

Mötesbok: Kommunfullmäktige (2026-03-05)

Kommunfullmäktige

Datum: 2026-03-05

Plats:

Kommentar:

Dagordning

Kallelse

KallelseKommunfullmäktige2026-03-05

3

Formalia

2 Val av två justerare att justera sammanträdet's protokoll

5

3 Fastställande av dagordning

6

Information

4 Information från kommunstyrelsens ordförande

7

Inkomna motioner, interpellationer och frågor

5 Interpellation till kommunstyrelsens ordförande om Integration, arbete och tidiga insatser i Kungälv's kommun - Centerpartiet

8

6 Interpellation till Anders Holmenschöld (M) angående trafiksituationen i Ytterby - Martin Ottosson (UP)

10

7 Interpellation till kommunstyrelsens ordförande om kollektivtrafikslänkande lösningar till industriområden - Centerpartiet

12

8 Interpellation till kommunstyrelsens ordförande avseende bilpool - Pierre Rehnlund (L)

14

9 Interpellation till kommunstyrelsens ordförande om struktur och uppföljning av näringslivsarbetet i Kungälv - Centerpartiet

15

10 Motion om införande av laddgator i Kungälv - Liberalerna

17

Ärenden från kommunstyrelsen

11 Marköverlåtelseavtal Kv 14 Kongahälla Baddaren Fastighets AB (Trivebo)

18



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Kallelse
2026-03-05

Kallelse

Instans	Kommunfullmäktige
Plats	Stadshuset, plan 2, Sessionssalen
Tid	Torsdagen den 5 mars kl 17:00-22:00

Thomas Alpner (M)
Ordförande

Oskar Engdahl
Sekreterare

KallelseKommunfullmäktige
2026-03-05**Dagordning**

Förslag till beslut

1 Upprop

Formalia2 Val av två justerare att justera sammanträdet
protokoll Utses

3 Fastställande av dagordning Fastställs

Information

4 Information från kommunstyrelsens ordförande Antecknas

Inkomna motioner, interpellationer och frågor5 KS2026/0386-1 Interpellation till kommunstyrelsens ordförande
om Integration, arbete och tidiga insatser i
Kungälv kommun - Centerpartiet Antecknas6 KS2025/2769-1 Interpellation till Anders Holmenschöld (M)
angående trafiksituationen i Ytterby - Martin
Ottosson (UP) Antecknas7 KS2026/0387-1 Interpellation till kommunstyrelsens ordförande
om kollektivtrafikliknande lösningar till
industriområden - Centerpartiet Antecknas8 KS2026/0387-1 Interpellation till kommunstyrelsens ordförande
avseende bilpool - Pierre Rehn Lund (L) Antecknas9 KS2026/0458-1 Interpellation till kommunstyrelsens ordförande
om struktur och uppföljning av näringslivsarbetet i
Kungälv - Centerpartiet Antecknas10 KS2026/0419-1 Motion om införande av laddgator i Kungälv -
Liberalerna remitteras**Ärenden från kommunstyrelsen**11 KS2015/1732-166 Marköverlåtelseavtal Kv 14 Kongahälla Baddaren
Fastighets AB (Trivebo) Beslut

Denna behandling '2 Val av två justerare att justera sammanträdet's protokoll' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '3 Fastställande av dagordning' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '4 Information från kommunstyrelsens ordförande' har inget tjänsteutlåtande.

Integration, arbete och tidiga insatser i Kungälv kommun

Inledning / bakgrund

Kungälv kommun har i flera styrdokument betonat vikten av social hållbarhet, delaktighet och minskat utanförskap. Integration av nyanlända och andra utrikes födda är en central del av detta arbete och avgörande för både individens möjligheter och kommunens långsiktiga utveckling.

Kommunen erbjuder i dag stöd genom bland annat SFI, samhällsorientering, arbetsmarknadsinsatser och samverkan med civilsamhället. Samtidigt visar både nationella analyser och lokala erfarenheter att integrationen ofta tar lång tid, särskilt när det gäller etablering på arbetsmarknaden, språkinläring och egen försörjning.

Mot denna bakgrund finns det skäl att närmare belysa hur Kungälv kommun arbetar strategiskt med integration, hur tidiga insatser utformas och hur resultaten följs upp.

Vi vill därför ställa följande frågor till kommunstyrelsens ordförande, alternativt annan ansvarig politiker:

1) Integration från dag ett

Hur definierar Kungälv kommun när integrationen av nyanlända ska börja i praktiken och vilka insatser erbjuds i ett tidigt skede, exempelvis under de första månaderna efter ankomst?

2) Kopplingen mellan språk och arbete

Hur arbetar kommunen i dag för att stärka kopplingen mellan SFI, praktik och arbete? Finns det planer på att utveckla SFI i en mer arbetsmarknadsnära riktning?

3) Resultat och uppföljning

Vilka indikatorer/parametrar använder kommunen för att följa upp integrationsarbetets faktiska resultat, exempelvis övergång till arbete eller studier och hur redovisas dessa till politiken?

4) Rättigheter och ansvar

Hur säkerställer kommunen att integrationsinsatser kombinerar stöd och rättigheter med tydliga förväntningar på deltagande, språkinläring och egen försörjning?

5) Civilsamhällets roll

Hur ser kommunen på civilsamhällets roll i integrationsarbetet och finns det ambitioner att utveckla mer långsiktiga samarbeten snarare än tidsbegränsade projekt?

Centerpartiet Kungälv



6) Särskilda grupper och likvärdig integration

Vilka riktade insatser finns i dag för grupper som riskerar att hamna längre från arbetsmarknaden, exempelvis utrikesfödda kvinnor och hur bedömer kommunen att dessa insatser möter behoven?

Syftet med interpellationen är att få en tydligare bild av hur Kungälvs kommun arbetar strategiskt och långsiktigt med integration, samt hur politiken kan bidra till att stärka kopplingen mellan språk, arbete och egen försörjning. En tydligare uppföljning och gemensam målbild är viktig för att säkerställa att kommunens ambitioner inom social hållbarhet också leder till konkreta resultat.

Centerpartiet i Kungälv

Anders Åkerström

Hur ska Anders Holmenschöld lösa trafikkaoset i Ytterby?

Avlastningen av trafiken på väg 168 ska ske genom att bygga det nya Karebymotet. Vad kommer hända fram tills Karebymotet öppnar för trafik? - och vad kommer detta att kosta Kungälv medborgare?

Vad händer med Karebymotet?

Ett realistiskt tidsperspektiv för Karebymotet är tidigast 2029-2030. Kungälv kommun valde att i samband med samrådet kring förslag till korridorer i december 2019 att inte yttra sig?

I samrådsredogörelsen från Trafikverket från 2022 om Karebymotet står att läsa att kommunen i samrådet har slängt in cykelbanor, pendelparkeringar och busshållplatser - till och med dubbelspår utmed Bohusbanan? Detta får Kungälv kommun att framstå som att vi inte vet vem som gör vad och när i infrastrukturprocessen - och i förlängningen att vi inte vet vem som ska betala?

<https://bransch.trafikverket.se/contentassets/17890c0d6aa440fdbbf7476ecdaced8e/samradsredogorelse-2022-08-26.pdf>

Trafikverkets kommentar; *“ önskemålen kring gång- och cykelväg, busshållplatser och pendelparkering tydligt behöver spelas in i projektet tillsammans av kommunen och Västra Götalandsregionen. Trafikverket tydliggjorde angående önskemål kring dubbelspår att projektet förhåller sig till det befintliga vägnätet och att projektet inte tar hänsyn till dubbelspår längs Bohusbanan i detta skedet. Trafikverket tar dock med sig frågan. “*

Är alla Kungälv stora samhällsbyggnadsprojekt synkade i Regional plan?

Regional plan är den regionala infrastrukturprocess som ska fördela och prioritera kommunernas behov av infrastruktur och som Trafikverket utgår från i sin planering. Finns verkligen Kungälv kommuns alla andra stora projekt med i Regional plan? Ligger pendelparkeringar och busshållplatser med i Regional plan? Vi vet ju alla exempelvis att det saknas en aktuell och beslutad översiktsplan?

Vi kan också konstatera att detaljplanen för Arenaprojektet inte har remissats med VGR. Den saknas i samrådsredogörelsen för Arenans detaljplan, och finns därför troligen inte med i Regional plan. Se

länk: <https://www.kungalv.se/contentassets/c642667d98294c7b923f7b0e4dd38dbf/samradsredogorelse-arenaomradet.pdf>

Att i detta sammanhang politiskt ondgöra sig över Trafikverkets ovilja att ställa upp och lösa trafikmiljön för "Rollsbokrysset" känns tveksamt? Att som lösning köpa loss en del av väg 168 för att på kommunal nivå lösa trafiksituationen skulle innebära att Kungälvs kommun tar ytterligare ett steg bort från nationella eller regionala medel och infrastrukturprocesser.

Vad kommer allt detta att kosta? Det finns också ett tidsperspektiv, det kommer att ta ett flertal år att hantera. Riskerar Kungälvs skattebetalare att få betala dyrt för att politiken inte har koll på infrastrukturprocessen?

Vi har följande frågor till Anders Holmenschöld;

1. Vad händer med Karebymotet?

2. Har majoriteten en lösning för trafiksituationen genom Ytterby fram tills Karebymotet tas i trafik?

3. Har kommunens alla stora påbörjade samhällsbyggnadsprojekt synkats med Regional plan?

4. Hur mycket ska lösningen på trafikkaoset i Ytterby få kosta Kungälvs medborgare?

5. Hur är kollektivtrafiken från Ytterby till Kungälv planerad att lösas när tåget slutar gå våren 2026?

Kollektivtrafiksliknande lösningar till industriområden

Till Kommunstyrelsens ordförande i Kungälv kommun

Bakgrund

Rollsbo, Solbräcke och Arntorps industriområden är kanske Kungälvs viktigaste näringslivsområden och rymmer många arbetsplatser med varierande arbetstider. Områdena spelar en central roll för kommunens sysselsättning, skatteintäkter och långsiktiga tillväxt.

