Enligt lagtexten ska särskild uppmärksamhet ägnas åt personer med funktionsnedsättning, nationella minoriteter och personer som har annat modersmål än svenska.

Skollagen Skollagen och skolbibliotekets uppdrag

I skollagens 2 kap 36§ anges att "Eleverna i grundskolan, anpassad grundskola, specialskolan, sameskolan, gymnasieskolan och anpassad gymnasieskola ska ha tillgång till skolbibliotek". Detta gäller alla elever, oavsett om de går i en kommunal eller fristående skola. Organisationen av skolbiblioteksverksamheten ska vara flexibel och anpassas efter lokala förutsättningar. Skolbiblioteket är en del av och integrerad i skolans pedagogiska verksamhet och därmed i genomförandet av skolans uppdrag formulerade i skollag och läroplaner. Skolbiblioteket är en del av skolans pedagogiska verksamhet och har i uppgift att stödja och bidra till elevens lärande. Det ska vara anpassat till elevernas behov och främja språkutveckling och stimulera till läsning. Skolbibliotekets verksamhet används som en del i undervisningen och för att stärka elevens medie- och informationskunnighet.

Skolinspektionen som har i uppdrag att följa upp skolornas arbete, har utifrån en tolkning av skollagen tagit fram kriterier för att eleverna ska anses ha tillgång till bibliotek. Kriterierna handlar om närhet, kontinuerlig användning, resurser och anpassning till elevernas olika behov.



**KUNGÄLV
KOMMUN**

7. Prioriterade utvecklingsområden

Tillgänglighet Social hållbarhet och inkludering

Bibliotek är till för alla och medverkar till ett socialt hållbart samhälle som en kraft i samhällsbygget.

Biblioteket ska verka för det demokratiska samhällets utveckling, bidra till fri åsiktsbildning och ge möjlighet till delaktighet i samhällslivet. Det är därför viktigt att verka för att öka den källkritiska kompetensen och MIK (medie- och informationskunnighet) bland invånarna.

Bibliotekets roll i samhället under kristider behöver förtydligas, bland annat med utgångspunkt i allmänhetens informationsbehov. I detta arbete krävs bred samverkan med olika samhälleliga aktörer.

Biblioteket spelar en viktig roll för att ge alla människor lika möjligheter till kultur, upplevelser och lärande genom hela livet. Verksamheten möjliggör en meningsfull fritid, fri från prestation och krav, genom att vara mötesplatser där alla kan mötas utifrån sina olika förutsättningar och där alla kommuninvånare ska ha möjlighet att ta del av och påverka Bibliotekets tjänster oavsett kultur, språktillhörighet, kön eller funktionsförmåga.

Ett rikt kulturutbud för både barn och vuxna bidrar till att skapa en attraktiv kommun där människor trivs att bo. Biblioteken i Kungälv ska erbjuda aktiviteter för lärande, skapande och upplevelser som tar hänsyn till medborgarnas olikheter och intresseinriktningar. Genom att i programutbudet ta hänsyn till prioriterade gruppers behov och önskemål kan biblioteket bidra till ökad integration.

För att bidra till ökad integration för nyanlända och minskat utanförskap erbjuder biblioteket medier på många olika språk och på lätt svenska både för vuxna och för barn. Sveriges nationella minoriteter ska också ägnas särskild uppmärksamhet i bibliotekets medieutbud. Det egna bokbeståndet kompletteras med fjärlån från andra bibliotek.

Bland bibliotekets prioriterade grupper finns människor med olika typer av funktionsvariationer. För att tillgängliggöra litteraturen för dessa grupper ska biblioteket tillhandahålla lättlästa böcker, storstilsböcker, e-böcker och inlästa böcker. Dessutom erbjuds egen nedladdning av talböcker. Lokalerna är tillgänglighetsanpassade.

Genom beslut i kommunstyrelsen (KS2013/233-6) om meröppna bibliotek i Kungälv ska det bli möjligt att besöka biblioteken även på tider utanför det bemannade öppethållandet. Under det bemannade öppethållandet finns kunnig personal som genom professionellt bemötande vägleder besökarna bland tryckta och digitala källor. Meröppna bibliotek ger en ökad tillgänglighet till bibliotekets medier, datorer och lokaler under större delen av dygnet. Biblioteken i Diseröd, Kode, Kärna och Marstrand är meröppna bibliotek.

För att ge likvärdigt utbud i hela kommunen eftersträvas bibliotek eller olika former av biblioteksverksamhet i alla Kungälv serviceorter. Vid nybyggnation bör man beakta att samlokalisera lokaler för idrott, bibliotek och föreningslokaler för att öka integration och samverkan mellan skola, kultur och fritidsverksamhet.

Folkbiblioteken ska verka för det demokratiska samhällets utveckling genom att vara en mötesplats där alla kan mötas utifrån sina olika förutsättningar. Biblioteken spelar en viktig roll för att ge alla människor lika möjligheter till kultur, upplevelser och lärande.

Genom beslut i kommunstyrelsen (KS2013/233-6) om meröppna bibliotek i Kungälv ska det bli möjligt att besöka biblioteken även på tider utanför det bemannade öppethållandet. Under det bemannade öppethållandet finns kunnig personal som genom professionellt bemötande vägleder besökarna bland tryckta och digitala källor. Meröppna bibliotek ger en ökad tillgänglighet till bibliotekets medier, datorer och lokaler under större delen av dygnet. Biblioteken i Diseröd, Kode, Kärna och Marstrand är meröppna bibliotek.



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Alla kommuninvånare ska ha möjlighet att ta del av och påverka folkbibliotekens tjänster oavsett kultur, språktillhörighet, kön eller funktionsförmåga.

För att bidra till ökad integration för nyanlända och minskat utanförskap erbjuder biblioteket medier på många olika språk och på lätt svenska både för vuxna och för barn. Sveriges nationella minoriteter ska också ägnas särskild uppmärksamhet i bibliotekens medieutbud. Det egna bokbeståndet kompletteras med fjärrlån från andra bibliotek.

Bland folkbibliotekets prioriterade grupper finns människor med olika typer av funktionsvariationer. För att tillgängliggöra litteraturen för dessa grupper ska biblioteket tillhandahålla lättlästa böcker, storstilsböcker, e-böcker och inlästa böcker. Dessutom erbjuds egen nedladdning av talböcker. Lokalerna är tillgänglighetsanpassade.

För att ge likvärdigt utbud i hela kommunen eftersträvas bibliotek eller olika former av biblioteksverksamhet i alla Kungälv serviceorter. Vid nybyggnation bör man beakta att samlokalisera lokaler för idrott, bibliotek och föreningslokaler för att öka integration och samverkan mellan skola, kultur och fritidsverksamhet.

Barn och ungdomsverksamhet

Bibliotekets barn- och ungdomsverksamhet är prioriterad och ska aktivt stimulera läs-och språkutveckling. Mötet med språket och läsningen ska vara fyllt av glädje, väcka nyfikenhet och lust. Genom att samarbeta med förskolor och BVC kan biblioteket nå barn och föräldrar för att ge en bra start. Under barnens skoltid finns biblioteket med böcker och aktiviteter anpassade för olika åldrar och intressen. Språkutveckling, läsförståelse, läslust och berättande betyder mycket för individuell utveckling och är viktiga kompetenser i kunskapssamhället. Ett större fokus i verksamheten läggs på barn och unga för att skapa en mer stimulerande och inspirerande miljö där upplevelser, skapande, litteratur och läsning står i centrum. Under 2015 byggdes Mimers Kulturhus delvis om för att bättre motsvara besökarnas behov och önskemål. Ett större fokus i verksamheten läggs på barn och unga för att skapa en mer stimulerande och inspirerande miljö där upplevelser, skapande, litteratur och läsning står i centrum. I Kulturhuset finns en kostnadsfri kulturverksamhet, KultLab, för ungdomar i samverkan med Trygga ungdomsmiljöer.

Skolbibliotek

Skolbiblioteket regleras under skollagen. Ett skolbibliotek är en pedagogisk resurs och ansvaret delas mellan huvudman och varje skolas rektor. På de integrerade folk- och skolbiblioteken samutnyttjas lokaler och medier. Bibliotekarierna stödjer den pedagogiska verksamheten. För att på sikt höja kvalitén på skolbibliotek i Kungälv kommunala skolor har ett "Program för skolbibliotek" styrdokumentet Policy för skolbibliotek i Kungälv kommuns kommunala grundskolor tagits fram.

Medier

Folkbibliotekens medier, tryckta och elektroniska böcker, ljudböcker, filmer, tidskrifter med mera, ska vara aktuella och mångsidiga och regelbundet förnyas och kompletteras. Medieutbudet ska både inspirera till läsning och vara ett stöd för medborgarnas formella och informella lärande. Fjärrlåneverksamheten är ett viktigt komplement till de egna boksamlingarna. Inköpsförslag från besökarna ska beaktas vid medieinköp. (flyttas till rubriken *Litteratur och läsning*)

Programverksamhet

Ett rikt kulturutbud för både barn och vuxna bidrar till att skapa en attraktiv kommun där människor trivs att bo. Folkbiblioteken i Kungälv ska erbjuda aktiviteter för lärande, skapande och upplevelser



**KUNGÄLV
KOMMUN**

som tar hänsyn till medborgarnas olikheter och intresseinriktningar. Genom att i programutbudet ta hänsyn till prioriterade gruppers behov och önskemål kan biblioteken bidra till ökad integration.

Litteratur och läsning

Litteraturförmedling och läsfrämjande aktiviteter är några av bibliotekets mest angelägna uppgifter.

Bibliotekets uppdrag är att främja läsandet hos alla målgrupper samt inspirera till hur läsning kan bidra till fantasi och inlevelseförmåga. Att kunna läsa är en demokratisk fråga och en förutsättning för att kunna vara en aktiv samhällsmedborgare. Läsförståelse är nödvändigt för att hantera omvärlden, oavsett hur läsningen sker. Biblioteket ska därför bedriva läsfrämjande verksamhet utifrån det vidgade textbegreppet där alla berättarformer ryms.

Genom tidiga insatser kan biblioteket stödja barns läs- och skrivutveckling. Under skolbarnens fritid och lov ska aktiviteter av olika slag erbjudas för att stärka barns läslust. Biblioteken vill ska utöka sin verksamhet för barn och unga genom skapande, litteratur och läsning och verka för en stimulerande och inspirerande miljö som lockar till läsning och upplevelser.

För vuxna erbjuds författarbesök och andra arrangemang med litterär anknytning.

Bibliotekets medier; tryckta och elektroniska böcker, ljudböcker, filmer, tidskrifter med mera, ska vara aktuella och mångsidiga och regelbundet förnyas och kompletteras. Medieutbudet ska både inspirera till läsning och vara ett stöd för människors formella och informella lärande. Fjärrlåneverksamheten är ett viktigt komplement till de egna boksamlingarna. Inköpsförslag från besökarna ska beaktas vid medieinköp.

Det digitala biblioteket Digitalisering och digital folkbildning

Biblioteket ska arbeta för digital delaktighet och ge ingångar till det digitaliserade samhället. En ökad digital självständighet leder till att individen har förutsättningar för att bli mer inkluderad i samhället.

Kungälv folkbibliotek Biblioteket ska erbjuda lättillgängliga digitala tjänster och bidra till digital jämlikhet genom aktiviteter som leder till ökad delaktighet och minskat utanförskap. Bibliotekets digitala plattform ska fortsatt utvecklas för att underlätta för besökaren att använda sig av bibliotekets tjänster. Databaser ska i så stor utsträckning som möjligt vara tillgängliga hemifrån. På biblioteken erbjuds trådlöst nätverk wifi, publika datorer och handledning i bruket av bibliotekets e-tjänster.

Dagens medialiserade och digitaliserade samhälle kräver att vi förstår hur vi påverkas av olika medier. Kunskaper, kvalifikationer och förhållningssätt som påverkas av digitala medier och nätverkssamhället samlas under begreppet medie- och informationskunnighet (MIK).

Folkbiblioteket kan bidra till ökade kunskaper i att finna, analysera, kritiskt granska och använda information samt ökad förståelse för mediernas roll i samhället.

Samverkan

Folkbiblioteken samverkar lokalt med studieförbund, föreningar, andra kommunala verksamheter och övriga enheter inom sektor Bildning och lärande. För att kunna uppnå mål och viljeinriktning i biblioteksplanen är samarbete och samverkan ett viktigt utvecklingsområde. Biblioteket samverkar med övriga enheter inom sektor Bildning och lärande såsom förskola, grundskola, gymnasium och vuxenutbildning. Biblioteket samverkar även med övriga kommunala verksamheter, studieförbund, föreningar och civilsamhälle.

I "Bibliotek i Väst" samverkar Ale, Kungälv, Orust, Stenungsund, Tjörn, Öckerö och Lilla Edet genom gemensam katalog, lånekort, webb, arbetsgrupper och fortbildningsdagar för bibliotekens personal.



**KUNGÄLV
KOMMUN**

I biblioteksklustret "Bibliotek i Väst" samverkar folkbiblioteken i Ale, Kungälv, Lilla Edet, Orust, Stenungsund, Tjörn och Öckerö genom gemensamt bibliotekssystem, e-tjänster, bibliotekskort, utvecklingsarbete och fortbildning för bibliotekspersonalen.

Delaktighet

Medborgarnas behov och intressen ska styra utbudet och utvecklingen av bibliotekets verksamhet. För att vara angelägna i människors liv bör biblioteken stå i dialog med användarna och bjuda in till delaktighet i biblioteksverksamheten. Verksamheten skall vara lyhörd för lokalsamhällets behov och anpassas på olika sätt och i olika situationer. **Brukarna** **Besökarna** ges möjlighet att påverka medieinköpen samt lämna förslag till program och aktiviteter. Biblioteken genomför regelbundet **brukarundersökningar** **användarundersökningar** där besökarna kan lämna sina åsikter och förbättringsförslag. Bibliotekets verksamhet och utbud marknadsförs och synliggörs på kommunens webbplats, i lokalpress, på sociala medier och i tryckt form.

8. Levandegöra

Biblioteksplanen publiceras på kommunens och bibliotekets webbplatser, www.kungalv.se samt www.biv.se. Planen används som vägledande dokument i övrig planering och uppföljning av verksamheten. I medborgarkontakter och dialog kring verksamheten är planen även där en viktig grund och utgångspunkt.

9. Uppföljning

Biblioteksplanen följs upp med hjälp av målredovisning, nyckeltal och volymtal som redovisas i kommunens tertialrapporter och årsredovisning samt i den statistik som redovisas till biblioteksmyndigheten Kungliga biblioteket.

Verksamheten återkopplar årligen till Beredningen för lärande och kultur om hur arbetet fortskrider utifrån de fastställda utvecklingsområdena i planen.



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (1)

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Kajsa Danesjö

2024-06-11

Ekonomisk/juridisk bedömning på Styrdokument – Revidering av biblioteksplan/bibliotekspolicy (Dnr KS2024/0103-4)

Sammanfattning

Beredningen för lärande och kultur har reviderat delar av biblioteksplanen och genomfört förtydliganden, ändrat begrepp och tydliggjort utifrån den verksamhet som biblioteken ska bedriva. Förvaltningen har ombetts att delge synpunkter utifrån juridiska- och ekonomiska aspekter.

Den tidigare biblioteksplanen föreslås byta titel till Policy för biblioteken i Kungälv kommun, därför används det senare namnet härnäst.

Förvaltningen ställer sig positiv till revideringen av biblioteksplanen/policy för bibliotek i Kungälv kommun.

Juridisk bedömning

Det finns ingenting i Policy för biblioteken i Kungälv kommun som strider mot lag eller kommunalt politiskt fattade styrdokument.

I bibliotekslagen (2013:801) § 17 anges att kommuner och regioner ska anta biblioteksplaner för sin verksamhet på biblioteksområdet. Förvaltningen har genom kontakt med Kungliga biblioteket säkerställt att det inte finns något hinder i att beredningen valt att döpa om dokumentet till policy i stället för plan. Dokumentet är av övergripande karaktär och begreppet policy är av mer korrekt dokumentnivå enligt kommunens policy för styrdokument.

Ekonomisk bedömning

Förvaltningen finner ett fåtal skrivningar i dokumentet som kan medföra ytterligare kostnader för verksamheten.

Policyn fastslår att det ska eftersträvas att bibliotek eller olika former av biblioteksverksamhet ska finnas i alla Kungälv serviceorter samt att vid nybyggnation bör man beakta att samlokalisera lokaler för idrott, bibliotek och föreningslokaler.

Ovanstående är förslag som kan medföra ytterligare kostnader för verksamheten.

Anna Byvald
Enhetschef bibliotek och allmänkultur

Amela Filipovic
Verksamhetschef gymnasium och kultur



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Policy för biblioteken i Kungälv kommun

Policy

Diarie-/dokumentnummer: KS2024/0103
Beslut: 2024-xx-xx Kommunfullmäktige § xx/2024
Beredande politiskt organ: Beredningen för lärande och kultur
Ersätter tidigare beslut 2023-12-07 KF §231/2023
Giltighetstid: 2027-12-31
Dokumentansvarig: Beredningen för lärande och kultur
Senast uppdaterad av: Bibliotekschef



Innehållsförteckning

1. Inledning	3
2. Relation till andra styrdokument	3
3. Syfte	3
4. Mål och viljeinriktning	3
5. Biblioteken i Kungälv kommun	3
6. Ramar för biblioteksverksamheten	3
Internationella riktlinjer	3
Bibliotekslagen och folkbibliotekets uppdrag	4
Skollagen och skolbibliotekets uppdrag	4
7. Prioriterade utvecklingsområden	4
Social hållbarhet och inkludering	4
Barn och ungdomsverksamhet	5
Skolbibliotek	5
Litteratur och läsning	6
Digitalisering och digital folkbildning	6
Samverkan	6
Delaktighet	6
8. Levandegöra	7
9. Uppföljning	7



**KUNGÄLV
KOMMUN**

1. Inledning

Bibliotekslagen slår fast att alla kommuner ska upprätta en biblioteksplan. Kungälv biblioteksplan är ett strategiskt dokument som beskriver och ger besked om verksamhetens inriktning.

2. Relation till andra styrdokument

- Bibliotekslagen SFS 2013:801
- Skollagen SFS 2010:800
- Kommunfullmäktiges Strategiska mål
- Förvaltningens verksamhetsplan
- Verksamhetsplan för sektor Bildning och lärande
- UNESCO:s folkbiblioteksmanifest
- UNESCO:s skolbiblioteksmanifest
- FN:s konvention om barnets rättigheter
- Kungälv kommun kulturpolicy
- Policy för skolbibliotek i Kungälv kommun kommunala grundskolor
- Regional biblioteksplan Västra Götaland 2024-2027

3. Syfte

Syftet med planen är att i relation till övergripande mål och gällande lagtext fastslå en plan för biblioteksverksamheten i Kungälv.

4. Mål och viljeinriktning

Denna biblioteksplan anger riktningen för biblioteken i Kungälv kommun. Den ska vara ett redskap för personal och beslutsfattare i utvecklingen av verksamheten men även synliggöra utbudet och servicen för medborgarna samt gynna deras möjlighet att påverka och ställa krav. Planen omfattar alla bibliotek som Kungälv kommun är huvudman för.

5. Biblioteken i Kungälv kommun

Folkbiblioteken i Kungälv kommun består av huvudbiblioteket i Mimers kulturhus samt biblioteken i Diseröd, Kode, Kärna, Marstrand och Ytterby.

I Kungälv finns 17 grundskolor samt 4 gymnasieenheter. Två av de sex folkbiblioteken är integrerade skolbibliotek, Mimers Hus och Ytterbyskolan, även i Kärna ligger biblioteket i samma byggnad som skolan. Av kommunens grundskolor har de flesta någon form av skolbibliotek.

6. Ramar för biblioteksverksamheten

Internationella riktlinjer

Unescos folkbiblioteksmanifest är rådgivande för FN:s medlemsstater. Där anges att folkbiblioteket ska göra alla slag av kunskap och information tillgänglig för medborgarna. Alla ska ha tillgång till folkbibliotek oavsett ålder, etnicitet, kön, religion, nationalitet, språk, samhällsklass, funktionsvariation, sjukdom eller internering inom kriminalvården. Via folkbiblioteket ska medborgarna kunna hitta material och tjänster som stöttar dem och tillgodoser deras behov, ett livslångt lärande, ett självständigt ställningstagande och en kulturell utveckling. Samlingar och utbud ska vara fritt från all form av ideologisk, politisk eller religiös censur och kommersiella påtryckningar. Samlingar och



**KUNGÄLV
KOMMUN**

tjänster ska omfattas av olika slags medier förmedlade genom modern teknik såväl som traditionellt material. Senare har Unesco även formulerat uppdrag och mål för skolbibliotek. Förutom att stödja och främja skolans utbildningsmål har skolbiblioteket till uppgift att främja elevernas läslust och lust att lära samt lära dem att bli biblioteksanvändare. De ska erbjuda eleverna möjligheter att skapa och använda information som en väg till kunskap, förståelse, fantasi och glädje. Eleverna ska också erbjudas träning att värdera och använda information, oavsett form, samt få insikt och förståelse för olika kommunikationsformer. Där anges också värdet av att främja insikten om att åsiktsfrihet och tillgång till information är förutsättningar för medborgaransvar och för delaktighet i ett demokratiskt samhälle.

Ytterligare riktlinjer kring barns rättigheter beskrivs i FN:s barnkonvention. Där manifesteras alla barns lika rättigheter och värde, rätt att uttrycka sig, bli lyssnade till och utvecklas. Barnets bästa ska vara i centrum när beslut om barn fattas.

Bibliotekslagen och folkbibliotekets uppdrag

Enligt bibliotekslagen ska kommunerna anta planer för sin biblioteksverksamhet. Lagen ålägger alla kommuner att ha folkbibliotek. Folkbiblioteket ska verka för det demokratiska samhällets utveckling genom att bidra till kunskapsförmedling och fri åsiktsbildning. Folkbiblioteket ska vara tillgängliga för alla och vara anpassade till användarnas behov. Folkbiblioteket ska särskilt främja läsning och tillgång till litteratur.

Lagen anger även att folkbiblioteket ska verka för att öka kunskapen om hur informationsteknik kan nyttjas för att kunskapsinhämtning, lärande och delaktighet i kulturlivet. Lagen reglerar också att lån av litteratur ska vara avgiftsfria. Bibliotekslagen ger även direktiv för vilka målgrupper som är särskilt prioriterade. Enligt lagtexten ska särskild uppmärksamhet ägnas åt personer med funktionsnedsättning, nationella minoriteter och personer som har annat modersmål än svenska.

Skollagen och skolbibliotekets uppdrag

I skollagens 2 kap 36§ anges att "Eleverna i grundskolan, anpassad grundskola, specialskolan, sameskolan, gymnasieskolan och anpassad gymnasieskola ska ha tillgång till skolbibliotek". Detta gäller alla elever, oavsett om de går i en kommunal eller fristående skola. Organisationen av skolbiblioteksverksamheten ska vara flexibel och anpassas efter lokala förutsättningar. Skolbiblioteket är en del av skolans pedagogiska verksamhet och har i uppgift att stödja och bidra till elevens lärande. Det ska vara anpassat till elevernas behov och främja språkutveckling och stimulera till läsning. Skolbibliotekets verksamhet används som en del i undervisningen och för att stärka elevens medie- och informationskunnighet.

Skolinspektionen som har i uppdrag att följa upp skolornas arbete, har utifrån en tolkning av skollagen tagit fram kriterier för att eleverna ska anses ha tillgång till bibliotek. Kriterierna handlar om närhet, kontinuerlig användning, resurser och anpassning till elevernas olika behov.

7. Prioriterade utvecklingsområden

Social hållbarhet och inkludering

Bibliotek är till för alla och medverkar till ett socialt hållbart samhälle som en kraft i samhällsbygget.

Biblioteket ska verka för det demokratiska samhällets utveckling, bidra till fri åsiktsbildning och ge möjlighet till delaktighet i samhällslivet. Det är därför viktigt att verka för att öka den källkritiska kompetensen och MIK (medie- och informationskunnighet) bland invånarna.

Bibliotekets roll i samhället under kristider behöver förtydligas, bland annat med utgångspunkt i allmänhetens informationsbehov. I detta arbete krävs bred samverkan med olika samhälleliga aktörer.



Biblioteket spelar en viktig roll för att ge alla människor lika möjligheter till kultur, upplevelser och lärande genom hela livet. Verksamheten möjliggör en meningsfull fritid, fri från prestation och krav, genom att vara mötesplatser där alla kan mötas utifrån sina olika förutsättningar och där alla kommuninvånare ska ha möjlighet att ta del av och påverka Bibliotekets tjänster oavsett kultur, språktillhörighet, kön eller funktionsförmåga.

Ett rikt kulturutbud för både barn och vuxna bidrar till att skapa en attraktiv kommun där människor trivs att bo. Biblioteken i Kungälv ska erbjuda aktiviteter för lärande, skapande och upplevelser som tar hänsyn till medborgarnas olikheter och intresseinriktningar. Genom att i programutbudet ta hänsyn till prioriterade grupperns behov och önskemål kan biblioteket bidra till ökad integration.

För att bidra till ökad integration för nyanlända och minskat utanförskap erbjuder biblioteket medier på många olika språk och på lätt svenska både för vuxna och för barn. Sveriges nationella minoriteter ska också ägnas särskild uppmärksamhet i bibliotekets medieutbud. Det egna bokbeståndet kompletteras med fjärrlån från andra bibliotek.

Bland bibliotekets prioriterade grupper finns människor med olika typer av funktionsvariationer. För att tillgängliggöra litteraturen för dessa grupper ska biblioteket tillhandahålla lättlästa böcker, storstilsböcker, e-böcker och inlästa böcker. Dessutom erbjuds egen nedladdning av talböcker. Lokalerna är tillgänglighetsanpassade.

Genom beslut i kommunstyrelsen (KS2013/233-6) om meröppna bibliotek i Kungälv ska det bli möjligt att besöka biblioteken även på tider utanför det bemannade öppethållandet. Under det bemannade öppethållandet finns kunnig personal som genom professionellt bemötande vägleder besökarna bland tryckta och digitala källor. Meröppna bibliotek ger en ökad tillgänglighet till bibliotekets medier, datorer och lokaler under större delen av dygnet. Biblioteken i Diseröd, Kode, Kärna och Marstrand är meröppna bibliotek.

För att ge likvärdigt utbud i hela kommunen eftersträvas bibliotek eller olika former av biblioteksverksamhet i alla Kungälv serviceorter. Vid nybyggnation bör man beakta att samlokalisera lokaler för idrott, bibliotek och föreningslokaler för att öka integration och samverkan mellan skola, kultur och fritidsverksamhet.

Barn och ungdomsverksamhet

Bibliotekets barn- och ungdomsverksamhet är prioriterad och ska aktivt stimulera läs-och språkutveckling. Mötet med språket och läsningen ska vara fyllt av glädje, väcka nyfikenhet och lust. Genom att samarbeta med förskolor och BVC kan biblioteket nå barn och föräldrar för att ge en bra start. Under barnens skoltid finns biblioteket med böcker och aktiviteter anpassade för olika åldrar och intressen. Språkutveckling, läsförståelse, läslust och berättande betyder mycket för individuell utveckling och är viktiga kompetenser i kunskapssamhället. Ett större fokus i verksamheten läggs på barn och unga för att skapa en mer stimulerande och inspirerande miljö där upplevelser, skapande, litteratur och läsning står i centrum. I Kulturhuset finns en kostnadsfri kulturverksamhet, KultLab, för ungdomar i samverkan med Trygga ungdomsmiljöer.

Skolbibliotek

Skolbiblioteket regleras under skollagen. Ett skolbibliotek är en pedagogisk resurs och ansvaret delas mellan huvudman och varje skolas rektor. På de integrerade folk- och skolbiblioteken samutnyttjas lokaler och medier. Bibliotekarierna stödjer den pedagogiska verksamheten. För att på sikt höja kvalitén på skolbibliotek i Kungälv kommunala skolor har styrdokumentet Policy för skolbibliotek i Kungälv kommun kommunala grundskolor tagits fram.



Litteratur och läsning

Litteraturförmiddling och läsfrämjande aktiviteter är några av bibliotekets mest angelägna uppgifter.

Bibliotekets uppdrag är att främja läsandet hos alla målgrupper samt inspirera till hur läsning kan bidra till fantasi och inlevelseförmåga. Att kunna läsa är en demokratisk fråga och en förutsättning för att kunna vara en aktiv samhällsmedborgare. Läsförståelse är nödvändigt för att hantera omvärlden, oavsett hur läsningen sker. Biblioteket ska därför bedriva läsfrämjande verksamhet utifrån det vidgade textbegreppet där alla berättarformer ryms.

Genom tidiga insatser kan biblioteket stödja barns läs- och skrivutveckling. Under skolbarnens fritid och lov ska aktiviteter av olika slag erbjudas för att stärka barns läslust. Biblioteken ska utöka sin verksamhet för barn och unga genom skapande, litteratur och läsning och verka för en stimulerande och inspirerande miljö som lockar till läsning och upplevelser.

För vuxna erbjuds författarbesök och andra arrangemang med litterär anknytning.

Bibliotekets medier; tryckta och elektroniska böcker, ljudböcker, filmer, tidskrifter med mera, ska vara aktuella och mångsidiga och regelbundet förnyas och kompletteras. Medieutbudet ska både inspirera till läsning och vara ett stöd för människors formella och informella lärande. Fjärrläneverksamheten är ett viktigt komplement till de egna boksamlingarna. Inköpsförslag från besökarna ska beaktas vid medieinköp.

Digitalisering och digital folkbildning

Biblioteket ska arbeta för digital delaktighet och ge ingångar till det digitaliserade samhället. En ökad digital självständighet leder till att individen har förutsättningar för att bli mer inkluderad i samhället.

Biblioteket ska erbjuda lättillgängliga digitala tjänster och bidra till digital jämlikhet genom aktiviteter som leder till ökad delaktighet och minskat utanförskap. Bibliotekets digitala plattform ska fortsatt utvecklas för att underlätta för besökaren att använda sig av bibliotekets tjänster. Databaser ska i så stor utsträckning som möjligt vara tillgängliga hemifrån. På biblioteken erbjuds wifi, publika datorer och handledning i bruket av bibliotekets e-tjänster.

Dagens medialiserade och digitaliserade samhälle kräver att vi förstår hur vi påverkas av olika medier. Kunskaper, kvalifikationer och förhållningssätt som påverkas av digitala medier och nätverkssamhället samlas under begreppet medie- och informationskunnighet (MIK).

Biblioteket kan bidra till ökade kunskaper i att finna, analysera, kritiskt granska och använda information samt ökad förståelse för mediernas roll i samhället.

Samverkan

För att kunna uppnå mål och viljeinriktning i biblioteksplanen är samarbete och samverkan ett viktigt utvecklingsområde. Biblioteket samverkar med övriga enheter inom sektor Bildning och lärande såsom förskola, grundskola, gymnasium och vuxenutbildning. Biblioteket samverkar även med övriga kommunala verksamheter, studieförbund, föreningar och civilsamhälle.

I biblioteksklustret "Bibliotek i Väst" samverkar folkbiblioteken i Ale, Kungälv, Lilla Edet, Orust, Stenungsund, Tjörn och Öckerö genom gemensamt bibliotekssystem, e-tjänster, bibliotekskort, utvecklingsarbete och fortbildning för bibliotekspersonalen.

Delaktighet

Medborgarnas behov och intressen ska styra utbudet och utvecklingen av bibliotekets verksamhet. För att vara angelägna i människors liv bör biblioteken stå i dialog med användarna och bjuda in till delaktighet i biblioteksverksamheten. Verksamheten skall vara lyhörd för lokalsamhällets behov och



**KUNGÄLV
KOMMUN**

anpassas på olika sätt och i olika situationer. Besökarna ges möjlighet att påverka medieinköpen samt lämna förslag till program och aktiviteter. Biblioteken genomför regelbundet användarundersökningar där besökarna kan lämna sina åsikter och förbättringsförslag. Bibliotekets verksamhet och utbud marknadsförs och synliggörs på kommunens webbplats, i lokalpress, på sociala medier och i tryckt form.

8. Levandegöra

Biblioteksplanen publiceras på kommunens och bibliotekets webbplatser, www.kungälv.se samt www.biv.se. Planen används som vägledande dokument i övrig planering och uppföljning av verksamheten. I medborgarkontakter och dialog kring verksamheten är planen även där en viktig grund och utgångspunkt.

9. Uppföljning

Biblioteksplanen följs upp med hjälp av målredovisning, nyckeltal och volymtal som redovisas i kommunens tertialrapporter och årsredovisning samt i den statistik som redovisas till biblioteksmyndigheten Kungliga biblioteket.

Verksamheten återkopplar årligen till Beredningen för lärande och kultur om hur arbetet fortskrider utifrån de fastställda utvecklingsområdena i planen.

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-05-15
8 (11)

§ 28/2024

Revidering av Biblioteksplan/Policy för biblioteken i Kungälv kommun (Dnr KS2024/0103)

Beredningen för lärande och kultur har haft uppe Biblioteksplanen för Kungälv kommun för revidering. Alla styrdokument ska revideras vid varje ny mandatperiod.

Beredningen har reviderat stora delar av biblioteksplanen och genomfört förtydliganden, ändrat begrepp och tydliggjort utifrån den verksamhet som biblioteken ska bedriva.

Beredningen har även valt att ändra benämningen av styrdokumentet från plan till policy.

Beslutsunderlag

Beredningsskrivelse

Biblioteksplan med ändringar

Förslag till kommunfullmäktige

1. Upprättat dokument: Policy för biblioteken i Kungälv kommun antas

Expedieras till

För kännedom till

**BEREDNINGEN FÖR LÄRANDE OCH
KULTUR**

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-09-03
9 (25)

§ 114/2024

Revidering av biblioteksplan/Policy för biblioteken i Kungälv kommun (Dnr KS2024/0103)

Sammanfattning

Beredningen för lärande och kultur har haft uppe Biblioteksplanen för Kungälv kommun för revidering. Alla styrdokument ska revideras vid varje ny mandatperiod.

Beredningen har reviderat stora delar av biblioteksplanen och genomfört förtydliganden, ändrat begrepp och tydliggjort utifrån den verksamhet som biblioteken ska bedriva.

Beredningen har även valt att ändra benämningen av styrdokumentet från plan till policy.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Revidering av biblioteksplan/Policy för biblioteken i Kungälv kommun

Bilaga Biblioteksplan med ändringar

Bilaga Ekonomisk/juridisk bedömning på Styrdokument – Revidering av biblioteksplan/bibliotekspolicy

Bilaga Policy för biblioteken i Kungälv kommun, reviderad

Bilaga Protokollsutdrag - Revidering av Biblioteksplan - Beredningen för lärande och kultur

Information på sammanträdet

Enhetschef Bibliotek och allmänskultur Anna Byvald och verksamhetsutvecklare Kajsa Danesjö och redogör för ärendet. Ärendet diskuteras.

Förslag till kommunfullmäktige

1. Upprättat dokument: Policy för biblioteken i Kungälv kommun antas.

Expe sophie.nygren@kungalv.se
dieras Anna.byvald@skola.kungalv.se
till:

UTSKOTTET FÖR BILDNING OCH
LÄRANDE

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-09-18

Sida

17 (48)

§ 226/2024

Revidering av biblioteksplan/Policy för biblioteken i Kungälv kommun (Dnr KS2024/0103)

Beredningen för lärande och kultur har haft uppe Biblioteksplanen för Kungälv kommun för revidering. Alla styrdokument ska revideras vid varje ny mandatperiod.

Beredningen har reviderat stora delar av biblioteksplanen och genomfört förtydliganden, ändrat begrepp och tydliggjort utifrån den verksamhet som biblioteken ska bedriva.

Beredningen har även valt att ändra benämningen av styrdokumentet från plan till policy.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Revidering av biblioteksplan/Policy för biblioteken i Kungälv kommun

Bilaga Biblioteksplan med ändringar

Bilaga Ekonomisk/juridisk bedömning på Styrdokument – Revidering av biblioteksplan/bibliotekspolicy

Bilaga Policy för biblioteken i Kungälv kommun, reviderad

Bilaga Protokollsutdrag - Revidering av Biblioteksplan - Beredningen för lärande och kultur

Bilaga Protokollsutdrag - Revidering av biblioteksplan/Policy för biblioteken i Kungälv kommun - Utskottet för Bildning och lärande

Förslag till kommunfullmäktige

1. Upprättat dokument: Policy för biblioteken i Kungälv kommun antas.

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-09-18

Sida

17 (48)

§ 226/2024

Revidering av biblioteksplan/Policy för biblioteken i Kungälv kommun (Dnr KS2024/0103)

Beredningen för lärande och kultur har haft uppe Biblioteksplanen för Kungälv kommun för revidering. Alla styrdokument ska revideras vid varje ny mandatperiod.

Beredningen har reviderat stora delar av biblioteksplanen och genomfört förtydliganden, ändrat begrepp och tydliggjort utifrån den verksamhet som biblioteken ska bedriva.

Beredningen har även valt att ändra benämningen av styrdokumentet från plan till policy.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Revidering av biblioteksplan/Policy för biblioteken i Kungälv kommun

Bilaga Biblioteksplan med ändringar

Bilaga Ekonomisk/juridisk bedömning på Styrdokument – Revidering av biblioteksplan/bibliotekspolicy

Bilaga Policy för biblioteken i Kungälv kommun, reviderad

Bilaga Protokollsutdrag - Revidering av Biblioteksplan - Beredningen för lärande och kultur

Bilaga Protokollsutdrag - Revidering av biblioteksplan/Policy för biblioteken i Kungälv kommun - Utskottet för Bildning och lärande

Förslag till kommunfullmäktige

1. Upprättat dokument: Policy för biblioteken i Kungälv kommun antas.

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-09-03
9 (25)

§ 114/2024

Revidering av biblioteksplan/Policy för biblioteken i Kungälv kommun (Dnr KS2024/0103)

Sammanfattning

Beredningen för lärande och kultur har haft uppe Biblioteksplanen för Kungälv kommun för revidering. Alla styrdokument ska revideras vid varje ny mandatperiod.

Beredningen har reviderat stora delar av biblioteksplanen och genomfört förtydliganden, ändrat begrepp och tydliggjort utifrån den verksamhet som biblioteken ska bedriva.

Beredningen har även valt att ändra benämningen av styrdokumentet från plan till policy.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Revidering av biblioteksplan/Policy för biblioteken i Kungälv kommun

Bilaga Biblioteksplan med ändringar

Bilaga Ekonomisk/juridisk bedömning på Styrdokument – Revidering av biblioteksplan/bibliotekspolicy

Bilaga Policy för biblioteken i Kungälv kommun, reviderad

Bilaga Protokollsutdrag - Revidering av Biblioteksplan - Beredningen för lärande och kultur

Information på sammanträdet

Enhetschef Bibliotek och allmänskultur Anna Byvald och verksamhetsutvecklare Kajsa Danesjö och redogör för ärendet. Ärendet diskuteras.

Förslag till kommunfullmäktige

1. Upprättat dokument: Policy för biblioteken i Kungälv kommun antas.

Expe sophie.nygren@kungalv.se
dieras Anna.byvald@skola.kungalv.se
till:

UTSKOTTET FÖR BILDNING OCH
LÄRANDE

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (6)

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Denis Nähring

2024-08-19

Avtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla (Dnr KS2015/1732-158)

Sammanfattning

Kommunen och ICA Fastigheter enades om ett förlikningsavtal under år 2016 inför antagandet av detaljplanen för Kongahälla Östra.

Kommunen har tagit initiativ till förhandlingar med ICA i syfte att stänga de alltså öppna delarna av förlikningsavtalet särskilt som dessa öppna delar på olika sätt utgör hinder för kommunens önskade och pågående detaljplaneändring av byggrätten inom Kvarter 7.

ICA och kommunen har nu enats om ett antal avtal för att ersätta förlikningsavtalet som syftar till att reglera villkoren för genomförandet av den av kommunens önskade och initierade ändringen av kvarter 7.

Med lagakraftvinnande av samtliga avtal kan följande överenskomna lösning uppnås:

- Förlikningsavtalet och exploateringsavtal mellan ICA och kommunen med bilagor upphör.
- Kommunen slipper bekosta en dyr parkeringslösning i markplan under bostäderna i Kvarter 7.
- Kommunen får en dubbelt så stor, mer lämpad och bättre gestaltad byggrätt.
- Kommunen ska anlägga ca 20st fler markparkeringsplatser genom effektivisering av de befintliga platserna.
- ICA får anlägga en ny entré som vänder sig till markparkering norr om kvarter 7.
- ICA får rådighet över markparkering norr om kvarter 7, dock ej norr om Tre Kungar.
- ICA får en 3D-fastighet för centrumändamål i markplan på Kvarter 7.
- ICA får rättighet att sätta upp fler skyltar, bl.a. över ny entré och på 3D-fastighetens fasad.
- Totala antalet parkeringsplatser är i princip oförändrat jämfört med de föreslagna platserna enligt befintlig detaljplan Kongahälla Östra.

Samtliga avtal har gjorts beroende av att den pågående detaljplanen för Kvarter 7 vinner laga kraft senast den 31 december 2026.

Samtliga avtal är villkorade av att de godkänns av kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft i ett och samma ärende senast den 15 november 2024.

Juridisk bedömning

Kommunen och ICA Fastigheter har sedan år 2016 ett förlikningsavtal. För att förlikningsavtalets återstående åtaganden och villkor ska kunna stängas krävs ett eller flera nya avtal som med tydlighet avslutar det befintliga förlikningsavtalet. De nya avtalen med ICA hanterar detta på ett tydligt och bra sätt.

Kommunen har låtit kvalitetssäkra hela avtalspaketet med utgångspunkt i det befintliga förlikningsavtalet och pågående detaljplan för kvarter 7 hos Mannheimer Swartling, en större, oberoende och erfaren advokatbyrå specialiserade inom affärs-, kommunal- och fastighetsrätt. Juristerna sammanfattar ärendet enligt följande.

"Vi har inte skäl att utgå från något annat än att den nu föreslagna affären, särskilt i ljuset av förlikningsavtalet från 2016 och den nu gällande detaljplanen, medför tydliga fördelar för kommunen och därmed kan betraktas som marknadsmässig, trots att den medför att vissa värden överförs till främst ICA Maxi genom Kungälv's Livs AB och Klingson Fastighets AB istället för ICA Fastigheter/Delcore utan en måhända motsvarande motprestation från deras sida.

Under alla omständigheter rekommenderar vi att beslut avseende hela affären fattas inom ramen för en och samma politiska beslutspunkt."

Förvaltningen bedömer att avtalen är förenliga med kommunallagen och inte strider mot EU:s statsstödsregler samt att de är avtalsrättsligt korrekta.

Förvaltningen har sett till att samtliga avtal är villkorade av varandra, att detaljplanen vinner lagakraft och att kommunfullmäktige godkänner samtliga avtal i en och samma beslutspunkt.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund

Kommunen och ICA Fastigheter tecknade ett förlikningsavtal (med ett exploateringsavtal som bilaga) under år 2016 i ett led att få accept för detaljplanen för Kongahälla Östra.

Kommunen har ett pågående detaljplanearbete som syftar till att öka byggrätten för Kvarter 7 (KS2022/0463) vilket innebär att kommunen önskar frånga några få återstående men avgörande villkor som blev överenskommet i förlikningsavtalet. Kommunen har därför tagit initiativ till förhandlingarna med ICA i syfte att stänga de alljämt öppna delarna av förlikningsavtalet särskilt som dessa öppna delar på olika sätt utgör hinder för kommunens önskade ändring av byggrätten inom Kvarter 7.

Mycket av vad som anges i förlikningsavtalet, även om partsställningen är kommunen och ICA Fastigheter, har bärkraft på ICA-Maxis verksamhet i egenskap av hyresgäst hos ICA Fastigheter. Därför har ICA-Maxi och ICA Fastigheter agerat som en aktör som verkat för en helhetslösning för ICA Maxi i Kungälv i förhandlingen med Kommunen.

ICA Fastigheter kom i december 2022 att bilda ett nytt bolag tillsammans med AMF Pension med bolagsnamn Delcore Kungälv AB som numera är fastighetsägare till Intendenten 1 där ICA-Maxis butik finns.

Förlikningsavtalets villkor gällande Kvarter 7

I förlikningsavtalet kom ICA och Kommunen överens om att byggrätten för Kvarter 7 skulle begränsas i höjd till omkring 5-6 våningar och att ca 2/3 av markplan skulle utgöras av besöks- och kundparkering till Kongahällaområdet och ICA-Maxi. Denna parkeringslösning skulle bekostas av Kommunen och byggnaden var tänkt att gestaltas som ett hus på pelare med parkering i markplan.

Detaljplan för Kvarter 7

Kommunen tog år 2022 initiativ till att ändra detaljplanen för Kongahälla Östra avseende byggrätten inom Kvarter 7 för att åstadkomma en mycket större, mer lämpad och bättre gestaltad byggnad.

Detaljplanen har varit på samråd under våren 2024 och väntas antas under år 2025. Detaljplanens nuvarande förslag är anpassat till de lösningarna som Kommunen och ICA är överens om i de ersättningsavtal som nu föreslås godkännas i detta ärende.

Nya villkor och avtal som ersätter förlikningsavtalet

Kommunen och ICA har de senaste två åren förhandlat fram kompromissade lösningar som behöver regleras i en rad olika avtal med syfte att ersätta förlikningsavtalet från år 2016 och reglera parternas åtaganden för den av Kommunen önskade förändringen av Kvarter 7.

Eftersom ICA är uppdelad i två parter, nämligen ICA-Maxi som hyresgäst och Delcore som fastighetsägare, har separata avtalspaket tagits fram. Samtliga avtal ska dock ses som en

helhetslösning varför parterna har kommit överens om att alla avtal görs beroende av att samtliga beslut vinner laga kraft och kan/ska således inte gälla som separata avtal. Om något av avtalen inte godkänns genom beslut som vinner laga kraft är samtliga avtal s.k. nulliteter vilket resulterar i att förlikningsavtalet fortsätter gälla med konsekvens att kommunens pågående detaljplan och dess förändring av byggrätten för Kvarter 7 inte kan genomföras.

ICA-Maxi är i avtalskonstellationen uppdelad i två parter genom Kungälv's Livs AB och Klingson Fastighets AB i syfte att åstadkomma den önskade kompromissade lösningen. Kungälv's Livs AB utgör själva bolaget som bedriver verksamheten i ICA-Maxibutiken och Klingson Fastighets AB är fastighetsbolaget kopplat till majoritetsägarna av Kungälv's Livs AB.

Avtalen med ICA-Maxi är följande:

- Huvudavtal med Kungälv's Livs AB och Klingson Fastighets AB som reglerar huvuddragen i parternas åtaganden, kopplingen mot övriga avtal med Delcore och ICA Fastigheter och hänvisning till diverse fastighetsavtal mellan kommunen och Klingson.
- Köpekontrakt med Klingson Fastighets AB om att överlåta en tjugondel av Karolinen 1 som är en befintlig kommunägd fastighet som utgör en mindre del av blivande Kvarter 7.
- Överenskommelse om fastighetsreglering med Klingson Fastighets AB för att bilda en fastighet som omfattar hela Kvarter 7 i enlighet med pågående detaljplan.
- Överenskommelse om klyvning av blivande fastighet för Kvarter 7 med syfte att åstadkomma en uppdelning av Kvarter 7 i en 3D-fastighet som utgör en del av markplanet och ska ägas av Klingson Fastighets AB och resterande del av Kvarter 7 som ska vara kvar i kommunens ägo.
- Optionsavtal med Klingson Fastighets AB som reglerar kommunens möjlighet att återköpa aktierna för bolagets ägande av bolagets del av kvarter 7 om pågående detaljplan för Kvarter 7 inte vinner lagakraft så att kommunen återfår kontrollen av markägandet.

Anledningen till att det behöver tecknas många olika fastighetsbildningsavtal (köpekontrakt, överenskommelse om fastighetsreglering och överenskommelse om klyvning) är att ICA önskade en bra säkerhet i stället för en osäker köpoption vilket kommunen enbart kunde uppfylla genom försäljning av en mindre andel av den befintliga fastigheten Karolinen 1. Eftersom Karolinen 1 enbart utgör en mindre del av hela kvarter 7 återstår ett antal fastighetsbildningssteg för att kunna ombilda ICAs ägarandel till en 3D-fastighet.

Avtalen med Delcore (ICA Fastigheter) är följande:

- Huvudavtal som reglerar huvuddragen i parternas åtaganden, kopplingen mot övriga avtal med ICA Maxi, hänvisning till ett fastighetsregleringsavtal (se nedan) samt en tydlig skrivning om att förlikningsavtal med bilagor ska ersättas av nya avtal.
- Överenskommelse om fastighetsreglering för att Delcore ska erhålla servitut på delar av befintlig markparkering samt för att justera mindre markarealer i syfte att Delcore ska kunna bygga sin nya entré samt ett kundvagnsgarage och att kommunen ska bli ägare till allmän platsmark som idag ägs av Delcore.

Med lagakraftvinnande av samtliga avtal kan följande överenskomna kompromisslösning uppnås:

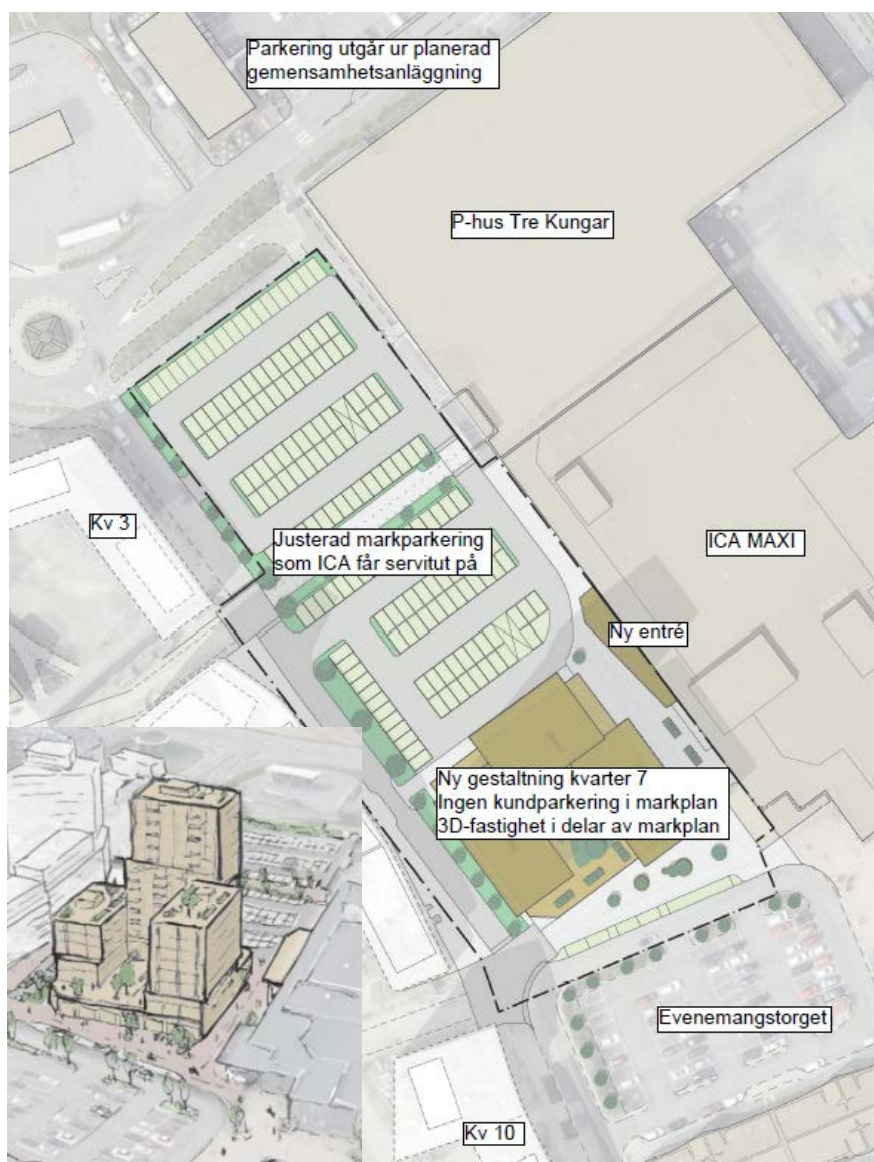
- Förlikningsavtalet och exploateringsavtal mellan ICA och kommunen med bilagor upphör.
- Kommunen slipper bekosta en dyr parkeringslösning i markplan under bostäderna i Kvarter 7.
- Kommunen får en dubbelt så stor, mer lämpad och bättre gestaltad byggrätt.
- Kommunen får dock stå för nödvändig detaljplanekostnad för att möjliggöra ovan- och nedanstående.
- Kommunen ska anlägga ca 20st fler markparkeringsplatser genom effektivisering av de befintliga platserna.
- ICA får anlägga en ny entré som vänder sig till markparkering norr om kvarter 7.
- ICA får rådighet över markparkering norr om kvarter 7, dock ej norr om Tre Kungar.
- ICA får en 3D-fastighet för centrumändamål i markplan på Kvarter 7.
- ICA får rättighet att sätta upp fler skyltar, bl.a. över ny entré och på 3D-fastighetens fasad.

- Totala antalet parkeringsplatser är i princip oförändrat jämfört med de föreslagna platserna enligt befintlig detaljplan Kongahälla Östra.

Samtliga avtal har gjorts beroende av att den pågående detaljplanen för Kvarter 7 vinner laga kraft senast den 31 december 2026.

Samtliga avtal är villkorade av att de godkänns av kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft i ett och samma ärende senast den 15 november 2024.

Sammanfattningsvis är förvaltningens bedömning att den lösningen som kommunen initierat och som nu har förhandlats fram i samtliga avtal gynnar kommunen och dess invånare genom både bättre gestaltad stadsmiljö och en betydligt förbättrad exploateringsekonomi för Kvarter 7.



Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Den föreslagna förändringen enligt de nya avtalen uppfyller kommunens strategiska mål och resultatmål bättre än ursprunglig lösningen enligt förlikningsavtalet.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Ingen nämnvärd påverkan.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Den föreslagna förändringen enligt de nya avtalen uppfyller kommunens politiska styrdokument bättre än ursprunglig lösningen enligt förlikningsavtalet.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Allmänheten kommer genom bättre gestaltning av byggnadens markplan få tryggare och finare miljöer att vistas i runt kvarter 7.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Ingen påverkan.

Ekonomisk bedömning

Kommunen erhåller, genom att bekosta en ny detaljplan, en dubbelt så stor och bättre lämpad byggrätt i kvarter 7 som kommer att generera en betydligt större intäkt (ca dubbelt så stor) än tidigare överenskommen lösning. Med dagens mycket låga marknadsvärde räknat innebär den dubbelt så stora byggrätten ett ökat värde på mellan 10-20 MSEK. En något haltande jämförelse kan göras till markanvisningstävlingen för Kvarter 7 år 2021/2022 som resulterade i anbud på upp emot 10 000 kr per kvm byggrätt och hade inneburit ett ökat byggrättsvärde på omkring 50 MSEK med de föreslagna avtalsvillkoren jämfört med de i förlikningsavtalet från år 2016. Viktigt att komma ihåg är dock att markanvisningstävlingen ägde rum i ett helt annat och rekordhøgt marknadsläge.

Kostnaden för att bygga om befintlig markparkering med 20st nya platser som är en del av den nya överenskommelsen understiger kostnaden för iordningställande av parkeringen i bottenvåningen på kvarter 7 enligt förlikningsavtalet från år 2016.

ICA bekostar den nya entrén och iordningställande av 3D-lokalen samt betalar en köpeskilling för del av Karolinen 1 som genom avtalslösningen ombildas till att bli en 3D-fastighet i kvarter 7s bottenvåning. 3D-fastighetens utrymme kommer ta upp mindre yta än vad tidigare överenskomna lösningen med parkering under huset hade upptagit.

Totalt sett kommer de framtagna avtalen inte bara resultera i en förbättrad stadsmiljö utan också bidra till ett ökat markvärde om minst 10 MSEK för kommunen jämfört med förlikningsavtalet från år 2016.

Förslag till beslut

1. Samtliga till ärendet hörande avtal med ICA Fastigheter AB, Delcore Kungälv AB, Kungälv Livs AB och Klingson Fastighets AB avseende genomförande av Kvarter 7 och ICA-Maxi i Kongahälla enligt följande godkänns:
 - Huvudavtalet mellan Kungälv Kommun och Kungälv Livs AB och Klingson Fastighets AB
 - Köpekontrakt mellan Kungälv Kommun och Klingson Fastighets AB
 - Avtal om fastighetsreglering mellan Kungälv Kommun och Klingson Fastighets AB
 - Överenskommelse och ansökan om klyvning mellan Kungälv Kommun och Klingson Fastighets AB
 - Optionsavtal mellan Kungälv Kommun och aktieägarna i Klingson Fastighets AB
 - Huvudavtalet mellan Kungälv Kommun, ICA Fastigheter och Delcore Kungälv AB
 - Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Kungälv Kommun och Delcore Kungälv AB
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att teckna samtliga avtal.

Anders Holm
Sektorchef samhälle och utveckling

Mirsad Radoncic
T.f. verksamhetschef planering och
myndighet

Expedieras till:

För kännedom till:
Denis Nähring
Denis.nahring@kungalv.se

**ÖVERENSKOMMELSE
OCH
ANSÖKAN OM KLYVNING**

BSL

1 PARTER

- 1.1 Kungälv kommun, 212000-1371, ("**Kommunen**"), Ytterbyvägen 2, 442 30 Kungälv;
och
- 1.2 Klingson Fastighets AB, 559458-7403, ("**Klingson**"), Gymnasiegatan 8, 442 48 Kungälv
(1 – 2 gemensamt "**Sökandena**")

2 BAKGRUND

- 2.1 Mellan Kommunen och ICA Fastigheter AB, 556033-8518, ("**ICA**") kom det i februari 2016 respektive i mars 2016 att träffas ett förlikningsavtal ("**Förlikningsavtalet**").
- 2.2 När Förlikningsavtalet träffades ägde ICA fastigheten Kungälv Intendenten 1 ("**Fastigheten**") vilken är centralt moment i Förlikningsavtalet. Fastigheten ägs numera av Delcore Kungälv AB, 559402-3433.
- 2.3 Aktierna i Kungälv Livs AB ("**Driftbolaget**") ägs till 99,8 % av Klingson Livs AB, 559234-5515.
- 2.4 Klingson Livs AB och Klingson Fastighets AB ägs till lika delar av Sofie Klingberg och Johannes Larson.
- 2.5 Kommunen har tagit initiativ till att stänga de alltfjämt öppna delarna av Förlikningsavtalet särskilt som dessa öppna delar på olika sätt utgör hinder och fördröjer Kommunens fortsatta planer avseende Kongahällaområdet varvid Kommunen framhållit vikten av att få till en ny detaljplan och i anledning härav i april 2024 sänd ut samrådshandlingar för kvarter 7 innefattande:
- a. samrådshandling (=Ärende: KS 2022/0463 2024-03-20);
 - b. illustrationsplan;
 - c. planbeskrivning;
 - d. plankarta och undersökning om betydande miljöpåverkan
- (a-d gemensamt "**Detaljplanen**").
- 2.6 Området som omfattas av Detaljplanen omnämns nedan som "**Planområdet**".



- 2.7 Av bifogade utdrag från Detaljplanen, **bilaga 2.7**, framgår hur Kommunen på planstadiet tänker sig att kommande byggnation på Planområdet kommer att gestalta sig ("**Gestaltningförslaget**").
- 2.8 Parterna förutsätter att Detaljplanen inte ändras väsentligt men är medvetna om att det tillkommer handlingar i Detaljplanen i form av samrådsredogörelse, granskningshandling, granskningsutlåtande m.fl.
- 2.9 Det antecknas att inom Planområdet finns fastigheten Kungälv Karolinen 1 vilken beskrivs i bifogade FDS-utdrag, **bilaga 2.9** ("**Fastigheten**").
- 2.10 Enligt Kommunen finns det skrivningar i Förlikningsavtalet som utgör eller kan utgöra hinder för genomförandet av vad som anges i Detaljplanen varför Kommunen initierat "slutlig överenskommelse" med alla involverade parter för att en gång för alla "stänga" öppna delar i Förlikningsavtalet, varvid involverade parter är överens om att det ska upprättats tre olika "ersättningsavtal" där partsställningen i dessa är följande;
- Avtal 1; Kommunen, ICA och Delcore ("**ICA-avtalet**");
 - Avtal 2; Kommunen, Driftsbolaget och Klingson ("**Huvudavtalet**");
 - Avtal 3; Kommunen och Klingson ("**Klingsonavtalen**"), vilka är fyra till antalet och som framgår av punkt 2.12 nedan;
- 2.11 Det antecknas särskilt att för Kommunen är det av stor vikt att få till Detaljplanen. Klingson har för sitt vidkommande meddelat att de ser positivt att vad som förevarit historiskt en gång för alla avslutas och att fokus ligger på att utveckla området tillsammans.
- 2.12 Klingsonavtalen är;
- a. Köpekontrakt avseende ideell andel av fastigheten Kungälv Karolinen 1;
 - b. Fastighetsregleringsavtal;
 - c. Överenskommelse om klyvning; och
 - d. Optionsavtal.

- 2.13 Klingsonavtalen innebär att Klingson_ska bli lagfaren ägare av den 3D-fastighet som ska bildas enligt vad som framgår av detta avtal om klyvning ("Klyvningsavtalet") och som i markplan ska urholka den fastighet som ska bildas på byggrätten på kvarter 7 ("3D-fastigheten").
- 2.14 Sedan Förlikningsavtalet undertecknades fram till dags dato har Kommunen fört separata diskussioner med ICA och Delcore å ena sidan och med Driftsbolaget och Klingson å andra sidan hur och när de i Förlikningsavtalet ännu ej genomförda delarna antingen ska genomföras eller ska justeras, allt för att anpassas till det som har bärkraft för respektive part.

3 VILLKOR

- 3.1 Parterna är överens om att utöver att ingå Klingsonavtalen ska Kommunen och Driftsbolaget ingå Huvudavtalet vilka ska antas av Kommunen.
- 3.2 Med "antas" innebär att Klingsonavtalen och Huvudavtalet samtidigt ska godkännas och vinna laga kraft. Sker inte det senast den 15 november 2024 är per automatik, om inte nytt skriftligt avtal är träffat, varken Klingsonavtalen eller Huvudavtalet gällande och Förlikningsavtalet och Exploateringsavtalets villkor fortsätter att gälla.
- 3.3 Klingsonavtalens och Huvudavtalets giltighet är också villkorat av att Kommunen, genom beslut som vinner lagakraft senast 15 november 2024, ingår ICA-avtal som på ett tydligt sätt hanterar alla de rättigheter för Driftsbolaget som omnämns i Huvudavtalet.
- 3.4 Om villkoret angivet i punkt 3.3 inte uppfylls är Klingsonavtalen och Huvudavtalet en nullitet, och detta trots att Klingsonavtalen och Huvudavtalet är undertecknade och har vunnit laga kraft.
- 3.5 Oavsett det faktum att Huvudavtalet och Klingsonavtalen antas och vinner laga kraft eller ej är Parterna medvetna om och accepterar att Huvudavtalets och Klingsonavtalens och Huvudavtalets giltighet är beroende av att Detaljplanen antas och vinner laga kraft senast den 31 december 2026. Om så ej sker är, utan att någon part har ersättningsskyldighet till den andra parten, såväl Huvudavtalet som Klingsonavtalen en nullitet.
- 3.6 För det fall Klingsonavtalen och Huvudavtalet blir en nullitet fortsätter Förlikningsavtalet med bilagor att gälla på oförändrade villkor.



4 **ANSÖKAN**

- 4.1 Sökandena ansöker härmed om lantmäteriförrättning, varvid begärs att beslut om klyvning sker i enlighet med denna ansökan och där det också ska beaktas vad som anges i Fastighetsregleringsavtalet.

5 **3D-BESKRIVNING**

- 5.1 Överenskommelsen och ansökan ska tolkas så att klyvningen ska ske i två steg enligt följande;
- 5.2 Initialt ska 3D-fastigheten tillskapas som initialt ska vara en s k "luftfastighet", vilken ska ägas av Klingson, och vilken 3D-fastighet framgent i markplan ska urholka den fastighet som ska bildas på byggrätten på kvarter 7;
- 5.3 Senare ska som en kompletterande lantmäteriförrättning de exakta gränserna och samtliga rättigheter för 3D-fastigheten fastställas i samband med att 3D-fastigheten och resten av byggnaden projekteras;
- 5.4 3D-fastigheten ska vara belägen i det som kallas "Bottenvåning", beskriven i Gestaltungsförslaget;
- 5.4.1 Det är enbart Klingsons 3D-fastighet, belägen i Bottenvåningen enligt Gestaltungsförslaget, som ska och får användas som verksamhetslokal. Inget annat utrymme beläget i den byggnad som ska uppföras på det som idag är fastigheten Kungälv Gärdet 1:20 och fastigheten Kungälv Karolinen 1 får användas som verksamhetslokal utan ska användas som bostäder med tillhörande trapphus, entréhall, hissar, teknikrum, rum för barnvagnar och dylikt;
- 5.5 Det antecknas att Parterna på planeringsstadiet är överens om att för 3D-fastigheten ska följande gälla ("**3D-beskrivningen**");
- 5.5.1 **att** 3D-fastigheten ska exkludera bostädernas utrymmen för trapphus, entréhall, hissar, teknikrum, rum för barnvagnar och dylikt;
- 5.5.2 **att** generella regler för 3D-fastighetens gränser i horisontell och vertikal led ska träffas när arkitekttrötningar finns framme;
- 5.5.3 **att** gemensamhetsanläggning behövs för grundläggning och bärande stomme;



- 5.5.4 **att** tätskiktet mot gården ska utgöra en gemensamhetsanläggning med andelstal för 3D-fastigheten respektive för resterande del av det som ska utgöra kvarter 7 enligt Detaljplanen som ska sättas i proportion till respektive fastighets area beräknad på sätt som anges nedan och där angivna fakta ska beaktas ("**Procentuella fördelningen**");
- 5.5.5 **att** Kommunen, eller den som kommer i Kommunens ställe som ägare av kvarter 7, exkl 3D-fastigheten, och Klingson ska fördela kostnaderna för grundläggning under 3D-fastigheten med utgångspunkt från Den procentuella fördelningen och detta särskilt då dessa till övervägande del avser konstruktionskostnader för att bära upp blivande bostadsenheter ovanför 3D-fastigheten;
- 5.5.6 **att** 3D-fastigheten enbart kommer att bestå av en lokalarea ("**LOA**") som urholkas av utrymmen för trapphus, entréhall, hissar, teknikrum, rum för barnvagnar och dylikt, vilka ska tillhöra den fastighet som kommer att omsluta 3D-fastigheten;
- Exempel: Är 3D-fastigheten 600 m² LOA enligt det bygglov som senare kommer att beviljas med stöd av detaljplanen och resterande byggnads möjliga bruttoarea enligt Detaljplanen 7 500 m², vilken byggnad ska uppföras på kvarter 7 och som ska omsluta 3D-fastigheten, ska 3D-fastigheten svara för 7,4 % 600 kvm ./ 8100 kvm) av kostnaderna. Det antecknas särskilt att med detta avses att Klingson som ägare av 3D-fastigheten har att svara för 7,4 % av kostnaderna för grundläggning och bärande stomme upp till gränsen i höjddled mellan 3D-fastigheten och den andra fastigheten (som planeras bli 16 – 18 våningar hög) som ska omsluta 3D-fastigheten;
- 5.5.7 **att** andelstalen för de eventuellt olika GA som ska bildas GA ska fördela sig enligt Den Procentuella fördelningen om inte detta är uppenbart negativt för Klingson som ägare av 3D-fastigheten beaktat omfattningen och villkoren för de olika gemensamhetsanläggningarna;
- 5.5.8 **att** en grov analys av hur de tekniska installationerna ska ske både för 3D-fastigheten och bostäderna och vilka rättigheter som dessa för med sig och att detta ska göras när arkitektritningarna finns framme;
- 5.5.9 **att** Klingson ska tilldelas en klyvningslott som ska motsvara en 3D-fastighet i markplanet, exklusive utrymmen för tekniska installationer, trapphus, hissar och dylikt ("**Klyvningslotten**");

5.5.10 att arealen för Klyvningslotten inte ska understiga fyrahundra (400) m² LOA och inte överstiga sexhundra (600) m² LOA (gemensamt kallade "3D-arealen") och som ska utgöras av 3D-fastigheten enligt Gestaltungs-förslaget;

5.6 Det antecknas särskilt att 3D-arealens areal på avtalsdagen inte är känd utan kan komma att variera något beroende på Detaljplanens slutliga utformning och på vad som framkommer vid slutlig projektering.

6 ÖVERENSKOMMELSE OM KLYVNING

- 6.1 Sökandena är överens om att det gemensamma ägandet av fastigheten Kungälv Karolinen 1 så som den tillskapats efter vad som anges i avtal om fastighetsreglering ska upphöra. Genom klyvning ska fastigheten Kungälv Karolinen 1 delas upp i två lotter varvid Klingson ska tillskiftas/erhålla den delen av fastigheten Kungälv Karolinen 1 som omfattar Klyvningslotten ("Område 1") och Kommunen ska tillskiftas/erhålla resterande del av fastigheten Kungälv Karolinen 1 så som den tillskapats efter vad som anges i avtal om fastighetsreglering ("Område 2").
- 6.2 De exakta gränserna för Område 1 och Område 2 som ska tillskiftas Sökandena ska hanteras på sätt som anges ovan i Klyvningsavtalet men har markerats på ett schematiskt sätt i **bilaga 6.2**, Område 1 med röd kantlinje och Område 2 med blå kantlinje.
- 6.3 Parterna förbinder sig att vid kommande fastighetsbildning utan särskild ersättning godta av lantmätaren påkallade mindre justeringar av fastighetsgränser, särskilda rättigheter etc.
- 6.1.1 Skulle en större ändring påkallas än vad som följer av ovanstående ska Parterna i god anda förhandla i syfte att skyndsamt finna en för samtliga Parter rimlig överenskommelse.
- 6.1.2 Parterna förbinder sig vidare att omedelbart efter lantmäterimyndighetens beslut om klyvningen godkänna beslutet i syfte att beslutet ska vinna laga kraft utan dröjsmål.

7. TILLTRÄDE

- 7.1 Tillträde ska äga rum första vardagen efter det månadsskifte som infaller närmst efter det att det förflutit trettio dagar efter det att 3D-fastigheten tillskapas ("Tillträdesdagen").
- 7.2 Klingson är medveten om och accepterar att tillträde till Område 1 under byggnationen av kvarter 7 kommer vara begränsat.

8 KLYVNINGERSÄTTNING

- 8.1 Sökandena är överens om att någon klyvningsersättning inte ska utges.
- 8.2 Någon ersättning för skada enligt 5 kap. 11 – 12 §§ FBL skall inte regleras.

9. BELASTANDE RÄTTIGHETER

- 9.1 Samtliga de belastningar som belastar fastigheten Kungälv Karolinen 1 och kvarter 7-fastigheten ska, om de är områdesspecifika, beaktas vid klyvningen.

10. KOSTNADERNA FÖR KLYVNINGEN

- 10.1 Kostnaderna för klyvningen ska fördelas pro rata efter nuvarande ägande av de ideella andelarna i Fastigheten.
- 10.2 Till dess annat meddelas ska de kontakter som avser Klingson med anledning av ansökan ske med; Advokat Anders Wennergren, NORMA Advokater, Box 2259, 403 14 Göteborg, 0705-138300. anders.wennergren@normalaw.se.
- 10.3 Det antecknas att Klingson anlitar Lantmäterikonsult Åke Persson i klyvningsärendet. Åke Persson kommer framgent vid arbetet med 3D-beskriving och annat vara Klingson behjälplig. Åke Persson nås via; Åke Persson Lantmäterikonsult AB, Fylkeskungavägen 97, 269 96 Båstad, ake.persson@lantmaterikonsult.se. 0737-071774.
- 10.4 Registreringsbevis för Klingson bifogas.

Underskrift nästa sida



Avtalet har upprättats i tre (3) exemplar varav Parterna tagit varsitt och ett inges till Lantmäteriet genom Kommunens försorg.

Kungälv den 2024
Kungälv's kommun

Miguel Odhner

Haleh Lindqvist

Kungälv den 9/8 2024
Klingson Fastighets AB

Sofie Klingberg

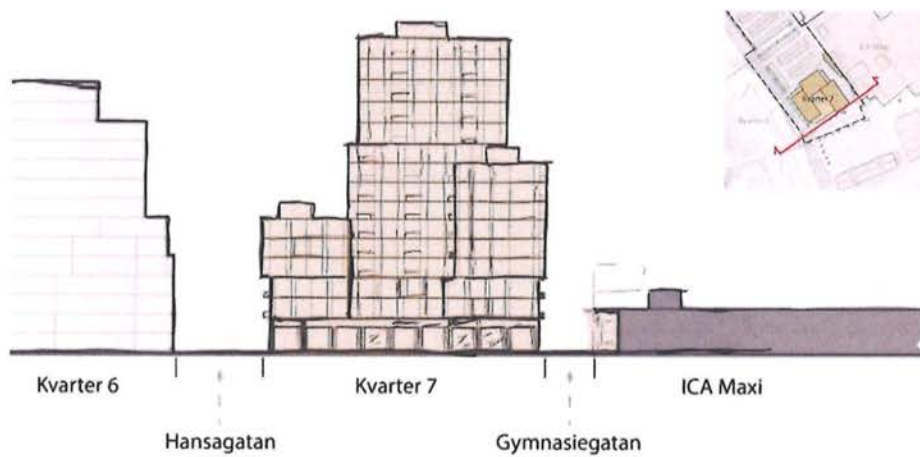
Johannes Larson

Bilaga 2.7

Gestaltningförslaget – utdrag ur Detaljplanen



Bild 5. Illustration för planförslaget som visar en möjlig utformning för bebyggelse med max utnyttjad byggrätt. Kvarter 3, 6 och 10 som är planlagda/under uppförande illustrerats i vitt väster om Kvarter 7.



Ø fl

2024-06-26 14:19

Fastighetsrapport: KUNGÄLV KAROLINEN 1

Fastighetsinformation

Bilaga 2.9

Utskriftsdatum: 2024-06-26

Kungälv Karolinen 1

Distrikt: Kungälv
Internnyckel: 140870003
Riksnyckel: 6b98aa72-47f9-53f8-e053-7e44ed8f43f7

Status: Levande
Ajourdatum IM: 2018-05-18
Ajourdatum FR: 2020-01-03
Aktualitetsdatum: 2024-06-19



Noteringar (kommunspecifika)

(Uppgifter saknas)

Adress

(Uppgifter saknas)

Areal

Totalt/Område	Landareal (Kvm)	Vattenareal (Kvm)	Totalareal (Kvm)
Totalt:	190	0	190
1	190	0	190

Koordinater

Område: 1		
Koordinatpar	X-Koord	Y-Koord
Lokalt - SWEREF 99 12 00	6417278,7	148379,3
SWEREF 99 TM	6418729,6	320467,4
RT90 2,5 G Väst	6423093,5	1272651,1
Ajourhålls i:	SWEREF 99 TM	
Punkttyp:	Centralpunkt inom området	
Kvalitetsdatum:	0000-00-00	

Anmärkning

Lagfartsgruppinformation: KUNGÄLVS KOMMUN ENLIGT ANT 1979-02-14 592 OM DONATIONSJORDSAVTAL

Tomträttsinnehavare

(Uppgifter saknas)

Tidigare inskriven ägare

(Uppgifter saknas)

Inskrivningar

(Uppgifter saknas)

Inteckningar (RiksSök)

(Uppgifter saknas)

Anteckningar

(Uppgifter saknas)

Rättigheter

(Uppgifter saknas)

Planer, bestämmelser och fornlämningar

2024-06-26 14:19

Fastighetsrapport: KUNGÄLV KAROLINEN 1

Detaljplan: FÖR KONGAHÄLLA ÖSTRA, GÄRDET 1:20, INTENDENTEN 1 M FL

Akt: [1482-P193 \(DjVu\)](#)
 Beslutsdatum: 2016-05-19
 Laga kraft: 2016-07-14
 Genomförandetid: 2016-07-15 till 2021-07-14
 Senast ajourförd: 2022-04-28

Berör

Inom planområdet: [Gärdet 1:1 Kungälv](#)
[Gärdet 1:20 Kungälv](#)
[Gärdet 1:21 Kungälv](#)
[Gärdet 1:22 Kungälv](#)
[Intendenten 1 Kungälv](#)
[Intendenten 2 Kungälv](#)
[Intendenten 3 Kungälv](#)
[Intendenten 4 Kungälv](#)
[Karolinen 1 Kungälv](#)
[Komarken 1:1 Kungälv](#)
[Källan 1 Kungälv](#)
[Tveten 1:1 Kungälv](#)
[Vallgraven 1 Kungälv](#)
[Vassen 1 Kungälv](#)

Annan myndighetsinformation

Akt: [1811 \(DjVu\)](#)
 Myndighet: 1482

Hänvisningar

Hänvisning	Akt	Beslutsdatum för hänvisat planbeslut
Ändrar	1482-P86/10 (DjVu)	1986-10-15
Ändrar	1482-P87/5 (DjVu)	1987-12-17
Ändrar	1482-P89/11 (DjVu)	1989-11-23
Ändrar	1482-P94/2 (DjVu)	1993-12-13
Upphäver	1482-P97/5 (DjVu)	1997-05-29
Ändrar	1482-P65 (DjVu)	2002-10-07
Ändrar	1482-P176 (DjVu)	2011-07-07
Ändrad av	1482-P2020/3 (DjVu)	2019-12-05

Kommunspecifika uppgifter

Plannummer
1811

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

(Uppgifter saknas)

Samfällighetsförening (RiksSök)

(Uppgifter saknas)

Skattetal

(Uppgifter saknas)

Åtgärder

Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
2018-05-08	1482-2018/40 (DjVu)		
Åtgärder:	Avstyckning		

Gäller i fastighet

[Karolinen 1 Kungälv](#)
[Vallgraven 1 Kungälv](#)
[Vassen 1 Kungälv](#)

Avskild mark

(Uppgifter saknas)

2024-06-26 14:19

Fastighetsrapport: KUNGÄLV KAROLINEN 1

Ursprung

Fastighet
Gärdet 1:20 Kungälv

Tomträttsupplåtelse	(Uppgifter saknas)
Tidigare beteckning	(Uppgifter saknas)
Avregistrerad till	(Uppgifter saknas)
Byggnader	(Uppgifter saknas)

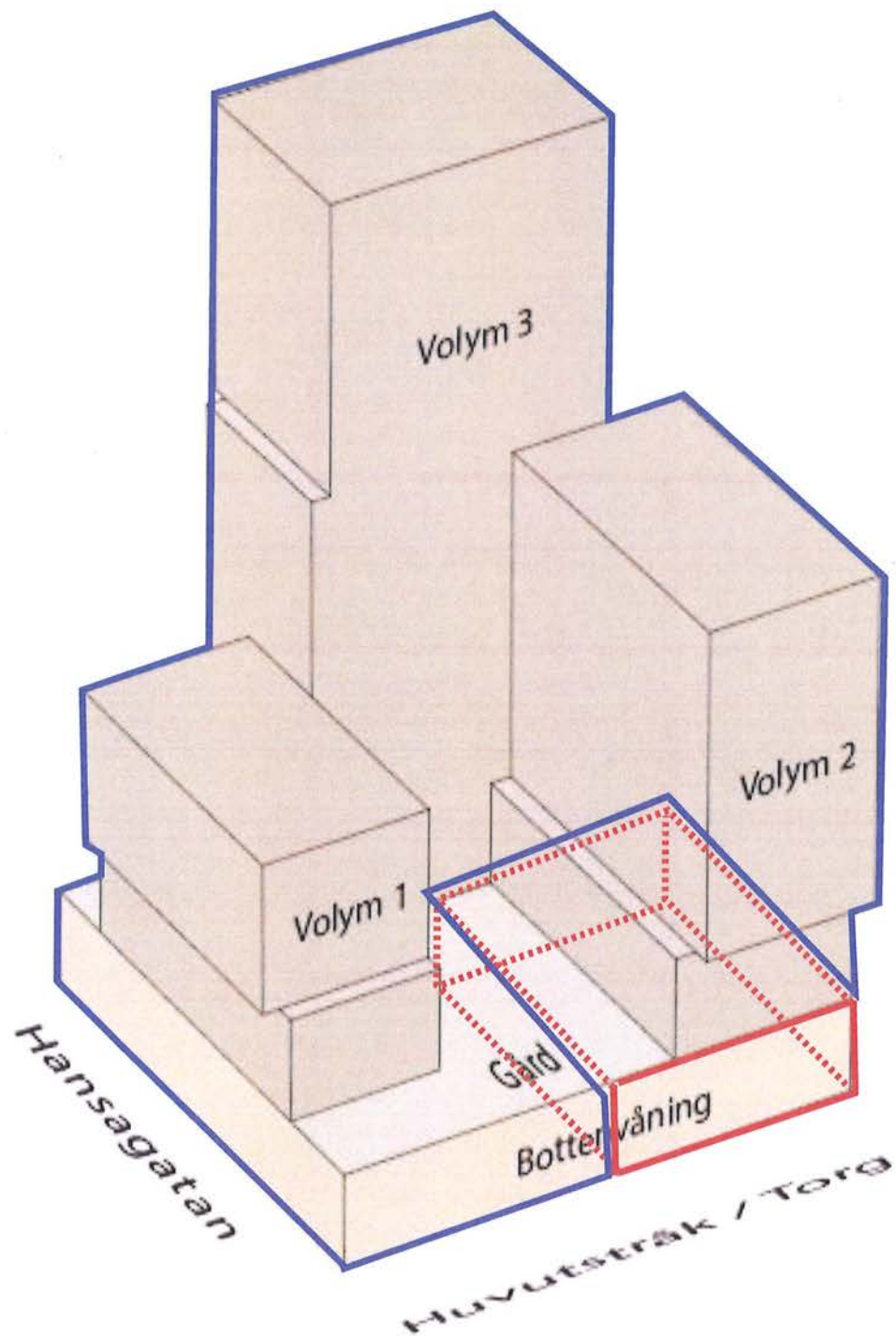
Områden

Spatiala områden	Område	Beskrivning
Spatial områdestyp	0105	Centrum
Prognosområde	140201398	1482-P193
Planområde	1482	KUNGÄLV
Kommunområde	01	Kungälv's församling
Spatialt NYKO 2-siffernivå	0105	Centrum
Spatialt NYKO 4-siffernivå	010511	Intendenten
Spatialt NYKO 6-siffernivå	1482C1130	DeSO 1482C1130
Demografiskt statistikområde	1482C1130	1482C1130
Riskgruppsområde	1482R004	Kungälv centrala
Regionalt statistikområde	1482TC106	Kungälv
Tätortsområde	18	KUNGÄLV
Verksamhetsområde vatten, spillvatten, dagvatten	Kommundel Kungälv- 01 07 09	
Kommundel	Ytterby	
Stadsdel	Kungälv	
Programområde	Program Kungälv's stad	
Skolområde	Skolområde V, C och Ö Kungälv	
Valdistrikt	Skälebräcke- Kongahälla-Trankärr	Kungälv 9
Hemtjänstområde	Västra centrum/Munkegärde	

Fiske	(Uppgifter saknas)
-------	--------------------

- - - Listan slut - - -

Bilaga 6.2 - Område 1 och Område 2



Signature

AVTAL

om

FASTIGHETSREGLERING

mellan

Kungälv's kommun

och

Klingson Fastighets AB



1 PARTER

Kungälv kommun, 212000-1371, ("**Kommunen**")

och

Klingson Fastighets AB, 559458-7403, ("**Klingson**")

(Kommunen och Klingson kallas gemensamt "**Parterna**" och var för sig "**Part**".)