Det har under lång tid funnits utmaningar kopplade till möjligheten att ta sig till och från områdena utan egen bil, särskilt för arbetstagare med skiftarbete eller arbetstider utanför kollektivtrafikens mest trafikerade tidsfönster. Problemet är sannolikt störst för företag inom Rollsbo industriområde. För flera företag är detta inte en teoretisk fråga, utan en konkret rekryteringsutmaning som påverkar möjligheten att attrahera och behålla viktig kompetens.

Det har förts dialoger mellan Kungälv kommun, företagare i området och Västtrafik kring dessa frågor. Behovet av kompletterande eller alternativa lösningar, exempelvis kollektivtrafiksliknande tjänster, anropsstyrd trafik eller andra samverkansmodeller har lyfts som en viktig fråga för både kompetensförsörjning, hållbar pendling och näringslivets utveckling.

Det är väl känt att ansvaret för den ordinarie kollektivtrafiken ligger på regional nivå och att Kungälv kommun, genom skatteväxlingen, inte har rådighet över linjesträckningar och trafikupplägg. Samtidigt är kommunen en viktig part i dialogen med regionen och Västtrafik, inte minst utifrån sitt ansvar för näringslivsutveckling, kompetensförsörjning och samhällsplanering.

Mot den bakgrunden är det relevant att även diskutera kollektivtrafiksliknande eller kompletterande lösningar, exempelvis genom samverkan, anropsstyrda modeller eller andra former av mobilitetslösningar. Detta så att frågan inte riskerar att stanna i en dialog, utan konkret framdrift.

Vi vill därför fråga ansvarigt kommunalråd:

1. Hur bedömer majoriteten nuläget när det gäller dialogen med företagare och Västtrafik kring förbättrade transportlösningar till bland annat Rollsbo industriområde?
2. Vilka nästa steg ser majoriteten framför sig i detta arbete och inom vilken tidsram?

Centerpartiet Kungälv



3. Vilka typer av lösningar bedömer majoriteten i dagsläget som möjliga eller relevanta att arbeta vidare med för att förbättra tillgängligheten till industriområden för arbetstagare utan bil?
4. Hur ser majoriteten på kommunens roll som pådrivande part och kravställare gentemot regionen i denna fråga, samt på möjligheten att medverka till eller initiera kompletterande transportlösningar utan att överta regionens huvudmannaskap?
5. Anser majoriteten att det är angeläget att hitta lösningar på problemställningen som denna interpellation lyfter?

Centerpartiet i Kungälv

Anders Åkerström



INTERPELLATION avseende bilpool för boende i Kongahällaområdet

Redan i planläggning och framtagandet av detaljplaner för Kongahällaområdet och senare även när byggnationerna kom igång deltog regelbundet från kommunen en miljöstrateg i alla de byggmöten som regelbundet hölls.

Anledningen till detta var att kommunen ville säkerställa, initiera och inspirera till att det färdiga området skulle uppfylla vad som lovats av byggföretagen i avtalen med kommunen när det gällde klimat, miljö och hållbarhet.

Ett villkor som man kom överens om var att byggherrarna hade ansvaret för att en bilpool skulle etableras. Parkeringsnormen, dvs hur många p-platser som skulle finnas per lägenhet, sattes utifrån att det fanns en fungerande bilpool till förfogande för de boende.

Det har funnits en bilpool i Kongälla som drevs av Volvo on demand!
Tyvärr så har Volvo lagt ner sin hyrbilsverksamhet!

Efter att ha pratat med flera som idag bor i Kongahällaområdet så har man inte fått någon information från sin bostadsrättsförening eller hyresvärd om att det finns någon bilpool eller att det planeras att avtal med en ny bilpoolsverksamhet där deras bilar är lätt tillgängliga för de boende i området.

Vid kontakt med några personer i förvaltningen som jag tycker borde ha kunskap om detta så blir det också ett nekande svar till min fråga om man känner till situationen. Man har heller ingen kunskap om vem som har ett ansvar i kommunen för att agera om byggherrar och nuvarande fastighetsägare inte lever upp till sina avtal/löften.

Situationen blir inte bättre av att det är något av ett parkeringskaos i Kongahällaområdet redan nu och en stark kritik från de som bor där som behöver parkera sin bil.

Mina frågor till KSO blir därför:

1/ Känner man till i förvaltningen att den bilpoolsverksamhet som var ett verktyg för att motivera en lägre parkeringsnorm i Kongahälla idag har upphört.

2/ Om nu den överenskommelse som gjordes nu inte fungerar vem ansvarar i kommunen för att ta upp frågan med nuvarande fastighetsägare.

3/ Kommer kommunen att ta initiativ till kontakt med fastighetsägarna i Kongahälla för att få till stånd en lösning, bl.a. fasta p-platser i området för bilpoolsbilarna, som bidrar till att minska trycket på parkeringsplatser?

Kungälv 2026-02-15

Pierre Rehnlund, Liberalerna Kungälv

Interpellation

Struktur och uppföljning av näringslivsarbetet i Kungälv

Till kommunstyrelsens ordförande

Bakgrund

Kungälv har antagit ett Näringslivsstrategiskt program med högt ställda ambitioner, bland annat målet om 4 200 nya arbetstillfällen till år 2035. Detta är ett viktigt och långsiktigt åtagande som kräver tydlig politisk styrning och uppföljning. Det finns också en uttryckt ambition om att en bättre placering i Svenskt Näringslivs ranking av företagsklimatet.

Vid genomgång av kommunstyrelsens protokoll (*nu tillgängliga på kommunens hemsida*) under innevarande mandatperiod framgår att näringslivsrelaterade frågor ofta hanteras indirekt genom plan- och exploateringsärenden. Däremot framgår inte någon återkommande, strukturerad uppföljning av exempelvis:

- Utvecklingen av 4 200-jobbmålet
- Resultat från Business Region Göteborg
- Företagsklimatranking (Svenskt Näringsliv)
- SKR:s Insiktmätningar
- Tydliga och tidsatta förbättringsmål

Det kan naturligtvis förekomma rapportering till kommunstyrelsens presidium, men i avsaknad av offentliga protokoll från presidiets möten är det svårt att få en samlad bild av hur uppföljningen sker och hur resultaten omsätts i politiska prioriteringar.

Mot bakgrund av detta vill vi ställa följande frågor:

- Hur säkerställer kommunstyrelsen/presidiet att målet om 4 200 nya arbetstillfällen följs upp strukturerat och regelbundet?
- Hur arbetar kommunstyrelsen/presidiet strategiskt med att förbättra Kungälvs placering i Svenskt Näringslivs ranking av företagsklimatet?
- Har kommunstyrelsen/presidiet fastställt någon långsiktig ambition eller målbild för Kungälvs placering i rankingen och i så fall hur ser tidsperspektivet ut?
- Finns det en årlig samlad rapportering till kommunstyrelsen avseende näringslivsutvecklingen och företagsklimatets utveckling?
- Avser kommunstyrelsen/presidiet att utveckla tydligare och tidsatta delmål kopplade till näringslivsstrategin?
- Hur ser den politiska ägarstrukturen ut för näringslivsfrågorna och hur tydliggörs detta gentemot organisationen?

Centerpartiet Kungälv



Syftet med interpellationen är att bidra till en tydligare och mer transparent struktur kring ett område som är avgörande för kommunens framtida utveckling, sysselsättning och skattekraft.

Centerpartiet i Kungälv

genom Anders Åkerström



Kungälv 2026-02-18

Motion om införande av Laddgator i Kungälv

Personbilar står för cirka 20 procent av Sveriges totala utsläpp. Elektrifiering av personbilsflottan är en viktig nyckel för att kunna minska Sveriges klimatpåverkan. Forskning har visat att brist på laddpunkter än idag är ett av de största hindren som människor uppger för köp av elbil. Därför behöver utbyggnaden av laddpunkter underlättas.

2022 lämnade Liberalerna in en motion om att Kungälv kommun skulle ta efter Stockholm och Danderyd där privata aktörer tillåts, efter godkännande, att nyttja kommunal mark såsom gatuparkeringar och andra parkeringsplatser, för att sätta upp elbilsladdare för allmänheten. Det kan vara destinationsladdare, eller snabbladdare. I Danderyd och Stockholm har kommunen stått för snöröjning, skyltning och parkeringsövervakning, aktören ansvarar för installation och drift för laddare.

Genom att införa laddgator i Kungälv kan kommunen, tillsammans med elnätbolaget, bidra till en mycket snabbare och nödvändig utbyggnad av laddpunkter i kommunen - på kommunala gator och parkeringar - utan att konkurrera med skola eller annat om investeringarna.

2022 lämnade Liberalerna in en motion om detta, en motion som 2023 besvarades med att detta skulle tas med i arbetet med Laddinfrastrukturplanen och att juridisk bedömning etc skulle göras i samband med den planen. Nu har, efter flera år, Laddinfrastrukturplanen klubbats av Kommunstyrelsen, men utan ett spår av konceptet laddgator, och inga bedömningar av motionens intentioner har gjorts.

Sedan motionen besvarades har fler kommuner följt Stockholm och Danderyds exempel som föregångskommuner.

Därför föreslås nu att;

Kommunstyrelsen ges i uppdrag att

1. utreda formerna för ett införande av konceptet laddgata kan införas i Kungälv
2. revidera Laddinfrastrukturplanen för att peka ut på vilket sätt Kungälv kommun arbetar med konceptet laddgata.

Michael Karlsson (L)



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (3)

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Denis Nähring

2025-10-08

Marköverlåtelseavtal Kv 14 Kongahälla Baddaren Fastighets AB (Trivebo) (Dnr KS2015/1732-166)

Sammanfattning

Kommunen tecknade 2023-04-28 ett marköverlåtelseavtal med Trivebo AB avseende fastigheten Intendenten 5 (Kv 14 Kongahälla) för uppförande av ett höghus med bostäder och hotell. Avtalet överläts 2024 till Baddaren Fastighets AB, ett helägt dotterbolag inom samma koncern, efter beslut i kommunstyrelsen följt av tecknat överlåtelseavtal med Kommunen.

Baddaren har därefter aktivt arbetat med att förverkliga projektet men hann inte få ihop alla parametrar vilket lett till att bygglovsansökan inte inkommit inom avtalad tidpunkt (senast 2025-03-31). Detta har lett till att Kommunen på initiativ av Baddaren nu ersätter befintligt marköverlåtelseavtal med ett nytt för att behålla rådighet över projektets framfart.

Kommunen och Baddaren är överens om att ge Baddaren fortsatt möjlighet att förverkliga projektet genom att ingå ett nytt marköverlåtelseavtal som bl.a. innehåller ett nytt bygglovsvillkor med deadline för komplett ansökan senast 2026-12-31 och ger kommunen möjlighet att häva marköverlåtelsen senast 2027-06-30 vid utebliven bygglovsansökan.

I övrigt skiljer sig det nya marköverlåtelseavtalet inte nämnvärt från det tidigare marköverlåtelseavtalet.

Förvaltningen föreslår kommunfullmäktige att godkänna det nya marköverlåtelseavtalet.

Juridisk bedömning

Det tidigare avtalet med Baddaren Fastighets AB (Baddaren) föreslås på önskemål av Baddaren att ersättas av ett nytt avtal eftersom villkoret om bygglovsansökan senast 2025-03-31 inte uppfyllts.

Det nya marköverlåtelseavtalet som ska tecknas med samma bolag sker på uppdaterade, skäliga med i stort sett likvärdiga villkor.

Det nya avtalet ger kommunen rätt att häva överlåtelsen senast 2027-06-30 om bygglov ej inkommit senast 2026-12-31 i enlighet med de specifika villkoren som angetts i avtalet. Denna hävningsrätt skyddar kommunens intresse och är förenligt med likabehandlingsprincipen.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund

Detaljplanen för Kvarter 14 möjliggör en byggnation av bostäder och centrumverksamhet, såsom hotell eller andra näringsverksamheter inom stadsdelen Kongahälla i Kungälv Kommun.

Efter att Kommunen köpt tillbaka fastigheten Intendenten 5 från Cityfastigheters koncern såldes fastigheten vidare till Trivebo AB genom marköverlåtelseavtal år 2023. Avtalet överläts år 2024 till Baddaren Fastighets AB (ett bolag inom Trivebos koncern) efter beslut i kommunstyrelsen och i enlighet med tecknat överlåtelseavtal med kommunen.

Baddaren har aktivt arbetat med att förverkliga projektet vilket omfattar uppförande av en höghusbyggnad om minst 16 våningar innehållande bostäder och hotellverksamhet. Dessvärre hann inte Baddaren få ihop alla finansierings- och samarbetsparametrar till tidsfristen för bygglovsansökan enligt första marköverlåtelseavtalet den 2025-03-31. Detta har kommunicerats löpande till kommunens företrädare för projekt Kongahälla, vilket lett till att initiativ togs till denna nya process med att ersätta befintligt marköverlåtelseavtal med ett nytt avtal.

Köpeskillingen för fastigheten enligt nya marköverlåtelseavtalet är fortfarande minst 25 000 000 kronor. Baddaren förbinder sig att ansöka om bygglov för att bygga ett höghus om minst 16 våningar med bostäder och hotell. Köpeskillingen är baserad på dessa användningar och ska beräknas utifrån det totala antalet kvadratmeter BTA som det beviljade bygglovets för ovanstående byggnad medger. Tilläggsköpeskillingar för större/högre byggnad och/eller ombildning till bostadsrätter är även de reglerade i det nya marköverlåtelseavtalet på samma sätt som det första avtalet.

Bedömning

Godkännande av det nya avtalet säkerställer kommunens möjlighet och rådighet att driva utvecklingen inom detaljplanen vidare på kommunens villkor, samtidigt som det ger Baddaren nödvändig tid för att färdigställa sina förberedelser inför ett lyckat genomförande av projektet.

Förvaltningen bedömer att risken för ytterligare försening när bygglovsansökan ingetts av Baddaren och blir beviljad är minimerad genom tydliga och oförändrade vites- och hävningsklausuler även i det nya avtalet.

Även i övriga delar är det nya avtalet i allt väsentligt identiskt med det tidigare, vilket skapar kontinuitet och tydlighet i hanteringen.

Ett väsentligt tillägg i det nya marköverlåtelseavtalet jämfört med det gamla är att Kommunen nu har möjlighet att neka ytterligare en överlåtelse av marköverlåtelseavtalet till annat bolag. I dagsläget har nämligen Trivebo AB gått i borgen för Baddaren Fastighets AB gentemot kommunen för att säkerställa den ekonomiska genomförbarheten. Det är viktigt för kommunen att ha rätt att avgöra huruvida och på vilka villkor ytterligare en överlåtelse kan ske.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Ärendet är av strategisk betydelse för stadsutvecklingen i och med att det handlar om genomförande av gällande detaljplan och ska hanteras av kommunfullmäktige.

Projektet möjliggör förtätning i centrala Kungälv vilket är i linje med målen om hållbar stadsutveckling. Bebyggelse på redan planlagd mark minskar behovet av exploatering av grönområden.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Överensstämmer med detaljplanens intentioner och kommunens översiktsplan för centrala Kungälv.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Projektet bidrar till utbudet av både bostäder och hotellrum, vilket gynnar både boende och besöksnäring. Positivt för stadsliv, lokala företag och kommunal attraktionskraft.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Ingen påverkan på arbetsmiljö eller personalresurser. Ärendet handläggs inom ordinarie ramen.

Ekonomisk bedömning

Det nya avtalet medför ingen ändring i ekonomisk bedömning jämfört med tidigare beslutat och tecknat avtal. Köpeskillingen uppgår till minst 25 miljoner kronor plus tilläggsköpeskillning vid uppfyllande av vissa förutsättningar.

Kommunen får rätt att häva marköverlåtelsen om komplett och avtalsenlig bygglovsansökan inte inkommer i tid. Handpenning som Baddaren erlagt enligt tidigare marköverlåtelseavtal ska tillgodoräknas som handpenning för det nya marköverlåtelseavtalet och är således inte återbetalningsbar vid eventuell hävning enligt det nya avtalet.

Förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige godkänner nytt marköverlåtelseavtal med Baddaren Fastighets AB avseende Intendenten 5 i enlighet med det framlagda avtalet som ersätter befintligt marköverlåtelseavtalet från 2023-04-28.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna det nya marköverlåtelseavtalet.

Tomas Turnéus
Verksamhetschef Planering och projekt

Mirsad Radoncic
Tf Sektorchef Samhällsbyggnad

Expedieras till:
david@trivebo.se
samuel@trivebo.se

För kännedom till:

Marköverlåtelseavtal Intendenten 5

Dnr: KS2015/1732

Mellan **Baddaren Fastighets AB** org.nr 556925-2454, Solbräckegatan 2, 442 45 Kungälv, nedan kallad "Exploatören" och **Kungälv kommun** org.nr 212000-1371, 442 81 Kungälv, nedan kallad "Kommunen", gemensamt kallat "Parterna", träffas härmed följande

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

nedan kallat "Avtalet"

avseende marköverlåtelse och exploatering inom detaljplan "Detaljplan för centrum, detaljhandel och bostäder, Kvarter 14 - Kongahälla" avseende fastigheten Intendenten 5, Kungälv kommun, Västra Götalands län.

Till Avtalet hör bilagda handlingar:

- Bilaga 1:** Detaljplanen
- Bilaga 2:** Exploateringsfastigheten Intendenten 5
- Bilaga 3:** Definition av BTA

A. BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bakgrund och syfte

Kommunen har sedan länge haft önskemål om etablering av ett hotell i centrala Kungälv och har därför tagit fram en detaljplan för det s.k. kvarter 14 i form av ett höghus inom Kongahällaområdet.

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av ett höghus med bostäder och centrumverksamhet (hotell) inom stadsdelen Kongahälla i Kungälv kommun.

Parterna har tidigare ingått ett marköverlåtelseavtal i syfte att förverkliga projektet. Parterna är överens om att tidigare avtal upphävs och ersätts med Avtalet.

Exploatören har uppgivit till Kommunen att Exploatören inom det kommande året har löst de återstående förutsättningarna för att inkomma med en bygglovsansökan och därefter genomföra projektet i sin helhet i enlighet med tidigare och numera detta avtal.

Avtalet reglerar marköverlåtelse till Exploatören samt villkoren för genomförandet av den planerade byggnationen inom det överlåtna markområdet.

2. Hantering av tidigare tecknat marköverlåtelseavtal

Kommunen och Exploatören tecknade 2023-04-28 ett marköverlåtelseavtal gällande kvarter 14. Exploatören har inte ansökt om bygglov senast 2025-03-31 varför det tidigare ingångna marköverlåtelseavtalet upphävs och ersätts med nytt avtal genom tecknandet av Avtalet.

Tidigare erlagd handpenning ska hanteras som ny handpenning enligt Avtalet, se punkt C2.



B. DETALJPLAN**1. Beskrivning**

Detaljplanen, se **Bilaga 1**, ger möjlighet för centrumverksamhet och bostäder från ca våning 8 uppåt. Totalt medger Detaljplanens byggrätt ca 23 våningar.

2. Plan- och bygglovsavgift

Plankostnaderna ingår i köpeskillingen. När Exploatören har erlagt köpeskillingen enligt Avtalet ska Exploatören inte betala planavgift i samband med bygglov. Exploatören betalar däremot bygglovsavgift enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

C. MARKÖVERLÅTELSE**1. Marköverlåtelse**

Kommunen överlåter härmed fastigheten Intendenten 5, som är markerat med rött på **Bilaga 2**, nedan kallat Exploateringsfastigheten, till Exploatören.