2 BAKGRUND

- 2.1 Kommunen är lagfaren ägare av fastigheten Kungälv Gärdet 1:20 ("**Gärdetfastigheten**") och lagfaren ägare av fastigheten Kungälv Karolinen 1 ("**Karolinenfastigheten**").
- 2.2 Karolinenfastigheten är enbart 190 m², vilket framgår av bifogade FDS-utdrag, **bilaga 2.2**.
- 2.3 Klingson har idag träffat köpekontrakt med Kommunen om att förvärva en ideell andel av Karolinenfastigheten.
- 2.4 Mellan Kommunen och ICA Fastigheter AB, 556033-8518, ("**ICA**") kom det i februari 2016 respektive i mars 2016 att träffas ett förlikningsavtal ("**Förlikningsavtalet**").
- 2.5 Som en av flera bilagor till Förlikningsavtalet finns ett exploateringsavtal ("**Exploateringsavtalet**").
- 2.6 När Förlikningsavtalet träffades ägde ICA Fastigheter AB, 556033-8518, ("**ICA**") fastigheten Kungälv Intendenten 1 ("**Fastigheten**") vilken är centralt moment i Förlikningsavtalet. Fastigheten ägs numera av Delcore Kungälv AB, 559402-3433, ("**Delcore**");
- 2.7 Kungälv Livs AB, 556197-6365, ("**Driftsbolaget**") bedriver verksamhet i Fastigheten under varumärket "**ICA MAXI**".
- 2.8 Aktierna i Driftsbolaget ägs till 99,8 % av Klingson Livs AB, 559234-5515.
- 2.9 Klingson Livs AB och Klingson Fastighets AB ägs till lika delar av Sofie Klingberg och Johannes Larson.
- 2.10 Kommunen har tagit initiativ till att stänga de alltjämt öppna delarna av Förlikningsavtalet särskilt som dessa öppna delar på olika sätt utgör hinder och fördröjer Kommunens fortsatta planer avseende

Kongahällaområdet varvid Kommunen framhållit vikten av att få till en ny detaljplan och i anledning härav i april 2024 sänd ut samrådshandlingar för kvarter 7 innefattande:

- a. samrådshandling (=Ärende: KS 2022/0463 2024-03-20);
- b. illustrationsplan;
- c. planbeskrivning;
- d. plankarta och undersökning om betydande miljöpåverkan

(a-d gemensamt "**Detaljplanen**").

- 2.11 Området som omfattas av Detaljplanen omnämns nedan som "**Planområdet**".
- 2.12 Av bifogade utdrag från Detaljplanen, **bilaga 2.12**, framgår hur Kommunen på planstadiet tänker sig att kommande byggnation på Planområdet kommer att gestalta sig ("**Gestaltningsförslaget**").
- 2.13 Parterna förutsätter att Detaljplanen inte ändras väsentligt men är medvetna om att det tillkommer handlingar i Detaljplanen i form av samrådsredogörelse, granskningshandling, granskningsutlåtande m.fl.
- 2.14 Enligt Kommunen finns det skrivningar i Förlikningsavtalet som utgör eller kan utgöra hinder för genomförandet av vad som anges i Detaljplanen varför Kommunen initierat "slutlig överenskommelse" med alla involverade parter för att en gång för alla "stänga" öppna delar i Förlikningsavtalet, varvid involverade parter är överens om att det ska upprättats tre olika "ersättningsavtal" där partsställningen i dessa är följande;
- Avtal 1; Kommunen, ICA och Delcore ("**ICA-avtalet**");
 - Avtal 2; Kommunen, Driftsbolaget och Klingson ("**Huvudavtalet**");
 - Avtal 3; Kommunen och Klingson ("**Klingsonavtalen**"), vilka är fyra till antalet och som framgår av punkt 2.16 nedan;
- 2.15 Det antecknas särskilt att för Kommunen är det av stor vikt att få till Detaljplanen. Klingson har för sitt vidkommande meddelat att de ser positivt på att vad som förevarit historiskt en gång för alla avslutas och att fokus ligger på att utveckla området tillsammans.
- 2.16 Klingsonavtalen är;
- a. Köpekontrakt avseende ideell andel av fastigheten Kungälv Karolinen 1;
 - b. Fastighetsregleringsavtal;
 - c. Överenskommelse om klyvning; och

 3 (7)

d. Optionsavtal.

Klingsonavtalen innebär att Klingson ska bli lagfaren ägare av den 3D-fastighet som ska bildas enligt vad som framgår av Klingsonavtalen och som i markplan ska urholka den fastighet som ska bildas på byggrätten på kvarter 7 ("3D-fastigheten").

- 2.17 Det antecknas att i Klyvningsavtalet beskrivs mer utförligt 3D-fastigheten, d.v.s. vad som ska gälla såvitt avser framtida areal, layout, höjder m m för 3D-fastigheten när byggnaden som ska uppföras detaljprojekterats.
- 2.18 Sedan Förlikningsavtalet undertecknades fram till dags dato ("**Förhandlingstiden**") har Kommunen fört separata diskussioner, med ICA och Delcore å ena sidan och med Driftsbolaget och Klingson å andra sidan, om hur och när de i Förlikningsavtalet ännu ej genomförda delarna antingen ska genomföras eller ska justeras, allt för att anpassas till det som har bärkraft för respektive part.
- 2.19 Med hänvisning till vad som anges ovan har Parterna idag träffat detta avtal ("**Fastighetsregleringsavtalet**").

3 VILLKOR

- 3.1 Parterna är överens om att utöver att ingå Klingsonavtalen ska Kommunen och Driftsbolaget ingå Huvudavtalet vilka ska antas av Kommunen.
- 3.2 Med "antas" innebär att Klingsonavtalen och Huvudavtalet samtidigt ska godkännas och vinna laga kraft. Sker inte det senast den 15 november 2024 är per automatik, om inte nytt skriftligt avtal är träffat, varken Klingsonavtalen eller Huvudavtalet gällande och Förlikningsavtalet och Exploateringsavtalets villkor fortsätter att gälla.
- 3.3 Klingsonavtalens och Huvudavtalets giltighet är också villkorat av att Kommunen, genom beslut som vinner lagakraft senast 15 november 2024, ingår ICA-avtalet som på ett tydligt sätt hanterar alla de rättigheter för Driftsbolaget som omnämns i Huvudavtalet.
- 3.4 Om villkoret angivet i punkt 3.3 inte uppfylls är Klingsonavtalen och Huvudavtalet en nullitet, och detta trots att Klingsonavtalen och Huvudavtalet är undertecknade och har vunnit laga kraft.
- 3.5 Oavsett det faktum att Huvudavtalet och Klingsonavtalen antas och vinner laga kraft eller ej är Parterna medvetna om och accepterar att Klingsonavtalens och Huvudavtalets giltighet är beroende av att

Detaljplanen antas och vinner laga kraft senast 31 december 2026. Om så ej sker är, utan att någon part har ersättningsskyldighet till den andra parten, såväl Klingsonavtalen som Huvudavtalet en nullitet.

- 3.6 För det fall Klingsonavtalen och Huvudavtalet blir en nullitet fortsätter Förlikningsavtalet med bilagor att gälla på oförändrade villkor.

4 FASTIGHETSREGLERINGEN

- 4.1 Kommunen överlåter den del av Gärdetfastigheten som markerats med röd kantlinje på bifogade karta, **bilaga 4.1 ("Området")** att sammanläggas med Karolinenfastigheten.
- 4.2 Marköverföringen av Området ska ske på följande sätt och enligt de villkor som anges nedan;
- 4.2.1 Kommunen överlåter härmed Området att regleras ihop med Karolinenfastigheten;
- 4.2.2 Marköverföringen av Området till Karolinenfastigheten innebär att alla byggnader och övriga anläggningar som är uppförda på Området också kommer att ingå i Karolinenfastigheten efter fastighetsregleringen.
- 4.2.3 Någon ersättning för marköverföringen av Området till Karolinenfastigheten ska inte utgå.
- 4.2.4 Parterna är överens om att fördela förrättningskostnaderna efter ägarförhållanden i Karolinenfastigheten, d.v.s. Kommunen står för 19/20 och Klingson för 1/20.
- 4.2.5 Villkoren i Fastighetsregleringsavtalet ska ses i ett sammanhang tillsammans med vad som anges i Klyvningsavtalet.
- 4.2.6 Kommunen svarar för att ansökan om fastighetsreglering enligt Fastighetsregleringsavtalet ges in till Lantmäteriet inom den sexmånadersfrist som föreligger, varvid Parterna är överens om att sexmånadersfristen börjar löpa den dag då båda parter undertecknat Fastighetsregleringsavtalet varvid det särskilt antecknas att parterna måste datera sin underskrift och att det är den underskrift med datering som gäller såvitt avser påbörjandet av sexmånadersfristen.
- 4.2.7 Parterna accepterar att Karolinenfastigheten får den omfattning som kan följa av eventuella smärre justeringar i samband med fastighetsbildningsförrättningen;

- 4.2.8 Till dess annat meddelas ska de kontakter som avser Klingson med anledning av ansökan ske med; Advokat Anders Wennergren, NORMA Advokater, Box 2259, 403 14 Göteborg, 0705-138300; anders.wennergren@normalaw.se.
- 4.2.9 De nyttjanderätter, servitut, ledningsrätter och andra rättigheter som eventuellt belastar respektive gäller till förmån för Karolinenfastigheten och Området ska, efter det att fastighetsregleringen enligt detta avtal är genomförd, oförändrat belasta respektive gälla till förmån för samma markområden och byggnader som före fastighetsregleringen;
- 4.2.10 Parterna förbinder sig att omedelbart efter Lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering godkänna beslutet till undvikande av laga kraftperiod om fyra (4) veckor.

5 TILLTRÄDESDAG

- 5.1 Tillträde till Området sker den dag Lantmäteriet verkställt vad som anges i Fastighetsregleringsavtalet.

6 RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

- 6.1 Såvitt Kommunen vet belastas inte Området av servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter samt har del i samfälligheter och gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår av bifogat utdrag ur fastighetsregistret.
- 6.2 Parterna är medvetna om och accepterar att genom den detaljplan som är under framtagande för Planområdet kommer Området troligtvis att få mer belastningar i form av GA och samfälligheter än de som per Avtalsdagen belastar Området.

7 DELAKTIGHETER

- 7.1 Vid överföring av Området ska ej medfölja andelar i gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och liknande utöver vad Förrättningslantmätaren bedömer som erforderligt för fastighetsbildningen.

8 FÖRDELNING AV INTÄKTER OCH KOSTNADER

- 8.1 Intäkter och kostnader hänförliga till Karolinenfastigheten fram till dess att vad som anges i separat avtalet som avser Överenskommelse om klyvning är verkställt och vunnit laga kraft svarar respektive erhåller Kommunen 100 % utav.

**9 MYNDIGHETS BESLUT, RÅDIGHETSINSKRÄNKNING,
ANSLUTNINGSAVGIFTER**

- 9.1 Om inget annat anges i Fastighetsregleringsavtalet med bilagor garanterar Kommunen, att samtliga för Karolinenfastigheten uppkomna kostnader och avgifter för fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, samfällighet, anslutnings och abonnemangskostnader är betalda.
- 9.2 Kommunen garanterar även att åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte föreligger med mer än vad som angivits i denna överenskommelse.

Avtalet har upprättats i tre (3) exemplar varav Parterna tagit varsitt och ett inges till Lantmäteriet genom Kommunens försorg.

Kungälv den 2024
Kungälv kommun

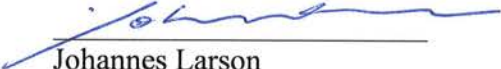
Miguel Odhner

Haleh Lindqvist

Kungälv den 9/8 2024
Klingson Fastighets AB



Sofie Klingberg



Johannes Larson

2024-06-26 14:19

Fastighetsrapport: KUNGÄLV KAROLINEN 1

Fastighetsinformation

Bilaga 2.2

Utskriftsdatum: 2024-06-26

Kungälv Karolinen 1

Distrikt: Kungälv
Internnyckel: 140870003
Riksnyckel: 6b98aa72-47f9-53f8-e053-7e44ed8f43f7

Status: Levande

Ajourdatum IM: 2018-05-18
Ajourdatum FR: 2020-01-03
Aktualitetsdatum: 2024-06-19

Noteringar (kommunspecifika)

Adress

(Uppgifter saknas)

(Uppgifter saknas)

Areal			
Totalt/Område	Landareal (Kvm)	Vattenareal (Kvm)	Totalareal (Kvm)
Totalt:	190	0	190
1	190	0	190

Koordinater		
Område: 1		
Koordinatpar	X-Koord	Y-Koord
Lokalt - SWEREF 99 12 00	6417278,7	148379,3
SWEREF 99 TM	6418729,6	320467,4
RT90 2,5 G Väst	6423093,5	1272651,1
Ajourhålls i:	SWEREF 99 TM	
Punktyp:	Centralpunkt inom området	
Kvalitetsdatum:	0000-00-00	

Anmärkning

Lagfartsgruppinformation: KUNGÄLV'S KOMMUN ENLIGT ANT 1979-02-14 592 OM DONATIONSJORDSAVTAL

Tomträttsinnehavare

Tidigare inskriven ägare

Inskrivningar

Inteckningar (RiksSök)

Anteckningar

Rättigheter

(Uppgifter saknas)

(Uppgifter saknas)

(Uppgifter saknas)

(Uppgifter saknas)

(Uppgifter saknas)

(Uppgifter saknas)

Planer, bestämmelser och fornlämningar

2024-06-26 14:19

Fastighetsrapport: KUNGÄLV KAROLINEN 1

Detaljplan: FÖR KONGAHÄLLA ÖSTRA, GÄRDET 1:20, INTENDENTEN 1 M FL

Akt: 1482-P193 (DjVu)
 Beslutsdatum: 2016-05-19
 Laga kraft: 2016-07-14
 Genomförandetid: 2016-07-15 till 2021-07-14
 Senast ajourförd: 2022-04-28

Berör

Inom planområdet:
Gärdet 1:1 Kungälv
Gärdet 1:20 Kungälv
Gärdet 1:21 Kungälv
Gärdet 1:22 Kungälv
Intendenten 1 Kungälv
Intendenten 2 Kungälv
Intendenten 3 Kungälv
Intendenten 4 Kungälv
Karolinen 1 Kungälv
Komarken 1:1 Kungälv
Källan 1 Kungälv
Tveten 1:1 Kungälv
Vallgraven 1 Kungälv
Vassen 1 Kungälv

Annan myndighetsinformation

Akt: 1811 (DjVu)
 Myndighet: 1482

Hänvisningar

Hänvisning	Akt	Beslutsdatum för hänvisat planbeslut
Ändrar	<u>1482-P86/10 (DjVu)</u>	1986-10-15
Ändrar	<u>1482-P87/5 (DjVu)</u>	1987-12-17
Ändrar	<u>1482-P89/11 (DjVu)</u>	1989-11-23
Ändrar	<u>1482-P94/2 (DjVu)</u>	1993-12-13
Upphäver	<u>1482-P97/5 (DjVu)</u>	1997-05-29
Ändrar	<u>1482-P65 (DjVu)</u>	2002-10-07
Ändrar	<u>1482-P176 (DjVu)</u>	2011-07-07
Ändrad av	<u>1482-P2020/3 (DjVu)</u>	2019-12-05

Kommunspecifika uppgifter

Plannummer
 1811

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

(Uppgifter saknas)

Samfällighetsförening (RiksSök)

(Uppgifter saknas)

Skattetal

(Uppgifter saknas)

Åtgärder

Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
2018-05-08	<u>1482-2018/40 (DjVu)</u>		
Åtgärder:	Avstyckning		

Gäller i fastighet

Karolinen 1 Kungälv
Vallgraven 1 Kungälv
Vassen 1 Kungälv

Avskild mark

(Uppgifter saknas)

2024-06-26 14:19

Fastighetsrapport: KUNGÄLV KAROLINEN 1

Ursprung

Fastighet
Gärdet 1:20 Kungälv

Tomträttsupplåtelse

(Uppgifter saknas)

Tidigare beteckning

(Uppgifter saknas)

Avregistrerad till

(Uppgifter saknas)

Byggnader

(Uppgifter saknas)

Områden

Spatiala områden

Spatial områdestyp	Område	Beskrivning
Prognosområde	0105	Centrum
Planområde	140201398	1482-P193
Kommunområde	1482	KUNGÄLV
Spatialt NYKO 2-siffernivå	01	Kungälv's församling
Spatialt NYKO 4-siffernivå	0105	Centrum
Spatialt NYKO 6-siffernivå	010511	Intendenten
Demografiskt statistikområde	1482C1130	DeSO 1482C1130
Riskgruppsområde	1482C1130	1482C1130
Regionalt statistikområde	1482R004	Kungälv centrala
Tätortsområde	1482TC106	Kungälv
Verksamhetsområde vatten, spillvatten, dagvatten	18	KUNGÄLV
Kommundel	Kommundel Kungälv- 01 07 09	
Stadsdel	Ytterby	
Programområde	Kungälv	
	Program Kungälv's stad	
Skolområde	Skolområde V, C och Ö Kungälv	
Valdistrikt	Skålebräcke-Kongahälla-Trankärr	Kungälv 9
Hemtjänstområde	Västra centrum/Munkegärde	

Fiske

(Uppgifter saknas)

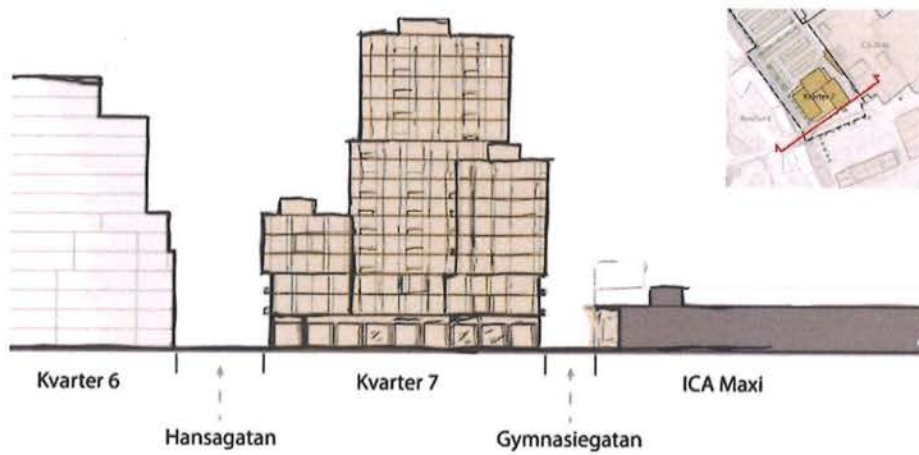
- - - Listan slut - - -

Bilaga 2.12

Gestaltningsförslaget – utdrag ur Detaljplanen

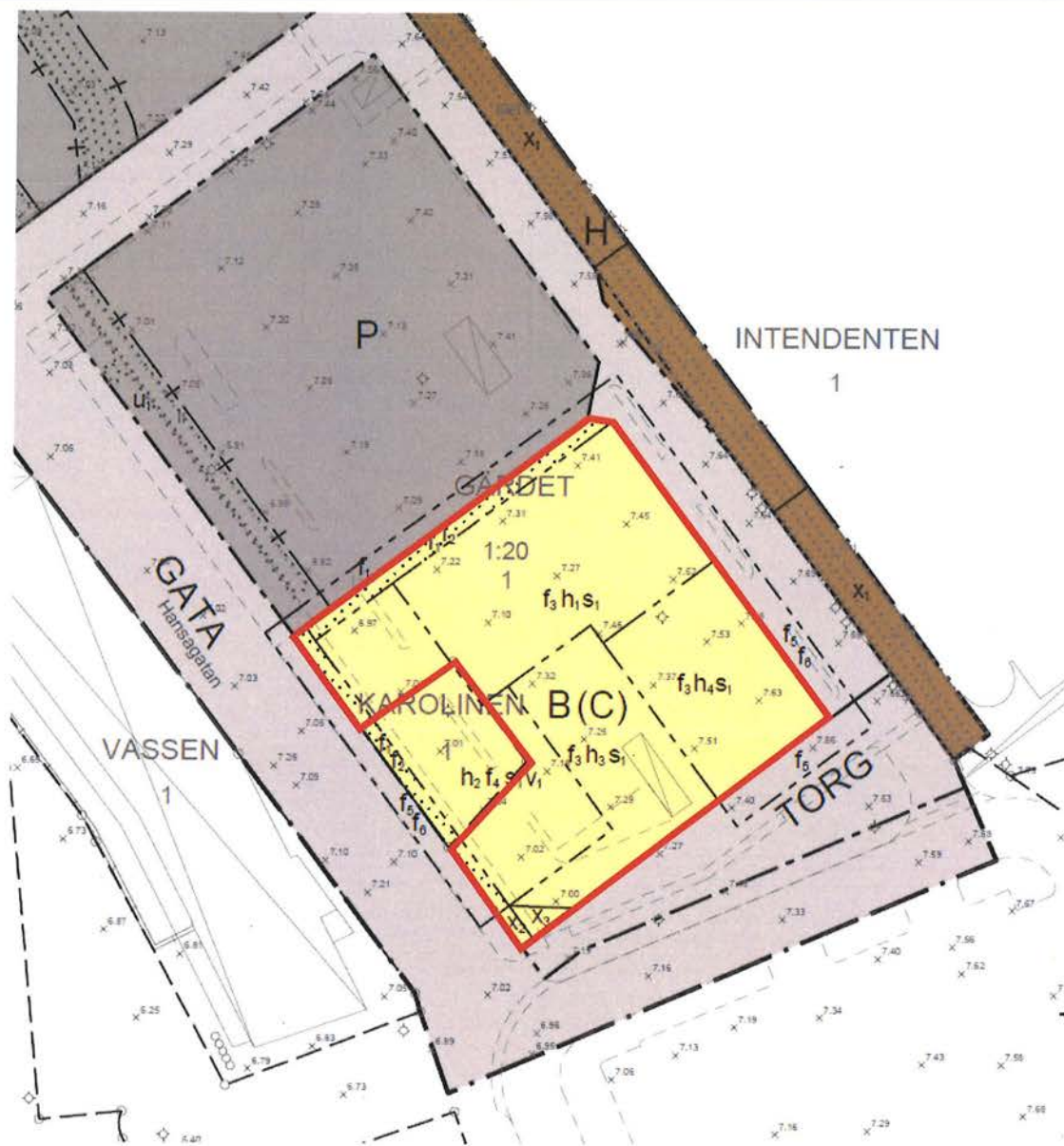


Bild 5. Illustration för planförslaget som visar en möjlig utformning för bebyggelse med max utnyttjad byggrätt. Kvarter 3,6 och 10 som är planlagda/under uppförande illustrerats i vitt väster om Kvarter 7.



Bo

Bilaga 4.1 Området



JS

AVTAL

mellan

Kungälv kommun

och

Kungälv Livs AB

och

Klingson Fastighets AB



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	PARTER	4
2	BAKGRUND	4
3	DETALJPLANEN	6
4	HUVUDAVTALET OCH KLINGSONAVTALEN – VILLKOR	8
5	FÖRUTSÄTTNINGAR	8
6	ÖVRIGT	10
7	VILLKOR	10
8	YTTRANDE ÖVER SAMRÅDSHANDLINGAR FÖR DETALJPLANEN.....	11
9	KOSTNADER	11
10	TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER	11

BILAGEFÖRTECKNING

Bilaga 2.1	Förlikningsavtalet
Bilaga 2.2	Exploateringsavtalet
Bilaga 2.9	Gestaltningförslaget
Bilaga 3.3	Parkeringsförslaget
Bilaga 5.1	Illustrationen
Bilaga 5.2c	Arbetsområde



1 PARTER

- 1.1 Kungälv kommun, 212000-1371, ("**Kommunen**")
- 1.2 Kungälv Livs AB, 556197-6365, ("**Driftsbolaget**");
- 1.3 Klingson Fastighets AB, 559458-7403, ("**Klingson**")

1.1-1.3 benämns härafter gemensamt som "**Parterna**" och var för sig som "**Part**".

2 BAKGRUND

- 2.1 Mellan Kommunen och ICA Fastigheter AB, 556033-8518, ("**ICA**") kom det i februari 2016 respektive i mars 2016 att träffas bifogat förlikningsavtal, **bilaga 2.1** ("**Förlikningsavtalet**").
- 2.2 Som en av flera bilagor till Förlikningsavtalet finns ett exploateringsavtal mellan Kommunen och ICA, **bilaga 2.2** ("**Exploateringsavtalet**").
- 2.3 När Förlikningsavtalet träffades ägde ICA fastigheten Kungälv Intendenten 1 ("**Fastigheten**") vilken är ett centralt moment i Förlikningsavtalet. Fastigheten ägs numera av Delcore Kungälv AB, 559402-3433, ("**Delcore**").
- 2.4 Aktierna i Driftsbolaget ägs till 99,8 % av Klingson Livs AB, 559234-5515.
- 2.5 Klingson Livs AB och Klingson Fastighets AB ägs till lika delar av Sofie Klingberg och Johannes Larson.
- 2.6 Mycket av vad som anges i Förlikningsavtalet, även om partsställningen är Kommunen och ICA, har bärkraft på Driftsbolagets verksamhet som hyresgäst i Fastigheten och där Driftsbolaget bedriver verksamheten under varumärket Maxi ("**Maxi**"). Driftsbolaget nämns också i Förlikningsavtalet och har också undertecknat Förlikningsavtalet.
- 2.7 Kommunen har tagit initiativ till att stänga de alltså öppna delarna av Förlikningsavtalet särskilt som dessa öppna delar på olika sätt utgör hinder och fördröjer Kommunens fortsatta planer avseende Kongahällaområdet varvid Kommunen framhållit vikten av att få till en ny detaljplan och i anledning härav i april 2024 sänd ut samrådshandlingar för kvarter 7 innefattande:
 - a. samrådshandling (=Ärende: KS 2022/0463 2024-03-20);



- b. illustrationsplan;
 - c. planbeskrivning;
 - d. plankarta och undersökning om betydande miljöpåverkan

(a-d gemensamt "**Detaljplanen**").
- 2.8 Området som omfattas av Detaljplanen omnämns nedan som "**Planområdet**".
- 2.9 Av bifogade utdrag från Detaljplanen, **bilaga 2.9**, framgår hur Kommunen på planstadiet tänker sig att kommande byggnation på Planområdet kommer att gestalta sig ("**Gestaltningförslaget**").
- 2.10 Parterna förutsätter att Detaljplanen inte ändras väsentligt men är medvetna om att det tillkommer handlingar i Detaljplanen i form av samrådsredogörelse, granskningshandling, granskningsutlåtande m.fl.
- 2.11 Det antecknas särskilt att enligt Kommunen finns det skrivningar i Förlikningsavtalet som utgör eller kan utgöra hinder för genomförandet av vad som anges i Detaljplanen varför Kommunen initierat "slutlig överenskommelse" med alla involverade parter för att en gång för alla "stänga" öppna delar i Förlikningsavtalet, varvid involverade parter är överens om att det ska upprättats tre olika "ersättningsavtal" där partsställningen i dessa är följande:
 - a. Avtal 1; Kommunen, ICA och Delcore ("**ICA-avtalet**");
 - b. Avtal 2; Kommunen, Driftsbolaget och Klingson ("**Huvudavtalet**", alltså detta avtal); och
 - c. Avtal 3; Kommunen och Klingson ("**Klingsonavtalen**"), vilka är fyra till antalet och som framgår av punkt 2.13 nedan;
- 2.12 Det antecknas särskilt att för Kommunen är det av stor vikt att få till Detaljplanen. Driftsbolaget har för sitt vidkommande meddelat att de ser positivt på att vad som förevarit historiskt en gång för alla avslutas och att fokus ligger på att utveckla området tillsammans.
- 2.13 Det antecknas att Kommunen och Klingson samtidigt med att Huvudavtalet ingås träffat Klingsonavtalen vilka är:
 - a. Köpekontrakt avseende ideell andel av fastigheten Kungälv Karolinen 1;
 - b. Fastighetsregleringsavtal;
 - c. Klyvningsavtal; och
 - d. Optionsavtal.

- 2.14 Klingsonavtalen innebär att Klingson ska bli lagfaren ägare av den 3D-fastighet som ska bildas enligt vad som framgår av Klingsonavtalen och som i markplan ska urholka den fastighet som ska bildas på byggrätten på kvarter 7 (**"3D-fastigheten"**).
- 2.15 Det antecknas att i Klyvningsavtalen finns en mer utförligt beskrivning av 3D-fastigheten, d.v.s. vad som ska gälla såvitt avser framtida areal, layout, höjder m m avseende 3D-fastigheten när byggnaden som ska uppföras detaljprojekterats.
- 2.16 Sedan Förlikningsavtalet undertecknades fram till dags dato (**"Förhandlingstiden"**) har Kommunen fört separata diskussioner, med ICA och Delcore å ena sidan och med Driftsbolaget och Klingson å andra sidan, om hur och när de i Förlikningsavtalet ännu ej genomförda delarna antingen ska genomföras eller justeras, allt för att anpassas till det som har bärkraft för respektive part.
- 2.17 En stor del av vad som avhandlats under slutet av Förhandlingstiden avser frågor om det som i punkt 2 i Förlikningsavtalet omnämns som **"Markparkeringsplatserna"**. Hantering av dessa i kommande detaljplan har enligt Driftsbolaget en avgörande betydelse på Driftsbolagets verksamhet varför Parterna i samförstånd aktivt ska arbeta för att antalet markparkeringar maximeras då behovet hela tiden ökar och ökat betydligt jämfört med det uppskattade behov som anges i Förlikningsavtalet, vilka angivna tal idag inte räcker till.
- 2.18 Genom att Driftsbolaget indirekt är part i Förlikningsavtalet och i flera olika avseende är sakägare såvitt avser vad som ska ske på Planområdet har Parterna träffat detta avtal (**"Huvudavtalet"**).

3 DETALJPLANEN

- 3.1 Det antecknas att Kommunen både i tidigare markanvisningstävling och efterföljande markanvisningsavtal gentemot bostadsutvecklare varit tydlig med att Förlikningsavtalet och Exploateringsavtalet gäller fram till dess att nya avtal ersatt Förlikningsavtalet och Exploateringsavtalet.
- 3.2 Parterna har diskuterat Gestaltningförslaget och Detaljplanen men även diskuterat frågor som avser Delcores ombyggnation av Fastigheten för Driftsbolagets verksamhet vilket bland annat omfattar byggnation av en ny entré till Driftsbolagets Maxibutik.

3.3 Av bifogat förslag, **bilaga 3.3 ("Parkeringsförslaget")** framgår hur Kommunen tänker sig att ombyggnation av Planområdet som omfattar markparkeringarna ("**Parkeringsområdet**") ska ske. Kommunen har i ICA-avtalet reglerat att Delcore ska erhålla officialservitut för Parkeringsområdet som avser parkeringarna vilka Driftsbolaget så länge de bedriver verksamhet på Fastigheten ska äga rätt att disponera för sin verksamhet genom avtal med Delcore.

3.4 Det antecknas att Driftsbolaget i förhållande till Kommunen under Förhandlingstiden varit tydlig med:

- a. **att** Gestaltningförslaget försämrar Driftsbolagets verksamhet, och särskilt i beaktande av vad Kommunen har att uppfylla och vad Kommunen garanterat i Förlikningsavtalet i förhållande till ICA och därmed också i förhållande till Driftsbolaget;
- b. **att** byggnation på byggrätten på Kvarter 7 i enlighet med Gestaltningförslaget innebär färre parkeringsplatser med både verklig och upplevd minskad tillgänglighet till Maxi;
- c. **att** avståndet mellan entrén till Maxi och parkeringsplatserna på Planområdet blir längre;
- d. **att** det blir fler icke-Maxi-kunder som använder parkeringsplatserna på Planområdet;
- e. **att** den byggnad som Kommunen enligt Gestaltningförslaget planerar ska få uppföras på Planområdet kommer bland annat, men inte begränsat till, innebära mer belastning på och mindre tillgänglighet till befintlig parkering och med betydligt mer skugga över Fastigheten då byggnaden kommer att bli mycket högre än vad som medgavs i Förlikningsavtalet;
- f. **att** ICA/Delcore för Driftsbolagets verksamhet ska ha skylträtt runt den nya entrén som ska byggas,

(a – f gemensamt "**Driftsbolagets synpunkter**").

3.5 Kommunen har uppgivit att de förstår Driftsbolagets synpunkter vilket resulterat i att Parterna träffar Huvudavtalet och ICA-avtalet med dess överenskomna lösningar.

4 HUVUDAVTALET OCH KLINGSONAVTALEN – VILLKOR

- 4.1 Parterna är överens om att utöver att ingå Huvudavtalet ska Kommunen och Klingson ingå Klingsonavtalen vilka ska antas av Kommunen.
- 4.2 Med "antas" innebär att Huvudavtalet och Klingsonavtalen samtidigt ska godkännas och vinna laga kraft. Sker inte det senast den 15 november 2024 är per automatik, om inte nytt skriftligt avtal är träffat, varken Huvudavtalet eller Klingsonavtalen gällande och Förlikningsavtalet och Exploateringsavtalets villkor fortsätter att gälla.
- 4.3 Huvudavtalet och Klingsonavtalens giltighet är också villkorat av att Kommunen, genom beslut som vinner lagakraft senast 15 november 2024, ingår ICA-avtalet med Delcore som på ett tydligt sätt hanterar alla de rättigheter för Driftsbolaget som omnämns i Huvudavtalet.
- 4.4 Om villkoret angivet i punkt 4.3 inte uppfylls är Huvudavtalet och Klingsonavtalen en nullitet, och detta trots att Huvudavtalet och Klingsonavtalen är undertecknade och har vunnit laga kraft.
- 4.5 Oavsett det faktum att Huvudavtalet och Klingsonavtalen antas och vinner laga kraft eller ej är Parterna medvetna om och accepterar att Huvudavtalets och Klingsonavtalens giltighet är beroende av att Detaljplanen antas och vinner laga kraft senast den 31 december 2026. Om så ej sker är, utan att någon part har ersättningsskyldighet till den andra parten, såväl Huvudavtalet som Klingsonavtalen en nullitet.
- 4.6 För det fall Huvudavtalet och Klingsonavtalen blir en nullitet fortsätter Förlikningsavtalet med bilagor att gälla på oförändrade villkor.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR

- 5.1 Det antecknas att Driftsbolaget uppgivit, vilket Kommunen accepterat, att det i ICA-avtalet bland annat, men inte begränsat till, ska omnämnas att Delcore som lagfaren ägare av Fastigheten med stöd av Detaljplanen via avtal om fastighetsreglering ska tillföras det markområde som behövs för att det ska vara möjligt att bygga en ny entré till Driftsbolagets verksamhetslokal på det sätt som illustreras på **bilaga 5.1 ("Illustrationen")**;
- 5.2 Det antecknas:
- a. **att** Parterna diskuterat att när Kommunen ska teckna bindande köpekontrakt med köpare av byggrätten på kvarter 7 (d.v.s. den

del som är ovanför 3D-fastigheten) eller om Kommunen i egen regi blir byggherre, (nedan definierad som "**Kvarter 7-intressenten**") ska det, bland annat men inte begränsat till, omnämnas/regleras, med bundenhet för den som kommer i Kvarter 7-intressentens ställe;

- b. **att** Kvarter 7-intressenten förbinder sig tillse Driftsbolaget under byggtiden tillförsäkras god, tydlig och synlig tillgänglighet och framkomlighet till Driftsbolagets verksamhetslokal samt att befintlig skyltning inte skymms mer än nödvändigt för entreprenadens genomförande;
- c. **att** Kvarter 7-intressenten inte får använda Planområdet för uppställning av maskiner, bodar, yrkesfordon eller entreprenörens anställdas privata fordon och annat utan detta måste uppställas/etableras på plats som inte stör Driftsbolagets verksamhet, med undantag för tillfälligt nyttjanderättsområde beskrivet och illustrerat i **bilaga 5.2c** För undvikande av missförstånd antecknas det särskilt att det endast är tillåtet med "Personbil klass 1" på Parkeringsområdet;
- d. **att** Kommunen till Delcore ska upplåta rätt att under förutsättning att vederbörligt tillstånd erhålles från berörd myndighet själva eller genom Driftsbolagets försorg, hantera parkeringsövervakningen på Parkeringsområdet genom exempelvis montering av fasta kameror på Parkeringsområdet under såväl byggtiden men även sedan samtliga entreprenadarbeten är avslutade;
- e. **att** Kvarter 7-intressenten, på sätt som beskrivs i **bilaga 5.2c** ska tillse att det uppsättes rejält plank med tätspikade brädor runt större delen av byggrättsområdet vilket plank ska finnas kvar under hela entreprenadtiden;
- f. **att** den byggnad som Kvarter 7-intressenten tillsammans med Klingson ska uppföra på byggrätten på kvarter 7, där 3D-fastigheten ska utgöra del av första våningen på byggrätten, ska en eventuell entré på norra sidan av byggnaden (om sådan överhuvudtaget måste finnas) vara relativt oansenlig och där huvudentré till den byggnad som Kvarter 7-intressenten ska uppföra ska vara från evenemangstorget;
- g. **att** vid byggnation ska Detaljplanens villkor följas och Kvarter 7-intressenten ska löpande diskutera utformningen av byggnaden

och skriftligen vara överens med Klingson, särskilt då 3D-fastigheten är del av kommande byggnad; samt

- h. **att** Kommunen endast ska kunna godkänna att det görs avsteg från en mindre betydelsefull skrivning i Detaljplanen.

5.3 Med ändring av, och i vissa fall förtydligande av, vad som anges i Förlikningsavtalet antecknas det att Kommunen som lagfaren ägare av fastigheten Kungälv Intendenten 4, vilket avser parkeringshuset "Tre Kungar", genom underskrift på Huvudavtalet och under förutsättning att vederbörligt tillstånd erhålles från berörd myndighet garanterar Driftsbolaget:

- a. **att**, utöver de skyltar som idag finns uppsatta på parkeringshuset med varumärket "Maxi" också att skyltar får sättas upp på den norra fasaden av parkeringshuset närmast McDonalds; samt
- b. **att** erhålla rätt sätta upp stortavlor inne i parkeringshusets plan 0 och 1;

6 ÖVRIGT

6.1 Under planprocessen för Detaljplanen ska Kommunen, ICA, Delcore och Driftsbolaget tillsammans och i vissa fall enbart Kommunen och Driftsbolaget:

- a. förutsättningslöst utreda möjligheterna att använda överskottseenergi från Driftsbolagets verksamhet för att på ett eller annat sätt, helt eller delvis, "försörja" byggrätten på kvarter 7;
- b. tillse att Detaljplanen medger att det säkerställs en yta för kundvagnsgarage utanför södra entrén till Driftbolagets lokal; samt
- c. tillse att Detaljplanen medger möjlighet för pantbil att angöra nära pantrumsdörren vid södra entrén till Driftsbolaget, varvid det antecknas att avståndet får vara max 20 meter.

7 VILLKOR

7.1 Om, oavsett skäl, Lantmäteriet meddelar att Huvudavtalet och/eller Klingsonavtalen helt eller delvis inte kan genomföras ska Parterna i bästa samförstånd lösa den uppkomna situationen med nytt avtal/nya avtal som hanterar bristen i syfte att åstadkomma de avsedda ändamålen.

8 YTTRANDE ÖVER SAMRÅDSHANDLINGAR FÖR DETALJ-PLANEN

- 8.1 Det antecknas särskilt att Parterna är medvetna om att tiden att yttra sig över samrådshandlingarna gick ut den 3 maj 2024, vilket innebär att tidpunkt för Kommunens beslut om Huvudavtalet och Klingsonavtalen inte låg i fas med när Driftsbolaget hade att yttra sig över förslaget på Detaljplanen.
- 8.2 Med beaktande av vad som anges i punkt 8.1 är Kommunen medveten om att Driftsbolaget i "löst svepande ordalag" har yttrat sig över de samrådshandlingar som tillställts Driftsbolaget, allt för att inte försätta möjligheter att senare kunna utveckla synpunkter över planförslaget om Huvudavtalet och Klingsonavtalen inte antas och vinner laga kraft.

9 KOSTNADER

- 9.1 Vardera Part ska stå sina egna kostnader i samband med framtagandet av Huvudavtalet inklusive Klingsonavtalen.

10 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

- 10.1 Svensk lag ska tillämpas på Huvudavtalet.
- 10.2 Eventuell tvist ska avgöras av allmän domstol med Göteborgs tingsrätt som forum i första instans.

Huvudavtalet har upprättats i tre (3) exemplar varav Parterna tagit varsitt.

Kungälv den 2024
Kungälv kommun

Miguel Odhner

Haleh Lindqvist

Kungälv den 9/8 2024
Kungälv Livs AB
Klingson Fastighets AB



Sofie Klingberg



Johannes Larson

Bilaga 2.1 - Förlikningsavtalet

Mellan
ICA Fastigheter Sverige AB, 556033-8518, ("**ICA**")

och

Kungälv kommun, 212000-1371, ("**Kommunen**"),
träffas härmed följande

FÖRLIKNINGSAVTAL

1. BAKGRUND

1.1

Genom ett köpekontrakt av den 22 maj 1979 överlät Kommunen till ICA, den del av Kommunens fastighet som idag är Kungälv Intendenten 1 ("**Fastigheten**").

1.2

Genom köpekontraktet och ett 1997 träffat exploateringsavtal kom Kommunen tillse att ICA kom att erhålla dispositionsrätten till parkeringsplatser. Senare har det blivit diskussion mellan Kommunen och ICA huruvida det totalt var frågan om 438 parkeringsplatser som ICA hävdar eller om det, som Kommunen hävdar, är frågan om 376 parkeringsplatser. Oavsett om ICAs disposition av parkeringsplatser omfattar 438 parkeringsplatser eller omfattar 376 parkeringsplatser är Kommunen och ICA överens om att dessa parkeringsplatser (gemensamt "**Parkeringsplatserna**") idag är belägna inom det område som är markerat med gul färg och rosa färg på bifogade karta, **bilaga 1 ("Området")**.

1.3

Den genomförda exploateringen av Fastigheten kom efter en tid att leda till ytterligare ökat behov av parkeringsplatser kring Fastigheten. Kommunen och Kungälv Livs AB träffade då avtal om en tillfällig nyttjanderätt för Kungälv Livs AB att för parkeringsändamål nyttja den del av fastigheten Kungälv Gärdet 1:1 som är belägen norr om Fastigheten.

1.4

Under 2008 började Kommunen arbeta med ett nytt planprogram för hela Kongahälla. Av planprogrammet framgick att Kommunen lade ut byggrätter för bostäder på Området, vilket enligt ICAs uppfattning omfattades av ICAs dispositionsrätt för parkeringsplatser och som enligt ICAs uppfattning inte fick tas i anspråk till annat än parkeringar. Kommunen å sin sida hävdade att Kommunen hade rätt att planlägga Området för bostäder om Kommunen samtidigt anvisade ICA annan mark för Parkeringsplatserna.

1.5

ICA och Kommunen kom inte överens om huruvida Kommunen hade rätt eller huruvida ICA hade rätt såvitt avser dispositionsrätten till Området. ICA överklagade Kommunens plan och ICA kom dessutom att väcka fastställsetalan vid Göteborgs tingsrätt mot Kommunen. Tvisten i tingsrätten gällde ICAs yrkande om att Parkeringsplatserna var friköpta och inte fick flyttas mot Kommunens bestridande att Kommunen hade rätt att flytta Parkeringsplatserna till annat område.

1.6

ICAs väckta fastställsetalan kom att avgöras av Göteborgs tingsrätt genom en dom den 6 december 2012. Genom domen kom tingsrätten i sitt domslut att ange att tingsrätten ogillade ICAs talan och angav samtidigt att tingsrätten avvisade den av Kommunen åberopade omständigheten att nyttjanderätterna enligt 1979 års köpeavtal och 1997 års exploateringsavtal har upphört.

1.7

Tvisten om nya detaljplaner för Kongahälla avgjordes av Mark-och Miljööverdomstolen ("MÖD") genom en dom den 5 december 2013. Genom domen kom MÖD i sitt domslut ange att MÖD ändrade MMDs dom i den delen den avser detaljplan för Kongahälla Västra och angav vidare att MÖD fastställde MMDs dom såvitt avser Kongahälla Södra av innebörd att Kommunens beslut om ny detaljplan för Kongahälla Västra från den 7 juli 2011 skulle få genomföras och att Kommunens förslag på ny detaljplan för Kongahälla Södra inte skulle få genomföras.

1.8

ICA har till Hovrätten för Västra Sverige överklagat tingsrättens dom och yrkat att hovrätten, med ändring av tingsrättens dom, bifaller ICAs fastställsetalan. Hovrättens mål har målnr T 1087/13 ("Hovrättsmålet").

1.9

Kommunen har uppgivit att det för Kommunen är angeläget att inom rimlig tid genomföra hela utbyggnaden av Kongahälla på ett sätt att Kongahälla utvecklas till en levande stadsdel. Detta innebär bland annat en tydlig kvarterstruktur och att synliga markparkeringsplatser så långt som möjligt tas bort.

ICA har uppgivit att det för ICA är angeläget att deras verksamhet får förutsättningar att leva vidare och utvecklas i den nya stadsmiljön och att deras kunder inom ramen för detta får så bra parkeringsmöjligheter som möjligt. ICA har också uppgivit att de har ett stort behov av fler parkeringsplatser än de har idag.

Även om Kommunen och ICA på sätt som framgår;

- av domen från MÖD,
- av domen från tingsrätten,
- av i skriftväxlingen i Hovrättsmålet,

är oeniga på många punkter föreligger nu enighet på vilka villkor Kommunen och ICA i förhållande till varandra ska fullgöra de åtaganden som kommer att fastställas i

kommande detaljplan för Kongahälla Östra, och där plankartan och illustrationskartan från den detaljplanen bifogas, **bilaga 2a – 2b**, ("**Detaljplanen**").

Efter dessa förhandlingar är Kommunen och ICA nu överens om detta förlikningsavtal ("**Avtalet**").

2.

Kommunen och ICA är genom denna förlikning överens om:

1. att Kommunen ska, sedan Detaljplanen vunnit laga kraft, bygga ett nytt parkeringshus på den plats som framgår av bifogade karta, **bilaga 3 ("Parkeringshuset")**, där målsättningen är att byggnation av Parkeringshuset ska påbörjas snarast efter att Detaljplanen vunnit laga kraft, dock senast två (2) månader efter det att den nya McDonalds-restaurangen tagits i bruk, och att slutbesked erhålls senast inom arton (18) månader efter det att entreprenadarbetena avseende Parkeringshuset påbörjades, varmed med påbörjande avses när startbesked erhållits,
2. att Kommunen och ICA i samråd ska ta fram och bli överens om illustration, layout, budget m.m. med utförande i princip enligt tre preliminära skisser daterade 2015-08-13, **bilaga 4 a-c ("Skisser Parkeringshuset")**, såvitt avser Parkeringshuset,
3. att Parterna gemensamt ska ansöka om fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten så att marken, som ägs av Kommunen respektive av ICA där Kommunen ska bygga Parkeringshuset, avskiljs såsom egen fastighet,
4. att Parkeringshuset ska byggas med tre eller fyra (3 eller 4) plan inklusive markplan,
5. att om Parkeringshuset byggs i tre plan ska det konstruktionsmässigt vara förbättrat för att kunna byggas till fyra plan,
6. att Parkeringshusets första och andra plan (plan 1 - 2) genom officialservitut ska upplåtas till ICA av innebörd att Fastigheten ska vara härskande fastighet såvitt avser de två första planen i Parkeringshuset och Kommunens fastighet ska vara Tjänande fastighet, ("**Officialservitutet**"),
7. att syftet med de parkeringsplatser som ICA ska upplåta på plan 1 och 2 är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar, med undantag av att personal anställd hos Kungälv Livs AB ska äga rätt att efter att de erhållit parkeringskort kunna parkera längre tid än två (2) timmar, och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir,
8. att ICA äger rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar parkeringsplatserna på plan 1 och plan 2 längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas,

[Handwritten signatures and initials]

9. att ICA inte äger rätt att utestänga någon från att under ovan angivna villkor parkera i Parkeringshuset,
10. att Kommunen på plats som framgår av planillustrationen inklusive på plats på mark under byggnad på kvarter 7, **bilaga 5**, ska anlägga markparkeringsplatser ("**Markparkeringsplatserna**"),
11. att Fastigheten alltid ska äga rätt att totalt disponera ca 573 parkeringsplatser ("**Fastighetens parkeringsbehov**") fördelade med ca 410 – 420 parkeringsplatser i Parkeringshusets plan 1 -2 och resterande på Markparkeringsplatserna,
12. att syftet med Markparkeringsplatserna är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir,
13. att syftet med parkeringsplatserna på Evenemangstorget söder om kvarter 7 är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir,
14. att Markparkeringsplatserna ska ingå i en gemensamhetsanläggning ("**GA**") som ska förvaltas av en samfällighetsförening,
15. att samfällighetsföreningen ska äga rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar Markparkeringsplatserna längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas,
16. att Kommunen ska äga rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar parkeringen på Evenemangstorget längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas,
17. att Kommunen ska ansöka om förrättning avseende GA,
18. att Kommunen ska tillse att det i plan- och genomförandebeskrivningen tydligt anges;
 - att Fastighetens parkeringsbehov tillgodoses genom att Kommunen upplåter plan 1 och 2 i Parkeringshuset och Markparkeringarna,
 - att påbörjande av byggnation av kvarter 3, 6, 7 och 10 inte kommer att ske för rän slutbesked utfärdats för Parkeringshuset, såvida detta inte beror på ICAs beslut enligt punkt 4, sista stycket,
19. att ICA för Officialservitutet till Kommunen ska utge en engångsersättning som beräknas enligt bifogade beräkningsmodell, **bilaga 6** ("**Ersättningen**")
20. att Kommunen och ICA ska vara överens om budget för Parkeringshuset respektive budget för att flytta McDonalds till en ny restaurangbyggnad inklusive riv-



ningen av McDonalds befintliga byggnad innan Kommunen respektive McDonalds tecknar exploateringsavtal och entreprenadavtal för Parkeringshuset och McDonalds nya restaurangbyggnad,

21. att det ska bildas en gemensamhetsanläggning som genom delägarförvaltning på det sätt och med den gränsdragning som beskrivs i bifogade avtal om delägarförvaltning, **bilaga 7, ("Förvaltningsavtalet")** ska ansvara för drift, underhåll och ändring av Parkeringshuset,
 22. att det ska bildas en samfällighetsförening som ska ansvara för drift, underhåll och ändring av Markparkeringsplatserna,
 23. att sedan Kommunen uppfört Parkeringshuset, ICA tagit Officialservitutet i anspråk och gemensamhetsanläggningen enligt punkt 2.21 bildats, ska ansvar för drift, underhåll och ändring av Parkeringshuset i huvudsak fördelas mellan Kommunen och ICA enligt Förvaltningsavtalet,
 24. att sedan Kommunen uppfört Markparkeringsplatserna och ICA erhållit Markparkeringarna på sätt som anges ovan ska ansvar för drift, underhåll och ändring av Markparkeringsplatserna fördelas mellan berörda fastigheter Intendenten 1, Intendenten 2 och 3 samt Gärdet 1:22, utifrån fördelning av antalet parkeringsplatser inom området som omfattas av Markparkeringsplatserna enligt **bilaga 8, ("Parkeringsutredningen")**,
 25. att träffa bifogade exploateringsavtal, **bilaga 9 ("Exploateringsavtalet")**,
 26. att den enda ersättning som ICA ska utge till Kommunen är Ersättningen med undantag för vad som anges i Avtalet eller i Exploateringsavtalet,
 27. att ICA ska utge Ersättningen till Kommunen efter det att slutbesked utfärdats för Parkeringshuset mot faktura från Kommunen med betalningsvillkor 30 dagar,
 28. att ICA äger disponera plan 1 och plan 2 i Parkeringshuset även om Lantmäteriet vid detta tillfälle inte bildat Officialservitutet, såvida övriga villkor enligt Avtalet rörande Parkeringshuset är uppfyllda, samt
 29. att ICA inte ska begära ersättning för eventuell planskada.
3.
Kommunen garanterar;
- a. att det i plan- och genomförandebeskrivningen tydligt anges att Fastighetens parkeringsbehov tillgodoses genom att Kommunen upplåter plan 1 och 2 i Parkeringshuset och Markparkeringarna,

- b. att Parkeringshuset ska vara klart att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, ca tjugofyra (24) månader efter att den nya McDonalds-restaurangen tagits i bruk, samt
- c. att ICA genom Officialservitutet och GA erhåller det antal parkeringsplatser som omfattas av Fastighetens parkeringsbehov.

Om Kommunen inte fullföljer sina åtaganden enligt ovan, beroende på Kommunens beslut, äger Kommunen ingen rätt att ta Området i anspråk för byggande av kvarter 3, 6, 7 och 10 och ICA äger rätt att fortsatt nyttja Området för parkering, varvid Kommunen och ICA ska uppta diskussion om vilken avgift och vilka villkor som ska gälla.

Om Kommunen, beroende på ICAs beslut, inte har möjlighet att fullfölja sina åtaganden enligt ovan, äger Kommunen dock rätt att ta Området i anspråk för byggande av kvarter 3, 6, 7 och 10.

4.

ICA garanterar;

- a. att ICA till Kommunen ska utge Ersättningen,
- b. att ICA ska träffa Officialservitutet,
- c. att ICA ska träffa Förvaltningsavtalet,
- d. att ICA ska bygga två nya entréer, skärmtak m.m. för Handelsanläggningen, varav den norra delen ska vara klara att tas i bruk, d.v.s. interimistiskt slutbesked utfärdat, samtidigt som Parkeringshuset är klart att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, samt
- e. att ny entré, skärmtak m.m. i den södra delen av Handelsanläggningen, ska vara klara att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, ca tre (3) månader efter motsvarande för den norra delen.

Om ICA inte fullföljer sina åtaganden enligt punkter 4 a-d ovan, beroende på ICAs beslut, äger ICA ingen rätt att ha tillträde till Parkeringshuset och Kommunen har rätt att ta Området i anspråk för byggnation av kvarter 3, 6, 7 och 10.

5.

Kommunen och ICA är överens om:

- a. att fram till dess att Kommunen genom byggnation av Parkeringshuset och genom byggnation av Markparkeringarna färdigställt de parkeringsplatser som omfattas av Fastighetens parkeringsbehov äger ICA, för kundparkering och i mån av plats även för Kungälv Livs ABs personal, tillsammans med övriga berörda fastighetsägare disponera parkeringsplatser inom Kongahälla Östra, som framgår

h5 all
S
R

av bifogade Prognos över projektets påverkan på parkeringsplatser vid ICA med flera, **bilaga 10 ("Skedesbilder parkering")**,

- b. att ICA äger rätt att utan ersättning disponera i punkt 5 a omnämnda markparkeringar inom Kongahälla östra fram till dess Markparkeringarna är färdiga att tas i bruk, dock längst till den 31 januari 2020, varefter Kommunen och ICA ska uppta diskussion om vilken avgift det ska vara fram till dess att Markparkeringarna är färdiga att tas i bruk,
- c. att, under tiden som Kommunen genomför utbyggnaden inom Kongahälla östra, Kommunen tillsammans med ICA och övriga berörda fastighetsägare ska verka för att personalparkeringar, som inte kan lösas inom Kongahälla östra enligt ovan punkt 5 a och b, löses utanför Kongahälla östra, samt
- d. att ICA inte har rätt att begära ersättning för intrång och störningar så länge som genomförandet av utbyggnaden inom Kongahälla östra ligger inom ramen för bilaga 10, Skedesbilder parkering.

6.

Enligt punkt 2.19 ovan ska ICA utge Ersättningen till Kommunen. Parterna är överens om hur lagstadgad mervärdesskatt ska hanteras. Ifall Skatteverket eller Skattnämnden efter prövning kommer till en annan slutsats och kostnad för mervärdesskatt, genom beslut från Skatteverket, uppstår hos någon av Parterna, är Parterna överens om att tillsammans pröva andra lösningar för upplåtelsen av parkeringsplatserna i Parkeringshuset. Under tiden som denna prövning pågår har ingendera parten rätt att ställa krav på den andra parten för ekonomisk ersättning med hänvisning till Avtalet.

7.

Denna förlikning med bilagor omfattar allt som mellan Parterna varit föremål för diskussion i målet i MÖD, i i tingsrätten, i Hovrättsmålet och i de diskussioner som förevarit mellan Parterna sedan domen i tingsrätten och domen i MÖD.

8.

Ingen av Parterna har något krav på den andre parten sedan respektive part fullgjort sina åtaganden i Avtalet.

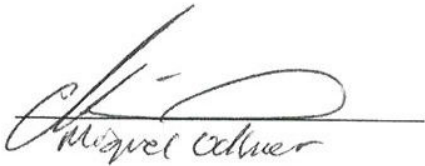


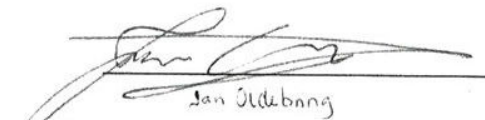
9.

Genom underskrift av Avtalet bekräftar vi att Avtalet ska stadfästas genom dom och vardera part ska svara för sina rättegångskostnader.

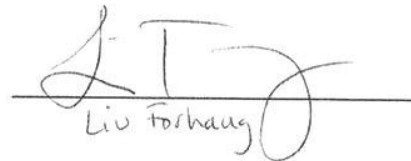
Kungälv den 2/3 2016
Kungälv kommun

Västerås den 18/2 2016
ICA Fastigheter Sverige AB


Mikael Cedner


Jan Oldeborg


Björn Lööf


Liv Forhaug

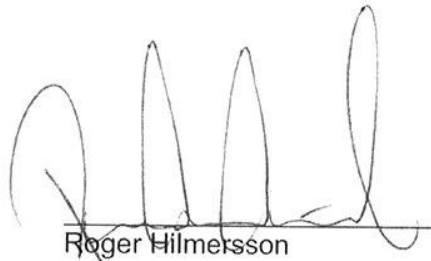
Bilagor:

Bilaga 1	Området
Bilaga 2 a-b	Detaljplanen
Bilaga 3	Parkeringshuset
Bilaga 4 a-c	Skisser Parkeringshuset
Bilaga 5	Markparkeringsplatserna
Bilaga 6	Ersättningen
Bilaga 7	Förvaltningsavtalet
Bilaga 8	Parkeringsutredningen
Bilaga 9	Exploateringsavtalet
Bilaga 10	Skedesbilder parkering

Vi har tagit del av ovanstående och har såvitt avser formuleringar i punkt 5 a-d inget att erinra däremot.

Kungälv den 2016.
Kungälv Livs AB


Kent Björk


Roger Hilmersson





e-REGISTRERINGSBEVIS

AKTIEBOLAG

Organisationsnummer	
556033-8518	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
1935-02-13	2004-11-30
Dokumentet skapat	Sida
2016-02-19 16:38	1 (3)

Org.nummer:

556033-8518

Firma:

ICA Fastigheter Sverige Aktiebolag

Adress:

721 84 VÄSTERÅS

Säte:

Västmanlands län, Västerås kommun

Registreringslän:

Anmärkning:

Detta är ett privat aktiebolag.

BILDAT DATUM

1934-12-17

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital.....: 10.000.000 SEK

Lägst: 10.000.000 SEK

Högst: 40.000.000 SEK

Antal aktier.....: 20.000

Lägst: 20.000

Högst: 80.000

FÖRDELNING AV UTGIVNA AKTIER

Aktieslag: PREF

Antal.....: 0

Röstvärde: 1/10

Aktieslag: STAM

Antal.....: 20.000

Röstvärde: 1

Aktier ska kunna ges ut i två slag: stamaktier och preferensaktier. Stamaktier får ges ut till ett antal motsvarande det högsta antal aktier som kan ges ut enligt denna bolagsordning. Preferensaktier får ges ut till ett antal som vid var tid motsvarar högst 33 procent av totalt antal aktier.

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

700511-0221 Boberg, Lena Therese, Bockstigen 3, 183 57 TÄBY

STYRELSELEDAMÖTER

700110-4616 Anderson, Hans Peter, Spelmansvägen 6 B, 192 51 SOLLENTUNA



e-REGISTRERINGSBEVIS AKTIEBOLAG

Organisationsnummer 556033-8518	
Objektets registreringsdatum 1935-02-13	Nuvarande firmas registreringsdatum 2004-11-30
Dokumentet skapat 2016-02-19 16:38	Sida 2 (3)

530316-8552 Burman, Sven Göran Daniel, Väntvägen 13, 913 42 OBBOLA
TYP: Arbetstagarrepresentant

700730-4863 Isaksson Forhaug, Liv Eva Violet, Riddarvägen 42,
181 32 LIDINGÖ

650427-4892 Johansson, Björn Ragnar Lennart, Helgonagatan 55,
442 41 KUNGÄLV
TYP: Arbetstagarrepresentant

610118-0112 Oldebring, Jan Owe Bengt, Tallhöjdsvägen 6 B,
152 41 SÖDERTÄLJE

STYRELSESUPPLEANTER

780622-6978 Hietala, Pär Anders Fredrik, Holmstens väg 1,
725 96 VÄSTERÅS
TYP: Arbetstagarrepresentant

791210-0695 Khan, Muzaffar Shahri Ahmad, Görarpsvägen 161,
255 92 HELSINGBORG
TYP: Arbetstagarrepresentant

EXTERN VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

650427-4074 Johansson, Johan Tommie Michael, Arosvägen 24,
722 17 VÄSTERÅS

REVISOR(ER)

556053-5873 Ernst & Young Aktiebolag, Box 7850, 103 99 STOCKHOLM
Representeras av: 711024-0251

HUVUDANSVARIG REVISOR

711024-0251 Hävrén, Conny Fredric, Byleslingan 18, 186 52 VALLENTUNA

FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
Boberg, Lena Therese
Isaksson Forhaug, Liv Eva Violet
Oldebring, Jan Owe Bengt

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman
beträffande löpande förvaltningsåtgärder

VAKANS

Då styrelsen ska bestå av 5 ledamöter och 0 suppleanter är
styrelsen inte fulltalig.

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter
med högst 7 suppleanter.

BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2013-12-05



e-REGISTRERINGSBEVIS AKTIEBOLAG

Organisationsnummer 556033-8518	
Objektets registreringsdatum 1935-02-13	Nuvarande firmas registreringsdatum 2004-11-30
Dokumentet skapat 2016-02-19 16:38	Sida 3 (3)

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN

Hembudsförbehåll

Avstämningsförbehåll, gäller från och med 2013-11-20
Bolagsordningen innehåller förbehåll om minskning av
aktiekapitalet.

VERKSAMHET

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att direkt
eller indirekt förvärva, uppföra, äga och förvalta fast egendom
samt förvärva och förvalta värdepapper och hyresrätter och driva
därmed förenlig verksamhet.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

KALLELSE

Kallelse sker genom brev.

FIRMAHISTORIK

1990-04-24 ICA Fastighets Aktiebolag
1935-02-13 Hakonbolaget Aktiebolag

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se

Bilaga 2.2 - Exploateringsavtalet

EXPLOATERINGSAVTAL

mellan

KUNGÄLVS KOMMUN

och

ICA FASTIGHETER SVERIGE AB

1
UK
70

Mellan
ICA Fastigheter Sverige AB, 556033-8518, ("**ICA**") c/o ICA Fastigheter AB,

och

Kungälv kommun, 212000-1371, ("**Kommunen**"), 442 81 Kungälv,
träffas härmed följande

EXPLOATERINGSAVTAL

A. BAKGRUND

A 1.

ICA och Kommunen kallas nedan gemensamt för "**Parterna**".

A 2.

Förslag till detaljplan för östra delområdet av Kongahälla ("**Kongahälla Östra**"), och där plankartan och illustrationskartan från den detaljplanen bifogas, **bilaga A2 a-b** ("**Detaljplanen**") har varit på utställning och kommer att tas upp för beslut om antagande, om inget oförutsett inträffar, i kommunfullmäktige i Kungälv senast den 1 juni 2016.

A 3.

Syftet med Detaljplanen är att möjliggöra fortsatt utveckling av Kungälvs nya centrala stadsdel Kongahälla som är belägen mellan E6 i väster och Uddevallavägen i öster ("**Kongahälla**"). Detaljplanen innebär en förtätning av och komplettering till befintligt handelsområde, med bostäder, verksamheter, offentliga gator och torg samt parkeeringshus.

A 4.

Den föreslagna stadsstrukturen innebär att Kongahälla utvecklas som en förlängning av den befintliga bebyggelsen i Kungälvs centrum. Kongahälla Östra är också en viktig del för att sammankoppla den västra delen (som vann laga kraft 2013-12-05) av Kongahälla med befintlig stadskärna i Kungälv.

A 5.

ICA äger fastigheten Kungälv Intendenten 1 ("**Fastigheten**") och som innehåller en anläggning för handel ("**Handelsanläggningen**") och som är belägen inom det område som omfattas av Detaljplanen. Övriga fastighetsägare inom Kongahälla Östra är:

- City i Kungälv Fastighetsförvaltning KB, ägare till Kungälv Intendenten 2 och 3,
- Svenska McDonald's AB, ägare till fastigheten Gärdet 1:22,
- ST1 i Sverige AB, ägare till fastigheten Gärdet 1:21,

- Kommunen, ägare till fastigheterna Kungälv Gärdet 1:20, Gärdet 1:1, Intendenten 4 ("**Kommunfastigheterna**").

A 6.

Genom ett köpekontrakt av den 22 maj 1979 överlät Kommunen Fastigheten till ICA.

A 7.

Genom köpekontraktet och ett 1997 träffat exploateringsavtal kom Kommunen tillse att ICA kom att erhålla dispositionsrätten till parkeringsplatser. Senare har det blivit diskussion mellan Kommunen och ICA huruvida det totalt var frågan om 438 parkeringsplatser som ICA hävdar eller om det, som Kommunen hävdar, är frågan om 376 parkeringsplatser. Oavsett om ICAs disposition av parkeringsplatser omfattar 438 parkeringsplatser eller omfattar 376 parkeringsplatser är Kommunen och ICA överens om att dessa parkeringsplatser (gemensamt "**Parkeringsplatserna**") idag är belägna inom det område som är markerat med gul färg och rosa färg på bifogade karta, **bilaga A7 ("Området")**.

A 8.

Den genomförda exploateringen av Fastigheten kom efter en tid att leda till ytterligare ökat behov av parkeringsplatser kring Fastigheten. Kommunen och Kungälv Livs AB träffade då avtal om en tillfällig nyttjanderätt för Kungälv Livs AB att för parkeringsändamål nyttja den del av fastigheten Kungälv Gärdet 1:1 som är belägen norr om Fastigheten.

A 9.

Under 2008 började Kommunen arbeta med ett nytt planprogram för hela Kongahälla. Av planprogrammet framgick att Kommunen lade ut byggrätter för bostäder på Området, vilket enligt ICAs uppfattning omfattades av ICAs dispositionsrätt för parkeringsplatser och som enligt ICAs uppfattning inte fick tas i anspråk till annat än parkeringar. Kommunen å sin sida hävdade att Kommunen hade rätt att planlägga Området för bostäder om Kommunen samtidigt anvisade ICA annan mark för Parkeringsplatserna.

A 10.

ICA och Kommunen kom inte överens om huruvida Kommunen hade rätt eller huruvida ICA hade rätt såvitt avser dispositionsrätten till Området. ICA överklagade Kommunens plan och ICA kom dessutom att väcka fastställsetalan vid Göteborgs tingsrätt mot Kommunen. Tvisten i tingsrätten gällde ICAs yrkande om att Parkeringsplatserna var friköpta och inte fick flyttas mot Kommunens bestridande att Kommunen hade rätt att flytta Parkeringsplatserna till annat område.

A 11.

ICAs väckta fastställsetalan kom att avgöras av Göteborgs tingsrätt genom en dom den 6 december 2012. Genom domen kom tingsrätten i sitt domslut att ange att tingsrätten ogillade ICAs talan och angav samtidigt att tingsrätten avvisade den av Kommunen åberopade omständigheten att nyttjanderätterna enligt 1979 års köpeavtal och 1997 års exploateringsavtal har upphört.

A 12.

Twisten om nya detaljplaner för Kongahälla avgjordes av Mark-och Miljööverdomstolen ("MÖD") genom en dom den 5 december 2013. Genom domen kom MÖD i sitt domslut ange att MÖD ändrade MMDs dom i den delen den avser detaljplan för Kongahälla Västra och angav vidare att MÖD fastställde MMDs dom såvitt avser Kongahälla Södra av innebörd att Kommunens beslut om ny detaljplan för Kongahälla Västra från den 7 juli 2011 skulle få genomföras och att Kommunens förslag på ny detaljplan för Kongahälla Södra inte skulle få genomföras.

A 13.

ICA har till Hovrätten för Västra Sverige överklagat tingsrättens dom och yrkat att hovrätten, med ändring av tingsrättens dom, bifaller ICAs fastställsetalan. Hovrättens mål har målnr T 1087/13 ("Hovrättsmålet").

A 14.

Kommunen har uppgivit att det för Kommunen är angeläget att inom rimlig tid genomföra hela utbyggnaden av Kongahälla på ett sätt att Kongahälla utvecklas till en levande stadsdel. Detta innebär bland annat en tydlig kvarterstruktur och att synliga markparkeringar så långt som möjligt tas bort.

ICA har uppgivit att det för ICA är angeläget att deras verksamhet får förutsättningar att leva vidare och utvecklas i den nya stadsmiljön och att deras kunder inom ramen för detta får så bra parkeringsmöjligheter som möjligt. ICA har också uppgivit att de har ett stort behov av fler parkeringsplatser än de har idag.

Även om Kommunen och ICA på sätt som framgår;

- av domen från MÖD,
- av domen från tingsrätten,
- av i skriftväxlingen i Hovrättsmålet,

är oeniga på många punkter föreligger nu enighet på vilka villkor Kommunen och ICA i förhållande till varandra ska fullgöra de åtaganden som kommer att fastställas i Detaljplanen i enlighet med ett förlikningsavtal ("Förlikningsavtalet").

A 15.

På delar av Kommunfastigheterna samt del av Fastigheten avser Kommunen på sätt och villkor som anges nedan uppföra ett parkeringshus på den plats som framgår av bifogade karta, **bilaga A15 ("Parkeringshuset")**.

Exploateringsavtalet syftar i huvudsak till:

- a. att reglera marköverlåtelse,
- b. att reglera villkoren för genomförandet av Detaljplanen,
- c. att reglera den planerade byggnationen,
- d. att reglera byggnation, servitut m m avseende Parkeringshuset.

4


B. DETALJPLAN

B 1. Plankostnad

B 1.1

Det antecknas att ICA på Fastigheten kommer att få ca 280 m² BTA tillkommande byggrätter.

B 1.2

ICA ska betala del av plankostnaden med sjuttiofem (75) kr per m² BTA beräknat på de tillkommande byggrätter som anges ovan, d v s 21 000 kr (280 x 75) ("**Plankostnaderna**").

B 1.3

Plankostnaderna ska, med betalningsvillkor 30 dagar netto, faktureras av Kommunen efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

B 2. Planavgift

När ICA har erlagt Plankostnaderna är ICA befriad från att betala planavgifter i samband med bygglov beviljas för åtgärder inom Fastigheten.

B 3. Planskada

ICA ska inte begära ersättning för eventuell planskada.

C. OFFICIALSERVITUT I PARKERINGSHUSET

C 1. Villkor

Kommunen ska tillse att det i plan- och genomförandebeskrivningen till Detaljplanen tydligt anges:

- att Fastighetens parkeringsbehov tillgodoses genom att Kommunen upplåter plan 1 och 2 i Parkeringshuset och Markparkeringarna samt
- att påbörjande av byggnation av kvarter 3, 6, 7 och 10 inte kommer att ske förrän slutbesked utfärdats för Parkeringshuset, såvida detta inte beror på ICAs beslut enligt punkt 4, sista stycket,

Därutöver är Kommunen och ICA överens om:

1. att Kommunen ska bygga Parkeringshuset, där målsättningen är att byggnation av Parkeringshuset ska påbörjas snarast efter lagakraftvunnen Detaljplan, dock senast två (2) månader efter det att den nya McDonalds-restaurangen tagits i bruk, för att vara färdigställt och där målsättningen är att slutbesked erhålls senast inom arton (18) månader efter det att entreprenadarbetena avseende Parke-

5
ME
R
H

ringshuset påbörjade, varmed med påbörjande avses när startbesked erhållits,

2. att Kommunen och ICA i samråd ska ta fram och bli överens om illustration, layout, budget m.m. med utförande i princip enligt tre preliminära skisser daterade 2015-08-13, **bilaga C 1.2 a, b och c ("Skisser Parkeringshuset")**, såvitt avser Parkeringshuset
3. att Parkeringshuset ska byggas med tre eller fyra (3 eller 4) våningar,
4. att om Parkeringshuset byggs i tre plan ska det konstruktionsmässigt vara förbättrat för att kunna byggas till fyra plan,
5. att Parkeringshusets första och andra plan (plan 1 - 2) genom officialservitut ska upplåtas till ICA av innebörd att Fastigheten ska vara härskande fastighet såvitt avser de två första planen i Parkeringshuset och Kommunens fastighet ska vara Tjänande fastighet, ("**Officialservitutet**"),
6. att syftet med de parkeringsplatser som ICA ska upplåta på plan 1 och 2 är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar, med undantag av att personal anställd hos Kungälv Livs AB ska äga rätt att efter att de erhållit parkeringskort kunna parkera längre tid än två (2) timmar, och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir,
7. att ICA äger rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar parkeringsplatserna på plan 1 och plan 2 längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas,
8. att Fastigheten alltid ska äga rätt att totalt disponera ca 573 parkeringsplatser ("**Fastighetens parkeringsbehov**") fördelade med ca 410 – 420 parkeringsplatser i Parkeringshusets plan 1 -2 och resterande på markparkeringsplatser enligt punkt D 2.1 nedan,
9. att ICA för Officialservitutet till Kommunen ska utge en engångsersättning som beräknas enligt bifogade beräkningsmodell, **bilaga C 1.9 ("Ersättningen")** och punkt 6 i Förlikningsavtalet,
10. att ICA ska utge Ersättningen till Kommunen efter det att slutbesked utfärdats för Parkeringshuset mot faktura från Kommunen med betalningsvillkor 30 dagar,
11. att Kommunen och ICA ska vara överens om budget för Parkeringshuset respektive budget för att flytta McDonalds till en ny restaurangbyggnad inklusive rivningen av McDonalds befintliga byggnad innan Kommunen respektive McDonalds tecknar exploateringsavtal och entreprenadavtal för Parkeringshuset och McDonalds nya restaurangbyggnad,
12. att det ska bildas en gemensamhetsanläggning som genom delägarförvaltning på det sätt och med den gränsdragning som beskrivs i bifogade avtal om del-

6
ML
AB
18
AB

ägarförvaltning, **bilaga C 1.12, ("Förvaltningsavtalet")** ska ansvara för drift, underhåll och ändring av Parkeringshuset,

13. att sedan Kommunen uppfört Parkeringshuset, ICA tagit Officialservitutet i anspråk och gemensamhetsanläggningen enligt punkt 2.12 bildats, ska ansvar för drift, underhåll och ändring av Parkeringshuset i huvudsak fördelas mellan Kommunen och ICA enligt Förvaltningsavtalet,

D. MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

D 1. Marköverlåtelse

D 1.1

Parterna är överens om att fastighetsregleringar mellan ICA och Kommunen och fastigheten för det blivande Parkeringshuset ska ske på det sätt och till de ersättningar som framgår av bifogade sammanställning, **bilaga D 1.1a och b ("Fastighetsregleringarna")**.

Parterna bekräftar att de kommer att acceptera de eventuella smärre justeringar som Lantmäteriet kan komma att föreslå.

D 1.2

Kommunen ansöker om Fastighetsregleringarna. ICA och Kommunen ska till lika delar dela på förrättningskostnaden.

D 1.3

Ersättningen enligt bilaga D 1.1b ska betalas inom en (1) månad efter det att Fastighetsregleringarna blivit registrerade hos Lantmäteriet.

D 2. Gemensamhetsanläggning för markparkeringsplatser

D.2.1

Kommunen ska anlägga markparkeringsplatser på plats, inklusive på mark under byggnad på kvarter 7, som framgår av planillustrationen bilaga **D 2.1, ("Markparkeringsplatserna")**.

D 2.2

Markparkeringsplatserna ska ingå i en gemensamhetsanläggning ("**GA**") som ska förvaltas av en samfällighetsförening, som ska ansvara för drift, underhåll och ändring av Markparkeringsplatserna.

D 2.3

Ansvar för drift, underhåll och ändring av Markparkeringsplatserna ska fördelas mellan berörda fastigheter Intendenten 1, Intendenten 2 och 3 samt Gärdet 1:22, utifrån fördelning av antalet parkeringsplatser inom området som omfattas av Markparkeringsplatserna enligt **bilaga D 2.3, ("Parkeringsutredningen")**

7
ms
LS
SE

D 2.4

Syftet med Markparkeringsplatserna är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir

D 2.5

Samfällighetsföreningen ska äga rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar Markparkeringsplatserna längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas

D 3. Ledningsrätt

Parterna är överens om att erforderliga ledningsrätter ska bildas i enlighet med Detaljplanen.

D 4. Servitut

Erforderliga servitut, bortsett från Officialservitutet, ska bildas i enlighet med Detaljplanen. Parterna ser f n att servitut ska bildas för att säkerställa allmänhetens rätt till gångtrafik under ICA's planerade skärmtak. Servitutet ska vara till förmån för Kommunens fastighet Gärdet 1:20 och ska belasta fastigheten Intendenten 1.

E. ALLMÄNNA OCH GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

E 1. Allmänna platser och Kommunens kvartersmark

E 1.1

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark och kommunägd kvartersmark ("Allmän platsmark") inom Detaljplanen. Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av alla anläggningar på Allmän platsmark inom Detaljplanen.

E 1.2

Det antecknas att inom området som omfattas av Detaljplanen finns f n ett torg ("Evenemangstorget") vilket även ska finnas kvar enligt Detaljplanen. Genom den verksamhet som bedrivs i Handelsanläggningen är Kommunen medveten om och accepterar att det för ICAs vidkommande är mycket viktigt hur Evenemangstorget får användas/kommer att användas i framtiden i följd att Kommunen alltid ska involvera ICA, den som från tid till annan driver Handelsanläggningen och andra berörda fastighetsägare i arbetet med att närmare utforma förutsättningarna för användningen av Evenemangstorget.

Det antecknas särskilt att som exempel kan Evenemangstorget vid särskilda tillfällen användas för en konsert eller då ett lag/en idrottsman ska firas för en bragd. Ytan ska alltid vara framkomlig för leveranser till och från fastigheter som ligger i anslutning till Evenemangstorget.

E 1.3

Kommunen ska såvitt avser Allmän platsmark följa gestaltungsprinciperna i gestaltungsprogrammet, tillhörande Detaljplanen.

E 2. VA-anläggningar

Kommunen ansvarar för utbyggnad och skall vara huvudman för VA-anläggningar belägna inom Allmän platsmark. Anläggningsavgift, enligt vid tillfället gällande taxa, tas ut när förbindelsepunkt har ordnats och fastighetsägaren fått information om förbindelsepunktens läge.

E 3. Gata

Utbyggnad av gator inom området som omfattas av Detaljplanen ska ske i enlighet med bifogade skiss avseende gatuutformning Kongahälla östra daterad 2015-03-27, **bilaga 5** och den skiss som senare kan komma att tas fram. Det antecknas att om gatuutformning i nya skisser blir annorlunda än vad som framgår av bilaga 5 ska Kommunen och ICA uppnå consensus om ny utformning.

E 4. Parkering

E 4.1

All parkering inom Allmän platsmark eller kvartersmark som ägs av Kommunen ska anläggas och bekostas av Kommunen.

E 4.2

Syftet med parkeringsplatserna på Evenemangstorget söder om kvarter 7 är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir.

E 4.3

Kommunen ska äga rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar parkeringen på Evenemangstorget längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas.

E 5. Exploateringsbidrag

E 5.1

ICA ska erlägga enmiljon (1 000 000:-) kronor exklusive moms till Kommunen för breddning m.m. av utfart från nuvarande Gymnasiegatan till Marstrandsvägen ("Exploateringsbidraget").

E 5.2

Exploateringsbidraget ska, med betalningsvillkor 30 dagar netto, faktureras av Kommunen först efter det att Kommunen;

- a. utfört breddning m.m. av utfart från nuvarande Gymnasiegatan till Marstrandsvägen

9
w
J
B
B

- vägen,
- b. byggt Parkeringshuset, samt
- c. byggt Markparkeringarna.

E 6. Gatukostnadsersättning

E 6.1

När ICA till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet, är fastigheter tillhörande ICA inom avtalsområdet som omfattas av Detaljplanen befriade från att betala ersättning för gatukostnad i enlighet med Detaljplanen.

E 6.2

Friskrivningen gäller dock inte ersättning för arbeten på gata och allmän plats som i framtiden kan komma att belasta ICAs fastigheterna inom området som omfattas av Detaljplanen.

F. HUSBYGGNATION OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

F 1. Husbyggnation

ICA ansvarar för att alla åtgärder inom Fastigheten kommer att följa gestaltungsprinciper som anges i Detaljplanen med bilagor.

F 2. Handelsanläggningen

F 2.1

ICA ska bygga om och bygga till Handelsanläggningen med nya entréer, varav en mot Evenemangstorget samt storefront och skärmtak i enlighet med Detaljplanen.

F 2.2

ICA utför och bekostar ombyggnad på Fastigheten av storefront, entréer, skärmtak och invändiga åtgärder.

F 3. Tidplan

F 3.1

Parkeringshuset ska vara klart att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, ca tjugofyra (24) månader efter att den nya McDonalds-restaurangen tagits i bruk. Målsättningen är dock att byggnation av Parkeringshuset ska påbörjas snarast efter Detaljplanen vunnit laga kraft, dock senast två (2) månader efter det att den nya McDonalds-restaurangen tagits i bruk, och att slutbesked erhålls senast inom arton (18) månader efter det att entreprenadarbetena avseende Parkeringshuset påbörjades, varmed med påbörjande avses när startbesked erhållits.

F 3.2

Byggande av kvarter 7 startar tidigast 60 månader efter att slutbesked utfärdats för Parkeringshuset,

F 3.3

ICA ska bygga två nya entréer, skärmtak m.m. för Handelsanläggningen, varav den norra delen ska vara klara att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, samtidigt som Parkeringshuset är klart att tas i bruk och ny entré, skärmtak m.m. i den södra delen av Handelsanläggningen, ska vara klara att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, ca tre (3) månader efter motsvarande för den norra delen..

F 4. Dagvatten

Kommunen bygger ut anläggningar för dagvatten fram till förbindelsepunkt.

F 5. Uppvärmning

Det antecknas att byggnaden på Intendenten är ansluten till befintligt fjärrvärmenät som ägs av Kungälv Energi.

F 6. Tillgänglighet under byggtiden

F 6.1

Fram till dess att Kommunen genom byggnation av Parkeringshuset och genom byggnation av Markparkeringarna färdigställt de parkeringsplatser som omfattas av Fastighetens parkeringsbehov äger ICA, för kundparkering och i mån av plats även för Kungälv Livs ABs personal, tillsammans med övriga berörda fastighetsägare disponera parkeringsplatser inom Kongahälla Östra, som framgår av bifogade Prognos över projektets påverkan på parkeringsplatser vid ICA med flera, **bilaga F 6.1 ("Skedesbilder parkering")**.

F 6.2

ICA äger rätt att utan ersättning disponera i punkt F 6.1 omnämnda markparkeringar inom Kongahälla östra fram till dess Markparkeringarna är färdiga att tas i bruk, dock längst till den 31 januari 2020, varefter Kommunen och ICA ska uppta diskussion om vilken avgift det ska vara fram till dess att Markparkeringarna är färdiga att tas i bruk.

F 6.3

Under tiden som Kommunen genomför utbyggnaden inom Kongahälla östra, Kommunen tillsammans med ICA och övriga berörda fastighetsägare ska verka för att personalparkeringar, som inte kan lösas inom Kongahälla östra enligt ovan punkt F 6.1 och F 6.2, lösas utanför Kongahälla östra.