2. Köpeskillning

Exploatören förbinder sig enligt punkt F2 och punkt I4 att ansöka om bygglov för och bygga ett höghus om minst 16 våningar med bostäder och hotell. Köpeskillingen är baserad på dessa användningar och ska beräknas utifrån det totala antalet kvadratmeter BTA (se definition för BTA i **Bilaga 3**) som det beviljade bygglovets för ovanstående byggnad medger.

Köpeskillingen för Exploateringsfastigheten är 3000 kronor per kvadratmeter BTA enligt ovan. Köpeskillning ska dock aldrig vara lägre än 25 000 000 kr oavsett antalet kvadratmeter BTA i beviljat bygglov enligt ovan. Köpeskillingen är baserad på bostäder upplåtna med hyresrätt och tilläggsköpeskillning för annan upplåtelseform är reglerad i punkt C3 och C4.

Exploatören erlägger köpeskillingen till Kommunen på följande sätt:

- En dellikvid, nedan kallad Handpenning, om 1 000 000 kronor har tidigare erlagts av Exploatören.
- Resterande belopp, som slutlikvid, motsvarande minst 24 000 000 kr ska erläggas inom 30 dagar efter det att laga kraftvunnet bygglov inom Exploateringsfastigheten föreligger.

Köpeskillingen ska betalas in av Exploatören till av Kommunen anvisat konto. Om Exploatören inte ansökt om bygglov och betalat köpeskillingen i rätt tid äger Kommunen rätt att häva köpet, se punkt I4 nedan.

3. Tilläggsköpeskillning vid ändrat bygglov i framtiden

I det fall Exploatören efter att första bygglovets för höghuset om minst 16 våningar har beviljats på nytt ansöker om och får ett beviljat bygglov för en tillbyggnad eller annan utökning av byggnaden ska Exploatören betala en tilläggsköpeskillning om 3000 kr för varje kvadratmeter BTA som varje framtida bygglov medger, utöver redan betald köpeskillning enligt punkt C2 ovan.



Denna tilläggsköpeskillning ska erläggas senast 30 dagar efter att aktuellt bygglov har beviljats. Tilläggsköpeskillningen skall erläggas av Exploatören mot faktura genom insättning på av Kommunen anvisat konto.

Exploatören förbinder sig att ha med detta villkor i kontraktet vid försäljning av hela eller del av Exploateringsfastigheten, samt förbinda framtida köpare vid villkoret om tilläggsköpeskillning. Iakttagit Exploatören inte detta villkor vid vidareförsäljning är Exploatören fortsatt ansvarig gentemot Kommunen att erlagga tilläggsköpeskillning, om ny ägare ansöker om och får beviljat ett framtida bygglov.

Kommunen har rätt att skriva in detta villkor i fastighetsregistret.

4. Tilläggsköpeskillning vid ombildning till bostadsrätt

Parterna är överens om att Exploateringsfastigheten ska bebyggas med bostäder utöver hotell i enlighet med Detaljplanen.

Utöver tilläggsköpeskillning för ändrat bygglov enligt punkt C3 ska också tilläggsköpeskillning utgå för annan form av upplåtelse än bostäder upplåtna med hyresrätt.

I det fall bostads- eller hotellyta upplåts med bostadsrätt betalar Exploatören en tilläggsköpeskillning om 3000 kr för varje kvadratmeter BTA som är eller blir upplåten till en bostadsrättsförening. För undvikande av missförstånd ska denna tilläggsköpeskillning inte beräknas på den ytan som även efter konvertering utgörs av hotell och/eller restaurang. För bostäderna och hotell och/eller restaurang gemensamma hiss- och trappschakter ska därför enbart hälften av arealen läggas till grund för beräkning av denna tilläggsköpeskillning.

Tilläggsköpeskillningen ska erläggas av Exploatören senast 30 dagar efter det datum som bostadsrättsföreningen har bildats. Tilläggsköpeskillningen skall erläggas av Exploatören mot faktura genom insättning på av Kommunen anvisat konto.

Exploatören förbinder sig att ha med detta villkor i kontraktet vid försäljning av hela eller del av Exploateringsfastigheten, samt förbinda framtida köpare vid villkoret om tilläggsköpeskillning. Iakttagit Exploatören inte detta villkor vid vidareförsäljning är Exploatören fortsatt ansvarig gentemot Kommunen att erlagga tilläggsköpeskillning, om ny ägare omvandlar hyresrätter till bostadsrätter.

Kommunen har rätt att skriva in detta villkor i fastighetsregistret.

5. Köpebrev och Tillträde

När Exploatören betalat slutlikviden enligt punkt C2 för Exploateringsfastigheten skall Kommunen överlämna kvitterat köpebrev till Exploatören som bekräftelse på fullgjord betalning enligt punkt D1.

Dagen då köpeskillningen till fullo är erlagd och Kommunen överlämnat kvitterat köpebrev utgör "Tillträdesdagen".

Eventuell tilläggsköpeskillning enligt punkt C3 och C4 kan utgå även efter Tillträdesdagen.



6. Penninginteckningar

Kommunen garanterar att Exploateringsfastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av några penninginteckningar förutom det obelånade pantbrevet på 185 000 000 kr som på Tillträdesdagen övergår obelånat till Exploatören.

7. Gatukostnadsersättning

Kommunen har utfört ett antal infrastrukturella åtgärder för att iordningsställa Exploateringsfastigheten. Gatukostnadsersättning för de utförda åtgärderna ingår i ovan nämnd köpeskillingen om minst 25 000 000 kr.

8. Servitut och nyttjanderätter

Kommunen garanterar att Exploateringsfastigheten på Tillträdesdagen inte belastas av några andra servitut eller nyttjanderätter.

9. Lagfartskostnader

Med köpet förenade lagfarts- och stämpelkostnader betalas i sin helhet av Exploatören.

10. Avräkning

Kommunen svarar för skatter, räntor och andra utgifter samt inkomster för Exploateringsfastigheten till den del de belöper på tiden före Tillträdesdagen. Exploatören svarar för sådana kostnader och inkomster från och med Tillträdesdagen. Parterna ska upprätta en likvidavräkning per Tillträdesdagen.

11. Grundförhållanden

Kommunen ikläder sig inte något ansvar för Exploateringsfastighetens grundförhållanden/markförhållanden, vilket innebär att Exploatören har att själv svara för nödvändiga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärderna, t ex pålning eller annan förstärkningsåtgärd, som kan visa sig erforderlig för genomförande av planerad bebyggelse inom Exploateringsfastigheten.

Exploatören erinras om sitt ansvar som fastighetsägare och byggherre för eventuella skador orsakade av Exploatörens arbeten på Exploateringsfastigheten. Detta gäller exempelvis eventuell grundvattensänkning som kan medföra skador på omkringliggande fastigheter, orsakade av de arbeten som Exploatören utför.

Skulle Exploatören vid markarbete påträffa äldre ledningar som ej är i bruk får Exploatören stå kostnaden för hanteringen av dem.

Enligt utförda provtagningar och rapport (maj år 2022) genom konsultbolaget WSP inför tidigare byggstart av höghuset finns inga förhöjda halter som klassas som förorenad mark som behöver hanteras enligt MB kap 10 inom Exploateringsfastigheten. Om det mot förmodan skulle påträffas sådana förorenade massor åtar sig Kommunen kostnadsansvaret för dessa. Parterna ska i sådant fall träffas för att diskutera lämpligt tillvägagångssätt för hantering av de förorenade massorna. Naturligt förekommande förhöjda bakgrundshalter i befintliga lermassor klassas inte som föroreningar. De eventuella merkostnaderna för deponering av sådana lermassor bekostas av Exploatören.

Kommunens miljöenhet har dock i beslut 2022-05-23 informerat om att det kan finnas föroreningshalter i det s.k. djupa grundvattnet. Detta bör utredas vidare eftersom val av metod



och teknik för pålning av höghusbyggnaden kan komma att behöva anpassas för att förebygga spridning av det potentiellt förorenade djupa grundvattnet till ytligare grundvattenområden. Exploatören accepterar härmed ovanstående risk och tar fullt kostnadsansvar för eventuell ytterligare utredningsbehov samt eventuellt ökade kostnader med anledning av grundvattenhanteringen.

D. FASTIGHETSBILDNING

1. Fastighetsbildning

Exploateringsfastigheten är bildad och består av 3D-utrymmen. Kommunen förser Exploatören med aktuell förrättningsakt. Exploatören bekostar all övrig fastighetsbildning som denne önskar göra.

E. ALLMÄNNA OCH GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

1. Allmänna gator

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom Detaljplanen och intilliggande berörda detaljplaner och ansvarar därför för utbyggnaden av alla anläggningar på allmän platsmark som inte rör höghusbyggnaden.

F. HUSBYGGNATION OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

1. Husbyggnation

Exploatören ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark på Exploateringsfastigheten och ska följa gestaltungsprinciperna enligt Detaljplanen.

2. Upplåtelseform och användning

Exploatören förbinder sig att inom Exploateringsfastigheten uppföra en höghusbyggnad om minst 16 våningar innehållande bostäder som upplåts med hyresrätt och lokaler med användning hotell om minst 5 våningsplan som ingår i minimikravet om 16 våningar.

Avsteg från ovanstående resulterar i att Exploatören gör sig skyldig till att erlægga tilläggsköpeskilling enligt punkt C4 och/eller vite enligt punkt I5 och ger Kommunen en rätt att häva överlåtelsen enligt punkt I4.

3. Parkering

Exploatören ska lösa hela parkeringsbehovet för Exploateringsfastigheten i enlighet med Kommunens parkeringsnorm som gäller vid tillfället för höghusets bygglovsansökan.

Parkeringsbehovet för hela Exploateringsfastigheten ska lösas genom s.k. parkeringsköp genom tecknande av separat avtal om parkeringsköp med Kommunen, eller genom annat avtal med annan lämplig part som Kommunen kan acceptera, innan bygglovets beviljas.

Ersättningen för eventuellt parkeringsköp hos Kommunen ska följa den taxan för parkeringsköp som gäller vid tidpunkten för höghusets bygglovsansökan och erläggs av Exploatören senast 30 dagar efter att första slutbeskedet för höghuset har fattats.



Kommunen och Exploatören är dock överens om att en behovsutredning gällande parkeringsbehovet som tas fram av en opartisk extern sakkunnig kan få läggas till grund för antalet parkeringsfriköp. För det fall Kommunens byggnadsnämnd i sin prövning av bygglovet för höghuset föreskriver ett högre antal än behovsutredningen kommer fram till ska parterna träffas för att hitta en gemensam lösning på mellanskillnaden.

4. Bygglogistik

Exploatören ska under byggnationstiden säkerställa en god stadsmiljö samt en fungerande infrastruktur. Arbetsområdet samt transporter till och från byggarbetsplatsen får inte avsevärt hindra framkomligheten för:

- Räddningstjänsten utryckningsmöjligheter.
- Övriga funktioner i stadsmiljön såsom befintlig handel och fungerande kollektivtrafik.
- Tredjeman gällande bil-, gång- och cykeltrafik. Omledning ska ske i Exploateringsfastighetens närhet och bestäms av godkänd TA-plan.

Pågår samtidigt flera entreprenader inom Kongahälla eller andra centrala delar av Kungälv skall alla exploatörer tillsammans med Kommunen samordna en gemensam och kostnadseffektiv bygglogistik. Kostnaden för detta samt Kommunens kostnad för administration, under den period exploatörens arbete pågår, fördelas mellan alla inblandade exploatörer.

Större och långvarigt bestående provisoriska vägar, trafikomläggningar, provisoriska parkeringsplatser och andra arrangemang såsom iordningsställande av etableringsytor, säkerhetsåtgärder och erforderliga återställningsarbeten som föranletts av Exploatörens byggnation och som erfordras för att befintliga verksamheter inom och utom Exploateringsfastigheten ska ombesörjas och bekostas av Exploatören så att det fungerar under byggnationen.

5. Obebyggd kvartersmark

Innan överlåtten mark bebyggs ska den hållas i vårdat och städat skick.

6. Miljö- samt tillgänglighetsanpassning av byggnation

Kommunen uppmuntrar till miljöanpassad byggnation. Det gäller till exempel val av energieffektiva bostäder, hållbara materialval, insatser för biologisk mångfald, tillgängliggörande av naturområden samt underlättande för de boende att göra hållbara val i vardagen. Även byggprocessen bör vara resurs- och energieffektiv för att minska dess negativa miljöpåverkan.

7. Skyddsåtgärder

Gång- och cykelvägar finns i Exploateringsfastighetens närhet och kan komma i konflikt med byggtrafik. Stor försiktighet måste iakttas.

8. Försäkringar

Med anledning av ovan nämnda arbeten ska Exploatören tillse att de försäkringar tecknas som skäligen kan erfordras för att ge omkringliggande fastigheter betryggande skydd mot eventuella skador. Bevis om tecknade försäkringar ska på begäran inlämnas till Kommunen innan markarbetena påbörjas och vara tillgängliga för berörda fastighetsägare.



G. TEKNISK FÖRSÖRJNING

1. VA-anslutning

Kommunen bygger ut anläggningar för allmänt vatten och avlopp fram till Exploateringsfastigheten och upprättar förbindelsepunkter i samråd med Exploatören.

Exploatören betalar anläggningsavgift enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

2. Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas/infiltreras inom kvartersmarken innan avledning till kommunal dagvattenledning. Dagvattenanläggningar på Exploatörens kvartersmark byggs ut och bekostas av Exploatören. Anslutningspunkt för dagvatten kommer att förläggas i Exploateringsfastighetens närhet.

Dagvatten ska hanteras i enlighet med Kommunens vid varje tidpunkt gällande dagvattenplan med innehållande dagvattenpolicy och Detaljplanens bestämmelser.

3. Renhållningsordning

I kommunen finns en antagen renhållningsordning beslutad av kommunfullmäktige där avfallsföreskrifter ingår. Exploatören är skyldig att följa vid var tid gällande renhållningsordning.

4. El, fiber och fjärrvärme

Exploateringsfastigheten ska anslutas till befintligt elnät som ägs av Kungälv Energi AB. Anslutningsavgifter betalas av Exploatören i enlighet med vid anslutningstillfället gällande taxa.

Höghuset ska anslutas till öppna fibernät som ägs av Kungälv Energi AB, eller eventuell annan fiberägare i området. Exploatören kontakter själv Kungälv Energi AB, eller eventuell annan fiberägare i området, för att förvissa sig om att det finns, eller går att teckna avtal för den internetoperatör Exploatören eventuellt väljer att teckna föravtal med. Anslutningsavgifter betalas av Exploatören.

Uppvärmning kan komma att ske med fjärrvärme alternativt med enskilda lösningar. Exploatören ansvarar för att samråda kring villkoren för fjärrvärmeanslutning och i förekommande fall teckna avtal med Kungälv Energi AB.

Inom Exploateringsfastighetens närhet finns samtliga ovan nämnda ledningsslag framdragna.

H. GENOMFÖRANDE

1. Tidplan

Exploatören ska innan byggstart kunna redovisa en detaljerad tidplan för projektets genomförande fram till och med inflyttningsklara lägenheter.

2. Organisation för genomförande

För genomförandet av exploateringen finns det inom Kommunen en projektorganisation. Projektorganisationen består av en styrgrupp, projektledningsgrupp samt arbetsgrupper. Exploatören ska tillsätta de resurser som erfordras för att möta projektorganisationen.



3. Projektledare

Exploatören ska tillsätta en projektledare som ska närvara vid de möten som Kommunens projektledning för Kongahälla kallar till.

4. Exploatörens entreprenör

Exploatörens entreprenör ska delta vid de möten inom projekt Kongahälla som Kommunen kallar denne till.

5. Samordning

Exploatören ska medverka till att såväl projektering som arbeten för genomförande av Detaljplanen samordnas mellan berörda intressenter och Kommunen. Resultatet av samordningen ska dokumenteras och finnas tillgänglig under projektering och genomförande.

Granskningsrutiner av bygghandlingar för allmän plats ska upprättas av Kommunen i samråd med Exploatören.

6. Etableringsutrymme och upplag

Ifall Exploatören behöver etableringsutrymme utanför Exploateringsfastigheten ska detta stämmas av och beslutas via Kommunens projektledare.

För nyttjande av Kommunens mark utgår ersättning enligt vid var tid gällande taxa. I förekommande fall ska erforderliga tillstånd inhämtas från Kommunen samt från berörda exploatörer och fastighetsägare.

7. Framkomlighet

Det åligger Exploatören att undvika lerspill eller annan nedsmutsning till följd av transporter till och från byggnadsområdet i samband med byggnationen.

Skador eller nedsmutsning som uppkommer på befintliga gator och anläggningar och som vållats av Exploatören eller av Exploatören anlitad entreprenör ska återställas omgående genom Exploatörens försorg och på Exploatörens bekostnad.

Exploatören är ansvarig för sådan vinterväghållning som erfordras inom exploateringsområdet för att byggnation inom Exploatörens kvarter ska kunna fortgå. Exploatören ska inte rikta några ersättningsanspråk mot Kommunen för utebliven vinterväghållning.

8. Exploatörens besiktning och skador

Exploatören ska iakttä aktsamhet så att skador undviks på befintliga gator, närliggande byggnader och anläggningar, inklusive häckar och träd. Skador som uppkommer utanför Exploateringsfastigheten ska återställas av Exploatören, till den del skadan uppkommit till följd av Exploatören eller dennes entreprenörs verksamhet.

Exploatören ska bekosta och svara för att erforderlig syn och besiktning av anläggningar och byggnader på angränsande mark före och efter genomförd byggnation. Syn och besiktning genomförs enligt gängse metoder. Kommunen, berörd ansvarig enhet, ska kallas och närvara vid besiktning av anläggningar och byggnader på allmän plats.



9. Grundvatten

Exploatören ska vidta åtgärder för att grundvattennivåer inte påverkas negativt i en omfattning som inte kan accepteras med anledning av Exploatörens åtgärder inom Exploateringsfastigheten.

I. ÖVRIGT

1. Överlåtelseförbud

Avtalet får inte helt eller delvis överlåtas på annan utan godkännande av kommunstyrelsen i Kungälv kommun eller den som med stöd av deras delegation har rätt att godkänna en sådan överlåtelse.

I det fall Avtalet överlåts på annan ska förvärvaren skriftligen förbinda sig att överta samtliga villkor och åtaganden i enlighet med Avtalet.

Överlåtelse ska inte vägras eller försenas om den sker till helägt bolag inom Exploatörens koncern, förvärvaren åtar sig att överta samtliga villkor och åtaganden i enlighet med Avtalet och överlåtare eller annat bolag inom Exploatörens koncern går i borgen för förvärvarens förpliktelser enligt Avtalet. Det är dock Kommunen som avgör om borgen kan godtas av överlåtare eller annat bolag.

Exploatörerna ska skriftligen informera Kommunen om planerad överlåtelse i god tid.

Ett annat bolag (Trivebo AB) inom Exploatörens koncern har överlåtit tidigare marköverlåtelseavtal till Exploatören. I samband med den överlåtelser tecknades ett separat överlåtelseavtal och en borgensförbindelse där Trivebo AB går i borgen för Exploatörens samtliga förpliktelser gentemot Kommunen enligt tidigare marköverlåtelseavtal. Denna borgensförbindelse slutar gälla i samband med att det tidigare marköverlåtelseavtalet upphör och ersätts av Avtalet (detta marköverlåtelseavtal). Exploatören ska, innan Kommunen fattar beslut om att godkänna och ingå Avtalet, ta fram och underteckna en ny borgensförbindelse där Trivebo AB går i borgen för Exploatörens samtliga förpliktelser gentemot Kommunen enligt Avtalet.