F 6.4

ICA har inte rätt att begära ersättning för intrång och störningar så länge som genomförandet av utbyggnaden inom Kongahälla östra ligger inom ramen för bilaga F 6.1, Skedesbilder parkering

G. GENOMFÖRANDE

G 1. Organisation för genomförande

G 1.1

Parterna är överens om att skapa en projektgrupp gemensamt med de övriga fastighetsägare som äger fastigheter inom Kongahälla Östra för att genomföra Detaljplanen.

G 1.2

ICA står för egna kostnader för deltagande i projektgruppen samt för egna utredningar.

G 2. Tillgänglighet, säkerhet mm under utbyggnaden

Kommunen och ICA ska tillsammans ta fram en plan för att minimera de störningar som kommer att uppstå för ICA under genomförandet av Detaljplanen. Se punkt F 6 ovan.

G 3. Etableringsutrymme och upplag

Ifall ICA, när ombyggnation ska ske av byggnaden på Fastigheten, behöver etableringsutrymme utanför Fastigheten ska i förekommande fall tillstånd inhämtas från Kommunen och berörda fastighetsägare.

G 4. Skador på anläggningar

G 4.1

ICA ska vid ombyggnation på Fastigheten iaktta aktsamhet så att skador undviks på befintliga gator och närliggande anläggningar. Det åligger vidare ICA vid ombyggnation av Fastigheten att undvika lerspill eller annan nedsmutsning.

G 4.2

Kommunen ska vid byggnation av Parkeringshuset iaktta aktsamhet så att skador undviks på befintliga gator och närliggande anläggningar. Det åligger vidare Kommunen vid byggnation av Parkeringshuset undvika lerspill eller annan nedsmutsning.

G 4.3

ICA ska i förekommande fall kalla berörda till syn av befintliga gator och anläggningar före och efter genomförd byggnation.

G 4.4

Skador eller nedsmutsning som uppkommer på befintliga gator och anläggningar och som vållats av ICA återställas genom ICA:s försorg och på ICA:s bekostnad.

G 5. Grundförhållanden

Kommunen ikläder sig inte något ansvar för Fastighetens grundförhållanden. ICA erinras om att noga undersöka grundförhållandena innan byggnationen påbörjas.

G 6. Trafik

Se Skiss gatutformning Kongahälla östra 2015-03-27, bilaga G 6.

G 7. Rivning/flytt av befintliga anläggningar/byggnader

G 7.1

Rivning eller flytt av befintliga kundvagnsgarage inom Detaljplanen utförs och bekostas av ICA.

G 7.2

Flyttning av befintliga skyltar samt nya skyltar på Fastigheten utförs och bekostas av ICA.

G 7.3

Flyttning av befintlig pylon inklusive befintliga skyltar utförs och bekostas av Kommunen.

Önskar ICA en ny skylt på pylonen, utförs och bekostas denna av ICA

G 7.4

Flyttning av tak, pump och databod tillhörande ST1 utförs av ST1.

G 7.5

Flyttning av återvinningsstation inom området som omfattas av Detaljplanen utförs och bekostas av Kommunen.

G 7.6

Flyttning av snabbbladdstation för EI-bilar inom området som omfattas av Detaljplanen utförs och bekostas av Kommunen.

G 7.7

Flyttning av transformatorstationer inom området som omfattas av Detaljplanen kommer Kommunen tillse att det utförs av och bekostas av Kungälv Energi

G 8. Markföroreningar

Kommunen har låtit genomföra markundersökningar inom området som omfattas av Detaljplanen och har därvid konstaterat att det inte finnas några markföroreningar. Om ytterligare markundersökningar och marksaneringar behövs inom Fastigheten för tillkommande mark, genomförs och bekostas dessa av ICA.

H. ÖVRIGT

H 1. Överlåtelseförbud

H 1.1

Exploateringsavtalet får inte helt eller delvis överlåtas på annan utan godkännande av Kommunen.

H 1.2

Om ICA säljer Fastigheten ska ett förbehåll göras i köpekontraktet att Exploateringsavtalet skall gälla även mot ny presumtiv köpare. Presumtiv köpare ska förbinda sig att göra motsvarande förbehåll vid en vidareförsäljning av Fastigheten innan Detaljplanens genomförandetid upphör.

H 2. Tvist

Tvist med anledning av Exploateringsavtalet ska avgöras i allmän domstol med Göteborgs tingsrätt som forum i första instans.

H 3. Antagandet av Detaljplanen

Det antecknas att Kommunen uppgivit att enligt Kommunens tydligt klargjorda ambition ska förslaget avseende Detaljplanen lämnas in för antagande senast den 15 februari 2016 för att kunna tas upp i samhällsbyggnadsutskottet den 3 mars 2016. Om så sker kommer det vara möjligt för Kommunstyrelsen att pröva Detaljplanen vid sammanträdet den 23 mars 2016 och vara möjligt för Kommunfullmäktige att pröva Detaljplanen den 21 april 2016.

H 4. Exploateringsavtalets giltighet

Exploateringsavtalet är till alla delar giltigt under förutsättning att:

- a) Detaljplanen som ligger till grund för Exploateringsavtalet antages av kommunfullmäktige i Kungälv genom beslut senast 2017-06-01, och
- b) Detaljplanen som ligger till grund för Exploateringsavtalet vinner laga kraft senast 2019-12-31, och
- c) Exploateringsavtalet godkännes av kommunfullmäktige i Kungälv genom beslut senast 2017-06-01, och
- d) Exploateringsavtalet vinner laga kraft senast 2019-12-31.

H 5. Återgång

Om Detaljplanen och Exploateringsavtalet inte skulle vinna laga kraft senast 2019-12-31 ska överläggningar upptas mellan Parterna beträffande projektets fortsatta handläggning.

H6. Tidigare avtal

Sedan Exploateringsavtalet vunnit laga kraft ersätter det, med avseende på dispositionsrätten till parkeringsplatser:

- köpeavtal tecknat 22 maj 1979,
- exploateringsavtal tecknat 1997.

Parterna bekräftar också att det inte finns några andra överenskommelser, skriftliga eller muntliga, rörande dispositionsrätten till parkeringsplatser för ICA eller Kungälv Livs AB, som inte ersätts med Exploateringsavtalet.

Det antecknas särskilt att såvitt avser dispositionsrätten till parkeringsplatser fram till dess att Parkeringshuset och Markparkeringarna är färdigställda äger ICA i enlighet med punkt F6 ovan - även reglerat i Förlikningsavtalet - fri dispositionsrätt på de villkor som där anges.

Exploateringsavtalet har upprättats i tre likalydande exemplar. Parterna har tagit var sitt exemplar och det tredje bifogas ansökan om fastighetsbildning genom Kommunens försorg.

Kungälv den 11/7 2016
För KUNGÄLVS KOMMUN

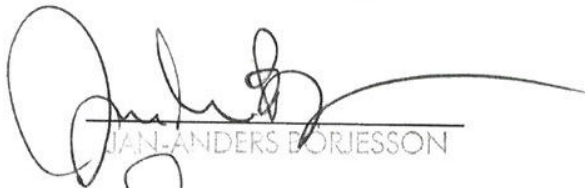


Miguel Odhner
Kommunstyrelsens ordf.



Magnus Gyllestad

Västerås den 25/2 2016
ICA Fastigheter Sverige AB



JAN-ANDERS BORJESSON

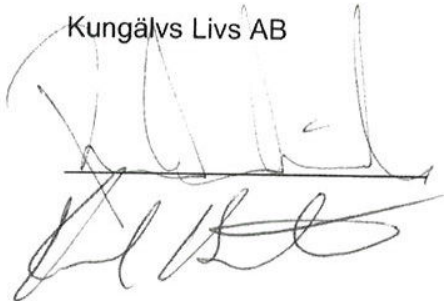


Michael Johansson

Vi har tagit del av ovanstående och har inget att erinra däremot

Kungälv den 2016

Kungälv Livs AB



Bilagor:

Bilaga A2 a-b
Bilaga A7

Detaljplanen
Området

Bilaga 2.9 - Gestaltningsförslaget

Gestaltningsförslaget – utdrag ur Detaljplanen

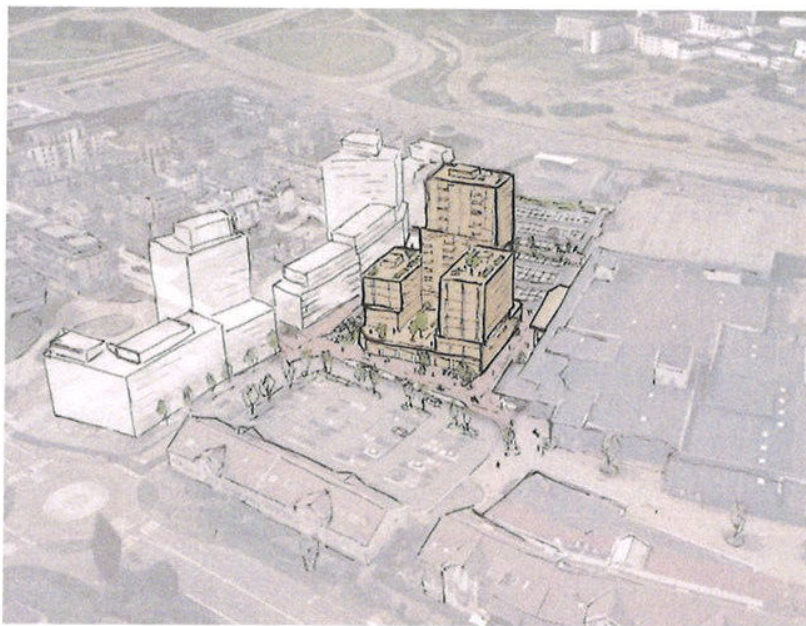
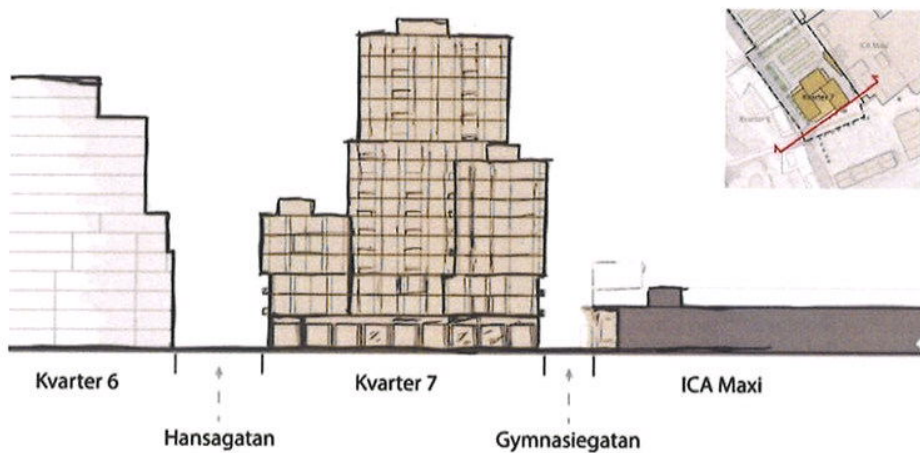
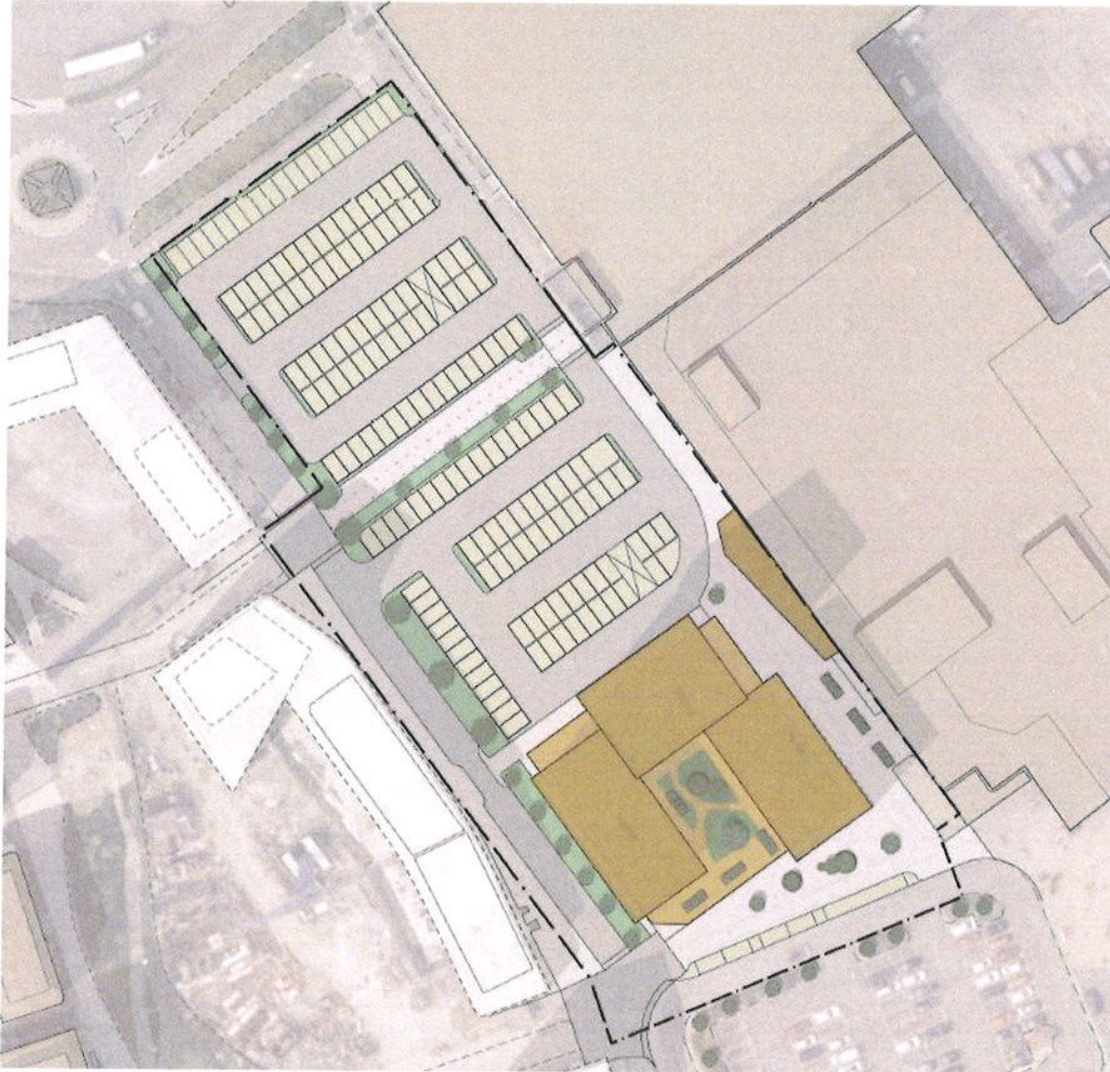


Bild 5. Illustration för planförslaget som visar en möjlig utformning för bebyggelse med max utnyttjad byggrätt. Kvarter 3, 6 och 10 som är planlagda/under uppförande illustrerats i vitt väster om Kvarter 7.



De

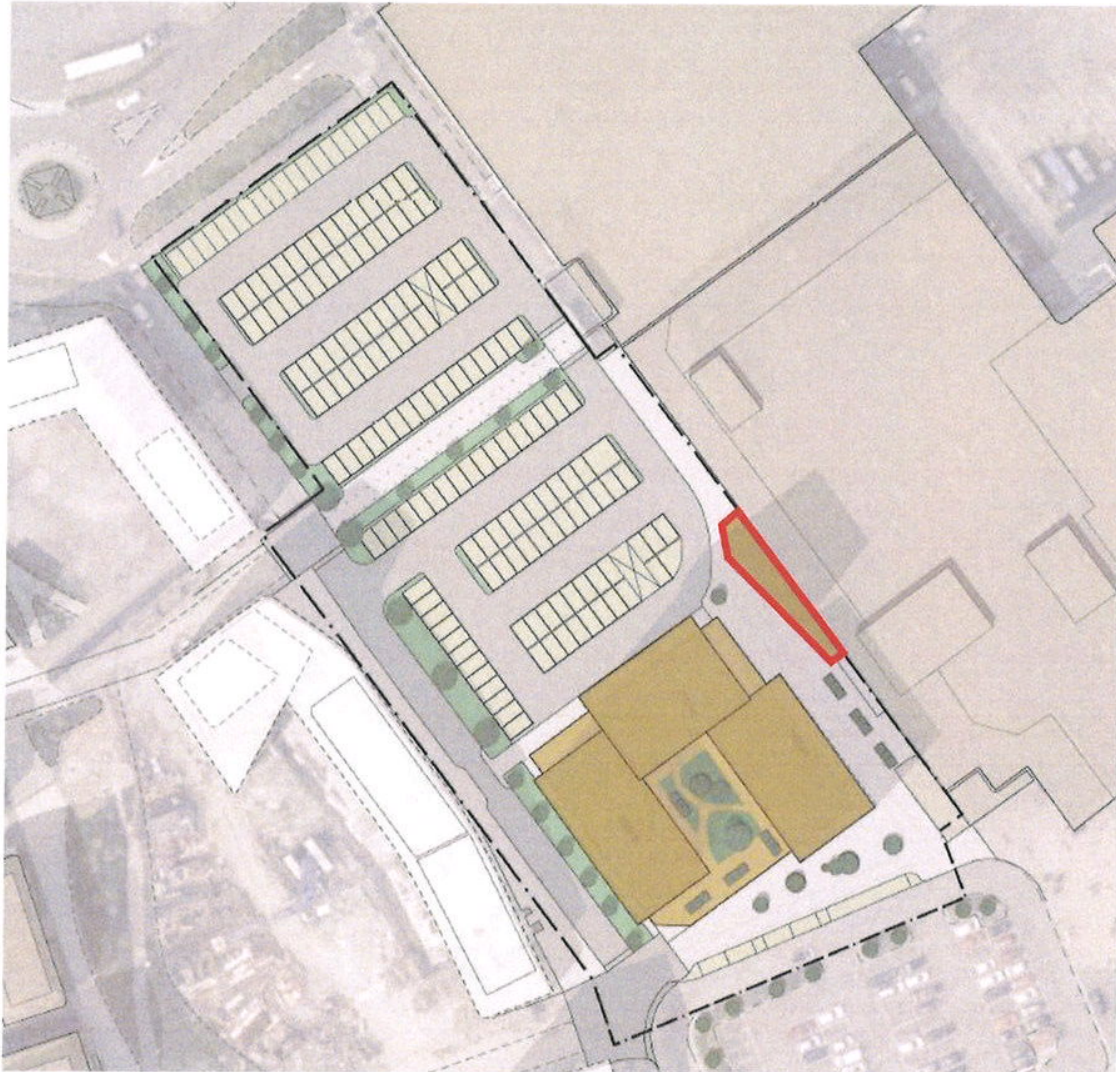
Bilaga 3.3 - Parkeringsförslaget



	Planområdsgräns	SAMRÅDSHANDLING Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1 Kvarter 7 I Kungälv, Kungälv's kommun	
	Föreslagen bebyggelse		
	Befintlig bebyggelse		
	Planlagd/pågående bebyggelse		
		Planarkitekt Oskar Mikaelsson	 KUNGÄLV'S KOMMUN
		Upprättad 2024-02-14	

Handwritten signature

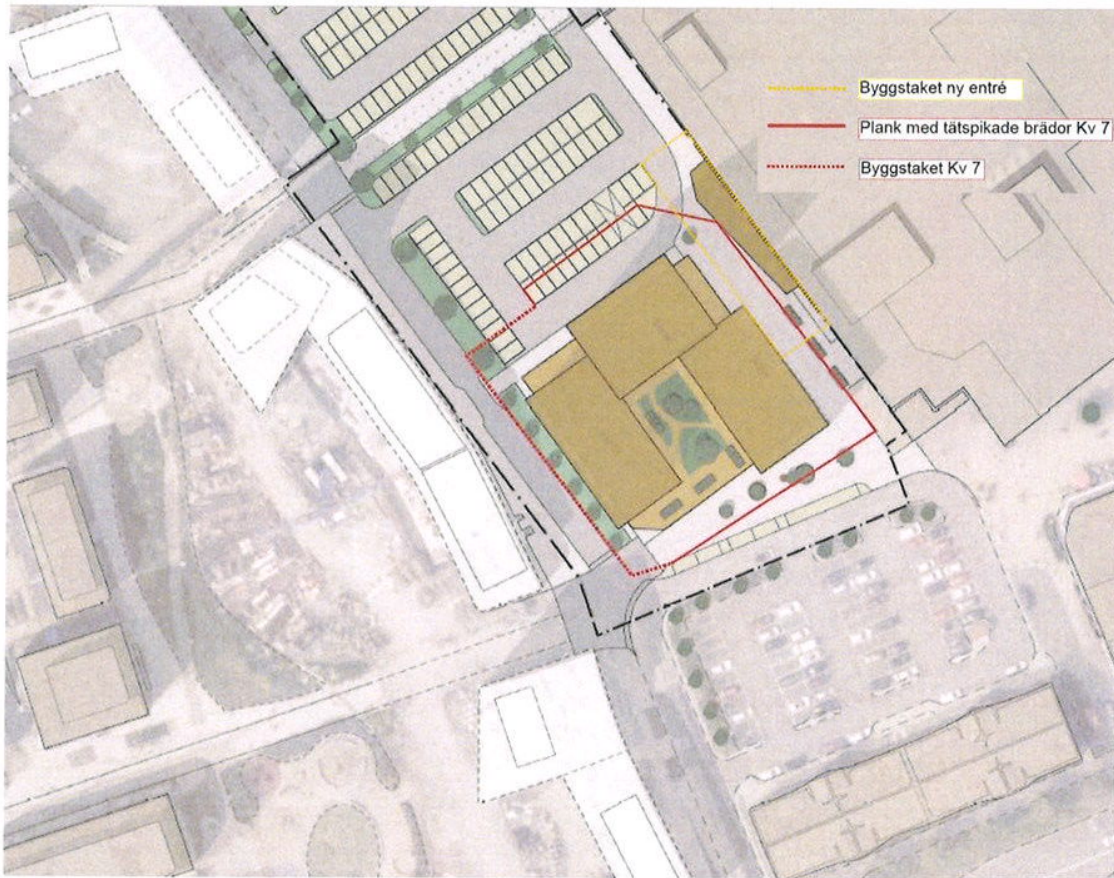
Bilaga 5.1 - Illustrationen Ny entré



	Planområdsgräns	SAMRÄDSHANDLING Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1 Kvarter 7 I Kungälv, Kungälv kommun	
	Föreslagen bebyggelse	Planarkitekt Oskar Mikaelsson	
	Befintlig bebyggelse	Upprättad 2024-02-14	
	Planlagd/pågående bebyggelse		

Signature

Bilaga 5.2c - Arbetsområde



	Planområdsgräns	SAMRÅDSHANDLING Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1 Kvarter 7 I Kungälv, Kungälv's kommun	
	Föreslagen bebyggelse	Planarkitekt Oskar Mikaelsson	
	Befintlig bebyggelse		
	Planlagd/pågående bebyggelse	Upprättad 2024-02-14	

[Handwritten signature]

KÖPEKONTRAKT

mellan

Kungälv's kommun

och

Klingson Fastighets AB

avseende ideell andel av fastigheten

Kungälv Karolinen 1

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Ol'.

1 PARTER

- 1.1 Kungälv kommun, 212000-1371, ("**Kommunen**")
- 1.2 Klingson Fastighets AB, 559458-7403, ("**Klingson**")

Parterna har denna dag (**Avtalsdagen**) träffat detta Köpeavtal.

2 BAKGRUND

- 2.1 Mellan Kommunen och ICA Fastigheter AB, 556033-8518, ("**ICA**") kom det i februari 2016 respektive i mars 2016 att träffas bifogat förlikningsavtal, **bilaga 2.1** ("**Förlikningsavtalet**").
- 2.2 Som en av flera bilagor till Förlikningsavtalet finns ett exploateringsavtal mellan Kommunen och ICA, **bilaga 2.2** ("**Exploateringsavtalet**").
- 2.3 När Förlikningsavtalet träffades ägde ICA fastigheten Kungälv Intendenten 1 ("**Fastigheten**") vilken är centralt moment i Förlikningsavtalet. Fastigheten ägs numera av Delcore Kungälv AB, 559402-3433, ("**Delcore**");
- 2.4 Aktierna i Kungälv Livs AB ("**Driftsbolaget**") ägs till 99,8 % av Klingson Livs AB, 559234-5515.
- 2.5 Klingson Livs AB och Klingson Fastighets AB ägs till lika delar av Sofie Klingberg och Johannes Larson.
- 2.6 Mycket av vad som anges i Förlikningsavtalet, även om partsställningen är Kommunen och ICA, har bärkraft på Driftsbolagets verksamhet som hyresgäst i Fastigheten och där Driftsbolaget bedriver verksamheten under varumärket Maxi ("**Maxi**"). Driftsbolaget nämns också i Förlikningsavtalet och har också undertecknat Förlikningsavtalet.
- 2.7 Kommunen har tagit initiativ till att stänga de alltjämt öppna delarna av Förlikningsavtalet särskilt som dessa öppna delar på olika sätt utgör hinder och fördröjer Kommunens fortsatta planer avseende Kongahällaområdet varvid Kommunen framhållit vikten av att få till en ny detaljplan och i anledning härav i april 2024 sänd ut samrådshandlingar för kvarter 7 innefattande:
 - a. samrådshandling (=Ärende: KS 2022/0463 2024-03-20);
 - b. illustrationsplan;
 - c. planbeskrivning;
 - d. plankarta och undersökning om betydande miljöpåverkan
 (a-d gemensamt "**Detaljplanen**").

- 2.8 Området som omfattas av Detaljplanen omnämns nedan som "**Planområdet**".
- 2.9 Av bifogade utdrag från Detaljplanen, **bilaga 2.9**, framgår hur Kommunen på planstadiet tänker sig att kommande byggnation på Planområdet kommer att gestalta sig ("**Gestaltningförslaget**").
- 2.10 Parterna förutsätter att Detaljplanen inte ändras väsentligt men är medvetna om att det tillkommer handlingar i Detaljplanen i form av samrådsredogörelse, granskningshandling, granskningsutlåtande m.fl.
- 2.11 Det antecknas att inom Planområdet finns fastigheten Kungälv Karolinen 1 vilken beskrivs i bifogade FDS-utdrag, **bilaga 2.11 ("Fastigheten")**.
- 2.12 Enligt Kommunen finns det skrivningar i Förlikningsavtalet som utgör eller kan utgöra hinder för genomförandet av vad som anges i Planbeskrivningen varför Kommunen initierat "slutlig överenskommelse" med alla involverade parter för att en gång för alla "stänga" öppna delar i Förlikningsavtalet, varvid involverade parter är överens om att det ska upprättats tre olika "ersättningsavtal" där partsställningen i dessa är följande;
- Avtal 1; Kommunen, ICA och Delcore ("**ICA-avtalet**");
 - Avtal 2; Kommunen, Driftsbolaget och Klingson ("**Huvudavtalet**");
 - Avtal 3; Kommunen och Klingson ("**Klingsonavtalen**"), vilka är tre till antalet och som framgår av punkt 2.14 nedan;
- 2.13 Det antecknas särskilt att för Kommunen är det av stor vikt att få till Detaljplanen. Driftsbolaget har för sitt vidkommande meddelat att de ser positivt på att vad som förevarit historiskt en gång för alla avslutas och att fokus ligger på att utveckla området tillsammans.
- 2.14 Med Klingsonavtalen avses;
- Köpekontrakt avseende ideell andel av fastigheten Kungälv Karolinen 1;
 - Fastighetsregleringsavtal;
 - Klyvningsavtal; och
 - Optionsavtal.
- 2.15 Klingsonavtalen innebär att Klingson ska bli lagfaren ägare av den 3D-fastighet som ska bildas enligt vad som framgår av Klingsonavtalen och som i markplan ska urholka den fastighet som ska bildas på byggrätten på kvarter 7 ("**3D-fastigheten**").
- 2.16 Det antecknas att i Fastighetsregleringsavtalet och Klyvningsavtalet med bilagor finns en mer utförligt beskrivning av 3D-fastigheten, d.v.s. vad



som ska gälla såvitt avser framtida areal, layout, höjder m m avseende 3D-fastigheten när byggnaden som ska uppföras detaljprojekterats.

- 2.17 Sedan Förlikningsavtalet undertecknades fram till dags dato ("**Förhandlingstiden**") har Kommunen fört separata diskussioner, med ICA och Delcore å ena sidan och med Driftsbolaget och Klingson å andra sidan, om hur och när allt det som anges i Förlikningsavtalet ska genomföras som har bärkraft på respektive part och när och hur byggnation ska på det som omnämns i Planbeskrivningen ska genomföras/verkställas.
- 2.18 En stor del av vad som avhandlats under slutet av Förhandlingstiden avser frågor om det som i punkt 2 i Förlikningsavtalet omnämns som "**Markparkeringsplatserna**". Hantering av dessa i kommande detaljplan har enligt Driftsbolaget en avgörande betydelse på Driftsbolagets verksamhet varför Parterna i samförstånd aktivt ska arbeta för att antalet markparkeringar maximeras då behovet hela tiden ökar och ökat betydligt jämfört med det uppskattade behov som anges i Förlikningsavtalet, vilka angivna tal idag inte räcker till.

Genom att Driftsbolaget indirekt är part i Förlikningsavtalet och i flera olika avseende är sakägare såvitt avser vad som ska ske på Planområdet har Parterna träffat detta köpekontrakt ("**Köpekontraktet**").

3 ÖVERLÅTELSE

- 3.1 Kommunen överlåter och försäljer härmed till Klingson en ideell andel om en tjugondel (1/20-del) av Fastigheten ("**Ideella andelen**").

4 KÖPESKILLING

- 4.1 Köpeskillingen för den Ideella andelen av Fastigheten uppgår till ett-hundratjugotretusentrehundrafyrtiosju (123 347) kr ("**Köpeskillingen**"), vilket motsvarar 1/20-del av Fastighetens uppräknade taxeringsvärde ($= 1\,850\,200 \cdot 0,75 = 2\,466\,933 \text{ kr} \cdot 20 = 123\,347 \text{ kr}$).

5 TILLTRÄDESDAG

- 5.1 Tillträde till den Ideella andelen av Fastigheten ska ske 1 december 2024 ("**Tillträdesdagen**") under förutsättning att villkor angivna nedan i punkt 6 är uppfyllda.
- 5.2 Köpeskillingen ska av Klingson erläggas kontant till Kommunen på Tillträdesdagen.

6 VILLKOR

- 6.1 Parterna är överens om att utöver att ingå Klingsonavtalen ska Kommunen och Driftsbolaget ingå Huvudavtalet vilka ska antas av Kommunen.
- 6.2 Med "antas" innebär att Klingsonavtalen och Huvudavtalet samtidigt ska godkännas och vinna laga kraft. Sker inte det senast den 15 november 2024 är per automatik, om inte nytt skriftligt avtal är träffat, varken Klingsonavtalen eller Huvudavtalet gällande och Förlikningsavtalet och Exploateringsavtalets villkor fortsätter att gälla.
- 6.3 Klingsonavtalens och Huvudavtalets giltighet är också villkorat av att Kommunen, genom beslut som vinner lagakraft senast 15 november 2024, ingår ICA-avtalet som på ett tydligt sätt hanterar alla de rättigheter för Driftsbolaget som omnämns i Huvudavtalet.
- 6.4 Om villkoret angivet i punkt 6.3 inte uppfylls är Klingsonavtalen och Huvudavtalet en nullitet, och detta trots att Klingsonavtalen och Huvudavtalet är undertecknade och har vunnit laga kraft.
- 6.5 Oavsett det faktum att Huvudavtalet och Klingsonavtalen antas och vinner laga kraft eller ej är Parterna medvetna om och accepterar att Huvudavtalets och Klingsonavtalens och Huvudavtalets giltighet är beroende av att Detaljplanen antas och vinner laga kraft senast den 31 december 2026. Om så ej sker är, utan att någon part har ersättningsskyldighet till den andra parten, såväl Huvudavtalet som Klingsonavtalen en nullitet.
- 6.6 För det fall Klingsonavtalen och Huvudavtalet blir en nullitet fortsätter Förlikningsavtalet med bilagor att gälla på oförändrade villkor.

7 LAGFART M.M.

- 7.1 Köparen ska svara för stämpelskattkostnaden som uppstår i anledning av Köparens förvärv av den Ideella Andelen.

8 KÖPEBREV

- 8.1 Sedan Klingson erlagt Köpeskillingen ska Kommunen omedelbart till Klingson överlämna köpebrev i original.

Underskrift nästa sida



Kungälv den 2024
Kungälv's kommun

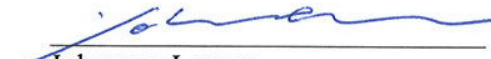
Miguel Odhner

Kungälv den 9/8 2024
Klingson Fastighets AB



Sofie Klingberg

Haleh Lindqvist



Johannes Larson

Säljarens egenhändiga namnteckning bevittnas;
Kungälv den 2024

Bilaga 2.1 - Förlikningsavtalet

Mellan
ICA Fastigheter Sverige AB, 556033-8518, ("ICA")

och

Kungälv kommun, 212000-1371, ("**Kommunen**"),
träffas härmed följande

FÖRLIKNINGSAVTAL

1. BAKGRUND

1.1

Genom ett köpekontrakt av den 22 maj 1979 överlät Kommunen till ICA, den del av Kommunens fastighet som idag är Kungälv Intendenten 1 ("**Fastigheten**").

1.2

Genom köpekontraktet och ett 1997 träffat exploateringsavtal kom Kommunen tillse att ICA kom att erhålla dispositionsrätten till parkeringsplatser. Senare har det blivit diskussion mellan Kommunen och ICA huruvida det totalt var frågan om 438 parkeringsplatser som ICA hävdar eller om det, som Kommunen hävdar, är frågan om 376 parkeringsplatser. Oavsett om ICAs disposition av parkeringsplatser omfattar 438 parkeringsplatser eller omfattar 376 parkeringsplatser är Kommunen och ICA överens om att dessa parkeringsplatser (gemensamt "**Parkeringsplatserna**") idag är belägna inom det område som är markerat med gul färg och rosa färg på bifogade karta, **bilaga 1 ("Området")**.

1.3

Den genomförda exploateringen av Fastigheten kom efter en tid att leda till ytterligare ökat behov av parkeringsplatser kring Fastigheten. Kommunen och Kungälv Livs AB träffade då avtal om en tillfällig nyttjanderätt för Kungälv Livs AB att för parkeringsändamål nyttja den del av fastigheten Kungälv Gärdet 1:1 som är belägen norr om Fastigheten.

1.4

Under 2008 började Kommunen arbeta med ett nytt planprogram för hela Kongahälla. Av planprogrammet framgick att Kommunen lade ut byggrätter för bostäder på Området, vilket enligt ICAs uppfattning omfattades av ICAs dispositionsrätt för parkeringsplatser och som enligt ICAs uppfattning inte fick tas i anspråk till annat än parkeringar. Kommunen å sin sida hävdade att Kommunen hade rätt att planlägga Området för bostäder om Kommunen samtidigt anvisade ICA annan mark för Parkeringsplatserna.

1.5

ICA och Kommunen kom inte överens om huruvida Kommunen hade rätt eller huruvida ICA hade rätt såvitt avser dispositionsrätten till Området. ICA överklagade Kommunens plan och ICA kom dessutom att väcka fastställsetalan vid Göteborgs tingsrätt mot Kommunen. Tvisten i tingsrätten gällde ICAs yrkande om att Parkeringsplatserna var friköpta och inte fick flyttas mot Kommunens bestridande att Kommunen hade rätt att flytta Parkeringsplatserna till annat område.

1.6

ICAs väckta fastställsetalan kom att avgöras av Göteborgs tingsrätt genom en dom den 6 december 2012. Genom domen kom tingsrätten i sitt domslut att ange att tingsrätten ogillade ICAs talan och angav samtidigt att tingsrätten avvisade den av Kommunen åberopade omständigheten att nyttjanderätterna enligt 1979 års köpeavtal och 1997 års exploateringsavtal har upphört.

1.7

Tvisten om nya detaljplaner för Kongahälla avgjordes av Mark-och Miljööverdomstolen ("MÖD") genom en dom den 5 december 2013. Genom domen kom MÖD i sitt domslut ange att MÖD ändrade MMDs dom i den delen den avser detaljplan för Kongahälla Västra och angav vidare att MÖD fastställde MMDs dom såvitt avser Kongahälla Södra av innebörd att Kommunens beslut om ny detaljplan för Kongahälla Västra från den 7 juli 2011 skulle få genomföras och att Kommunens förslag på ny detaljplan för Kongahälla Södra inte skulle få genomföras.

1.8

ICA har till Hovrätten för Västra Sverige överklagat tingsrättens dom och yrkat att hovrätten, med ändring av tingsrättens dom, bifaller ICAs fastställsetalan. Hovrättens mål har målnr T 1087/13 ("Hovrättsmålet").

1.9

Kommunen har uppgivit att det för Kommunen är angeläget att inom rimlig tid genomföra hela utbyggnaden av Kongahälla på ett sätt att Kongahälla utvecklas till en levande stadsdel. Detta innebär bland annat en tydlig kvarterstruktur och att synliga markparkeringar så långt som möjligt tas bort.

ICA har uppgivit att det för ICA är angeläget att deras verksamhet får förutsättningar att leva vidare och utvecklas i den nya stadsmiljön och att deras kunder inom ramen för detta får så bra parkeringsmöjligheter som möjligt. ICA har också uppgivit att de har ett stort behov av fler parkeringsplatser än de har idag.

Även om Kommunen och ICA på sätt som framgår;

- av domen från MÖD,
- av domen från tingsrätten,
- av i skriftväxlingen i Hovrättsmålet,

är oeniga på många punkter föreligger nu enighet på vilka villkor Kommunen och ICA i förhållande till varandra ska fullgöra de åtaganden som kommer att fastställas i

ms. 
 18/11

kommande detaljplan för Kongahälla Östra, och där plankartan och illustrationskartan från den detaljplanen bifogas, **bilaga 2a – 2b, ("Detaljplanen")**.

Efter dessa förhandlingar är Kommunen och ICA nu överens om detta förlikningsavtal ("**Avtalet**").

2.

Kommunen och ICA är genom denna förlikning överens om:

1. att Kommunen ska, sedan Detaljplanen vunnit laga kraft, bygga ett nytt parkeringshus på den plats som framgår av bifogade karta, **bilaga 3 ("Parkeringshuset")**, där målsättningen är att byggnation av Parkeringshuset ska påbörjas snarast efter att Detaljplanen vunnit laga kraft, dock senast två (2) månader efter det att den nya McDonalds-restaurangen tagits i bruk, och att slutbesked erhålls senast inom arton (18) månader efter det att entreprenadarbetena avseende Parkeringshuset påbörjades, varmed med påbörjande avses när startbesked erhållits,
2. att Kommunen och ICA i samråd ska ta fram och bli överens om illustration, layout, budget m.m. med utförande i princip enligt tre preliminära skisser daterade 2015-08-13, **bilaga 4 a-c ("Skisser Parkeringshuset")**, såvitt avser Parkeringshuset,
3. att Parterna gemensamt ska ansöka om fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten så att marken, som ägs av Kommunen respektive av ICA där Kommunen ska bygga Parkeringshuset, avskiljs såsom egen fastighet,
4. att Parkeringshuset ska byggas med tre eller fyra (3 eller 4) plan inklusive markplan,
5. att om Parkeringshuset byggs i tre plan ska det konstruktionsmässigt vara förbättrat för att kunna byggas till fyra plan,
6. att Parkeringshusets första och andra plan (plan 1 - 2) genom officialservitut ska upplåtas till ICA av innebörd att Fastigheten ska vara härskande fastighet såvitt avser de två första planen i Parkeringshuset och Kommunens fastighet ska vara Tjänande fastighet, ("**Officialservitutet**"),
7. att syftet med de parkeringsplatser som ICA ska upplåta på plan 1 och 2 är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar, med undantag av att personal anställd hos Kungälv's Livs AB ska äga rätt att efter att de erhållit parkeringskort kunna parkera längre tid än två (2) timmar, och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir,
8. att ICA äger rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar parkeringsplatserna på plan 1 och plan 2 längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas,

[Handwritten signatures and initials]

9. att ICA inte äger rätt att utestänga någon från att under ovan angivna villkor parkera i Parkeringshuset,
10. att Kommunen på plats som framgår av planillustrationen inklusive på plats på mark under byggnad på kvarter 7, **bilaga 5**, ska anlägga markparkeringsplatser ("**Markparkeringsplatserna**"),
11. att Fastigheten alltid ska äga rätt att totalt disponera ca 573 parkeringsplatser ("**Fastighetens parkeringsbehov**") fördelade med ca 410 – 420 parkeringsplatser i Parkeringshusets plan 1 -2 och resterande på Markparkeringsplatserna,
12. att syftet med Markparkeringsplatserna är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir,
13. att syftet med parkeringsplatserna på Evenemangstorget söder om kvarter 7 är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir,
14. att Markparkeringsplatserna ska ingå i en gemensamhetsanläggning ("**GA**") som ska förvaltas av en samfällighetsförening,
15. att samfällighetsföreningen ska äga rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar Markparkeringsplatserna längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas,
16. att Kommunen ska äga rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar parkeringen på Evenemangstorget längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas,
17. att Kommunen ska ansöka om förrättning avseende GA,
18. att Kommunen ska tillse att det i plan- och genomförandebeskrivningen tydligt anges;
 - att Fastighetens parkeringsbehov tillgodoses genom att Kommunen upplåter plan 1 och 2 i Parkeringshuset och Markparkeringarna,
 - att påbörjande av byggnation av kvarter 3, 6, 7 och 10 inte kommer att ske förän slutbesked utfärdats för Parkeringshuset, såvida detta inte beror på ICAs beslut enligt punkt 4, sista stycket,
19. att ICA för Officialservitutet till Kommunen ska utge en engångsersättning som beräknas enligt bifogade beräkningsmodell, **bilaga 6** ("**Ersättningen**")
20. att Kommunen och ICA ska vara överens om budget för Parkeringshuset respektive budget för att flytta McDonalds till en ny restaurangbyggnad inklusive riv-



ningen av McDonalds befintliga byggnad innan Kommunen respektive McDonalds tecknar exploateringsavtal och entreprenadavtal för Parkeringshuset och McDonalds nya restaurangbyggnad,

21. att det ska bildas en gemensamhetsanläggning som genom delägarförvaltning på det sätt och med den gränsdragning som beskrivs i bifogade avtal om delägarförvaltning, **bilaga 7, ("Förvaltningsavtalet")** ska ansvara för drift, underhåll och ändring av Parkeringshuset,
 22. att det ska bildas en samfällighetsförening som ska ansvara för drift, underhåll och ändring av Markparkeringsplatserna,
 23. att sedan Kommunen uppfört Parkeringshuset, ICA tagit Officialservitutet i anspråk och gemensamhetsanläggningen enligt punkt 2.21 bildats, ska ansvar för drift, underhåll och ändring av Parkeringshuset i huvudsak fördelas mellan Kommunen och ICA enligt Förvaltningsavtalet,
 24. att sedan Kommunen uppfört Markparkeringsplatserna och ICA erhållit Markparkeringsarna på sätt som anges ovan ska ansvar för drift, underhåll och ändring av Markparkeringsplatserna fördelas mellan berörda fastigheter Intendenten 1, Intendenten 2 och 3 samt Gärdet 1:22, utifrån fördelning av antalet parkeringsplatser inom området som omfattas av Markparkeringsplatserna enligt **bilaga 8, ("Parkeringsutredningen")**,
 25. att träffa bifogade exploateringsavtal, **bilaga 9 ("Exploateringsavtalet")**,
 26. att den enda ersättning som ICA ska utge till Kommunen är Ersättningen med undantag för vad som anges i Avtalet eller i Exploateringsavtalet,
 27. att ICA ska utge Ersättningen till Kommunen efter det att slutbesked utfärdats för Parkeringshuset mot faktura från Kommunen med betalningsvillkor 30 dagar,
 28. att ICA äger disponera plan 1 och plan 2 i Parkeringshuset även om Lantmäteriet vid detta tillfälle inte bildat Officialservitutet, såvida övriga villkor enligt Avtalet rörande Parkeringshuset är uppfyllda, samt
 29. att ICA inte ska begära ersättning för eventuell planskada.
- 3.
- Kommunen garanterar;
- a. att det i plan- och genomförandebeskrivningen tydligt anges att Fastighetens parkeringsbehov tillgodoses genom att Kommunen upplåter plan 1 och 2 i Parkeringshuset och Markparkeringsarna,

- b. att Parkeringshuset ska vara klart att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, ca tjugofyra (24) månader efter att den nya McDonalds-restaurangen tagits i bruk, samt
- c. att ICA genom Officialservitutet och GA erhåller det antal parkeringsplatser som omfattas av Fastighetens parkeringsbehov.

Om Kommunen inte fullföljer sina åtaganden enligt ovan, beroende på Kommunens beslut, äger Kommunen ingen rätt att ta Området i anspråk för byggande av kvarter 3, 6, 7 och 10 och ICA äger rätt att fortsatt nyttja Området för parkering, varvid Kommunen och ICA ska uppta diskussion om vilken avgift och vilka villkor som ska gälla.

Om Kommunen, beroende på ICAs beslut, inte har möjlighet att fullfölja sina åtaganden enligt ovan, äger Kommunen dock rätt att ta Området i anspråk för byggande av kvarter 3, 6, 7 och 10.

4.

ICA garanterar;

- a. att ICA till Kommunen ska utge Ersättningen,
- b. att ICA ska träffa Officialservitutet,
- c. att ICA ska träffa Förvaltningsavtalet,
- d. att ICA ska bygga två nya entréer, skärmtak m.m. för Handelsanläggningen, varav den norra delen ska vara klara att tas i bruk, d.v.s. interimistiskt slutbesked utfärdat, samtidigt som Parkeringshuset är klart att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, samt
- e. att ny entré, skärmtak m.m. i den södra delen av Handelsanläggningen, ska vara klara att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, ca tre (3) månader efter motsvarande för den norra delen.

Om ICA inte fullföljer sina åtaganden enligt punkter 4 a-d ovan, beroende på ICAs beslut, äger ICA ingen rätt att ha tillträde till Parkeringshuset och Kommunen har rätt att ta Området i anspråk för byggnation av kvarter 3, 6, 7 och 10.

5.

Kommunen och ICA är överens om:

- a. att fram till dess att Kommunen genom byggnation av Parkeringshuset och genom byggnation av Markparkeringarna färdigställt de parkeringsplatser som omfattas av Fastighetens parkeringsbehov äger ICA, för kundparkering och i mån av plats även för Kungälv Livs ABs personal, tillsammans med övriga berörda fastighetsägare disponera parkeringsplatser inom Kongahälla Östra, som framgår

Handwritten signature and initials:
 H S W
 SL
 R

av bifogade Prognos över projektets påverkan på parkeringsplatser vid ICA med flera, **bilaga 10 ("Skedesbilder parkering")**,

- b. att ICA äger rätt att utan ersättning disponera i punkt 5 a omnämnda markparkeringar inom Kongahälla östra fram till dess Markparkeringarna är färdiga att tas i bruk, dock längst till den 31 januari 2020, varefter Kommunen och ICA ska uppta diskussion om vilken avgift det ska vara fram till dess att Markparkeringarna är färdiga att tas i bruk,
- c. att, under tiden som Kommunen genomför utbyggnaden inom Kongahälla östra, Kommunen tillsammans med ICA och övriga berörda fastighetsägare ska verka för att personalparkeringar, som inte kan lösas inom Kongahälla östra enligt ovan punkt 5 a och b, löses utanför Kongahälla östra, samt
- d. att ICA inte har rätt att begära ersättning för intrång och störningar så länge som genomförandet av utbyggnaden inom Kongahälla östra ligger inom ramen för bilaga 10, Skedesbilder parkering.

6.

Enligt punkt 2.19 ovan ska ICA utge Ersättningen till Kommunen. Parterna är överens om hur lagstadgad mervärdesskatt ska hanteras. Ifall Skatteverket eller Skatteenämnden efter prövning kommer till en annan slutsats och kostnad för mervärdesskatt, genom beslut från Skatteverket, uppstår hos någon av Parterna, är Parterna överens om att tillsammans pröva andra lösningar för upplåtelsen av parkeringsplatserna i Parkeringshuset. Under tiden som denna prövning pågår har ingendera parten rätt att ställa krav på den andra parten för ekonomisk ersättning med hänvisning till Avtalet.

7.

Denna förlikning med bilagor omfattar allt som mellan Parterna varit föremål för diskussion i målet i MÖD, i i tingsrätten, i Hovrättsmålet och i de diskussioner som förevarit mellan Parterna sedan domen i tingsrätten och domen i MÖD.

8.

Ingen av Parterna har något krav på den andre parten sedan respektive part fullgjort sina åtaganden i Avtalet.

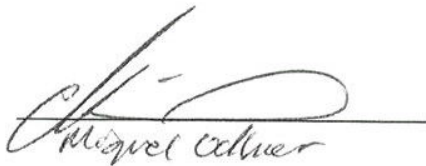
Handwritten signatures and initials:
CS, KS, all, JH, BL

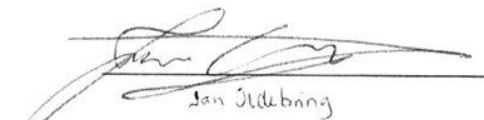
9.

Genom underskrift av Avtalet bekräftar vi att Avtalet ska stadfästas genom dom och vardera part ska svara för sina rättegångskostnader.

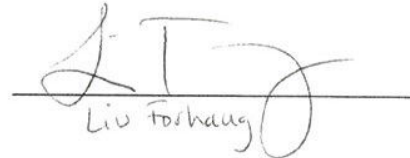
Kungälv den 2/3 2016
Kungälv's kommun

Västerås den 18/2 2016
ICA Fastigheter Sverige AB


Mikael Ekner


Jan Oldebäck


Björn Lööf


L. T. Forsberg

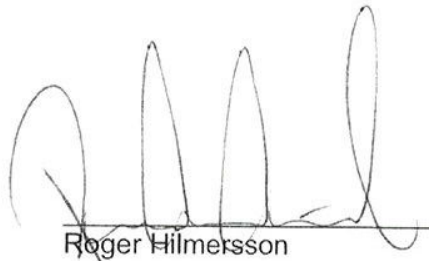
Bilagor:

Bilaga 1	Området
Bilaga 2 a-b	Detaljplanen
Bilaga 3	Parkeringshuset
Bilaga 4 a-c	Skisser Parkeringshuset
Bilaga 5	Markparkeringsplatserna
Bilaga 6	Ersättningen
Bilaga 7	Förvaltningsavtalet
Bilaga 8	Parkeringsutredningen
Bilaga 9	Exploateringsavtalet
Bilaga 10	Skedesbilder parkering

Vi har tagit del av ovanstående och har såvitt avser formuleringar i punkt 5 a-d inget att erinra däremot.

Kungälv den 2016.
Kungälv's Livs AB


Kent Björk


Roger Hilmersson



Bilaga 2.2 - Exploateringsavtalet

EXPLOATERINGSAVTAL

mellan

KUNGÄLV'S KOMMUN

och

ICA FASTIGHETER SVERIGE AB

1
K
S
B

Mellan
ICA Fastigheter Sverige AB, 556033-8518, ("ICA") c/o ICA Fastigheter AB,

och

Kungälv kommun, 212000-1371, ("**Kommunen**"), 442 81 Kungälv,
träffas härmed följande

EXPLOATERINGSAVTAL

A. BAKGRUND

A 1.

ICA och Kommunen kallas nedan gemensamt för "**Parterna**".

A 2.

Förslag till detaljplan för östra delområdet av Kongahälla ("**Kongahälla Östra**"), och där plankartan och illustrationskartan från den detaljplanen bifogas, **bilaga A2 a-b** ("**Detaljplanen**") har varit på utställning och kommer att tas upp för beslut om antagande, om inget oförutsett inträffar, i kommunfullmäktige i Kungälv senast den 1 juni 2016.

A 3.

Syftet med Detaljplanen är att möjliggöra fortsatt utveckling av Kungälvs nya centrala stadsdel Kongahälla som är belägen mellan E6 i väster och Uddevallavägen i öster ("**Kongahälla**"). Detaljplanen innebär en förtätning av och komplettering till befintligt handelsområde, med bostäder, verksamheter, offentliga gator och torg samt parkeringshus.

A 4.

Den föreslagna stadsstrukturen innebär att Kongahälla utvecklas som en förlängning av den befintliga bebyggelsen i Kungälvs centrum. Kongahälla Östra är också en viktig del för att sammankoppla den västra delen (som vann laga kraft 2013-12-05) av Kongahälla med befintlig stadskärna i Kungälv.

A 5.

ICA äger fastigheten Kungälv Intendenten 1 ("**Fastigheten**") och som innehåller en anläggning för handel ("**Handelsanläggningen**") och som är belägen inom det område som omfattas av Detaljplanen. Övriga fastighetsägare inom Kongahälla Östra är:

- City i Kungälv Fastighetsförvaltning KB, ägare till Kungälv Intendenten 2 och 3,
- Svenska McDonald's AB, ägare till fastigheten Gärdet 1:22,
- ST1 i Sverige AB, ägare till fastigheten Gärdet 1:21,

2


- Kommunen, ägare till fastigheterna Kungälv Gärdet 1:20, Gärdet 1:1, Intendenten 4 ("**Kommunfastigheterna**").

A 6.

Genom ett köpekontrakt av den 22 maj 1979 överlät Kommunen Fastigheten till ICA.

A 7.

Genom köpekontraktet och ett 1997 träffat exploateringsavtal kom Kommunen tillse att ICA kom att erhålla dispositionsrätten till parkeringsplatser. Senare har det blivit diskussion mellan Kommunen och ICA huruvida det totalt var frågan om 438 parkeringsplatser som ICA hävdar eller om det, som Kommunen hävdar, är frågan om 376 parkeringsplatser. Oavsett om ICAs disposition av parkeringsplatser omfattar 438 parkeringsplatser eller omfattar 376 parkeringsplatser är Kommunen och ICA överens om att dessa parkeringsplatser (gemensamt "**Parkeringsplatserna**") idag är belägna inom det område som är markerat med gul färg och rosa färg på bifogade karta, **bilaga A7 ("Området")**.

A 8.

Den genomförda exploateringen av Fastigheten kom efter en tid att leda till ytterligare ökat behov av parkeringsplatser kring Fastigheten. Kommunen och Kungälv Livs AB träffade då avtal om en tillfällig nyttjanderätt för Kungälv Livs AB att för parkeringsändamål nyttja den del av fastigheten Kungälv Gärdet 1:1 som är belägen norr om Fastigheten.

A 9.

Under 2008 började Kommunen arbeta med ett nytt planprogram för hela Kongahälla. Av planprogrammet framgick att Kommunen lade ut byggrätter för bostäder på Området, vilket enligt ICAs uppfattning omfattades av ICAs dispositionsrätt för parkeringsplatser och som enligt ICAs uppfattning inte fick tas i anspråk till annat än parkeringar. Kommunen å sin sida hävdade att Kommunen hade rätt att planlägga Området för bostäder om Kommunen samtidigt anvisade ICA annan mark för Parkeringsplatserna.

A 10.

ICA och Kommunen kom inte överens om huruvida Kommunen hade rätt eller huruvida ICA hade rätt såvitt avser dispositionsrätten till Området. ICA överklagade Kommunens plan och ICA kom dessutom att väcka fastställsetalan vid Göteborgs tingsrätt mot Kommunen. Tvisten i tingsrätten gällde ICAs yrkande om att Parkeringsplatserna var friköpta och inte fick flyttas mot Kommunens bestridande att Kommunen hade rätt att flytta Parkeringsplatserna till annat område.

A 11.

ICAs väckta fastställsetalan kom att avgöras av Göteborgs tingsrätt genom en dom den 6 december 2012. Genom domen kom tingsrätten i sitt domslut att ange att tingsrätten ogillade ICAs talan och angav samtidigt att tingsrätten avvisade den av Kommunen åberopade omständigheten att nyttjanderätterna enligt 1979 års köpeavtal och 1997 års exploateringsavtal har upphört.

A 12.

Tvisten om nya detaljplaner för Kongahälla avgjordes av Mark-och Miljööverdomstolen ("MÖD") genom en dom den 5 december 2013. Genom domen kom MÖD i sitt domslut ange att MÖD ändrade MMDs dom i den delen den avser detaljplan för Kongahälla Västra och angav vidare att MÖD fastställde MMDs dom såvitt avser Kongahälla Södra av innebörd att Kommunens beslut om ny detaljplan för Kongahälla Västra från den 7 juli 2011 skulle få genomföras och att Kommunens förslag på ny detaljplan för Kongahälla Södra inte skulle få genomföras.

A 13.

ICA har till Hovrätten för Västra Sverige överklagat tingsrättens dom och yrkat att hovrätten, med ändring av tingsrättens dom, bifaller ICAs fastställsetalan. Hovrättens mål har målnr T 1087/13 ("Hovrättsmålet").

A 14.

Kommunen har uppgivit att det för Kommunen är angeläget att inom rimlig tid genomföra hela utbyggnaden av Kongahälla på ett sätt att Kongahälla utvecklas till en levande stadsdel. Detta innebär bland annat en tydlig kvarterstruktur och att synliga markparkeringar så långt som möjligt tas bort.

ICA har uppgivit att det för ICA är angeläget att deras verksamhet får förutsättningar att leva vidare och utvecklas i den nya stadsmiljön och att deras kunder inom ramen för detta får så bra parkeringsmöjligheter som möjligt. ICA har också uppgivit att de har ett stort behov av fler parkeringsplatser än de har idag.

Även om Kommunen och ICA på sätt som framgår;

- av domen från MÖD,
- av domen från tingsrätten,
- av i skriftväxlingen i Hovrättsmålet,

är oeniga på många punkter föreligger nu enighet på vilka villkor Kommunen och ICA i förhållande till varandra ska fullgöra de åtaganden som kommer att fastställas i Detaljplanen i enlighet med ett förlikningsavtal ("Förlikningsavtalet").

A 15.

På delar av Kommunfastigheterna samt del av Fastigheten avser Kommunen på sätt och villkor som anges nedan uppföra ett parkeringshus på den plats som framgår av bifogade karta, **bilaga A15 ("Parkeringshuset")**.

Exploateringsavtalet syftar i huvudsak till:

- a. att reglera marköverlåtelse,
- b. att reglera villkoren för genomförandet av Detaljplanen,
- c. att reglera den planerade byggnationen,
- d. att reglera byggnation, servitut m m avseende Parkeringshuset.

B. DETALJPLAN

B 1. Plankostnad

B 1.1

Det antecknas att ICA på Fastigheten kommer att få ca 280 m² BTA tillkommande byggrätter.

B 1.2

ICA ska betala del av plankostnaden med sjuttiofem (75) kr per m² BTA beräknat på de tillkommande byggrätter som anges ovan, d v s 21 000 kr (280 x 75) ("**Plankostnaderna**").

B 1.3

Plankostnaderna ska, med betalningsvillkor 30 dagar netto, faktureras av Kommunen efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

B 2. Planavgift

När ICA har erlagt Plankostnaderna är ICA befriad från att betala planavgifter i samband med bygglov beviljas för åtgärder inom Fastigheten.

B 3. Planskada

ICA ska inte begära ersättning för eventuell planskada.

C. OFFICIALSERVITUT I PARKERINGSHUSET

C 1. Villkor

Kommunen ska tillse att det i plan- och genomförandebeskrivningen till Detaljplanen tydligt anges:

- att Fastighetens parkeringsbehov tillgodoses genom att Kommunen upplåter plan 1 och 2 i Parkeringshuset och Markparkeringarna samt
- att påbörjande av byggnation av kvarter 3, 6, 7 och 10 inte kommer att ske förrän slutbesked utfärdats för Parkeringshuset, såvida detta inte beror på ICAs beslut enligt punkt 4, sista stycket,

Därutöver är Kommunen och ICA överens om:

1. att Kommunen ska bygga Parkeringshuset, där målsättningen är att byggnation av Parkeringshuset ska påbörjas snarast efter lagakraftvunnen Detaljplan, dock senast två (2) månader efter det att den nya McDonalds-restaurangen tagits i bruk, för att vara färdigställt och där målsättningen är att slutbesked erhålls senast inom arton (18) månader efter det att entreprenadarbetena avseende Parke-

5
ME
Jal R HB

ringshuset påbörjade, varmed med påbörjande avses när startbesked erhållits,

2. att Kommunen och ICA i samråd ska ta fram och bli överens om illustration, layout, budget m.m. med utförande i princip enligt tre preliminära skisser daterade 2015-08-13, **bilaga C 1.2 a, b och c ("Skisser Parkeringshuset")**, såvitt avser Parkeringshuset
3. att Parkeringshuset ska byggas med tre eller fyra (3 eller 4) våningar,
4. att om Parkeringshuset byggs i tre plan ska det konstruktionsmässigt vara förbättrat för att kunna byggas till fyra plan,
5. att Parkeringshusets första och andra plan (plan 1 - 2) genom officialservitut ska upplåtas till ICA av innebörd att Fastigheten ska vara härskande fastighet såvitt avser de två första planen i Parkeringshuset och Kommunens fastighet ska vara Tjänande fastighet, ("**Officialservitutet**"),
6. att syftet med de parkeringsplatser som ICA ska upplåta på plan 1 och 2 är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar, med undantag av att personal anställd hos Kungälv Livs AB ska äga rätt att efter att de erhållit parkeringskort kunna parkera längre tid än två (2) timmar, och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir,
7. att ICA äger rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar parkeringsplatserna på plan 1 och plan 2 längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas,
8. att Fastigheten alltid ska äga rätt att totalt disponera ca 573 parkeringsplatser ("**Fastighetens parkeringsbehov**") fördelade med ca 410 – 420 parkeringsplatser i Parkeringshusets plan 1 -2 och resterande på markparkeringsplatser enligt punkt D 2.1 nedan,
9. att ICA för Officialservitutet till Kommunen ska utge en engångsersättning som beräknas enligt bifogade beräkningsmodell, **bilaga C 1.9 ("Ersättningen")** och punkt 6 i Förlikningsavtalet,
10. att ICA ska utge Ersättningen till Kommunen efter det att slutbesked utfärdats för Parkeringshuset mot faktura från Kommunen med betalningsvillkor 30 dagar,
11. att Kommunen och ICA ska vara överens om budget för Parkeringshuset respektive budget för att flytta McDonalds till en ny restaurangbyggnad inklusive rivningen av McDonalds befintliga byggnad innan Kommunen respektive McDonalds tecknar exploateringsavtal och entreprenadavtal för Parkeringshuset och McDonalds nya restaurangbyggnad,
12. att det ska bildas en gemensamhetsanläggning som genom delägarförvaltning på det sätt och med den gränsdragning som beskrivs i bifogade avtal om del-

6 MC
 18 AB
 J. O.

ägarförvaltning, **bilaga C 1.12, ("Förvaltningsavtalet")** ska ansvara för drift, underhåll och ändring av Parkeringshuset,

13. att sedan Kommunen uppfört Parkeringshuset, ICA tagit Officialservitutet i anspråk och gemensamhetsanläggningen enligt punkt 2.12 bildats, ska ansvar för drift, underhåll och ändring av Parkeringshuset i huvudsak fördelas mellan Kommunen och ICA enligt Förvaltningsavtalet,

D. MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

D 1. Marköverlåtelse

D 1.1

Parterna är överens om att fastighetsregleringar mellan ICA och Kommunen och fastigheten för det blivande Parkeringshuset ska ske på det sätt och till de ersättningar som framgår av bifogade sammanställning, **bilaga D 1.1a och b ("Fastighetsregleringarna")**.

Parterna bekräftar att de kommer att acceptera de eventuella smärre justeringar som Lantmäteriet kan komma att föreslå.

D 1.2

Kommunen ansöker om Fastighetsregleringarna. ICA och Kommunen ska till lika delar dela på förrättningskostnaden.

D 1.3

Ersättningen enligt bilaga D 1.1b ska betalas inom en (1) månad efter det att Fastighetsregleringarna blivit registrerade hos Lantmäteriet.

D 2. Gemensamhetsanläggning för markparkeringsplatser

D.2.1

Kommunen ska anlägga markparkeringsplatser på plats, inklusive på mark under byggnad på kvarter 7, som framgår av planillustrationen bilaga **D 2.1, ("Markparkeringsplatserna")**.

D 2.2

Markparkeringsplatserna ska ingå i en gemensamhetsanläggning ("**GA**") som ska förvaltas av en samfällighetsförening, som ska ansvara för drift, underhåll och ändring av Markparkeringsplatserna.

D 2.3

Ansvar för drift, underhåll och ändring av Markparkeringsplatserna ska fördelas mellan berörda fastigheter Intendenten 1, Intendenten 2 och 3 samt Gärdet 1:22, utifrån fördelning av antalet parkeringsplatser inom området som omfattas av Markparkeringsplatserna enligt **bilaga D 2.3, ("Parkeringsutredningen")**

7 m
7/18 JB

D 2.4

Syftet med Markparkeringsplatserna är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir

D 2.5

Samfällighetsföreningen ska äga rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar Markparkeringsplatserna längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas

D 3. Ledningsrätt

Parterna är överens om att erforderliga ledningsrätter ska bildas i enlighet med Detaljplanen.

D 4. Servitut

Erforderliga servitut, bortsett från Officialservitutet, ska bildas i enlighet med Detaljplanen. Parterna ser f n att servitut ska bildas för att säkerställa allmänhetens rätt till gångtrafik under ICA's planerade skärmtak. Servitutet ska vara till förmån för Kommunens fastighet Gärdet 1:20 och ska belasta fastigheten Intendenten 1.

E. ALLMÄNNA OCH GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR**E 1. Allmänna platser och Kommunens kvartersmark****E 1.1**

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark och kommunägd kvartersmark ("Allmän platsmark") inom Detaljplanen. Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av alla anläggningar på Allmän platsmark inom Detaljplanen.

E 1.2

Det antecknas att inom området som omfattas av Detaljplanen finns f n ett torg ("Evenemangstorget") vilket även ska finnas kvar enligt Detaljplanen. Genom den verksamhet som bedrivs i Handelsanläggningen är Kommunen medveten om och accepterar att det för ICAs vidkommande är mycket viktigt hur Evenemangstorget får användas/kommer att användas i framtiden i följd att Kommunen alltid ska involvera ICA, den som från tid till annan driver Handelsanläggningen och andra berörda fastighetsägare i arbetet med att närmare utforma förutsättningarna för användningen av Evenemangstorget.

Det antecknas särskilt att som exempel kan Evenemangstorget vid särskilda tillfällen användas för en konsert eller då ett lag/en idrottsman ska firas för en bragd. Ytan ska alltid vara framkomlig för leveranser till och från fastigheter som ligger i anslutning till Evenemangstorget.

E 1.3

Kommunen ska såvitt avser Allmän platsmark följa gestaltungsprinciperna i gestaltungsprogrammet, tillhörande Detaljplanen.

E 2. VA-anläggningar

Kommunen ansvarar för utbyggnad och skall vara huvudman för VA-anläggningar belägna inom Allmän platsmark. Anläggningsavgift, enligt vid tillfället gällande taxa, tas ut när förbindelsepunkt har ordnats och fastighetsägaren fått information om förbindelsepunktens läge.

E 3. Gata

Utbyggnad av gator inom området som omfattas av Detaljplanen ska ske i enlighet med bifogade skiss avseende gatuutformning Kongahälla östra daterad 2015-03-27, **bilaga 5** och den skiss som senare kan komma att tas fram. Det antecknas att om gatuutformning i nya skisser blir annorlunda än vad som framgår av bilaga 5 ska Kommunen och ICA uppnå consensus om ny utformning.

E 4. Parkering

E 4.1

All parkering inom Allmän platsmark eller kvartersmark som ägs av Kommunen ska anläggas och bekostas av Kommunen.

E 4.2

Syftet med parkeringsplatserna på Evenemangstorget söder om kvarter 7 är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir.

E 4.3

Kommunen ska äga rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar parkeringen på Evenemangstorget längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas.

E 5. Exploateringsbidrag

E 5.1

ICA ska erlagga en miljon (1 000 000:-) kronor exklusive moms till Kommunen för breddning m.m. av utfart från nuvarande Gymnasiegatan till Marstrandsvägen ("Exploateringsbidraget").

E 5.2

Exploateringsbidraget ska, med betalningsvillkor 30 dagar netto, faktureras av Kommunen först efter det att Kommunen;

a. utfört breddning m.m. av utfart från nuvarande Gymnasiegatan till Marstrandsvägen

- vägen,
- b. byggt Parkeringshuset, samt
- c. byggt Markparkeringarna.

E 6. Gatukostnadsersättning

E 6.1

När ICA till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet, är fastigheter tillhörande ICA inom avtalsområdet som omfattas av Detaljplanen befriade från att betala ersättning för gatukostnad i enlighet med Detaljplanen.

E 6.2

Friskrivningen gäller dock inte ersättning för arbeten på gata och allmän plats som i framtiden kan komma att belasta ICAs fastigheterna inom området som omfattas av Detaljplanen.

F. HUSBYGGNATION OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

F 1. Husbyggnation

ICA ansvarar för att alla åtgärder inom Fastigheten kommer att följa gestaltungsprinciper som anges i Detaljplanen med bilagor.

F 2. Handelsanläggningen

F 2.1

ICA ska bygga om och bygga till Handelsanläggningen med nya entréer, varav en mot Evenemangstorget samt storefront och skärmtak i enlighet med Detaljplanen.

F 2.2

ICA utför och bekostar ombyggnad på Fastigheten av storefront, entréer, skärmtak och invändiga åtgärder.

F 3. Tidplan

F 3.1

Parkeringshuset ska vara klart att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, ca tjugofyra (24) månader efter att den nya McDonalds-restaurangen tagits i bruk. Målsättningen är dock att byggnation av Parkeringshuset ska påbörjas snarast efter Detaljplanen vunnit laga kraft, dock senast två (2) månader efter det att den nya McDonalds-restaurangen tagits i bruk, och att slutbesked erhålls senast inom arton (18) månader efter det att entreprenadarbetena avseende Parkeringshuset påbörjades, varmed med påbörjande avses när startbesked erhållits.

F 3.2

Byggande av kvarter 7 startar tidigast 60 månader efter att slutbesked utfärdats för Parkeringshuset,

F 3.3

ICA ska bygga två nya entréer, skärmtak m.m. för Handelsanläggningen, varav den norra delen ska vara klara att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, samtidigt som Parkeringshuset är klart att tas i bruk och ny entré, skärmtak m.m. i den södra delen av Handelsanläggningen, ska vara klara att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, ca tre (3) månader efter motsvarande för den norra delen..

F 4. Dagvatten

Kommunen bygger ut anläggningar för dagvatten fram till förbindelsepunkt.

F 5. Uppvärmning

Det antecknas att byggnaden på Intendenten är ansluten till befintligt fjärrvärmenät som ägs av Kungälv Energi.

F 6. Tillgänglighet under byggtiden

F 6.1

Fram till dess att Kommunen genom byggnation av Parkeringshuset och genom byggnation av Markparkeringarna färdigställt de parkeringsplatser som omfattas av Fastighetens parkeringsbehov äger ICA, för kundparkering och i mån av plats även för Kungälv's Livs ABs personal, tillsammans med övriga berörda fastighetsägare disponera parkeringsplatser inom Kongahälla Östra, som framgår av bifogade Prognos över projektets påverkan på parkeringsplatser vid ICA med flera, **bilaga F 6.1 ("Skedesbilder parkering")**.

F 6.2

ICA äger rätt att utan ersättning disponera i punkt F 6.1 omnämnda markparkeringar inom Kongahälla östra fram till dess Markparkeringarna är färdiga att tas i bruk, dock längst till den 31 januari 2020, varefter Kommunen och ICA ska uppta diskussion om vilken avgift det ska vara fram till dess att Markparkeringarna är färdiga att tas i bruk.

F 6.3

Under tiden som Kommunen genomför utbyggnaden inom Kongahälla östra, Kommunen tillsammans med ICA och övriga berörda fastighetsägare ska verka för att personalparkeringar, som inte kan lösas inom Kongahälla östra enligt ovan punkt F 6.1 och F 6.2, lösas utanför Kongahälla östra.

F 6.4

ICA har inte rätt att begära ersättning för intrång och störningar så länge som genomförandet av utbyggnaden inom Kongahälla östra ligger inom ramen för bilaga F 6.1, Skedesbilder parkering

G. GENOMFÖRANDE

G 1. Organisation för genomförande

G 1.1

Parterna är överens om att skapa en projektgrupp gemensamt med de övriga fastighetsägare som äger fastigheter inom Kongahälla Östra för att genomföra Detaljplanen.

G 1.2

ICA står för egna kostnader för deltagande i projektgruppen samt för egna utredningar.

G 2. Tillgänglighet, säkerhet mm under utbyggnaden

Kommunen och ICA ska tillsammans ta fram en plan för att minimera de störningar som kommer att uppstå för ICA under genomförandet av Detaljplanen. Se punkt F 6 ovan.

G 3. Etableringsutrymme och upplag

Ifall ICA, när ombyggnation ska ske av byggnaden på Fastigheten, behöver etableringsutrymme utanför Fastigheten ska i förekommande fall tillstånd inhämtas från Kommunen och berörda fastighetsägare.

G 4. Skador på anläggningar

G 4.1

ICA ska vid ombyggnation på Fastigheten iaktta aktsamhet så att skador undviks på befintliga gator och närliggande anläggningar. Det åligger vidare ICA vid ombyggnation av Fastigheten att undvika lerspill eller annan nedsmutsning.

G 4.2

Kommunen ska vid byggnation av Parkeringshuset iaktta aktsamhet så att skador undviks på befintliga gator och närliggande anläggningar. Det åligger vidare Kommunen vid byggnation av Parkeringshuset undvika lerspill eller annan nedsmutsning.

G 4.3

ICA ska i förekommande fall kalla berörda till syn av befintliga gator och anläggningar före och efter genomförd byggnation.

G 4.4

Skador eller nedsmutsning som uppkommer på befintliga gator och anläggningar och som vållats av ICA återställas genom ICA:s försorg och på ICA:s bekostnad.

G 5. Grundförhållanden

Kommunen ikläder sig inte något ansvar för Fastighetens grundförhållanden. ICA erinras om att noga undersöka grundförhållandena innan byggnationen påbörjas.

G 6. Trafik

Se Skiss gatutformning Kongahälla östra 2015-03-27, bilaga G 6.

G 7. Rivning/flytt av befintliga anläggningar/byggnader

G 7.1

Rivning eller flytt av befintliga kundvagnsgarage inom Detaljplanen utförs och bekostas av ICA.

G 7.2

Flyttning av befintliga skyltar samt nya skyltar på Fastigheten utförs och bekostas av ICA.

G 7.3

Flyttning av befintlig pylon inklusive befintliga skyltar utförs och bekostas av Kommunen.

Önskar ICA en ny skylt på pylonen, utförs och bekostas denna av ICA

G 7.4

Flyttning av tak, pump och databod tillhörande ST1 utförs av ST1.

G 7.5

Flyttning av återvinningsstation inom området som omfattas av Detaljplanen utförs och bekostas av Kommunen.

G 7.6

Flyttning av snabbbladdstation för El-bilar inom området som omfattas av Detaljplanen utförs och bekostas av Kommunen.

G 7.7

Flyttning av transformatorstationer inom området som omfattas av Detaljplanen kommer Kommunen tillse att det utförs av och bekostas av Kungälv Energi

G 8. Markföroreningar

Kommunen har låtit genomföra markundersökningar inom området som omfattas av Detaljplanen och har därvid konstaterat att det inte finnas några markföroreningar. Om ytterligare markundersökningar och marksaneringar behövs inom Fastigheten för tillkommande mark, genomförs och bekostas dessa av ICA.

H. ÖVRIGT

H 1. Överlåtelseförbud

H 1.1

Exploateringsavtalet får inte helt eller delvis överlåtas på annan utan godkännande av Kommunen.

H 1.2

Om ICA säljer Fastigheten ska ett förbehåll göras i köpekontraktet att Exploateringsavtalet skall gälla även mot ny presumtiv köpare. Presumtiv köpare ska förbinda sig att göra motsvarande förbehåll vid en vidareförsäljning av Fastigheten innan Detaljplanens genomförandetid upphör.

H 2. Tvist

Tvist med anledning av Exploateringsavtalet ska avgöras i allmän domstol med Göteborgs tingsrätt som forum i första instans.

H 3. Antagandet av Detaljplanen

Det antecknas att Kommunen uppgivit att enligt Kommunens tydligt klargjorda ambition ska förslaget avseende Detaljplanen lämnas in för antagande senast den 15 februari 2016 för att kunna tas upp i samhällsbyggnadsutskottet den 3 mars 2016. Om så sker kommer det vara möjligt för Kommunstyrelsen att pröva Detaljplanen vid sammanträdet den 23 mars 2016 och vara möjligt för Kommunfullmäktige att pröva Detaljplanen den 21 april 2016.

H 4. Exploateringsavtalets giltighet

Exploateringsavtalet är till alla delar giltigt under förutsättning att:

- a) Detaljplanen som ligger till grund för Exploateringsavtalet antages av kommunfullmäktige i Kungälv genom beslut senast 2017-06-01, och
- b) Detaljplanen som ligger till grund för Exploateringsavtalet vinner laga kraft senast 2019-12-31, och
- c) Exploateringsavtalet godkännes av kommunfullmäktige i Kungälv genom beslut senast 2017-06-01, och
- d) Exploateringsavtalet vinner laga kraft senast 2019-12-31.

H 5. Återgång

Om Detaljplanen och Exploateringsavtalet inte skulle vinna laga kraft senast 2019-12-31 ska överläggningar upptas mellan Parterna beträffande projektets fortsatta handläggning.

H6. Tidigare avtal

Sedan Exploateringsavtalet vunnit laga kraft ersätter det, med avseende på dispositionsrätten till parkeringsplatser:

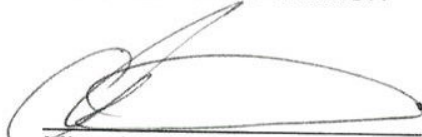
- köpeavtal tecknat 22 maj 1979,
- exploateringsavtal tecknat 1997.

Parterna bekräftar också att det inte finns några andra överenskommelser, skriftliga eller muntliga, rörande dispositionsrätten till parkeringsplatser för ICA eller Kungälv Livs AB, som inte ersätts med Exploateringsavtalet.

Det antecknas särskilt att såvitt avser dispositionsrätten till parkeringsplatser fram till dess att Parkeringshuset och Markparkeringarna är färdigställda äger ICA i enlighet med punkt F6 ovan - även reglerat i Förlikningsavtalet - fri dispositionsrätt på de villkor som där anges.

Exploateringsavtalet har upprättats i tre likalydande exemplar. Parterna har tagit var sitt exemplar och det tredje bifogas ansökan om fastighetsbildning genom Kommunens försorg.

Kungälv den 11/7 2016
För KUNGÄLV KOMMUN

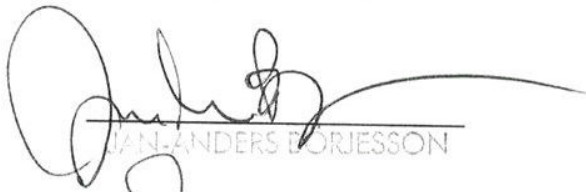


Miguel Odhner
Kommunstyrelsens ordf.

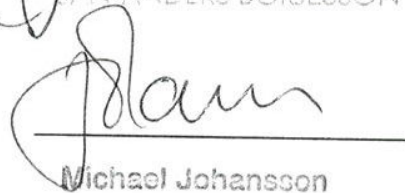


Magnus Gyllestad

Västerås den 25/2 2016
ICA Fastigheter Sverige AB



JAN-ANDERS BÖRJESSON

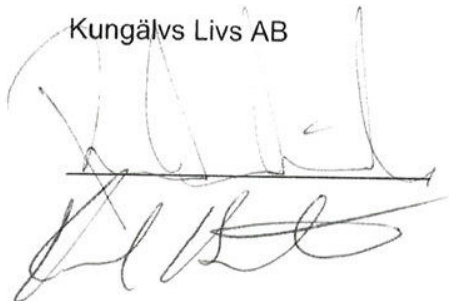


Michael Johansson

Vi har tagit del av ovanstående och har inget att erinra däremot

Kungälv den 2016

Kungälv Livs AB



Bilagor:

Bilaga A2 a-b
Bilaga A7

Detaljplanen
Området

Bilaga 2.9

Gestaltningförslaget – utdrag ur Detaljplanen

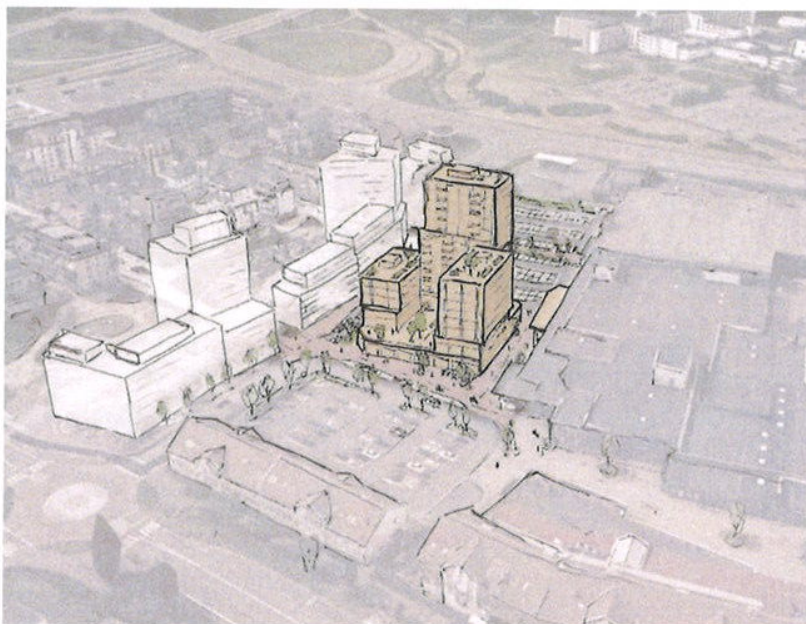
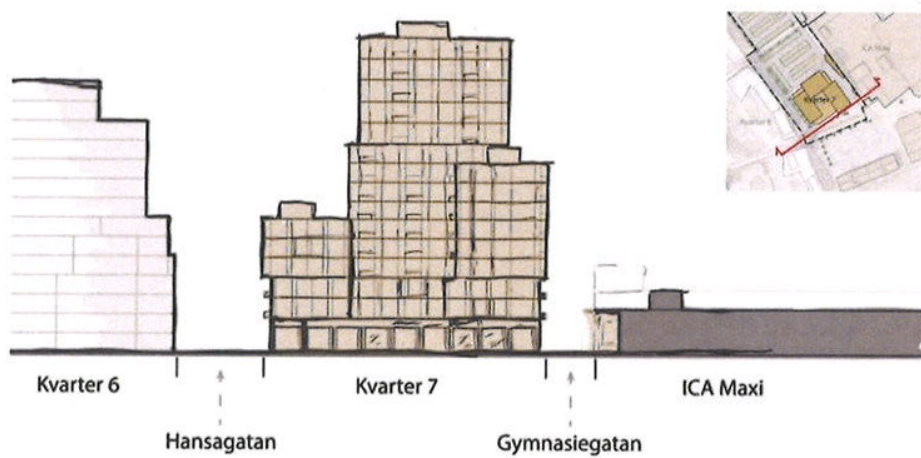


Bild 5. Illustration för planförslaget som visar en möjlig utformning för bebyggelse med max utnyttjad byggrätt. Kvarter 3,6 och 10 som är planlagda/under uppförande illustrerats i vitt väster om Kvarter 7.