4534

2. Tvist

Tvist med anledning av Avtalet ska avgöras i allmän domstol.

3. Avtalets giltighet

Detta Avtal är till alla delar giltigt under förutsättning att det:

1. undertecknas av behörig firmatecknare hos Exploatören, och
2. godkänns av kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft, och
3. undertecknas av behörig företrädare hos Kommunen efter beslutet i punkt 2 ovan har vunnit laga kraft.

Om detta Avtal inte skulle bli giltigt efter Exploatörens undertecknande skall överläggningar upptas mellan Parterna beträffande projektets fortsatta handläggning. Enas Parterna inte om annat ska samarbetet enligt Avtalet brytas utan krav på ersättning från någondera av parterna för nedlagda kostnader, utfört arbete eller svikna förhoppningar.



4. Hävning

Om Exploatören inte ansökt om ett komplett och planenligt bygglov för en höghusbyggnad om minst 16 våningar innehållande en hotell del om minst 5 våningsplan inom Exploateringsfastigheten senast 2026-12-31 har Kommunen rätt att häva överlåtelsen av Exploateringsfastigheten senast 2027-06-30 varpå Avtalet är då till alla delar förfallet. En sådan ansökan om bygglov får inte återkallas.

Innan sådan hävning sker ska Kommunen och Exploatören föra en dialog om rådande marknadssituation, projektets genomförbarhet och eventuella avtalsmässiga förändringar i god anda.

Om Kommunen nyttar sin rätt att häva överlåtelsen av Exploateringsfastigheten på grund av att bygglov inte sökts inom föreskriven tid enligt ovan, är betald Handpenning enligt punkt C2 förfallen, och ska inte återbetalas till Exploatören.

Ingen av parterna har rätt till skadestånd med anledning av en hävning.

5. Vite

Kommunen äger rätt att kräva vite uppgående till 250 000 kronor per påbörjat kvartal, om utbyggnaden inte påbörjats i form av spontning och pålning inom arton (18) månader efter lagakraftvunnet bygglov för höghusbyggnaden om minst 16 våningar.

Kommunen äger rätt att kräva vite uppgående till 250 000 kronor per påbörjat kvartal, om utbyggnaden i sin helhet med inflyttningssklara bostäder/hotell inte är genomförd på Exploateringsfastigheten, inom fyra (4) år efter laga kraft vunnet bygglov för höghusbyggnaden om minst 16 våningar.

Kommunen äger rätt att kräva vite på 10 000 000 kronor om Exploatören, efter lagakraftvunnet bygglov för höghusbyggnaden om minst 16 våningar med hotell del om minst 5 våningsplan, frångår sitt åtagande om att bygga och upplåta utrymmen till hotell i höghusets nedre del omfattande minst 5 våningsplan.

Exploatören förbinder sig att ha med villkor om vite enligt Avtalet även i kontraktet vid försäljning av Exploateringsfastigheten som förbinder framtida köpare. I det fall Exploatören säljer vidare utan att köparen åtar sig vitesskyldighet gentemot Kommunen, är Exploatören ansvarig gentemot Kommunen att erlägga vitesbeloppen.

6. Rätt för Exploatören att frånträda avtalet

Exploatören skall ha rätt att frånträda Avtalet när som helst fram till 2026-12-31. Frånträde skall ske genom skriftligt meddelande från Exploatören till Kommunen och innebär att Avtalets samtliga delar blir ogiltiga, med undantag av att Kommunen behåller erlagd Handpenning.

underskrifter på nästföljande sida

Marköverlåtelseavtal Intendenten 5

Dnr: KS2015/1732

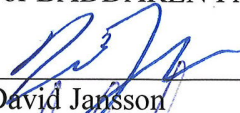
Avtalet har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Kungälv 2026- -
För KUNGÄLVS KOMMUN

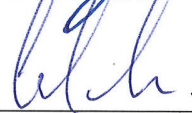
Miguel Odhner
Kommunstyrelsens ordförande

Linda Nygren
Kommundirektör

Göteborg 2026-01-27
För BADDAREN FASTIGHETS AB



David Jansson



Samuel Jansson

Bevittnas:

BAKGRUND

Baddaren Fastighets AB, org.nr 556925-2454 ("**Baddaren**") är ett helägt dotterbolag till Trivebo Holding AB, org.nr 559338-9280, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Trivebo AB org. nr 559257-5038 ("**Trivebo**").

Trivebo tecknade 2023-04-28 ett Marköverlåtelseavtal med Kungälv's Kommun avseende fastigheten Kungälv Intendenten 5 ("**Marköverlåtelseavtalet 1**"). Marköverlåtelseavtalet 1 överläts juni 2024 till Baddaren genom ett överlåtelseavtal. I samband med överlåtelsen tecknade Trivebo en borgensförbindelse avseende Baddarens förpliktelser enligt Marköverlåtelseavtalet 1. Överlåtelsen godkändes av Kungälv's Kommun.

Avtalstiden för Marköverlåtelseavtalet 1 har löpt ut och Baddaren och Kungälv's Kommun har för avsikt att upprätta ett nytt Marköverlåtelseavtal, avseende samma fastighet ("**Marköverlåtelseavtalet 2**"). Trivebo avser teckna borgen för Baddarens förpliktelser enligt Marköverlåtelseavtalet 2 på samma sätt som för Marköverlåtelseavtalet 1.

BORGENSFÖRBINDELSE

Trivebo går härmed i borgen såsom för egen skuld för samtliga Baddarens blivande förpliktelser gentemot Kungälv's Kommun enligt Marköverlåtelseavtalet 2.

Kungälv 2026-01-27

TRIVEBO AB


Niklas Jonsson



Samuel Jansson

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-02-04
12 (18)

§ 10/2026

Marköverlåtelseavtal Kv 14 Kongahälla Baddaren Fastighets AB (Trivebo) (Dnr KS2015/1732)

Sammanfattning

Kommunen tecknade 2023-04-28 ett marköverlåtelseavtal med Trivebo AB avseende fastigheten Intendenten 5 (Kv 14 Kongahälla) för uppförande av ett höghus med bostäder och hotell. Avtalet överläts 2024 till Baddaren Fastighets AB, ett helägt dotterbolag inom samma koncern, efter beslut i kommunstyrelsen följt av tecknat överlåtelseavtal med Kommunen.

Baddaren har därefter aktivt arbetat med att förverkliga projektet men hann inte få ihop alla parametrar vilket lett till att bygglovsansökan inte inkommit inom avtalad tidpunkt (senast 2025-03-31). Detta har lett till att Kommunen på initiativ av Baddaren nu ersätter befintligt marköverlåtelseavtal med ett nytt för att behålla rådighet över projektets framfart.

Kommunen och Baddaren är överens om att ge Baddaren fortsatt möjlighet att förverkliga projektet genom att ingå ett nytt marköverlåtelseavtal som bl.a. innehåller ett nytt bygglovsvillkor med deadline för komplett ansökan senast 2026-12-31 och ger kommunen möjlighet att häva marköverlåtelsen senast 2027-06-30 vid utebliven bygglovsansökan.

I övrigt skiljer sig det nya marköverlåtelseavtalet inte nämnvärt från det tidigare marköverlåtelseavtalet.

Förvaltningen föreslår kommunfullmäktige att godkänna det nya marköverlåtelseavtalet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Marköverlåtelseavtal Kv 14 Kongahälla Baddaren Fastighets AB (Trivebo)
Bilaga Kungälv Marköverlåtelseavtal 2 Intendenten 5_v2_undertecknat_av_motpartv2
Bilaga borgensförbindelse_Baddaren-Tribebo_undertecknad

Yrkande

Greger Plannthin (SD): Kommunen avstår från att teckna nytt marköverlåtelseavtal.

Jonas Andersson (S) Yrkar Bifall för förvaltningens förslag och avslag på Greger Plannthins (SD) yrkande.

Proposition

Ordförande ställer proposition på Greger Plannthins (SD) yrkande och Jonas Anderssons (S) yrkande och finner att utskottet för Samhälle och utveckling beslutar att anta Jonas Andersson (S) yrkande.

Omröstning begärs inte.

Förslag till Kommunfullmäktige

- Kommunfullmäktige godkänner nytt marköverlåtelseavtal med Baddaren Fastighets AB avseende Intendenten 5 i enlighet med det framlagda avtalet som ersätter befintligt marköverlåtelseavtalet från 2023-04-28.

UTSKOTTET FÖR SAMHÄLLE OCH UTVECKLING	KUNGÄLVS KOMMUN 
---	--

Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2026-02-04

Sida

13 (18)

2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna det nya marköverlåtelseavtalet.

Greger Plannthin (SD) reserverar sig mot beslutet.

Expedieras till:

david@trivebo.se

samuel@trivebo.se

För kännedom till:

**UTSKOTTET FÖR SAMHÄLLE OCH
UTVECKLING**

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2026-02-18

11 (27)

§ 38/2026

Marköverlåtelseavtal Kv 14 Kongahälla Baddaren Fastighets AB (Trivebo) (Dnr KS2015/1732)

Sammanfattning

Kommunen tecknade 2023-04-28 ett marköverlåtelseavtal med Trivebo AB avseende fastigheten Intendenten 5 (Kv 14 Kongahälla) för uppförande av ett höghus med bostäder och hotell. Avtalet överläts 2024 till Baddaren Fastighets AB, ett helägt dotterbolag inom samma koncern, efter beslut i kommunstyrelsen följt av tecknat överlåtelseavtal med Kommunen.

Baddaren har därefter aktivt arbetat med att förverkliga projektet men hann inte få ihop alla parametrar vilket lett till att bygglovsansökan inte inkommit inom avtalad tidpunkt (senast 2025-03-31). Detta har lett till att Kommunen på initiativ av Baddaren nu ersätter befintligt marköverlåtelseavtal med ett nytt för att behålla rådighet över projektets framfart.

Kommunen och Baddaren är överens om att ge Baddaren fortsatt möjlighet att förverkliga projektet genom att ingå ett nytt marköverlåtelseavtal som bl.a. innehåller ett nytt bygglovsvillkor med deadline för komplett ansökan senast 2026-12-31 och ger kommunen möjlighet att häva marköverlåtelsen senast 2027-06-30 vid utebliven bygglovsansökan.

I övrigt skiljer sig det nya marköverlåtelseavtalet inte nämnvärt från det tidigare marköverlåtelseavtalet.

Förvaltningen föreslår kommunfullmäktige att godkänna det nya marköverlåtelseavtalet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Marköverlåtelseavtal Kv 14 Kongahälla Baddaren Fastighets AB (Trivebo)
Bilaga Kungälv Marköverlåtelseavtal 2 Intendenten 5_v2_undertecknat_av_motpartv2
Bilaga borgensförbindelse_Baddaren-Tribebo_undertecknad
Bilaga Protokollsutdrag - Marköverlåtelseavtal Kv 14 Kongahälla Baddaren Fastighets AB (Trivebo) - Utskottet för Samhälle och utveckling

Återremissyrkande

Mikael Wintell (UP):

- att kommunstyrelsen godkänner det föreslagna avtalet under förutsättning att följande förtydliganden och skärpningar införs i avtalet innan undertecknande,

- att om ovan inte antas, ingår Kungälvs kommun ej nytt avtal med berörd part i ärendet samt att ändringarna enligt föregående punkt arbetas in i framtida marköverlåtelseavtal med annan part.

Yrkande

Greger Plannthin (SD): Avslag på förslaget.

Michael Karlsson (L): Bifall till Greger Plannthins (SD) yrkande.

Gun-Marie Daun (KD): Bifall till Greger Plannthins (SD) yrkande.

KOMMUNSTYRELSEN**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2026-02-18

Sida

12 (27)

Ove Wiktorsson (S): Avslag på Mikael Wintells (UP) och Greger Plannthins (SD) yrkande.
Jonas Andersson (S): Avslag på Mikael Wintells (UP) och Greger Plannthins (SD) yrkande.

Proposition

Ordförande ställer proposition på att avgöra ärendet idag mot Mikael Wintells (UP) återremissyrkande och finner att kommunstyrelsen beslutar att avgöra ärendet.

Omröstning begärs. Kommunstyrelsen godkänner följande propositionsordning:

Ja-röst för att avgöra ärendet idag och

Nej-röst för bifall till Mikael Wintells (UP) återremissyrkande.

Omröstningsresultat

Med 16 ja-röster för att avgöra ärendet idag och 1 nej-röst för Mikael Wintells (UP) återremissyrkande beslutar kommunstyrelsen att avgöra ärendet idag.

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Anders Holmenschöld (M)	x		
Gun-Marie Daun (KD)	x		
Ove Wiktorsson (C)	x		
Pia Gillerstedt (S)	x		
Patrik Ryberg (SD)	x		
Anna Vedin (M)	x		
Ilona Waern (KD)	x		
Jonas Andersson (S)	x		
Mikael Wintell (UP)		x	
Marcus Adiels (M)	x		
Greger Plannthin (SD)	x		
William Hult (S)	x		
Erik Martinsson (-)	x		
Michael Karlsson (L)	x		
Erik Andreasson (V)	x		
Charlotta Windeman (M)	x		
Jesper Eneroth (S)	x		
Summa:	16	1	0

Ordförande ställer därefter proposition på Utskottet för samhälle och utvecklings förslag till beslut mot Greger Plannthins (SD) avslagsyrkande och finner att kommunstyrelsen beslutar att anta utskottet för samhälle och utvecklings förslag till beslut.

Omröstning begärs. kommunstyrelsen godkänner följande propositionsordning:

Ja-röst för bifall utskottet för samhälle och utvecklings förslag till beslut och

Nej-röst för bifall till Greger Plannthins (SD) yrkande om avslag.

KOMMUNSTYRELSEN**KUNGÄLV
KOMMUN**

Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2026-02-18

13 (27)

Omröstningsresultat

Med 11 ja-röster för utskottet för samhälle och utvecklings förslag till beslut och 6 nej-röster för Greger Plannthins (SD) yrkande om avslag. antar kommunstyrelsen utskottet för samhälle och utvecklings förslag.

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Anders Holmensköld (M)	x		
Gun-Marie Daun (KD)		x	
Ove Wiktorsson (C)	x		
Pia Gillerstedt (S)	x		
Patrik Ryberg (SD)		x	
Anna Vedin (M)	x		
Ilona Waern (KD)		x	
Jonas Andersson (S)	x		
Mikael Wintell (UP)		x	
Marcus Adiels (M)	x		
Greger Plannthin (SD)		x	
William Hult (S)	x		
Erik Martinsson (-)	x		
Michael Karlsson (L)		x	
Erik Andreasson (V)	x		
Charlotta Windeman (M)	x		
Jesper Eneroth (S)	x		
Summa:	11	6	0

Förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige godkänner nytt marköverlåtelseavtal med Baddaren Fastighets AB avseende Intendenten 5 i enlighet med det framlagda avtalet som ersätter befintligt marköverlåtelseavtalet från 2023-04-28.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna det nya marköverlåtelseavtalet.

Kristdemokraterna, Sverigedemokraterna och Utvecklingspartiet reserverar sig mot beslutet. Mikael Wintell (UP), lämnar en anteckning till protokollet, se bilaga.

Expedieras till:

david@trivebo.sesamuel@trivebo.se

För kännedom till:

KOMMUNSTYRELSEN**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Justeras sign



Yrkande:

Marköverlåtelseavtal Kv 14 Kongahälla Baddaren

Mot bakgrund av att tidigare markanvisningsavtal löpt ut utan att bygglov inkommit inom avtalad tid, samt med beaktande av projektets strategiska betydelse för utvecklingen av Kongahälla och en högst väsentlig del av Kungälv centrumdel, yrkar vi:

- att kommunstyrelsen godkänner det föreslagna avtalet under förutsättning att följande förtydliganden och skärpningar införs i avtalet innan undertecknande,
- att om ovan inte antas, ingår Kungälvs kommun ej nytt avtal med berörd part i ärendet samt att ändringarna enligt föregående punkt arbetas in i framtida marköverlåtelseavtal med annan part.

1. Införande av bindande milstolpar före slutdatum 2026-12-31

Avtalet ska kompletteras med en tydlig och tidsatt milstolpsstruktur, exempelvis omfattande:

- krav på systemhandling senast ett visst datum,
- krav på styrkt finansiering inom viss tid,
- krav på inlämnad bygglovsansökan senast ett tidigare datum än slutdagen,
- krav på byggstart inom viss tid efter beviljat bygglov.

Varje milstolpe ska vara kopplad till vite eller automatisk hävningsrätt för kommunen.

2. Begränsning av exploatörens frånträdesrätt

Exploatörens rätt att frånträda avtalet ska begränsas så att:

- frånträde inte kan ske fritt fram till 2026-12-31,
- frånträdesrätten upphör senast i samband med inlämnad bygglovsansökan,
- alternativt att frånträde medför en förhöjd frånträdesavgift utöver handpenningen.

Syftet är att säkerställa reell riskdelning och undvika att avtalet i praktiken fungerar som en ensidig köpoption.

3. Skärpt krav avseende bygglov

Formuleringen om “ansökan om komplett bygglov” ska förtydligas så att:



- begreppet “komplett” definieras i avtalet, eller
- kravet istället avser beviljat och lagakraftvunnet bygglov.

Detta för att undvika att formella ansökningar utan faktisk genomförbarhet uppfyller avtalsvillkoren.

4. Översyn av ekonomiska säkerheter

Handpenningens nivå och borgensåtagandet ska säkerställa att kommunen har en proportionerlig ekonomisk kompensation för den markbindning och alternativkostnad som avtalet innebär. Vid behov ska ytterligare säkerhet, exempelvis bankgaranti eller förstärkt moderbolagsgaranti, införas.

5. Tydligare reglering av parkerings- och infrastrukturfrågor

Med hänsyn till projektets omfattning – inklusive höghusbebyggelse, ett hotell om minst fem våningar samt ett betydande antal hyresrätter på en väl begränsad markyta– ska avtalet kompletteras med en fördjupad och bindande reglering av områdets infrastrukturförutsättningar.

Detta ska särskilt omfatta:

- långsiktigt hållbar parkeringslösning med tydlig ansvarsfördelning,
- säkerställande av tillräcklig laddinfrastruktur för elfordon,
- hantering av angöring, varutransporter och hotelltrafik,
- bedömning av påverkan på närliggande trafiksystem och kommunal infrastruktur,
- tydlig reglering av vad som gäller om parterna inte enas om parkeringsköp eller behovstal.

Syftet är att undvika att ett redan ansträngt läge i området förvärras, samt att säkerställa att kommunen inte i efterhand belastas med infrastrukturkostnader som rimligen ska bäras av exploateringen.

Sammanfattande motivering

Projektet är av stor strategisk betydelse för kommunens stadsutveckling och omfattar både hotellverksamhet och omfattande bostadsbebyggelse i ett centralt och infrastrukturellt känsligt läge. Det är också fastställt utifrån kommunstyrelsens näringslivsdag (besök hos många näringsidkare i vår kommun) att behovet av ett centralt beläget hotell är ENORMT. Med hänsyn till tidigare utebliven leverans och områdets kapacitetsutmaningar är det rimligt att kommunen säkerställer:



- stegvis kontroll över genomförandet,
- en mer balanserad riskfördelning,
- tillräckliga ekonomiska säkerheter, samt
- att trafik-, parkerings- och laddinfrastrukturfrågor är långsiktigt hållbara innan marken binds upp ytterligare.