Handwritten signature

2024-06-26 14:19

Fastighetsrapport: KUNGÄLV KAROLINEN 1

Fastighetsinformation

Bilaga 2.11

Utskriftsdatum: 2024-06-26

Kungälv Karolinen 1

Distrikt: Kungälv
Internnyckel: 140870003
Riksnyckel: 6b98aa72-47f9-53f8-e053-7e44ed8f43f7

Status: Levande
Ajourdatum IM: 2018-05-18
Ajourdatum FR: 2020-01-03
Aktualitetsdatum: 2024-06-19



Noteringar (kommunspecifika) (Uppgifter saknas)

Adress (Uppgifter saknas)

Areal

Totalt/Område	Landareal (Kvm)	Vattenareal (Kvm)	Totalareal (Kvm)
Totalt:	190	0	190
1	190	0	190

Koordinater

Område: 1		
Koordinatpar	X-Koord	Y-Koord
Lokalt - SWEREF 99 12 00	6417278,7	148379,3
SWEREF 99 TM	6418729,6	320467,4
RT90 2,5 G Väst	6423093,5	1272651,1
Ajourhålls i:	SWEREF 99 TM	
Punktyp:	Centralpunkt inom området	
Kvalitetsdatum:	0000-00-00	

Anmärkning

Lagfartsgruppinformation: KUNGÄLV'S KOMMUN ENLIGT ANT 1979-02-14 592 OM DONATIONSJORDSAVTAL

Tomträttsinnehavare (Uppgifter saknas)

Tidigare inskriven ägare (Uppgifter saknas)

Inskrivningar (Uppgifter saknas)

Inteckningar (RiksSök) (Uppgifter saknas)

Anteckningar (Uppgifter saknas)

Rättigheter (Uppgifter saknas)

Planer, bestämmelser och fornlämningar

2024-06-26 14:19

Fastighetsrapport: KUNGÄLV KAROLINEN 1

Detaljplan: FÖR KONGAHÄLLA ÖSTRA, GÄRDET 1:20, INTENDENTEN 1 M FL

Akt: 1482-P193 (DjVu)
 Beslutsdatum: 2016-05-19
 Laga kraft: 2016-07-14
 Genomförandetid: 2016-07-15 till 2021-07-14
 Senast ajourförd: 2022-04-28

Berör

Inom planområdet:
Gärdet 1:1 Kungälv
Gärdet 1:20 Kungälv
Gärdet 1:21 Kungälv
Gärdet 1:22 Kungälv
Intendenten 1 Kungälv
Intendenten 2 Kungälv
Intendenten 3 Kungälv
Intendenten 4 Kungälv
Karolinen 1 Kungälv
Komarken 1:1 Kungälv
Källan 1 Kungälv
Tveten 1:1 Kungälv
Vallgraven 1 Kungälv
Vassen 1 Kungälv

Annan myndighetsinformation

Akt: 1811 (DjVu)
 Myndighet: 1482

Hänvisningar

Hänvisning	Akt	Beslutsdatum för hänvisat planbeslut
Ändrar	<u>1482-P86/10 (DjVu)</u>	1986-10-15
Ändrar	<u>1482-P87/5 (DjVu)</u>	1987-12-17
Ändrar	<u>1482-P89/11 (DjVu)</u>	1989-11-23
Ändrar	<u>1482-P94/2 (DjVu)</u>	1993-12-13
Upphäver	<u>1482-P97/5 (DjVu)</u>	1997-05-29
Ändrar	<u>1482-P65 (DjVu)</u>	2002-10-07
Ändrar	<u>1482-P176 (DjVu)</u>	2011-07-07
Ändrad av	<u>1482-P2020/3 (DjVu)</u>	2019-12-05

Kommunspecifika uppgifter

Plannummer
 1811

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

(Uppgifter saknas)

Samfällighetsförening (RiksSök)

(Uppgifter saknas)

Skattetal

(Uppgifter saknas)

Åtgärder

Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
2018-05-08	<u>1482-2018/40 (DjVu)</u>		
Åtgärder:	Avstyckning		

Gäller i fastighet

Karolinen 1 Kungälv
Vallgraven 1 Kungälv
Vassen 1 Kungälv

Avskild mark

(Uppgifter saknas)

2024-06-26 14:19

Fastighetsrapport: KUNGÄLV KAROLINEN 1

Ursprung

Fastighet

Gärdet 1:20 Kungälv

Tomträttsupplåtelse

(Uppgifter saknas)

Tidigare beteckning

(Uppgifter saknas)

Avregistrerad till

(Uppgifter saknas)

Byggnader

(Uppgifter saknas)

Områden

Spatiala områden

Spatial områdestyp	Område	Beskrivning
Prognosområde	0105	Centrum
Planområde	140201398	1482-P193
Kommunområde	1482	KUNGÄLV
Spatialt NYKO 2-siffernivå	01	Kungälv's församling
Spatialt NYKO 4-siffernivå	0105	Centrum
Spatialt NYKO 6-siffernivå	010511	Intendenten
Demografiskt statistikområde	1482C1130	DeSO 1482C1130
Riskgruppsområde	1482C1130	1482C1130
Regionalt statistikområde	1482R004	Kungälv centrala
Tätortsområde	1482TC106	Kungälv
Verksamhetsområde vatten, spillvatten, dagvatten	18	KUNGÄLV
Kommundel	Kommundel Kungälv- 01 07 09	
Stadsdel	Ytterby	
Programområde	Kungälv	
	Program Kungälv's stad	
Skolområde	Skolområde V, C och Ö Kungälv	
Valdistrikt	Skälebräcke-Kongahälla-Trankärr	Kungälv 9
Hemtjänstområde	Västra centrum/Munkegärde	

Fiske

(Uppgifter saknas)

- - - Listan slut - - -

OPTIONSAVTAL

avseende

aktierna i

Klingson Fastighets AB



Kungälv kommun, 212000-1371, ("**Kommunen**")

och

1. Sofie Klingberg, 871114-4801,
 2. Johannes Larson, 770907-5571,
- (1 – 2 gemensamt "**Optionsgivarna**")

har denna dag träffat följande

O P T I O N S A V T A L

Call option

1 BAKGRUND

- 1.1 Optionsgivarna äger till lika delar såväl Klingson Livs AB 559234-5515, ("**Klingson Livs**") som Klingson Fastighets AB, 559458-7403 ("**Bolaget**").
- 1.2 Optionsgivarna äger vardera 50 % av aktierna i Bolaget, vilka är 1 000 till antalet ("**Aktierna**").
- 1.3 Aktiekapitalet i Bolaget är 25 000 kr.
- 1.4 Bolaget bildades den 23 november 2023.
- 1.5 Klingson Livs äger 99,8 % av aktierna i Kungälv Livs AB, 556197-6365, ("**Driftsbolaget**");
- 1.6 Mellan Kommunen och ICA Fastigheter AB, 556033-8518, ("**ICA**") kom det i februari 2016 respektive i mars 2016 att träffas ett förlikningsavtal, ("**Förlikningsavtalet**").
- 1.7 När Förlikningsavtalet träffades ägde ICA fastigheten Kungälv Intendenten 1 ("**Fastigheten**") vilken är centralt moment i Förlikningsavtalet. Fastigheten ägs numera av Delcore Kungälv AB, 559402-3433.
- 1.8 Kommunen har tagit initiativ till att stänga de alltså öppna delarna av Förlikningsavtalet särskilt som dessa öppna delar på olika sätt utgör hinder och fördröjer Kommunens fortsatta planer avseende Kongahällaområdet varvid Kommunen framhållit vikten av att få till en ny detaljplan och i anledning härav i april 2024 sände ut samrådshandlingar för kvarter 7 (gemensamt kallad "**Detaljplanen**").
- 1.9 Kommunen, Driftsbolaget och Bolaget (gemensamt kallade "**Parterna**") har träffat bifogade fyra avtal, **bilaga 1 – 4**, som består av;

- a. ett övergripande avtal;
 - b. ett köpekontrakt avseende ideell andel av fastigheten Kungälv Karolinen 1;
 - c. ett Fastighetsregleringsavtal; och
 - d. ett Klyvningsavtal
- (a – d gemensamt ”Avtalspaketet”).
- 1.10 Genom Avtalspaketet kommer Bolaget bli ägare av en 3D-fastighet.
- 1.11 I varje separat avtal som omfattas av Avtalspaketet antecknas det följande; ”Oavsett det faktum att Huvudavtalet och Klingsonavtalen antas och vinner laga kraft eller ej är Parterna medvetna om och accepterar att Huvudavtalets och Klingsonavtalens giltighet är beroende av att Detaljplanen antas och vinner laga kraft senast 31 december 2026. Om så ej sker är, utan att någon part har ersättningskyldighet till den andra parten, såväl Huvudavtalet som Klingsonavtalen en nullitet. För det fall Avtalet och Klingsonavtalen blir en nullitet fortsätter Förlikningsavtalet med bilagor att gälla på oförändrade villkor.”
- 1.12 Genom att Parterna inser, även om det är högst osannolikt, att det finns ett hypotetiskt scenario att Kungälv kommun kommunfullmäktige antar/godkänner Avtalspaketet och Avtalspaketet således vinner laga kraft och villkoren angivna i Avtalspaketet således kan fullgöras så blir hela Avtalspaketet ändå en nullitet om Detaljplanen, som omnämns i Avtalspaketet, aldrig vinner laga kraft.
- 1.13 För att hantera det scenario att Avtalspaketet vunnit laga kraft men, oavsett skäl, Detaljplanen (som i ett dylikt fall ska bygga på underlaget i samrådshandlingarna och som ska beakta vad som anges i Avtalspaketet) inte vinner laga kraft så är Optionsgivarna och Kommunen överens om att i ett dylikt fall ska Optionsgivarna inte indirekt via Bolaget äga del av fastigheten Kungälv Karolinen 1.
- 1.14 Då option på fast egendom inte är möjlig har Optionsgivarna och Kommunen blivit överens om att Kommunen har rätt att under de villkor som anges nedan i detta optionsavtal (”Optionsavtalet”) förvärva Aktierna i Bolaget.
- 1.15 Skälet till varför Optionsgivarna ställer ut optionen till Kommunen beror på att enligt Avtalspaketet kommer Bolaget bli ägare av en 3D-fastighet vilket enbart ska hända om Detaljplanen antas och vinner laga kraft.
- 1.16 Mellan Optionsgivarna och Kommunen har med hänsyn till ovanstående överenskommit att Kommunen ska ha option på att i framtiden påkalla att Kommunen får förvärva Aktierna i Bolaget.
- 1.17 Syftet med Optionsavtalet är att reglera villkoren för Kommunens optionsrätt avseende Aktierna.

2 OPTIONEN (CALL OPTION)

- 2.1 Optionsgivarna förbinder sig härmed oåterkalleligen att på begäran av Kommunen till denne på nedan angivna villkor överlåta Aktierna i Bolaget.

3 VILLKOR FÖR UTNYTTJANDE AV OPTIONEN

- 3.1 Förutsättning för att Kommunen ska få påkalla att utnyttja optionen och således köpa Aktierna i Bolaget är
- a. att Kungälv's kommuns kommunfullmäktige antagit/godkänt Avtalspaketet; och
 - b. att Avtalspaketet vunnit laga kraft och således kan fullgöras;
 - c. att Detaljplanen inte vinner laga kraft före den 31 december 2026, eller det senare datum som Optionsgivarna och Kommunen skriftligen blir överens om. (a – c gemensamt "Optionsvillkoren").
- 3.2 Är Optionsvillkoren inte uppfyllda är optionen enligt Optionsavtalet en nullitet.

4 OPTIONSTID

- 4.1 Kommunen äger påkalla utnyttja Optionen, d.v.s. påkalla att få köpa Aktierna i Bolaget, under tiden den 1 januari 2027 – 30 juni 2027, ("Optionstiden").
- 4.2 Sker inte påkallelse under Optionstiden, och Optionsgivarna och Kommunen inte skriftligen förlängt Optionstiden, är optionsrätten enligt Optionsavtalet en nullitet.
- 4.3 För det fall påkallelse sker har Kommunen rättighet att förvärva Aktierna i Bolaget den vardag det månadsskifte som inträffar närmast efter det att trettio (30) dagar förflutit efter påkallelsen.
- 4.4 För det fall Kommunen påkallar utnyttjandet av optionen ska Optionsgivarna vara skyldiga att överlåta Aktierna i Bolaget i enlighet med villkoren specificerade nedan.
- 4.5 Optionsgivarna och Kommunen ska ingå och underteckna avtal avseende Aktierna i Bolaget i omedelbar anslutning till att Kommunen utövar sin optionsrätt. Utövandet sker genom påkallelsen. Om påkallelse sker ska enbart en avräkningsnota upprättas avseende överlåtelsen av Aktierna.

5 KÖPESKILLING

- 5.1 Optionsgivarna ska för det fall Kommunen påkallar utnyttjande av optionen överlåta Aktierna i Bolaget för en köpeskilling om tjugofemtusen (25 000) kr ("Köpeskillingen").

6 GARANTIER

6.1 Optionsgivarna garanterar;

- a. att Bolaget per avtalsdagen inte bedrivit annan verksamhet än att underteckna avtal beskrivna i Avtalspaketet;
- b. att Bolaget inte kommer att bedriva någon verksamhet eller teckna några avtal eller uppta några skulder av vad slag det vara må före det att Optionstiden löpt ut;
- c. att Bolaget under hela tiden som Optionsgivarna ägt och kommer att äga Aktierna i Bolaget kommer Bolaget i rätt tid avge årsredovisning och annat till myndigheter;
- d. att Bolaget inte har och inte heller före det att Optionstiden löpt ut kommer att ha några anställda;
- e. att Optionsgivarna från Optionsavtalets tecknande fram till Optionstidens utgång äger Aktierna i Bolaget.

7 TVIST

7.1 Svensk lag ska tillämpas på Optionsavtalet.

7.2 Eventuell tvist ska avgöras av allmän domstol med Göteborgs tingsrätt som forum i första instans.

Kungälv den 9/8 2024


Sofie Klingberg


Johannes Larson

Kungälv den 2024
Kungälv's kommun

Miguel Odhner

Haleh Lindqvist

AVTAL

avseende

**upphörande av tidigare träffat förlikningsavtal och
exploateringsavtal i anledning av ny detaljplan för "kvarter 7" inom
Kongahälla**



BILAGEFÖRTECKNING

Bilaga 2.1	Förlikningsavtalet
Bilaga 2.2	Exploateringsavtalet
Bilaga 2.5	Gestaltningförslaget
Bilaga 4.2 a)	Parkeringsområdet
Bilaga 4.2 b)	Överenskommelse om fastighetsreglering
Bilaga 4.2 c)	Gestaltningförslag Parkeringsområdet
Bilaga 4.4	Illustration ny entré
Bilaga 4.7 a)	Skyltar
Bilaga 4.8	Arbetsområde byggnation



1 PARTER

1.1 Kungälv kommun, 212000-1371, ("**Kommunen**")

1.2 ICA Fastigheter AB, 556033-8518, ("**ICA**"),

1.3 Delcore Kungälv AB, 559402-3433, ("**Delcore**");

1.1 – 1.3 benämns härafter gemensamt som "Parterna" och var för sig som "Part".

2 BAKGRUND

2.1 Mellan Kommunen och ICA kom det i februari 2016 respektive i mars 2016 att träffas bifogat förlikningsavtal, **bilaga 2.1** ("**Förlikningsavtalet**").

2.2 Som en av flera bilagor till Förlikningsavtalet finns ett exploateringsavtal mellan Kommunen och ICA, **bilaga 2.2** ("**Exploateringsavtalet**").

2.3 När Förlikningsavtalet träffades ägde ICA fastigheten Kungälv Intendenten 1 ("**Fastigheten**"). Fastigheten ägs numera av Delcore, som i och med denna överenskommelse träder in som part istället för ICA i befintliga och kommande avtal med Kommunen gällande Fastigheten.

2.4 Mycket av vad som anges i Förlikningsavtalet, även om partsställningen är Kommunen och ICA, har bärkraft på Kungälv Livs AB:s ("**Driftsbolaget**") verksamhet som hyresgäst i Fastigheten och där Driftsbolaget bedriver verksamheten under varumärket ICA Maxi.

2.5 Kommunen har under våren 2024 tagit fram samrådsförslag för "*Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, Kvarter 7*" ("**Detaljplanen**"). Av bifogat utdrag från planbeskrivningen till Detaljplanen, **bilaga 2.5**, framgår hur Kommunen på planstadiet tänker sig att kommande byggnation inom Kvarter 7 kommer att gestalta sig ("**Gestaltningsförslaget**").

2.6 Sedan Förlikningsavtalet undertecknades fram till dags dato har Parterna diskuterat hur och när allt det som anges i Förlikningsavtalet ska genomföras, samt när och hur byggnation ska ske på det som utgör Kvarter 7. En stor del av diskussionerna har avsett frågor om det som i punkt 2 i Förlikningsavtalet omnämns som markparkeringsplatser ("**Markparkeringsplatserna**").

2.7 Kommunen har tagit initiativ till att stänga de alltjämt öppna delarna av Förlikningsavtalet särskilt som dessa öppna delar på olika sätt utgör hinder

och fördröjer Kommunens fortsatta planer avseende Kongahällaområdet och specifikt Kvarter 7. Parterna har därför enats om att ingå detta avtal ("Avtalet") för att ersätta de kvarvarande åtaganden i Förlikningsavtalet och Exploateringsavtalet med nya lösningar.

3 FÖRUTSÄTTNINGAR

- 3.1 Det antecknas att Kommunen under 2021 kom att teckna markanvisningsavtal med en bostadsutvecklare såvitt avser byggrätten på Kvarter 7. Kommunen har i både markanvisningstävlingen och efterföljande markanvisningsavtalet gentemot bostadsutvecklare varit tydlig med att Förlikningsavtalet och Exploateringsavtalet gäller och att de utgör utgångspunkt för efterföljande och numera pågående planarbete för Detaljplanen.
- 3.2 Parterna har med beaktande av Förlikningsavtalet och Exploateringsavtalet diskuterat Gestaltningförslaget och planerna för byggrätten på Kvarter 7, och då även diskuterat frågor som avser Delcores och Driftsbolaget planerade byggnation av en ny entré till ICA Maxi-butiken.
- 3.3 ICA/Delcore har i ovan nämnda diskussioner lämnat synpunkter till Kommunen om;
 - a) **att** Gestaltningförslaget försämrar för Driftsbolagets verksamhet, och särskilt i beaktande av vad Kommunen har att uppfylla och vad Kommunen garanterat i Förlikningsavtalet i förhållande till ICA/Delcore och därmed också i förhållande till Driftsbolaget;
 - b) **att** byggnation på byggrätten på Kvarter 7 i enlighet med Gestaltningförslaget innebär färre parkeringsplatser med både verklig och upplevd minskad tillgänglighet till ICA Maxi-butiken;
 - c) **att** avståndet mellan entrén till ICA Maxi-butiken och Markparkeringsplatserna blir längre;
 - d) **att** det blir fler icke kunder till ICA Maxi-butiken som använder Markparkeringsplatserna;
 - e) **att** den byggnad som Kommunen enligt Gestaltningförslaget planerar ska få uppföras på byggrätten på Kvarter 7 kommer bland annat, men inte begränsat till, medföra betydligt mer skugga över Fastigheten då byggnaden kommer att bli mycket högre än vad som medgavs i Förlikningsavtalet;

4 ÖVERENSKOMMELSE

4.1 I anledning av den planerade utvecklingen enligt Detaljplanen för Kvarter 7 är Parterna överens om att frånga Förlikningsavtalet och Exploateringsavtalet. En förutsättning för att Förlikningsavtalet och Exploateringsavtalet med bilagor inte längre ska vara gällande mellan Kommunen, ICA/Delcore är att samtliga åtaganden enligt Avtalet ska vara uppfyllda.

4.2 Med ändring av, och i vissa fall förtydligande av, vad som anges i Förlikningsavtalet och Exploateringsavtalet är Parterna överens om följande angående Markparkeringsplatserna utanför ICA Maxi-butiken;

- a) Fastigheten ska erhålla officialservitut för den markparkering som ska vara belägen inom två separata områden i enlighet med **bilaga 4.2 a)** ("Parkeringsområdet");
- b) Överenskommelse om fastighetsreglering enligt **bilaga 4.2 b)** innefattande rätt till officialservitut för parkeringsområdet ska undertecknas av Parterna senast 10 kalenderdagar efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Undertecknande ska bara ske om Avtalet genom beslut vunnit laga kraft och därmed har blivit giltigt;
- c) Kommunen ska, om Parterna inte skriftligen kommer överens om annat, senast sex (6) månader efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft låta utföra och bekosta en omstrukturering av Parkeringsområdet i syfte att åstadkomma fler platser och ska tillse att det finns adekvat belysning på Parkeringsområdet. Detta ska Kommunen utföra i enlighet med gestaltungsförslaget i **bilaga 4.2 c)**;
- d) Varken ICA eller Delcore ska ha rätt till några av de parkeringsplatser inom Kvarter 7 som kommer att tillskapas av kommande exploatör;
- e) Parkering inom Parkeringsområdet ska vara avgiftsfri och ha en maximal parkeringstid om två (2) timmar;
- f) Delcore ska äga rätt att debitera felparkeringsavgift eller förhöjd avgift per timme till de bilister som nyttjar Parkeringsområdet längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot vid var tid gällande parkeringsbestämmelse eller mot överträdelse av villkor i Avtalet;
- g) Delcore ska inte äga rätt att utestänga någon från att under ovan angivna villkor nyttja Parkeringsområdet;

Am

- h) Inom Parkeringsområdet ska rättighet i form av officialservitut för tillfart till Kvarter 7s bilparkering upplåtas för kommande ägare av bostadsdelen av Kvarter 7, om sådan parkering byggs inom Kvarter 7. Det ungefärliga området för detta officialservitut har markerats med grön kantlinje på **bilaga 4.2 a)**. Delcore och blivande ägare av Kvarter 7 ska dela på kostnadsansvaret för drift och underhåll av gemensamma körytor utifrån principen för tonkilometermetoden;
- i) Inom Parkeringsområdet har Delcore rätt, under förutsättning att vederbörligt tillstånd erhålles från berörd myndighet, att hantera parkeringsövervakning genom exempelvis montering av fasta kameror på Parkeringsområdet under såväl byggtiden men även sedan samtliga entreprenadarbeten är avslutade. Delcore ska även ha rätt att överlåta denna rättighet till Driftsbolaget. Kommunen tillser att informera kommande ägare av Kvarter 7 om att denne ska tåla kameraövervakning inom sitt officialservitutsområde enligt punkt 4.2 h).

- 4.3 Kommunen ska tillse att Detaljplanen medger möjlighet för pantbil att angöra nära pantrumsdörren vid södra entrén till ICA Maxi-butiken, varvid det antecknas att avståndet får vara max 20 meter.
- 4.4 Delcore ska, så som lagfaren ägare av Fastigheten, med stöd av Detaljplanen och genom avtal om fastighetsreglering tillföras det markområde som behövs för att det ska vara möjligt att bygga en ny entré till Driftsbolagets verksamhetslokal på det sätt som illustreras på **bilaga 4.4**. Överenskommelse om fastighetsreglering enligt **bilaga 4.2 b)** innefattande reglering av markområdet ska ingås senast 10 kalenderdagar efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Undertecknande ska bara ske om Avtalet genom beslut vunnit laga kraft och därmed blivit giltigt;
- 4.5 Kommunens officialservitut för gångtrafik längs ICA Maxi-butikens västra fasad ska justeras. Från ICA Maxi-butikens södra entré till nya entrén ska servitutet upphöra att gälla, vilket regleras i överenskommelse om fastighetsreglering enligt **bilaga 4.2 b)** och beslutas genom efterföljande lantmäteriförrättning. Överenskommelse om fastighetsreglering enligt **bilaga 4.2 b)** innefattande ombildande av servitut ska ingås senast 10 kalenderdagar efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Undertecknande ska bara ske om Avtalet genom beslut vunnit laga kraft och därmed blivit giltigt.

4.6 Kommunen ska när bindande köpekontrakt tecknas med köpare av byggrätten på Kvarter 7 omnämna/reglera med bundenhet för den som kommer i köparens ställe;

- a) att köparen förbinder sig tillse att Driftsbolaget och dess kunder under byggtiden tillförsäkras god, tydlig och synlig tillgänglighet och framkomlighet till ICA Maxi-butiken, samt att skyltning inte skymmer mer än nödvändigt för byggnationens genomförande;
- b) att köparen inte får använda Parkeringsområdet för uppställning av maskiner, bodar, yrkesfordon eller entreprenörens anställdas privata fordon och annat utan detta måste uppställas/etableras på plats som inte stör Driftsbolagets verksamhet, med undantag för tillfälligt nyttjanderättsområde beskrivet och illustrerat i bilaga 4.8. För undvikande av missförstånd antecknas det särskilt att det endast är tillåtet med "Personbil klass 1" på Parkeringsområdet;
- c) att köparen ska tillse att det uppsättes ett rejält plank med tätspikade brädor runt större delen av byggrättsområdet i enlighet med **bilaga 4.8**, vilket ska finnas kvar under hela entreprenadtiden;

4.7 Med ändring av, och i vissa fall förtydligande av, vad som anges i Förlikningsavtalet ska Delcore, under förutsättning att vederbörligt tillstånd erhålles från berörd myndighet, äga rätt att;

- a) utöver de skyltar som idag finns uppsatta på parkeringshuset "Tre Kungar" med varumärket "ICA Maxi" också sätta upp skyltar på den norra fasaden av parkeringshuset närmast McDonald i enlighet med bifogade förslag, **bilaga 4.7 a**);
- b) erhålla rätt att sätta upp stortavlor inne i parkeringshusets plan 0 och 1 samt inom Parkeringsområdet;
- c) för Driftsbolagets, eller eventuell annan framtida hyresgästs, verksamhet ha skylträtt på byggnaden inom Fastigheten runt den nya entrén som ska byggas, liksom övriga entréer till Driftsbolagets verksamhetslokal.

4.8 Under genomförandetiden för byggnationen av den nya entrén till ICA Maxi-butiken samt Kvarter 7 kommer ett område som för byggnationen av entrén inkräktar på Kommunens fastighet Kungälv Gärdet 1:20 och för byggnationen av Kvarter 7 inkräktar inom blivande utrymme för officialservitut för Parkeringsområdet, se **bilaga 4.8**, att behöva nyttjas

tillfälligt vilket accepteras av Parterna under en tid om maximalt 24 månader för respektive byggnations genomförande.

- 4.9 Kommunen förbinder sig till att köparen av byggrätten till Kvarter 7 inte ska beviljas tillträde till markområdet för Kvarter 7, inklusive arbetsområdet i enlighet med **bilaga 4.8**, förrän tidigast efter det att byggnationen av ny entré till ICA Maxi-butiken har genomförts, alternativt som tidigast 12 månader efter det att beslut om fastighetsreglering har vunnit laga kraft och Delcore har tillträtt Markområde 1 i enlighet med överenskommelsen om fastighetsreglering **bilaga 4.2 b)** om Parterna inte skriftligen kommer överens om annat.

5 AVTALETS GILTIGHET

5.1 Avtalet är för sin giltighet villkorat av att:

- a) beslut om antagande av Detaljplanen vinner laga kraft senast två (2) år efter Avtalsdagen. Om så inte sker ska Avtalet förklaras utan verkan utan att någondera Part har rätt att göra anspråk på ersättning från den andra Parten.

6 KOSTNADER

6.1 Vardera Part ska stå sina egna kostnader i samband med framtagandet av Avtalet.

7 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

7.1 Svensk lag ska tillämpas på denna Avsiktsförklaring.

7.2 Tvister som uppstår i anledning av denna Avsiktsförklaring ska avgöras av allmän domstol med Göteborgs tingsrätt som forum i första instans.

Avtalet är inte gällande förrän det undertecknats av behöriga företrädare för båda Parter. Signatursida följer.

Behöriga företrädare är:

Kungälv kommun genom:

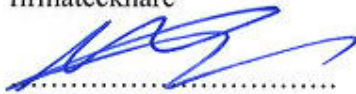
.....
Miguel Ohdner
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Haleh Lindqvist
Kommundirektör

ICA Fastigheter AB genom:



.....
Maria Kristensen,
firmatecknare



.....
Mattias Lundgren,
firmatecknare

Delcore Kungälv AB genom:



.....
Mattias Lundgren,
firmatecknare



.....
Pernilla Arnrud-Melin,
firmatecknare

Bilaga 2.1

Mellan
ICA Fastigheter Sverige AB, 556033-8518, ("ICA")

och

Kungälv kommun, 212000-1371, ("Kommunen"),
träffas härmed följande

FÖRLIKNINGSAVTAL

1. BAKGRUND

1.1

Genom ett köpekontrakt av den 22 maj 1979 överlät Kommunen till ICA, den del av Kommunens fastighet som idag är Kungälv Intendenten 1 ("Fastigheten").

1.2

Genom köpekontraktet och ett 1997 träffat exploateringsavtal kom Kommunen tillse att ICA kom att erhålla dispositionsrätten till parkeringsplatser. Senare har det blivit diskussion mellan Kommunen och ICA huruvida det totalt var frågan om 438 parkeringsplatser som ICA hävdar eller om det, som Kommunen hävdar, är frågan om 376 parkeringsplatser. Oavsett om ICAs disposition av parkeringsplatser omfattar 438 parkeringsplatser eller omfattar 376 parkeringsplatser är Kommunen och ICA överens om att dessa parkeringsplatser (gemensamt "**Parkeringsplatserna**") idag är belägna inom det område som är markerat med gul färg och rosa färg på bifogade karta, **bilaga 1 ("Området")**.

1.3

Den genomförda exploateringen av Fastigheten kom efter en tid att leda till ytterligare ökat behov av parkeringsplatser kring Fastigheten. Kommunen och Kungälv Livs AB träffade då avtal om en tillfällig nyttjanderätt för Kungälv Livs AB att för parkeringsändamål nyttja den del av fastigheten Kungälv Gärdet 1:1 som är belägen norr om Fastigheten.

1.4

Under 2008 började Kommunen arbeta med ett nytt planprogram för hela Kongahälla. Av planprogrammet framgick att Kommunen lade ut byggrätter för bostäder på Området, vilket enligt ICAs uppfattning omfattades av ICAs dispositionsrätt för parkeringsplatser och som enligt ICAs uppfattning inte fick tas i anspråk till annat än parkeringar. Kommunen å sin sida hävdade att Kommunen hade rätt att planlägga Området för bostäder om Kommunen samtidigt anvisade ICA annan mark för Parkeringsplatserna.

Am *all* *SP*

1.5

ICA och Kommunen kom inte överens om huruvida Kommunen hade rätt eller huruvida ICA hade rätt såvitt avser dispositionsrätten till Området. ICA överklagade Kommunens plan och ICA kom dessutom att väcka fastställsetalan vid Göteborgs tingsrätt mot Kommunen. Tvisten i tingsrätten gällde ICAs yrkande om att Parkeringsplatserna var friköpta och inte fick flyttas mot Kommunens bestridande att Kommunen hade rätt att flytta Parkeringsplatserna till annat område.

1.6

ICAs väckta fastställsetalan kom att avgöras av Göteborgs tingsrätt genom en dom den 6 december 2012. Genom domen kom tingsrätten i sitt domslut att ange att tingsrätten ogillade ICAs talan och angav samtidigt att tingsrätten avvisade den av Kommunen åberopade omständigheten att nyttjanderätterna enligt 1979 års köpeavtal och 1997 års exploateringsavtal har upphört.

1.7

Tvisten om nya detaljplaner för Kongahälla avgjordes av Mark-och Miljööverdomstolen ("MÖD") genom en dom den 5 december 2013. Genom domen kom MÖD i sitt domslut att ange att MÖD ändrade MMDs dom i den delen den avser detaljplan för Kongahälla Västra och angav vidare att MÖD fastställde MMDs dom såvitt avser Kongahälla Södra av innebörd att Kommunens beslut om ny detaljplan för Kongahälla Västra från den 7 juli 2011 skulle få genomföras och att Kommunens förslag på ny detaljplan för Kongahälla Södra inte skulle få genomföras.

1.8

ICA har till Hovrätten för Västra Sverige överklagat tingsrättens dom och yrkat att hovrätten, med ändring av tingsrättens dom, bifaller ICAs fastställsetalan. Hovrättens mål har målnr T 1087/13 ("Hovrättsmålet").

1.9

Kommunen har uppgivit att det för Kommunen är angeläget att inom rimlig tid genomföra hela utbyggnaden av Kongahälla på ett sätt att Kongahälla utvecklas till en levande stadsdel. Detta innebär bland annat en tydlig kvarterstruktur och att synliga markparkeringar så långt som möjligt tas bort.

ICA har uppgivit att det för ICA är angeläget att deras verksamhet får förutsättningar att leva vidare och utvecklas i den nya stadsmiljön och att deras kunder inom ramen för detta får så bra parkeringsmöjligheter som möjligt. ICA har också uppgivit att de har ett stort behov av fler parkeringsplatser än de har idag.

Även om Kommunen och ICA på sätt som framgår;

- av domen från MÖD,
- av domen från tingsrätten,
- av i skriftväxlingen i Hovrättsmålet,

är oeniga på många punkter föreligger nu enighet på vilka villkor Kommunen och ICA i förhållande till varandra ska fullgöra de åtaganden som kommer att fastställas i

Handwritten signatures and initials:
 - A blue signature on the left.
 - A blue signature in the middle.
 - The letters "MC" and the number "21" in blue ink at the top right.
 - A blue signature on the right.

kommande detaljplan för Kongahälla Östra, och där plankartan och illustrationskartan från den detaljplanen bifogas, **bilaga 2a – 2b, ("Detaljplanen")**.

Efter dessa förhandlingar är Kommunen och ICA nu överens om detta förlikningsavtal ("**Avtalet**").

2.

Kommunen och ICA är genom denna förlikning överens om:

1. att Kommunen ska, sedan Detaljplanen vunnit laga kraft, bygga ett nytt parkeringshus på den plats som framgår av bifogade karta, **bilaga 3 ("Parkeringshuset")**, där målsättningen är att byggnation av Parkeringshuset ska påbörjas snarast efter att Detaljplanen vunnit laga kraft, dock senast två (2) månader efter det att den nya McDonalds-restaurangen tagits i bruk, och att slutbesked erhålls senast inom arton (18) månader efter det att entreprenadarbetena avseende Parkeringshuset påbörjades, varmed med påbörjande avses när startbesked erhållits,
2. att Kommunen och ICA i samråd ska ta fram och bli överens om illustration, layout, budget m.m. med utförande i princip enligt tre preliminära skisser daterade 2015-08-13, **bilaga 4 a-c ("Skisser Parkeringshuset")**, såvitt avser Parkeringshuset,
3. att Parterna gemensamt ska ansöka om fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten så att marken, som ägs av Kommunen respektive av ICA där Kommunen ska bygga Parkeringshuset, avskiljs såsom egen fastighet,
4. att Parkeringshuset ska byggas med tre eller fyra (3 eller 4) plan inklusive markplan,
5. att om Parkeringshuset byggs i tre plan ska det konstruktionsmässigt vara förbättrat för att kunna byggas till fyra plan,
6. att Parkeringshusets första och andra plan (plan 1 - 2) genom officialservitut ska upplåtas till ICA av innebörd att Fastigheten ska vara härskande fastighet såvitt avser de två första planen i Parkeringshuset och Kommunens fastighet ska vara Tjänande fastighet, ("**Officialservitutet**"),
7. att syftet med de parkeringsplatser som ICA ska upplåta på plan 1 och 2 är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar, med undantag av att personal anställd hos Kungälv Livs AB ska äga rätt att efter att de erhållit parkeringskort kunna parkera längre tid än två (2) timmar, och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir,
8. att ICA äger rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar parkeringsplatserna på plan 1 och plan 2 längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas,

Handwritten signatures and initials:
 ~ [Signature] [Initials] [Initials] [Initials]

9. att ICA inte äger rätt att utestänga någon från att under ovan angivna villkor parkera i Parkeringshuset,
10. att Kommunen på plats som framgår av planillustrationen inklusive på plats på mark under byggnad på kvarter 7, **bilaga 5**, ska anlägga markparkeringsplatser ("**Markparkeringsplatserna**"),
11. att Fastigheten alltid ska äga rätt att totalt disponera ca 573 parkeringsplatser ("**Fastighetens parkeringsbehov**") fördelade med ca 410 – 420 parkeringsplatser i Parkeringshusets plan 1 -2 och resterande på Markparkeringsplatserna,
12. att syftet med Markparkeringsplatserna är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir,
13. att syftet med parkeringsplatserna på Evenemangstorget söder om kvarter 7 är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir,
14. att Markparkeringsplatserna ska ingå i en gemensamhetsanläggning ("**GA**") som ska förvaltas av en samfällighetsförening,
15. att samfällighetsföreningen ska äga rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar Markparkeringsplatserna längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas,
16. att Kommunen ska äga rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar parkeringen på Evenemangstorget längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas,
17. att Kommunen ska ansöka om förrättning avseende GA,
18. att Kommunen ska tillse att det i plan- och genomförandebeskrivningen tydligt anges;
 - att Fastighetens parkeringsbehov tillgodoses genom att Kommunen upplåter plan 1 och 2 i Parkeringshuset och Markparkeringarna,
 - att påbörjande av byggnation av kvarter 3, 6, 7 och 10 inte kommer att ske förrän slutbesked utfärdats för Parkeringshuset, såvida detta inte beror på ICAs beslut enligt punkt 4, sista stycket,
19. att ICA för Officialservitutet till Kommunen ska utge en engångsersättning som beräknas enligt bifogade beräkningsmodell, **bilaga 6** ("**Ersättningen**")
20. att Kommunen och ICA ska vara överens om budget för Parkeringshuset respektive budget för att flytta McDonalds till en ny restaurangbyggnad inklusive riv-

Comm *all us* *JP*
CS

ningen av McDonalds befintliga byggnad innan Kommunen respektive McDonalds tecknar exploateringsavtal och entreprenadavtal för Parkeringshuset och McDonalds nya restaurangbyggnad,

21. att det ska bildas en gemensamhetsanläggning som genom delägarförvaltning på det sätt och med den gränsdragning som beskrivs i bifogade avtal om delägarförvaltning, **bilaga 7, ("Förvaltningsavtalet")** ska ansvara för drift, underhåll och ändring av Parkeringshuset,
22. att det ska bildas en samfällighetsförening som ska ansvara för drift, underhåll och ändring av Markparkeringsplatserna,
23. att sedan Kommunen uppfört Parkeringshuset, ICA tagit Officialservitutet i anspråk och gemensamhetsanläggningen enligt punkt 2.21 bildats, ska ansvar för drift, underhåll och ändring av Parkeringshuset i huvudsak fördelas mellan Kommunen och ICA enligt Förvaltningsavtalet,
24. att sedan Kommunen uppfört Markparkeringsplatserna och ICA erhållit Markparkeringarna på sätt som anges ovan ska ansvar för drift, underhåll och ändring av Markparkeringsplatserna fördelas mellan berörda fastigheter Intendenten 1, Intendenten 2 och 3 samt Gärdet 1:22, utifrån fördelning av antalet parkeringsplatser inom området som omfattas av Markparkeringsplatserna enligt **bilaga 8, ("Parkeringsutredningen")**,
25. att träffa bifogade exploateringsavtal, **bilaga 9 ("Exploateringsavtalet")**,
26. att den enda ersättning som ICA ska utge till Kommunen är Ersättningen med undantag för vad som anges i Avtalet eller i Exploateringsavtalet,
27. att ICA ska utge Ersättningen till Kommunen efter det att slutbesked utfärdats för Parkeringshuset mot faktura från Kommunen med betalningsvillkor 30 dagar,
28. att ICA äger disponera plan 1 och plan 2 i Parkeringshuset även om Lantmäteriet vid detta tillfälle inte bildat Officialservitutet, såvida övriga villkor enligt Avtalet rörande Parkeringshuset är uppfyllda, samt
29. att ICA inte ska begära ersättning för eventuell planskada.

3.

Kommunen garanterar;

- a. att det i plan- och genomförandebeskrivningen tydligt anges att Fastighetens parkeringsbehov tillgodoses genom att Kommunen upplåter plan 1 och 2 i Parkeringshuset och Markparkeringarna,

Am J. H. 18

- b. att Parkeringshuset ska vara klart att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, ca tjugofyra (24) månader efter att den nya McDonalds-restaurangen tagits i bruk, samt
- c. att ICA genom Officialservitutet och GA erhåller det antal parkeringsplatser som omfattas av Fastighetens parkeringsbehov.

Om Kommunen inte fullföljer sina åtaganden enligt ovan, beroende på Kommunens beslut, äger Kommunen ingen rätt att ta Området i anspråk för byggande av kvarter 3, 6, 7 och 10 och ICA äger rätt att fortsatt nyttja Området för parkering, varvid Kommunen och ICA ska uppta diskussion om vilken avgift och vilka villkor som ska gälla.

Om Kommunen, beroende på ICAs beslut, inte har möjlighet att fullfölja sina åtaganden enligt ovan, äger Kommunen dock rätt att ta Området i anspråk för byggande av kvarter 3, 6, 7 och 10.

4.

ICA garanterar;

- a. att ICA till Kommunen ska utge Ersättningen,
- b. att ICA ska träffa Officialservitutet,
- c. att ICA ska träffa Förvaltningsavtalet,
- d. att ICA ska bygga två nya entréer, skärmtak m.m. för Handelsanläggningen, varav den norra delen ska vara klara att tas i bruk, d.v.s. interimistiskt slutbesked utfärdat, samtidigt som Parkeringshuset är klart att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, samt
- e. att ny entré, skärmtak m.m. i den södra delen av Handelsanläggningen, ska vara klara att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, ca tre (3) månader efter motsvarande för den norra delen.

Om ICA inte fullföljer sina åtaganden enligt punkter 4 a-d ovan, beroende på ICAs beslut, äger ICA ingen rätt att ha tillträde till Parkeringshuset och Kommunen har rätt att ta Området i anspråk för byggnation av kvarter 3, 6, 7 och 10.

5.

Kommunen och ICA är överens om:

- a. att fram till dess att Kommunen genom byggnation av Parkeringshuset och genom byggnation av Markparkeringarna färdigställt de parkeringsplatser som omfattas av Fastighetens parkeringsbehov äger ICA, för kundparkering och i mån av plats även för Kungälv Livs ABs personal, tillsammans med övriga berörda fastighetsägare disponera parkeringsplatser inom Kongahälla Östra, som framgår

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

av bifogade Prognos över projektets påverkan på parkeringsplatser vid ICA med flera, bilaga 10 ("Skedesbilder parkering"),

- b. att ICA äger rätt att utan ersättning disponera i punkt 5 a omnämnda markparkeringar inom Kongahälla östra fram till dess Markparkeringarna är färdiga att tas i bruk, dock längst till den 31 januari 2020, varefter Kommunen och ICA ska uppta diskussion om vilken avgift det ska vara fram till dess att Markparkeringarna är färdiga att tas i bruk,
- c. att, under tiden som Kommunen genomför utbyggnaden inom Kongahälla östra, Kommunen tillsammans med ICA och övriga berörda fastighetsägare ska verka för att personalparkeringar, som inte kan lösas inom Kongahälla östra enligt ovan punkt 5 a och b, löses utanför Kongahälla östra, samt
- d. att ICA inte har rätt att begära ersättning för intrång och störningar så länge som genomförandet av utbyggnaden inom Kongahälla östra ligger inom ramen för bilaga 10, Skedesbilder parkering.

6.

Enligt punkt 2.19 ovan ska ICA utge Ersättningen till Kommunen. Parterna är överens om hur lagstadgad mervärdesskatt ska hanteras. Ifall Skatteverket eller Skattnämnden efter prövning kommer till en annan slutsats och kostnad för mervärdesskatt, genom beslut från Skatteverket, uppstår hos någon av Parterna, är Parterna överens om att tillsammans pröva andra lösningar för upplåtelsen av parkeringsplatserna i Parkeringshuset. Under tiden som denna prövning pågår har ingendera parten rätt att ställa krav på den andra parten för ekonomisk ersättning med hänvisning till Avtalet.

7.

Denna förlikning med bilagor omfattar allt som mellan Parterna varit föremål för diskussion i målet i MÖD, i i tingsrätten, i Hovrättsmålet och i de diskussioner som förevarit mellan Parterna sedan domen i tingsrätten och domen i MÖD.

8.

Ingen av Parterna har något krav på den andre parten sedan respektive part fullgjort sina åtaganden i Avtalet.

Handwritten signatures and initials:
- A blue ink signature that appears to be "AMM".
- A blue ink signature that appears to be "IK BR".
- A blue ink signature that appears to be "VA".
- A blue ink signature that appears to be "LS".

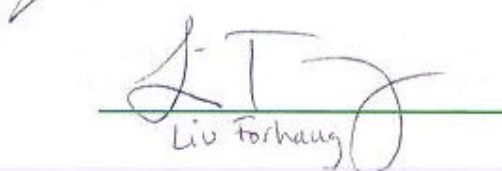
9.

Genom underskrift av Avtalet bekräftar vi att Avtalet ska stadfästas genom dom och vardera part ska svara för sina rättegångskostnader.

Kungälv den 21/3 2016
Kungälv kommun




Västerås den 18/2 2016
ICA Fastigheter Sverige AB

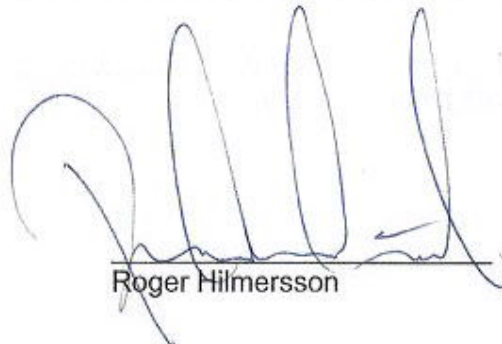
Bilagor:

Bilaga 1	Området
Bilaga 2 a-b	Detaljplanen
Bilaga 3	Parkeringshuset
Bilaga 4 a-c	Skisser Parkeringshuset
Bilaga 5	Markparkeringsplatserna
Bilaga 6	Ersättningen
Bilaga 7	Förvaltningsavtalet
Bilaga 8	Parkeringsutredningen
Bilaga 9	Exploateringsavtalet
Bilaga 10	Skedesbilder parkering

Vi har tagit del av ovanstående och har såvitt avser formuleringar i punkt 5 a-d inget att erinra däremot.

Kungälv den 2016.
Kungälv Livs AB

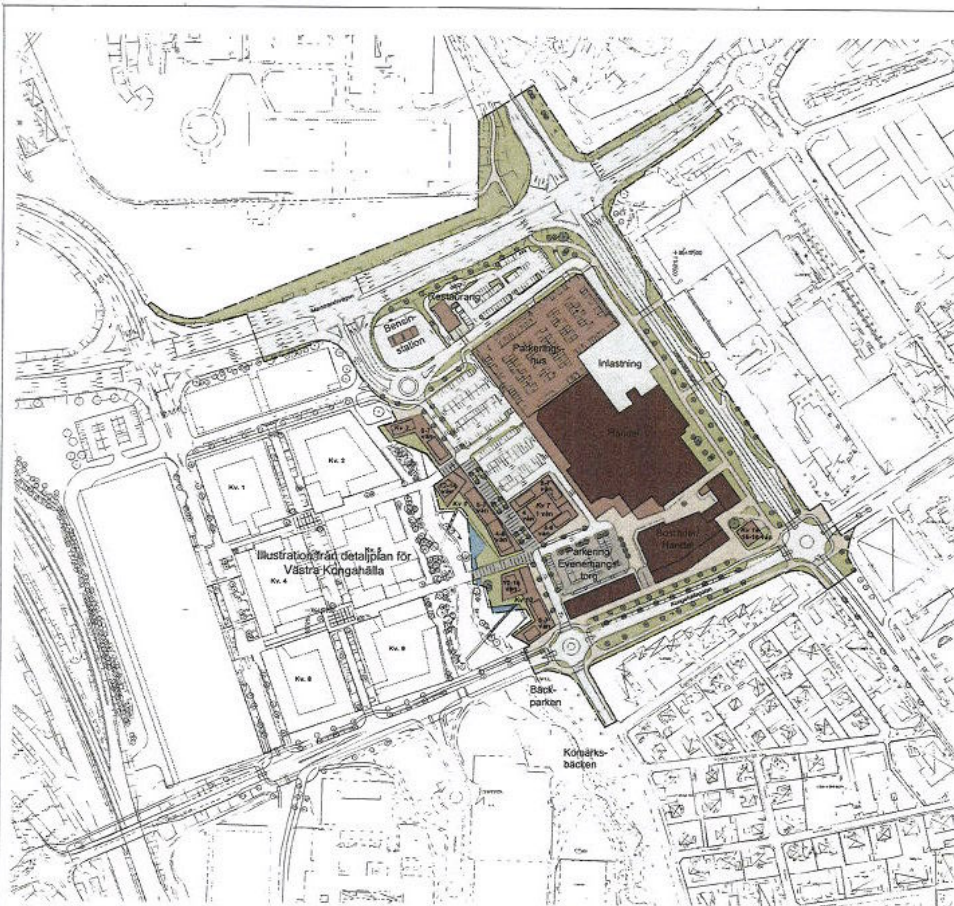

 Kent Björk


 Roger Hilmerzon









- Illustrationer**
- Täck, träd
 - Planteringsplan
 - Stadligt byggnad
 - Förslaget byggnad
 - Gata
 - Kungälv/Kommungränslinje
 - Gång och cykelstia
 - Parkering
 - Täck, träd
 - Byggnadsgränslinje



ANTAGANDEHANDLING - KONCEPT

ILLUSTRATIONSKARTA TILHÖRANDE
DETALJPLAN FÖR
KONGAHÄLLA ÖSTRA
SÄKRETT 1:00. INTENSIVITET 1:1000

KUNGLÄV KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

UPPRITTAD AV SAMHÄLLETSUTVALDET
KUNGLÄV 2015-10-04, REV 2016-03-03

Upprättad av: Samhällsplanering
Upprättad av: Samhällsplanering

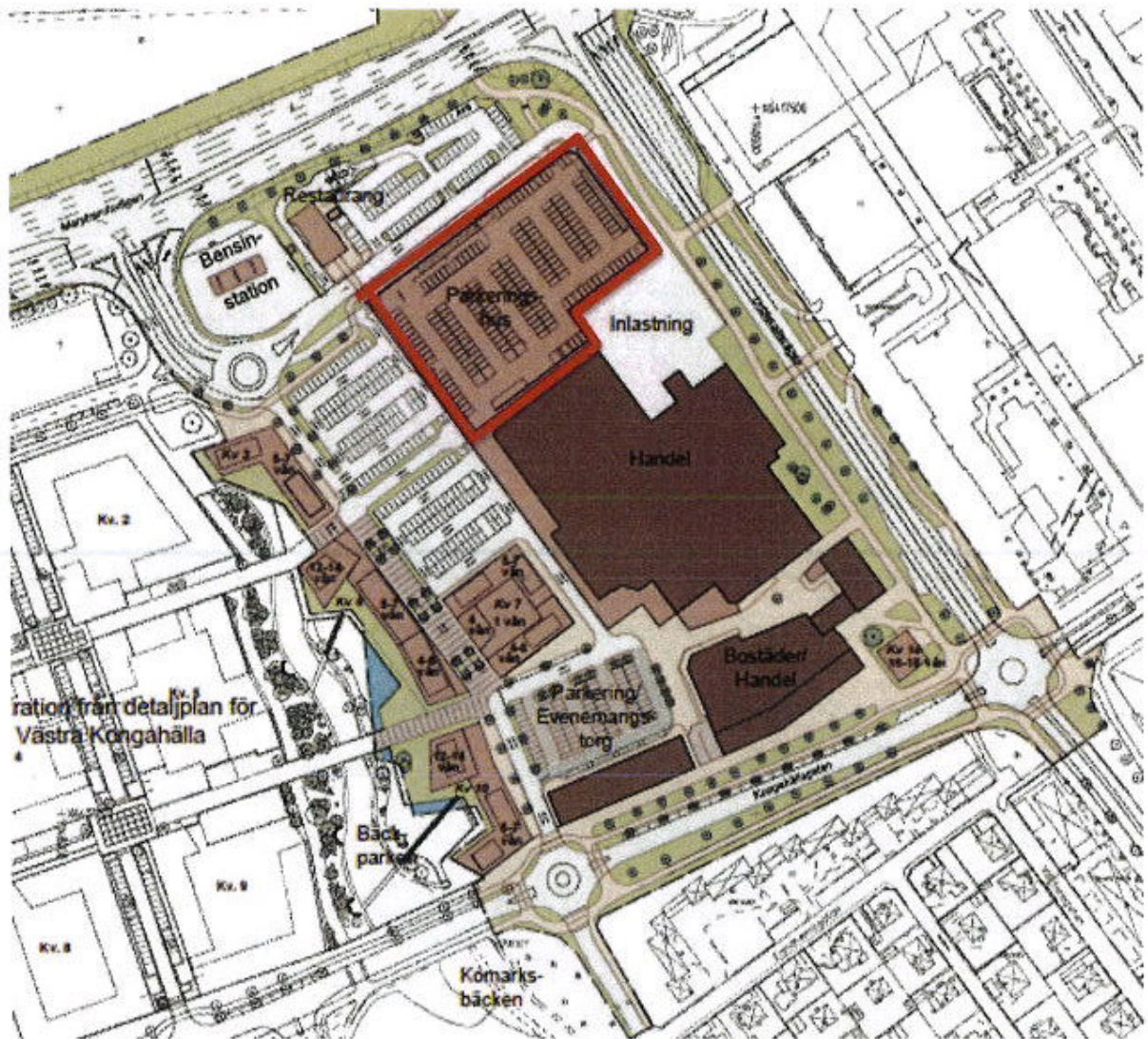
Skala: 1:1000 (ca)

Illustrationskarta är upprättad av arkitekt Gunvor Nilsson, Nilsen AB

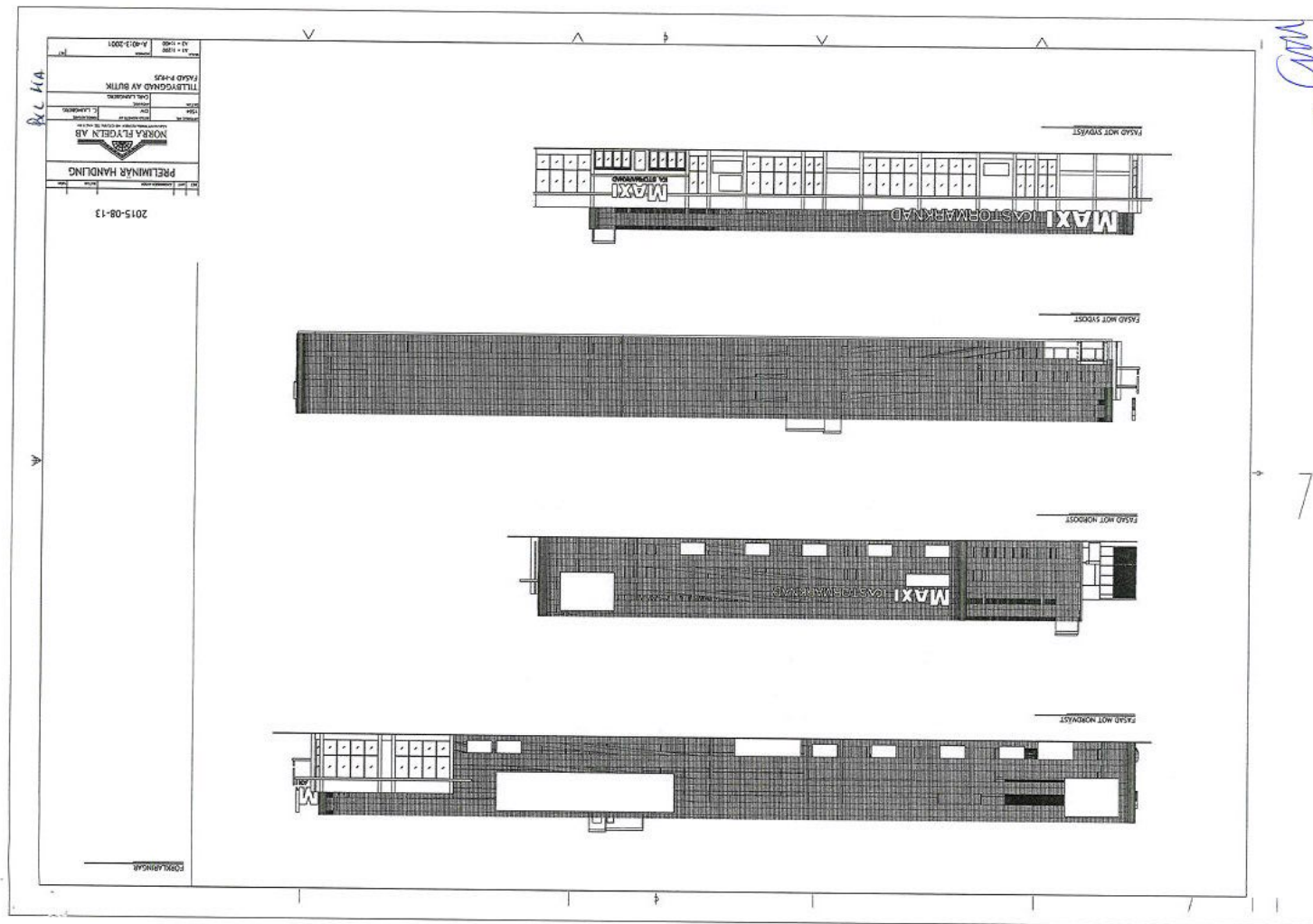
2016

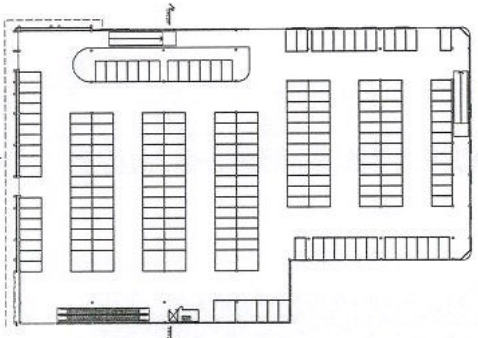
BIC 2 A

Förlikningsavtal ICA Fastigheter-Kungälv's kommun
Bilaga 3
Parkeringshuset

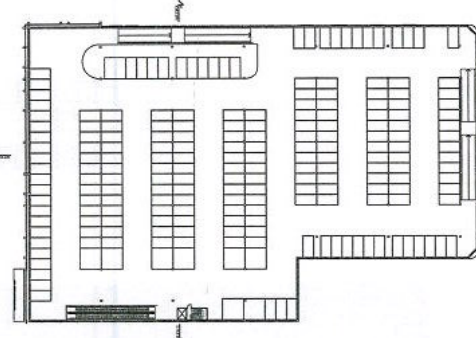


Handwritten signature in blue ink.

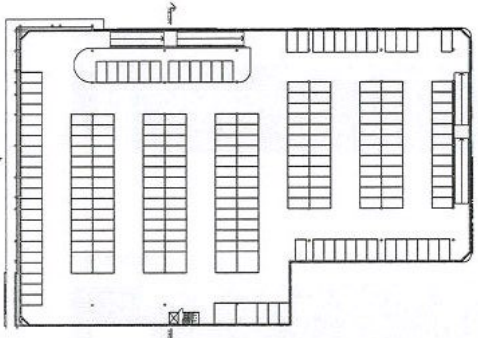




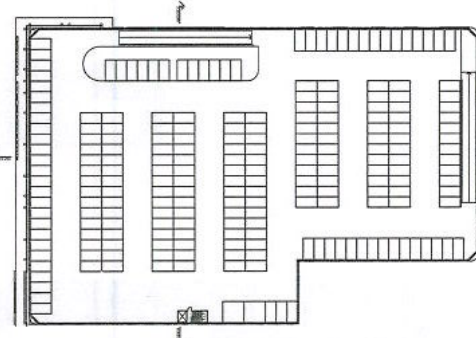
Plan 1



Plan 2



Plan 3



Plan 4

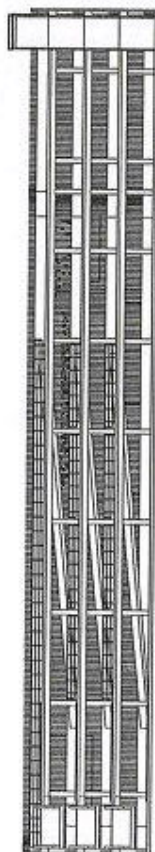
2015.08.13

PRELIMINÄR HANDLING			
NORRA FLYGELN AB			
NORRA FLYGELN AB			
PROJEKT	BYGGNAD	BYGGNAD	C. LÄNGD
LOKAL	LOKAL	LOKAL	LOKAL
NYBYGGNAD P-HUS			
PLAN 1-4			
SKALA	1:1000	SKALA	1:1000
BYGGNAD	1:1000	BYGGNAD	1:1000

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 M

1:1000

FÖRSLÄTNINGAR



SEKTION 1-1



SEKTION 1-2

2015-08-13

PRELIMINÄR HANDLING



NORRA FLYGELN AB

PROJEKTANT
FÖRSTÄLLNING
E. LARSSON

BYGGNAD
KARL JÄNGÖD

TILLBYGGNAD AV BUTIK
SEKTION P-HUS

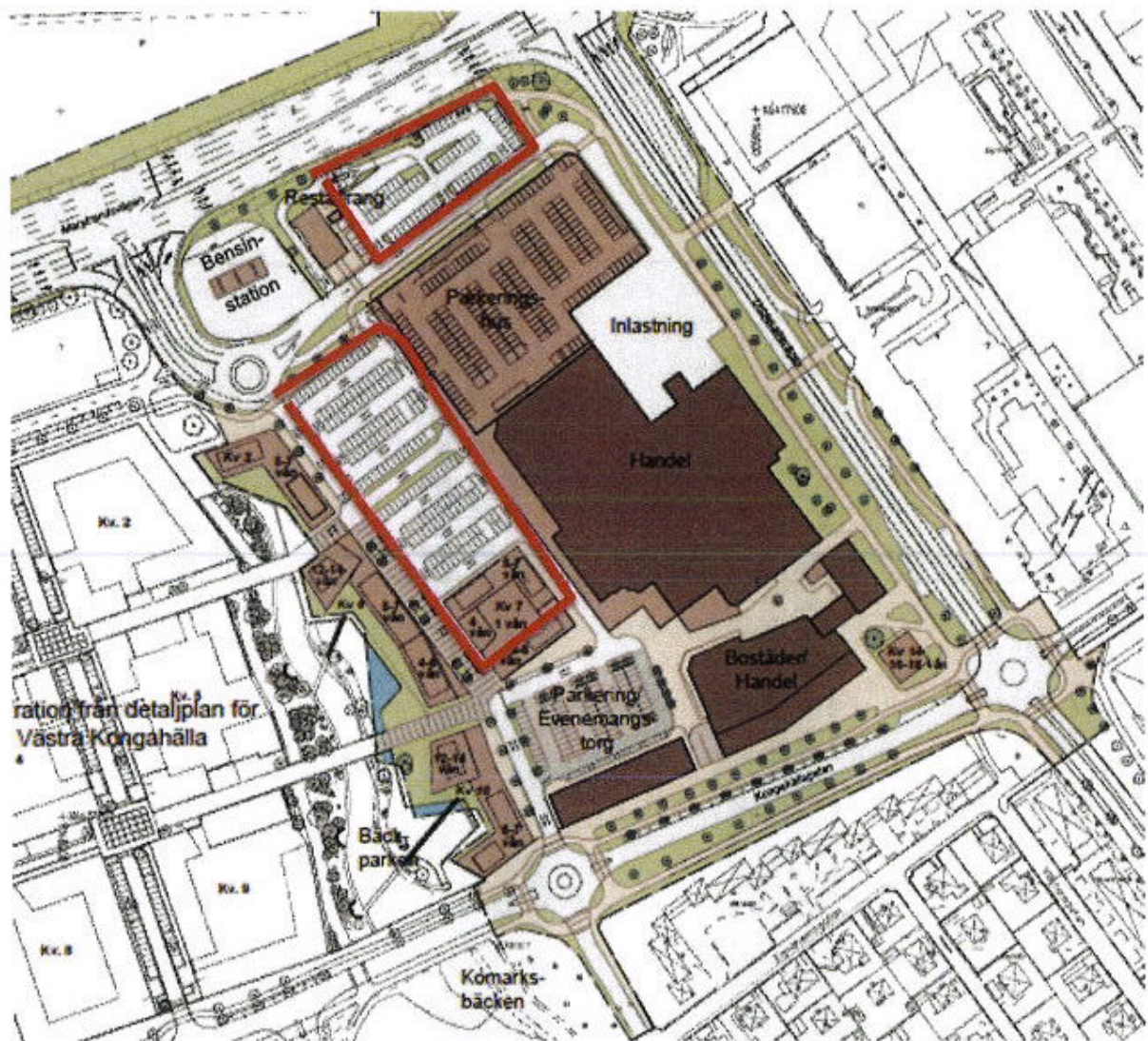
Skala
A1 = 1:300
A2 = 1:600

Proj. nr
A-013-2001

KL. 4C

~ Cam

Förlikningsavtal ICA Fastigheter-Kungälv's kommun
Bilaga 5
Markparkeringsplatserna



KGM

Förlikningsavtal ICA Fastigheter – Kungälv kommun
Bilaga 6 Beräkning av ersättning officialservitut
2016-02-14

På samtliga kostnader och ersättningar enligt nedan tillkommer eventuell moms enligt Skatteverkets beslut.

Projektkostnad parkeringshus i fyra plan

	tkr
Förvärv byggrätt för parkeringshus	8 000
Byggekostnad	90 000 Baserad på gemensam kalkyl 2013-10-10 justerad mht fyra plan
Total projektkostnad	98 000 Reglerbar kostnad

Genomsnittlig kostnad per parkeringsplats (Antal platser enligt skiss nedan)

	Antal p-platser	tkr per st	tkr
Om-nybyggnad mark	227	35	7 945 Fast kostnad enligt kalkyl 2013-10-11 plus 4 årsindex 2 % per år.
Nybyggnad kv 7	24	223	5 352 Fast kostnad enligt kalkyl 2013-10-11 plus 9 års index 2% per år
Nybyggnad p-hus	842		98 000 Reglerbar kostnad
Flytt av McD			15 000 Reglerbar kostnad
Totalt	1093		126 297
Genomsnitt		116	

Beräkning av ICAs ersättning för officialservitut.

Ökat behov ICA	Kostnad per plats tkr	Ersättning tkr
135	116	15 599

Projektkostnad parkeringshus i tre plan

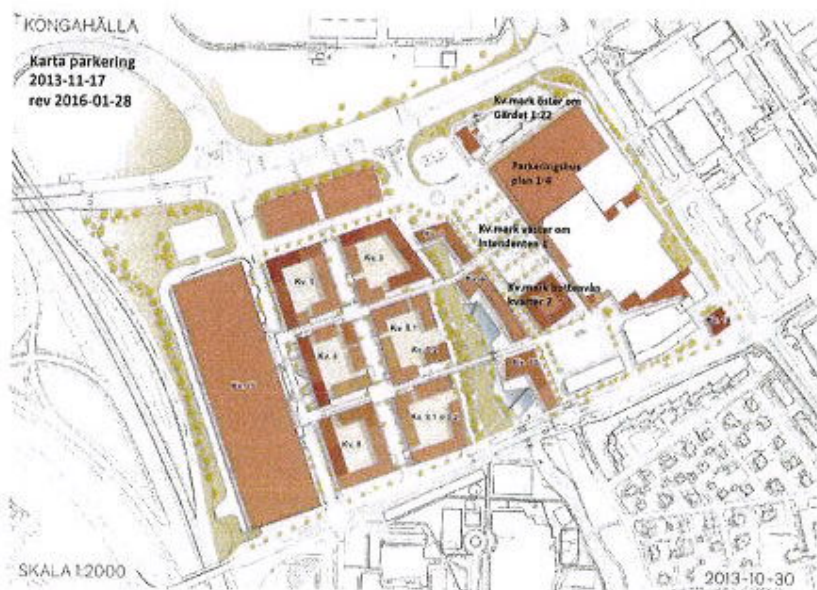
	tkr
Förvärv byggrätt för parkeringshus	6 000
Byggekostnad	71 000 Baserad på gemensam kalkyl 2013-10-10
Total projektkostnad	77 000 Reglerbar kostnad

Genomsnittlig kostnad per parkeringsplats (Antal platser enligt skiss nedan)

	Antal p-platser	tkr per st	tkr
Om-nybyggnad mark	227	35	7 945 Fast kostnad enligt kalkyl 2013-10-11 plus 4 årsindex 2 % per år.
Nybyggnad kv 7	24	223	5 352 Fast kostnad enligt kalkyl 2013-10-11 plus 9 års index 2% per år
Nybyggnad p-hus	842		77 000 Reglerbar kostnad
Flytt av McD			15 000 Reglerbar kostnad
Totalt	885		105 297
Genomsnitt		119	

Beräkning av ICAs ersättning för officialservitut.

Ökat behov ICA	Kostnad per plats tkr	Ersättning tkr
135	119	16 062



~ am

BIL 7

Kungälv; Intendenten
Avtal om delägarförvaltning av ga-anläggningarna

2016-02-09

UTKAST till AVTAL OM DELÄGARFÖRVALTNING

Kungälv Intendenten GA 1

1. Bakgrund

Parterna håller på att projektera gemensamt parkeringshus, i 3-4 plan, inom kvarteret Intendenten i Kungälv i enlighet med den detaljplan Kongahälla Östra, som är under framtagande.

För projektets genomförande har parterna tecknat följande avtal:

1. Exploateringsavtal, vilket detta avtal är bilaga till

I överenskommelsen om överlåtelse av fastighet har även upplåtits utrymmen för servitut, gemensamhetsanläggningar, m m. Dessa två avtal ska i tillämpliga delar även gälla för detta avtalsförhållande.

Gemensamma utrymmen finns alla närmare beskrivna i ett till detta avtal hörande Principer för gränsdragningslista, se **bilaga nr 1**.

Syftet med detta avtal är att bestämma ramarna för samordnad drift, underhåll och ändring av ga-anläggningarna m m inom kvarteret Kungälv Intendenten. Detaljerat avtal om drift och underhåll av anläggningarna upprättas i anslutning till att parkeringshuset tas i drift.

Delägarna tillför förvaltningen vid varje tidsskede under avtalstiden sin särskilda kompetens och kunskap.

Parternas avtalsförhållande förutsätter att det råder ett gott samarbete parterna emellan. Parterna förbinder sig att hålla varandra underrättade och bedriva kontinuerligt samråd i allt som rör parternas gemensamma intressen enligt detta avtal, även om samråd inte särskilt föreskrivs. Parterna ska alltid sträva efter sådana problemlösningar som bäst gynnar detaljhandelns utveckling inom kv Intendenten.

2. Parter

Detta avtal tecknas mellan ägarna av nedan angivna fastigheter:

Intendenten 4, Gärdet 1:1 o 1:20 Kungälv kommun (212000-1371)

Am

Kungälv; Intendenten

2016-02-09

Avtal om delägarförvaltning av ga-anläggningarna

Intendenten 1

ICA Fastigheter Sverige AB (556033-8518)

Dessa fastigheter är gemensamt ägare av de blivande gemensamhetsanläggningarna Kungälv Intendenten GA 1.

3. Avtalsperioder, uppsägning

Detta avtal gäller från och med denna dag och till och med 2025-12-31.

Om skriftlig uppsägning ej sker av någon fastighetsägare senast ett år före avtalstidens utgång, förlängs avtalet på oförändrade villkor med fem (5) år i taget med motsvarande uppsägningstid.

4. Fastighetsbildningen, rättigheter m m

Ansökan om fastighetsbildning enligt överenskommelsen om fastighetsöverlåtelse m m kommer att inges till fastighetsbildningsmyndigheten.

Fastighetsbildningsmyndigheten förutsätts bilda ga-anläggningar och stadfästa upplåtna servitut m m.

I gemensamhetsanläggningen skall följande ingå, se även gränsdragningslista bilaga 1:

- Belysning övriga reklamskyltar.
- Övrig belysning.
- Samtliga "övriga" anläggningar, fasader, byggnadsdelar, utrustning, installationer m m, enligt gränsdragningslista.

Fastigheternas andelstal för förvaltningen av ga-anläggning har överenskommit till 50/50 (ICA/Kungälv kommun) i det fall parkeringshuset byggs i fyra plan och 67/33 (ICA/Kungälv kommun) i det fall parkeringshuset byggs i tre plan:

All drift, underhåll och ändring av dessa anläggningar ombesörjs och bekostas till fullo av de två fastighetsägarna gemensamt enligt detta avtal.

Ansvar för övriga anläggningar i parkeringshuset framgår av gränsdragningslistan, bilaga 1, och ansvar för drift och underhåll ombesörjs och bekostas av respektive fastighetsägare.

5. Delägarförvaltning av gemensamhetsanläggningarna

Parterna är överens om att förvaltningen av ga-anläggningarna tills vidare ska ske genom s.k. delägarförvaltning enligt §§ 6-16 i lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Parterna ska genom gemensam upphandling av och tillsyn och kontroll av teknisk fastighetsskötsel svara för de gemensamma åtagandena för den dagliga driften av ovanstående anläggningar inom området allt enligt detta avtal. ICA är medveten om och accepterar att kommunen som ett offentligt organ är skyldigt att vid inköp av varor, tjänster och entreprenader tillämpa lagen (2007:1091) om offentlig

mm

Kungälv; Intendenten

2016-02-09

Avtal om delägarförvaltning av ga-anläggningarna

upphandling, ("LOU"). Upphandlingen av entreprenaden ska ske enligt ABFF 12-
*allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och
verksamhetsanknutna tjänster.*

Samarbetet sker under namnet "Intendentens Delägarförvaltning" nedan kallad
delägarförvaltningen.

Parterna utser en gemensam syssloman (se HB 18 kap 1 §) som svarar för den dagliga
tillsynen och kontrollen samt ledning för den upphandlade driftsentreprenaden för
den tekniska fastighetsskötseln. Sysslomannen knyts till uppgiften som fristående
konsult och regleras förhållandet genom ABK 09 – "Allmänna Bestämmelser för
Konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsvksamhet av år 2009".

6. Driftsansvar, kvalitets- och skötselnivå

Sysslomannen åtager sig ansvaret för delägarförvaltningens administration inklusive
upphandling, kontroll och tillsyn av förvaltningen i form av:

Tekniska arbetsuppgifter, vinterväghållning samt städning av alla utrymmen inom ga-
anläggningarna dock med undantag för utrymmen som disponeras av enskild.

Omfattningen av de tekniska arbetsuppgifterna avtalas mellan parterna i samband
med att parkeringshuset färdigställs och tas i drift.

Fastighetsskötseln skall med god driftekonomi utföras så att:

- Förvaltningsobjektet ger ett välvårdat och trivsamt intryck
- Förvaltningsobjektets avsedda funktioner upprätthålls
- Inga skador på förvaltningsobjektet uppkommer
- Risk för den personliga säkerheten inte uppkommer
- Pågående verksamheter i fastigheten inte nödvändigtvis störs
- Förvaltningsobjektets negativa miljöpåverkan minimeras
- Leveransvillkoren för köpta installationer mm uppfylls

7. Förvaltningens administration

a. Organisation

Den dagliga delägarförvaltningen sköts av sysslomannen som parterna utser för viss
tid. Parterna utfärdar fullmakt enligt HB 18 kap 1 § till denne som innefattar
instruktion för verksamheten, ramarna för sysslomannens rättigheter och
skyldigheter, attesträtt och betalningsrutiner.

En representant vardera från de blivande fastighetsägarna utgör fastighetsägarnas
ledningsgrupp för sysslomannen. Fastighetsägarna utser årligen sin representant till
denna ledningsgrupp. Ledningsgruppen håller ordinarie möte minst en gång per

Kungälv; Intendenten

2016-02-09

Avtal om delägarförvaltning av ga-anläggningarna

halvår varvid förekommande ärenden behandlas och beslutas. Vid behov ordnas möte för särskild frågeställning.

I enlighet med detta avtal arbetar sysslomannen inom den struktur och med de åtaganden som avtalet och dennes instruktion anger. Sysslomannen rapporterar till ledningsgruppen på varje möte. Rapportering sker även löpande vid behov. För att säkerställa att den kompetens som successivt byggs upp inom organisationen ska parterna verka för att information, kompetensöverföring och arkivering av handlingar o dyl sker på lämpligt sätt.

b. Betalning och kostnadsfördelning

Ersättning för sysslomansfunktionen består av rörligt arvode för nedlagt arbete respektive särskilda ersättningar för erforderliga inköp av tjänster och material, omkostnader, utlägg mm.

Utöver angivna ersättningsgrunder för ersättningar kommer lagstadgad moms, fn 25 %. Ersättningsnivåer ska revideras årligen med hänsyn till kostnadsutvecklingen (KPI) med oktober 2015 som basmånad dock aldrig lägre belopp än de nu nominella.

Sysslomannen svarar gentemot tredje part för betalning respektive intäktsfakturerings. Kostnadsfördelningen mellan fastighetsägarna sker enligt vid varje tillfälle gällande andelstal enligt punkt 4 ovan.

8. Överlåtelse

Fastighetsägare får helt eller delvis fritt överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal endast till part som förvärvat hela eller delar av dennes fastighet inom kv Intendenten.

Överlåter ägare sin fastighet åligger det ägaren att tillse att förvärvaren av fastigheten blir part till detta avtal och att denne övertar ägarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.

9. Tvist mm

Parterna är överens om att detta avtal reglerar samtliga villkor rörande avtalsförhållandet. Ingendera parten äger åberopa utfästelser eller åtaganden, vilka inte upptagits i detta avtal. Eventuella överenskommelser härefter rörande avtalsförhållandet skall vara skriftliga för att gälla mellan parterna.

Tvister med anledning av detta avtal ska lösas slutligt av allmän domstol.

+++++

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

Kungälv; Intendenten

2016-02-09

Avtal om delägarförvaltning av ga-anläggningarna

Fastighet, datum

Ägare; namnteckningar

**Intendenten 4
2016-**

Kungälv's kommun

.....

**Intendenten 1
2016-**

ICA Fastigheter Sverige AB

.....

Bilagor nr 1

Principer för gränsdragningslista

Am

Bil. 7.1

Avtal om delägarförvaltning ICA Fastigheter – Kungälv kommun
 Bilaga 1 Principer för gränsdragningslista
 Utkast 2016-02-10

Alternativ med 4 plan	Drift - medla försörjning - skötsel - tillsyn	Underhåll - felavhjälpande underhåll - planerat underhåll	Ändring - tillbyggnad - ombyggnad
Rullband plan 1 (markplan) till plan 2 inklusive rumsbildning	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Belysning på plan 1 och plan 2	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Belysning på plan 3 och 4	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %
Belysning ICAs reklamskyltar	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Belysning övriga reklamskyltar	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %
Övrig belysning	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %
Installationer och utrustningar för reglering ICAs parkering på plan 1 och 2	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Installationer och utrustningar för reglering Kungälv kommuns parkering på plan 3 och 4	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %

Avtal om delägarförvaltning ICA Fastigheter – Kungälv kommun
 Bilaga 1 Principer för gränsdragningslista
 Utkast 2016-02-10

Asfaltsbeläggning plan 1 samt ytskikt, linjemarkeringar, skyltar, kundvagnsgarage, mm plan 1 och 2	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Tätskikt plan 4 samt ytskikt, linjemarkeringar, skyltar mm plan 3 och 4	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %
Grundläggning och betongstomme	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %
Samtliga övriga anläggningar, fasader, byggnadsdelar, utrustningar, installationer, renhållning med mera inom Parkeringsfastighetens kvartersmark som inte omnämns ovan	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %
Renhållning, snöröjning plan 1 och 2	ICA 100 %		
Renhållning, snöröjning plan 3 och 4	Kungälv kommun 100 %		
Kostnad för administration av gemensamhetsanläggningen	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %		
Kostnad för administration av parkering mm plan 1 och 2	ICA 100 %		
Kostnad för administration av parkering mm plan 3 och 4	Kungälv kommun 100 %		

m Ann

Avtal om delägarförvaltning ICA Fastigheter – Kungälv kommun
 Bilaga 1 Principer för gränsdragningslista
 Utkast 2016-02-10

Parkeringsintäkter plan 1 och 2 (avgiftsfritt, endast felparkeringsavgifter)	ICA 100 %		
Parkeringsintäkter inklusive felparkeringsavgifter plan 3 och 4	Kungälv kommun 100 %		
Intäkter från övriga reklamskyltar	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %		

Am

Avtal om delägarförvaltning ICA Fastigheter – Kungälv kommun
 Bilaga 1 Principer för gränsdragningslista
 Utkast 2016-02-10

Alternativ med 3 plan	Drift - mediaförsörjning - skötsel - tillsyn	Underhåll - felavhjälpande underhåll - planerat underhåll	Ändring - tillbyggnad - ombyggnad
Rullband plan 1 (markplan) till plan 2 inklusive rumsbildning	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Belysning på plan 1 och plan 2	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Belysning på plan 3	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %
Belysning ICAs reklamskyltar	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Belysning övriga reklamskyltar	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %
Övrig belysning	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %
Installationer och utrustningar för reglering ICAs parkering på plan 1 och 2	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Installationer och utrustningar för reglering Kungälv kommuns parkering på plan 3	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %

Am

Avtal om delägarförvaltning ICA Fastigheter – Kungälv kommun
 Bilaga 1 Principer för gränsdragningslista
 Utkast 2016-02-10

Asfaltsbeläggning plan 1 samt ytskikt, linjemarkeringar, skyltar, kundvagnsgarage, mm plan 1 och 2	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Tätskikt plan 3 samt ytskikt, linjemarkeringar, skyltar mm plan 3	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %
Grundläggning och betongstomme	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %
Samtliga övriga anläggningar, fasader, byggnadsdelar, utrustningar, installationer, renhållning med mera inom Parkeringsfastighetens kvartersmark som inte omnämns ovan	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %
Renhållning, snöröjning plan 1 och 2	ICA 100 %		
Renhållning, snöröjning plan 3	Kungälv kommun 100 %		
Kostnad för administration av gemensamhetsanläggningen	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %		
Kostnad för administration av parkering mm plan 1 och 2	ICA 100 %		
Kostnad för administration av parkering mm plan 3	Kommunen 100 %		

Avtal om delägarförvaltning ICA Fastigheter – Kungälv kommun
 Bilaga 1 Principer för gränsdragningslista
 Utkast 2016-02-10

Parkeringsintäkter plan 1 och 2 (avgiftsfritt, endast felparkeringsavgifter)	ICA 100 %		
Parkeringsintäkter inklusive felparkeringsavgifter plan 3	Kungälv kommun 100 %		
Intäkter från övriga reklamskyltar	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %		

Handwritten signature: M. Gunn

[illegible]

Bil. 9

EXPLOATERINGSAVTAL

mellan

KUNGÄLVVS KOMMUN

och

ICA FASTIGHETER SVERIGE AB

Am

Mellan

ICA Fastigheter Sverige AB, 556033-8518, ("ICA") c/o ICA Fastigheter AB,

och

Kungälv kommun, 212000-1371, ("Kommunen"), 442 81 Kungälv,
träffas härmed följande

EXPLOATERINGSAVTAL

A. BAKGRUND

A 1.

ICA och Kommunen kallas nedan gemensamt för "**Parterna**".

A 2.

Förslag till detaljplan för östra delområdet av Kongahälla ("**Kongahälla Östra**"), och där plankartan och illustrationskartan från den detaljplanen bifogas, **bilaga A2 a-b** ("**Detaljplanen**") har varit på utställning och kommer att tas upp för beslut om antagande, om inget oförutsett inträffar, i kommunfullmäktige i Kungälv senast den 1 juni 2016.

A 3.

Syftet med Detaljplanen är att möjliggöra fortsatt utveckling av Kungälv nya centrala stadsdel Kongahälla som är belägen mellan E6 i väster och Uddevallavägen i öster ("**Kongahälla**"). Detaljplanen innebär en förtätning av och komplettering till befintligt handelsområde, med bostäder, verksamheter, offentliga gator och torg samt pareringshus.

A 4.

Den föreslagna stadsstrukturen innebär att Kongahälla utvecklas som en förlängning av den befintliga bebyggelsen i Kungälv centrum. Kongahälla Östra är också en viktig del för att sammankoppla den västra delen (som vann laga kraft 2013-12-05) av Kongahälla med befintlig stadskärna i Kungälv.

A 5.

ICA äger fastigheten Kungälv Intendenten 1 ("**Fastigheten**") och som innehåller en anläggning för handel ("**Handelsanläggningen**") och som är belägen inom det område som omfattas av Detaljplanen. Övriga fastighetsägare inom Kongahälla Östra är:

- City i Kungälv Fastighetsförvaltning KB, ägare till Kungälv Intendenten 2 och 3,
- Svenska McDonald's AB, ägare till fastigheten Gärdet 1:22,
- ST1 i Sverige AB, ägare till fastigheten Gärdet 1:21,

- Kommunen, ägare till fastigheterna Kungälv Gärdet 1:20, Gärdet 1:1, Intendenten 4 ("**Kommunfastigheterna**").

A 6.

Genom ett köpekontrakt av den 22 maj 1979 överlät Kommunen Fastigheten till ICA.

A 7.

Genom köpekontraktet och ett 1997 träffat exploateringsavtal kom Kommunen tillse att ICA kom att erhålla dispositionsrätten till parkeringsplatser. Senare har det blivit diskussion mellan Kommunen och ICA huruvida det totalt var frågan om 438 parkeringsplatser som ICA hävdar eller om det, som Kommunen hävdar, är frågan om 376 parkeringsplatser. Oavsett om ICAs disposition av parkeringsplatser omfattar 438 parkeringsplatser eller omfattar 376 parkeringsplatser är Kommunen och ICA överens om att dessa parkeringsplatser (gemensamt "**Parkeringsplatserna**") idag är belägna inom det område som är markerat med gul färg och rosa färg på bifogade karta, **bilaga A7 ("Området")**.

A 8.

Den genomförda exploateringen av Fastigheten kom efter en tid att leda till ytterligare ökat behov av parkeringsplatser kring Fastigheten. Kommunen och Kungälv Livs AB träffade då avtal om en tillfällig nyttjanderätt för Kungälv Livs AB att för parkeringsändamål nyttja den del av fastigheten Kungälv Gärdet 1:1 som är belägen norr om Fastigheten.

A 9.

Under 2008 började Kommunen arbeta med ett nytt planprogram för hela Kongahälla. Av planprogrammet framgick att Kommunen lade ut bygggrätter för bostäder på Området, vilket enligt ICAs uppfattning omfattades av ICAs dispositionsrätt för parkeringsplatser och som enligt ICAs uppfattning inte fick tas i anspråk till annat än parkeringar. Kommunen å sin sida hävdade att Kommunen hade rätt att planlägga Området för bostäder om Kommunen samtidigt anvisade ICA annan mark för Parkeringsplatserna.

A 10.

ICA och Kommunen kom inte överens om huruvida Kommunen hade rätt eller huruvida ICA hade rätt såvitt avser dispositionsrätten till Området. ICA överklagade Kommunens plan och ICA kom dessutom att väcka fastställsetalan vid Göteborgs tingsrätt mot Kommunen. Tvisten i tingsrätten gällde ICAs yrkande om att Parkeringsplatserna var friköpta och inte fick flyttas mot Kommunens bestridande att Kommunen hade rätt att flytta Parkeringsplatserna till annat område.

A 11.

ICAs väckta fastställsetalan kom att avgöras av Göteborgs tingsrätt genom en dom den 6 december 2012. Genom domen kom tingsrätten i sitt domslut att ange att tingsrätten ogillade ICAs talan och angav samtidigt att tingsrätten avvisade den av Kommunen åberopade omständigheten att nyttjanderätterna enligt 1979 års köpeavtal och 1997 års exploateringsavtal har upphört.

A 12.

Twisten om nya detaljplaner för Kongahälla avgjordes av Mark-och Miljööverdomstolen ("MÖD") genom en dom den 5 december 2013. Genom domen kom MÖD i sitt domslut ange att MÖD ändrade MMDs dom i den delen den avser detaljplan för Kongahälla Västra och angav vidare att MÖD fastställde MMDs dom såvitt avser Kongahälla Södra av innebörd att Kommunens beslut om ny detaljplan för Kongahälla Västra från den 7 juli 2011 skulle få genomföras och att Kommunens förslag på ny detaljplan för Kongahälla Södra inte skulle få genomföras.

A 13.

ICA har till Hovrätten för Västra Sverige överklagat tingsrättens dom och yrkat att hovrätten, med ändring av tingsrättens dom, bifaller ICAs fastställsetalan. Hovrättens mål har målnr T 1087/13 ("Hovrättsmålet").

A 14.

Kommunen har uppgivit att det för Kommunen är angeläget att inom rimlig tid genomföra hela utbyggnaden av Kongahälla på ett sätt att Kongahälla utvecklas till en levande stadsdel. Detta innebär bland annat en tydlig kvarterstruktur och att synliga markparkeringar så långt som möjligt tas bort.

ICA har uppgivit att det för ICA är angeläget att deras verksamhet får förutsättningar att leva vidare och utvecklas i den nya stadsmiljön och att deras kunder inom ramen för detta får så bra parkeringsmöjligheter som möjligt. ICA har också uppgivit att de har ett stort behov av fler parkeringsplatser än de har idag.

Även om Kommunen och ICA på sätt som framgår;

- av domen från MÖD,
- av domen från tingsrätten,
- av i skriftväxlingen i Hovrättsmålet,

är oeniga på många punkter föreligger nu enighet på vilka villkor Kommunen och ICA i förhållande till varandra ska fullgöra de åtaganden som kommer att fastställas i Detaljplanen i enlighet med ett förlikningsavtal ("Förlikningsavtalet").

A 15.

På delar av Kommunfastigheterna samt del av Fastigheten avser Kommunen på sätt och villkor som anges nedan uppföra ett parkeringshus på den plats som framgår av bifogade karta, **bilaga A15 ("Parkeringshuset")**.

Exploateringsavtalet syftar i huvudsak till:

- a. att reglera marköverlåtelse,
- b. att reglera villkoren för genomförandet av Detaljplanen,
- c. att reglera den planerade byggnationen,
- d. att reglera byggnation, servitut m m avseende Parkeringshuset.

B. DETALJPLAN

B 1. Plankostnad

B 1.1

Det antecknas att ICA på Fastigheten kommer att få ca 280 m² BTA tillkommande byggrätter.

B 1.2

ICA ska betala del av plankostnaden med sjuttiofem (75) kr per m² BTA beräknat på de tillkommande byggrätter som anges ovan, d v s 21 000 kr (280 x 75) ("Plankostnaderna").

B 1.3

Plankostnaderna ska, med betalningsvillkor 30 dagar netto, faktureras av Kommunen efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

B 2. Planavgift

När ICA har erlagt Plankostnaderna är ICA befriad från att betala planavgifter i samband med bygglov beviljas för åtgärder inom Fastigheten.

B 3. Planskada

ICA ska inte begära ersättning för eventuell planskada.

C. OFFICIALSERVITUT I PARKERINGSHUSET

C 1. Villkor

Kommunen ska tillse att det i plan- och genomförandebeskrivningen till Detaljplanen tydligt anges:

- att Fastighetens parkeringsbehov tillgodoses genom att Kommunen upplåter plan 1 och 2 i Parkeringshuset och Markparkeringarna samt
- att påbörjande av byggnation av kvarter 3, 6, 7 och 10 inte kommer att ske förrän slutbesked utfärdats för Parkeringshuset, såvida detta inte beror på ICAs beslut enligt punkt 4, sista stycket,

Därutöver är Kommunen och ICA överens om:

1. att Kommunen ska bygga Parkeringshuset, där målsättningen är att byggnation av Parkeringshuset ska påbörjas snarast efter lagakraftvunnen Detaljplan, dock senast två (2) månader efter det att den nya McDonalds-restaurangen tagits i bruk, för att vara färdigställt och där målsättningen är att slutbesked erhålls senast inom arton (18) månader efter det att entreprenadarbetena avseende Parke-

ringshuset påbörjade, varmed med påbörjande avses när startbesked erhållits,

2. att Kommunen och ICA i samråd ska ta fram och bli överens om illustration, layout, budget m.m. med utförande i princip enligt tre preliminära skisser daterade 2015-08-13, **bilaga C 1.2 a, b och c ("Skisser Parkeringshuset")**, såvitt avser Parkeringshuset
3. att Parkeringshuset ska byggas med tre eller fyra (3 eller 4) våningar,
4. att om Parkeringshuset byggs i tre plan ska det konstruktionsmässigt vara förbättrat för att kunna byggas till fyra plan,
5. att Parkeringshusets första och andra plan (plan 1 - 2) genom officialservitut ska upplåtas till ICA av innebörd att Fastigheten ska vara härskande fastighet såvitt avser de två första planen i Parkeringshuset och Kommunens fastighet ska vara Tjänande fastighet, ("**Officialservitutet**"),
6. att syftet med de parkeringsplatser som ICA ska upplåta på plan 1 och 2 är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar, med undantag av att personal anställd hos Kungälv Livs AB ska äga rätt att efter att de erhållit parkeringskort kunna parkera längre tid än två (2) timmar, och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir,
7. att ICA äger rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar parkeringsplatserna på plan 1 och plan 2 längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas,
8. att Fastigheten alltid ska äga rätt att totalt disponera ca 573 parkeringsplatser ("**Fastighetens parkeringsbehov**") fördelade med ca 410 – 420 parkeringsplatser i Parkeringshusets plan 1 -2 och resterande på markparkeringsplatser enligt punkt D 2.1 nedan,
9. att ICA för Officialservitutet till Kommunen ska utge en engångsersättning som beräknas enligt bifogade beräkningsmodell, **bilaga C 1.9 ("Ersättningen")** och punkt 6 i Förlikningsavtalet,
10. att ICA ska utge Ersättningen till Kommunen efter det att slutbesked utfärdats för Parkeringshuset mot faktura från Kommunen med betalningsvillkor 30 dagar,
11. att Kommunen och ICA ska vara överens om budget för Parkeringshuset respektive budget för att flytta McDonalds till en ny restaurangbyggnad inklusive rivningen av McDonalds befintliga byggnad innan Kommunen respektive McDonalds tecknar exploateringsavtal och entreprenadavtal för Parkeringshuset och McDonalds nya restaurangbyggnad,
12. att det ska bildas en gemensamhetsanläggning som genom delägarförvaltning på det sätt och med den gränsdragning som beskrivs i bifogade avtal om del-

Am

ägarförvaltning, **bilaga C 1.12, ("Förvaltningsavtalet")** ska ansvara för drift, underhåll och ändring av Parkeringshuset,

13. att sedan Kommunen uppfört Parkeringshuset, ICA tagit Officialservitutet i anspråk och gemensamhetsanläggningen enligt punkt 2.12 bildats, ska ansvar för drift, underhåll och ändring av Parkeringshuset i huvudsak fördelas mellan Kommunen och ICA enligt Förvaltningsavtalet,

D. MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

D 1. Marköverlåtelse

D 1.1

Parterna är överens om att fastighetsregleringar mellan ICA och Kommunen och fastigheten för det blivande Parkeringshuset ska ske på det sätt och till de ersättningar som framgår av bifogade sammanställning, **bilaga D 1.1a och b ("Fastighetsregleringarna")**.

Parterna bekräftar att de kommer att acceptera de eventuella smärre justeringar som Lantmäteriet kan komma att föreslå.

D 1.2

Kommunen ansöker om Fastighetsregleringarna. ICA och Kommunen ska till lika delar dela på förrätningskostnaden.

D 1.3

Ersättningen enligt bilaga D 1.1b ska betalas inom en (1) månad efter det att Fastighetsregleringarna blivit registrerade hos Lantmäteriet.

D 2. Gemensamhetsanläggning för markparkeringsplatser

D.2.1

Kommunen ska anlägga markparkeringsplatser på plats, inklusive på mark under byggnad på kvarter 7, som framgår av planillustrationen bilaga **D 2.1, ("Markparkeringsplatserna")**.

D 2.2

Markparkeringsplatserna ska ingå i en gemensamhetsanläggning ("**GA**") som ska förvaltas av en samfällighetsförening, som ska ansvara för drift, underhåll och ändring av Markparkeringsplatserna.

D 2.3

Ansvar för drift, underhåll och ändring av Markparkeringsplatserna ska fördelas mellan berörda fastigheter Intendenten 1, Intendenten 2 och 3 samt Gärdet 1:22, utifrån fördelning av antalet parkeringsplatser inom området som omfattas av Markparkeringsplatserna enligt **bilaga D 2.3, ("Parkeringsutredningen")**

D 2.4

Syftet med Markparkeringsplatserna är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir

D 2.5

Samfällighetsföreningen ska äga rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar Markparkeringsplatserna längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas

D 3. Ledningsrätt

Parterna är överens om att erforderliga ledningsrätter ska bildas i enlighet med Detaljplanen.

D 4. Servitut

Erforderliga servitut, bortsett från Officialservitutet, ska bildas i enlighet med Detaljplanen. Parterna ser f n att servitut ska bildas för att säkerställa allmänhetens rätt till gångtrafik under ICA's planerade skärmtak. Servitutet ska vara till förmån för Kommunens fastighet Gärdet 1:20 och ska belasta fastigheten Intendenten 1.

E. ALLMÄNNA OCH GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

E 1. Allmänna platser och Kommunens kvartersmark

E 1.1

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark och kommunägd kvartersmark ("**Allmän platsmark**") inom Detaljplanen. Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av alla anläggningar på Allmän platsmark inom Detaljplanen.

E 1.2

Det antecknas att inom området som omfattas av Detaljplanen finns f n ett torg ("**Evenemangstorget**") vilket även ska finnas kvar enligt Detaljplanen. Genom den verksamhet som bedrivs i Handelsanläggningen är Kommunen medveten om och accepterar att det för ICAs vidkommande är mycket viktigt hur Evenemangstorget får användas/kommer att användas i framtiden i följd att Kommunen alltid ska involvera ICA, den som från tid till annan driver Handelsanläggningen och andra berörda fastighetsägare i arbetet med att närmare utforma förutsättningarna för användningen av Evenemangstorget.

Det antecknas särskilt att som exempel kan Evenemangstorget vid särskilda tillfällen användas för en konsert eller då ett lag/en idrottsman ska firas för en bragd. Ytan ska alltid vara framkomlig för leveranser till och från fastigheter som ligger i anslutning till Evenemangstorget.

E 1.3

Kommunen ska såvitt avser Allmän platsmark följa gestaltungsprinciperna i gestaltungsprogrammet, tillhörande Detaljplanen.

E 2. VA-anläggningar

Kommunen ansvarar för utbyggnad och skall vara huvudman för VA-anläggningar belägna inom Allmän platsmark. Anläggningsavgift, enligt vid tillfället gällande taxa, tas ut när förbindelsepunkt har ordnats och fastighetsägaren fått information om förbindelsepunktens läge.

E 3. Gata

Utbyggnad av gator inom området som omfattas av Detaljplanen ska ske i enlighet med bifogade skiss avseende gatuutformning Kongahälla östra daterad 2015-03-27, **bilaga 5** och den skiss som senare kan komma att tas fram. Det antecknas att om gatuutformning i nya skisser blir annorlunda än vad som framgår av bilaga 5 ska Kommunen och ICA uppnå consensus om ny utformning.

E 4. Parkering

E 4.1

All parkering inom Allmän platsmark eller kvartersmark som ägs av Kommunen ska anläggas och bekostas av Kommunen.

E 4.2

Syftet med parkeringsplatserna på Evenemangstorget söder om kvarter 7 är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir.

E 4.3

Kommunen ska äga rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar parkeringen på Evenemangstorget längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas.

E 5. Exploateringsbidrag

E 5.1

ICA ska erlägga enmiljon (1 000 000:-) kronor exklusive moms till Kommunen för breddning m.m. av utfart från nuvarande Gymnasiegatan till Marstrandsvägen ("Exploateringsbidraget").

E 5.2

Exploateringsbidraget ska, med betalningsvillkor 30 dagar netto, faktureras av Kommunen först efter det att Kommunen;

a. utfört breddning m.m. av utfart från nuvarande Gymnasiegatan till Marstrands-

- vägen,
- b. byggt Parkeringshuset, samt
- c. byggt Markparkeringarna.

E 6. Gatukostnadsersättning

E 6.1

När ICA till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet, är fastigheter tillhörande ICA inom avtalsområdet som omfattas av Detaljplanen befriade från att betala ersättning för gatukostnad i enlighet med Detaljplanen.

E 6.2

Friskrivningen gäller dock inte ersättning för arbeten på gata och allmän plats som i framtiden kan komma att belasta ICAs fastigheterna inom området som omfattas av Detaljplanen.

F. HUSBYGGNATION OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

F 1. Husbyggnation

ICA ansvarar för att alla åtgärder inom Fastigheten kommer att följa gestaltungsprinciper som anges i Detaljplanen med bilagor.

F 2. Handelsanläggningen

F 2.1

ICA ska bygga om och bygga till Handelsanläggningen med nya entréer, varav en mot Evenemangstorget samt storefront och skärmtak i enlighet med Detaljplanen.

F 2.2

ICA utför och bekostar ombyggnad på Fastigheten av storefront, entréer, skärmtak och invändiga åtgärder.

F 3. Tidplan

F 3.1

Parkeringshuset ska vara klart att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, ca tjugofyra (24) månader efter att den nya McDonalds-restaurangen tagits i bruk.

Målsättningen är dock att byggnation av Parkeringshuset ska påbörjas snarast efter Detaljplanen vunnit laga kraft, dock senast två (2) månader efter det att den nya McDonalds-restaurangen tagits i bruk, och att slutbesked erhålls senast inom arton (18) månader efter det att entreprenadarbetena avseende Parkeringshuset påbörjades, varmed med påbörjande avses när startbesked erhållits.

F 3.2

Byggnad av kvarter 7 startar tidigast 60 månader efter att slutbesked utfärdats för Parkeringshuset,

F 3.3

ICA ska bygga två nya entréer, skärmtak m.m. för Handelsanläggningen, varav den norra delen ska vara klara att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, samtidigt som Parkeringshuset är klart att tas i bruk och ny entré, skärmtak m.m. i den södra delen av Handelsanläggningen, ska vara klara att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, ca tre (3) månader efter motsvarande för den norra delen..

F 4. Dagvatten

Kommunen bygger ut anläggningar för dagvatten fram till förbindelsepunkt.

F 5. Uppvärmning

Det antecknas att byggnaden på Intendenten är ansluten till befintligt fjärrvärmenät som ägs av Kungälv Energi.

F 6. Tillgänglighet under byggtiden

F 6.1

Fram till dess att Kommunen genom byggnation av Parkeringshuset och genom byggnation av Markparkeringarna färdigställt de parkeringsplatser som omfattas av Fastighetens parkeringsbehov äger ICA, för kundparkering och i mån av plats även för Kungälv Livs ABs personal, tillsammans med övriga berörda fastighetsägare disponera parkeringsplatser inom Kongahälla Östra, som framgår av bifogade Prognos över projektets påverkan på parkeringsplatser vid ICA med flera, **bilaga F 6.1 ("Skedesbilder parkering")**.

F 6.2

ICA äger rätt att utan ersättning disponera i punkt F 6.1 omnämnda markparkeringar inom Kongahälla östra fram till dess Markparkeringarna är färdiga att tas i bruk, dock längst till den 31 januari 2020, varefter Kommunen och ICA ska uppta diskussion om vilken avgift det ska vara fram till dess att Markparkeringarna är färdiga att tas i bruk.

F 6.3

Under tiden som Kommunen genomför utbyggnaden inom Kongahälla östra, Kommunen tillsammans med ICA och övriga berörda fastighetsägare ska verka för att personalparkeringar, som inte kan lösas inom Kongahälla östra enligt ovan punkt F 6.1 och F 6.2, löses utanför Kongahälla östra.

F 6.4

ICA har inte rätt att begära ersättning för intrång och störningar så länge som genomförandet av utbyggnaden inom Kongahälla östra ligger inom ramen för bilaga F 6.1, Skedesbilder parkering

G. GENOMFÖRANDE

G 1. Organisation för genomförande

G 1.1

Parterna är överens om att skapa en projektgrupp gemensamt med de övriga fastighetsägare som äger fastigheter inom Kongahälla Östra för att genomföra Detaljplanen.

G 1.2

ICA står för egna kostnader för deltagande i projektgruppen samt för egna utredningar.

G 2. Tillgänglighet, säkerhet mm under utbyggnaden

Kommunen och ICA ska tillsammans ta fram en plan för att minimera de störningar som kommer att uppstå för ICA under genomförandet av Detaljplanen. Se punkt F 6 ovan.

G 3. Etableringsutrymme och upplag

Ifall ICA, när ombyggnation ska ske av byggnaden på Fastigheten, behöver etableringsutrymme utanför Fastigheten ska i förekommande fall tillstånd inhämtas från Kommunen och berörda fastighetsägare.

G 4. Skador på anläggningar

G 4.1

ICA ska vid ombyggnation på Fastigheten iaktta aktsamhet så att skador undviks på befintliga gator och närliggande anläggningar. Det åligger vidare ICA vid ombyggnation av Fastigheten att undvika lerspill eller annan nedsmutsning.

G 4.2

Kommunen ska vid byggnation av Parkeringshuset iaktta aktsamhet så att skador undviks på befintliga gator och närliggande anläggningar. Det åligger vidare Kommunen vid byggnation av Parkeringshuset undvika lerspill eller annan nedsmutsning.

G 4.3

ICA ska i förekommande fall kalla berörda till syn av befintliga gator och anläggningar före och efter genomförd byggnation.

G 4.4

Skador eller nedsmutsning som uppkommer på befintliga gator och anläggningar och som vållats av ICA återställas genom ICA:s försorg och på ICA:s bekostnad.

G 5. Grundförhållanden

Kommunen ikläder sig inte något ansvar för Fastighetens grundförhållanden. ICA erinras om att noga undersöka grundförhållandena innan byggnationen påbörjas.

G 6. Trafik

Se Skiss gatuutformning Kongahälla östra 2015-03-27, bilaga G 6.

G 7. Rivning/flytt av befintliga anläggningar/byggnader

G 7.1

Rivning eller flytt av befintliga kundvagnsgarage inom Detaljplanen utförs och bekostas av ICA.

G 7.2

Flyttning av befintliga skyltar samt nya skyltar på Fastigheten utförs och bekostas av ICA.

G 7.3

Flyttning av befintlig pylon inklusive befintliga skyltar utförs och bekostas av Kommunen.

Önskar ICA en ny skylt på pylonen, utförs och bekostas denna av ICA

G 7.4

Flyttning av tak, pump och databod tillhörande ST1 utförs av ST1.

G 7.5

Flyttning av återvinningsstation inom området som omfattas av Detaljplanen utförs och bekostas av Kommunen.

G 7.6

Flyttning av snabbbladdstation för El-bilar inom området som omfattas av Detaljplanen utförs och bekostas av Kommunen.

G 7.7

Flyttning av transformatorstationer inom området som omfattas av Detaljplanen kommer Kommunen tillse att det utförs av och bekostas av Kungälv Energi

G 8. Markföroreningar

Kommunen har låtit genomföra markundersökningar inom området som omfattas av Detaljplanen och har därvid konstaterat att det inte finnas några markföroreningar. Om ytterligare markundersökningar och marksaneringar behövs inom Fastigheten för tillkommande mark, genomförs och bekostas dessa av ICA.

H. ÖVRIGT

H 1. Överlåtelseförbud

H 1.1

Exploateringsavtalet får inte helt eller delvis överlåtas på annan utan godkännande av Kommunen.

H 1.2

Om ICA säljer Fastigheten ska ett förbehåll göras i köpekontraktet att Exploateringsavtalet skall gälla även mot ny presumtiv köpare. Presumtiv köpare ska förbinda sig att göra motsvarande förbehåll vid en vidareförsäljning av Fastigheten innan Detaljplanens genomförandetid upphör.

H 2. Tvist

Tvist med anledning av Exploateringsavtalet ska avgöras i allmän domstol med Göteborgs tingsrätt som forum i första instans.

H 3. Antagandet av Detaljplanen

Det antecknas att Kommunen uppgivit att enligt Kommunens tydligt klargjorda ambition ska förslaget avseende Detaljplanen lämnas in för antagande senast den 15 februari 2016 för att kunna tas upp i samhällsbyggnadsutskottet den 3 mars 2016. Om så sker kommer det vara möjligt för Kommunstyrelsen att pröva Detaljplanen vid sammanträdet den 23 mars 2016 och vara möjligt för Kommunfullmäktige att pröva Detaljplanen den 21 april 2016.

H 4. Exploateringsavtalets giltighet

Exploateringsavtalet är till alla delar giltigt under förutsättning att:

- a) Detaljplanen som ligger till grund för Exploateringsavtalet antages av kommunfullmäktige i Kungälv genom beslut senast 2017-06-01, och
- b) Detaljplanen som ligger till grund för Exploateringsavtalet vinner laga kraft senast 2019-12-31, och
- c) Exploateringsavtalet godkännes av kommunfullmäktige i Kungälv genom beslut senast 2017-06-01, och
- d) Exploateringsavtalet vinner laga kraft senast 2019-12-31.

H 5. Återgång

Om Detaljplanen och Exploateringsavtalet inte skulle vinna laga kraft senast 2019-12-31 ska överläggningar upptas mellan Parterna beträffande projektets fortsatta handläggning.

H6. Tidigare avtal

Sedan Exploateringsavtalet vunnit laga kraft ersätter det, med avseende på dispositionsrätten till parkeringsplatser:

- köpeavtal tecknat 22 maj 1979,
- exploateringsavtal tecknat 1997.

Parterna bekräftar också att det inte finns några andra överenskommelser, skriftliga eller muntliga, rörande dispositionsrätten till parkeringsplatser för ICA eller Kungälv Livs AB, som inte ersätts med Exploateringsavtalet.

Det antecknas särskilt att såvitt avser dispositionsrätten till parkeringsplatser fram till dess att Parkeringshuset och Markparkeringarna är färdigställda äger ICA i enlighet med punkt F6 ovan - även reglerat i Förlikningsavtalet - fri dispositionsrätt på de villkor som där anges.

Exploateringsavtalet har upprättats i tre likalydande exemplar. Parterna har tagit var sitt exemplar och det tredje bifogas ansökan om fastighetsbildning genom Kommunens försorg.

Kungälv den 2016
För KUNGÄLVSKOMMUN

Västerås den 2016
ICA Fastigheter Sverige AB

Miguel Odhner
Kommunstyrelsens ordf.

Magnus Gyllestad

Vi har tagit del av ovanstående och har inget att erinra däremot

Kungälv den 2016

Kungälv Livs AB

Bilagor:

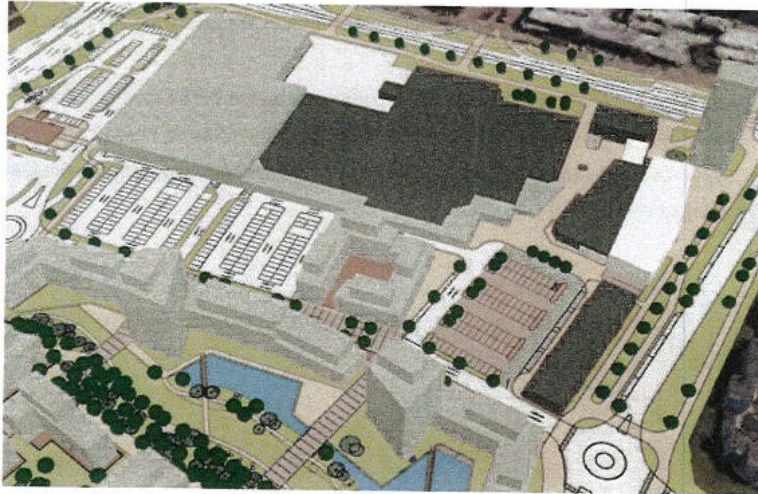
Bilaga A2 a-b
Bilaga A7

Detaljplanen
Området

Bilaga A 15	Parkeringshuset
Bilaga C 1.2 a, b och c	Skisser Parkeringshuset
Bilaga C 1.9	Ersättningen
Bilaga C 1.12	Förvaltningsavtalet
Bilaga D 1.1 a och b	Fastighetsregleringarna
Bilaga D 2.1	Markparkeringsplatserna
Bilaga D 2.3	Parkeringsutredningen
Bilaga F 6.1	Skedesbilder parkering
Bilaga G 6	Skiss gatuutformning Kongahälla östra 2015-03-27,

Kongahälla Östra

Prognos över projektets påverkan på parkeringsplatser vid ICA



Notera:

Prognosen bygger på den vid tidpunkten (februari 2016) gällande projekttidplanen.
En förutsättning för tidplanen är att detaljplanen vinner laga kraft senast maj 2016.
Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete

2016-02-16

1

buc 10

mm

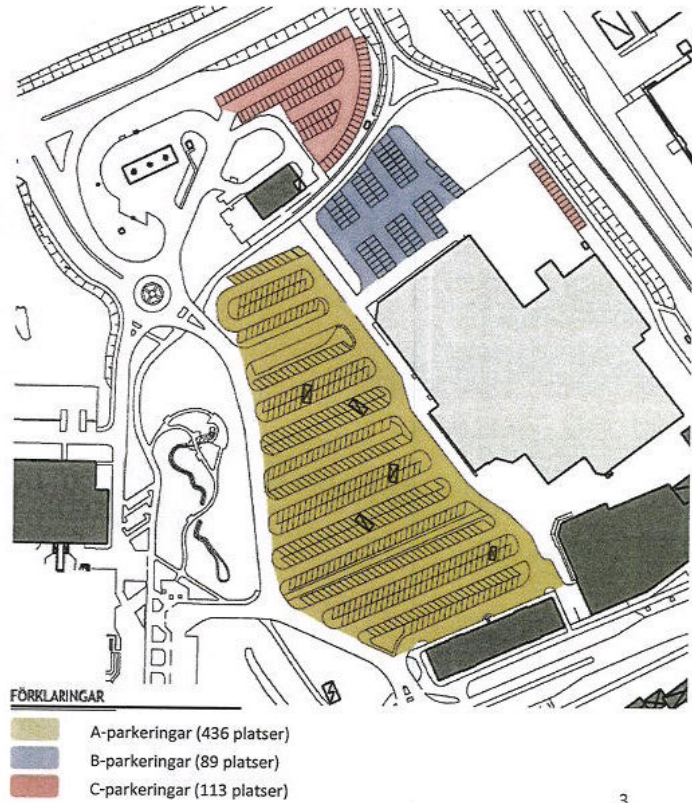
Denna prognos över påverkan på parkeringsplatser under byggtiden är preliminär men beskriver i stort de olika skedena i byggprocessen. Kommunen och berörda fastighetsägare skall ha regelbundna återkommande möten för att kunna informera om och gemensamt planera varje större förändring av trafikföring och parkeringsplatser.

Parterna skall i samförstånd verka för att påverkan på parkeringsplatserna blir så liten som möjligt och skall i möjligaste mån verka för att arbeten som innebär stor påverkan skall förkortas så mycket som möjlig. Där så är möjligt skall ex, körplåtar över schakter användas i samråd för att säkerställa tillgänglighet. Bägge parter är medvetna om att påverkan kommer att ske.

2016-02-16

2

Nuläge
2016-02-01



Handwritten signature

2016

April - oktober

Område 1 – Schakt och VA-arbeten

Ca 3-4v arbete.

Kan ske under perioden 1 maj – 31 oktober 2016.
(Genomförs oberoende av detaljplan laga kraft)

Område 2 – Schakt och VA-arbeten

Ca 2v arbete under perioden 1 augusti - 30 september 2016.
(Genomförs oberoende av detaljplan laga kraft)

Område 3 – Schakt och VA-arbeten

Ca 6v arbete under perioden 1 maj - 31 oktober 2016.
(Genomförs oberoende av detaljplan laga kraft)

Område 4 – Schakt och VA-arbeten

Ca 3-4v arbete under perioden 1 maj – 30 juni 2016
(Genomförs oberoende av detaljplan laga kraft)

Område 7 – Schakt och VA, FV, EL,Tele

Period 15 april - 31 december 2016.

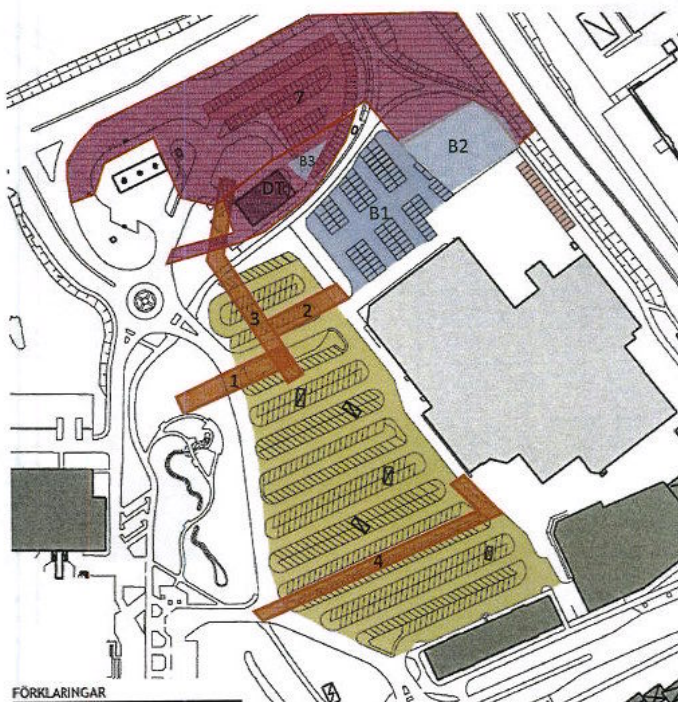
Div bygg- & och ledningsarbeten.
(Ledningsomläggningar genomförs oberoende av detaljplan laga kraft. Nytt McDonald styrs av detaljplan laga kraft.)

DT-slinga

(Provisorisk till befintlig McDonald)
15 maj – 31 december 2016

B2 & B3

Provisorisk kundparkering
15 maj 2016 – 31 mars 2017



FÖRKLARINGAR

- A-parkeringar
- B-parkeringar
- C-parkeringar

- Periodvis ej tillgängligt område
- Ej tillgängligt område

OBS!

Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

2016

November- december

Område 7 – Schakt och VA, FV, EL, Tele

Period 15 april - 31 december 2016.

Div bygg- & och ledningsarbeten.

(Ledningsomläggningar genomförs oberoende av detaljplan laga kraft. Nytt McDonald styrs av detaljplan laga kraft.)

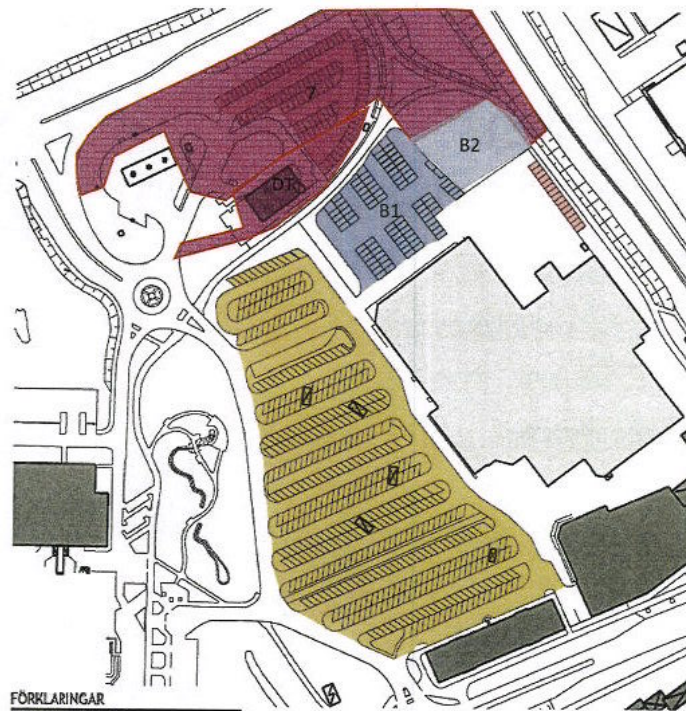
DT-slinga

(Provisorisk till befintlig McDonald) 1 maj – 31 december 2016.

B2

Provisorisk kundparkering

15 maj 2016 – 31 mars 2017



FÖRKLARINGAR

- A-parkeringar
- B-parkeringar
- C-parkeringar

- Periodvis ej tillgängligt område
- Ej tillgängligt område

OBS!

Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

2017

Januari - maj

Område 7 – Demontering EI & Opto

Periodvis ej tillgängliga P-platser.
1 januari – 30 april 2017.

Område 9 – Schakt VA och Sopsug

ca 4-5 v arbete under period 1 mars - 30 april 2017.

(A) Byte EL-Transformator

ca 3-4 v arbete under period 1 april - 31 maj 2017.

McDonald

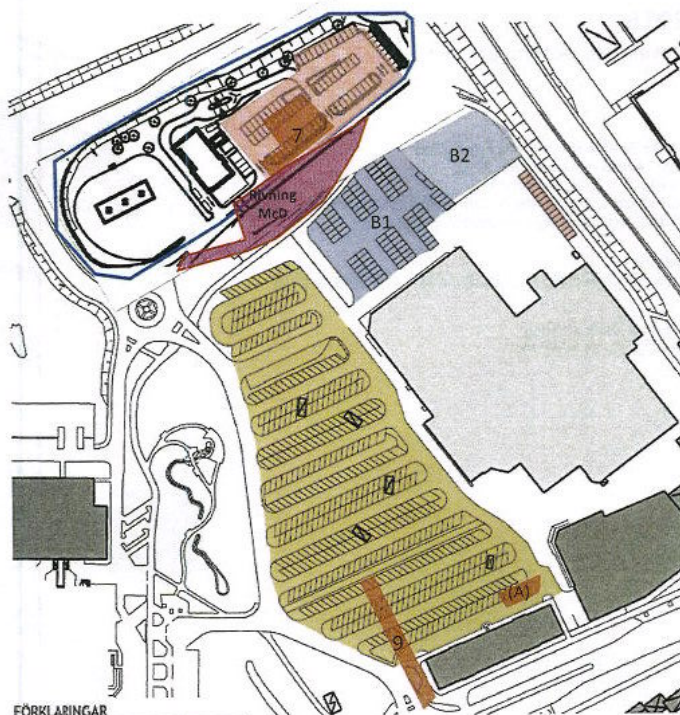
Nya restaurangen invigd. Den gamla är riven.

Rivning McDonald

Rivning sker under perioden 1 januari - 31 mars 2017.

B2

Provisorisk kundparkering
15 maj 2016 – 31 mars 2017



FÖRKLARINGAR

- A-parkeringar
- B-parkeringar
- C-parkeringar

- Periodvis ej tillgängligt område
- Ej tillgängligt område
- Illustration nytt utseende

OBS!

Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

2017

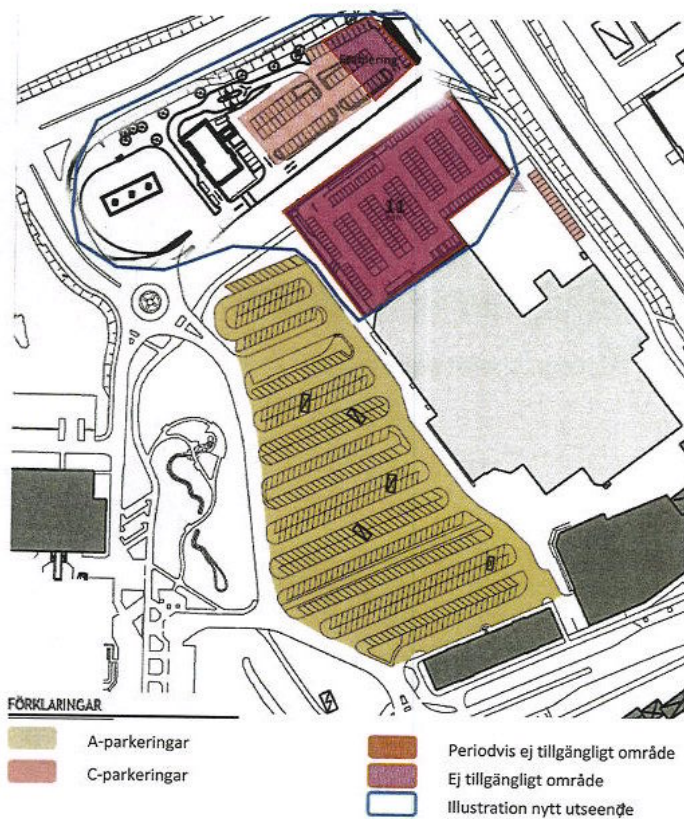
Juni - december

Område 11 - Nytt P-hus

Bedömd byggtid period 1 juni 2017 - 31 oktober 2018.

Etableringsyta

Preliminär yta för byggtreprenörens etablering för P-hus.



OBS!

Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

Handwritten signature in blue ink.

2018

Januari - oktober

Område 11 - Nytt P-hus

Bedömd byggtid period 1 juni 2017 - 31 oktober 2018.

Fjärrvärme (Fv)

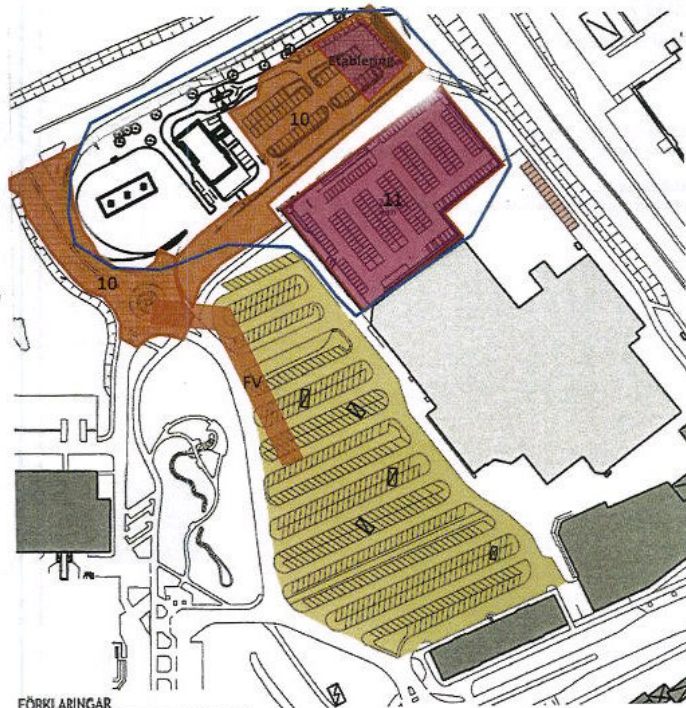
Fjärrvärme till kv 3,6,7.
1 februari – 31 maj 2018
(Sker eventuellt senare)

Område 10 - Markarbeten

Arbete under period 1 mars – 30 september 2018 för färdigställande av område. Idag oklart kring den exakta varaktigheten för arbetet.

Etableringsyta

Preliminär yta för byggentreprenörens etablering för P-hus.



FÖRKLARINGAR

A-parkeringar
C-parkeringar

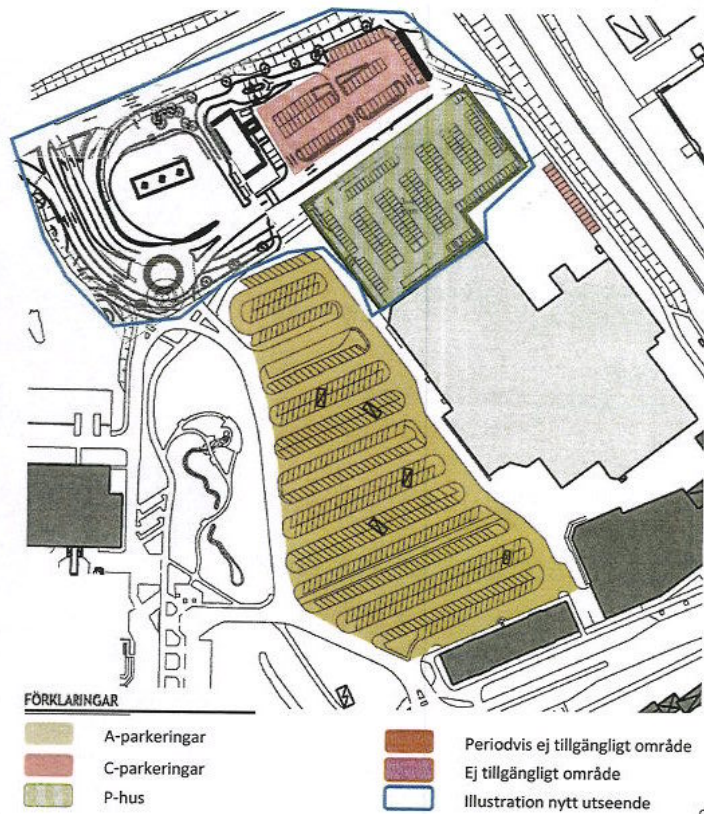
Periodvis ej tillgängligt område
Ej tillgängligt område
Illustration nytt utseende

OBS!

Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

2018

November - december



OBS!

Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

2019

Januari - september

Område 5 - Dagvatten, belysning & markarbete

Skär huvudsakligen under perioden 1 april – 30 september 2019.
Till och från även före 1 april 2019.

Område 6 - Dagvatten, belysning & markarbete

Skär huvudsakligen under perioden 1 april – 30 september 2019.
Till och från även före 1 april 2019.

Område 8 - Dagvatten, belysning & markarbete

Skär huvudsakligen under perioden 1 april – 30 september 2019.
Till och från även före 1 april 2019.

Kvarter 3 & 10

Byggstart av kvarter 3 och 10 sker när P-huset är klart.
Planerar byggstart våren 2019.

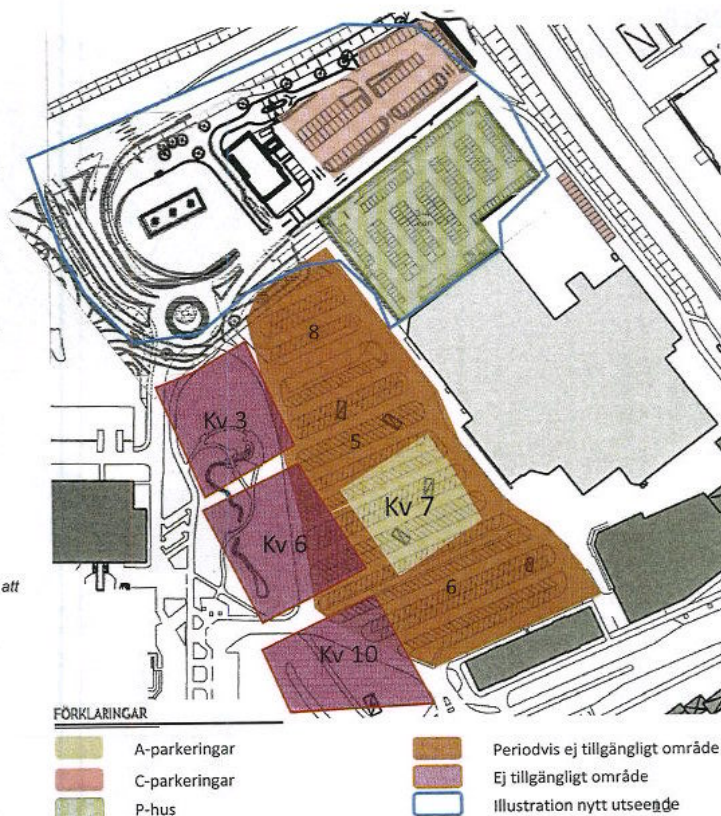
Kvarter 6

Planerar byggstart hösten 2019.

Kvarter 7 - Tillfällig parkering

Lämnas som asfalterad yta i AG-nivå.

Arbeten inom område 5, 6 & 8 samt kv7 koordineras. Kommer ej att ske samtidigt.



OBS!

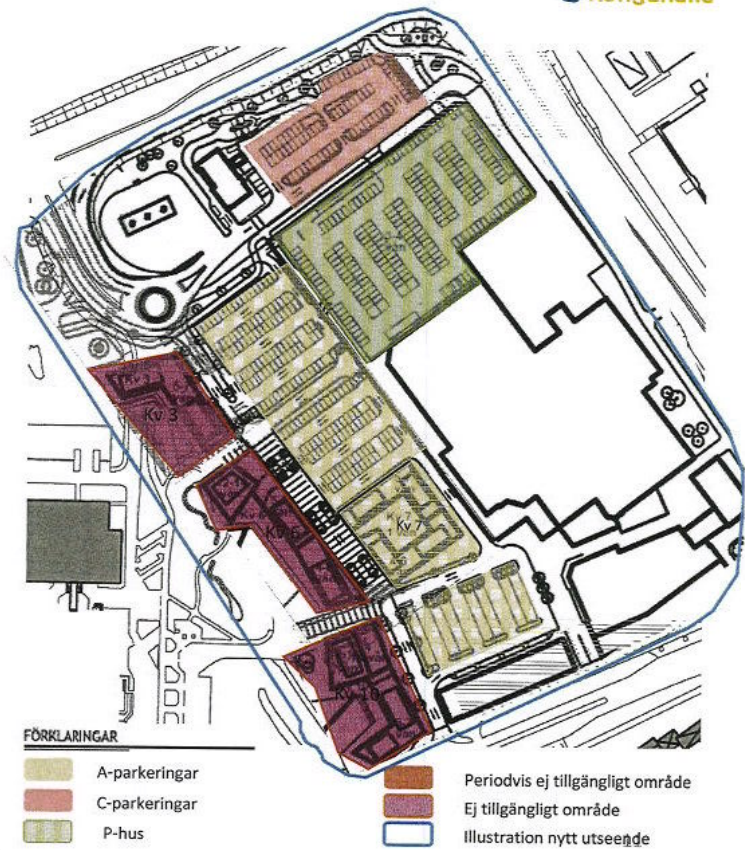
Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete.
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

2019

Från oktober

Kvarter 3,6 & 10
Byggnation pågår under hela 2020.

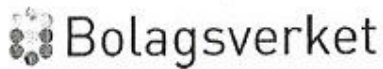
Allt arbete som berör P-platser är nu avslutade.
(Exkluderat kvarter 7)



OBS!

Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

~
GAM



e-REGISTRERINGSBEVIS AKTIEBOLAG

Organisationsnummer 556033-8518	
Objektets registreringsdatum 1935-02-13	Nuvarande firmas registreringsdatum 2004-11-30
Dokumentet skapat 2016-02-19 16:38	Sida 1 (3)

Org.nummer: 556033-8518

Firma: ICA Fastigheter Sverige Aktiebolag

Adress: 721 84 VÄSTERÅS

Säte: Västmanlands län, Västerås kommun

Registreringslän:

Anmärkning:

Detta är ett privat aktiebolag.

BILDAT DATUM
1934-12-17

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital.....: 10.000.000 SEK

Lägst: 10.000.000 SEK

Högst: 40.000.000 SEK

Antal aktier.....: 20.000

Lägst: 20.000

Högst: 80.000

FÖRDELNING AV UTGIVNA AKTIER

Aktieslag: PREF

Antal.....: 0

Röstvärde: 1/10

Aktieslag: STAM

Antal.....: 20.000

Röstvärde: 1

Aktier ska kunna ges ut i två slag: stamaktier och preferensaktier. Stamaktier får ges ut till ett antal motsvarande det högsta antal aktier som kan ges ut enligt denna bolagsordning. Preferensaktier får ges ut till ett antal som vid var tid motsvarar högst 33 procent av totalt antal aktier.

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

700511-0221 Boberg, Lena Therese, Bockstigen 3, 183 57 TÄBY

STYRELSELEDAMÖTER

700110-4616 Anderson, Hans Peter, Spelmansvägen 6 B, 192 51 SOLLENTUNA

u GMM



e-REGISTRERINGSBEVIS AKTIEBOLAG

Organisationsnummer 556033-8518	
Objektets registreringsdatum 1935-02-13	Nuvarande firmas registreringsdatum 2004-11-30
Dokumentet skapat 2016-02-19 16:38	Sida 2 (3)

530316-8552 Burman, Sven Göran Daniel, Väntvägen 13, 913 42 OBBOLA
TYP: Arbetstagarrepresentant

700730-4863 Isaksson Forhaug, Liv Eva Violet, Riddarvägen 42,
181 32 LIDINGÖ

650427-4892 Johansson, Björn Ragnar Lennart, Helgonagatan 55,
442 41 KUNGÄLV
TYP: Arbetstagarrepresentant

610118-0112 Oldebring, Jan Owe Bengt, Tallhöjdsvägen 6 B,
152 41 SÖDERTÄLJE

STYRELSESUPPLEANTER

780622-6978 Hietala, Pär Anders Fredrik, Holmstens väg 1,
725 96 VÄSTERÅS
TYP: Arbetstagarrepresentant

791210-0695 Khan, Muzaffar Shahri Ahmad, Görarpsvägen 161,
255 92 HELSINGBORG
TYP: Arbetstagarrepresentant

EXTERN VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

650427-4074 Johansson, Johan Tommie Michael, Arosvägen 24,
722 17 VÄSTERÅS

REVISOR (ER)

556053-5873 Ernst & Young Aktiebolag, Box 7850, 103 99 STOCKHOLM
Representéras av: 711024-0251

HUVUDANSVARIG REVISOR

711024-0251 Hävrén, Conny Fredric, Byleslingan 18, 186 52 VALLENTUNA

FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
Boberg, Lena Therese
Isaksson Forhaug, Liv Eva Violet
Oldebring, Jan Owe Bengt

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman
beträffande löpande förvaltningsåtgärder

VAKANS

Då styrelsen ska bestå av 5 ledamöter och 0 suppleanter är
styrelsen inte fulltalig.

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter
med högst 7 suppleanter.

BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2013-12-05



e-REGISTRERINGSBEVIS AKTIEBOLAG

Organisationsnummer 556033-8518	
Objektets registreringsdatum 1935-02-13	Nuvarande firmas registreringsdatum 2004-11-30
Dokumentet skapat 2016-02-19 16:38	Sida 3 (3)

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN

Hembudsförbehåll

Avstämningsförbehåll, gäller från och med 2013-11-20
Bolagsordningen innehåller förbehåll om minskning av
aktiekapitalet.

VERKSAMHET

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att direkt
eller indirekt förvärva, uppföra, äga och förvalta fast egendom
samt förvärva och förvalta värdepapper och hyresrätter och driva
därmed förenlig verksamhet.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

KALLELSE

Kallelse sker genom brev.

FIRMAHISTORIK

1990-04-24 ICA Fastighets Aktiebolag
1935-02-13 Hakonbolaget Aktiebolag

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se

Bilaga 2.2

EXPLOATERINGSAVTAL

mellan

KUNGÄLVS KOMMUN

och

ICA FASTIGHETER SVERIGE AB

Am
1
2
3

Mellan
ICA Fastigheter Sverige AB, 556033-8518, ("ICA") c/o ICA Fastigheter AB,

och

Kungälv kommun, 212000-1371, ("**Kommunen**"), 442 81 Kungälv,
träffas härmed följande

EXPLOATERINGSAVTAL

A. BAKGRUND

A 1.

ICA och Kommunen kallas nedan gemensamt för "**Parterna**".

A 2.

Förslag till detaljplan för östra delområdet av Kongahälla ("**Kongahälla Östra**"), och där plankartan och illustrationskartan från den detaljplanen bifogas, **bilaga A2 a-b** ("**Detaljplanen**") har varit på utställning och kommer att tas upp för beslut om antagande, om inget oförutsett inträffar, i kommunfullmäktige i Kungälv senast den 1 juni 2016.

A 3.

Syftet med Detaljplanen är att möjliggöra fortsatt utveckling av Kungälv's nya centrala stadsdel Kongahälla som är belägen mellan E6 i väster och Uddevallavägen i öster ("**Kongahälla**"). Detaljplanen innebär en förtätning av och komplettering till befintligt handelsområde, med bostäder, verksamheter, offentliga gator och torg samt parkeringshus.

A 4.

Den föreslagna stadsstrukturen innebär att Kongahälla utvecklas som en förlängning av den befintliga bebyggelsen i Kungälv's centrum. Kongahälla Östra är också en viktig del för att sammankoppla den västra delen (som vann laga kraft 2013-12-05) av Kongahälla med befintlig stadskärna i Kungälv.

A 5.

ICA äger fastigheten Kungälv Intendenten 1 ("**Fastigheten**") och som innehåller en anläggning för handel ("**Handelsanläggningen**") och som är belägen inom det område som omfattas av Detaljplanen. Övriga fastighetsägare inom Kongahälla Östra är:

- City i Kungälv Fastighetsförvaltning KB, ägare till Kungälv Intendenten 2 och 3,
- Svenska McDonald's AB, ägare till fastigheten Gärdet 1:22,
- ST1 i Sverige AB, ägare till fastigheten Gärdet 1:21,

2 AB NK
US →
AMM
N

- Kommunen, ägare till fastigheterna Kungälv Gärdet 1:20, Gärdet 1:1, Intendenten 4 ("**Kommunfastigheterna**").

A 6.

Genom ett köpekontrakt av den 22 maj 1979 överlät Kommunen Fastigheten till ICA.

A 7.

Genom köpekontraktet och ett 1997 träffat exploateringsavtal kom Kommunen tillse att ICA kom att erhålla dispositionsrätten till parkeringsplatser. Senare har det blivit diskussion mellan Kommunen och ICA huruvida det totalt var frågan om 438 parkeringsplatser som ICA hävdar eller om det, som Kommunen hävdar, är frågan om 376 parkeringsplatser. Oavsett om ICAs disposition av parkeringsplatser omfattar 438 parkeringsplatser eller omfattar 376 parkeringsplatser är Kommunen och ICA överens om att dessa parkeringsplatser (gemensamt "**Parkeringsplatserna**") idag är belägna inom det område som är markerat med gul färg och rosa färg på bifogade karta, **bilaga A7 ("Området")**.

A 8.

Den genomförda exploateringen av Fastigheten kom efter en tid att leda till ytterligare ökat behov av parkeringsplatser kring Fastigheten. Kommunen och Kungälv Livs AB träffade då avtal om en tillfällig nyttjanderätt för Kungälv Livs AB att för parkeringsändamål nyttja den del av fastigheten Kungälv Gärdet 1:1 som är belägen norr om Fastigheten.

A 9.

Under 2008 började Kommunen arbeta med ett nytt planprogram för hela Kongahälla. Av planprogrammet framgick att Kommunen lade ut byggrätter för bostäder på Området, vilket enligt ICAs uppfattning omfattades av ICAs dispositionsrätt för parkeringsplatser och som enligt ICAs uppfattning inte fick tas i anspråk till annat än parkeringar. Kommunen å sin sida hävdade att Kommunen hade rätt att planlägga Området för bostäder om Kommunen samtidigt anvisade ICA annan mark för Parkeringsplatserna.

A 10.

ICA och Kommunen kom inte överens om huruvida Kommunen hade rätt eller huruvida ICA hade rätt såvitt avser dispositionsrätten till Området. ICA överklagade Kommunens plan och ICA kom dessutom att väcka fastställsetalan vid Göteborgs tingsrätt mot Kommunen. Tvisten i tingsrätten gällde ICAs yrkande om att Parkeringsplatserna var friköpta och inte fick flyttas mot Kommunens bestridande att Kommunen hade rätt att flytta Parkeringsplatserna till annat område.

A 11.

ICAs väckta fastställsetalan kom att avgöras av Göteborgs tingsrätt genom en dom den 6 december 2012. Genom domen kom tingsrätten i sitt domslut att ange att tingsrätten ogillade ICAs talan och angav samtidigt att tingsrätten avvisade den av Kommunen åberopade omständigheten att nyttjanderätterna enligt 1979 års köpeavtal och 1997 års exploateringsavtal har upphört.

3
u < u
u u
u u

A 12.

Twisten om nya detaljplaner för Kongahälla avgjordes av Mark-och Miljööverdomstolen ("MÖD") genom en dom den 5 december 2013. Genom domen kom MÖD i sitt domslut ange att MÖD ändrade MMDs dom i den delen den avser detaljplan för Kongahälla Västra och angav vidare att MÖD fastställde MMDs dom såvitt avser Kongahälla Södra av innebörd att Kommunens beslut om ny detaljplan för Kongahälla Västra från den 7 juli 2011 skulle få genomföras och att Kommunens förslag på ny detaljplan för Kongahälla Södra inte skulle få genomföras.

A 13.

ICA har till Hovrätten för Västra Sverige överklagat tingsrättens dom och yrkat att hovrätten, med ändring av tingsrättens dom, bifaller ICAs fastställsetalan. Hovrättens mål har målnr T 1087/13 ("Hovrättsmålet").

A 14.

Kommunen har uppgivit att det för Kommunen är angeläget att inom rimlig tid genomföra hela utbyggnaden av Kongahälla på ett sätt att Kongahälla utvecklas till en levande stadsdel. Detta innebär bland annat en tydlig kvarterstruktur och att synliga markparkeringar så långt som möjligt tas bort.

ICA har uppgivit att det för ICA är angeläget att deras verksamhet får förutsättningar att leva vidare och utvecklas i den nya stadsmiljön och att deras kunder inom ramen för detta får så bra parkeringsmöjligheter som möjligt. ICA har också uppgivit att de har ett stort behov av fler parkeringsplatser än de har idag.

Även om Kommunen och ICA på sätt som framgår;

- av domen från MÖD,
- av domen från tingsrätten,
- av i skriftväxlingen i Hovrättsmålet,

är oeniga på många punkter föreligger nu enighet på vilka villkor Kommunen och ICA i förhållande till varandra ska fullgöra de åtaganden som kommer att fastställas i Detaljplanen i enlighet med ett förlikningsavtal ("Förlikningsavtalet").

A 15.

På delar av Kommunfastigheterna samt del av Fastigheten avser Kommunen på sätt och villkor som anges nedan uppföra ett parkeringshus på den plats som framgår av bifogade karta, bilaga A15 ("Parkeringshuset").

Exploateringsavtalet syftar i huvudsak till:

- a. att reglera marköverlåtelse,
- b. att reglera villkoren för genomförandet av Detaljplanen,
- c. att reglera den planerade byggnationen,
- d. att reglera byggnation, servitut m m avseende Parkeringshuset.



B. DETALJPLAN

B 1. Plankostnad

B 1.1

Det antecknas att ICA på Fastigheten kommer att få ca 280 m² BTA tillkommande byggrätter.

B 1.2

ICA ska betala del av plankostnaden med sjuttiofem (75) kr per m² BTA beräknat på de tillkommande byggrätter som anges ovan, d v s 21 000 kr (280 x 75) ("Plankostnaderna").

B 1.3

Plankostnaderna ska, med betalningsvillkor 30 dagar netto, faktureras av Kommunen efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

B 2. Planavgift

När ICA har erlagt Plankostnaderna är ICA befriad från att betala planavgifter i samband med bygglov beviljas för åtgärder inom Fastigheten.

B 3. Planskada

ICA ska inte begära ersättning för eventuell planskada.

C. OFFICIALSERVITUT I PARKERINGSHUSET

C 1. Villkor

Kommunen ska tillse att det i plan- och genomförandebeskrivningen till Detaljplanen tydligt anges:

- att Fastighetens parkeringsbehov tillgodoses genom att Kommunen upplåter plan 1 och 2 i Parkeringshuset och Markparkeringarna samt
- att påbörjande av byggnation av kvarter 3, 6, 7 och 10 inte kommer att ske förrän slutbesked utfärdats för Parkeringshuset, såvida detta inte beror på ICAs beslut enligt punkt 4, sista stycket,

Därutöver är Kommunen och ICA överens om:

1. att Kommunen ska bygga Parkeringshuset, där målsättningen är att byggnation av Parkeringshuset ska påbörjas snarast efter lagakraftvunnen Detaljplan, dock senast två (2) månader efter det att den nya McDonalds-restaurangen tagits i bruk, för att vara färdigställt och där målsättningen är att slutbesked erhålls senast inom arton (18) månader efter det att entreprenadarbetena avseende Parke-

5
KS
18
AB
AM

ringshuset påbörjade, varmed med påbörjande avses när startbesked erhållits,

2. att Kommunen och ICA i samråd ska ta fram och bli överens om illustration, layout, budget m.m. med utförande i princip enligt tre preliminära skisser daterade 2015-08-13, **bilaga C 1.2 a, b och c ("Skisser Parkeringshuset")**, såvitt avser Parkeringshuset
3. att Parkeringshuset ska byggas med tre eller fyra (3 eller 4) våningar,
4. att om Parkeringshuset byggs i tre plan ska det konstruktionsmässigt vara förbättrat för att kunna byggas till fyra plan,
5. att Parkeringshusets första och andra plan (plan 1 - 2) genom officialservitut ska upplåtas till ICA av innebörd att Fastigheten ska vara härskande fastighet såvitt avser de två första planen i Parkeringshuset och Kommunens fastighet ska vara Tjänande fastighet, ("**Officialservitutet**"),
6. att syftet med de parkeringsplatser som ICA ska upplåta på plan 1 och 2 är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar, med undantag av att personal anställd hos Kungälv Lvs AB ska äga rätt att efter att de erhållit parkeringskort kunna parkera längre tid än två (2) timmar, och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir,
7. att ICA äger rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar parkeringsplatserna på plan 1 och plan 2 längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas,
8. att Fastigheten alltid ska äga rätt att totalt disponera ca 573 parkeringsplatser ("**Fastighetens parkeringsbehov**") fördelade med ca 410 – 420 parkeringsplatser i Parkeringshusets plan 1 -2 och resterande på markparkeringsplatser enligt punkt D 2.1 nedan,
9. att ICA för Officialservitutet till Kommunen ska utge en engångsersättning som beräknas enligt bifogade beräkningsmodell, **bilaga C 1.9 ("Ersättningen")** och punkt 6 i Förlikningsavtalet,
10. att ICA ska utge Ersättningen till Kommunen efter det att slutbesked utfärdats för Parkeringshuset mot faktura från Kommunen med betalningsvillkor 30 dagar,
11. att Kommunen och ICA ska vara överens om budget för Parkeringshuset respektive budget för att flytta McDonalds till en ny restaurangbyggnad inklusive rivningen av McDonalds befintliga byggnad innan Kommunen respektive McDonalds tecknar exploateringsavtal och entreprenadavtal för Parkeringshuset och McDonalds nya restaurangbyggnad,
12. att det ska bildas en gemensamhetsanläggning som genom delägarförvaltning på det sätt och med den gränsdragning som beskrivs i bifogade avtal om del-

[Handwritten signatures and initials]

ägarförvaltning, **bilaga C 1.12, ("Förvaltningsavtalet")** ska ansvara för drift, underhåll och ändring av Parkeringshuset,

13. att sedan Kommunen uppfört Parkeringshuset, ICA tagit Officialservitutet i anspråk och gemensamhetsanläggningen enligt punkt 2.12 bildats, ska ansvar för drift, underhåll och ändring av Parkeringshuset i huvudsak fördelas mellan Kommunen och ICA enligt Förvaltningsavtalet,

D. MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

D 1. Marköverlåtelse

D 1.1

Parterna är överens om att fastighetsregleringar mellan ICA och Kommunen och fastigheten för det blivande Parkeringshuset ska ske på det sätt och till de ersättningar som framgår av bifogade sammanställning, **bilaga D 1.1a och b ("Fastighetsregleringarna")**.

Parterna bekräftar att de kommer att acceptera de eventuella smärre justeringar som Lantmäteriet kan komma att föreslå.

D 1.2

Kommunen ansöker om Fastighetsregleringarna. ICA och Kommunen ska till lika delar dela på förrättningskostnaden.

D 1.3

Ersättningen enligt bilaga D 1.1b ska betalas inom en (1) månad efter det att Fastighetsregleringarna blivit registrerade hos Lantmäteriet.

D 2. Gemensamhetsanläggning för markparkeringsplatser

D.2.1

Kommunen ska anlägga markparkeringsplatser på plats, inklusive på mark under byggnad på kvarter 7, som framgår av planillustrationen bilaga **D 2.1, ("Markparkeringsplatserna")**.

D 2.2

Markparkeringsplatserna ska ingå i en gemensamhetsanläggning ("**GA**") som ska förvaltas av en samfällighetsförening, som ska ansvara för drift, underhåll och ändring av Markparkeringsplatserna.

D 2.3

Ansvar för drift, underhåll och ändring av Markparkeringsplatserna ska fördelas mellan berörda fastigheter Intendenten 1, Intendenten 2 och 3 samt Gärdet 1:22, utifrån fördelning av antalet parkeringsplatser inom området som omfattas av Markparkeringsplatserna enligt **bilaga D 2.3, ("Parkeringsutredningen")**

7 k
mm LS JB
m

D 2.4

Syftet med Markparkeringsplatserna är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir

D 2.5

Samfällighetsföreningen ska äga rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar Markparkeringsplatserna längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas

D 3. Ledningsrätt

Parterna är överens om att erforderliga ledningsrätter ska bildas i enlighet med Detaljplanen.

D 4. Servitut

Erforderliga servitut, bortsett från Officialservitutet, ska bildas i enlighet med Detaljplanen. Parterna ser f n att servitut ska bildas för att säkerställa allmänhetens rätt till gångtrafik under ICA's planerade skärmtak. Servitutet ska vara till förmån för Kommunens fastighet Gärdet 1:20 och ska belasta fastigheten Intendenten 1.

E. ALLMÄNNA OCH GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

E 1. Allmänna platser och Kommunens kvartersmark

E 1.1

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark och kommunägd kvartersmark ("Allmän platsmark") inom Detaljplanen. Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av alla anläggningar på Allmän platsmark inom Detaljplanen.

E 1.2

Det antecknas att inom området som omfattas av Detaljplanen finns f n ett torg ("Evenemangstorget") vilket även ska finnas kvar enligt Detaljplanen. Genom den verksamhet som bedrivs i Handelsanläggningen är Kommunen medveten om och accepterar att det för ICAs vidkommande är mycket viktigt hur Evenemangstorget får användas/kommer att användas i framtiden i följd att Kommunen alltid ska involvera ICA, den som från tid till annan driver Handelsanläggningen och andra berörda fastighetsägare i arbetet med att närmare utforma förutsättningarna för användningen av Evenemangstorget.

Det antecknas särskilt att som exempel kan Evenemangstorget vid särskilda tillfällen användas för en konsert eller då ett lag/en idrottsman ska firas för en bragd. Ytan ska alltid vara framkomlig för leveranser till och från fastigheter som ligger i anslutning till Evenemangstorget.

8
Am
B
18

E 1.3

Kommunen ska såvitt avser Allmän platsmark följa gestaltungsprinciperna i gestaltungsprogrammet, tillhörande Detaljplanen.

E 2. VA-anläggningar

Kommunen ansvarar för utbyggnad och skall vara huvudman för VA-anläggningar belägna inom Allmän platsmark. Anläggningsavgift, enligt vid tillfället gällande taxa, tas ut när förbindelsepunkt har ordnats och fastighetsägaren fått information om förbindelsepunktens läge.

E 3. Gata

Utbyggnad av gator inom området som omfattas av Detaljplanen ska ske i enlighet med bifogade skiss avseende gatuutformning Kongahälla östra daterad 2015-03-27, **bilaga 5** och den skiss som senare kan komma att tas fram. Det antecknas att om gatuutformning i nya skisser blir annorlunda än vad som framgår av bilaga 5 ska Kommunen och ICA uppnå consensus om ny utformning.

E 4. Parkering

E 4.1

All parkering inom Allmän platsmark eller kvartersmark som ägs av Kommunen ska anläggas och bekostas av Kommunen.

E 4.2

Syftet med parkeringsplatserna på Evenemangstorget söder om kvarter 7 är att de ska vara avgiftsfria och med en max parkeringstid om två (2) timmar och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir.

E 4.3

Kommunen ska äga rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar parkeringen på Evenemangstorget längre än två (2) timmar eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelse som senare beslutas.

E 5. Exploateringsbidrag

E 5.1

ICA ska erlagga en miljon (1 000 000:-) kronor exklusive moms till Kommunen för breddning m.m. av utfart från nuvarande Gymnasiegatan till Marstrandsvägen ("**Exploateringsbidraget**").

E 5.2

Exploateringsbidraget ska, med betalningsvillkor 30 dagar netto, faktureras av Kommunen först efter det att Kommunen;

a. utfört breddning m.m. av utfart från nuvarande Gymnasiegatan till Marstrandsvägen

9 12 11
Curt 18 78

- b. vägen,
- b. byggt Parkeringshuset, samt
- c. byggt Markparkeringarna.

E 6. Gatukostnadsersättning

E 6.1

När ICA till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet, är fastigheter tillhörande ICA inom avtalsområdet som omfattas av Detaljplanen befriade från att betala ersättning för gatukostnad i enlighet med Detaljplanen.

E 6.2

Friskrivningen gäller dock inte ersättning för arbeten på gata och allmän plats som i framtiden kan komma att belasta ICAs fastigheterna inom området som omfattas av Detaljplanen.

F. HUSBYGGNATION OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

F 1. Husbyggnation

ICA ansvarar för att alla åtgärder inom Fastigheten kommer att följa gestaltningsprinciper som anges i Detaljplanen med bilagor.

F 2. Handelsanläggningen

F 2.1

ICA ska bygga om och bygga till Handelsanläggningen med nya entréer, varav en mot Evenemangstorget samt storefront och skärmtak i enlighet med Detaljplanen.

F 2.2

ICA utför och bekostar ombyggnad på Fastigheten av storefront, entréer, skärmtak och invändiga åtgärder.

F 3. Tidplan

F 3.1

Parkeringshuset ska vara klart att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, ca tjugofyra (24) månader efter att den nya McDonalds-restaurangen tagits i bruk. Målsättningen är dock att byggnation av Parkeringshuset ska påbörjas snarast efter Detaljplanen vunnit laga kraft, dock senast två (2) månader efter det att den nya McDonalds-restaurangen tagits i bruk, och att slutbesked erhålls senast inom arton (18) månader efter det att entreprenadarbetena avseende Parkeringshuset påbörjade, varmed med påbörjande avses när startbesked erhållits.

F 3.2

Byggnad av kvarter 7 startar tidigast 60 månader efter att slutbesked utfärdats för Parkeringshuset,

10
Amv MK LE 22

F 3.3

ICA ska bygga två nya entréer, skärmtak m.m. för Handelsanläggningen, varav den norra delen ska vara klara att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, samtidigt som Parkeringshuset är klart att tas i bruk och ny entré, skärmtak m.m. i den södra delen av Handelsanläggningen, ska vara klara att tas i bruk, d.v.s. slutbesked utfärdat, ca tre (3) månader efter motsvarande för den norra delen..

F 4. Dagvatten

Kommunen bygger ut anläggningar för dagvatten fram till förbindelsepunkt.

F 5. Uppvärmning

Det antecknas att byggnaden på Intendenten är ansluten till befintligt fjärrvärmenät som ägs av Kungälv Energi.

F 6. Tillgänglighet under byggtiden

F 6.1

Fram till dess att Kommunen genom byggnation av Parkeringshuset och genom byggnation av Markparkeringarna färdigställt de parkeringsplatser som omfattas av Fastighetens parkeringsbehov äger ICA, för kundparkering och i mån av plats även för Kungälvs Livs ABs personal, tillsammans med övriga berörda fastighetsägare disponera parkeringsplatser inom Kongahälla Östra, som framgår av bifogade Prognos över projektets påverkan på parkeringsplatser vid ICA med flera, **bilaga F 6.1 ("Skedesbilder parkering")**.

F 6.2

ICA äger rätt att utan ersättning disponera i punkt F 6.1 omnämnda markparkeringar inom Kongahälla östra fram till dess Markparkeringarna är färdiga att tas i bruk, dock längst till den 31 januari 2020, varefter Kommunen och ICA ska uppta diskussion om vilken avgift det ska vara fram till dess att Markparkeringarna är färdiga att tas i bruk.

F 6.3

Under tiden som Kommunen genomför utbyggnaden inom Kongahälla östra, Kommunen tillsammans med ICA och övriga berörda fastighetsägare ska verka för att personalparkeringar, som inte kan lösas inom Kongahälla östra enligt ovan punkt F 6.1 och F 6.2, lösas utanför Kongahälla östra.

F 6.4

ICA har inte rätt att begära ersättning för intrång och störningar så länge som genomförandet av utbyggnaden inom Kongahälla östra ligger inom ramen för bilaga F 6.1, Skedesbilder parkering

G. GENOMFÖRANDE

G 1. Organisation för genomförande

G 1.1

Parterna är överens om att skapa en projektgrupp gemensamt med de övriga fastighetsägare som äger fastigheter inom Kongahälla Östra för att genomföra Detaljplanen.

G 1.2

ICA står för egna kostnader för deltagande i projektgruppen samt för egna utredningar.

G 2. Tillgänglighet, säkerhet mm under utbyggnaden

Kommunen och ICA ska tillsammans ta fram en plan för att minimera de störningar som kommer att uppstå för ICA under genomförandet av Detaljplanen. Se punkt F 6 ovan.

G 3. Etableringsutrymme och upplag

Ifall ICA, när ombyggnation ska ske av byggnaden på Fastigheten, behöver etableringsutrymme utanför Fastigheten ska i förekommande fall tillstånd inhämtas från Kommunen och berörda fastighetsägare.

G 4. Skador på anläggningar

G 4.1

ICA ska vid ombyggnation på Fastigheten iaktta aktsamhet så att skador undviks på befintliga gator och närliggande anläggningar. Det åligger vidare ICA vid ombyggnation av Fastigheten att undvika lerspill eller annan nedsmutsning.

G 4.2

Kommunen ska vid byggnation av Parkeringshuset iaktta aktsamhet så att skador undviks på befintliga gator och närliggande anläggningar. Det åligger vidare Kommunen vid byggnation av Parkeringshuset undvika lerspill eller annan nedsmutsning.

G 4.3

ICA ska i förekommande fall kalla berörda till syn av befintliga gator och anläggningar före och efter genomförd byggnation.

G 4.4

Skador eller nedsmutsning som uppkommer på befintliga gator och anläggningar och som vållats av ICA återställas genom ICA:s försorg och på ICA:s bekostnad.

12
✓ 124 15

G 5. Grundförhållanden

Kommunen ikläder sig inte något ansvar för Fastighetens grundförhållanden. ICA erinras om att noga undersöka grundförhållandena innan byggnationen påbörjas.

G 6. Trafik

Se Skiss gatuutformning Kongahälla östra 2015-03-27, bilaga G 6.

G 7. Rivning/flytt av befintliga anläggningar/byggnader

G 7.1

Rivning eller flytt av befintliga kundvagnsgarage inom Detaljplanen utförs och bekostas av ICA.

G 7.2

Flyttning av befintliga skyltar samt nya skyltar på Fastigheten utförs och bekostas av ICA.

G 7.3

Flyttning av befintlig pylon inklusive befintliga skyltar utförs och bekostas av Kommunen.

Önskar ICA en ny skylt på pylonen, utförs och bekostas denna av ICA

G 7.4

Flyttning av tak, pump och databod tillhörande ST1 utförs av ST1.

G 7.5

Flyttning av återvinningsstation inom området som omfattas av Detaljplanen utförs och bekostas av Kommunen.

G 7.6

Flyttning av snabbbladdstation för El-bilar inom området som omfattas av Detaljplanen utförs och bekostas av Kommunen.

G 7.7

Flyttning av transformatorstationer inom området som omfattas av Detaljplanen kommer Kommunen tillse att det utförs av och bekostas av Kungälv Energi

G 8. Markföroreningar

Kommunen har låtit genomföra markundersökningar inom området som omfattas av Detaljplanen och har därvid konstaterat att det inte finnas några markföroreningar. Om ytterligare markundersökningar och marksaneringar behövs inom Fastigheten för tillkommande mark, genomförs och bekostas dessa av ICA.

H. ÖVRIGT

H 1. Överlåtelseförbud

H 1.1

Exploateringsavtalet får inte helt eller delvis överlåtas på annan utan godkännande av Kommunen.

H 1.2

Om ICA säljer Fastigheten ska ett förbehåll göras i köpekontraktet att Exploateringsavtalet skall gälla även mot ny presumtiv köpare. Presumtiv köpare ska förbinda sig att göra motsvarande förbehåll vid en vidareförsäljning av Fastigheten innan Detaljplanens genomförandetid upphör.

H 2. Tvist

Tvist med anledning av Exploateringsavtalet ska avgöras i allmän domstol med Göteborgs tingsrätt som forum i första instans.

H 3. Antagandet av Detaljplanen

Det antecknas att Kommunen uppgivit att enligt Kommunens tydligt klargjorda ambition ska förslaget avseende Detaljplanen lämnas in för antagande senast den 15 februari 2016 för att kunna tas upp i samhällsbyggnadsutskottet den 3 mars 2016. Om så sker kommer det vara möjligt för Kommunstyrelsen att pröva Detaljplanen vid sammanträdet den 23 mars 2016 och vara möjligt för Kommunfullmäktige att pröva Detaljplanen den 21 april 2016.

H 4. Exploateringsavtalets giltighet

Exploateringsavtalet är till alla delar giltigt under förutsättning att:

- a) Detaljplanen som ligger till grund för Exploateringsavtalet antages av kommunfullmäktige i Kungälv genom beslut senast 2017-06-01, och
- b) Detaljplanen som ligger till grund för Exploateringsavtalet vinner laga kraft senast 2019-12-31, och
- c) Exploateringsavtalet godkännes av kommunfullmäktige i Kungälv genom beslut senast 2017-06-01, och
- d) Exploateringsavtalet vinner laga kraft senast 2019-12-31.

H 5. Återgång

Om Detaljplanen och Exploateringsavtalet inte skulle vinna laga kraft senast 2019-12-31 ska överläggningar upptas mellan Parterna beträffande projektets fortsatta handläggning.

H6. Tidigare avtal

Sedan Exploateringsavtalet vunnit laga kraft ersätter det, med avseende på dispositionsrätten till parkeringsplatser:

- köpeavtal tecknat 22 maj 1979,
- exploateringsavtal tecknat 1997.

14
CMM ✓ Ws CU
L B

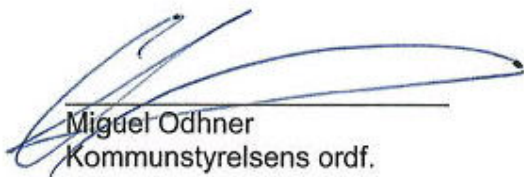
Parterna bekräftar också att det inte finns några andra överenskommelser, skriftliga eller muntliga, rörande dispositionsrätten till parkeringsplatser för ICA eller Kungälv Livs AB, som inte ersätts med Exploateringsavtalet.

Det antecknas särskilt att såvitt avser dispositionsrätten till parkeringsplatser fram till dess att Parkeringshuset och Markparkeringarna är färdigställda äger ICA i enlighet med punkt F6 ovan - även reglerat i Förlikningsavtalet - fri dispositionsrätt på de villkor som där anges.

Exploateringsavtalet har upprättats i tre likalydande exemplar. Parterna har tagit var sitt exemplar och det tredje bifogas ansökan om fastighetsbildning genom Kommunens försorg.

Kungälv den 22/7 2016
För KUNGÄLVSKOMMUN

Västerås den 25/7 2016
ICA Fastigheter Sverige AB


Miguel Odhner
Kommunstyrelsens ordf.


Magnus Gyllestad

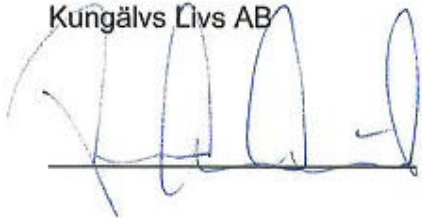

JAN ANDERS BÖRJESSON

Michael Johansson

Vi har tagit del av ovanstående och har inget att erinra däremot

Kungälv den 2016

Kungälv Livs AB





Bilagor:

Bilaga A2 a-b
Bilaga A7

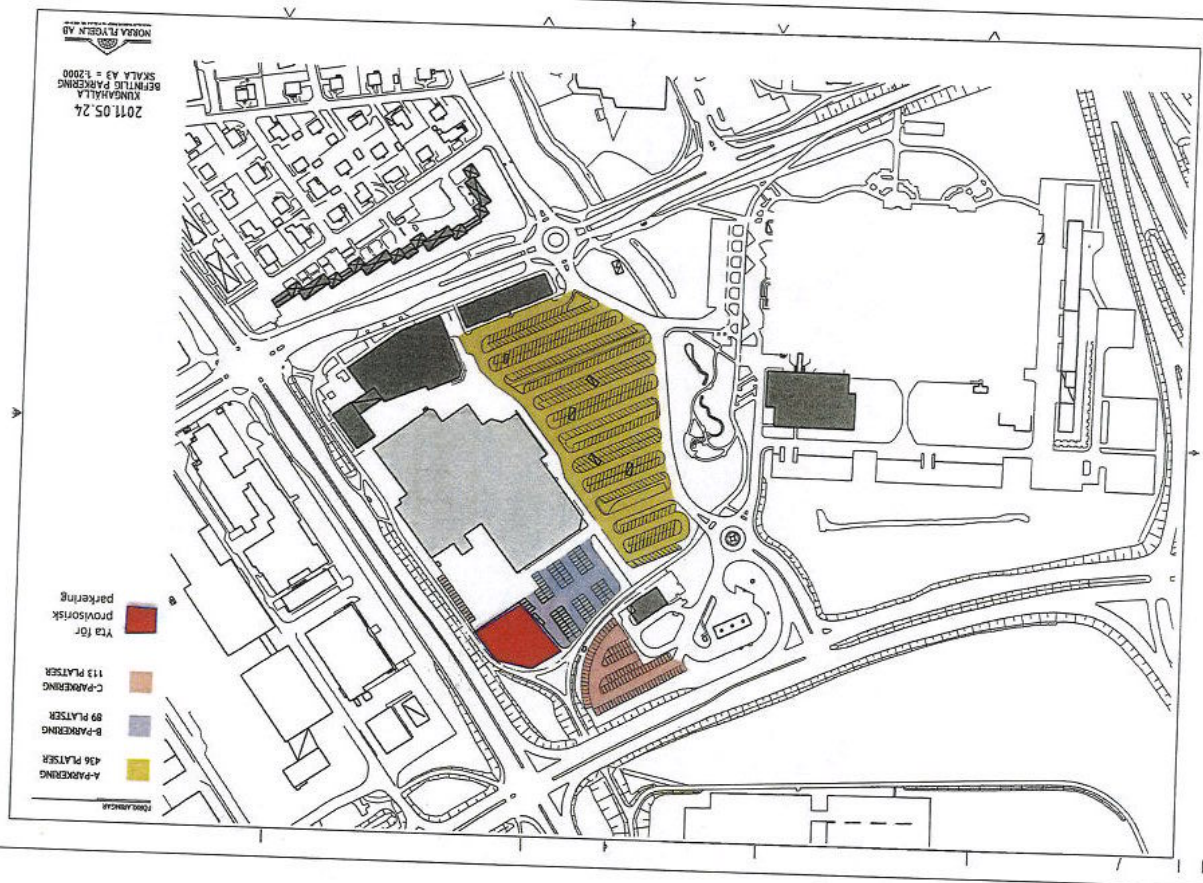
Detaljplanen
Området

Bilaga A 15	Parkeringshuset
Bilaga C 1.2 a, b och c	Skisser Parkeringshuset
Bilaga C 1.9	Ersättningen
Bilaga C 1.12	Förvaltningsavtalet
Bilaga D 1.1 a och b	Fastighetsregleringarna
Bilaga D 2.1	Markparkeringsplatserna
Bilaga D 2.3	Parkeringsutredningen
Bilaga F 6.1	Skedesbilder parkering
Bilaga G 6	Skiss gatuutformning Kongahälla östra 2015-03-27,



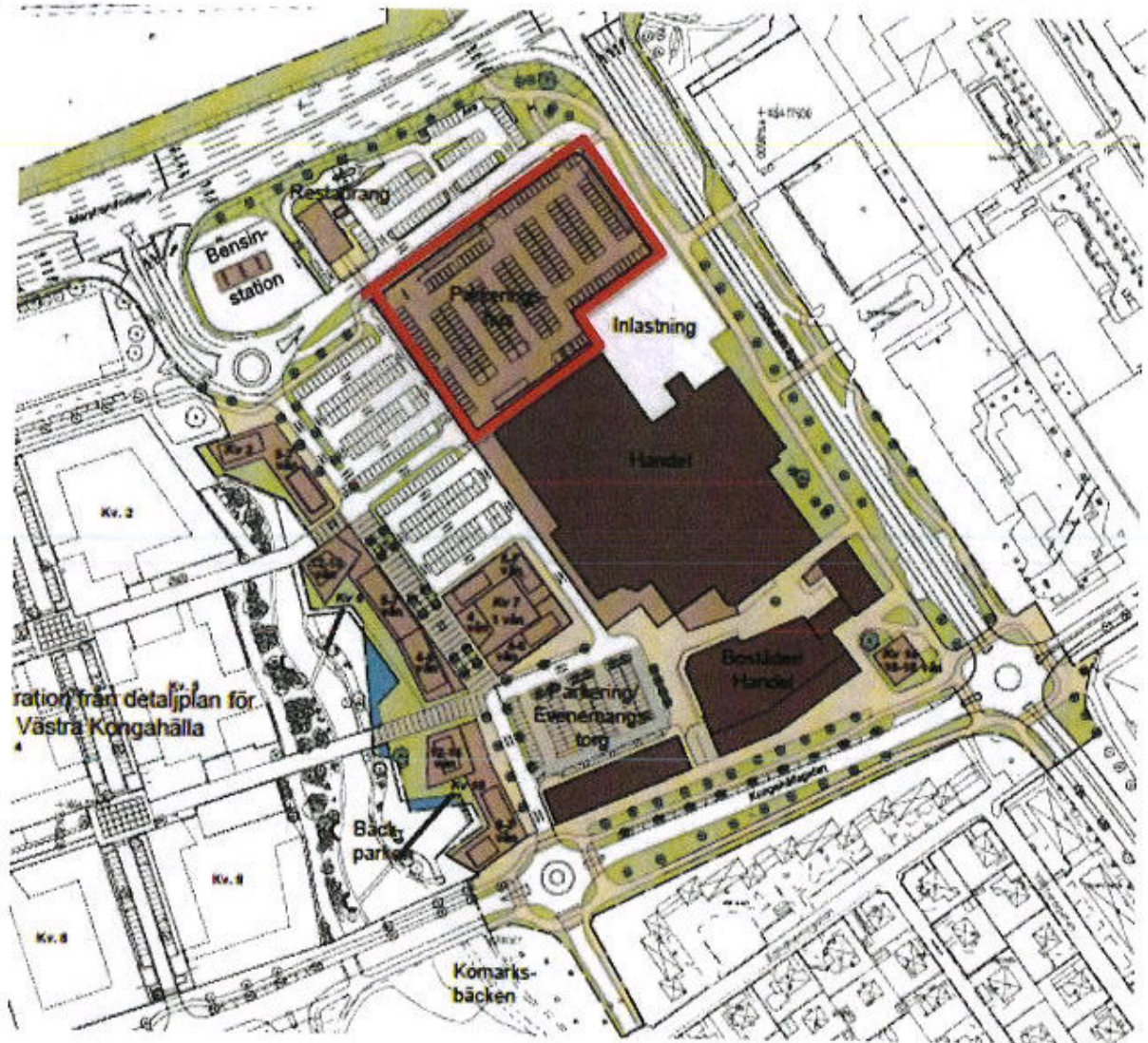
74 119

MC
CNU

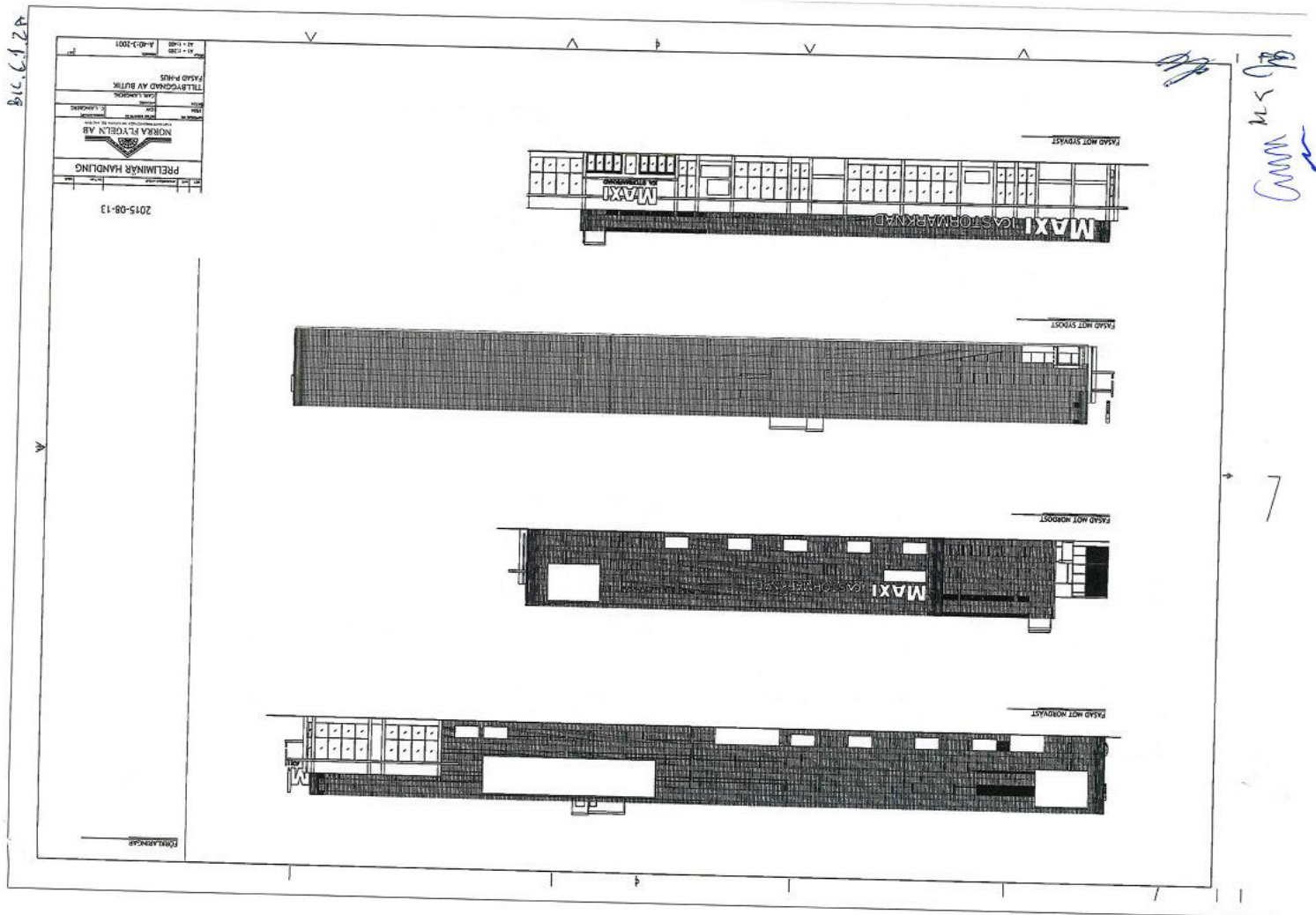


BIL A15

Förlikningsavtal ICA Fastigheter-Kungälv kommun
Bilaga 3
Parkeringshuset



Comm
M
B
M
M



Bil C. 1.2.2

2015.08.13

PRELIMINÄR HANDLING



NORRA FLYGELN AB

PROJEKTLEDARE

ANSÖKAN

ÖFVERSIKT

ÖFVERSIKT

ÖFVERSIKT

ÖFVERSIKT

ÖFVERSIKT

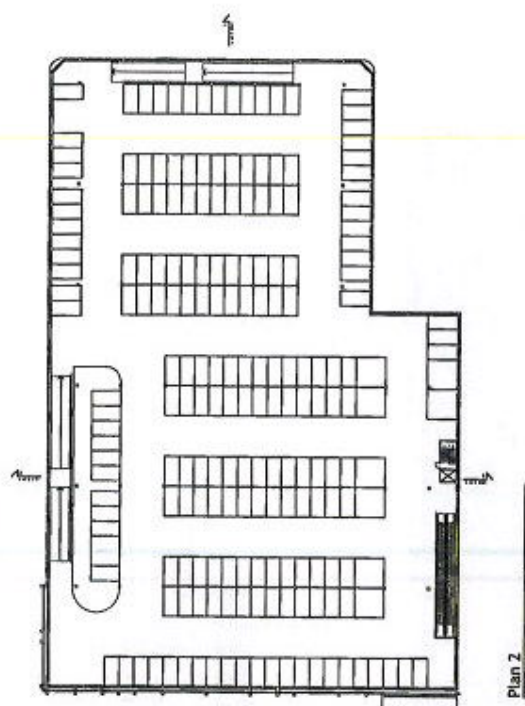
ÖFVERSIKT

ÖFVERSIKT

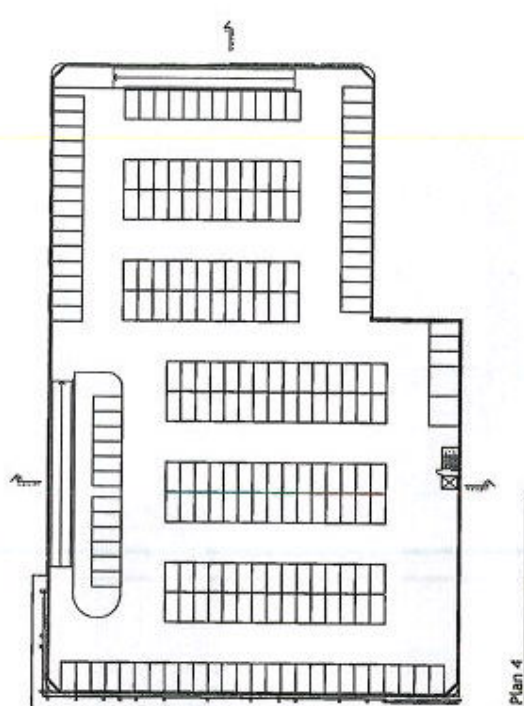
ÖFVERSIKT

ÖFVERSIKT

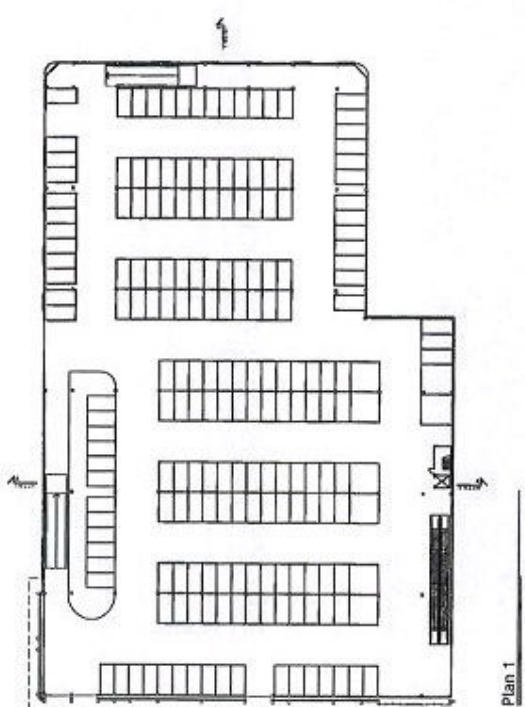
ÖFVERSIKT



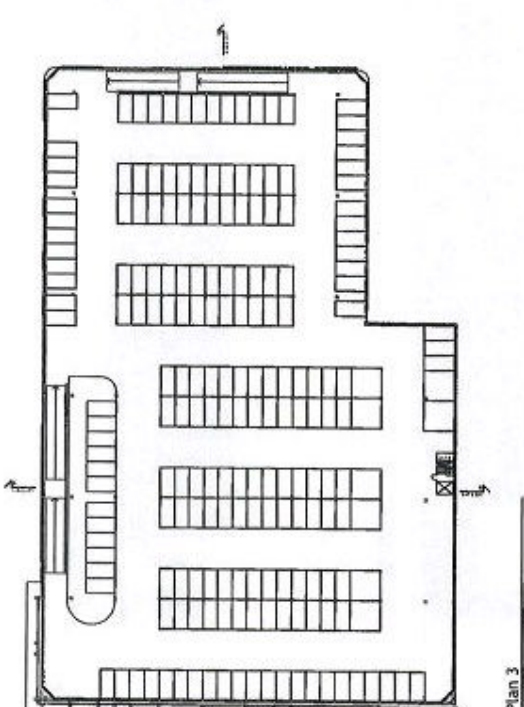
Plan 2



Plan 4



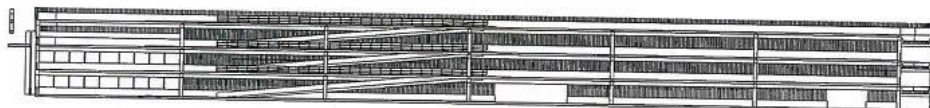
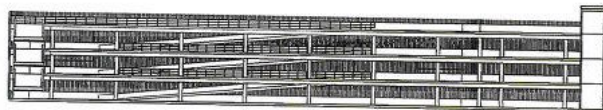
Plan 1



Plan 3



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.



FÖRKLARINGAR

2015-08-13

[illegible]

Bill C-12

BIL. C - 1.4

Förlikningsavtal ICA Fastigheter – Kungälv kommun
Bilaga 5 Beräkning av ersättning officiälservitut
2016-02-14

På samtliga kostnader och ersättningar enligt nedan tillkommer eventuell moms enligt Skatteverkets beslut.

Projektkostnad parkeringshus i fyra plan

	tkr
Förvärv byggrätt för parkeringshus	8 000
Byggekostnad	90 000 Baserad på gemensam kalkyl 2013-10-10 justerad mht fyra plan
Total projektkostnad	98 000 Reglerbar kostnad

Genomsnittlig kostnad per parkeringsplats (Antal platser enligt skiss nedan)

	Antal p-platser	tkr per st	tkr
Om-nybyggnad mark	227	35	7 945 Fast kostnad enligt kalkyl 2013-10-11 plus 4 årsindex 2% per år.
Nybyggnad kv 7	24	223	5 352 Fast kostnad enligt kalkyl 2013-10-11 plus 9 års index 2% per år
Nybyggnad p-hus	842		98 000 Reglerbar kostnad
Flytt av McD			15 000 Reglerbar kostnad
Totalt	1093		126 297
Genomsnitt		116	

Beräkning av ICAs ersättning för officiälservitutet.

	Kostnad Ökat behov ICA	per plats tkr	Ersättning tkr
	135	116	15 599

Projektkostnad parkeringshus i tre plan

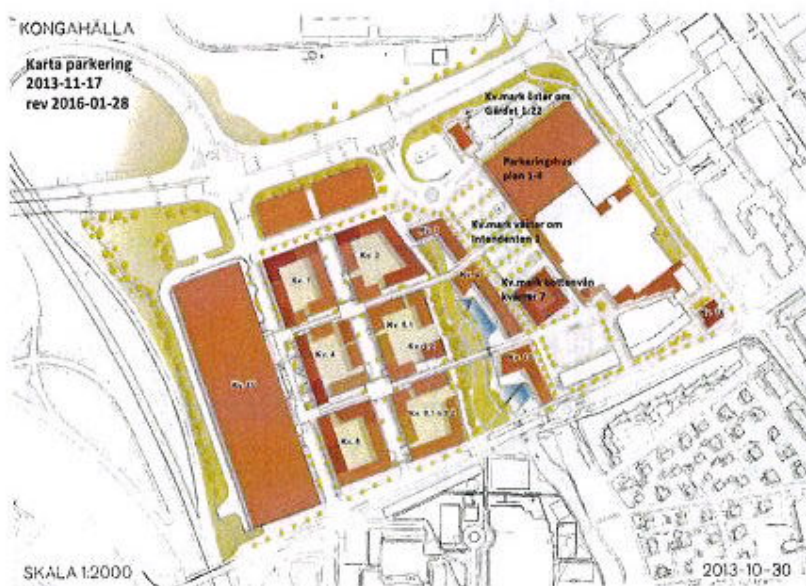
	tkr
Förvärv byggrätt för parkeringshus	6 000
Byggekostnad	71 000 Baserad på gemensam kalkyl 2013-10-10
Total projektkostnad	77 000 Reglerbar kostnad

Genomsnittlig kostnad per parkeringsplats (Antal platser enligt skiss nedan)

	Antal p-platser	tkr per st	tkr
Om-nybyggnad mark	227	35	7 945 Fast kostnad enligt kalkyl 2013-10-11 plus 4 årsindex 2% per år.
Nybyggnad kv 7	24	223	5 352 Fast kostnad enligt kalkyl 2013-10-11 plus 9 års index 2% per år
Nybyggnad p-hus	634		77 000 Reglerbar kostnad
Flytt av McD			15 000 Reglerbar kostnad
Totalt	885		105 297
Genomsnitt		119	

Beräkning av ICAs ersättning för officiälservitutet.

	Kostnad Ökat behov ICA	per plats tkr	Ersättning tkr
	135	119	16 062



KS
AB
m

B/C. C. 1.12

Kungälv; Intendenten
Avtal om delägarförvaltning av ga-anläggningarna

2016-02-09

UTKAST till AVTAL OM DELÄGARFÖRVALTNING

Kungälv Intendenten GA 1

1. Bakgrund

Parterna håller på att projektera gemensamt parkeringshus, i 3-4 plan, inom kvarteret Intendenten i Kungälv i enlighet med den detaljplan Kongahälla Östra, som är under framtagande.

För projektets genomförande har parterna tecknat följande avtal:

1. Exploateringsavtal, vilket detta avtal är bilaga till

I överenskommelsen om överlåtelse av fastighet har även upplåtits utrymmen för servitut, gemensamhetsanläggningar, m m. Dessa två avtal ska i tillämpliga delar även gälla för detta avtalsförhållande.

Gemensamma utrymmen finns alla närmare beskrivna i ett till detta avtal hörande Principer för gränsdragningslista, se **bilaga nr 1**.

Syftet med detta avtal är att bestämma ramarna för samordnad drift, underhåll och ändring av ga-anläggningarna m m inom kvarteret Kungälv Intendenten. Detaljerat avtal om drift och underhåll av anläggningarna upprättas i anslutning till att parkeringshuset tas i drift.

Delägarna tillför förvaltningen vid varje tidsskede under avtalstiden sin särskilda kompetens och kunskap.

Parternas avtalsförhållande förutsätter att det råder ett gott samarbete parterna emellan. Parterna förbinder sig att hålla varandra underrättade och bedriva kontinuerligt samråd i allt som rör parternas gemensamma intressen enligt detta avtal, även om samråd inte särskilt föreskrivs. Parterna ska alltid sträva efter sådana problemlösningar som bäst gynnar detaljhandelns utveckling inom kv Intendenten.

2. Parter

Detta avtal tecknas mellan ägarna av nedan angivna fastigheter:

Intendenten 4, Gärdet 1:1 o 1:20 Kungälv kommun (212000-1371)

Handwritten signatures and initials:
- "all" (top right)
- "Am" (bottom right)
- "BB" (bottom right)

Kungälv; Intendenten

2016-02-09

Avtal om delägarförvaltning av ga-anläggningarna

Intendenten 1

ICA Fastigheter Sverige AB (556033-8518)

Dessa fastigheter är gemensamt ägare av de blivande gemensamhetsanläggningarna Kungälv Intendenten GA 1.

3. Avtalsperioder, uppsägning

Detta avtal gäller från och med denna dag och till och med 2025-12-31.

Om skriftlig uppsägning ej sker av någon fastighetsägare senast ett år före avtalstidens utgång, förlängs avtalet på oförändrade villkor med fem (5) år i taget med motsvarande uppsägningstid.

4. Fastighetsbildningen, rättigheter m m

Ansökan om fastighetsbildning enligt överenskommelsen om fastighetsöverlåtelse m m kommer att inges till fastighetsbildningsmyndigheten.

Fastighetsbildningsmyndigheten förutsätts bilda ga-anläggningar och stadfästa upplåtna servitut m m.

I gemensamhetsanläggningen skall följande ingå, se även gränsdragningslista bilaga 1:

- Belysning övriga reklamskyltar.

- Övrig belysning.

- Samtliga "övriga" anläggningar, fasader, byggnadsdelar, utrustning, installationer m m, enligt gränsdragningslista.

Fastigheternas andelstal för förvaltningen av ga-anläggning har överenskommit till 50/50 (ICA/Kungälv kommun) i det fall parkeringshuset byggs i fyra plan och 67/33 (ICA/Kungälv kommun) i det fall parkeringshuset byggs i tre plan:

All drift, underhåll och ändring av dessa anläggningar ombesörjs och bekostas till fullo av de två fastighetsägarna gemensamt enligt detta avtal.

Ansvar för övriga anläggningar i parkeringshuset framgår av gränsdragningslistan, bilaga 1, och ansvar för drift och underhåll ombesörjs och bekostas av respektive fastighetsägare.

5. Delägarförvaltning av gemensamhetsanläggningarna

Parterna är överens om att förvaltningen av ga-anläggningarna tills vidare ska ske genom s.k. delägarförvaltning enligt §§ 6-16 i lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Parterna ska genom gemensam upphandling av och tillsyn och kontroll av teknisk fastighetsskötsel svara för de gemensamma åtagandena för den dagliga driften av ovanstående anläggningar inom området allt enligt detta avtal. ICA är medveten om och accepterar att kommunen som ett offentligt organ är skyldigt att vid inköp av varor, tjänster och entreprenader tillämpa lagen (2007:1091) om offentlig

Kungälv; Intendenten

2016-02-09

Avtal om delägarförvaltning av ga-anläggningarna

upphandling, ("LOU"). Upphandlingen av entreprenaden ska ske enligt ABFF 12-
*allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och
verksamhetsanknutna tjänster.*

Samarbetet sker under namnet "Intendentens Delägarförvaltning" nedan kallad
delägarförvaltningen.

Parterna utser en gemensam syssloman (se HB 18 kap 1 §) som svarar för den dagliga
tillsynen och kontrollen samt ledning för den upphandlade driftsentreprenaden för
den tekniska fastighetsskötseln. Sysslomannen knyts till uppgiften som fristående
konsult och regleras förhållandet genom ABK 09 – "Allmänna Bestämmelser för
Konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsverksamhet av år 2009".

6. Driftsansvar, kvalitets- och skötselnivå

Sysslomannen åtager sig ansvaret för delägarförvaltningens administration inklusive
upphandling, kontroll och tillsyn av förvaltningen i form av:

Tekniska arbetsuppgifter, vinterväghållning samt städning av alla utrymmen inom ga-
anläggningarna dock med undantag för utrymmen som disponeras av enskild.

Omfattningen av de tekniska arbetsuppgifterna avtalas mellan parterna i samband
med att parkeringshuset färdigställs och tas i drift.

Fastighetsskötseln skall med god driftekonomi utföras så att:

- Förvaltningsobjektet ger ett välvårdat och trivsamt intryck
- Förvaltningsobjektets avsedda funktioner upprätthålls
- Inga skador på förvaltningsobjektet uppkommer
- Risk för den personliga säkerheten inte uppkommer
- Pågående verksamheter i fastigheten inte nödvändigtvis störs
- Förvaltningsobjektets negativa miljöpåverkan minimeras
- Leveransvillkoren för köpta installationer mm uppfylls

7. Förvaltningens administration

a. Organisation

Den dagliga delägarförvaltningen sköts av sysslomannen som parterna utser för viss
tid. Parterna utfärdar fullmakt enligt HB 18 kap 1 § till denne som innefattar
instruktion för verksamheten, ramarna för sysslomannens rättigheter och
skyldigheter, attesträtt och betalningsrutiner.

En representant vardera från de blivande fastighetsägarna utgör fastighetsägarnas
ledningsgrupp för sysslomannen. Fastighetsägarna utser årligen sin representant till
denna ledningsgrupp. Ledningsgruppen håller ordinarie möte minst en gång per

Kungälv; Intendenten

2016-02-09

Avtal om delägarförvaltning av ga-anläggningarna

halvår varvid förekommande ärenden behandlas och beslutas. Vid behov ordnas möte för särskild frågeställning.

I enlighet med detta avtal arbetar sysslomannen inom den struktur och med de åtaganden som avtalet och dennes instruktion anger. Sysslomannen rapporterar till ledningsgruppen på varje möte. Rapportering sker även löpande vid behov. För att säkerställa att den kompetens som successivt byggs upp inom organisationen ska parterna verka för att information, kompetensöverföring och arkivering av handlingar o dyl sker på lämpligt sätt.

b. Betalning och kostnadsfördelning

Ersättning för sysslomansfunktionen består av rörligt arvode för nedlagt arbete respektive särskilda ersättningar för erforderliga inköp av tjänster och material, omkostnader, utlägg mm.

Utöver angivna ersättningsgrunder för ersättningar kommer lagstadgad moms, fn 25 %. Ersättningsnivåer ska revideras årligen med hänsyn till kostnadsutvecklingen (KPI) med oktober 2015 som basmånad dock aldrig lägre belopp än de nu nominella.

Sysslomannen svarar gentemot tredje part för betalning respektive intäktsfakturerings. Kostnadsfördelningen mellan fastighetsägarna sker enligt vid varje tillfälle gällande andelstal enligt punkt 4 ovan.

8. Överlåtelse

Fastighetsägare får helt eller delvis fritt överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal endast till part som förvärvat hela eller delar av dennes fastighet inom kv Intendenten.

Överlåter ägare sin fastighet åligger det ägaren att tillse att förvärvaren av fastigheten blir part till detta avtal och att denne övertar ägarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.

9. Tvist mm

Parterna är överens om att detta avtal reglerar samtliga villkor rörande avtalsförhållandet. Ingendera parten äger åberopa utfästelser eller åtaganden, vilka inte upptagits i detta avtal. Eventuella överenskommelser härefter rörande avtalsförhållandet skall vara skriftliga för att gälla mellan parterna.

Twister med anledning av detta avtal ska lösas slutligt av allmän domstol.

+++++

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

Kungälv; Intendenten

2016-02-09

Avtal om delägarförvaltning av ga-anläggningarna

Fastighet, datum

Ägare; namnteckningar

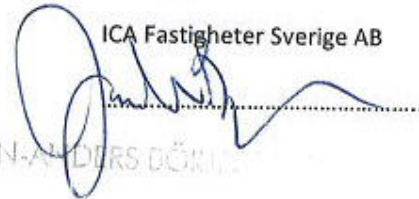
Intendenten 4
2016-

Kungälv's kommun


Magnus Gylleström

Intendenten 1
2016-02-25

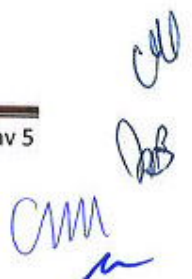
ICA Fastigheter Sverige AB


JAN-ANDERS DÖRL

Bilagor

nr 1

Principer för gränsdragningslista



Avtal om delägarförvaltning ICA Fastigheter – Kungälv kommun
 Bilaga 1 Principer för gränsdragningslista
 Utkast 2016-02-10

Alternativ med 4 plan	Drift - mediaförsörjning - skötsel - tillsyn	Underhåll - felavhjälpare underhåll - planerat underhåll	Ändring - tillbyggnad - ombyggnad
Rullband plan 1 (markplan) till plan 2 inklusive rumsbildning	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Belysning på plan 1 och plan 2	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Belysning på plan 3 och 4	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %
Belysning ICAs reklamskyltar	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Belysning övriga reklamskyltar	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %
Övrig belysning	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %
Installationer och utrustningar för reglering ICAs parkering på plan 1 och 2	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Installationer och utrustningar för reglering Kungälv kommuns parkering på plan 3 och 4	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %

M

M

B

CMM
N

Avtal om delägarförvaltning ICA Fastigheter – Kungälv kommun
Bilaga 1 Principer för gränsdragningslista
Utkast 2016-02-10

Asfaltsbeläggning plan 1 samt ytskikt, linjemarkeringar, skyltar, kundvagnsgarage, mm plan 1 och 2	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Tätskikt plan 4 samt ytskikt, linjemarkeringar, skyltar mm plan 3 och 4	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %
Grundläggning och betongstomme	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %
Samtliga övriga anläggningar, fasader, byggnadsdelar, utrustningar, installationer, renhållning med mera inom Parkeringsfastighetens kvartersmark som inte omnämns ovan	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %
Renhållning, snöröjning plan 1 och 2	ICA 100 %		
Renhållning, snöröjning plan 3 och 4	Kungälv kommun 100 %		
Kostnad för administration av gemensamhetsanläggningen	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %		
Kostnad för administration av parkering mm plan 1 och 2	ICA 100 %		
Kostnad för administration av parkering mm plan 3 och 4	Kungälv kommun 100 %		

mc
PB
am
w

Avtal om delägarförvaltning ICA Fastigheter – Kungälv kommun
 Bilaga 1 Principer för gränsdragningslista
 Utkast 2016-02-10

Parkeringsintäkter plan 1 och 2 (avgiftsfritt, endast felparkeringsavgifter)	ICA 100 %		
Parkeringsintäkter inklusive felparkeringsavgifter plan 3 och 4	Kungälv kommun 100 %		
Intäkter från övriga reklamskyltar	ICA 50 % Kungälv kommun 50 %		

Handwritten notes in blue ink: "CMM", "K < CU", and a signature.

Avtal om delägarförvaltning ICA Fastigheter – Kungälv kommun
Bilaga 1 Principer för gränsdragningslista
Utkast 2016-02-10

Alternativ med 3 plan	Drift - mediaförsörjning - skötsel - tillsyn	Underhåll - felavhjälpande underhåll - planerat underhåll	Ändring - tillbyggnad - ombyggnad
Rullband plan 1 (markplan) till plan 2 inklusive rumsbildning	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Belysning på plan 1 och plan 2	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Belysning på plan 3	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %
Belysning ICAs reklamskyltar	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Belysning övriga reklamskyltar	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %
Övrig belysning	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %
Installationer och utrustningar för reglering ICAs parkering på plan 1 och 2	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Installationer och utrustningar för reglering Kungälv kommuns parkering på plan 3	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %





Avtal om delägarförvaltning ICA Fastigheter – Kungälv kommun
Bilaga 1 Principer för gränsdragningslista
Utkast 2016-02-10

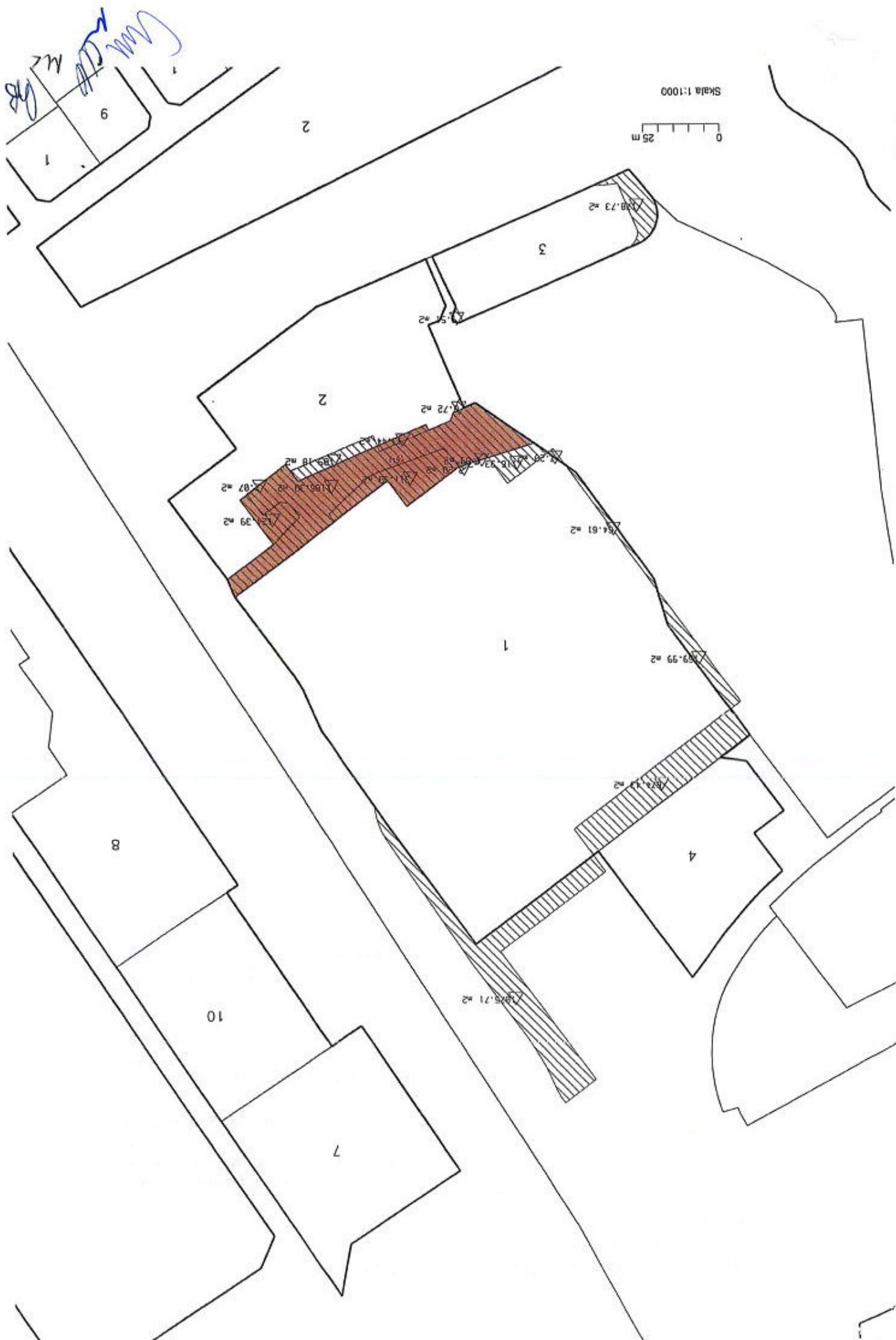
Asfaltsbeläggning plan 1 samt ytskikt, linjemarkeringar, skyltar, kundvagnsgarage, mm plan 1 och 2	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Tätskikt plan 3 samt ytskikt, linjemarkeringar, skyltar mm plan 3	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %
Grundläggning och betongstomme	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %	Kungälv kommun 100 %
Samtliga övriga anläggningar, fasader, byggnadsdelar, utrustningar, installationer, renhållning med mera inom Parkeringsfastighetens kvartersmark som inte omnämns ovan	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %
Renhållning, snöröjning plan 1 och 2	ICA 100 %		
Renhållning, snöröjning plan 3	Kungälv kommun 100 %		
Kostnad för administration av gemensamhetsanläggningen	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %		
Kostnad för administration av parkering mm plan 1 och 2	ICA 100 %		
Kostnad för administration av parkering mm plan 3	Kommunen 100 %		

MC
JL
AB

Avtal om delägarförvaltning ICA Fastigheter – Kungälv kommun
Bilaga 1 Principer för gränsdragningslista
Utkast 2016-02-10

Parkeringsintäkter plan 1 och 2 (avgiftsfritt, endast felparkeringsavgifter)	ICA 100 %		
Parkeringsintäkter inklusive felparkeringsavgifter plan 3	Kungälv kommun 100 %		
Intäkter från övriga reklamskyltar	ICA 66,7 % Kungälv kommun 33,3 %		

CM
MC



1000. 01.1. A

Exploateringsavtal ICA - Kungävs kommun
Bilaga D.1b Beräkning preliminära ersättningar för mark
2016-02-17

2016-02-17

Alternativ parkingstus 4 plan

Intendenter 1	Intendenter 2	Intendenter 3	Intendenter 4	Intendenter 5	Intendenter 6	Intendenter 7	Intendenter 8	Intendenter 9	Intendenter 10	Intendenter 11	Intendenter 12	Intendenter 13	Intendenter 14	Intendenter 15	Intendenter 16	Intendenter 17	Intendenter 18	Intendenter 19	Intendenter 20	Intendenter 21	Intendenter 22	Intendenter 23	Intendenter 24	Intendenter 25	Intendenter 26	Intendenter 27	Intendenter 28	Intendenter 29	Intendenter 30	Intendenter 31	Intendenter 32	Intendenter 33	Intendenter 34	Intendenter 35	Intendenter 36	Intendenter 37	Intendenter 38	Intendenter 39	Intendenter 40	Intendenter 41	Intendenter 42	Intendenter 43	Intendenter 44	Intendenter 45	Intendenter 46	Intendenter 47	Intendenter 48	Intendenter 49	Intendenter 50	Intendenter 51	Intendenter 52	Intendenter 53	Intendenter 54	Intendenter 55	Intendenter 56	Intendenter 57	Intendenter 58	Intendenter 59	Intendenter 60	Intendenter 61	Intendenter 62	Intendenter 63	Intendenter 64	Intendenter 65	Intendenter 66	Intendenter 67	Intendenter 68	Intendenter 69	Intendenter 70	Intendenter 71	Intendenter 72	Intendenter 73	Intendenter 74	Intendenter 75	Intendenter 76	Intendenter 77	Intendenter 78	Intendenter 79	Intendenter 80	Intendenter 81	Intendenter 82	Intendenter 83	Intendenter 84	Intendenter 85	Intendenter 86	Intendenter 87	Intendenter 88	Intendenter 89	Intendenter 90	Intendenter 91	Intendenter 92	Intendenter 93	Intendenter 94	Intendenter 95	Intendenter 96	Intendenter 97	Intendenter 98	Intendenter 99	Intendenter 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

I denna beräkning ingår inte regering av mark mellan samfund mark och intendenten.

Alternativ parkeringshus i 3 plan

Indenterten 1	Anvendning	Vta	Erstlting/kvm	Erstlting	ICA	Erstlting som tilfalle/belestar	Erstlting som tilfalle/belestar kommunen	Parkeringshuset
Indenterten 1	Til parkeringshus	674,43	900	606 987	606 987	606 987	606 987	-606 987
	Parkeringshus 3 plan	6,61	500	23 305	23 305	32 305	32 305	-32 305
	Allm på platemark/gata	1 075,71	500	537 855	537 855	-537 855	537 855	537 855
	Lastgård/infortsgata	1 250	1 250	199 988	199 988	-199 988	199 988	199 988
	Bygget	123,53	1 250	154 413	154 413	-154 413	154 413	154 413
	Bygget							
	Från kommunen							
	Från kommunen							
	Från kommunen							
	Til parkeringshus							
	Parkeringshuset							

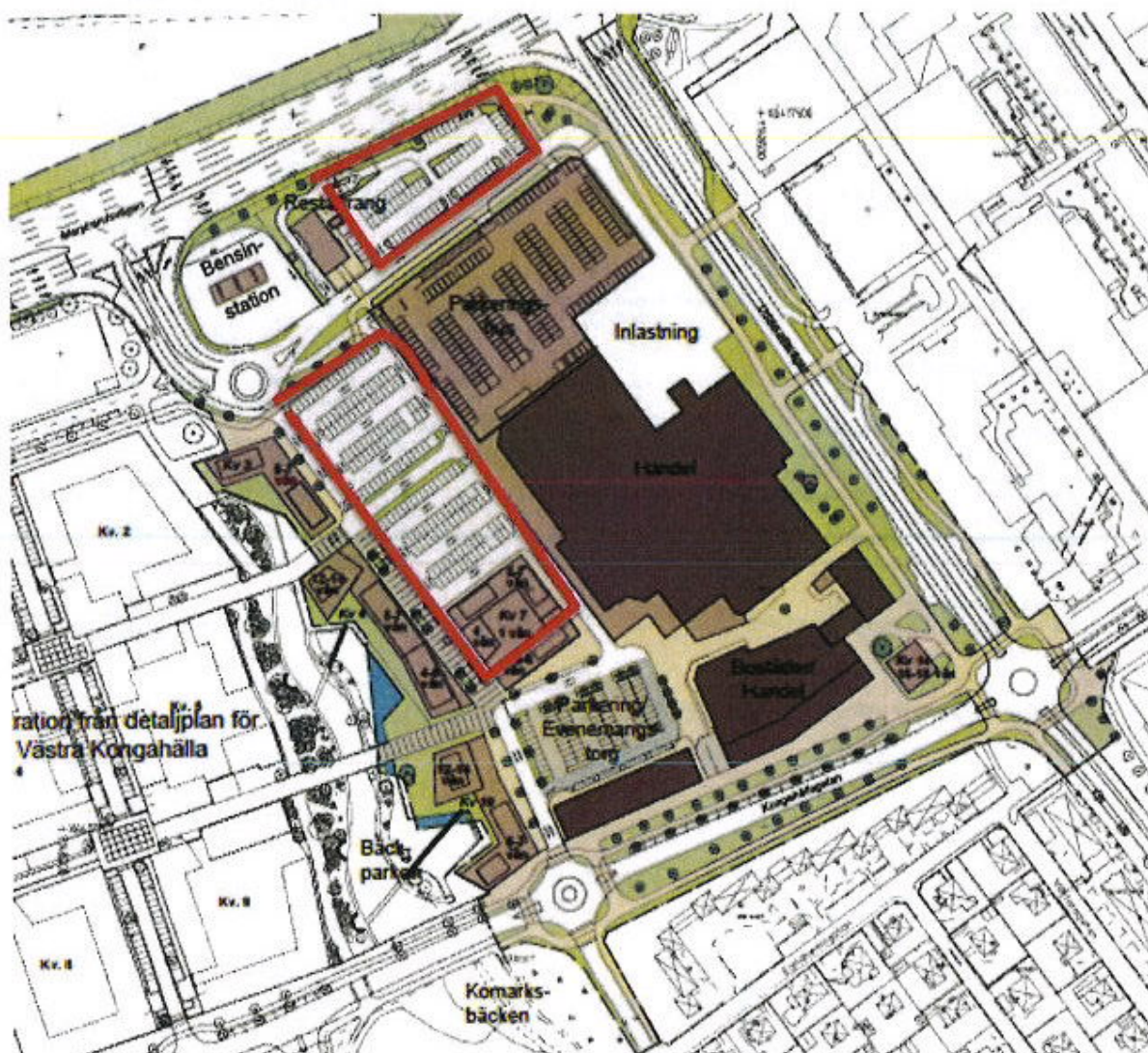
I denna beräkning ingår inte reglering av mark mellan samtyckad mark och intendenten 1.

P-huset (tutor från intendenten)		x	5 393 013		-5 393 013	
Föräkn kommunerna					6 252 963	-6 000 000
Parkeringshus 3 plan					-252 963	

Handwritten notes: $2m$ and $2m$ with arrows pointing to the $2m$ terms in the equation above.

644 0.2.1

Förlikningsavtal ICA Fastigheter-Kungälv's kommun
Bilaga 4
Markparkeringsplatserna



644 0.2.1

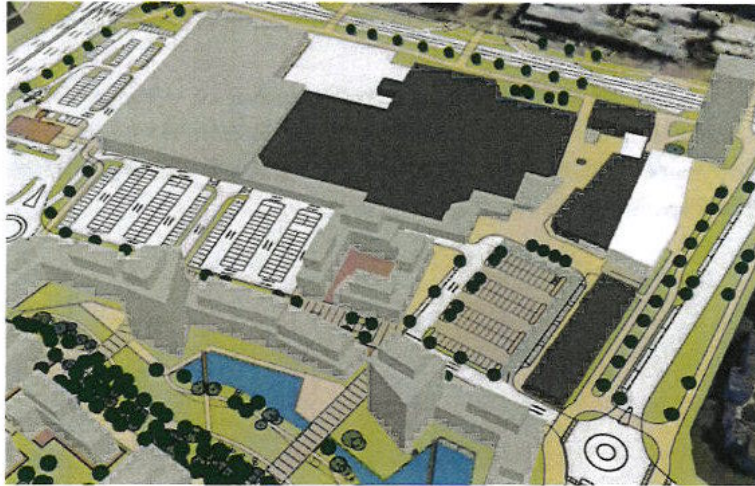




[illegible]

Kongahälla Östra

Prognos över projektets påverkan på parkeringsplatser vid ICA



Notera:
Prognosen bygger på den vid tidpunkten (februari 2016) gällande projekttidplanen.
En förutsättning för tidplanen är att detaljplanen vinner laga kraft senast maj 2016.
Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete

2016-02-16

1

Bil. F.6.1

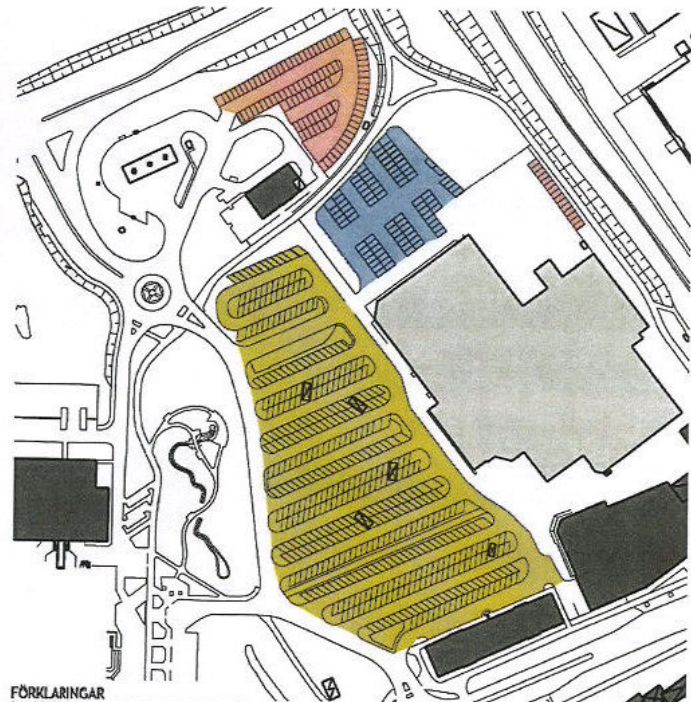
Handwritten signatures and initials in blue ink.

Denna prognos över påverkan på parkeringsplatser under byggtiden är preliminär men beskriver i stort de olika skedena i byggprocessen. Kommunen och berörda fastighetsägare skall ha regelbundna återkommande möten för att kunna informera om och gemensamt planera varje större förändring av trafikföring och parkeringsplatser.

Parterna skall i samförstånd verka för att påverkan på parkeringsplatserna blir så liten som möjligt och skall i möjligaste mån verka för att arbeten som innebär stor påverkan skall förkortas så mycket som möjlig. Där så är möjligt skall ex, körplåtar över schakter användas i samråd för att säkerställa tillgänglighet. Bägge parter är medvetna om att påverkan kommer att ske.

Nuläge
2016-02-01

Kongahälla



FÖRKLARINGAR

- A-parkeringar (436 platser)
- B-parkeringar (89 platser)
- C-parkeringar (113 platser)

Handwritten notes in blue ink: "Kongälv" and "11 > 10"

2016

April - oktober

Område 1 – Schakt och VA-arbeten

Ca 3-4v arbete.

Kan ske under perioden 1 maj – 31 oktober 2016.
(Genomförs oberoende av detaljplan laga kraft)

Område 2 – Schakt och VA-arbeten

Ca 2v arbete under perioden 1 augusti - 30 september 2016.
(Genomförs oberoende av detaljplan laga kraft)

Område 3 – Schakt och VA-arbeten

Ca 6v arbete under perioden 1 maj - 31 oktober 2016.
(Genomförs oberoende av detaljplan laga kraft)

Område 4 – Schakt och VA-arbeten

Ca 3-4v arbete under perioden 1 maj – 30 juni 2016
(Genomförs oberoende av detaljplan laga kraft)

Område 7 – Schakt och VA, FV, EL, Tele

Period 15 april - 31 december 2016.

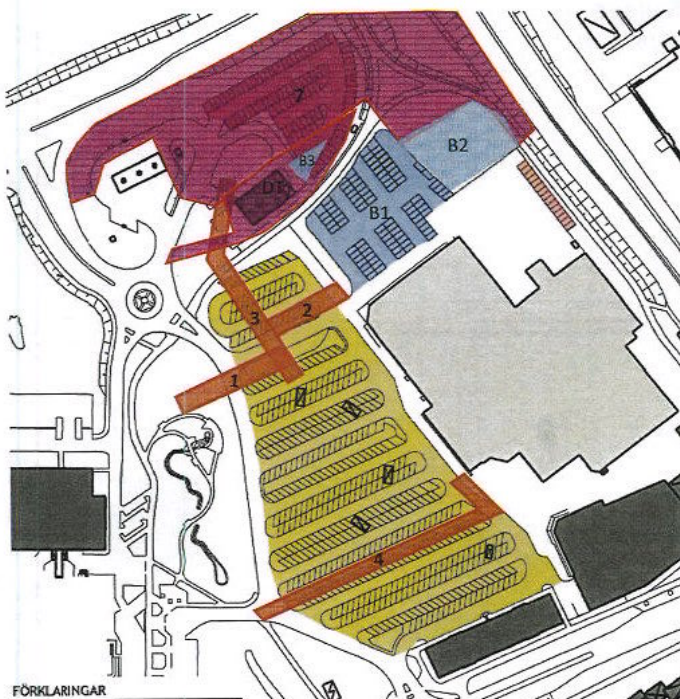
Div bygg- & och ledningsarbeten.
(Ledningsomläggningar genomförs oberoende av detaljplan laga kraft. Nytt McDonald styrs av detaljplan laga kraft.)

DT-slinga

(Provisorisk till befintlig McDonald)
15 maj – 31 december 2016

B2 & B3

Provisorisk kundparkering
15 maj 2016 – 31 mars 2017



FÖRKLARINGAR

A-parkeringar
 B-parkeringar
 C-parkeringar

Periodvis ej tillgängligt område
 Ej tillgängligt område

4

OBS!

Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

 Kongahälla

2016

November- december

Område 7 – Schakt och VA, FV, EL, Tele

Period 15 april - 31 december 2016.

Div bygg- & och ledningsarbeten.

(Ledningsomläggningar genomförs oberoende av detaljplan laga kraft. Nytt McDonald styrs av detaljplan laga kraft.)

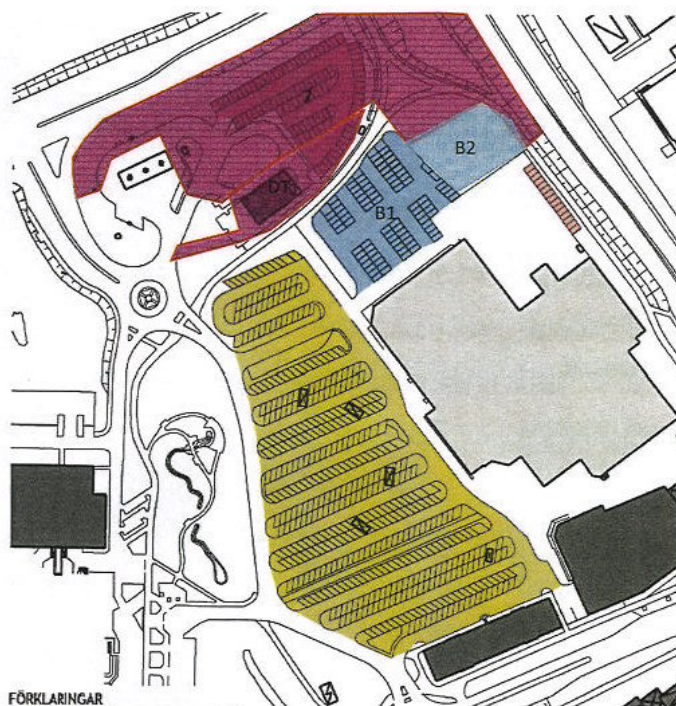
DT-slinga

(Provisorisk till befintlig McDonald) 1 maj – 31 december 2016.

B2

Provisorisk kundparkering

15 maj 2016 – 31 mars 2017



FÖRKLARINGAR

 A-parkeringar
 B-parkeringar
 C-parkeringar

Periodvis ej tillgängligt område
Ej tillgängligt område

5

OBS!

*Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.*

2017

Januari - maj

Område 7 – Demontering EI & Opto

Periodvis ej tillgängliga P-platser.
1 januari – 30 april 2017.

Område 9 – Schakt VA och Sopsug

ca 4-5 v arbete under period 1 mars - 30 april 2017.

(A) Byte EL-Transformator

ca 3-4 v arbete under period 1 april - 31 maj 2017.

McDonald

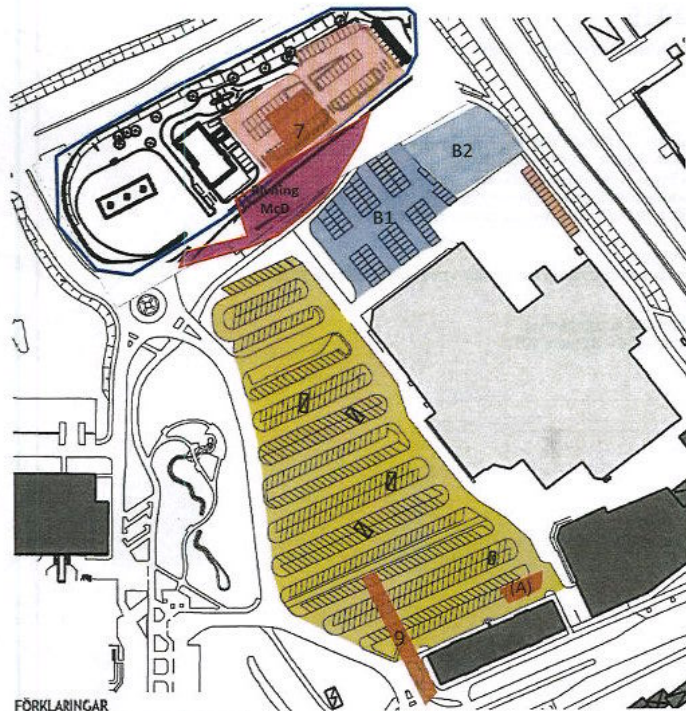
Nya restaurangen invigd. Den gamla är riven.

Rivning McDonald

Rivning sker under perioden 1 januari - 31 mars 2017.

B2

Provisorisk kundparkering
15 maj 2016 – 31 mars 2017



FÖRKLARINGAR

- A-parkeringar
- B-parkeringar
- C-parkeringar

- Periodvis ej tillgängligt område
- Ej tillgängligt område
- Illustration nytt utseende

OBS!

Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AS upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

2017

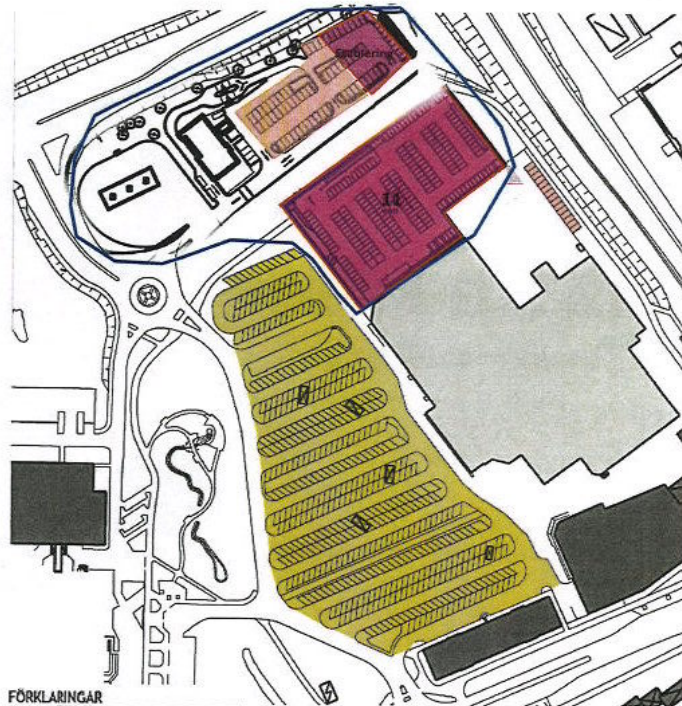
Juni - december

Område 11 - Nytt P-hus

Bedömd byggtid period 1 juni 2017 - 31 oktober 2018.

Etableringsyta

Preliminär yta för byggentreprenörens etablering för P-hus.



FÖRKLARINGAR

- A-parkeringar
- C-parkeringar

- Periodvis ej tillgängligt område
- Ej tillgängligt område
- Illustration nytt utseende

OBS!

Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete.
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

Handwritten notes in blue ink:
Dan
CU
11.5
11.5

2018

Januari - oktober

Område 11 - Nytt P-hus

Bedömd byggtid period 1 juni 2017 - 31 oktober 2018.

Fjärrvärme (Fv)

Fjärrvärme till kv 3,6,7.

1 februari - 31 maj 2018

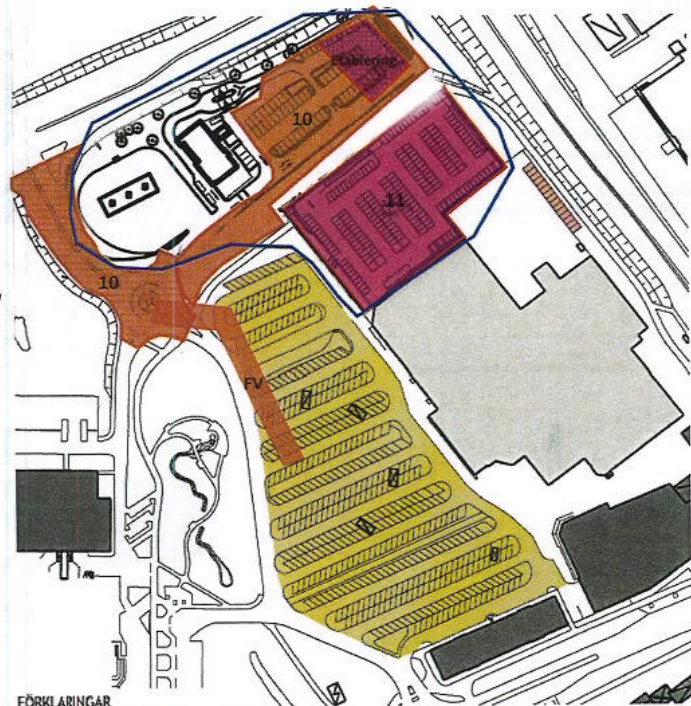
(Sker eventuellt senare)

Område 10 - Markarbeten

Arbete under period 1 mars - 30 september 2018 för färdigställande av område. Idag oklart kring den exakta varaktigheten för arbetet.

Etableringsyta

Preliminär yta för byggtreprenörens etablering för P-hus.



FÖRKLARINGAR

- A-parkeringar
- C-parkeringar

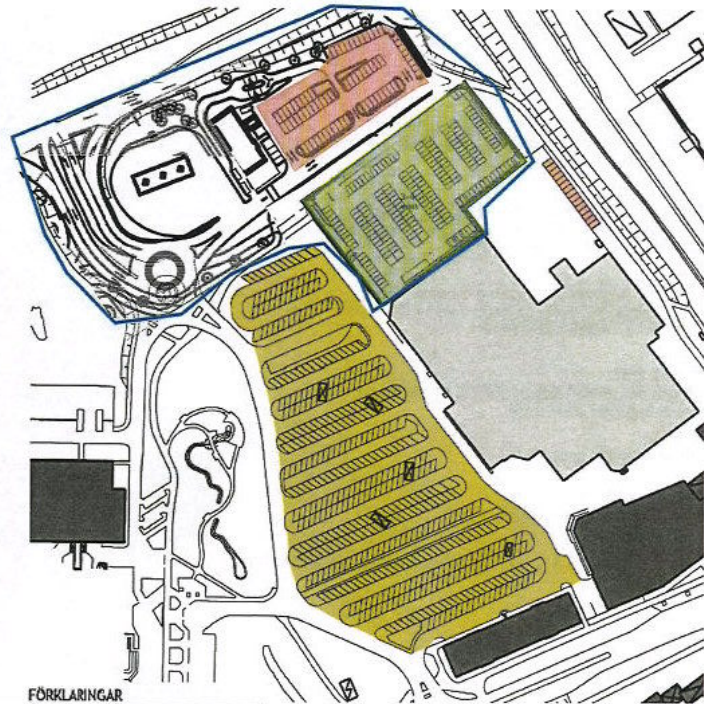
- Periodvis ej tillgängligt område
- Ej tillgängligt område
- Illustration nytt utseende

OBS!

Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

2018

November - december



FÖRKLARINGAR

- A-parkeringar
- C-parkeringar
- P-hus

- Periodvis ej tillgängligt område
- Ej tillgängligt område
- Illustration nytt utseende

OBS!

Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete.
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

2019

Januari - september

Område 5 - Dagvatten, belysning & markarbete

Sker huvudsakligen under perioden 1 april – 30 september 2019.
Till och från även före 1 april 2019.

Område 6 - Dagvatten, belysning & markarbete

Sker huvudsakligen under perioden 1 april – 30 september 2019.
Till och från även före 1 april 2019.

Område 8 - Dagvatten, belysning & markarbete

Sker huvudsakligen under perioden 1 april – 30 september 2019.
Till och från även före 1 april 2019.

Kvarter 3 & 10

Byggstart av kvarter 3 och 10 sker när P-huset är klart.
Planerar byggstart våren 2019.

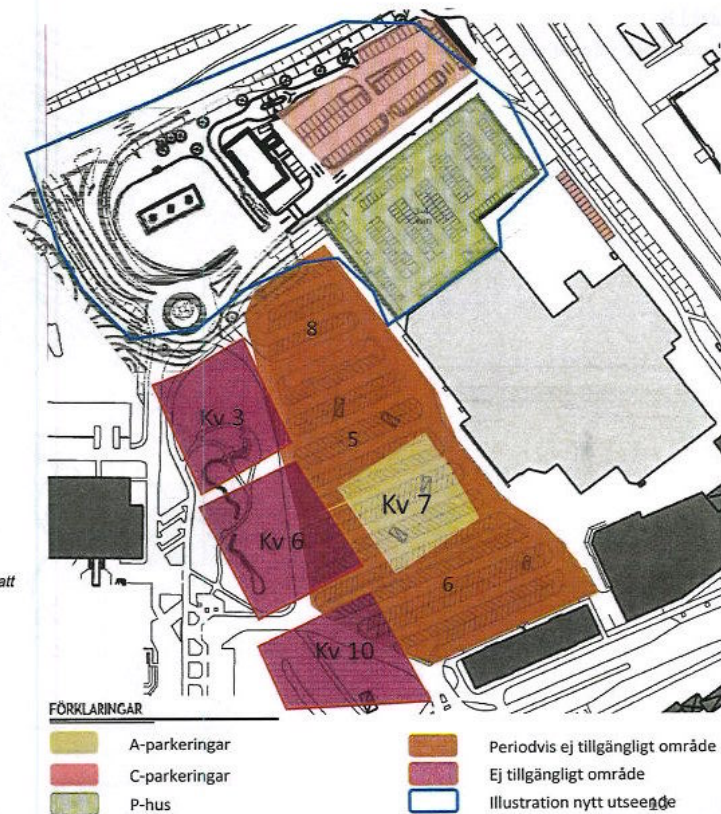
Kvarter 6

Planerar byggstart hösten 2019.

Kvarter 7 - Tillfällig parkering

Lämnas som asfalterad yta i AG-nivå.

Arbeten inom område 5, 6 & 8 samt kv7 koordineras. Kommer ej att ske samtidigt.



OBS!

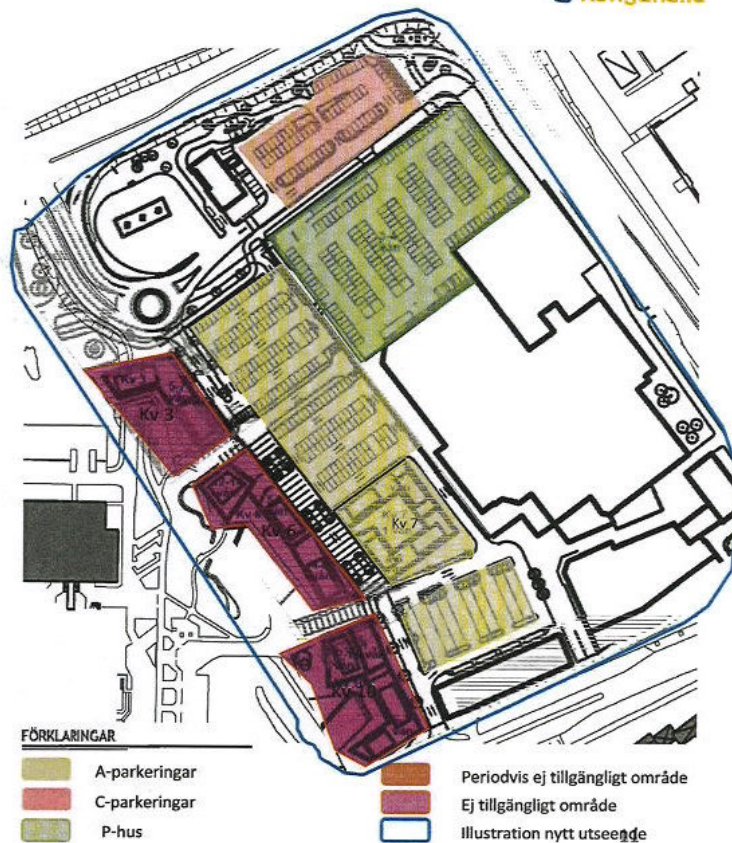
Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete.
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

2019

Från oktober

Kvarter 3,6 & 10
Byggnation pågår under hela 2020.

Allt arbete som berör P-platser är nu avslutade.
(Exkluderat kvarter 7)



OBS!
Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete.
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

Om
R
M
O

[illegible]

Bilaga 2.5

Gestaltningförslaget – utdrag ur Detaljplanen

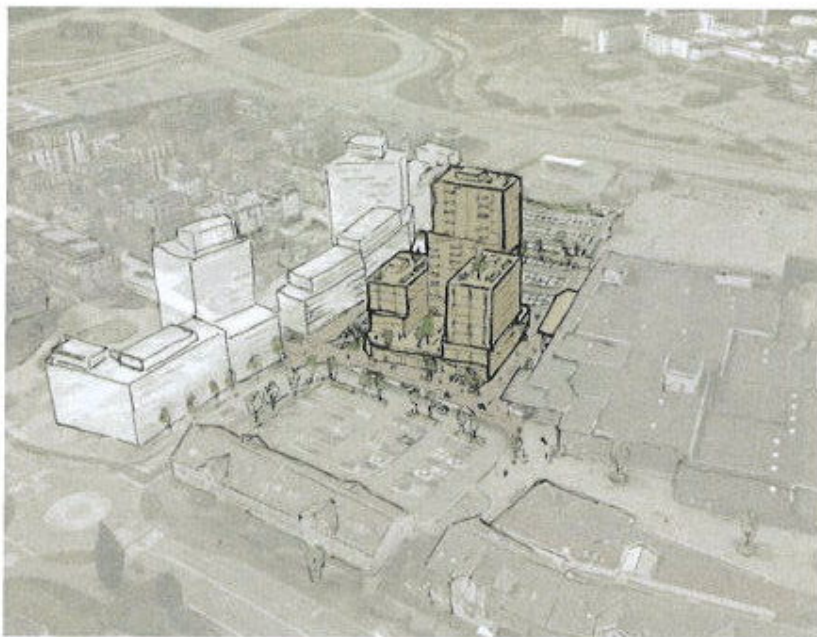
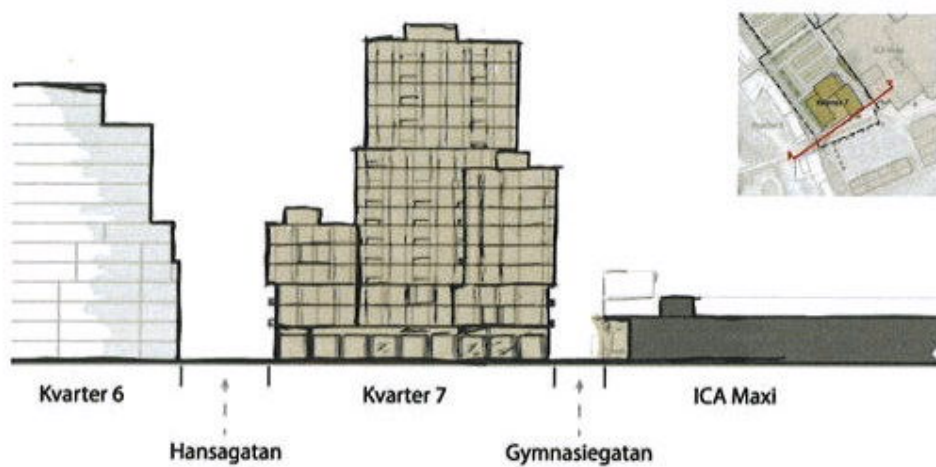


Bild 5. Illustration för planförslaget som visar en möjlig utformning för bebyggelse med max utnyttjad byggrätt. Kvarter 3, 6 och 10 som är planlagda/under uppförande illustrerats i vitt väster om Kvarter 7.



Am

Bilaga 4.2 b)

ÖVERENSKOMMELSE

OM

FASTIGHETSREGLERING

mellan

Kungälv's kommun

och

Delcore Kungälv AB



1 PARTER

Kungälv kommun, 212000-1371, ("**Kommunen**")

och

Delcore Kungälv AB, 559402-3433, ("**Delcore**")

Kommunen och Delcore kallas gemensamt "**Parterna**" och var för sig "**Part**".

2 BAKGRUND

- 2.1 Kommunen är lagfaren ägare av fastigheten Kungälv Gärdet 1:20 ("**Gärdefastigheten**") och Delcore är lagfaren ägare av fastigheten Kungälv Intendenten 1 ("**Intendentenfastigheten**").
- 2.2 Mellan Kommunen och ICA Fastigheter AB, 556033-8518, ("**ICA**") kom det i februari 2016 respektive i mars 2016 att träffas ett förlikningsavtal ("**Förlikningsavtalet**").
- 2.3 Som en av flera bilagor till Förlikningsavtalet finns ett exploateringsavtal ("**Exploateringsavtalet**").
- 2.4 När Förlikningsavtalet träffades ägde ICA Fastigheter AB, 556033-8518, ("**ICA**") Intendentenfastigheten vilken är centralt moment i Förlikningsavtalet. Intendentenfastigheten ägs numera av Delcore;
- 2.5 Förlikningsavtalet och Exploateringsavtalet reglerade även behovet av fastighetsbildningsåtgärder mellan Parterna vilka genomfördes successivt under de senaste åren.
- 2.6 Kommunen har tagit initiativ till att stänga de alltjämt öppna delarna av Förlikningsavtalet särskilt som dessa öppna delar på olika sätt utgör hinder och fördröjer Kommunens fortsatta planer avseende Kongahällaområdet och specifikt Kvarter 7.
- 2.7 Kommunen har under våren 2024 tagit fram samrådsförslag för "Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, Kvarter 7" ("**Detaljplanen**").
- 2.8 Området som omfattas av Detaljplanen omnämns nedan som "**Planområdet**".
- 2.9 Kungälv Livs AB, 556197-6365, ("**Driftsbolaget**") bedriver verksamhet i Fastigheten under varumärket "ICA Maxi".

- 2.10 Mycket av vad som anges i Förlikningsavtalet, även om partsställningen är Kommunen och ICA/Delcore, har bärkraft på Driftsbolagets verksamhet.
- 2.11 Parterna har enats om att teckna ett nytt bindande avtal ("**Huvudavtalet**") för att ersätta de kvarvarande åtaganden i Förlikningsavtalet och Exploateringsavtalet med nya lösningar.
- 2.12 Vid sidan om Huvudavtalet har detta avtal ("**Fastighetsregleringsavtalet**") tagits fram som reglerar de fastighetsrättsliga åtaganden Parterna emellan.
- 2.13 Fastighetsregleringsavtalet utgör bilaga till Huvudavtalet men ska även fungera som fristående avtal för genomförandet av Huvudavtalets villkor.

3 FASTIGHETSBILDNING GENOM LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

- 3.1 Kommunen överlåter ett markområde ("**Markområde 1**") av Gärdetfastigheten som markerats med röd kantlinje på bifogad karta, **bilaga 3.1** att regleras in i Intendentenfastigheten.
- 3.2 Delcore överlåter ett markområde ("**Markområde 2**") av Intendentenfastigheten som markerats med blå kantlinje på bifogad karta, **bilaga 3.1** att regleras in i Gärdetfastigheten.
- 3.3 Markområde 1 belastas med ett officialservitut för allmän gångpassage, akt nr 1482-2276.8. Parterna är överens om att detta officialservitut ska ombildas och därigenom minskas med det området som markerats med röd begränsningslinje på **bilaga 3.3**.
- 3.4 Kommunen upplåter två markområden ("**Parkeringsområdet**") till Delcore som genom lantmäteriförrättning ska bilda ett officialservitut med ändamål markparkering inklusive kundvagnsgarage till förmån för Intendentenfastigheten som belastar Gärdetfastigheten. Parkeringsområdet har markerats med röd kantlinje på **bilaga 3.4**.
- 3.5 Tillsyn, drift, och underhåll av Parkeringsområdet ska utföras och bekostas av ägaren till Intendentenfastigheten.
- 3.6 Syftet är att parkeringsplatserna inom Parkeringsområdet ska vara avgiftsfria med en parkeringstid om max två (2) timmar och att Parterna i framtiden ska verka för att det så förblir.
- 3.7 Fastighetsägaren till Intendentenfastigheten ska äga rätt att debitera felparkeringsavgift till de bilister som nyttjar parkeringsplatserna inom Parkeringsområdet längre än två (2) timmar, eller vid överträdelse mot parkeringsbestämmelser som senare beslutas.

3.8 Delcore är medvetna om att Parkeringsområdet belastas med underjordiska ledningar som måste beaktas vid nyttjandet av Parkeringsområdet. Dessa är:

- Ledningsrätt 1482-2019/182.2 till förmån för Kungälv Energi AB för ett antal el- och fiberledningar.
- Ledningsrätt 1482-2019/182.4 till förmån för Kungälv Kommun för ett antal VA-ledningar.
- Ledningsrätt 1482-2019/182.5 till förmån för Kungälv Energi AB för ett antal fjärrvärmeledningar.

3.9 Delcore ska i framtiden acceptera att ett markområde inom Parkeringsområdet upplåts med officialservitut för tillfart till och till förmån för Kvarter 7. Det ungefärliga läget har markerats med grön kantlinje på **bilaga 3.4**. Delcore och blivande ägare av Kvarter 7 ska dela på kostnadsansvaret för drift och underhåll av gemensamma körytor utifrån principen för tonkilometermetoden.

3.10 Ingen ersättning ska utgå mellan Parterna.

3.11 Kommunen ansvarar för att ansökan om fastighetsreglering enligt Fastighetsregleringsavtalet i rätt tid inges till Lantmäteriet efter att Fastighetsregleringsavtalet är fullständigt undertecknat av Parterna.

3.12 Kommunen ska vidare ansvarar för samtliga förrättningskostnader för genomförandet av Fastighetsregleringsavtalet enligt punkt 3.

3.13 Parterna accepterar att Markområde 1, Markområde 2, officialservitutet för gångpassage och officialservitut för Parkeringsområdet får den omfattning som kan följa av eventuella smärre justeringar i samband med lantmäteriförrättningen.

3.14 Parterna förbinder sig att omedelbart efter lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering godkänna beslutet för att minimera lagakraftperioden om fyra (4) veckor.

4 TILLTRÄDESDAG

4.1 Formellt tillträde till Markområde 1, Markområde 2 och Parkeringsområdet sker den dag lantmäteriet verkställt vad som anges i Fastighetsregleringsavtalet genom beslut som vunnit laga kraft. Parterna ska dock ges förtida tillträde till Markområde 1 och Markområde 2 efter att Detaljplanen vunnit laga kraft i syfte att påbörja genomförandet av åtgärderna enligt Huvudavtalet. Tillträde till Parkeringsområdet och området för gångpassage är sedan

Am

tidigare reglerat i Exploateringsavtalet respektive genomförd lantmäteriför-
rättning.

5 DELAKTIGHETER

- 5.1 Vid genomförandet av fastighetsbildningen enligt Fastighetsregleringsavta-
let ska ej medfölja andelar i gemensamhetsanläggningar, samfälligheter
och liknande utöver vad Förrättningslantmätaren bedömer som erforderligt
för fastighetsbildningen.

6 UNDERTECKNANDE OCH GILTIGHET

- 6.1 Fastighetsregleringsavtalet ska undertecknas av Parterna skyndsamt efter att
Detaljplanen vunnit laga kraft.
- 6.2 Undertecknandet ska bara ske om Huvudavtalet genom beslut som vunnit
laga kraft har blivit giltigt.

Ort:

Datum:

Kungälv kommun

Miguel Odhner
Kommunstyrelsens ordförande

Haleh Lindqvist
Kommundirektör

Ort:

Datum:

Delcore Kungälv AB

Mattias Lundgren,
firmatecknare

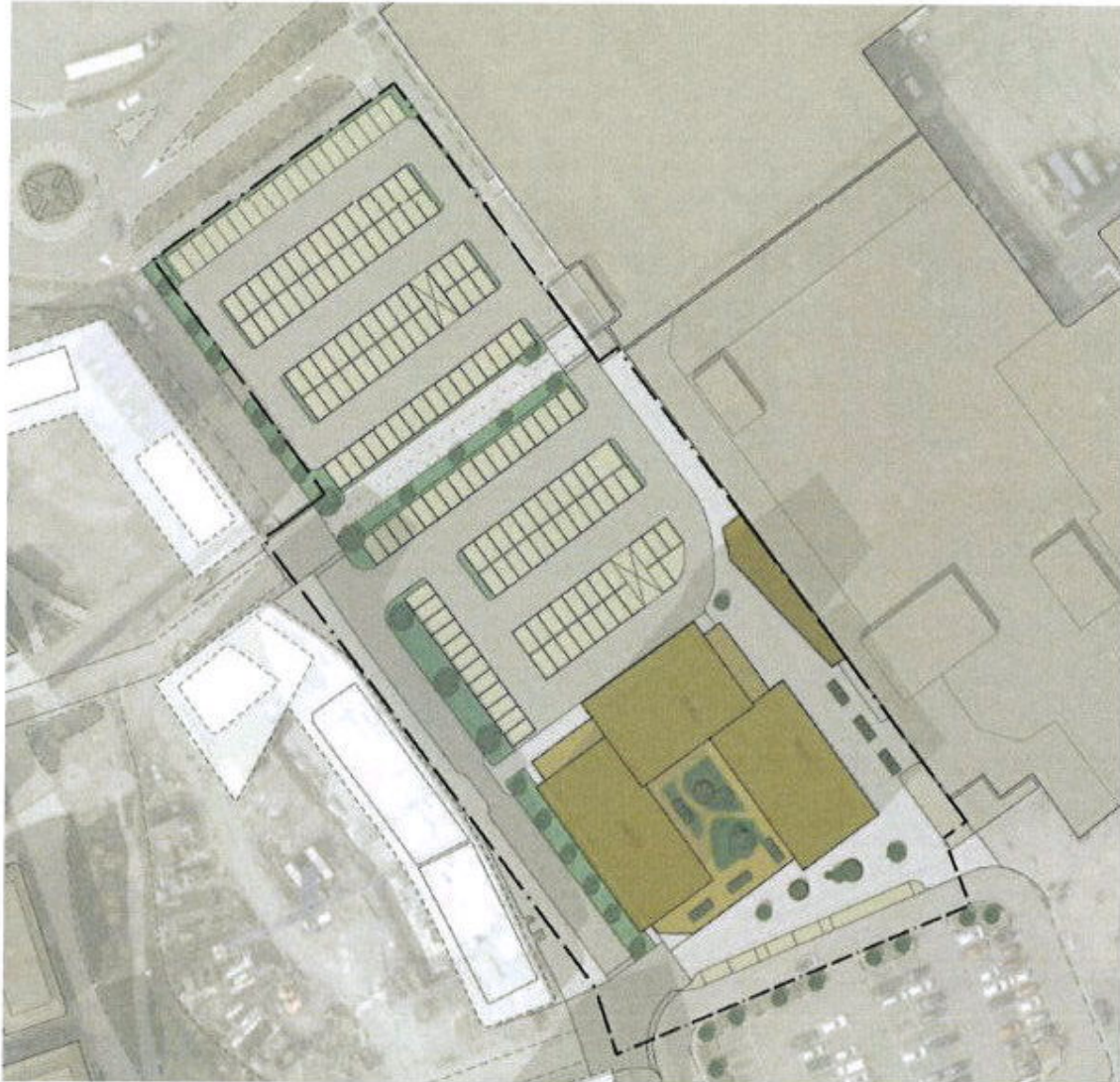
Pernilla Arnrud-Melin
firmatecknare



[illegible]

2024-03-30	0000-00-00
05	0000-00-00
	0000-00-00

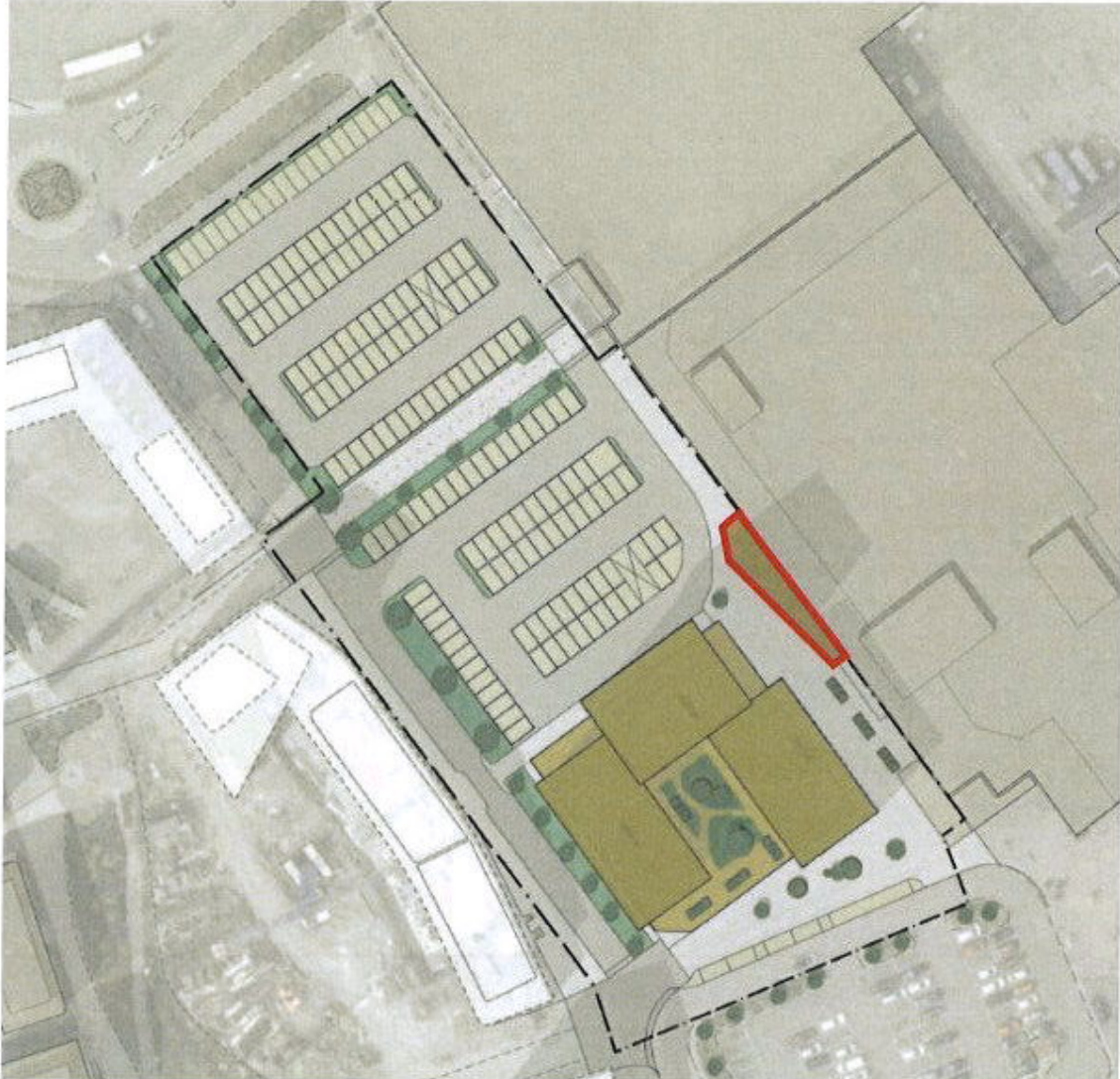
BILAGA 4.2c

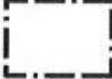


	Planområdsgräns	SAMRÅDSHANDLING Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1 Kvarter 7 I Kungälv, Kungälv's kommun	
	Föreslagen bebyggelse	Planarkitekt Oskar Mikaelsson	
	Befintlig bebyggelse	Upprättad 2024-02-14	
	Planlagd/pågående bebyggelse		

Handwritten signature

BILAGA 4.4



 Planområdsgräns	SAMRÅDSHANDLING Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1 Kvarter 7 I Kungälv, Kungälv's kommun	
 Föreslagen bebyggelse	 KUNGÄLV'S KOMMUN	
 Befintlig bebyggelse		
 Planlagd/pågående bebyggelse	Planarkitekt Oskar Mikaelsson	Upprättad 2024-02-14

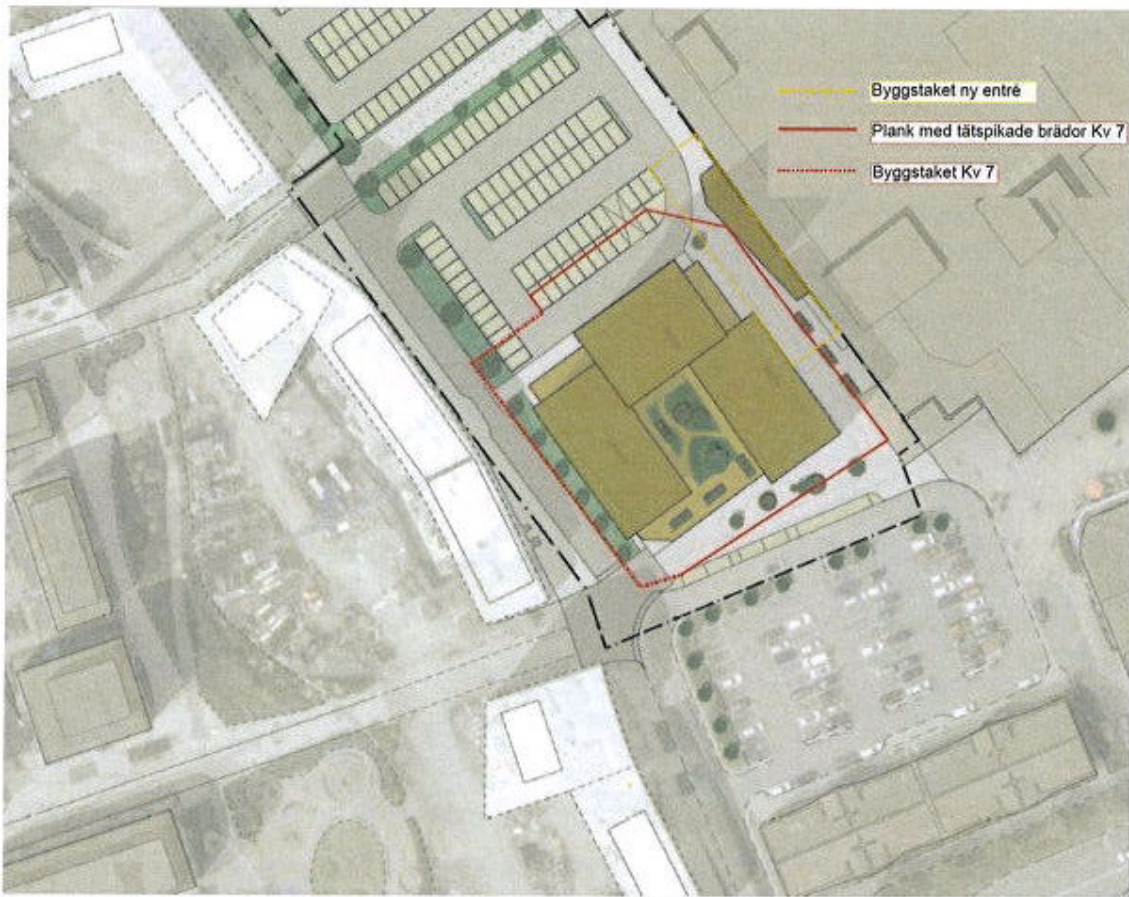
Handwritten signature

BILAGA 4.7a)



Am

BILAGA 4.8



Planområdsgräns Föreslagen bebyggelse Befintlig bebyggelse Planlagd/pågående bebyggelse	SAMRÅDSHANDLING Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1 Kvarter 7 I Kungälv, Kungälv's kommun	
Planarkitekt Oskar Mikaelsson Upprättad 2024-02-14	KUNGÄLV'S KOMMUN	

AM

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-04

27 (34)

§ 106/2024

Avtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla (Dnr KS2015/1732)

Sammanfattning

Kommunen och ICA Fastigheter enades om ett förlikningsavtal under år 2016 inför antagandet av detaljplanen för Kongahälla Östra.

Kommunen har tagit initiativ till förhandlingar med ICA i syfte att stänga de allttjämt öppna delarna av förlikningsavtalet särskilt som dessa öppna delar på olika sätt utgör hinder för kommunens önskade och pågående detaljplaneändring av byggrätten inom Kvarter 7.

ICA och kommunen har nu enats om ett antal avtal för att ersätta förlikningsavtalet som syftar till att reglera villkoren för genomförandet av den av kommunens önskade och initierade ändringen av kvarter 7.

Med lagakraftvinnande av samtliga avtal kan följande överenskomna lösning uppnås:

- Förlikningsavtalet och exploateringsavtal mellan ICA och kommunen med bilagor upphör.
- Kommunen slipper bekosta en dyr parkeringslösning i markplan under bostäderna i Kvarter 7.
- Kommunen får en dubbelt så stor, mer lämpad och bättre gestaltad byggrätt.
- Kommunen ska anlägga ca 20st fler markparkeringsplatser genom effektivisering av de befintliga platserna.
- ICA får anlägga en ny entré som vänder sig till markparkering norr om kvarter 7.
- ICA får rådighet över markparkering norr om kvarter 7, dock ej norr om Tre Kungar.
- ICA får en 3D-fastighet för centrumändamål i markplan på Kvarter 7.
- ICA får rättighet att sätta upp fler skyltar, bl.a. över ny entré och på 3D-fastighetens fasad.
- Totala antalet parkeringsplatser är i princip oförändrat jämfört med de föreslagna platserna enligt befintlig detaljplan Kongahälla Östra.

Samtliga avtal har gjorts beroende av att den pågående detaljplanen för Kvarter 7 vinner laga kraft senast den 31 december 2026.

Samtliga avtal är villkorade av att de godkänns av kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft i ett och samma ärende senast den 15 november 2024.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Avtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla

Bilaga bilaga_2.5_gestaltningförslag

Bilaga bilaga_4.2a_Parkeringsområdet

Bilaga bilaga_4.2c_gestaltningförslag_parkeringsområde

Bilaga bilaga_4.4_illustration_nyentré

Bilaga bilaga_4.7a_skyltar

**UTSKOTTET FÖR SAMHÄLLE OCH
UTVECKLING**

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-09-04

Sida

28 (34)

Bilaga bilaga_4.8_arbetsområde byggnation

Bilaga Bilaga_Markområde_1_och_2

Bilaga Huvudavtal mellan Kungälvs Kommun och ICA Fastigheter AB och Delcore Kungälv AB

Bilaga Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Kungälvs Kommun och Delcore Kungälv AB

Bilaga bilaga_3.4_Parkeringsområdet

Bilaga Bilaga_3.3_Gångservitut

Bilaga Bilaga_3.1_Markområde_1_och_2

Bilaga Ansökan och överenskommelse om klyvning mellan Kungälvs Kommun och Klingson Fastighets AB

Bilaga Avtal om fastighetsreglering mellan Kungälvs Kommun och Klingson Fastighets AB

Bilaga Huvudavtalet mellan Kungälvs Kommun och Kungälvs Livs AB och Klingson Fastighets AB

Bilaga Köpekontrakt mellan Kungälvs Kommun och Klingson Fastighets AB

Bilaga Optionsavtal mellan Kungälvs Kommun och aktieägarna i Klingson Fastighets AB

Bilaga bilaga_2.2_Exploateringsavtal

Bilaga bilaga_2.1_Förlikningsavtal

Förslag till Kommunfullmäktige

1. Samtliga till ärendet hörande avtal med ICA Fastigheter AB, Delcore Kungälv AB, Kungälvs Livs AB och Klingson Fastighets AB avseende genomförande av Kvarter 7 och ICA-Maxi i Kongahälla enligt följande godkänns:
 - Huvudavtalet mellan Kungälvs Kommun och Kungälvs Livs AB och Klingson Fastighets AB
 - Köpekontrakt mellan Kungälvs Kommun och Klingson Fastighets AB
 - Avtal om fastighetsreglering mellan Kungälvs Kommun och Klingson Fastighets AB
 - Överenskommelse och ansökan om klyvning mellan Kungälvs Kommun och Klingson Fastighets AB
 - Optionsavtal mellan Kungälvs Kommun och aktieägarna i Klingson Fastighets AB
 - Huvudavtalet mellan Kungälvs Kommun, ICA Fastigheter och Delcore Kungälv AB
 - Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Kungälvs Kommun och Delcore Kungälv AB
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att teckna samtliga avtal.

Sverigedemokraterna avstår från att delta i beslutet.

Expedieras till:

För kännedom till:
 Denis Nähring
 Denis.nahring@kungalv.se

**UTSKOTTET FÖR SAMHÄLLE OCH
UTVECKLING**

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-04

29 (34)

**UTSKOTTET FÖR SAMHÄLLE OCH
UTVECKLING**

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-18

20 (48)

§ 228/2024

Avtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla (Dnr KS2015/1732)

Sammanfattning

Kommunen och ICA Fastigheter enades om ett förlikningsavtal under år 2016 inför antagandet av detaljplanen för Kongahälla Östra.

Kommunen har tagit initiativ till förhandlingar med ICA i syfte att stänga de allttjämt öppna delarna av förlikningsavtalet särskilt som dessa öppna delar på olika sätt utgör hinder för kommunens önskade och pågående detaljplaneändring av byggrätten inom Kvarter 7.

ICA och kommunen har nu enats om ett antal avtal för att ersätta förlikningsavtalet som syftar till att reglera villkoren för genomförandet av den av kommunens önskade och initierade ändringen av kvarter 7.

Med lagakraftvinnande av samtliga avtal kan följande överenskomna lösning uppnås:

- Förlikningsavtalet och exploateringsavtal mellan ICA och kommunen med bilagor upphör.
- Kommunen slipper bekosta en dyr parkeringslösning i markplan under bostäderna i Kvarter 7.
- Kommunen får en dubbelt så stor, mer lämpad och bättre gestaltad byggrätt.
- Kommunen ska anlägga ca 20st fler markparkeringsplatser genom effektivisering av de befintliga platserna.
- ICA får anlägga en ny entré som vänder sig till markparkering norr om kvarter 7.
- ICA får rådighet över markparkering norr om kvarter 7, dock ej norr om Tre Kungar.
- ICA får en 3D-fastighet för centrumändamål i markplan på Kvarter 7.
- ICA får rättighet att sätta upp fler skyltar, bl.a. över ny entré och på 3D-fastighetens fasad.
- Totala antalet parkeringsplatser är i princip oförändrat jämfört med de föreslagna platserna enligt befintlig detaljplan Kongahälla Östra.

Samtliga avtal har gjorts beroende av att den pågående detaljplanen för Kvarter 7 vinner laga kraft senast den 31 december 2026.

Samtliga avtal är villkorade av att de godkänns av kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft i ett och samma ärende senast den 15 november 2024.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Avtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla

Bilaga Ansökan och överenskommelse om klyvning mellan Kungälv's Kommun och Klingson Fastighets AB

Bilaga Avtal om fastighetsreglering mellan Kungälv's Kommun och Klingson Fastighets AB

Bilaga Huvudavtalet mellan Kungälv's Kommun och Kungälv's Livs AB och Klingson Fastighets AB

KOMMUNSTYRELSEN**KUNGÄLV'S
KOMMUN**

Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-09-18

Sida

21 (48)

Bilaga Köpekontrakt mellan Kungälv's Kommun och Klingson Fastighets AB
Bilaga Optionsavtal mellan Kungälv's Kommun och aktieägarna i Klingson Fastighets AB
Bilaga Huvudavtal mellan Kungälv's Kommun ICA Fastigheter och Delcore Kungälv AB inkl överenskommelse om frgl
Bilaga Protokollsutdrag - Avtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla - Utskottet för Samhälle och utveckling

Förslag till kommunfullmäktige

1. Samtliga till ärendet hörande avtal med ICA Fastigheter AB, Delcore Kungälv AB, Kungälv's Livs AB och Klingson Fastighets AB avseende genomförande av Kvarter 7 och ICA-Maxi i Kongahälla enligt följande godkänns:
 - Huvudavtalet mellan Kungälv's Kommun och Kungälv's Livs AB och Klingson Fastighets AB
 - Köpekontrakt mellan Kungälv's Kommun och Klingson Fastighets AB
 - Avtal om fastighetsreglering mellan Kungälv's Kommun och Klingson Fastighets AB
 - Överenskommelse och ansökan om klyvning mellan Kungälv's Kommun och Klingson Fastighets AB
 - Optionsavtal mellan Kungälv's Kommun och aktieägarna i Klingson Fastighets AB
 - Huvudavtalet mellan Kungälv's Kommun, ICA Fastigheter och Delcore Kungälv AB
 - Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Kungälv's Kommun och Delcore Kungälv AB
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att teckna samtliga avtal.

Expedieras till:

För kännedom till:
Denis Nähring
Denis.nahring@kungälv.se

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLV'S
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-18

20 (48)

§ 228/2024

Avtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla (Dnr KS2015/1732)

Sammanfattning

Kommunen och ICA Fastigheter enades om ett förlikningsavtal under år 2016 inför antagandet av detaljplanen för Kongahälla Östra.

Kommunen har tagit initiativ till förhandlingar med ICA i syfte att stänga de allttjämt öppna delarna av förlikningsavtalet särskilt som dessa öppna delar på olika sätt utgör hinder för kommunens önskade och pågående detaljplaneändring av byggrätten inom Kvarter 7.

ICA och kommunen har nu enats om ett antal avtal för att ersätta förlikningsavtalet som syftar till att reglera villkoren för genomförandet av den av kommunens önskade och initierade ändringen av kvarter 7.

Med lagakraftvinnande av samtliga avtal kan följande överenskomna lösning uppnås:

- Förlikningsavtalet och exploateringsavtal mellan ICA och kommunen med bilagor upphör.
- Kommunen slipper bekosta en dyr parkeringslösning i markplan under bostäderna i Kvarter 7.
- Kommunen får en dubbelt så stor, mer lämpad och bättre gestaltad byggrätt.
- Kommunen ska anlägga ca 20st fler markparkeringsplatser genom effektivisering av de befintliga platserna.
- ICA får anlägga en ny entré som vänder sig till markparkering norr om kvarter 7.
- ICA får rådighet över markparkering norr om kvarter 7, dock ej norr om Tre Kungar.
- ICA får en 3D-fastighet för centrumändamål i markplan på Kvarter 7.
- ICA får rättighet att sätta upp fler skyltar, bl.a. över ny entré och på 3D-fastighetens fasad.
- Totala antalet parkeringsplatser är i princip oförändrat jämfört med de föreslagna platserna enligt befintlig detaljplan Kongahälla Östra.

Samtliga avtal har gjorts beroende av att den pågående detaljplanen för Kvarter 7 vinner laga kraft senast den 31 december 2026.

Samtliga avtal är villkorade av att de godkänns av kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft i ett och samma ärende senast den 15 november 2024.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Avtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla

Bilaga Ansökan och överenskommelse om klyvning mellan Kungälv's Kommun och Klingson Fastighets AB

Bilaga Avtal om fastighetsreglering mellan Kungälv's Kommun och Klingson Fastighets AB

Bilaga Huvudavtalet mellan Kungälv's Kommun och Kungälv's Livs AB och Klingson Fastighets AB

KOMMUNSTYRELSEN**KUNGÄLV'S
KOMMUN**

Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-09-18

Sida

21 (48)

Bilaga Köpekontrakt mellan Kungälv's Kommun och Klingson Fastighets AB
Bilaga Optionsavtal mellan Kungälv's Kommun och aktieägarna i Klingson Fastighets AB
Bilaga Huvudavtal mellan Kungälv's Kommun ICA Fastigheter och Delcore Kungälv AB inkl överenskommelse om frgl
Bilaga Protokollsutdrag - Avtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla - Utskottet för Samhälle och utveckling

Förslag till kommunfullmäktige

1. Samtliga till ärendet hörande avtal med ICA Fastigheter AB, Delcore Kungälv AB, Kungälv's Livs AB och Klingson Fastighets AB avseende genomförande av Kvarter 7 och ICA-Maxi i Kongahälla enligt följande godkänns:
 - Huvudavtalet mellan Kungälv's Kommun och Kungälv's Livs AB och Klingson Fastighets AB
 - Köpekontrakt mellan Kungälv's Kommun och Klingson Fastighets AB
 - Avtal om fastighetsreglering mellan Kungälv's Kommun och Klingson Fastighets AB
 - Överenskommelse och ansökan om klyvning mellan Kungälv's Kommun och Klingson Fastighets AB
 - Optionsavtal mellan Kungälv's Kommun och aktieägarna i Klingson Fastighets AB
 - Huvudavtalet mellan Kungälv's Kommun, ICA Fastigheter och Delcore Kungälv AB
 - Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Kungälv's Kommun och Delcore Kungälv AB
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att teckna samtliga avtal.

Expedieras till:

För kännedom till:
Denis Nähring
Denis.nahring@kungalv.se

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLV'S
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-04

27 (34)

§ 106/2024

Avtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla (Dnr KS2015/1732)

Sammanfattning

Kommunen och ICA Fastigheter enades om ett förlikningsavtal under år 2016 inför antagandet av detaljplanen för Kongahälla Östra.

Kommunen har tagit initiativ till förhandlingar med ICA i syfte att stänga de allttjämt öppna delarna av förlikningsavtalet särskilt som dessa öppna delar på olika sätt utgör hinder för kommunens önskade och pågående detaljplaneändring av byggrätten inom Kvarter 7.

ICA och kommunen har nu enats om ett antal avtal för att ersätta förlikningsavtalet som syftar till att reglera villkoren för genomförandet av den av kommunens önskade och initierade ändringen av kvarter 7.

Med lagakraftvinnande av samtliga avtal kan följande överenskomna lösning uppnås:

- Förlikningsavtalet och exploateringsavtal mellan ICA och kommunen med bilagor upphör.
- Kommunen slipper bekosta en dyr parkeringslösning i markplan under bostäderna i Kvarter 7.
- Kommunen får en dubbelt så stor, mer lämpad och bättre gestaltad byggrätt.
- Kommunen ska anlägga ca 20st fler markparkeringsplatser genom effektivisering av de befintliga platserna.
- ICA får anlägga en ny entré som vänder sig till markparkering norr om kvarter 7.
- ICA får rådighet över markparkering norr om kvarter 7, dock ej norr om Tre Kungar.
- ICA får en 3D-fastighet för centrumändamål i markplan på Kvarter 7.
- ICA får rättighet att sätta upp fler skyltar, bl.a. över ny entré och på 3D-fastighetens fasad.
- Totala antalet parkeringsplatser är i princip oförändrat jämfört med de föreslagna platserna enligt befintlig detaljplan Kongahälla Östra.

Samtliga avtal har gjorts beroende av att den pågående detaljplanen för Kvarter 7 vinner laga kraft senast den 31 december 2026.

Samtliga avtal är villkorade av att de godkänns av kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft i ett och samma ärende senast den 15 november 2024.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Avtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla

Bilaga bilaga_2.5_gestaltningförslag

Bilaga bilaga_4.2a_Parkeringsområdet

Bilaga bilaga_4.2c_gestaltningförslag_parkeringsområde

Bilaga bilaga_4.4_illustration_nyentré

Bilaga bilaga_4.7a_skyltar

**UTSKOTTET FÖR SAMHÄLLE OCH
UTVECKLING**

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-09-04

Sida

28 (34)

Bilaga bilaga_4.8_arbetsområde byggnation

Bilaga Bilaga_Markområde_1_och_2

Bilaga Huvudavtal mellan Kungälvs Kommun och ICA Fastigheter AB och Delcore Kungälv AB

Bilaga Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Kungälvs Kommun och Delcore Kungälv AB

Bilaga bilaga_3.4_Parkeringsområdet

Bilaga Bilaga_3.3_Gångservitut

Bilaga Bilaga_3.1_Markområde_1_och_2

Bilaga Ansökan och överenskommelse om klyvning mellan Kungälvs Kommun och Klingson Fastighets AB

Bilaga Avtal om fastighetsreglering mellan Kungälvs Kommun och Klingson Fastighets AB

Bilaga Huvudavtalet mellan Kungälvs Kommun och Kungälvs Livs AB och Klingson Fastighets AB

Bilaga Köpekontrakt mellan Kungälvs Kommun och Klingson Fastighets AB

Bilaga Optionsavtal mellan Kungälvs Kommun och aktieägarna i Klingson Fastighets AB

Bilaga bilaga_2.2_Exploateringsavtal

Bilaga bilaga_2.1_Förlikningsavtal

Förslag till Kommunfullmäktige

1. Samtliga till ärendet hörande avtal med ICA Fastigheter AB, Delcore Kungälv AB, Kungälvs Livs AB och Klingson Fastighets AB avseende genomförande av Kvarter 7 och ICA-Maxi i Kongahälla enligt följande godkänns:
 - Huvudavtalet mellan Kungälvs Kommun och Kungälvs Livs AB och Klingson Fastighets AB
 - Köpekontrakt mellan Kungälvs Kommun och Klingson Fastighets AB
 - Avtal om fastighetsreglering mellan Kungälvs Kommun och Klingson Fastighets AB
 - Överenskommelse och ansökan om klyvning mellan Kungälvs Kommun och Klingson Fastighets AB
 - Optionsavtal mellan Kungälvs Kommun och aktieägarna i Klingson Fastighets AB
 - Huvudavtalet mellan Kungälvs Kommun, ICA Fastigheter och Delcore Kungälv AB
 - Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Kungälvs Kommun och Delcore Kungälv AB
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att teckna samtliga avtal.

Sverigedemokraterna avstår från att delta i beslutet.

Expedieras till:

För kännedom till:
Denis Nähring
Denis.nahring@kungalv.se

**UTSKOTTET FÖR SAMHÄLLE OCH
UTVECKLING**

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-04

29 (34)

**UTSKOTTET FÖR SAMHÄLLE OCH
UTVECKLING**

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (6)

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Rickard Holmgren

2024-09-03

Startbeslut investering förberedande markåtgärder ink groddamm mm i arenaområdet (Dnr KS2021/1849-7)

Sammanfattning

Detaljplanen för etapp 1, arenaområdet antogs i kommunfullmäktige i juni 2023 (KS2021/1047) men överprövades av Länsstyrelsen. Kommunen fick möjlighet att komplettera området med stabiliserande åtgärder. Länsstyrelsen beslutade därefter att planen kunde vinna laga kraft vilket den gjorde 29 januari 2024. Med en lagakraftvunnen plan kan arbetet med arenaområdet gå in i nästa skede vilket är projektering av infrastruktur, mark och byggnader och därefter byggnation.

Den 4 maj 2023 (KS2023/0497) fattade kommunfullmäktige beslut om rambudget 2024–2027. Den 2 november 2023 (KS2023/2190) fattade kommunfullmäktige beslut om investerings- och driftprogram 2024–2027. Arenaprojektet ingår i programmet. Den 21 februari 2024 (KS2021/1849) fattade kommunstyrelsen beslut om att gå på upphandling.

Den 13 juni 2024 fattades tilldelningsbeslut (KS2024/0761) i upphandlingen i enlighet med ovanstående kommunstyrelsebeslut. Upphandlingen tilldelades Vestia Construction Group AB.

Projektet handlar om infrastrukturbyggnationer i form av ledningar för vatten/avlopp, dagvatten, el och fiber, dagvattendammar, gator och därefter hallbyggnationer som ska genomföras i etapper. Projektet har sökt och erhållit tillstånd för att anlägga en groddamm, vilket är ett villkor för att kunna genomföra arbeten i miljöerna där groddjuren bor idag. Tillståndet erhöles 8 juni 2023 och går ut 31 dec 2024 (Dnr LST 535-53155-2022) vilket innebär att arbetet måste inledas under hösten 2024. Dammen och dess kringområde är därmed en av de första åtgärderna på marken i arenaområdet.

För att kunna genomföra dessa första förberedande åtgärder i området behöver ett startbeslut för investering fattas. Beräknad kostnad är ca 5 mkr varav själva groddammen utgör ca 4 mkr. Kostnaden innefattar såväl markarbeten som bortkörning av uppgrävda massor till deponi samt sanering av invasiva växter samt anläggandet av strandskoning enligt Länsstyrelsens krav i tillståndet.

De förberedande markåtgärderna i området ingår i de infrastrukturåtgärder för arenan som finns i investerings- och driftprogrammet för 2024–2027 (KS KS2023/2190). Investeringen finansieras via likvida medel.

Förslag till beslut

1. Markåtgärd i form av groddamm och förberedande markåtgärder i arenaområdet godkänns för start av byggnation.
2. Budget för åtgärden är 5 mkr.
3. Sektorchef för Samhälle och utveckling uppdras att underteckna beställning för åtgärden.

Juridisk bedömning

Enligt 2 kap 1 § kommunallagen (2017:725) får kommuner ha hand om angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens eller regionens område eller deras medlemmar. Kommuners rätt att engagera sig inom kultur- och fritidsområdet har erkänts sedan länge i praxis. Kommuner anses ha rätt att bland annat uppföra och äga sporthallar, simhallar och andra anläggningar inom idrottsverksamheten.

Ska kommuner uppföra idrottsanläggningar eller andra anläggningar ska upphandling genomföras i enlighet med lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Upphandlingslagstiftningen gäller även vid upphandling av entreprenad i utökad samverkan. Upphandling av arenaprojektet har skett i enlighet med LOU och tilldelningen har gjorts enligt beslut i Kommunstyrelsen.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund

Inriktningsbeslut arenan

Den 7 maj 2020 fattade kommunfullmäktige beslut om att anta Kungälvstrions budgetdirektiv 2021-2022 (KS2020/0729). I budgetdirektivet fastlås de 13 hållbara punkterna för genomförandet av arenaprojektet. Vidare innehåller budgetdirektivet uppdrag nummer 31, "Stadsutvecklingsarbete för att bygga ihop Kungälv-Ytterby" samt uppdrag nummer 25 "Föreslå en plan för utvecklingen av Yttern- och Oasenområdena enligt beskriven intention".

Den 2 december 2021 fattade kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut om arenan som innebar att inriktning för arenaprojektet beslutades i enlighet med redogörelse i tjänsteskrivelsen daterad 2021-11-03 samt budgetdirektivens 13 punkter från 2021–2022. Ekonomiberedningen fick i uppdrag att budgetera för arenaprojektet i rambudget 2023–2026 med utblick 2030.

Beslut om rambudget och investerings-och driftprogram

- Den 30 mars 2022 fattade kommunfullmäktige ett beslut om rambudget 2023–2026 (KS2022/0515).
- Den 1 december 2022 fattade kommunfullmäktige beslut om investerings-och driftprogram 2023–2026 (KS2022/1866) där arenan arbetats in.
- Den 4 maj 2023 (KS2023/0497) fattade kommunfullmäktige beslut om rambudget 2024-2027.
- Den 2 november 2023 (KS2023/2190) fattade kommunfullmäktige beslut om investerings-och driftprogram 2024-2027.

Laga kraftvunnen detaljplan

Detaljplanen för etapp 1, arenaområdet antogs i kommunfullmäktige i juni 2023 (KS2021/1047) men överprövades av Länsstyrelsen. Kommunen fick möjlighet att komplettera området med stabiliserande åtgärder. Länsstyrelsen beslutade därefter att planen kunde vinna laga kraft vilket den gjorde 29 januari 2024. Med en lagakraftvunnen plan kan arbetet med arenaområdet gå in i nästa skede vilket är projektering av infrastruktur, mark och byggnader och därefter byggnation.

Beslut om att gå på upphandling

Den 21 februari 2024 fattade kommunstyrelsen beslut om att gå på upphandling. Beslutet innehöll följande punkter (KS2021/1849):

1. Förvaltningen får i uppdrag att upphandla genomförandefasen av detaljplan Arenaområdet vid Yttern Rollsbo 1:32 m.fl. i samverkan, så kallad partnering.
2. Kommundirektör samt Sektorchef Samhälle och utveckling får i uppdrag att fatta tilldelningsbeslut i upphandlingen samt teckna därtill hörande avtal.
3. Efter genomförd projektering återrapporterar förvaltningen rikt kostnad för projektet till kommunstyrelsen.
4. Byggnation i arenaområdet förutsätter startbeslut i kommunfullmäktige.
5. Utifrån ramavtal/juridik kontraktera extern juridisk kompetens som stöttar Kungälv kommun vad gäller avtalsformen partnering och konkurrens präglad dialog

Tilldelningsbeslut

Den 13 juni 2024 fattades tilldelningsbeslut (KS2024/0761) i upphandlingen i enlighet med ovanstående kommunstyrelsebeslut. Upphandlingen tilldelades Vestia Construction Group AB. Upphandlingen genomfördes som en partnering/samverkansentreprenad. Det inledande samarbetet benämns "fas 1" (projektering). Parternas (kommunen och entreprenören) samarbete innebär att systemhandlingar inför eller under systemhandlingsskedet (byggdokument som definierar och beskriver byggprojektets målsättning, övergripande kravbild, ritningar med mera). När fas 1 är avslutad kan parterna teckna ett entreprenadkontrakt för byggnation (fas 2).

Bedömning

Nu när arenaprojektet går in i en genomförandefas innebär det att projektering har startat. Projektet handlar om infrastrukturbyggnationer i form av ledningar för vatten/avlopp, dagvatten, el och fiber, dagvattendammar, gator och därefter hallbyggnationer som ska genomföras i etapper. Markarbeten och infrastrukturarbeten i arenaområdet projekteras och byggs både före hallarna och parallellt med dem allt eftersom området växer fram.

För att genomföra alla markåtgärder och byggnationer krävs en rad tillstånd från andra myndigheter. Bland annat har projektet sökt och erhållit tillstånd för att anlägga en groddamm, vilket är ett villkor för att kunna genomföra arbeten i miljöerna där groddjuren bor idag. Tillståndet erhöles 8 juni 2023 och går ut 31 dec 2024 (Dnr LST 535-53155-2022) vilket innebär att arbetet måste inledas under hösten 2024. Dammen och dess kringområde är därmed en av de första åtgärderna på marken i arenaområdet.

Placeringen av groddammen/svackdiken är på andra sidan väg 168, alltså södra sidan av vägen som går förbi arenaområdet. Dammen fungerar även som dagvattendamm så att vägen och omkringliggande områden inte ska översvämmas både före, under och efter byggnationen. Förutom arbetena med dammen så behöver projektet även göra en del åtgärder i marken under projekteringsfasen, bland annat se till att det finns avledning av vatten, möjlighet att undersöka berget inför sprängning samt bereda framkomlighet för att ta ner skog/sly som ska till värmeverket.

Området för groddamm/avvattningsområde inringat i rött på illustrationskartan nedan:



För att kunna genomföra dessa första förberedande åtgärder i området behöver ett startbeslut för investering fattas. Beslutet avser de första markåtgärderna i området och beräknad kostnad är ca 5 mkr varav själva groddammen utgör ca 4 mkr. Kostnaden innefattar såväl markarbeten som bortkörning av uppgrävda massor till deponi samt sanering av invasiva växter samt anläggandet av strandskoning enligt Länsstyrelsens krav i tillståndet.

För övriga åtgärder i våtmarker, bland annat kopplat till Kyrkebäcken har projektet även sökt tillstånd för vattenverksamhet, sk "vattendom" och handläggning pågår i mark-och miljödomstolen.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Ärendet har bedömts utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål

1. Att ge goda förutsättningar för livslångt lärande.
 3. Att ge möjligheter till en aktiv fritid för alla åldrar.
 4. Att alla medborgare ska ha möjlighet att delta i ett rikt och aktivt kulturliv.
 7. Kommunen, medborgarna och företagen minskar tillsammans klimatutsläpp och miljöpåverkan.
 10. Robust och uthållig kommun med minskad miljö- och klimatbelastning.
- Samt kommunstyrelsens resultatmål nr 9 "Fler barn, unga och äldre – inklusive personer med funktionsvariation deltar i ett rikt och varierat kultur- och fritidsliv." samt resultatmål nr 13 "Minskade utsläpp i luft och vattendrag och minskat klimatavtryck."

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Hållbar utveckling som "en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov".

Hållbar utveckling inbegriper såväl ekonomiska som ekologiska, sociala och kulturella aspekter.

Hallarenan kommer inte endast vara en arena för elitidrott, utan en arena för breddidrott för barn- och unga, folk mitt i livet och äldre.

Fokus ligger därmed inte endast på idrott utan även på social hållbarhet inklusive folkhälsa.

I "Att förändra vår värld: Agenda 2030 för hållbar utveckling"- deklARATIONEN där FN framställer arbetet med Agenda 2030 och dess globala hållbarhetsmål, lyfts idrotten fram som en förutsättning och möjliggörare; "

Arbetet med arenaområdet och dess innehåll utgår från Agenda 2030 och från de tre hållbarhetsperspektiven social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Det gäller så väl i detaljplanläggning, byggnation och förberedelse för framtida drift.

Arbetet med att anlägga marken för andra arter så som grodor är en del av det miljömässiga hållbarhetsarbetet och en del av att trygga den biologiska mångfalden.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Projektet med arenan bedöms vara i linje med ett antal av kommunens styrande dokument:

- Beslutat drifts- och investeringsprogram
- Beslutad rambudget
- Full delaktighet 2024–2027 - Plan för genomförande av funktionshinderpolitik i Kungälv kommun
- Program - Social hållbarhet - ökat innanförskap
- Social översiktsplan 2024–2027
- Äldreplan 2024–2027
- Vision 2040

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Arenaområdet ska kunna möta kommuninvånarnas nutida och kommande behov. Arenaområdet är en arena för alla, både barn- och unga, folk mitt i livet och äldre. Arenan ska möjliggöra matcher med publik och cuper så som Bohus cup, lägerverksamhet för barn och unga, idrottsgymnasium med mera. Det är ett stort fokus på just barn och unga och arenan kommer inte bara vara en plats för idrott utan även läsläsning, kultur, fritidsaktiviteter och liknande. Hela anläggningen ska vara tillgänglig så att personer med funktionsnedsättning kan delta i aktiviteterna och den ska främja utvecklingen av parasporter. Kommunens dagliga verksamhet för personer med funktionsnedsättning kommer att finnas på området och samarbeta med föreningar och företag. Barn- och ungdomsperspektivet har varit, och är, en av grundpelarna i arbetet med arenaområdet.

Arenaområdet blir en mötesplats för idrott och hälsa, evenemang och möten, för alla i livets alla skeden. Målet är en effektiv drift och en god service till medborgare och besökare en lång tid framöver. Arbetet med markåtgärder innebär att inte vägar, torg och byggnader i arenaområdet ska översvämmas i framtiden.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Arenaområdet och hallarna på området kommer att byggas som nya, moderna anläggningar. För medarbetare som ska arbeta med drift av anläggningarna eller bedriva verksamhet i lokalerna ska det innebära bra arbetsmiljö med tillgängliga och funktionella lokaler. Platsen ligger med god tillgänglighet till kollektivtrafik och pendlingsmöjligheter.

Ekonomisk bedömning

Arenaprojektet behöver göra de första markberedande åtgärderna i arenaområdet. Anläggandet av groddammen, som är ett krav för fortsatt byggnation i området, behöver starta under hösten 2024 innan tillståndet för åtgärden går ut. En del andra förberedande åtgärder behöver också göras i området för att underlätta framkomlighet vid nedtagning av skog/sly till värmeverket, åtkomst till berget inför kommande sprängning med mera.

De första markåtgärderna beräknas kosta ca 5 mkr där dammen utgör ca 4 mkr av kostnaden. Bland annat är kostnaden beroende på hur mycket massor som måste köras till specialdeponi på grund av invasiva arter. De förberedande markåtgärderna i området ingår i de infrastrukturåtgärder för arenan som finns i investerings-och driftprogrammet för 2024–2027 (KS KS2023/2190). Investeringen finansieras via likvida medel.

PROJEKT	Ost	Verksamhet	Sektör	Invest. 2024	Invest. 2025	Invest. 2026	Invest. 2027	Invest. 2028-2031
Arena Yttern infrastruktur inom området	Kungälv	Verksamhetslokaler	SoU	14 700	12 300		10 000	0
Arena Yttern Ishallar	Kungälv	Verksamhetslokaler	SoU	21 500	190 000			0
Arena Yttern Simhall	Kungälv	Verksamhetslokaler	SoU		6 000	75 000	100 000	75 000
Arena Yttern Idrottshallar	Kungälv	Verksamhetslokaler	SoU		6 000	60 000	40 000	20 000
Arena Tennis - Hall	Kungälv	Fritidsanläggningar	SoU				20 000	0
Arena Tennis - Utebanor	Kungälv	Fritidsanläggningar	SoU					3 000
Arena Uteggym	Kungälv	Fritidsanläggningar	SoU				1 000	0
Arena Lekplats	Kungälv	Verksamhetslokaler	SoU				1 000	1 000
Arena Motionsspelå Betsning / Uppgradering	Kungälv	Fritidsanläggningar	SoU		1 000			0

Utdrag ut investerings-och driftprogram 2024-2027 (KS2023/2190). Översta raden avser infrastruktur i arenaområdet. Programmet revideras årligen i budgetprocessen och den exakta fördelningen mellan åren kommer att förändras när en mer detaljerad tidplan för de enskilda hallarna tagits fram. Det görs under projekteringsarbetet som pågår tillsammans med entreprenören.

Förslag till beslut

1. Markåtgärd i form av groddamm och förberedande markåtgärder i arenaområdet godkänns för start av byggnation.
2. Budget för åtgärden är 5 mkr.
3. Sektorchef för Samhälle och utveckling uppdras att underteckna beställning för åtgärden.

Haleh Lindqvist
Kommundirektör

Åsa Berglie
Projektschef

Expedieras till:
Andreas Blixt,
Christian Solander
Rickard Holmgren

För kännedom till:
Christina Gunnesby

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-09-18

Sida

22 (48)

§ 229/2024

Startbeslut investering förberedande markåtgärder ink groddamm mm i arenaområdet (Dnr KS2021/1849)

Sammanfattning

Detaljplanen för etapp 1, arenaområdet antogs i kommunfullmäktige i juni 2023 (KS2021/1047)

men överprövades av Länsstyrelsen. Kommunen fick möjlighet att komplettera området med stabiliserande åtgärder. Länsstyrelsen beslutade därefter att planen kunde vinna laga kraft vilket den gjorde 29 januari 2024. Med en lagakraftvunnen plan kan arbetet med arenaområdet gå in i nästa skede vilket är projektering av infrastruktur, mark och byggnader och därefter byggnation.

Den 4 maj 2023 (KS2023/0497) fattade kommunfullmäktige beslut om rambudget 2024-2027. Den 2 november 2023 (KS2023/2190) fattade kommunfullmäktige beslut om investerings- och driftprogram 2024-2027. Arenaprojektet ingår i programmet. Den 21 februari 2024 (KS2021/1849) fattade kommunstyrelsen beslut om att gå på upphandling.

Den 13 juni 2024 fattades tilldelningsbeslut (KS2024/0761) i upphandlingen i enlighet med ovanstående kommunstyrelsebeslut. Upphandlingen tilldelades Vestia Construction Group AB.

Projektet handlar om infrastrukturbyggnationer i form av ledningar för vatten/avlopp, dagvatten, el och fiber, dagvattendammar, gator och därefter hallbyggnationer som ska genomföras i etapper.

Projektet har sökt och erhållit tillstånd för att anlägga en groddamm, vilket är ett villkor för att kunna genomföra arbeten i miljöerna där groddjuren bor idag. Tillståndet erhöles 8 juni 2023 och går ut 31 dec 2024 (Dnr LST 535-53155-2022) vilket innebär att arbetet måste inledas under hösten 2024. Dammen och dess kringområde är därmed en av de första åtgärderna på marken i arenaområdet.

För att kunna genomföra dessa första förberedande åtgärder i området behöver ett startbeslut för investering fattas. Beräknad kostnad är ca 5 mkr varav själva groddammen utgör ca 4 mkr. Kostnaden innefattar såväl markarbeten som bortkörning av uppgrävda massor till deponi samt sanering av invasiva växter samt anläggandet av strandskoning enligt Länsstyrelsens krav i tillståndet.

De förberedande markåtgärderna i området ingår i de infrastrukturåtgärder för arenan som finns i investerings- och driftprogrammet för 2024-2027 (KS KS2023/2190). Investeringen finansieras via likvida medel.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Startbeslut investering förberedande markåtgärder ink groddamm mm i arenaområdet

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLVS
KOMMUN

Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-09-18
23 (48)

Förslag till kommunfullmäktige

1. Markåtgärd i form av groddamm och förberedande markåtgärder i arenaområdet godkänns för start av byggnation.
2. Budget för åtgärden är 5 mkr.
3. Sektorchef för Samhälle och utveckling uppdras att underteckna beställning för åtgärden.

Expedieras till:
Andreas Blixt,
Christian Solander
Rickard Holmgren

För kännedom till:
Christina Gunnesby

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-18

22 (48)

§ 229/2024

Startbeslut investering förberedande markåtgärder ink groddamm mm i arenaområdet (Dnr KS2021/1849)

Sammanfattning

Detaljplanen för etapp 1, arenaområdet antogs i kommunfullmäktige i juni 2023 (KS2021/1047)

men överprövades av Länsstyrelsen. Kommunen fick möjlighet att komplettera området med stabiliserande åtgärder. Länsstyrelsen beslutade därefter att planen kunde vinna laga kraft vilket den gjorde 29 januari 2024. Med en lagakraftvunnen plan kan arbetet med arenaområdet gå in i nästa skede vilket är projektering av infrastruktur, mark och byggnader och därefter byggnation.

Den 4 maj 2023 (KS2023/0497) fattade kommunfullmäktige beslut om rambudget 2024-2027. Den 2 november 2023 (KS2023/2190) fattade kommunfullmäktige beslut om investerings-och driftprogram 2024-2027. Arenaprojektet ingår i programmet. Den 21 februari 2024 (KS2021/1849) fattade kommunstyrelsen beslut om att gå på upphandling.

Den 13 juni 2024 fattades tilldelningsbeslut (KS2024/0761) i upphandlingen i enlighet med ovanstående kommunstyrelsebeslut. Upphandlingen tilldelades Vestia Construction Group AB.

Projektet handlar om infrastrukturbyggnationer i form av ledningar för vatten/avlopp, dagvatten, el och fiber, dagvattendammar, gator och därefter hallbyggnationer som ska genomföras i etapper.

Projektet har sökt och erhållit tillstånd för att anlägga en groddamm, vilket är ett villkor för att kunna genomföra arbeten i miljöerna där groddjuren bor idag. Tillståndet erhöles 8 juni 2023 och går ut 31 dec 2024 (Dnr LST 535-53155-2022) vilket innebär att arbetet måste inledas under hösten 2024. Dammen och dess kringområde är därmed en av de första åtgärderna på marken i arenaområdet.

För att kunna genomföra dessa första förberedande åtgärder i området behöver ett startbeslut för investering fattas. Beräknad kostnad är ca 5 mkr varav själva groddammen utgör ca 4 mkr. Kostnaden innefattar såväl markarbeten som bortkörning av uppgrävda massor till deponi samt sanering av invasiva växter samt anläggandet av strandskoning enligt Länsstyrelsens krav i tillståndet.

De förberedande markåtgärderna i området ingår i de infrastrukturåtgärder för arenan som finns i investerings-och driftprogrammet för 2024-2027 (KS KS2023/2190). Investeringen finansieras via likvida medel.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Startbeslut investering förberedande markåtgärder ink groddamm mm i arenaområdet

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-09-18
23 (48)

Förslag till kommunfullmäktige

1. Markåtgärd i form av groddamm och förberedande markåtgärder i arenaområdet godkänns för start av byggnation.
2. Budget för åtgärden är 5 mkr.
3. Sektorchef för Samhälle och utveckling uppdras att underteckna beställning för åtgärden.

Expedieras till:
Andreas Blixt,
Christian Solander
Rickard Holmgren

För kännedom till:
Christina Gunnesby

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Bistånd/insats	Verkställda beslut	Avslutade utan verkställan	Avbrott i verkställighet	Återstående ej verkställda beslut	Har ej fått erbjudande	Summa Individ-rapporter	Ärenden äldre än ett år	Man	Kvinna
	LSS Funktionshinder, omsorg om personer med funktionsnedsättning								
Korttidsvistelse, stödfamilj				1		1	1		1
Personlig assistans		1				1	1		1
Bostad vuxna, 9 § 9 LSS	3	1		2	1	6	3	2	4
Daglig verksamhet, 9 § 10 LSS	3	2		6	3	9	4	5	4
	SoL Funktionshinder, omsorg om personer med funktionsnedsättning (4 kap. 1 § SoL)								



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 2 (3)
Datum: 2024-09-26
Bilaga 1

Socialpsykiatri, bostad	1			5		6	5	2	4
Funktionshinderomsorg Boendestöd				1		1	1		1
Funktionshinderomsorg, kontaktperson									
SoL IFO, individ – och familjeomsorg (4 kap. 1 § SoL)									
Barn och familj Kontaktfamilj, Kontaktperson	3					3	3	3	
Boende	3					3			
SoL ÄO, Äldreomsorg (4 kap. 1 § SoL)									
Särskilt boende	9	8		29	7	46	13	20	26
Dagverksamhet									
Summering	Verkställda beslut	Avslutade utan verkställan	Avbrott i verkställighet	Ej verkställda beslut	Ej fått erbjudande	Summa individ- rapporter	Ärenden äldre än ett år	Man	Kvinna
Totalt	20	12		44	16	76	31	35	41

Kommentarer:

LSS funktionshinder, omsorg om personer med funktionsnedsättning



Antal kvarvarande **ej verkställda beslut**: 9 beslut, varav:

- 1 beslut för korttidsvistelse i form av stödfamilj där det saknas tillgång till insats.
- 2 beslut avseende bostad för vuxna i form av servicebostad/gruppbostad där enskilda i 1 beslut tackat nej, och i 1 beslut där det *saknas plats* i form av lämpliga lägenheter utifrån behov.
- 6 beslut avseende daglig verksamhet där det i 3 beslut saknas plats, 1 beslut tackat nej och 2 beslut annat skäl.

SoL Funktionshinder, omsorg om personer med funktionsnedsättning (4 kap. 1 § SoL)

Antal kvarvarande **ej verkställda beslut**: 6 beslut varav:

- 5 beslut avseende socialpsykiatri, bostad med särskild service där det i samtliga beslut saknas plats i form av lämpliga lägenheter utifrån behov (ett av besluten är ett förhandsbesked).
- 1 beslut om boendestöd, som endast är delvis verkställt

SoL IFO, individ – och familjeomsorg (4 kap. 1 § SoL)

Under kvartal 1 verkställdes tre beslut avseende kontaktfamilj. Inga ej verkställda beslut kvarstår efter det.

SoL ÄO, Äldreomsorg (4 kap. 1 § SoL)

Antal kvarvarande **ej verkställda beslut**: 29, varav:

- 29 beslut om särskilt boende. 6 beslut där det saknas plats och 23 beslut där de enskilda av olika skäl tackat nej till erbjuden plats. Skälen till att de enskilda tackat nej är att det funnits särskilda önskemål om; ett specifikt boende, utformningen av boendet eller att den enskilde/anhöriga är tveksamma till biståndet.

Sammantaget rapporterades 76 individrapporter till IVO varav 20 beslut som verkställda, 12 beslut som avslutade utan verkställan och 44 beslut som ej verkställda. I de 76 individrapporterna hade de enskilda i 41 beslut tackat nej till erbjudet bistånd/insats, i 29 beslut saknades det plats eller tillgång till insats och i 6 beslut var det annat skäl. I 48 av individrapporterna ligger det huvudsakliga skälet till dröjsmålet med verkställighet hos den enskilde och i 28 av individrapporterna hos kommunen. 41 av besluten avser kvinnor och 35 av besluten män. 31 beslut är äldre än ett år.

**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Sid 1 (5)

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Susanne Ek

2024-05-31

Rapportering av ej verkställda beslut kvartal 1, 2024 (Dnr SMN2024/0457)

Sammanfattning

Enligt socialtjänstlagen, SoL, och lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, ska Sociala myndighetsnämnden varje kvartal redovisa till Inspektionen för vård och omsorg (IVO) de gynnande beslut om insats eller bistånd som inte har kunnat verkställas inom tre månader från dagen för beslutet. Rapporteringen omfattar även avbrott i verkställighet om avbrottet är längre än tre månader.

För kvartal 1, 2024, inrapporterades 76 individrapporter till IVO varav 20 beslut är verkställda under perioden, 12 beslut som avslutats utan verkställan och 44 beslut som kvarvarande ej verkställda.

I de 76 individrapporterna hade de enskilda i 41 beslut tackat nej till erbjudet bistånd/insats, i 29 beslut saknades det plats eller tillgång till insats och i 6 beslut var det annat skäl. I 48 av individrapporterna ligger det huvudsakliga skälet till dröjsmålet med verkställighet hos den enskilde och i 28 av individrapporterna hos kommunen. 41 av besluten avser kvinnor och 35 av besluten män. 31 beslut är äldre än ett år.

Av de vid 30 mars återstående ej verkställda besluten ligger det huvudsakliga skälet till dröjsmålet hos den enskilde i 32 fall och i 12 beslut hos kommunen.

En statistikrapport har sammanställts till Kommunrevisionen över de individrapporter som anmälts till IVO. Samma rapport redovisas till Kommunfullmäktige.

Plan finns för byggnation av bostad med särskild service samt särskilt boende för att möta behov. Det finns beskrivet i lokalförsörjningsplanen som årligen uppdateras i samband med budgetprocessen.

Juridisk bedömning

Enligt 28 f § LSS och 16 kap 6 f § SoL ska nämnden kvartalsvis redovisa till tillsynsmyndigheten Inspektionen för vård och omsorg (IVO) de gynnande beslut om insatser enligt 9 § LSS och bistånd enligt 4 kap. 1 § SoL som inte har kunnat verkställas inom tre månader. Samtidigt rapporteras även de beslut från förra redovisningstillfället som har blivit verkställda eller har avslutats av annan anledning. Även avbrott i insats enligt LSS eller bistånd enligt SoL ska rapporteras i de fall insatsen eller biståndet inte har återupptagits inom tre månader.

Enligt 16 kap. 6 h § SoL och 28 § h LSS ska nämnden till fullmäktige lämna en statistikrapport över hur många av nämndens gynnande beslut enligt 4 kap. 1 § och 9 § LSS som inte har verkställts inom tre månader från dagen för respektive beslut och de beslut som inte har verkställts på nytt inom tre månader från den dag då verkställigheten avbröts. Nämnden ska vidare ange vilka typer av bistånd och insatser dessa beslut gäller samt hur lång tid som har förflutit från dagen för respektive beslut. Statistikrapporteringen ska ske en gång per kvartal.

Förvaltningens bedömning är att nämnden har fullgjort sin rapporteringsskyldighet till IVO enligt SoL och LSS avseende ej verkställda beslut och avbrott i verkställighet. En statistikrapport har tagits fram och överlämnas av nämnden till Kommunrevisionen och Kommunfullmäktige.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund

I förarbetet till införandet av rapporteringsskyldigheten i LSS, (prop. 2007/08:43) och i SoL (prop. 2005/06:115) anges att rapporteringsskyldigheten syftar till att stärka rättssäkerheten för personer som beviljats bistånd eller insatser enligt nämnda lagar och att förbättra förutsättningarna för en intern och extern uppföljning av beslutade insatser.

Rapportering

Sociala myndighetsnämnden ska rapportera alla gynnande beslut om bistånd enligt 4 kap. 1 § SoL och insats enligt 9 § LSS som inte har verkställts inom tre månader från dagen för beslutet till Inspektionen för vård och omsorg (IVO), Kommunrevisionen och Kommunfullmäktige. För varje beslut ska nämnden ange tidpunkt för beslutet, typ av bistånd eller insats som beviljats samt skäl för dröjsmålet. Även avbrott i verkställighet av insats enligt LSS eller bistånd enligt SoL ska rapporteras i de fall där insatsen eller biståndet inte har återupptagits inom tre månader. Rapporteringen till IVO gäller för ett kvartal bakåt i tiden. Rapporteringsskyldigheten gäller till dess att beslutet har verkställts eller avslutats av annan anledning. En annan anledning kan vara att en person återtar sin ansökan eller att behovet inte längre kvarstår. Ett beslut räknas som verkställt fram till dess att brukaren får tillgång till insatsen. Om en person tackar nej till ett erbjudande kvarstår i regel rapporteringsskyldigheten då beslutet inte är att betrakta som verkställt.

Rapporteringen sker via e-tjänst på IVO:s webbsida. Vid rapporteringen ska nämnden ange varför verkställighet avbrutits eller vilka skäl det finns för att verkställan dröjer. De tre huvudsakliga skälen till dröjsmål utgår från var skälet finns 1) hos kommunen, 2) utanför kommunen och 3) hos den enskilde. Under respektive huvudsakligt skäl finns sedan flera orsaker. Endast ett huvudsakligt skäl och en orsak kan anges vid varje rapporteringstillfälle.

Yttranden till IVO

Om kommunen inte har verkställt ett beslut inom skälig tid får kommunen möjlighet att yttra sig. IVO granskar vad som har gjorts för att verkställa beslutet, om den enskilde tackat nej till ett godtagbart erbjudande och om det finns andra omständigheter som kan påverka verkställigheten av ärendet. Information som IVO använder för att bedöma om den enskilde har fått vänta oskäligt länge på sin insats är skälen till dröjsmålet, vad dröjsmålet innebär för den enskilde personen, hur kommunen har arbetat med att verkställa beslutet, vilka eventuella insatser som kommunen erbjudit under väntetiden, hur kommunen planerar för att den aktuella insatsen verkställs inom skälig tid och kommunens beräknade kostnader för den beviljade insatsen.

Särskild avgift om beslut inte verkställs inom skälig tid

Den kommun som inte inom skälig tid tillhandahåller ett bistånd eller beviljad insats kan åläggas att betala en särskild avgift enligt 16 kap. 6 § SoL eller 28 § LSS. Om IVO bedömer att den enskilde har fått vänta oskäligt länge på att kommunen verkställt ett beslut kan IVO ansöka om utdömande av särskild avgift hos Förvaltningsrätten. Avgiften som kommunen kan få betala är som lägst 10 000 kr och som högst 1 miljon kr. Den särskilda avgiften är beroende av hur lång tid ärendet ej har kunnat verkställas och hur allvarligt det bedöms vara. Omständigheter som kan påverka avgiftens storlek är exempelvis om andra insatser satts in för att kompensera den fördröjda insatsen och hur kommunen påverkas ekonomiskt genom att inte verkställa insatsen. Avgiften tillfaller staten.

Rapportering kvartal 1, 2024

För kvartal 1, 2024, inrapporterades 76 individrapporter till IVO varav 20 beslut är verkställda under perioden, 12 beslut som avslutats utan verkställan och 44 beslut som kvarvarande ej verkställda.

I de 76 individrapporterna hade de enskilda i 41 beslut tackat nej till erbjudet bistånd/insats, i 19 beslut saknades det plats eller tillgång till insats och i 6 beslut var det annat skäl.

I 48 av individrapporterna ligger det huvudsakliga skälet till dröjsmålet med verkställighet hos den enskilde och i 18 av individrapporterna hos kommunen. 41 av besluten avser kvinnor och 35 av besluten män. 31 beslut är äldre än ett år.

Fördelning av ej verkställda beslut/avbrott per område:

Funktionshinder, omsorg om personer med funktionsnedsättning (LSS)

Antal kvarvarande ej verkställda: 9 beslut, varav:

1 beslut för korttidsvistelse i form av stödfamilj där det saknas tillgång till insats.

2 beslut avseende bostad för vuxna i form av servicebostad/gruppboende där det saknas plats i form av lämpliga lägenheter utifrån behov.

6 beslut avseende daglig verksamhet där det i 3 beslut saknas plats, 1 beslut tackat nej, 2 beslut annat skäl.

Funktionshinder, omsorg om personer med funktionsnedsättning (SoL)

Antal kvarvarande ej verkställda beslut: 6 beslut varav:

5 beslut avseende socialpsykiatri, bostad med särskild service där det i samtliga beslut saknas plats i form av lämpliga lägenheter utifrån behov (ett av besluten är ett förhandsbesked).

1 beslut om boendestöd, som endast är delvis verkställt

Individ – och familjeomsorg, IFO (SoL)

Under kvartal 1 verkställdes 3 beslut avseende kontaktfamilj. Inga kvarvarande ej verkställda beslut efter det.

Äldreomsorg, ÄO (SoL)

Antal kvarvarande ej verkställda beslut: 29, varav:

29 beslut om särskilt boende. 6 beslut där det saknas plats och 23 beslut där de enskilda av olika skäl tackat nej till erbjuden plats. Skälen till att de enskilda tackat nej är att det funnits särskilda önskemål om; ett specifikt boende, utformningen av boendet eller att den enskilde/anhöriga är tveksamma till biståndet.

Det saknas lägenheter för främst bostad med särskild service (funktionshinder) och särskilt boende (äldreomsorg). Inom särskilt boende saknas lägenheter på vård- och omsorgsboende med inriktning mot demenssjukdomar. Att det saknas lägenheter påverkar vidare möjligheten för enskilda att byta boende. Plan finns för byggnation av bostad med särskild service samt särskilt boende. Behov och prognos finns beskrivet i lokalförsörjningsplanen som uppdateras årligen i samband med budgetprocessen. Förvaltningen bedömer att statistikrapporten (se bilaga 1) utgör underlag för planering och granskning.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Ärendet berör det strategiska målet *trygg omsorg med valmöjligheter genom hela livet*. Ett resultatmål kopplat till det strategiska målet är ökad behovstäckning inom äldreomsorgen. Tolkningen av resultatmålet handlar om att skapa kostnadseffektiva förutsättningar för olika former av boenden och utveckla den långsiktiga planeringen så att utbudet och behoven kan matchas i enlighet med lagen.

Statistikrapporten är en del av underlaget för planering av olika former av boenden och till den långsiktiga planeringen.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Ärendet berör *mål 3 hälsa och välbefinnande* där god hälsa är en grundläggande förutsättning för människors möjlighet att nå sin fulla potential och bidra till samhällets utveckling.

Ärendet berör *mål 10 minskad ojämlikhet*. Staten har huvudansvar för att främja jämlikhet i samhället eftersom ojämlikhet har sin grund i strukturella förhållanden. Ett jämlikt samhälle bygger på principen om att alla lika rättigheter oberoende av kön, sexuell läggning, etnicitet, religion eller trosuppfattning, funktionsvariation och härkomst, som grund för en rättvis fördelning av resurser och såväl ekonomiskt som politiskt inflytande i samhället.

Ärendet berör *mål 11 hållbara städer och samhällen* och rättighetsperspektivet utifrån rätten till bostad uttryckt i grundlag (Regeringsformen 1 kap. 2§).

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Rapporteringen av ej verkställda beslut är lagstyrd och utförs i enlighet med gällande lagstiftning och de instruktioner som IVO meddelar.

I *Bostadsförsörjningsprogram Kungälv kommun 2020–2022* ingår riktlinjer för bostadsbyggande 2020–2022. Programmet utgör underlag för planering och genomförande av nya bostäder och programmet påverkar därmed bland annat kommunens befolkningsprognos samt lokalbehovs-, investerings-, och produktionsplan. Programmet har en relation till program för Social hållbarhet.

I policy *Äldres boende – hållbar bostadsförsörjning* finns riktlinjer för att öka kunskapen och förändra attityder kring äldres boende, möjliggör byggandet av ändamålsenliga bostäder och att få äldre att flytta till bostäder för ett gott självständigt liv. Policyn avgränsas till bostäder för seniorer på den ordinarie bostadsmarknaden och berör inte särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

För att få rätt till bistånd enligt SoL krävs att den som söker inte själv kan tillgodose sina behov eller få dem tillgodosedda på annat sätt. I SoL finns inga begränsningar avseende vad en person kan ansöka om för typ av bistånd. Det som avgör om biståndet ska beviljas är den enskildes behov. Utöver stöd i den dagliga livsföringen kan en person behöva olika typer av stöd utifrån exempelvis missbruk, ekonomi eller våld. Genom biståndet tillförsäkras den enskilde en skälig levnadsnivå och får det stöd som behövs för att stärka den enskildes möjligheter att leva ett självständigt liv. Syftet med LSS och insatserna är att de personer som omfattas av lagen ska uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet. Personerna ska få det stöd och hjälp de behöver i sitt dagliga liv och även kunna påverka vilket stöd och service som de får.

Förvaltningens bedömning är att utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv så ska beslut om insats eller bistånd verkställas inom skälig tid. I de fall det finns brist på resurser ska den enskildes behov tillgodoses på annat sätt vilket förvaltningen bedömer har skett.

Ekonomisk bedömning

Under kvartal 1 har inget yttrande avseende ej verkställda beslut eller avbrott lämnats till IVO.

Förslag till beslut

Statistikrapport *"Ej verkställda beslut för kvartal 1, 2024"*, antecknas till protokollet.

Lena Arnfelt
Sektorchef Trygghet och Stöd

Annelie Svantesson
Tf. Verksamhetschef Myndighet

Expedieras till:

För kännedom till:

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-06-19

32 (36)

§ 386/2024

Rapportering av ej verkställda beslut 2024 (Dnr SMN2024/0457)

Sammanfattning

Enligt socialtjänstlagen, SoL, och lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, ska Sociala myndighetsnämnden varje kvartal redovisa till Inspektionen för vård och omsorg (IVO) de gynnande beslut om insats eller bistånd som inte har kunnat verkställas inom tre månader från dagen för beslutet. Rapporteringen omfattar även avbrott i verkställighet om avbrottet är längre än tre månader.

För kvartal 1, 2024, inrapporterades 76 individrapporter till IVO varav 20 beslut är verkställda under perioden, 12 beslut som avslutats utan verkställan och 44 beslut som kvarvarande ej verkställda.

I de 76 individrapporterna hade de enskilda i 41 beslut tackat nej till erbjudet bistånd/insats, i 29 beslut saknades det plats eller tillgång till insats och i 6 beslut var det annat skäl. I 48 av individrapporterna ligger det huvudsakliga skälet till dröjsmålet med verkställighet hos den enskilde och i 28 av individrapporterna hos kommunen. 41 av besluten avser kvinnor och 35 av besluten män. 31 beslut är äldre än ett år.

Av de vid 30 mars återstående ej verkställda besluten ligger det huvudsakliga skälet till dröjsmålet hos den enskilde i 32 fall och i 12 beslut hos kommunen.

En statistikrapport har sammanställts till Kommunrevisionen över de individrapporter som anmälts till IVO. Samma rapport redovisas till Kommunfullmäktige.

Plan finns för byggnation av bostad med särskild service samt särskilt boende för att möta behov. Det finns beskrivet i lokalförsörjningsplanen som årligen uppdateras i samband med budgetprocessen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Rapportering av ej verkställda beslut 2024, daterad 2024-05-31
Bilaga Rapportering av ej verkställda beslut kvartal 1, 2024

Beslut

Statistikrapport "*Ej verkställda beslut för kvartal 1, 2024*", antecknas till protokollet.

SOCIALA MYNDIGHETSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN

Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-04

18 (19)

**UTSKOTTET FÖR TRYGGHET OCH
STÖD**

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-04

19 (19)

§ 82/2024

Rapportering av ej verkställda beslut 2024 (Dnr KS2024/1284)

Sammanfattning

Enligt socialtjänstlagen, SoL, och lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, ska Sociala myndighetsnämnden varje kvartal redovisa till Inspektionen för vård och omsorg (IVO) de gynnande beslut om insats eller bistånd som inte har kunnat verkställas inom tre månader från dagen för beslutet. Rapporteringen omfattar även avbrott i verkställighet om avbrottet är längre än tre månader.

För kvartal 1, 2024, inrapporterades 76 individrapporter till IVO varav 20 beslut är verkställda under perioden, 12 beslut som avslutats utan verkställan och 44 beslut som kvarvarande ej verkställda.

I de 76 individrapporterna hade de enskilda i 41 beslut tackat nej till erbjudet bistånd/insats, i 29 beslut saknades det plats eller tillgång till insats och i 6 beslut var det annat skäl. I 48 av individrapporterna ligger det huvudsakliga skälet till dröjsmålet med verkställighet hos den enskilde och i 28 av individrapporterna hos kommunen. 41 av besluten avser kvinnor och 35 av besluten män. 31 beslut är äldre än ett år.

Av de vid 30 mars återstående ej verkställda besluten ligger det huvudsakliga skälet till dröjsmålet hos den enskilde i 32 fall och i 12 beslut hos kommunen.

En statistikrapport har sammanställts till Kommunrevisionen över de individrapporter som anmälts till IVO. Samma rapport redovisas till Kommunfullmäktige.

Plan finns för byggnation av bostad med särskild service samt särskilt boende för att möta behov. Det finns beskrivet i lokalförsörjningsplanen som årligen uppdateras i samband med budgetprocessen.

På sammanträdet

Susanne Ek, enhetschef Biståndsenheten, föredrar ärendet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Rapportering av ej verkställda beslut 2024

Bilaga Rapportering av ej verkställda beslut kvartal 1, 2024

Bilaga Protokollsutdrag - Rapportering av ej verkställda beslut 2024 - Sociala myndighetsnämnden

Förslag till beslut i Kommunfullmäktige

Statistikrapport "*Ej verkställda beslut för kvartal 1, 2024*", antecknas till protokollet.

UTSKOTTET FÖR TRYGGHET OCH
STÖD

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-18

16 (48)

§ 225/2024

Rapportering av ej verkställda beslut 2024 (Dnr KS2024/1284)

Sammanfattning

Enligt socialtjänstlagen, SoL, och lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, ska Sociala myndighetsnämnden varje kvartal redovisa till Inspektionen för vård och omsorg

(IVO) de gynnande beslut om insats eller bistånd som inte har kunnat verkställas inom tre månader från dagen för beslutet. Rapporteringen omfattar även avbrott i verkställighet om avbrottet är längre än tre månader.

För kvartal 1, 2024, inrapporterades 76 individrapporter till IVO varav 20 beslut är verkställda under perioden, 12 beslut som avslutats utan verkställan och 44 beslut som kvarvarande ej verkställda.

I de 76 individrapporterna hade de enskilda i 41 beslut tackat nej till erbjudet bistånd/insats,

i 29 beslut saknades det plats eller tillgång till insats och i 6 beslut var det annat skäl.

I 48 av individrapporterna ligger det huvudsakliga skälet till dröjsmålet med verkställighet hos den enskilde och i 28 av individrapporterna hos kommunen. 41 av besluten avser kvinnor och 35 av besluten män. 31 beslut är äldre än ett år.

Av de vid 30 mars återstående ej verkställda besluten ligger det huvudsakliga skälet till dröjsmålet hos den enskilde i 32 fall och i 12 beslut hos kommunen.

En statistikrapport har sammanställts till Kommunrevisionen över de individrapporter som anmälts till IVO. Samma rapport redovisas till Kommunfullmäktige.

Plan finns för byggnation av bostad med särskild service samt särskilt boende för att möta behov. Det finns beskrivet i lokalförsörjningsplanen som årligen uppdateras i samband med budgetprocessen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Rapportering av ej verkställda beslut 2024

Bilaga Rapportering av ej verkställda beslut kvartal 1, 2024

Bilaga Protokollsutdrag - Rapportering av ej verkställda beslut 2024 - Sociala myndighetsnämnden

Bilaga Protokollsutdrag - Rapportering av ej verkställda beslut 2024 - Utskottet för Trygghet och stöd

Förslag till kommunfullmäktige

Statistikrapport "Ej verkställda beslut för kvartal 1, 2024", antecknas till protokollet.

KOMMUNSTYRELSEN**KUNGÄLV
KOMMUN**

Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-18

16 (48)

§ 225/2024

Rapportering av ej verkställda beslut 2024 (Dnr KS2024/1284)

Sammanfattning

Enligt socialtjänstlagen, SoL, och lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, ska Sociala myndighetsnämnden varje kvartal redovisa till Inspektionen för vård och omsorg

(IVO) de gynnande beslut om insats eller bistånd som inte har kunnat verkställas inom tre månader från dagen för beslutet. Rapporteringen omfattar även avbrott i verkställighet om avbrottet är längre än tre månader.

För kvartal 1, 2024, inrapporterades 76 individrapporter till IVO varav 20 beslut är verkställda under perioden, 12 beslut som avslutats utan verkställan och 44 beslut som kvarvarande ej verkställda.

I de 76 individrapporterna hade de enskilda i 41 beslut tackat nej till erbjudet bistånd/insats,

i 29 beslut saknades det plats eller tillgång till insats och i 6 beslut var det annat skäl.

I 48 av individrapporterna ligger det huvudsakliga skälet till dröjsmålet med verkställighet hos den enskilde och i 28 av individrapporterna hos kommunen. 41 av besluten avser kvinnor och 35 av besluten män. 31 beslut är äldre än ett år.

Av de vid 30 mars återstående ej verkställda besluten ligger det huvudsakliga skälet till dröjsmålet hos den enskilde i 32 fall och i 12 beslut hos kommunen.

En statistikrapport har sammanställts till Kommunrevisionen över de individrapporter som anmälts till IVO. Samma rapport redovisas till Kommunfullmäktige.

Plan finns för byggnation av bostad med särskild service samt särskilt boende för att möta behov. Det finns beskrivet i lokalförsörjningsplanen som årligen uppdateras i samband med budgetprocessen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Rapportering av ej verkställda beslut 2024

Bilaga Rapportering av ej verkställda beslut kvartal 1, 2024

Bilaga Protokollsutdrag - Rapportering av ej verkställda beslut 2024 - Sociala myndighetsnämnden

Bilaga Protokollsutdrag - Rapportering av ej verkställda beslut 2024 - Utskottet för Trygghet och stöd

Förslag till kommunfullmäktige

Statistikrapport "Ej verkställda beslut för kvartal 1, 2024", antecknas till protokollet.

KOMMUNSTYRELSEN**KUNGÄLV
KOMMUN**

Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-09-04

Sida

18 (19)

UTSKOTTET FÖR TRYGGHET OCH
STÖD

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-04

19 (19)

§ 82/2024

Rapportering av ej verkställda beslut 2024 (Dnr KS2024/1284)

Sammanfattning

Enligt socialtjänstlagen, SoL, och lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, ska Sociala myndighetsnämnden varje kvartal redovisa till Inspektionen för vård och omsorg (IVO) de gynnande beslut om insats eller bistånd som inte har kunnat verkställas inom tre månader från dagen för beslutet. Rapporteringen omfattar även avbrott i verkställighet om avbrottet är längre än tre månader.

För kvartal 1, 2024, inrapporterades 76 individrapporter till IVO varav 20 beslut är verkställda under perioden, 12 beslut som avslutats utan verkställan och 44 beslut som kvarvarande ej verkställda.

I de 76 individrapporterna hade de enskilda i 41 beslut tackat nej till erbjudet bistånd/insats, i 29 beslut saknades det plats eller tillgång till insats och i 6 beslut var det annat skäl. I 48 av individrapporterna ligger det huvudsakliga skälet till dröjsmålet med verkställighet hos den enskilde och i 28 av individrapporterna hos kommunen. 41 av besluten avser kvinnor och 35 av besluten män. 31 beslut är äldre än ett år.

Av de vid 30 mars återstående ej verkställda besluten ligger det huvudsakliga skälet till dröjsmålet hos den enskilde i 32 fall och i 12 beslut hos kommunen.

En statistikrapport har sammanställts till Kommunrevisionen över de individrapporter som anmälts till IVO. Samma rapport redovisas till Kommunfullmäktige.

Plan finns för byggnation av bostad med särskild service samt särskilt boende för att möta behov. Det finns beskrivet i lokalförsörjningsplanen som årligen uppdateras i samband med budgetprocessen.

På sammanträdet

Susanne Ek, enhetschef Biståndsenheten, föredrar ärendet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Rapportering av ej verkställda beslut 2024

Bilaga Rapportering av ej verkställda beslut kvartal 1, 2024

Bilaga Protokollsutdrag - Rapportering av ej verkställda beslut 2024 - Sociala myndighetsnämnden

Förslag till beslut i Kommunfullmäktige

Statistikrapport "*Ej verkställda beslut för kvartal 1, 2024*", antecknas till protokollet.

UTSKOTTET FÖR TRYGGHET OCH
STÖD

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-06-19
32 (36)

§ 386/2024

Rapportering av ej verkställda beslut 2024 (Dnr SMN2024/0457)

Sammanfattning

Enligt socialtjänstlagen, SoL, och lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, ska Sociala myndighetsnämnden varje kvartal redovisa till Inspektionen för vård och omsorg (IVO) de gynnande beslut om insats eller bistånd som inte har kunnat verkställas inom tre månader från dagen för beslutet. Rapporteringen omfattar även avbrott i verkställighet om avbrottet är längre än tre månader.

För kvartal 1, 2024, inrapporterades 76 individrapporter till IVO varav 20 beslut är verkställda under perioden, 12 beslut som avslutats utan verkställan och 44 beslut som kvarvarande ej verkställda.

I de 76 individrapporterna hade de enskilda i 41 beslut tackat nej till erbjudet bistånd/insats, i 29 beslut saknades det plats eller tillgång till insats och i 6 beslut var det annat skäl. I 48 av individrapporterna ligger det huvudsakliga skälet till dröjsmålet med verkställighet hos den enskilde och i 28 av individrapporterna hos kommunen. 41 av besluten avser kvinnor och 35 av besluten män. 31 beslut är äldre än ett år.

Av de vid 30 mars återstående ej verkställda besluten ligger det huvudsakliga skälet till dröjsmålet hos den enskilde i 32 fall och i 12 beslut hos kommunen.

En statistikrapport har sammanställts till Kommunrevisionen över de individrapporter som anmälts till IVO. Samma rapport redovisas till Kommunfullmäktige.

Plan finns för byggnation av bostad med särskild service samt särskilt boende för att möta behov. Det finns beskrivet i lokalförsörjningsplanen som årligen uppdateras i samband med budgetprocessen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Rapportering av ej verkställda beslut 2024, daterad 2024-05-31
Bilaga Rapportering av ej verkställda beslut kvartal 1, 2024

Beslut

Statistikrapport *"Ej verkställda beslut för kvartal 1, 2024"*, antecknas till protokollet.

SOCIALA MYNDIGHETSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (3)

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Oskar Engdahl

2024-08-14

Sammanträdestider 2025 (Dnr KS2024/1851-1)

Sammanfattning

Sammanträdestiderna för den politiska organisationen fastställs årligen av respektive instans. Planeringen av sammanträdesdagarna utgår från förvaltningens årshjul och ärendeflödet mot kommunstyrelse och kommunfullmäktige. Hänsyn tas till den ekonomiska boksluts- och budgetprocessen. Kanslienheten har med utgångspunkt i det beredningsförfarande som behövs för ett effektivt beslutsfattande utarbetat ett förslag till sammanträdestider 2025 för kommunstyrelsen med utskott och kommunfullmäktige med beredningar.

Kommunfullmäktige med beredningar och kommunstyrelsen med utskott rekommenderas att anta förslaget till sammanträdestider.

Juridisk bedömning

Tidpunkter för budgetprocessen och redovisning finns angivna i kommunallagen.

Årsredovisningen skall överlämnas till revisorerna och fullmäktige senast den 15 april året efter det år som redovisningen avser. Årsredovisningen skall sedan godkännas av fullmäktige efter det att fullmäktige tagit ställning till frågan om ansvarsfrihet vilket skall ske före utgången av juni månad. När det gäller budgeten anges att kommunstyrelsen skall utarbeta förslag till budget före oktober månads utgång. Budgeten skall därefter fastställas av fullmäktige före november månads utgång.

Förvaltningens bedömning

Planeringen av sammanträdesdagarna utgår från förvaltningens årshjul där ärendeflödet mot kommunstyrelse och kommunfullmäktige samt ekonomiska boksluts- och budgetprocessen finns med.

Nämnderna och kommunrevisionen fastställer sina egna sammanträdestider men ingår i den övergripande planeringen kommunkansliet genomför.

Nämndordförande planerar och bedömer tidsåtgång för aktuell nämnd. Nämndorganisationen anpassar därefter sammanträdena så att ärendena på ett effektivt sätt skall kunna nå kommunfullmäktige. För att optimera hanteringen av kommunens övergripande planeringsprocesser är det viktigt att dessa synkroniseras med förvaltningsledningens och politikens inlämnings- och sammanträdestider.

Kommunkansliet föreslår att föreslagna sammanträdestider godkänns.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

hur ofta de politiska instanserna sammanträder har ingen direkt koppling till kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Ärendet har viss koppling till mål 16 om fredliga och inkluderande samhällen där delmålen nedan särskilt kan nämnas.

16.6 Bygga upp effektiva och transparenta institutioner med ansvarsutkrävande på alla nivåer.

16.7 Säkerställa ett lyhört, inkluderande, deltagandebaserat och representativt beslutsfattande på alla nivåer.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Förutom kommunallagagen, styr kommunfullmäktiges arbetsordning och nämndernas reglementen över instansernas sammanträdestider. De skiljer sig inte från kommunallagen som anger att nämnden sammanträder på dag och tid som nämnden bestämmer.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Fullmäktiges sammanträden är offentliga. För nämnder och beredningars anges att sammanträden ska hållas inom stängda dörrar. Nämnd och beredning får dock besluta att dess sammanträden ska vara offentliga, om fullmäktige har medgett det. I Kungälv kommun har något sådant beslut inte fattats.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Fastställande av sammanträdestiderna möjliggör för medarbetarna att lägga upp sitt arbete då det finns tydliga datum där de politiska instanserna har möjlighet att fatta beslut. Åtgärden bedöms inte ha någon påverkan på arbetsmiljön eller någon förändring i personella resurser.

Ekonomisk bedömning

Arvoden utgår enligt arvodesreglementet och finansieras inom ramen för den politiska detaljbudgeten.

Förslag till kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen sammanträder på onsdagar klockan 09:00 (om inget annat anges) den: 22/1, 19/2, 19/3, 9/4, 14/5, 4/6, 20/8, 17/9, 15/10, 19/11 och 10/12
2. Kommunstyrelsens informationssammanträden sker på onsdagar klockan 09:00 (om inget annat anges) den: 12/3 och 5/11
3. Utskottet för bildning och lärande (UBL) sammanträder på tisdagar (om inget annat anges) den: 4/2, 4/3, 1/4, 29/4, 20/5, 2/9, 7/10, 11/11 och 2/12
4. Utskottet för trygghet och stöd (UTS) sammanträder på onsdagar (om inget annat anges) den: 5/2, 5/3, 2/4, 30/4, 21/5, 3/9, 8/10, 12/11 och 3/12
5. Utskottet för samhälle och utveckling (USU) sammanträder på onsdagar (om inget annat anges) den: 5/2, 5/3, 2/4, 30/4, 21/5, 3/9, 8/10, 12/11 och 3/12

Förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige sammanträder på torsdagar klockan 17:00 (om inget annat anges) i sessionssalen Stadshuset, den: 6/2, 6/3, 3/4, 8/5 12/6, 11/9, 9/10, 6/11 och 4/12.

2. Beredningen för trygghet och stöd (BTS) sammanträder på onsdagar (om inget annat anges) den: 29/1, 26/2, 26/3, 23/4, 28/5, 27/8, 24/9, 22/10 och 26/11
3. Beredningen för samhälle och fritid (BSF) sammanträder på onsdagar (om inget annat anges) den: 29/1, 26/2, 26/3, 23/4, 28/5, 27/8, 24/9, 22/10 och 26/11
4. Beredningen för lärande och kultur (BLK) sammanträder på onsdagar (om inget annat anges) den: 29/1, 26/2, 26/3, 23/4, 28/5, 27/8, 24/9, 22/10 och 26/11
5. Ekonomiberedningen (EB) sammanträder på tisdagar (om inget annat anges) den: 28/1, 11/3, 25/3, 22/4, 27/5, 26/8, 23/9, 21/10 och 25/11
6. Demokratiberedningen (DB) sammanträder på torsdagar (om inget annat anges) den: 30/1, 27/2, 27/3, 24/4, 22/5, 28/8, 25/9, 23/10 och 27/11

Haleh Lindqvist
kommundirektör

Madeleine Nilsson
administrativ chef

Expedieras till: Kommunkansliet

För kännedom till: Kundcenter, Internservice och förvaltningsledningen

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-18

26 (48)

§ 232/2024

Sammanträdestider 2025 (Dnr KS2024/1851)

Sammanfattning

Sammanträdestiderna för den politiska organisationen fastställs årligen av respektive instans. Planeringen av sammanträdesdagarna utgår från förvaltningens årshjul och ärendeflödet mot kommunstyrelse och kommunfullmäktige. Hänsyn tas till den ekonomiska boksluts- och budgetprocessen. Kanslienheten har med utgångspunkt i det beredningsförfarande som behövs för ett effektivt beslutsfattande utarbetat ett förslag till sammanträdestider 2025 för kommunstyrelsen med utskott och kommunfullmäktige med beredningar.

Kommunfullmäktige med beredningar och kommunstyrelsen med utskott rekommenderas att anta förslaget till sammanträdestider.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Sammanträdestider 2025

Beslut

1. Kommunstyrelsen sammanträder på onsdagar klockan 09:00 (om inget annat anges) den: 22/1, 19/2, 19/3, 9/4, 14/5, 4/6, 20/8, 17/9, 15/10, 19/11 och 10/12
2. Kommunstyrelsens informationssammanträden sker på onsdagar klockan 09:00 (om inget annat anges) den: 12/3 och 5/11
3. Utskottet för bildning och lärande (UBL) sammanträder på tisdagar (om inget annat anges) den: 4/2, 4/3, 1/4, 29/4, 20/5, 2/9, 7/10, 11/11 och 2/12
4. Utskottet för trygghet och stöd (UTS) sammanträder på onsdagar (om inget annat anges) den: 5/2, 5/3, 2/4, 30/4, 21/5, 3/9, 8/10, 12/11 och 3/12
5. Utskottet för samhälle och utveckling (USU) sammanträder på onsdagar (om inget annat anges) den: 5/2, 5/3, 2/4, 30/4, 21/5, 3/9, 8/10, 12/11 och 3/12

Förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige sammanträder på torsdagar klockan 17:00 (om inget annat anges) i sessionssalen Stadshuset, den: 6/2, 6/3, 3/4, 8/5 12/6, 11/9, 9/10, 6/11 och 4/12.
2. Beredningen för trygghet och stöd (BTS) sammanträder på onsdagar (om inget annat anges) den: 29/1, 26/2, 26/3, 23/4, 28/5, 27/8, 24/9, 22/10 och 26/11
3. Beredningen för samhälle och fritid (BSF) sammanträder på onsdagar (om inget annat anges) den: 29/1, 26/2, 26/3, 23/4, 28/5, 27/8, 24/9, 22/10 och 26/11

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLVS
KOMMUN

Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-09-18

Sida

27 (48)

4. Beredningen för lärande och kultur (BLK) sammanträder på onsdagar (om inget annat anges) den: 29/1, 26/2, 26/3, 23/4, 28/5, 27/8, 24/9, 22/10 och 26/11
5. Ekonomiberedningen (EB) sammanträder på tisdagar (om inget annat anges) den: 28/1, 11/3, 25/3, 22/4, 27/5, 26/8, 23/9, 21/10 och 25/11
6. Demokratiberedningen (DB) sammanträder på torsdagar (om inget annat anges) den: 30/1, 27/2, 27/3, 24/4, 22/5, 28/8, 25/9, 23/10 och 27/11

Expedieras till:

Kommunkansliet

För kännedom till:

Kundcenter, Internservice och förvaltningsledningen

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-18

26 (48)

§ 232/2024

Sammanträdestider 2025 (Dnr KS2024/1851)

Sammanfattning

Sammanträdestiderna för den politiska organisationen fastställs årligen av respektive instans. Planeringen av sammanträdesdagarna utgår från förvaltningens årshjul och ärendeflödet mot kommunstyrelse och kommunfullmäktige. Hänsyn tas till den ekonomiska boksluts- och budgetprocessen. Kanslienheten har med utgångspunkt i det beredningsförfarande som behövs för ett effektivt beslutsfattande utarbetat ett förslag till sammanträdestider 2025 för kommunstyrelsen med utskott och kommunfullmäktige med beredningar.

Kommunfullmäktige med beredningar och kommunstyrelsen med utskott rekommenderas att anta förslaget till sammanträdestider.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Sammanträdestider 2025

Beslut

1. Kommunstyrelsen sammanträder på onsdagar klockan 09:00 (om inget annat anges) den: 22/1, 19/2, 19/3, 9/4, 14/5, 4/6, 20/8, 17/9, 15/10, 19/11 och 10/12
2. Kommunstyrelsens informationssammanträden sker på onsdagar klockan 09:00 (om inget annat anges) den: 12/3 och 5/11
3. Utskottet för bildning och lärande (UBL) sammanträder på tisdagar (om inget annat anges) den: 4/2, 4/3, 1/4, 29/4, 20/5, 2/9, 7/10, 11/11 och 2/12
4. Utskottet för trygghet och stöd (UTS) sammanträder på onsdagar (om inget annat anges) den: 5/2, 5/3, 2/4, 30/4, 21/5, 3/9, 8/10, 12/11 och 3/12
5. Utskottet för samhälle och utveckling (USU) sammanträder på onsdagar (om inget annat anges) den: 5/2, 5/3, 2/4, 30/4, 21/5, 3/9, 8/10, 12/11 och 3/12

Förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige sammanträder på torsdagar klockan 17:00 (om inget annat anges) i sessionssalen Stadshuset, den: 6/2, 6/3, 3/4, 8/5 12/6, 11/9, 9/10, 6/11 och 4/12.
2. Beredningen för trygghet och stöd (BTS) sammanträder på onsdagar (om inget annat anges) den: 29/1, 26/2, 26/3, 23/4, 28/5, 27/8, 24/9, 22/10 och 26/11
3. Beredningen för samhälle och fritid (BSF) sammanträder på onsdagar (om inget annat anges) den: 29/1, 26/2, 26/3, 23/4, 28/5, 27/8, 24/9, 22/10 och 26/11

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLV
KOMMUN

Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-09-18

Sida

27 (48)

4. Beredningen för lärande och kultur (BLK) sammanträder på onsdagar (om inget annat anges) den: 29/1, 26/2, 26/3, 23/4, 28/5, 27/8, 24/9, 22/10 och 26/11
5. Ekonomiberedningen (EB) sammanträder på tisdagar (om inget annat anges) den: 28/1, 11/3, 25/3, 22/4, 27/5, 26/8, 23/9, 21/10 och 25/11
6. Demokratiberedningen (DB) sammanträder på torsdagar (om inget annat anges) den: 30/1, 27/2, 27/3, 24/4, 22/5, 28/8, 25/9, 23/10 och 27/11

Expedieras till:

Kommunkansliet

För kännedom till:

Kundcenter, Internservice och förvaltningsledningen

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (3)

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Oskar Engdahl

2024-09-17

Revidering av taxa för sotning och brandskyddskontroll inom Kungälv kommun (Dnr KS2024/1958-2)

Sammanfattning

Bohus Räddningstjänstförbund (BORF) som ansvarar för kommunens sotningsverksamhet som en av bastjänsterna har inkommit med ett underlag för att revidera taxan för sotning och brandskyddskontrollen inom kommunen.

Efter upphandling av lagstadgad sotning och brandskyddskontroll för anläggningar som omfattas av kravet enligt Lag om skydd mot olyckor (SFS 2003:778), har BORF tecknat avtal med Kungälv Sotarna AB som sotningsentreprenör inom Kungälv kommun för tidsperioden 2024-08-01 - 2028-07-31.

Avtalet innehåller direktiv för hur taxan för sotning och brandskyddskontroll ska regleras. Prisjustering av taxan sker årligen enligt det index som årligen fastställs av Sveriges kommuner och regioner (SKR). Avtalet innebär en justering av tidigare antagen sotningstaxa till följd av nytt timpris efter avslutad upphandling.

Nuvarande timpriser i taxan för sotning, 545 kr och brandskyddskontroll, 857 kr, har omarbetats och justerats enligt de nya timpriserna som angetts i anbudet, 463 kr för sotning respektive 612 kr för brandskyddskontroll. Utifrån nuvarande timpriser har kostnaderna för 1. Småhusrengöring (sotning), 2. småhus Brandskyddskontroll och 3. Småhus rengöring (sotning) och brandskyddskontroll beräknats fram.

Förvaltningens förslag till beslut:

1. Förslag på ny taxa för sotning och brandskyddskontroll fastställs och gäller från och med 2024-10-04.
2. Bohus Räddningstjänstförbund bemyndigas att årligen justera sotningstaxan utifrån det av Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) fastställda sotningsindex.
3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Juridisk bedömning

Ärendet har koppling till Lag om skydd mot olyckor (SFS 2023:778) och är förenligt med gällande lagstiftning. enligt 4 § i lagen anges att *"En kommun skall i brandförebyggande syfte ansvara för att rengöring (sotning) sker av fasta förbränningsanordningar, som inte är inrättade för eldning uteslutande med gas, och därtill hörande rökkanaler. Detsamma skall gälla imkanaler i restauranger, storkök och därmed jämförbara utrymmen."*

...

Samt " Kommunen skall i brandförebyggande syfte även ansvara för att det som skall rengöras enligt första stycket samt skorstenar, tak och anslutande byggnadsdelar kontrolleras från brandskyddssynpunkt (brandskyddskontroll). Detsamma skall gälla fasta förbränningsanordningar inrättade för eldning uteslutande med gas och därtill hörande avgaskanaler."

Förvaltningens bedömning

Bohus Räddningstjänstförbund (BORF) som ansvarar för kommunens sotningsverksamhet som en av bastjänsterna har inkommit med ett underlag för att revidera taxan för sotning och brandskyddskontrollen inom kommunen. BORF vill att taxan ska ändras i och med att de tecknat ett nytt avtal med Kungälv Sotarna AB för tidsperioden 2024-08-01 – 2028-07-31 vilket innebär lägre kostnader för både sotning och brandskydd jämfört med tidigare pris.

Kostnaden för sotning minskas med 82 kr per timme till, 463 kr jämfört med 545 kr.
Kostnaden för brandskyddskontroll minskas med 245 kr per timme till, 612 kr jämfört med 857 kr.
Utifrån nuvarande timpriser har kostnaderna för 1. Småhusrengöring (sotning), 2. småhus Brandskyddskontroll och 3. Småhus rengöring (sotning) och brandskyddskontroll beräknats fram.

Förvaltningen har inget att erinra mot förslaget då tjänsten är upphandlad och i enlighet med kraven som finns enligt Lag om skydd mot olyckor (SFS 2003:778).

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Beslutet har ingen koppling till kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Ärendet har koppling till mål 11 i Agenda 2030, Hållbara städer och samhällen, delmål 11.1 att det ska finnas säkra bostäder till överkomlig kostnad, då sotning och brandkontroll är en förutsättning för säkra bostäder.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Beslutet har koppling till Förbundsordningen för Bohus Räddningstjänstförbund (BORF) då det är som BORF ansvarar för Sotning och brandskyddskontroller i Kungälv kommun.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Förslaget på de nya timtaxorna för sotning och brandskyddskontroll innebär en minskad kostnad för tjänsten för medborgarna och övriga beställare.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Beslutet har ingen påverkan ur ett medarbetarperspektiv.

Ekonomisk bedömning

Med de justerade taxorna medföljer en billigare kostnad för de som använder sig av tjänsten. I övrigt påverkas inte kommunens verksamheter.

Förslag till kommunfullmäktige

1. Förslag på ny taxa för sotning och brandskyddskontroll fastställs och gäller från och med 2024-10-04.

2. Bohus Räddningstjänstförbund bemyndigas att årligen justera sotningstaxan utifrån det av Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) fastställda sotningsindex.
3. Paragrafen förklaras omedelbart justerat.

Haleh Lindqvist
kommundirektör

Madeleine Nilsson
administrativ chef

Expedieras till:

Bohus
Räddningstjänstförbund

För kännedom till:



Datum: 2024-09-13

Dnr: 2024-000267

Tjänsteskrivelse

Ny taxa för sotning och brandskyddskontroll inom Kungälv kommun

Sammanfattning

I förbundsordningen antagen för Bohus Räddningstjänstförbund är det angivet att räddningstjänsten ansvarar för sotningsverksamheten i respektive medlemskommun, Kungälv och Ale, som en av bastjänsterna.

Bohus Räddningstjänstförbund har efter upphandling av lagstadgad sotning och brandskyddskontroll för anläggningar som omfattas av kravet enligt Lag om skydd mot olyckor (SFS 2003:778), tecknat avtal med Kungälv Sotarna AB som sotningsentreprenör inom Kungälv kommun för tidsperioden 2024-08-01 - 2028-07-31.

Avtalet innehåller direktiv för hur taxan för sotning och brandskyddskontroll ska regleras. Prisjustering av taxan sker årligen enligt det sotningsindex som årligen fastställs av Sveriges Kommuner och Regioner (SKR). Avtalet innebär en justering av tidigare antagen sotningstaxa till följd av nytt timpris efter avslutad upphandling.

Nuvarande timpriser i taxan för sotning, 545 kr och brandskyddskontroll, 857 kr, har omarbetats och justerats enligt de nya timpriserna som angetts i anbudet, 463 kr för sotning respektive 612 kr för brandskyddskontroll.

Beslutsunderlag

- Avtal om rengöring och brandskyddskontroll i Kungälv kommun.
- Gällande taxa för sotning och brandskyddskontroll för Kungälv kommun.

Förslag till beslut

Förbundsledningen föreslår kommunfullmäktige

att fastställa ny taxa för sotning och brandskyddskontroll att gälla från och med det datum som kommunfullmäktige har fattat beslut i detta ärende.

att bemyndiga Bohus Räddningstjänstförbund att årligen justera sotningstaxan utifrån det sotningsindex som årligen fastställs av Sveriges Kommuner och Regioner (SKR).

Bohus Räddningstjänstförbund


Erik Liljeberg (Sep 16, 2024 16:25 GMT+2)

Erik Liljeberg
Ordf. förbundsledningen


Christian Weberberger (Sep 16, 2024 16:19 GMT+2)

Christian Weberberger
Tf Räddningsschef/Bitr. Förbundschef


Ida Haglund Friberg (Sep 16, 2024 16:20 GMT+2)

Ida Haglund Friberg
Förebyggandeschef

Tjänsteskrivelse sotningstaxa 2024 Kungälv kommun

Final Audit Report

2024-09-16

Created:	2024-09-16
By:	Maria Berger (maria.berger@borf.se)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAYPZftqBLiIT0ktlB9tGcWgMD-0GiV9j

"Tjänsteskrivelse sotningstaxa 2024 Kungälv kommun" History

-  Document created by Maria Berger (maria.berger@borf.se)
2024-09-16 - 2:18:19 PM GMT
-  Document emailed to Erik Liljeberg (erik.liljeberg@ale.se) for signature
2024-09-16 - 2:18:23 PM GMT
-  Document emailed to Christian Weberberger (christian.weberberger@borf.se) for signature
2024-09-16 - 2:18:23 PM GMT
-  Document emailed to Ida Haglund Friberg (ida.haglund@borf.se) for signature
2024-09-16 - 2:18:23 PM GMT
-  Email viewed by Christian Weberberger (christian.weberberger@borf.se)
2024-09-16 - 2:19:15 PM GMT
-  Document e-signed by Christian Weberberger (christian.weberberger@borf.se)
Signature Date: 2024-09-16 - 2:19:29 PM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Ida Haglund Friberg (ida.haglund@borf.se)
2024-09-16 - 2:19:59 PM GMT
-  Document e-signed by Ida Haglund Friberg (ida.haglund@borf.se)
Signature Date: 2024-09-16 - 2:20:18 PM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Erik Liljeberg (erik.liljeberg@ale.se)
2024-09-16 - 2:25:03 PM GMT
-  Document e-signed by Erik Liljeberg (erik.liljeberg@ale.se)
Signature Date: 2024-09-16 - 2:25:51 PM GMT - Time Source: server



Adobe Acrobat Sign

✔ Agreement completed.

2024-09-16 - 2:25:51 PM GMT



Taxa rengöring (sotning) och brandskyddskontroll fr.o.m. 2024-05-01

Tillämpningsområde: Ale och Kungälv kommun

För utförande av föreskriven rengöring (sotning) och brandskyddskontroll enligt 3 kap 4 § lag om skydd mot olyckor (2003:778) utgår debitering enligt denna taxa. Priserna är angivna utan mervärdesskatt, moms 25 %.

	1. Småhus rengöring (sotning)	Kronor exkl. moms
1.1	Objektsavgift första objekt	418
1.2	Objektsavgift varje tillkommande objekt	163

	2. Småhus Brandskyddskontroll	Kronor exkl. moms
2.1	Objektsavgift första objekt	841
2.2	Objektsavgift varje tillkommande objekt	212

	3. Småhus rengöring (sotning) och Brandskyddskontroll	Kronor exkl. moms
3.1	Objektsavgift första objekt	1048
3.2	Objektsavgift varje tillkommande objekt	374

	4. Övriga byggnader	Kronor exkl. moms
4.1	Sotning per timme och person	545
4.2	Brandskyddskontroll per timme och person	857
4.3	Samtidig sotning och brandskyddskontroll per timme och person	Se punkt 4.1/4.2

Minsta debitering är 1 timme, sedan påbörjad kvart.

Timavgiften inkluderar restid till och från objektet

BOHUS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND

ADRESS Enbärsvägen 2 · 442 35 Kungälv
TELEFON 0303-33 47 00
FAX 0303-190 35
E-POST radddning@borf.se



5. Särskilda bestämmelser

- 5.1 Om aviserad sotningstjänst i småhus inte kan utföras och avbokning inte har skett senast två helgfria dagar innan inställdesdatum, debiteras som om sotningstjänst på första objekt har utförts.
- 5.2 Om aviserad sotningstjänst i övriga byggnader inte kan utföras och avbokning inte har skett senast två helgfria dagar innan inställdesdatum, debiteras utebliven intäkt för avsatt tid.
- 5.3 För arbete som utförs utom ordinarie arbetstid orsakat av att arbetet inte är tillgängligt under ordinarie arbetstid, uttas dubbel ersättning enligt 1, 2, 3 och 4. (Ordinarie arbetstid gäller 8 timmar upplagd någon gång mellan 06-17).
- 5.4 Om sotningstjänst inte kan utföras vid tidpunkt då sotaren aviserar området uttas ett tillägg för transporttid för en halvtimme enligt timtaxa för typ av sotningstjänst enligt 4.
- 5.5 För utförande av brandskyddskontroll enligt nedan, debiteras timtaxa enligt 4.
 - Efterkontroll
 - Idrifttagande av eldstad som varit avställd en längre tid.
- 5.6 Materialkostnad och debitering för icke konventionell utrustning (som exempelvis sotning med Dirclean-metoden) tillkommer. Denna kostnad specificeras i fakturan.
- 5.7 För fritidshus tillkommer en administrativ kostnad på 82 kr
- 5.8 Taxans basår är 2019. Taxan revideras årligen i enlighet med aktuellt sotningsindex, som överenskommit mellan Sveriges Skorstensfejarmästares Riksförbund och Sveriges kommuner och Landsting. Bohus räddningstjänstförbund justerar taxan från och med 2019 i enlighet med det nationella Sotningsindex (Cirkulär 2002:83) som meddelas av Sveriges Kommuner och Landsting.



BOHUS
RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND

Taxa rengöring (sotning) och brandskyddskontroll fr.o.m. 2024-XX-XX

Tillämpningsområde: Kungälv kommun

För utförande av föreskriven rengöring (sotning) och brandskyddskontroll enligt 3 kap 4 § lag om skydd mot olyckor (2003:778) utgår debitering enligt denna taxa. Priserna är angivna utan mervärdesskatt, moms 25 %.

	1. Småhus rengöring (sotning)	Kronor exkl. moms
1.1	Objektsavgift första objekt	354
1.2	Objektsavgift varje tillkommande objekt	139

	2. Småhus Brandskyddskontroll	Kronor exkl. moms
2.1	Objektsavgift första objekt	602
2.2	Objektsavgift varje tillkommande objekt	153

	3. Småhus rengöring (sotning) och Brandskyddskontroll	Kronor exkl. moms
3.1	Objektsavgift första objekt	956
3.2	Objektsavgift varje tillkommande objekt	292

	4. Övriga byggnader	Kronor exkl. moms
4.1	Sotning per timme och person	463
4.2	Brandskyddskontroll per timme och person	612
4.3	Samtidig sotning och brandskyddskontroll per timme och person	1075

Minsta debitering är 1 timme, sedan påbörjad kvart.

Timavgiften inkluderar restid till och från objektet

BOHUS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND

ADRESS Enbärsvägen 2 · 442 35 Kungälv
TELEFON 0303-33 47 00
FAX 0303-190 35
E-POST radning@bof.se



5. Särskilda bestämmelser

- 5.1 Om aviserad sotningstjänst i småhus inte kan utföras och avbokning inte har skett senast två helgfria dagar innan inställdesdatum, debiteras som om sotningstjänst på första objekt har utförts.
- 5.2 Om aviserad sotningstjänst i övriga byggnader inte kan utföras och avbokning inte har skett senast två helgfria dagar innan inställdesdatum, debiteras utebliven intäkt för avsatt tid.
- 5.3 För arbete som utförs utom ordinarie arbetstid orsakat av att arbetet inte är tillgängligt under ordinarie arbetstid, uttas dubbel ersättning enligt 1, 2, 3 och 4. (Ordinarie arbetstid gäller 8 timmar upplagd någon gång mellan 06-17).
- 5.4 Om sotningstjänst inte kan utföras vid tidpunkt då sotaren aviserar området uttas ett tillägg för transporttid för en halvtimme enligt timtaxa för typ av sotningstjänst enligt 4.
- 5.5 För utförande av brandskyddskontroll enligt nedan, debiteras timtaxa enligt 4.
 - Efterkontroll
 - Idrifttagande av eldstad som varit avställd en längre tid.
- 5.6 Materialkostnad och debitering för icke konventionell utrustning (som exempelvis sotning med Dirclean-metoden) tillkommer. Denna kostnad specificeras i fakturan.
- 5.7 För fritidshus tillkommer en administrativ kostnad på 82 kr
- 5.8 Taxans basår är 2024. Taxan revideras årligen i enlighet med aktuellt sotningsindex, som överenskommits mellan Sveriges Skorstensfejarmästares Riksförbund och Sveriges kommuner och Landsting. Bohus Räddningstjänstförbund justerar taxan från och med 2025 i enlighet med det nationella Sotningsindex (Cirkulär 2002:83) som meddelas av Sveriges Kommuner och Regioner.

AVTAL

Sotningstjänster Dnr KS2023/2688

Beställare

**Bohus Räddningstjänstförbundet,
BORF**

Postadress:
Enbärsvägen 2, 442 42 Kungälv
Telefon:
0303-33 47 00

E-post:
raddning@borf.se
Avtalsansvarig:
Christian Weberberger

Kontaktperson verksamhet:
Fredrik Johansson

Telefon:
0303-334715

Org.nr.
222000-3004

Besöksadress:
Enbärsvägen 2, Kungälv

Hemsida:
www.borf.se
E-post:
christian.weberberger@borf.se

E-post:
fredrik.johansson3@borf.se

Leverantör

Kungälv Sotarna AB

Gatuadress:
Traktorgatan 7

E-post:
kungalvsotare@telia.com
Avtalsansvarig:
Peter Solving

Telefon:
0739-87 52 91

Org.nr.
559087-7048

Postadress:
440 42 Kungälv

Hemsida:
www.kungalvssotarna.se
E-post:
kungalvsotare@telia.com

Avtalstid

Från och med: 2024-08-01
Till och med: 2028-07-31

Avtalets planerade avtalsperiod är 48 månader. Bohus Räddningstjänstförbund har möjlighet att säga upp avtalet med en uppsägningstid av 9 månader. Avtalet löper dock minst i 24 månader. Vid den planerade avtalsperiodens utgång upphör avtalet att gälla utan föregående uppsägning.

UPPHANDLING
KOMMUNLEDNINGSSEKTOR

**KUNGÄLV
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-190 35
E-POST upphandling@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

Vid lagändring som medför att Avtalsföremålet påverkas väsentligt skall ändringen träda ikraft trettio (30) dagar efter lagändringen. Tilläggsavtal om ändring kommer att upprättas.

Definitioner

Avtal
Med Avtal avses detta dokument inklusive Avtalsbilagor.

Parter
Med Parter i denna huvudtext avses Bohus Räddningstjänstförbund, nedan kallad BORF och Leverantören.

Sotningstjänst
Med Sotningstjänst avses sotning och rengöring av rensningspliktiga objekt.

Objekt
Med Objekt avses alla rensningspliktiga objekt som omfattas av lagen (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO).

Avisering
Med Avisering avses en skriftlig avisering till fastighetsägare avseende tidpunkt för aktuell Sotningstjänst.

Omfattning

Fackmannamässigt utförande av sotning och brandskyddskontroll i Kungälv kommun.

Avtalsinnehåll och avtalshandling

Avtalet omfattar fackmannamässigt utförande av Sotningstjänster av rensningspliktiga objekt enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO) inom Kungälv Kommun.

Handlingar kompletterar varandra. Innehåller handlingarna motsägelsefulla uppgifter gäller följande rangordning:

1. Skriftliga ändringar och tillägg till detta kontrakt vilka skriftligen har godkänts av båda parter.
2. Avtal med tillhörande bilagor.
3. Förfrågningsunderlaget och ev. kompletteringar.
4. Leverantörens anbud.

Kontaktuppgifter

Respektive part ska utse en kontaktperson med ansvar för detta avtal. Om kontaktperson byts ut ska detta omgående meddelas.

Leverantörens åtagande

De tjänster som ingår i Avtalet skall uppfylla de i förfrågningsunderlag ”Sotningstjänster” ställda krav under hela Avtalets giltighetstid. Leverantören ansvarar för att avtalad kvalitet kännetecknar samtliga tjänster under avtalsperioden. Leverantörens åtagande enligt MSB:s föreskrifter och allmänna om rengöring.

Åtagandet skall utföras med omsorg, i enlighet med Avtalet, aktuella taxor och metoder samt på ett i övrigt fackmässigt sätt. Leverantören är således skyldig att ta de initiativ som kan behövas för att såväl Leverantören som dess personal skall erhålla nödvändig kunskap, metoder och förståelse för Sotningstjänsten och dess fullgörande.

Leverantören får inte från annan än BORF motta eller inhämta direktiv för åtagandets genomförande. Leverantören skall även i övrigt tillvarata och företräda BORF:s intressen och garanterar att Leverantören, till dess åtagandet slutförts eller avbrutits, inte kommer att vara beroende av eller ha ekonomiska eller andra intressen som kan påverka Leverantörens objektivitet i förhållande till utförandet av Sotningstjänsten och avtalat åtagande. Leverantören skall, om Leverantören misstänker att åtagandet kan komma att stå i konflikt med annat intresse, genast informera BORF därom och avvakta BORF:s instruktioner.

Det åligger Leverantören att informera BORF om utförandet av Sotningstjänsten kräver att viss anmälan görs eller att ett visst yttrande eller beslut inhämtas.

Leverantören skall i samverkan med eventuella underleverantörer, tillförsäkra en stabil och långsiktig relation vad gäller utförande av Sotningstjänster under hela avtalsperioden.

Leverantörens yrkesmässiga kapacitet skall hållas intakt under hela avtalsperioden.

Underleverantörer

Leverantören får endast anlita underleverantör(er) att utföra hela eller vissa del av uppdraget efter BORF:s skriftliga godkännande.

Leverantören ansvarar gentemot BORF för underleverantör(er)s arbete som för sitt eget.

Leverantören ska kontrollera att underleverantör(er) fullgör sina skyldigheter enligt lag och avtal, till exempel avseende momsregistrering, inbetalning av socialförsäkringsavgifter och skatter. BORF förbehåller sig rätten att vid behov ta del av ovan beskrivna kontroll.

Taxa

Leverantören **ska** utföra Sotningstjänster på aktuella rensningspliktiga objekt med tillämpning av den taxa och villkor som har beslutats av Kommunfullmäktige i Kungälv/Ale kommun efter rekommendationer från Direktionen för BORF.

Debitering skall ske i enlighet med fastställd taxa för angivna objekt.

Taxan omfattar samtliga kostnader förknippade med utförandet av tjänsten.

I det fall taxan ändras i väsentlig omfattning regleras detta genom att skriftligt tilläggsavtal upprättas

Justering av taxa – Index

Taxan revideras årligen i enlighet med aktuellt sotningsindex, som fastställs av SKL efter överenskommelse med Sveriges Skorstensfejarmästares Riksförbund.

Till dess att ny taxa fastställs gäller den sist beslutade taxan. Retroaktiva höjningar godkänns inte. Höjningen får heller inte gälla Sotningstjänster som startar innan nya taxan träder ikraft.

	Justering av taxan påkallas av BORF i samband med det nya sotningsindexet.
Sotningsfrister	Leverantören skall utföra Sotningstjänster i enlighet med de tidsfristerna enligt MSB: föreskrifter och allmänna råd.
Hantering av personuppgifter	BORF är ansvarig för att behandling av personuppgifter sker i enlighet med gällande lagstiftning. Leverantören skall följa gällande lagstiftning samt BORF:s instruktioner angående behandling av personuppgifter. Avtalet äger endast giltighet om Leverantören undertecknar Avtalsbilaga 6 <i>Personuppgiftsbiträdesavtal</i>.
Äganderätt	BORF är huvudman och har därmed äganderätt till objektsförteckningen (kontrollboken) som erhållits och framställs inom ramen för åtagandet. Leverantören skall varje kvartal till BORF, inlämna fullständig objektsförteckning i begärt format, innehållandes all begärd information enligt Avtalet. Leverans skall ske senast dag 15 månaden efter varje kvartal. Vid underlåtenhet, upprepade förseningar eller icke fullständig förteckning är detta förenat med viten, se punkt <i>Vite</i>. Följande information skall finnas, vara tydlig och aktuell i objektsförteckningen: - Fastighetsbeteckning - Gatu- och postadress - Namn på fastighetsägare - I förekommande fall namn på nyttjanderättshavare - Totalt antal och typ av objekt för fastigheten - Typ av objekt och respektive placering per bostad/lägenhet - Tidsfrist för respektive objekt - Tidpunkter för utförda Sotningstjänster för respektive objekt - Anmärkningar, brister och/eller noteringar för respektive objekt Leverantören skall snarast efter Avtalets upphörande oavsett upphörandeform, översända fullständig aktuell objektsförteckning till BORF för arkivering hos denna.
Vite	Leverantören förbinder sig att utföra Sotningstjänster samt i övrigt leverera avtalat åtagande. Vid underlåtenhet eller upprepade förseningar av tjänsten eller övrig förseelse i avtalat åtagande såsom inlämning av fullständig aktuell objektsförteckning, bristande/felaktig utförd eller utebliven Sotningstjänst berättigar det BORF att erhålla vite. Vite beräknas per varje tillfälle av underlåtenhet, försening, brist och/eller förseelse av avtalat åtagande och utgår med 5 000 kronor.

Leverantören skall därutöver ersätta BORF för samtliga merkostnader som orsakas av Leverantören enligt ovan.

Upprepade utkrävda viten utgör grund för hävning enligt punkt *Förtida upphörande*.

Ansvar vid fel och brister

Om Leverantören brister i att utföra åtagandet enligt dessa avtalsvillkor, taxa och dess villkor, avtalat åtagande eller tillhandahåller ett resultat som innehåller fel eller brist i förhållande till avtalat åtagande är Leverantören skyldig att, efter reklamation från fastighetsägare alternativt BORF, utan oskäligt uppehåll vidta rättelse.

Avvikelse från avtalat åtagande som är utan betydelse för resultatets avsedda användning och som inte innebär olägenhet för BORF eller fastighetsägare omfattas inte av Leverantörens ansvar för fel eller brist. Sådan avvikelse skall avhjälpas av Leverantören inom rimlig tid.

Leverantörens ansvar gäller för fel eller brist som fastighetsägare alternativt BORF anmäler inom tre (3) månader efter det att fastighetsägare alternativt BORF har märkt felet eller bristen.

BORF:s godkännande av Leverantörens förslag, åtgärder eller handlingar befriar inte Leverantören från ansvar för sådana fel och brister som uppenbart inte kunnat upptäckas av fastighetsägaren.

Force Majeure, ansvarsbegränsning

Om part förhindras att fullgöra avtalat åtagande av omständighet utanför partens kontroll som parten inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid Avtalets träffande samt under avtalsperioden och vars följder parten inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit eller av att partens underleverantör förhindras fullgöra sina åtaganden på grund av omständigheter som här angetts, skall detta utgöra befrielsegrund som medför framflyttning av tidpunkt för prestation och befrielse från vite och andra påföljder.

För att part skall ha rätt att göra gällande sådan befrielsegrund skall part omedelbart då denne får kännedom om sådan omständighet som kan utgöra befrielsegrund underrätta den andra parten härom. Om Avtalets fullgörande till väsentlig del förhindras för längre tid än tre (3) månader på grund av viss ovan angiven omständighet äger part, utan ersättningsskyldighet, skriftligen frånträda Avtalet.

Skadestånd

Part ansvarar för skada som denne vållar den andra parten om skadan orsakats av fel eller försummelse. Skadestånd är begränsat till direkt förlust, dock högst med ett belopp per skadetillfälle motsvarande det belopp som är högst av 100 basbelopp enligt 2 kap. 7§ i Socialförsäkringsbalken (2010:110). Det nu sagda gäller inte om uppsåt eller grov vårdslöshet föreligger. Begränsningen i denna punkt omfattar inte avdrag på avgift, räntor och eventuella viten.

Överlämning eller åtagande

Leverantören förbinder sig att vid överlämning av Sotningstjänsten till ny leverantör eller vid ett eventuellt återtagande av BORF, medverka till

att kompetensöverföring av avtalat åtagande sker samt att all form av dokumentation överlämnas till ny leverantör.

I de fall Leverantören inte medverkar och/eller fördröjer överlämningen alternativt återtagandet orsakad av Leverantören, skall detta anses vara en väsentlig brist i avtalat åtagande och är därför förenligt med påföljder angivna i punkterna *Vite* samt *Förtida upphörande av Avtal*.

Härutöver har BORF rätt till skadestånd enligt punkt *Skadestånd*.

Betalning och fakturainnehåll

Leverantören har rätt att få betalt för utförd Sotningstjänst. Faktura ska ställas till fastighetsägare och i undantagsfall, nyttjanderättshavare.

Fakturan skall minst innehålla:

- Namn på fastighetsägare och fullständig fakturaadress
- Leverantörens företagsnamn och adress
- Organisations-/momsregistreringsnummer
- Uppgift om F-skatt
- Bankgiro, plusgiro eller bankkonto
- Fakturadatum
- Fakturanummer som är unikt
- Momssats
- Betalningsvillkor, förfallodatum
- Fakturabelopp (nettobelopp, momsbelopp samt bruttobelopp) per objekt
- Totalt antal och typ av objekt för fastigheten
- Typ av objekt och respektive placering per bostad/lägenhet

Betalning, inklusive mervärdeskatt, skall ske inom trettio (30) dagar från fakturans ankomstdatum.

I händelse av tvist angående fakturapost äger fastighetsägare rätt att innehålla tvistigt belopp till dess Parterna har kommit överens. Vid tvist skall Leverantören i enlighet med klagomålshantering, omedelbart underrätta BORF som slutligen beslutar i ärendet.

Om Leverantörens fordran har varit berättigad skall fastighetsägare erlægga beloppet jämte dröjsmålsränta motsvarande vid var tid gällande referensränta plus åtta (8) procentenheter, enligt räntelagen.

Leverantören skall fakturera fastighetsägaren, d v s faktura kan ej skickas från underleverantör.

Leverantören är inte berättigad att debitera faktureringsavgift eller andra avgifter.

Dröjsmål med betalning och inkasso

Vid dröjsmål med betalning skall Leverantören skicka en betalningspåminnelse med 14 dagars förfallodatum. Fakturan skall innehålla information om att om betalning ej görs senast på förfallodatum kommer fakturan att skickas till inkasso.

Vid det fall fakturan inte betalas trots betalningspåminnelse har Leverantören rätt att skicka ärendet till inkasso. Leverantören skall tillse att anlita inkassoföretag som har tillstånd av datainspektionen och bedriver sin verksamhet i enlighet med inkassolagen (1974:182) samt därtill anknutna förordningar och övriga tillämpliga lagar.

Avtalsuppföljning och revision

Leverantören åtar sig att medverka i samtliga uppföljningar och kontroller avseende användningen av Avtalet, som BORF kan komma att genomföra. Det gäller såväl den tekniska som den administrativa delen i verksamheten inom ramen för avtalat åtagande.

Leverantören skall ha väl dokumenterade rutiner för avtalsadministration och Sotningstjänster som garanterar samtliga åtaganden enligt detta Avtal.

Vidare skall BORF äga rätt att genomföra revision i syfte att kontrollera att Leverantörens anbud och åtagande är i enlighet med Avtalet. Revision omfattar även Leverantörens underleverantörer i de fall sådana ingår i Avtalet. Vid revision skall BORF äga rätt att ta hjälp av en utomstående kontrollorganisation.

Leverantören skall på begäran tillhandahålla de dokument som BORF behöver för att genomföra revisionen, t.ex. aktuell gällande objektsförteckning, aviseringar, fakturor och räkenskapsmaterial, i den utsträckning som erfordras och som inte står i strid med gällande lagstiftning och börsregler som är tillämpliga för Leverantören.

BORF svarar för kostnaden för revisionen om Leverantören fullgjort sina åtaganden enligt Avtalet. I annat fall skall Leverantören stå för kostnaden.

Överlåtelse av rättigheter och skyldigheter samt avtal

Leverantören får inte överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt Avtalet till annan.

Därutöver får Leverantören inte utan BORF:s skriftliga godkännande överlåta Avtalet till annan.

En förfrågan om överlåtelse skall skyndsamt ställas till BORF. Det är BORF som bedömer och godkänner om Avtalet får överlåtas till annan Leverantör. BORF kommer att begära in handlingar från Leverantören för att kunna göra en korrekt bedömning.

Särskilda kontraktsvillkor

Särskilda kontraktsvillkor stipulerade i Avtalet skall uppfyllas inom den tid som anges under respektive punkt nedan.

Ansvarsförsäkring	Giltig ansvarsförsäkring med betryggande ansvarsbelopp med hänsyn till tjänstens art och hela omfattningen, skall finnas vid Avtalets ikraftträdande och finnas under hela avtalsperioden. Det åligger Leverantören att på egen bekostnad teckna och vidmakthålla ansvarsförsäkring. Gällande försäkringsbevis är en förutsättning för Avtalets ikraftträdande och skall uppvisas vid avtalstecknande. Under avtalsperioden skall Leverantören på begäran av BORF, uppvisa vidimerad kopia av gällande försäkringsbrev
Informations på webben	Leverantören skall tillse att hemsidan innehåller kravställd information enligt avtalat åtagande senast en (1) månad innan avtalsstart. I det fall det särskilda kontraktsvillkoret inte uppfylls senast vid ovan angivna tidpunkt är detta grund för hävning av Avtal i enlighet med punkt <i>Förtida upphörande</i>.
Bokning via webb	Leverantören skall erbjuda fastighetsägare av- och ombokningsmöjligheter genom Leverantörens hemsida, så kallad webbokning, senast ett (1) år efter att Avtalet trätt ikraft. I det fall det särskilda kontraktsvillkoret inte uppfylls senast vid ovan angivna tidpunkt är detta grund för hävning av Avtal i enlighet med punkt <i>Förtida upphörande</i>.
Reklam och marknadsföring	Leverantören äger inte rätt att använda information relaterad till förfrågningsunderlaget, BORF:s namn eller det faktum att Leverantören utför uppdrag åt BORF i reklam- och marknadsföringssammanhang utan att ha inhämtat skriftligt medgivande från BORF.
Förtida upphörande	Om inte förtida upphörande är särskilt reglerat på annat sätt i Avtalet äger BORF rätt att med omedelbar verkan säga upp Avtalet och få ersättning för skada om Leverantören; a) i väsentligt hänseende brutit mot sina åtaganden enligt Avtalet och inte vidtar rättelse inom trettio (30) dagar efter skriftlig anmodan därom, b) försätts i konkurs, inleder ackordsförhandlingar, inställer sina betalningar, ansöker om företagsrekonstruktion eller annars kan anses vara på obestånd, c) lämnat oriktiga uppgifter i anbudet eller på annat sätt i samband med upphandlingen och dessa uppgifter har varit av icke oväsentlig betydelse vid bedömningen av tilldelning av Avtal, d) inte fullgör sina åligganden avseende skatter eller sociala avgifter trots påpekan från BORF eller enligt lagakraftvunnen dom dömts för ekonomiska brott eller belagts med näringsförbud, eller

f) har skett en väsentlig ändring i Leverantörens ägarförhållanden eller avyttring av väsentlig del av Leverantörens verksamhet.

Leverantören äger rätt att med omedelbar verkan säga upp Avtalet om BORF i väsentligt hänseende brutit mot Avtalet och inte vidtar rättelse inom trettio (30) dagar efter skriftlig anmodan därom.

Utöver ovanstående äger Leverantören eller BORF inte göra gällande annan påföljd vid avtalsbrott enligt detta Avtal.

Meddelande om förtida upphörande skall skriftligen ställas till motpartens kontaktperson.

Vid förtida upphörande skall, om inget annat särskilt anges, på BORF:s begäran dittills påbörjade/pågående/avslutade tjänster, oavsett skäl för upphörandet, omedelbart redovisas för och överlämnas till BORF, varvid rättigheterna till dokumentation med mera övergår till BORF.

Leverantören har rätt till ersättning enligt aktuell taxa för redan utförda Sotningstjänster fram till tidpunkten för upphörandet.

Antidiskriminering

Leverantören ska vid utförande av tjänsterna i Sverige följa diskrimineringslagen (2008:567).

Leverantören ska inom 14 dagar efter det att BORF har begärt det redovisa vilka åtgärder Leverantören vidtagit enligt reglerna i diskrimineringslagen.

Skatter och sociala avgifter

Leverantören förbinder sig att under hela avtalstiden fullgöra sina skyldigheter avseende socialförsäkring och skatter.

Leverantören garanterar att underleverantörer uppfyller motsvarande krav.

Leverantören ska under avtalsperioden vara registrerad för F-skatt och mervärdesskatt.

BORF kommer löpande kontrollera att Leverantören fullgör sina skyldigheter avseende socialförsäkringsavgifter och skatter.

Ändringar och tillägg

Ändringar av Avtalet skall regleras genom tilläggsavtal och upprättas skriftligen samt behöriigen undertecknat av båda parter för att vara gällande.

Reklamation och preskription

Part ska reklamera den andra partens kontraktsbrott utan oskäligt uppehåll.

Bestämmelses ogiltighet

Skulle någon bestämmelse i avtalet eller del därav finnas ogiltig, skall detta inte innebära att avtalet i dess helhet är ogiltigt utan skall, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar parts utbyte av eller prestation enligt avtalet, skälig jämkning i avtalet ske.

Twist

Twist angående tolkning eller tillämpningar av avtal ska avgöras av allmän domstol med tillämpning av svensk rätt, på den ort där BORF svarar i tvistemål.

Avtalets ikraftträdande

Detta avtal träder ikraft efter avtalet undertecknats av båda parter med startdatum enligt villkor.

Detta kontrakt är upprättat i två (2) likalydande exemplar, varav parterna erhållit var sitt.

**Underskrift av
kontrakt**

Kungälv den 2024

den 2024

Bohus Räddningstjänstförbund

Christian Weberberger

Christian Weberberger (10 maj 2024 16:18 GMT+2)

Namnteckning:

Peter Solving

Peter Solving (3 maj 2024 14:50 GMT+2)

Namn-teckning:

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

Avtal Kungälv Sotarna AB

Slutgiltig revideringsrapport

2024-05-10

Skapad:	2024-05-03
Av:	Ulrika Corneliusson (ulrika.corneliusson@kungalv.se)
Status:	Signerat
Transaktions-ID:	CBJCHBCAABAAaAgEGniN8UF9nrg7dGejcn7Lf1jC8cj

"Avtal Kungälv Sotarna AB" – historik

-  Dokumentet skapades av Ulrika Corneliusson (ulrika.corneliusson@kungalv.se)
2024-05-03 - 10:58:07 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till Peter Solving (kungalvsotare@telia.com) för signering
2024-05-03 - 10:58:11 GMT
-  E-postmeddelandet har visats av Peter Solving (kungalvsotare@telia.com)
2024-05-03 - 12:45:39 GMT
-  Dokumentet har e-signerats av Peter Solving (kungalvsotare@telia.com)
Signaturdatum: 2024-05-03 - 12:50:02 GMT – Tidskälla: server
-  Dokumentet skickades med e-post till Christian Weberberger (christian.weberberger@borf.se) för signering
2024-05-03 - 12:50:04 GMT
-  E-postmeddelandet har visats av Christian Weberberger (christian.weberberger@borf.se)
2024-05-10 - 14:17:28 GMT
-  Dokumentet har e-signerats av Christian Weberberger (christian.weberberger@borf.se)
Signaturdatum: 2024-05-10 - 14:18:18 GMT – Tidskälla: server
-  Avtal har slutförts.
2024-05-10 - 14:18:18 GMT



Adobe Acrobat Sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-18

46 (48)

§ 246/2024

Revidering av taxa för sotning och brandskyddskontroll inom Kungälv kommun

Sammanfattning

Bohus Räddningstjänstförbund (BORF) som ansvarar för kommunens sotningsverksamhet som en av bastjänsterna har inkommit med ett underlag för att revidera taxan för sotning och brandskyddskontrollen inom kommunen.

Efter upphandling av lagstadgad sotning och brandskyddskontroll för anläggningar som omfattas av kravet enligt Lag om skydd mot olyckor (SFS 2003:778), har BORF tecknat avtal med Kungälv Sotarna AB som sotningsentreprenör inom Kungälv kommun för tidsperioden 2024-08-01 - 2028-07-31.

Avtalet innehåller direktiv för hur taxan för sotning och brandskyddskontroll ska regleras. Prisjustering av taxan sker årligen enligt det index som årligen fastställs av Sveriges kommuner och regioner (SKR). Avtalet innebär en justering av tidigare antagen sotningstaxa till följd av nytt timpris efter avslutad upphandling.

Nuvarande timpriser i taxan för sotning, 545 kr och brandskyddskontroll, 857 kr, har omarbetats och justerats enligt de nya timpriserna som angetts i anbudet, 463 kr för sotning respektive 612 kr för brandskyddskontroll. Utifrån nuvarande timpriser har kostnaderna för 1. Småhusrengöring (sotning), 2. småhus Brandskyddskontroll och 3. Småhus rengöring (sotning) och brandskyddskontroll beräknats fram.

Förvaltningens förslag till beslut:

1. Förslag på ny taxa för sotning och brandskyddskontroll fastställs och gäller från och med 2024-10-04.
2. Bohus Räddningstjänstförbund bemyndigas att årligen justera sotningstaxan utifrån det av Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) fastställda sotningsindex.
3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Tjänsteskrivelse Sotningstaxa – Borf

Sotningstaxa 2024, gällande

Sotningstaxa 2024, förslag

Avtal Kungälv Sotarna AB

Förslag till kommunfullmäktige

1. Förslag på ny taxa för sotning och brandskyddskontroll fastställs och gäller från och med 2024-10-04.

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-09-18
47 (48)

- 2. Bohus Räddningstjänstförbund bemyndigas att årligen justera sotningstaxan utifrån det av Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) fastställda sotningsindex.
- 3. Paragrafen förklaras omedelbart justerat.

Expedieras till

För kännedom till

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (2)

Tjänsteskrivelse

Pia Jakobsson

2024-05-30

Revidering av arvodesreglementet - sammanträdes- och förrättningsersättning (Dnr KS2024/1961-1)

Sammanfattning

Arvodesnämnden har tagit fram ett förslag om att revidera arvodesreglementet för att utöka antalet förrättningstimmar från maximalt 8 timmar per dygn till maximalt 13 timmar per dygn. Ärendet behandlades i Kommunstyrelsen 2024-03-20. Kommunstyrelsen beslutade då att återremittera ärendet till Arvodesnämnden och få ett förtydligande kring ekonomin. Ekonomichefen har nu tagit fram en mer djupgående redogörelse för de ekonomiska kostnaderna. Revideringen bedöms rymmas inom befintlig budget.

Juridisk bedömning

Kommunallagen fastställer att kommunfullmäktige ska besluta om riktlinjer för ersättning och arvode till förtroendevalda.

Förvaltningens bedömning

Förslaget på att utöka antalet förrättningstimmar i arvodesreglementet har föranletts av ett förslag från Arvodesnämnden. Ärende KS2023/2382-1 behandlades på Kommunstyrelsen 2024-03-20. I ärendet föreslogs 2 revideringar av arvodesreglementet, dels att utöka antalet förrättningstimmar och dels att revidera pensionsåldern. Kommunstyrelsen beslutade att återremittera ärendet till Arvodesnämnden, dela upp förslagen i 2 olika ärenden och få ett förtydligande kring ekonomin.

Ekonomichefen har nu tagit fram en mer djupgående redogörelse av de ekonomiska kostnaderna för att höja förrättningsersättningen från maximalt 8 timmar per dag till maximalt 13 timmar per dag.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Revidering av arvodesreglementet har koppling till det strategiska målet *Att medborgare och näringsliv ska känna ökat förtroende för kommunen*. Genom tydliga styrdokument skapas ett ökat förtroende för kommunen.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Reglementet har koppling till punkt 16.6 i agenda 2030 gällande att bygga effektiva, tillförlitliga och transparenta institutioner.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Postadress: Kungälv kommun, 442 81 Kungälv. Besöksadress: Ytterbyvägen 2, 442 30 Kungälv.
Telefon: 0303–23 80 00. E-post: kommun@kungalv.se

www.kungalv.se

Förslaget är förenligt med alla kommunens styrdokument och utgår från Arvodesreglementet diarienummer AN2019/0001.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Arvodesreglementet har ingen direkt påverkan utifrån medborgar- och brukarperspektivet.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Arvodesreglementet har ingen påverkan utifrån medarbetarperspektivet, arvodesreglementet gäller endast för politiker.

Ekonomisk bedömning

Förslaget innebär en utökning av sammanträdes- och förrättningsersättning med maximalt 5 timmar. Sammanträdes- och förrättningsarvodet per timme 2024 är 211 kr/timme exklusive sociala avgifter.

Kostnaden för att öka sammanträdes- och förrättningsarvodet med 5 timmar blir maximalt ca 1 500 kr per förtroendevald inklusive sociala avgifter som berörs av det förändrade förslaget. En bedömning av den totala kostnaden är beroende av mötesfrekvens och timmar.

Förändringen rör i praktiken väldigt få personer som kommer behöva få extra ersättning. Vanligaste tillfällena när detta kommer krävas är när det läggs in extrainsatta Kommunfullmäktige- eller Kommunstyrelsesammanträden. Då kan det uppstå krockar som innebär att några politiker kan ha tjänstgjort i en politisk instans under dagtid och sedan även behöver ha Kommunfullmäktige eller Kommunstyrelsen på kvällstid. I övrigt är schemat för de politiska instanserna planerat så att krockar inte ska uppstå. Ledamöter har generellt inte så långa dagar under ordinarie sammanträden. Detta hände endast vid ett fåtal tillfällen år 2023 och rörde en handfull ledamöter. De som tjänstgjort i exempelvis nämnd under dagtid och i Kommunfullmäktige eller Kommunstyrelse på kvällstid har då fått ett inkomstbortfall på några timmar.

Ökningen bedöms rymmas inom befintlig budget.

Förslag till beslut

Tjänsteskrivelsen lämnas utan förvaltningens förslag till beslut.

Pia Jakobsson
Ekonomichef

Haleh Lindqvist
Kommundirektör

Expedieras till:

Kommunstyrelsen

För kännedom till:

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-03-20

55 (56)

§ 103/2024

Revidering av arvodesreglemente (Dnr KS2023/2382)

Sammanfattning

Arvodesnämnden har inkommit med två förslag på förändringar till arvodesreglementet. Förändringarna innebär att § 12 pensionsbestämmelser ändras till att gälla för de som ej fyllt 67 år och inte 65 år vilket är i enlighet med nuvarande pensionsålder. samt att det föreslås att förrättningsersättningen ändras till att utgå till maximalt 13 timmar per dag i stället för nuvarande 8 timmar.

Förslag till beslut:

1. § 12 pensionsbestämmelser ändras till att gälla för de som ej fyllt 67 år och inte 65 år.
2. § 15 Sammanträdes - och förrättningsersättning ändras till att utgå för maximalt 13 timmar per dag.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Revidering av arvodesreglemente

Bilaga Arvodesreglemente - förslag

Bilaga Arvodesreglemente - Med förändringar

Bilaga Protokollsutdrag - Revidering av arvodesreglemente - Arvodesnämnden AN2023_0009

Yrkanden

Miguel Odhner (S): Ärendet återremitteras till arvodesnämnden för att återkomma med två separata ärenden och förtydliganden kring ekonomin.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att kommunstyrelsen beslutar att anta yrkandet. Ingen omröstning begärs.

Beslut

Ärendet återremitteras till arvodesnämnden för att återkomma med två separata ärenden och förtydliganden kring ekonomin.

Expedieras till:

För kännedom till:

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2023-10-06

11 (12)

§ 37/2023

Revidering av arvodesreglemente (AN2023/0009)

Sammanfattning

Arvodesnämnden har fört dialog om ett par justeringar till arvodesreglementet.

I § 12 Pensionsbestämmelser föreslår arvodesnämnden att reglementet ändras enligt följande för att spegla nuvarande pensionsålder och ändra till 67 år.

Från:

Förtroendevald som fyllt 21 år men ej 65 år och ej omfattas av "Pensionsbestämmelser för förtroendevalda", PBF, har rätt till ersättning för förlorad pensionsförmån. Ersättningen utgör 4,5 procent baserat på den ersättning för förlorad arbetsinkomst som den förtroendevalde erhållit vid fullgörande av uppdrag i kommunen.

Till:

Förtroendevald som fyllt 21 år men ej 67 år och ej omfattas av "Pensionsbestämmelser för förtroendevalda", PBF, har rätt till ersättning för förlorad pensionsförmån. Ersättningen utgör 4,5 procent baserat på den ersättning för förlorad arbetsinkomst som den förtroendevalde erhållit vid fullgörande av uppdrag i kommunen.

I § 15 Ersättningsbelopp föreslås att punkt två ändras till att förvaltningsersättning kan utgå för maximalt tretton (13) timmar per dag istället för dagens åtta (8).

Från:

Sammanträdes – och förrättningsersättning utgår totalt för maximalt åtta (8) timmar per dag.

Till:

Sammanträdes – och förrättningsersättning utgår totalt för maximalt tretton (13) timmar per dag.

Förslag till kommunfullmäktige

1. § 12 pensionsbestämmelser ändras till att gälla för de som ej fyllt 67 år och inte 65 år.
2. § 15 Sammanträdes – och förrättningsersättning ändras till att utgå för maximalt 13 timmar per dag.

ARVODESNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN

Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-05-31
8 (9)

§ 19/2024

Revidering av arvodesreglementet - sammanträdes- och förrättningsersättning (Dnr AN2024/0002)

Sammanfattning

Arvodesnämnden har tagit fram ett förslag om att revidera arvodesreglementet för att utöka antalet förrättningstimmar från maximalt 8 timmar per dygn till maximalt 13 timmar per dygn. Ärendet behandlades i Kommunstyrelsen 2024-03-20. Kommunstyrelsen beslutade då att återremittera ärendet till Arvodesnämnden och få ett förtydligande kring ekonomin. Ekonomichefen har nu tagit fram en mer djupgående redogörelse för de ekonomiska kostnaderna. Revideringen bedöms rymmas inom befintlig budget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Revidering av arvodesreglementet - sammanträdes- och förrättningsersättning
Bilaga Protokollsutdrag - Revidering av arvodesreglemente - Kommunstyrelsen
Bilaga Protokollsutdrag - Revidering av arvodesreglemente - Arvodesnämnden AN2023_0009

Förslag till Kommunfullmäktige

- Sammanträdes- och arvodesförrättningsersättningen ändras från att gälla för maximalt 8 timmar till att gälla för maximalt 13 timmar per dygn.
- Ändringen revideras i arvodesreglementet § 15.2.

Expedieras till:

Kommunstyrelsen,
Kommunfullmäktige

För kännedom till:

ARVODESNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-09-18
25 (48)

§ 231/2024

Revidering av arvodesreglementet - sammanträdes- och förrättningsersättning (Dnr KS2024/1961)

Sammanfattning

Arvodesnämnden har tagit fram ett förslag om att revidera arvodesreglementet för att utöka antalet förrättningstimmar från maximalt 8 timmar per dygn till maximalt 13 timmar per dygn. Ärendet behandlades i Kommunstyrelsen 2024-03-20. Kommunstyrelsen beslutade då att återremittera ärendet till Arvodesnämnden och få ett förtydligande kring ekonomin. Ekonomichefen har nu tagit fram en mer djupgående redogörelse för de ekonomiska kostnaderna. Revideringen bedöms rymmas inom befintlig budget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Revidering av arvodesreglementet - sammanträdes- och förrättningsersättning
Bilaga Protokollsutdrag - Revidering av arvodesreglemente - Kommunstyrelsen1
Bilaga Protokollsutdrag - Revidering av arvodesreglemente - Arvodesnämnden
AN2023_00091
Bilaga Protokollsutdrag - Revidering av arvodesreglementet - sammanträdes- och förrättningsersättning - Arvodesnämnden

Förslag till kommunfullmäktige

- Sammanträdes- och arvodesförrättningsersättningen ändras från att gälla för maximalt 8 timmar till att gälla för maximalt 13 timmar per dygn.
- Ändringen revideras i arvodesreglementet § 15.2.

Expedieras till:

Kommunstyrelsen

För kännedom till:

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-18

25 (48)

§ 231/2024

Revidering av arvodesreglementet - sammanträdes- och förrättningsersättning (Dnr KS2024/1961)

Sammanfattning

Arvodesnämnden har tagit fram ett förslag om att revidera arvodesreglementet för att utöka antalet förrättningstimmar från maximalt 8 timmar per dygn till maximalt 13 timmar per dygn. Ärendet behandlades i Kommunstyrelsen 2024-03-20. Kommunstyrelsen beslutade då att återremittera ärendet till Arvodesnämnden och få ett förtydligande kring ekonomin. Ekonomichefen har nu tagit fram en mer djupgående redogörelse för de ekonomiska kostnaderna. Revideringen bedöms rymmas inom befintlig budget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Revidering av arvodesreglementet - sammanträdes- och förrättningsersättning
Bilaga Protokollsutdrag - Revidering av arvodesreglemente - Kommunstyrelsen1
Bilaga Protokollsutdrag - Revidering av arvodesreglemente - Arvodesnämnden
AN2023_00091
Bilaga Protokollsutdrag - Revidering av arvodesreglementet - sammanträdes- och förrättningsersättning - Arvodesnämnden

Förslag till kommunfullmäktige

- Sammanträdes- och arvodesförrättningsersättningen ändras från att gälla för maximalt 8 timmar till att gälla för maximalt 13 timmar per dygn.
- Ändringen revideras i arvodesreglementet § 15.2.

Expedieras till:

Kommunstyrelsen

För kännedom till:

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLV
KOMMUN

Justeras sign



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (2)

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Carina Winkler

2024-05-14

Svar på motion om förbättringar av habiliteringsersättningen (Dnr KS2024/0798-3)

Sammanfattning

Utvecklingspartiet har via Martin Ottosson (UP) inkommit med en motion om förbättringar av habiliteringsersättningen.

Förvaltningen föreslår att motionen avslås med hänvisning till att daglig verksamhet inte ska likställas med en anställningsform.

Juridisk bedömning

Habiliteringsersättningen är inte reglerad i lag, förordning eller föreskrift och innebär ingen skyldighet för kommunen att betala ut.

Daglig verksamhet är en lagstadgad insats enligt LSS-lagen. Daglig verksamhet ska vara en stimulerande, utvecklande och personligt anpassad sysselsättning. Personer i yrkesverksam ålder som saknar förvärvsarbete och inte utbildar sig kan få daglig verksamhet. Insatsen omfattar personer med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd samt personer med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom. Kommunen bedömer varje enskild ansökan och avgör vem som får insatsen daglig verksamhet.

I förarbetena till LSS-lagen framgår att kommunerna rekommenderas att lämna viss ersättning till deltagare i daglig verksamhet (habiliteringsersättning). I förarbetena framgår också att daglig verksamhet inte ska uppfattas som anställningsform. "Det är inte frågan om ett avlönat arbete och syftet är inte heller att producera varor eller tjänster. Däremot kan verksamheten med fördel utformas så att den bidrar till att öka personens förutsättningar att senare få en anställning i arbetslivet. Eftersom den dagliga verksamheten inte ska uppfattas som anställningsform bygger deltagandet på frivillighet för personerna."

Förvaltningens bedömning

Utvecklingspartiet har via Martin Ottosson (UP) inkommit med en motion om förbättringar av habiliteringsersättningen. Motionen remitterades till kommunstyrelsen vid kommunfullmäktiges sammanträde den 11 april 2024.

I motionen föreslås att:

- Det införs en semesterersättning inom daglig verksamhet, på samma sätt som det fungerar på övriga arbetsmarknaden.
- Habiliteringsersättningen indexregleras.

Förvaltningen föreslår att motionen avslås med hänvisning till att daglig verksamhet inte ska likställas med en anställningsform. Den dagliga verksamheten bedrivs utifrån deltagarnas stödbehov och har ett annat syfte än vad en anställning har. Den bygger på frivillighet och habiliteringsersättning som betalas ut är avsedd att uppmuntra till ökat deltagande.

Baserat på budgetförutsättningar och omvärldsbevakning beslutade kommunfullmäktige om en höjning av habiliteringsersättningen med 100 procent från och med den 1 juli 2023. Beslutet innebar att nivån på ersättningen idag ligger på 80 kr per genomförd dag. Utöver ersättningen för närvaro betalas också hela statsbidraget ut till alla deltagare inför sommar- och juledighet redan idag. Vilket ger ett tillskott på ca 9000 kronor per år och brukare.

Det finns idag inga budgetförutsättningar för att införa en semesterersättning, men skulle det bli aktuellt behöver det tillföras ca 270 tkr till verksamheten.

En indexreglering enligt omsorgsprisindex skulle uppskattningsvis leda till ökade kostnader med ca 150 tkr per år.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Ärendet har koppling till kommunfullmäktiges strategiska mål om en trygg omsorg med valmöjligheter genom hela livet.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Ärendet har koppling till mål 3 om att säkerställa hälsosamma liv och främja välbefinnande för alla i alla åldrar och mål 8 som handlar om att verka för full och produktiv sysselsättning.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Ärendet är i linje med program för social hållbarhet, social översiktsplan samt plan för ökad delaktighet.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Ersättningen är uppskattad av de brukare som får den. Införande av semesterersättning och/eller att ersättningen indexregleras skulle kunna påverka självkänsla och självförtroende samt ge ytterligare stimulans och motivation för deltagande.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Förslag till beslut bedöms inte påverka arbetsbelastning, arbetsmiljö eller personella resurser.

Ekonomisk bedömning

Under 2024 ligger den totala budgeten för habiliteringsersättningen på 3.0 miljoner. Ett införande av semesterersättning skulle uppskattningsvis ge ökade kostnader på ca 270 tkr per år baserat på antal närvarotillfällen. Deltagarna får ersättning för närvarodagar och det finns således ingen fast månadslön att utgå ifrån.

Förslag till kommunfullmäktige

Motionen avslås.

Haleh Lindqvist
Kommundirektör

Lena Arnfelt
Sektorchef

Expedieras till:

För kännedom till:



Motion om förbättringar av habiliteringsersättningen.

Daglig verksamhet är till för personer med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd och personer som har fått en hjärnskada.

Personer som jobbar inom daglig verksamhet har ingen lön. Istället har dom något som kallas habiliteringsersättning eller i dagligt tal "flitpeng".

Denna flitpeng har i många år varit 40 kr/dag.

2023 fick vi som ett första steg igenom en höjning till 80 kr/dag.

Nu är det dags att ta nästa steg.

En "normal" löntagare har något som heter semesterersättning.

Det finns inte för personer inom daglig verksamhet

Därför vill vi i Utvecklingspartiet:

Att:

Det införs en semesterersättning inom daglig verksamhet, på samma sätt som det fungerar på övriga arbetsmarknaden.

Att:

Habiliteringsersättningen indexregleras.

Martin Ottosson
Utvecklingspartiet

Kungälv 2024-03-20

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-09-04
16 (19)

§ 81/2024

Svar på motion om förbättringar av habiliteringsersättningen (Dnr KS2024/0798)

Sammanfattning

Utvecklingspartiet har via Martin Ottosson (UP) inkommit med en motion om förbättringar av habiliteringsersättningen.

Förvaltningen föreslår att motionen avslås med hänvisning till att daglig verksamhet inte ska likställas med en anställningsform.

Information på sammanträdet

Lena Arnfelt, sektorchef trygghet och stöd, föredrar ärendet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Svar på motion om förbättringar av habiliteringsersättningen
Bilaga Motion om förbättringar av habiliteringsersättningen – Utvecklingspartiet

Yrkande

Mikael Wintell (UP): Yrkar bifall på att-sats två i motionen att Habiliteringsersättningen indexregleras.

Pia Gillerstedt (S): Avslag på motionen och bifall till förvaltningens förslag.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på yrkandena och finner att utskottet för trygghet och stöd beslutar att avslå motionen.

Omröstning begärs och genomförs i två steg, en för varje att-sats i motionen.

Utskottet för trygghet och stöd godkänner följande propositionsordning för att-sats ett i motionen:

Ja-röst för avslag till attsats-ett i motionen och
Nej-röst för bifall till attsats-ett i motionen.

Omröstningsresultat att-sats ett

Med fyra ja-röster för Pia Gillerstedt (S) yrkande och två avstår-röster för Mikael Wintells (UP) yrkande antar utskottet för trygghet och stöd Pia Gillerstedts (S) yrkande.

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
---------	----	-----	--------

UTSKOTTET FÖR TRYGGHET OCH
STÖD

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-09-04
17 (19)

Pia Gillerstedt (S)	x		
Elisabeth Mattsson (L)			x
Marcus Adiels (M)	x		
Gustav Meuller (M)	x		
Mikael Wintell (UP)			x
Peter Skoglund Ferrari (SD)	x		
Summa:	4		2

Utskottet för trygghet och stöd godkänner följande propositionsordning för att-sats två:
Ja-röst för avslag till attsats-två i motionen och
Nej-röst för bifall till attsats-två i motionen.

Omröstningsresultat att-sats två

Med tre ja-röster för Pia Gillerstedt (S) yrkande och tre nej-röster för Mikael Wintell (UP) yrkande antar utskottet för trygghet och stöd Pia Gillerstedts (S) yrkande då ordföranden har utslagsröst.

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Pia Gillerstedt (S)	x		
Elisabeth Mattsson (L)		x	
Marcus Adiels (M)	x		
Gustav Meuller (M)	x		
Mikael Wintell (UP)		x	
Peter Skoglund Ferrari (SD)		x	
Summa:	3	3	

Förslag till beslut i kommunfullmäktige

Motionen avslås.

Anteckning till protokollet lämnas av Mikael Wintell (UP), Elisabeth Mattsson (L) och Peter Skoglund Ferrari (SD), se bilaga.

Expedieras till:
Kommunstyrelsen,
Kommunfullmäktige

För kännedom till:

UTSKOTTET FÖR TRYGGHET OCH STÖD	KUNGÄLVS KOMMUN 
------------------------------------	--

Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-04-11
8 (38)

§ 36/2024

Motion om förbättringar av habiliteringsersättningen - Utvecklingspartiet (Dnr KS2024/0798)

Utvecklingspartiet har inkommit med en motion om förbättringar av
habiliteringsersättningen.

Motionen föreslår att:

- Det införs en semesterersättning inom daglig verksamhet, på samma sätt som det fungerar på övriga arbetsmarknaden.
- Habiliteringsersättningen indexregleras.

Beslut

Motionen remitteras till kommunstyrelsen.

Expedieras till

För kännedom till

KOMMUNFULLMÄKTIGE

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-04

19 (19)

Bilaga 1: Protokollsanteckning

Anteckning ifrån SD, L och UP ärende KS2024/0798-3.

Förvaltningen svarar att motionen skall avslås som en helhet då sysselsättningen inte är att anses som en anställning.

Vi väljer att avstå att rösta gällande att sats 1, att lägga till en semesterersättning, detta då vi vill ha dialog internt inom våra partier för att återkomma i KS samt KF när frågan skall hanteras där.

Gällande att sats 2, indexuppräknings, anser vi att detta bör genomföras då kostnaderna i samhället även läggs ut på de personer som erhåller habiliteringsersättning. Genom att indexuppräknings denna ersättning så effektiviseras processen genom att indexuppräknings denna ersättning så att den följer samhällsutvecklingen samt att vi politiskt ej behöver fatta beslut så snart en förändring sker i samhället.

**UTSKOTTET FÖR TRYGGHET OCH
STÖD**

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Kungälv 2024-09-18

Anteckning från oppositionen SD, KD, UP, C, V och L.

Ärende KS2024/0798-3 Motion om förbättring av habiliteringsersättningen

Utvecklingspartiet har inkommit med en motion bestående av två ”att” satser varav den andra avser att habiliteringsersättningens nivå skall indexregleras.

Det finns flera vinster med att indexuppräknas habiliteringsersättningen. Ett exempel är effektivisering då ärendet ej behöver beslutas (som ett resultat av återkommande motioner i frågan), flera gånger utan nivån följer samhällsutvecklingen. En annan del är att de som erhåller ersättningen också kompenseras för de samhällskostnader som de facto ökar dvs index-uppräknas. Kungälvs kommun har en hel del taxor och avgifter som index-uppräknas och varför skall då ersättningen till de som har utmaningar men gör ett väldigt gott och värdefullt arbete för kommunen inte kompenseras i motsvarande grad?

Den ekonomiska konsekvensanalysen visar att det handlar om en årlig utgiftsökning på 150 000kr, detta motsvarar ungefär 0,043 promille av omsättningen, vilket inte alls borde vara svårt att få med i en budget som omsluter 3 540 000 000 kr (3.5 miljarder kr).

Ett annat område som majoriteten hellre väljer att gå fram med är värdskapet och lokalkontor för KIMO till mångmiljonkostnad (fanns vid beslutet ej någon ekonomisk analys) för kommunen, detta utan att tveka.

Majoriteten väljer helt sonika att avslå detta förslag utan en motivering eller anledning detta finner vi inom oppositionen provocerande och inte värdigt en kommun som Kungälv!

Oppositionen anser att Kungälv kan bättre!

Därför reserverade vi oss mot beslutet och lämnar denna anteckning.

Gun-Marie Daun, KD
Ilona Waern, KD
Mikael Wintell, UP

Greger Planthrin, SD
Peter Skoglund Ferrari, SD
Maria Pehrson, UP

Ove Wiktorsson, C
Elisabeth Mattsson, L
Erik Andreasson, V

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-09-18
18 (48)

§ 227/2024

Svar på motion om förbättringar av habiliteringsersättningen (Dnr KS2024/0798)

Sammanfattning

Utvecklingspartiet har via Martin Ottosson (UP) inkommit med en motion om förbättringar av habiliteringsersättningen.

Förvaltningen föreslår att motionen avslås med hänvisning till att daglig verksamhet inte ska likställas med en anställningsform.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Svar på motion om förbättringar av habiliteringsersättningen
Bilaga Motion om förbättringar av habiliteringsersättningen - Utvecklingspartiet
Bilaga Protokollsutdrag - Svar på motion om förbättringar av habiliteringsersättningen - Utskottet för Trygghet och stöd
Bilaga Protokollsutdrag - Motion om förbättringar av habiliteringsersättningen - Utvecklingspartiet - Kommunfullmäktige
Bilaga Protokollsanteckning KS20240798

Yrkande

Mikael Wintell (UP): bifall på att-sats två i motionen.
Maria Pehrson (UP): Bifall till Mikael Wintells (UP) yrkande.
Pia Gillerstedt (S): Avslag på Mikael Wintells yrkande.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på Pia Gillerstedts (S) yrkande att avslå motionen mot Mikael Wintells (UP) yrkande att bifalla att-sats två i motionen och finner att kommunstyrelsen beslutar att motionen avslås. Votering begärs.

Omröstning begärs. kommunstyrelsen godkänner följande propositionsordning:
Ja-röst för bifall Pia Gillerstedts (S) yrkande och
Nej-röst för bifall till Mikael Wintells (UP) yrkande.

Omröstningsresultat

Med 9 ja-röster för Pia Gillerstedt (S) yrkande och 8 nej-röster för Mikael Wintells (UP) yrkande beslutar kommunstyrelsen att föreslå att motionen avslås.

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Anders Holmenschöld (M)	x		
Gun-Marie Daun (KD)		x	
Ove Wiktorsson (C)		x	
Pia Gillerstedt (S)	x		
Ilona Waern (KD)		x	
Anna Vedin (M)	x		
Elisabeth Mattsson (L)		x	

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-09-18
19 (48)

Jonas Andersson (S)	x		
Mikael Wintell (UP)		x	
Marcus Adiels (M)	x		
Greger Plannthin (SD)		x	
William Hult (S)	x		
Carin Gerefalk (S)	x		
Peter Skoglund Ferrari (SD)		x	
Maria Pehrson (UP)		x	
Charlotta Windeman (M)	x		
Miguel Odhner (S)	x		
Summa:	9	8	

Förslag till kommunfullmäktige

Motionen avslås.

Utvecklingspartiet, Centerpartiet, Kristdemokraterna, Liberalerna och Sverigedemokraterna reserverar sig mot beslutet och lämnar en anteckning till protokollet, se bilaga.

Expedieras till:

För kännedom till:

Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
 Sida

2024-09-18
 18 (48)

§ 227/2024

Svar på motion om förbättringar av habiliteringsersättningen (Dnr KS2024/0798)

Sammanfattning

Utvecklingspartiet har via Martin Ottosson (UP) inkommit med en motion om förbättringar av habiliteringsersättningen.

Förvaltningen föreslår att motionen avslås med hänvisning till att daglig verksamhet inte ska likställas med en anställningsform.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Svar på motion om förbättringar av habiliteringsersättningen
 Bilaga Motion om förbättringar av habiliteringsersättningen - Utvecklingspartiet
 Bilaga Protokollsutdrag - Svar på motion om förbättringar av habiliteringsersättningen -
 Utskottet för Trygghet och stöd
 Bilaga Protokollsutdrag - Motion om förbättringar av habiliteringsersättningen -
 Utvecklingspartiet - Kommunfullmäktige
 Bilaga Protokollsanteckning KS20240798

Yrkande

Mikael Wintell (UP): bifall på att-sats två i motionen.
 Maria Pehrson (UP): Bifall till Mikael Wintells (UP) yrkande.
 Pia Gillerstedt (S): Avslag på Mikael Wintells yrkande.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på Pia Gillerstedts (S) yrkande att avslå motionen mot Mikael Wintells (UP) yrkande att bifalla att-sats två i motionen och finner att kommunstyrelsen beslutar att motionen avslås. Votering begärs.

Omröstning begärs. kommunstyrelsen godkänner följande propositionsordning:
 Ja-röst för bifall Pia Gillerstedts (S) yrkande och
 Nej-röst för bifall till Mikael Wintells (UP) yrkande.

Omröstningsresultat

Med 9 ja-röster för Pia Gillerstedt (S) yrkande och 8 nej-röster för Mikael Wintells (UP) yrkande beslutar kommunstyrelsen att föreslå att motionen avslås.

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Anders Holmensköld (M)	x		
Gun-Marie Daun (KD)		x	
Ove Wiktorsson (C)		x	
Pia Gillerstedt (S)	x		
Ilona Waern (KD)		x	
Anna Vedin (M)	x		
Elisabeth Mattsson (L)		x	

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLVSKOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-09-18
19 (48)

Jonas Andersson (S)	x		
Mikael Wintell (UP)		x	
Marcus Adiels (M)	x		
Greger Plannthin (SD)		x	
William Hult (S)	x		
Carin Gerefalk (S)	x		
Peter Skoglund Ferrari (SD)		x	
Maria Pehrson (UP)		x	
Charlotta Windeman (M)	x		
Miguel Odhner (S)	x		
Summa:	9	8	

Förslag till kommunfullmäktige

Motionen avslås.

Utvecklingspartiet, Centerpartiet, Kristdemokraterna, Liberalerna och Sverigedemokraterna reserverar sig mot beslutet och lämnar en anteckning till protokollet, se bilaga.

Expedieras till:

För kännedom till:

Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-09-04
16 (19)

§ 81/2024

Svar på motion om förbättringar av habiliteringsersättningen (Dnr KS2024/0798)

Sammanfattning

Utvecklingspartiet har via Martin Ottosson (UP) inkommit med en motion om förbättringar av habiliteringsersättningen.

Förvaltningen föreslår att motionen avslås med hänvisning till att daglig verksamhet inte ska likställas med en anställningsform.

Information på sammanträdet

Lena Arnfelt, sektorchef trygghet och stöd, föredrar ärendet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Svar på motion om förbättringar av habiliteringsersättningen
Bilaga Motion om förbättringar av habiliteringsersättningen – Utvecklingspartiet

Yrkande

Mikael Wintell (UP): Yrkar bifall på att-sats två i motionen att Habiliteringsersättningen indexregleras.

Pia Gillerstedt (S): Avslag på motionen och bifall till förvaltningens förslag.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på yrkandena och finner att utskottet för trygghet och stöd beslutar att avslå motionen.

Omröstning begärs och genomförs i två steg, en för varje att-sats i motionen.

Utskottet för trygghet och stöd godkänner följande propositionsordning för att-sats ett i motionen:

Ja-röst för avslag till attsats-ett i motionen och
Nej-röst för bifall till attsats-ett i motionen.

Omröstningsresultat att-sats ett

Med fyra ja-röster för Pia Gillerstedt (S) yrkande och två avstår-röster för Mikael Wintells (UP) yrkande antar utskottet för trygghet och stöd Pia Gillerstedts (S) yrkande.

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
---------	----	-----	--------

UTSKOTTET FÖR TRYGGHET OCH
STÖD

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-09-04
17 (19)

Pia Gillerstedt (S)	x		
Elisabeth Mattsson (L)			x
Marcus Adiels (M)	x		
Gustav Meuller (M)	x		
Mikael Wintell (UP)			x
Peter Skoglund Ferrari (SD)	x		
Summa:	4		2

Utskottet för trygghet och stöd godkänner följande propositionsordning för att-sats två:
Ja-röst för avslag till attsats-två i motionen och
Nej-röst för bifall till attsats-två i motionen.

Omröstningsresultat att-sats två

Med tre ja-röster för Pia Gillerstedt (S) yrkande och tre nej-röster för Mikael Wintell (UP) yrkande antar utskottet för trygghet och stöd Pia Gillerstedts (S) yrkande då ordföranden har utslagsröst.

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Pia Gillerstedt (S)	x		
Elisabeth Mattsson (L)		x	
Marcus Adiels (M)	x		
Gustav Meuller (M)	x		
Mikael Wintell (UP)		x	
Peter Skoglund Ferrari (SD)		x	
Summa:	3	3	

Förslag till beslut i kommunfullmäktige

Motionen avslås.

Anteckning till protokollet lämnas av Mikael Wintell (UP), Elisabeth Mattsson (L) och Peter Skoglund Ferrari (SD), se bilaga.

Expedieras till:
Kommunstyrelsen,
Kommunfullmäktige

För kännedom till:

UTSKOTTET FÖR TRYGGHET OCH STÖD	KUNGÄLVS KOMMUN 
------------------------------------	--

Justeras sign

From: Ove Wiktorsson (C)
Sent: Wed, 11 Sep 2024 17:35:24 +0000
To: Miguel Odhner (S); anders.akerstrom@centerpartiet.se; Anders Holmensköld (M); Registrator
Cc: Oskar Engdahl
Subject: Re: Ok med capsulan? Vi är två ombud. Kan jag skicka ut denna info till bolagen?
Categories: Maria

Centerpartiet och undertecknad avsäger oss posten som ombud i bolaget, bolaget har en agenda som inte är förenligt med vår ideologi. Att överföra alla kultur fastigheter, och idrottshallar i kommunen till ett bolag som sedermera kan utförsäljas, är inget som jag som ombud kan medverka till. Mvh Ove

Skickat från [Outlook för iOS](#)

Från: Miguel Odhner (S) <miguel.odhner@kungalv.se>

Skickat: onsdag, september 11, 2024 4:34 em

Till: Ove Wiktorsson (C) <Ove.Wiktorsson@kungalv.se>

Ämne: Ok med capsulan? Vi är två ombud. Kan jag skicka ut denna info till bolagen?

Till ledamöterna i ABK med dotterbolag.

Kommunfullmäktige fattade förra veckan beslut om att godkänna ärendena avseende revidering av koncernbolagens bolagsordningar. Vidare beslutade kommunfullmäktige att ge ombud vid bolagsstämma i uppdrag att rösta för att fastställa bolagsordningarna.

Då det handlar om redaktionella ändringar (förutom den bolagsordning där aktiekapital höjs och den nya bolagsordningen för ett nytt paketeringsbolag), föreslås bolagsstämmorna för hushållningen och enkelhetens skull hållas per capsulam. Förslaget är avstämt med kommunjurist. Om detta är ett problem, hör av dig omgående.

(Information från Bolagsverket:

Om samtliga aktieägare är överens kan de fatta beslut utan en bolagsstämma. Det kallas att hålla en bolagsstämma per capsulam och det är som ett godkännande av ett beslutsförslag i efterhand. Beslutet och att det har fattats utan bolagsstämma (per capsulam) ska antecknas i ett protokoll. Beslutet blir giltigt när samtliga aktieägare har skrivit under protokollet.

Syftet med en bolagsstämma är dock att aktieägarna sammanträder. Särskilt i företag med många aktieägare är det sannolikt att någon vill diskutera en fråga innan ett beslut fattas. I aktiebolag med många aktieägare är det därför i praktiken svårt att genomföra per capsulam-beslut. De lämpar sig bäst för frågor där alla är överens.

Det här gäller för bolagsstämmobeslut per capsulam:

- Det ska framgå av protokollet att besluten har tagits per capsulam (utan sammanträde på vanligt sätt).*
- Alla aktieägare måste vara överens om sättet att besluta (att det skett per capsulam).*
- Alla aktieägare ska skriva under protokollet.*
- Datum ska framgå av protokollet (när beslutet skett).*

- *Ordförande, protokollförare och justerare behöver inte väljas.)*

Godkännande av att bolagsstämman sker per capsulam samt godkännande av förslag till beslut sker genom digital signering av protokollet.

Vänliga hälsningar
Miguel Odhner

Vänliga hälsningar

Miguel Odhner (S)
Kommunstyrelsens ordförande

KUNGÄLVS KOMMUN
Stadshuset
442 81 Kungälv

Mobil: 070 352 01 01
E-post: miguel.odhner@kungalv.se

Filen hittades inte. Den är antingen borttagen eller utcheckad

Måndag 13/5 2024

Jag avsäger mig mitt uppdrag som ersättare i kommunfullmäktige av personliga skäl.

Jag avsäger mig också uppdraget som ersättare i valnämnden.

Vänligen
Irma Polgary