Yrkandet innebär att projektet kan gå vidare, men på villkor som bättre tillvaratar kommunens ekonomiska, strategiska och infrastrukturella ansvar.

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2026-02-18

Sida

11 (27)

§ 38/2026

Marköverlåtelseavtal Kv 14 Kongahälla Baddaren Fastighets AB (Trivebo) (Dnr KS2015/1732)

Sammanfattning

Kommunen tecknade 2023-04-28 ett marköverlåtelseavtal med Trivebo AB avseende fastigheten Intendenten 5 (Kv 14 Kongahälla) för uppförande av ett höghus med bostäder och hotell. Avtalet överläts 2024 till Baddaren Fastighets AB, ett helägt dotterbolag inom samma koncern, efter beslut i kommunstyrelsen följt av tecknat överlåtelseavtal med Kommunen.

Baddaren har därefter aktivt arbetat med att förverkliga projektet men hann inte få ihop alla parametrar vilket lett till att bygglovsansökan inte inkommit inom avtalad tidpunkt (senast 2025-03-31). Detta har lett till att Kommunen på initiativ av Baddaren nu ersätter befintligt marköverlåtelseavtal med ett nytt för att behålla rådighet över projektets framfart.

Kommunen och Baddaren är överens om att ge Baddaren fortsatt möjlighet att förverkliga projektet genom att ingå ett nytt marköverlåtelseavtal som bl.a. innehåller ett nytt bygglovsvillkor med deadline för komplett ansökan senast 2026-12-31 och ger kommunen möjlighet att häva marköverlåtelsen senast 2027-06-30 vid utebliven bygglovsansökan.

I övrigt skiljer sig det nya marköverlåtelseavtalet inte nämnvärt från det tidigare marköverlåtelseavtalet.

Förvaltningen föreslår kommunfullmäktige att godkänna det nya marköverlåtelseavtalet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Marköverlåtelseavtal Kv 14 Kongahälla Baddaren Fastighets AB (Trivebo)
Bilaga Kungälv Marköverlåtelseavtal 2 Intendenten 5_v2_undertecknat_av_motpartv2
Bilaga borgensförbindelse_Baddaren-Tribebo_undertecknad
Bilaga Protokollsutdrag - Marköverlåtelseavtal Kv 14 Kongahälla Baddaren Fastighets AB (Trivebo) - Utskottet för Samhälle och utveckling

Återremissyrkande

Mikael Wintell (UP):

- att kommunstyrelsen godkänner det föreslagna avtalet under förutsättning att följande förtydliganden och skärpningar införs i avtalet innan undertecknande,

- att om ovan inte antas, ingår Kungälvs kommun ej nytt avtal med berörd part i ärendet samt att ändringarna enligt föregående punkt arbetas in i framtida marköverlåtelseavtal med annan part.

Yrkande

Greger Plannthin (SD): Avslag på förslaget.

Michael Karlsson (L): Bifall till Greger Plannthins (SD) yrkande.

Gun-Marie Daun (KD): Bifall till Greger Plannthins (SD) yrkande.

KOMMUNSTYRELSEN**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-02-18
12 (27)

Ove Wiktorsson (S): Avslag på Mikael Wintells (UP) och Greger Plannthins (SD) yrkande.
Jonas Andersson (S): Avslag på Mikael Wintells (UP) och Greger Plannthins (SD) yrkande.

Proposition

Ordförande ställer proposition på att avgöra ärendet idag mot Mikael Wintells (UP) återremissyrkande och finner att kommunstyrelsen beslutar att avgöra ärendet.

Omröstning begärs. Kommunstyrelsen godkänner följande propositionsordning:
Ja-röst för att avgöra ärendet idag och
Nej-röst för bifall till Mikael Wintells (UP) återremissyrkande.

Omröstningsresultat

Med 16 ja-röster för att avgöra ärendet idag och 1 nej-röst för Mikael Wintells (UP) återremissyrkande beslutar kommunstyrelsen att avgöra ärendet idag.

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Anders Holmenschöld (M)	x		
Gun-Marie Daun (KD)	x		
Ove Wiktorsson (C)	x		
Pia Gillerstedt (S)	x		
Patrik Ryberg (SD)	x		
Anna Vedin (M)	x		
Ilona Waern (KD)	x		
Jonas Andersson (S)	x		
Mikael Wintell (UP)		x	
Marcus Adiels (M)	x		
Greger Plannthin (SD)	x		
William Hult (S)	x		
Erik Martinsson (-)	x		
Michael Karlsson (L)	x		
Erik Andreasson (V)	x		
Charlotta Windeman (M)	x		
Jesper Eneroth (S)	x		
Summa:	16	1	0

Ordförande ställer därefter proposition på Utskottet för samhälle och utvecklings förslag till beslut mot Greger Plannthins (SD) avslagsyrkande och finner att kommunstyrelsen beslutar att anta utskottet för samhälle och utvecklings förslag till beslut.

Omröstning begärs. kommunstyrelsen godkänner följande propositionsordning:
Ja-röst för bifall utskottet för samhälle och utvecklings förslag till beslut och
Nej-röst för bifall till Greger Plannthins (SD) yrkande om avslag.

KOMMUNSTYRELSEN	KUNGÄLVS KOMMUN 
-----------------	--

Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2026-02-18

13 (27)

Omröstningsresultat

Med 11 ja-röster för utskottet för samhälle och utvecklings förslag till beslut och 6 nej-röster för Greger Plannthins (SD) yrkande om avslag. antar kommunstyrelsen utskottet för samhälle och utvecklings förslag.

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Anders Holmenschöld (M)	x		
Gun-Marie Daun (KD)		x	
Ove Wiktorsson (C)	x		
Pia Gillerstedt (S)	x		
Patrik Ryberg (SD)		x	
Anna Vedin (M)	x		
Ilona Waern (KD)		x	
Jonas Andersson (S)	x		
Mikael Wintell (UP)		x	
Marcus Adiels (M)	x		
Greger Plannthin (SD)		x	
William Hult (S)	x		
Erik Martinsson (-)	x		
Michael Karlsson (L)		x	
Erik Andreasson (V)	x		
Charlotta Windeman (M)	x		
Jesper Eneroth (S)	x		
Summa:	11	6	0

Förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige godkänner nytt marköverlåtelseavtal med Baddaren Fastighets AB avseende Intendenten 5 i enlighet med det framlagda avtalet som ersätter befintligt marköverlåtelseavtalet från 2023-04-28.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna det nya marköverlåtelseavtalet.

Kristdemokraterna, Sverigedemokraterna och Utvecklingspartiet reserverar sig mot beslutet. Mikael Wintell (UP), lämnar en anteckning till protokollet, se bilaga.

Expedieras till:

david@trivebo.se
samuel@trivebo.se

För kännedom till:

KOMMUNSTYRELSEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-02-04
12 (18)

§ 10/2026

Marköverlåtelseavtal Kv 14 Kongahälla Baddaren Fastighets AB (Trivebo) (Dnr KS2015/1732)

Sammanfattning

Kommunen tecknade 2023-04-28 ett marköverlåtelseavtal med Trivebo AB avseende fastigheten Intendenten 5 (Kv 14 Kongahälla) för uppförande av ett höghus med bostäder och hotell. Avtalet överläts 2024 till Baddaren Fastighets AB, ett helägt dotterbolag inom samma koncern, efter beslut i kommunstyrelsen följt av tecknat överlåtelseavtal med Kommunen.

Baddaren har därefter aktivt arbetat med att förverkliga projektet men hann inte få ihop alla parametrar vilket lett till att bygglovsansökan inte inkommit inom avtalad tidpunkt (senast 2025-03-31). Detta har lett till att Kommunen på initiativ av Baddaren nu ersätter befintligt marköverlåtelseavtal med ett nytt för att behålla rådighet över projektets framfart.

Kommunen och Baddaren är överens om att ge Baddaren fortsatt möjlighet att förverkliga projektet genom att ingå ett nytt marköverlåtelseavtal som bl.a. innehåller ett nytt bygglovsvillkor med deadline för komplett ansökan senast 2026-12-31 och ger kommunen möjlighet att häva marköverlåtelsen senast 2027-06-30 vid utebliven bygglovsansökan.

I övrigt skiljer sig det nya marköverlåtelseavtalet inte nämnvärt från det tidigare marköverlåtelseavtalet.

Förvaltningen föreslår kommunfullmäktige att godkänna det nya marköverlåtelseavtalet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Marköverlåtelseavtal Kv 14 Kongahälla Baddaren Fastighets AB (Trivebo)
Bilaga Kungälv Marköverlåtelseavtal 2 Intendenten 5_v2_undertecknat_av_motpartv2
Bilaga borgensförbindelse_Baddaren-Tribebo_undertecknad

Yrkande

Greger Plannthin (SD): Kommunen avstår från att teckna nytt marköverlåtelseavtal.

Jonas Andersson (S) Yrkar Bifall för förvaltningens förslag och avslag på Greger Plannthins (SD) yrkande.

Proposition

Ordförande ställer proposition på Greger Plannthins (SD) yrkande och Jonas Anderssons (S) yrkande och finner att utskottet för Samhälle och utveckling beslutar att anta Jonas Andersson (S) yrkande.

Omröstning begärs inte.

Förslag till Kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige godkänner nytt marköverlåtelseavtal med Baddaren Fastighets AB avseende Intendenten 5 i enlighet med det framlagda avtalet som ersätter befintligt marköverlåtelseavtalet från 2023-04-28.

**UTSKOTTET FÖR SAMHÄLLE OCH
UTVECKLING**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2026-02-04

Sida

13 (18)

2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna det nya marköverlåtelseavtalet.

Greger Plannthin (SD) reserverar sig mot beslutet.

Expedieras till:

david@trivebo.se

samuel@trivebo.se

För kännedom till:

**UTSKOTTET FÖR SAMHÄLLE OCH
UTVECKLING**

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign