Mötesbok: Kommunstyrelsen (2026-11-18)

Kommunstyrelsen

Datum: 2026-11-18

Plats:

Kommentar:

Dagordning

Kallelse

KallelseKommunstyrelsen2026-11-18 4

Val av justerare

Tillkommande och utgående ärenden

Information

266/26 Redovisning av delegationsbeslut 9
267/26 Rapport från kommunstyrelsens presidium 14
268/26 Kommundirektörens rapport 15
269/26 Månadsrapport 16
270/26 Slutrapport utredning av arbetsmiljö inom trygghet och stöd 17

Ärenden till kommunfullmäktige

271/26 Bohus Räddningstjänstförbund (BORF) - budget 2027 samt hemställan av underskott 2024 18
272/26 Tilläggsavtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla 22
273/26 Antagande Detaljplan för bostäder, del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, "Kvarter 7" 277
274/26 Verksamhetsområde vattentjänster Bovieran 431
275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende 436
276/26 Revidering av taxa för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt strålskyddslagen (ALLM.2026.1794) 579
277/26 Revidering av taxa enligt Plan- och bygglagen 668

Ärenden som stannar i kommunstyrelsen

278/26 Remiss - Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras 738
279/26 Exploateringsavtal - detaljplan för bostäder Rishammar 2:86 747
280/26 Antagande Detaljplan för bostäder Rishammar 2:86, "Kareby Park” I Kareby, Kungälvs kommun 777

Ärenden till kommunfullmäktige

281/26 Beslut om årsredovisning 2025 för Tolkförmedling Väst samt ansvarsfrihet 854
282/26 Revidering av taxa för prövning och tillsyn enligt alkohollagen, lag om tobak och liknande produkter och lag om tobaksfria nikotinprodukter 906

Ärenden som stannar i kommunstyrelsen

283/26 Planbesked för Klockargärdet 3 924

284/26 Remiss- synpunkter på Lilla Edets samrådshandling för vattentjänstplan 960
285/26 Tillfällig renvattenleverans 964
286/26 Redovisning Lex Sarah kvartal 3 2026 972
287/26 Redovisning Lex Maria kvartal 3, 2026 976
288/26 Pedagogiska måltider inom äldreomsorg och funktionsstöd 978

Rapporter

289/26 Rapport från utskottet för bildning och lärande 985
290/26 Rapport från utskottet för trygghet och stöd 986
291/26 Rapport från utskottet för samhälle och utveckling 987
292/26 Rapporter från ledamöter med uppdrag i bolag/och eller region 988

KUNGÄLVS KOMMUN

Kallelse
2026-11-18

Kallelse

Instans	Kommunstyrelsen
Plats	Stadshuset, plan 2, sessionssalen
Tid	Onsdagen den 18 november kl 09:00-16:00

Ledamöter	Jesper Eneroth (S)	Ordförande
	Anders Holmensköld (M)	1:e vice ordförande
	Gun-Marie Daun (KD)	2:e vice ordförande
	Ove Wiktorsson (C)	
	Pia Gillerstedt (S)	
	Patrik Ryberg (SD)	
	Ludvig Anderström (M)	
	Elisabeth Mattsson (L)	
	Jonas Andersson (S)	
	Mikael Wintell (UP)	
	Marcus Adiels (M)	
	Greger Plannthin (SD)	
	William Hult (S)	
	Erik Martinsson (S)	
	Michael Karlsson (L)	
	Erik Andreasson (V)	
	Charlotta Windeman (M)	
Ersättare	Carin Gerefalk (S)	
	Ilona Waern (KD)	
	Sandy Westergren (S)	
	Maria Pehrson (UP)	
	Rose-Mari Larsdotter (M)	
	Gustav Meuller (M)	
	Peter Skoglund Ferrari (SD)	

Jesper Eneroth (S)	Oskar Engdahl
Ordförande	Sekreterare

Kallelse

Kommunstyrelsen
2026-11-18

Dagordning

			Förslag till beslut
1		Upprop	
2		Val av justerare	Utses
3		Tillkommande och utgående ärenden	Fastställs
		Information	
4		Redovisning av delegationsbeslut *Klockan 09:00 – 09:15*	Antecknas
5		Rapport från kommunstyrelsens presidium *Klockan 09:15 – 09:25*	Antecknas
6		Kommundirektörens rapport - Kungälv Arena Klockan 09:25 – 10:25 *Föredragande: Förvaltningsledningen*	Antecknas
7		Månadsrapport - Ekonomi - Investeringsprojekt *Klockan: 10:40 – 11:00* *Föredragande: Christian Solander, Sandra Vokstrup och Annika Lindell*	Antecknas
8		Slutrapport utredning av arbetsmiljö inom trygghet och stöd *Föredragande: Viktor Storberg, Actea Management* *Klockan 11:00 – 12:00*	Antecknas & Beslut
		Ärenden till kommunfullmäktige	
9	KS2026/1365-2	Bohus Räddningstjänstförbund (BORF) - budget 2027 samt hemställan av underskott 2024	Förslag till kommunfullmäktige

Kallelse

Kommunstyrelsen
2026-11-18

Klockan: 13:00 – 13:10

10	KS2015/1732-194	Tilläggsavtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla *Klockan: 13:10 – 13:15* *Närvarande: Denis Nähring*	Förslag till kommunfullmäktige
11	KS2022/0463-139	Antagande Detaljplan för bostäder, del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, "Kvarter 7" *Klockan: 13:15 – 13:30* *Föredragande: Denis Nähring*	Förslag till kommunfullmäktige
12	KS2026/1499-1	Verksamhetsområde vattentjänster Bovieran *Klockan: 13:30 – 13:35* *Närvarande Felix Möller Lorentzon*	Förslag till kommunfullmäktige
13	KS2022/0779-9	Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende *Klockan 13:35 – 13:40* *Närvarande: Rikard Holmgren*	Förslag till kommunfullmäktige
14	KS2026/1790-1	Revidering av taxa för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt strålskyddslagen (ALLM.2026.1794) *Klockan 13:40 – 13:45* *Närvarande: Kristina Franzén*	Förslag till kommunfullmäktige
15	KS2026/1465-1	Revidering av taxa enligt Plan- och bygglagen *Klockan 13:45 – 13:50* *Närvarande: Mirsad Radoncic*	Förslag till kommunfullmäktige
		Ärenden som stannar i kommunstyrelsen	
16	KS2026/1610-2	Remiss - Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras *Klockan 13:50 – 13:55* *Närvarande Mirsad Radoncic*	Beslut

Kallelse

Kommunstyrelsen
2026-11-18

17	KS2026/0031-6	Exploateringsavtal - detaljplan för bostäder Rishammar 2:86 *Ärende 17 och 18 klockan 13:55 – 14:05* *Närvarande Frida Anderberg och Josefin Brodén*	Beslut
18	KS2024/0816-64	Antagande Detaljplan för bostäder Rishammar 2:86, "Kareby Park" I Kareby, Kungälvs kommun	Beslut
		Ärenden till kommunfullmäktige	
19	KS2025/2114-5	Beslut om årsredovisning 2025 för Tolkförmedling Väst samt ansvarsfrihet	Förslag till kommunfullmäktige
20	KS2026/2014-1	Revidering av taxa för prövning och tillsyn enligt alkohollagen, lag om tobak och liknande produkter och lag om tobaksfria nikotinprodukter	Förslag till kommunfullmäktige
		Ärenden som stannar i kommunstyrelsen	
21	KS2026/1013-8	Planbesked för Klockargärdet 3	Beslut
22	KS2026/1822-4	Remiss - synpunkter på Lilla Edets samrådshandling för vattentjänstplan	Beslut
23	KS2026/1748-1	Tillfällig renvattenleverans	Beslut
24	KS2026/0126-6	Redovisning Lex Sarah kvartal 3 2026	Antecknas
25	KS2026/1488-2	Redovisning Lex Maria kvartal 3, 2026	Antecknas
26	KS2025/0779-1	Pedagogiska måltider inom äldreomsorg och funktionsstöd	Beslut
		Rapporter	
27		Rapport från utskottet för bildning och lärande	Antecknas
28		Rapport från utskottet för trygghet och stöd	Antecknas
29		Rapport från utskottet för samhälle och utveckling	Antecknas
30		Rapporter från ledamöter med uppdrag i bolag/och eller region	Antecknas

Kallelse

Kommunstyrelsen
2026-11-18

KUNGÄLVS KOMMUN

Kallelse
2026-11-18

Delegerade ärenden

Instansnr	Ärende	Titel
705/26	KS2026/0644-10	Överklagan - Ansökan om nätkoncession för linje avseende två 145 kV ledningar från planerad station Rösbacka till planerad station Torpet
706/26	KS2026/1476-1	Deltagande i konferens Lärkraft 2026
707/26	KS2026/0275-27	Uddevallavägen, parkering 30 min - lokala trafikföreskrifter
708/26	KS2026/1682-1	Tillsättningsbeslut
709/26	KS2026/1683-1	Tillsättningsbeslut
710/26	KS2026/1684-1	Tillsättningsbeslut
711/26	KS2026/1685-1	Tillsättningsbeslut
712/26	KS2026/1686-1	Tillsättningsbeslut
713/26	KS2026/1687-1	Tillsättningsbeslut
714/26	KS2026/1688-1	Tillsättningsbeslut
715/26	KS2026/1689-1	Tillsättningsbeslut
716/26	KS2026/1690-1	Tillsättningsbeslut
717/26	KS2026/1692-1	Tillsättningsbeslut
718/26	KS2026/1693-1	Tillsättningsbeslut
719/26	KS2026/1695-1	Tillsättningsbeslut
720/26	KS2026/1696-1	Tillsättningsbeslut
721/26	KS2026/1697-1	Tillsättningsbeslut
722/26	KS2026/1698-1	Tillsättningsbeslut
723/26	KS2026/1700-1	Tillsättningsbeslut
724/26	KS2026/1701-1	Tillsättningsbeslut
725/26	KS2026/1702-1	Tillsättningsbeslut
726/26	KS2026/1703-1	Tillsättningsbeslut
727/26	KS2026/1704-1	Tillsättningsbeslut
728/26	KS2026/1705-1	Tillsättningsbeslut
729/26	KS2026/1706-1	Tillsättningsbeslut
730/26	KS2026/1707-1	Tillsättningsbeslut
731/26	KS2026/1709-1	Tillsättningsbeslut
732/26	KS2026/1710-1	Tillsättningsbeslut
733/26	KS2026/1712-1	Tillsättningsbeslut
734/26	KS2026/1713-1	Tillsättningsbeslut
735/26	KS2026/1777-1	Ansökan om extern finansiering för konferens i matematik lärare Ytterbyskolan
736/26	KS2026/1816-1	Deltagande i Forum Jämställdhet 2027 i Västerås för Mimers Hus gymnasium
737/26	KS-VR2026/0515-2	Delegationsbeslut, beviljat uppehåll i hämtningen av hushållsavfall för fastigheten Gamla Staden 1:11
738/26	KS-VR2026/0516-2	Delegationsbeslut - beviljas - Upplåtelse av allmän platsmark - Kulturnatta, diverse platser

Kallelse

Delegationsbeslut kommunstyrelsen
2026-11-18

739/26	KS-VR2026/0521-2	Delegationsbeslut – beviljas - Upplåtelse av allmän platsmark – Byggetablering Byggställning, kranbil, Torggatan 6 - Centrum 2
740/26	KS-VR2026/0525-2	Delegationsbeslut, beviljat uppehåll i hämtningen av hushållsavfall för fastigheten Kråkerön 3:23
741/26	KS-VR2026/0530-2	[TRV 2026_101208] Remisskopia för remissomgång 1
742/26	KS2020/1552-9	Ansökan och överenskommelse fastighetsreglering – Ängegärde
743/26	KS2020/1552-5	Beställningsskrivelse Svefa – Värdering del av Ängegäde
744/26	KS2020/1552-2	Tilldelningsbeslut till Svefa Värdering del av Ängegäde
745/26	KS2023/2661-5	Protokollsutdrag - Avtal mellan Kungälvs kommun och Västtrafik AB om nyttjande av anläggning för kollektiv persontrafik med båt - Utskottet för Samhälle och utveckling
746/26	KS2026/0024-18	Delegationsbeslut september 2026 för parkeringstillstånd för rörelsehindrade.
747/26	KS2026/0024-17	Delegationsbeslut september 2026 för färdtjänst och riksfärdtjänst.
748/26	KS2026/0275-28	Hantverkaregatan, väjningsplikt
749/26	KS2026/0275-29	Hantverkaregatan, väjningsplikt
750/26	KS2026/0275-30	Herr Arnes Gata, väjningsplikt
751/26	KS2026/0275-31	Herr Arnes Gata, väjningsplikt
752/26	KS2026/1031-2	20261007_Kontrakt_Kärna skola_ombyggnation - signerat.pdf
753/26	KS2026/1324-2	Kontrakt interim ekonomichef
754/26	KS2026/1736-6	Beslut - personuppgiftsincident
755/26	KS2026/1787-3	Beslut utlämnande av allmän handling
756/26	KS2026/1789-3	Beslut utlämnande allmän handling
757/26	KS2026/1856-3	Personuppgiftsbiträdesavtal Talentwise AB Registerutdrag
758/26	KS-VR2026/0526-2	Delegationsbeslut, beviljat uppehåll i hämtningen av hushållsavfall för fastigheten Marstrand 29:2
759/26	KS-VR2026/0531-2	Delegationsbeslut – beviljas - Upplåtelse av allmän platsmark - Festival, Marknadsplatsen, Älvebacken, Kungälv
760/26	KS-VR2026/0535-2	Delegationsbeslut – beviljas - Upplåtelse av allmän platsmark - Byggetablering/bod/container, Ranrikegården, Fridhemsgatan
761/26	KS-VR2026/0542-2	Delegationsbeslut – beviljas - Upplåtelse av allmän platsmark - Uppställning av bord, bänkar, och belysning, Posttorget
762/26	KS-VR2026/0547-2	Delegationsbeslut – beviljas - Upplåtelse av allmän platsmark - Julgransförsäljning, Vikingatorget och Nordmannatorget

Kallelse

Delegationsbeslut kommunstyrelsen
2026-11-18

763/26	KS-VR2026/0557-2	Delegationsbeslut – beviljas - Upplåtelse av allmän platsmark - Uppställning av trailers och jollar, Mjölkekilen, Marstrandsön
764/26	KS-VR2026/0558-2	[TRV 2026_106751] Remisskopia för remissomgång 2
765/26	KS-VR2026/0561-2	Delegationsbeslut, beviljat uppehåll i hämtningen av hushållsavfall för fastigheten Solberga- Tunge 3:9
766/26	KS-VR2026/0563-2	Delegationsbeslut, beviljat uppehåll i hämtning av hushållsavfall för fastigheten Harestads-Röd 2:43
767/26	KS2026/0992-5	Avbrytande av samarbete Dedicare AB
768/26	KS2026/1920-4	Avbrytande av pågående uppdrag Human Capital Group AB
769/26	KS2026/1909-4	Beslut - personuppgiftsincident
770/26	KS-VR2026/0565-2	Delegationsbeslut, beviljat uppehåll i hämtningen av hushållsavfall för fastigheten Svartedalen 1:5
771/26	KS2026/1603-2	Avtal om tillhandahållande av platser i kulturskola
772/26	KS2025/1645-4	Underrättelse om tilldelningsbeslut gällande upphandling KS2025_1645 - signerat.pdf
773/26	KS2025/1645-5	Avtal 134920 Vård och Omsorgsboende 2026-10-13 15_50_18
774/26	KS2025/2380-2	Underrättelse om tilldelningsbeslut gällande upphandling KS2026 1038
775/26	KS2026/2020-1	Direkttilldelning till Renova AB avseende år 2027
776/26	KS-VR2026/0575-2	Delegationsbeslut, beviljat uppehåll i hämtningen av hushållsavfall för fastigheten Kastellegården 1:355
777/26	KS-VR2026/0582-3	Delegationsbeslut – beviljas - Upplåtelse av allmän platsmark - Uppställning av tält, bord för Västtrafikinformation, Kärna Busstation
778/26	KS-VR2026/0586-2	Delegationsbeslut – beviljas - Upplåtelse av allmän platsmark – Försäljning Julgrans försäljning samt hämtning av julgranar, Vita Fläcken vid Maxis entré
779/26	KS-VR2026/0587-2	Delegationsbeslut, beviljat uppehåll i hämtning av hushållsavfall och slam för fastigheten Tjurholmen 1:1
780/26	KS2025/0530-10	Nyttjanderättsavtal Romelanda-Solberg 4:9
781/26	KS2025/0530-11	Nyttjanderättsavtal Romelanda-Solberg 4:9
782/26	KS2025/0530-12	Nyttjanderättsavtal Romelanda-Solberg 4:9
783/26	KS2025/0530-13	Nyttjanderättsavtal Romelanda-Solberg 4:9
784/26	KS2025/0530-14	Nyttjanderättsavtal Romelanda-Solberg 7:8
785/26	KS2025/0530-16	Nyttjanderättsavtal Tjurholmen 1:1
786/26	KS2025/0530-17	Nyttjanderättsavtal Tjurholmen 1:1
787/26	KS2025/0530-18	Nyttjanderättsavtal Romelanda-Solberg 2:7
788/26	KS2025/0530-19	Nyttjanderättsavtal Romelanda-Solberg 4:17
789/26	KS2025/0530-20	Nyttjanderättsavtal Romelanda-Solberg 4:14

Kallelse

Delegationsbeslut kommunstyrelsen
2026-11-18

790/26	KS2025/0530-21	Nyttjanderättsavtal Romelanda-Solberg 2:9
791/26	KS2025/0530-2	Nyttjanderättsavtal Romelanda-Solberg 7:10
792/26	KS2025/0530-3	Nyttjanderättsavtal Romelanda-Solberg 4:9
793/26	KS2025/0530-4	Nyttjanderättsavtal Romelanda-Solberg 4:9
794/26	KS2025/0530-5	Nyttjanderättsavtal Romelanda-Solberg 4:9
795/26	KS2025/0530-6	Nyttjanderättsavtal Romelanda-Solberg 4:9
796/26	KS2025/0530-7	Nyttjanderättsavtal Romelande-Solberg 4:9
797/26	KS2025/0530-8	Nyttjanderättsavtal Romelanda-Solberg 4:9
798/26	KS2025/0530-9	Nyttjanderättsavtal Romelanda-Solberg 4:9
799/26	KS2026/1170-13	Ramavtal_Svefa Aktiebolag_Delomrade_B - signerat.pdf
800/26	KS2026/1170-7	Tilldelningsbeslut Ramavtal för konsulttjänster Konsulttjänster Strategisk fastighetsutveckling samt projekt-, program- och portföljledning
801/26	KS2026/1170-8	Ramavtal_Svefa Aktiebolag_Delomrade_A - Konsulttjänster Strategisk fastighetsutveckling
802/26	KS2026/1170-9	Ramavtal_Sweco Sverige AB_Delomrade_A - Konsulttjänster Strategisk fastighetsutveckling
803/26	KS2026/1170-10	Ramavtal_Urbanista Stad AB_Delomrade_A - Konsulttjänster Strategisk fastighetsutveckling
804/26	KS2026/1170-11	Ramavtal_Montell och Partners Nordic_Delomrade_B - Konsulttjänster Strategisk fastighetsutveckling
805/26	KS2026/1958-1	Tillsättningsbeslut
806/26	KS2026/1959-1	Tillsättningsbeslut
807/26	KS2026/1960-1	Tillsättningsbeslut
808/26	KS2026/1961-1	Tillsättningsbeslut
809/26	KS2026/1962-1	Tillsättningsbeslut
810/26	KS2026/1963-1	Tillsättningsbeslut
811/26	KS2026/1964-1	Tillsättningsbeslut
812/26	KS2026/1966-1	Tillsättningsbeslut
813/26	KS2026/1967-1	Tillsättningsbeslut
814/26	KS2026/1968-1	Tillsättningsbeslut
815/26	KS2026/1969-1	Tillsättningsbeslut
816/26	KS2026/1970-1	Tillsättningsbeslut
817/26	KS2026/1971-1	Tillsättningsbeslut
818/26	KS2026/1972-1	Tillsättningsbeslut
819/26	KS2026/1973-1	Tillsättningsbeslut
820/26	KS2026/1974-1	Tillsättningsbeslut
821/26	KS2026/1975-1	Tillsättningsbeslut
822/26	KS2026/1976-1	Tillsättningsbeslut
823/26	KS2026/1977-1	Tillsättningsbeslut
824/26	KS2026/1979-1	Tillsättningsbeslut
825/26	KS2026/1980-1	Tillsättningsbeslut
826/26	KS2026/1981-1	Tillsättningsbeslut
827/26	KS2026/1982-1	Tillsättningsbeslut
828/26	KS2026/1983-1	Tillsättningsbeslut

Kallelse

Delegationsbeslut kommunstyrelsen
2026-11-18

829/26	KS2026/1984-1	Tillsättningsbeslut
830/26	KS2026/1985-1	Tillsättningsbeslut
831/26	KS2026/1986-1	Tillsättningsbeslut
832/26	KS2026/1987-1	Tillsättningsbeslut
833/26	KS2026/2042-1	Delegationsbeslut Bisyssla
834/26	KS2026/2043-1	Delegationsbeslut Bisyssla
835/26	KS2026/2044-1	Delegationsbeslut bisyssla
836/26	KS-VR2026/0593-2	Delegationsbeslut, beviljat uppehåll i hämtningen av hushållsavfall för fastigheten Risby 2:29

Denna behandling '267/26 Rapport från kommunstyrelsens presidium ' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '268/26 Kommundirektörens rapport' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '269/26 Månadsrapport' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '270/26 Slutrapport utredning av arbetsmiljö inom trygghet och stöd' har inget tjänsteutlåtande.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Handläggarens namn
Karolina Lovric

Klicka eller tryck här för att ange datum.

Bohus Räddningstjänstförbund (BORF) - budget 2027 samt hemställan av underskott 2024 (Dnr KS2026/1365-2)

Sammanfattning

2022 påbörjades processen om ett eventuellt medlemskap för Ale och Kungälvs kommuner i Räddningstjänstförbundet Storgöteborg (RSG). Ale och Kungälvs kommuner återkallade i juni 2026 sina ansökningar om medlemskap i Räddningstjänstförbundet Storgöteborg, då en överenskommelse om avgiftsvillkoren inte kunde nås. Räddningstjänsten bedrivs därmed fortsatt inom Bohus Räddningstjänstförbund (BORF). Medlemskommunerna och förbundsdirektionen arbetar med att vidareutveckla verksamheten och säkerställa en ekonomi i balans.

BORF har begärt tilläggsbidrag för att återställa ett kvarstående negativt balanskravsresultat om 5 795 tkr senast 2027. Kungälvs kommuns andel uppgår till högst 3 518 tkr, före avräkning av eventuellt överskott för 2026. Tillskottet bedöms kunna inrymmas i kommunstyrelsens prognostiserade överskott för 2026 utan att äventyra kommunens eget balanskravsresultat.

Vid medlemssamrådet den 7 oktober 2026 medgavs en uppräkning av BORF:s budgetram för 2027 med 4,5 procent samt en förstärkning med fyra tjänster. För Kungälvs kommun innebär detta en ökning med 4,7 mnkr. Den föreslagna finansieringen innebär att kommunens budgeterade överskott för 2027 minskar från 80 till 75,3 mnkr. Förstärkningen ska möjliggöra bibehållen räddningstjänst samt möta ökade lagkrav och verksamhetens utvecklingsbehov.

Förvaltningen föreslår kommunfullmäktige:

1. Kungälvs kommun tillskjuter ett engångsbelopp om maximalt 3 518 Mkr till Bohusläns Räddningstjänstförbund för att i samband med bokslut 2026 reglera tidigare balanskravsunderskott.
2. Bohusläns Räddningstjänstförbund ram för 2027 utökas med 4,7 Mkr avseende Kungälvs kommuns andel.
3. Kommunstyrelsens nya ram för verksamhetens nettokostnader 2027 utökas med 4,7 Mkr till 3 949,7 Mkr.
4. Det finansiella målet för överskott för 2027 avseende Kungälvs kommun justeras från 2,0 % till 1,8%.
5. Ovan punkter 1 – 2 gäller under förutsättningen att Ale kommuns kommunfullmäktige fattar motsvarande beslut om utökning av ram för Bohusläns Räddningstjänstförbund 2027.

Juridisk bedömning

Enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO) ansvarar varje kommun för räddningstjänsten inom sitt geografiska område. Ansvaret kan fullgöras i egen regi eller genom samverkan med andra kommuner, exempelvis genom bildande eller anslutning till ett kommunalförbund.

Av 3 kap. 8 § kommunallagen (2017:725) framgår att kommuner får bilda kommunalförbund för att gemensamt handha kommunala angelägenheter. När en uppgift överlämnas till ett

kommunalförbund blir förbundet huvudman för verksamheten, och uppgiften faller därmed i princip utanför den enskilda medlemskommunens befogenhet. Ett kommunalförbund bildas genom att förbundsmedlemmarnas fullmäktige antar en förbundsordning. Förbundsordningen är, vid sidan av bestämmelserna i kommunallagen, det dokument som reglerar förhållandena i ett kommunalförbund.

Enligt 9 kap. 6 § kommunallagen (2017:725) ska en förbundsordning bland annat innehålla förbundsmedlemmarnas andelar i förbundets tillgångar och skulder, fördelningen av förbundets kostnader mellan medlemmarna, förbundsmedlemmarnas styrning av och insyn i förbundets ekonomi samt riktlinjer om budgetprocessen.

Enligt kommunallagens 11 kapitel Ekonomisk förvaltning ska kommuner/kommunförbund ha en ekonomi i balans – intäkterna ska överstiga kostnaderna – vilket är grundprincipen för balanskravet. Om balanskravsresultatet för ett visst räkenskapsår är negativt, ska det regleras under de närmast följande tre åren. Beslut om reglering ska fattas senast i budgeten det tredje året efter det år då det negativa balanskravsresultatet uppkom.

Förslaget till beslut bedöms vara i enlighet med kommunallagen och gällande förbundsordning för Bohus räddningstjänstförbund.

Förvaltningens bedömning

2022 påbörjades processen om ett eventuellt medlemskap för Ale och Kungälvs kommuner i Räddningstjänstförbundet Storgöteborg (RSG). Syftet var att genom en större regional organisation möta ett alltmer komplicerat uppdrag och öka den operativa robustheten inom ramen för Västra Räddningsregionen (VRR). I september 2023 ansökte kommunerna Kungälv och Ale om medlemskap i RSG.

I samband med beslutet startade RSG upp arbete med att ta fram förslag på reviderad förbundsordning att utreda de ekonomiska förutsättningarna. Utkast till avtal och förbundsordning gick ut på remiss till de nuvarande medlemskommuner i RSG. Ale och Kungälv framförde önskemål om klargörande rörande beräkningsunderlag för den individuella avgiften och har tydliggjort behovet av att se över den individuella avgiften och har efterfrågat en successiv avtrappning över tid, i likhet med de lösningar som tillämpades när Stenungsund och Lerum medlemmar i RSG. Enligt avtalet ska den individuella avgiften indexuppräknas och innehåller ingen tidsmässig begräsning. Parterna nådde inte en överenskommelse avseende avgiftens nivå eller en avtrappning. Mot bakgrund av att Kungälvs och Ales sakligt grundade invändningar inte beaktades och att parterna inte hade nått en överenskommelse om den individuella avgiften eller en successiv avtrappning över tid, gjordes den samlade bedömningen att tillräckliga förutsättningar för att i nuläget rekommendera ett beslut om medlemskap saknades. Under juni månad 2026 fattade kommunfullmäktigeförsamlingarna i Ale och Kungälvs kommuner att dra tillbaka sin ansökan om BORF:s medlemskap i RSG.

Under processen för ett eventuellt medlemskap i RSG har utvecklingsbehov inom RSG avseende bland annat principer, riktlinjer och ekonomistyrning identifierats. Medlemskommunerna i BORF ser nu, tillsammans med förbundsdirektionen, över hur BORFs verksamhet ska vidareutvecklas. BORF har ett underskott på 5795 tkr från 2024 som ska vara återställt senast 2027 vilket förbundet äskat om genom tilläggsbidrag. Både Ale och Kungälv är överens om att de vill se ett BORF (2.0) som är i balans ekonomiskt och ärendet förbereds och kommer beslutas i kommunfullmäktige. Förslaget är att ägarna skjuter till medel inom ramen vid årsbokslut och att BORF gör en tilläggsfakturering enligt beslutad fördelningsnyckel. Vid medlemssamråd 2026-10-07 beslutades det att uppräkning av BORF:s budgetram skulle medges med 4,5% för de i budgetunderlaget beskrivna behoven 2027 samt en utökning av organisationen med 4 tjänster motsvarande 3,1 Mnkr. Sammantaget innebär det att budget för Kungälvs andel 2027 ökar med 4,7 mnkr motsvarande 7,8 %. Kommunstyrelsen föreslår att anslaget till BORF utökas med 4,7 mnkr samt att finansiering sker genom en utökning av budgeterad ram för verksamhetens nettokostnader från 3 945 mnkr till 3 949,7 mnkr. Utökningen av ramen för verksamhetens nettokostnader innebär att

budgeterat överskott 2027 minskar med 4,7 mnkr från 80 mnkr till 75,3 mnkr vilket motsvarar en sänkning av det finansiella målet från 2 % till 1,8%.

Se utvecklad bedömning under rubriken Ekonomisk bedömning.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Ärendet berörs av kommunfullmäktiges strategiska mål nummer 5. Att medborgare och näringsliv ska känna ett ökat förtroende för kommunen. Mål nummer 10. Robust och uthållig kommun med minskad miljö- och klimatbelastning samt den strategiska förutsättningen med utgångspunkt i kvalitet och hushållning.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Ärendet har koppling till Agenda 2030:s delmål 16.6 om att bygga effektiva, tillförlitliga och transparenta institutioner.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Ärendet berör gällande beslutad förbundsordning för Bohus Räddningstjänstförbund.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Ärendet avseende budget 2027 samt hemställan av underskott 2024 för Bohus räddningstjänstförbund (BORF) syftar till att ge förutsättning för BORF att bibehålla dagens verksamhet avseende tillhandahållande av räddningstjänst för Kungälv och Ale kommuners invånare samt genomföra de förstärkningar som krävs för att möta ökade lagkrav och utveckla verksamheten.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Om BORF inte tilldelas en utökad budgetram för 2027 samt att balanskravsunderskottet inte regleras finns en risk för negativ påverkan på medarbetare i räddningstjänstförbundet.

Ekonomisk bedömning

Återställande av negativt balanskravsresultat 2024

Bohusräddningstjänstförbund har inkommit med ett tilläggsäskande om 5 795 tkr för att kunna återställa sitt ackumulerade negativa balanskravsresultat enligt årsredovisning 2025. Huvuddelen av underskottet uppstod 2024. Enligt kommunallagen kap 11 § 12 ska beslut om reglering ska fattas senast i budgeten det tredje året efter det år då det negativa balanskravsresultatet uppkom.

Resultatet år 2024 var negativt med 6 405 tkr vilket måste återställas senast år 2027. På grund av överskott under 2025 så återstår det 5 795 tkr av detta underskott. För 2026 prognosticerar BORF ett överskott vilket föreslås avräknas innan reglering av det negativa balanskravsresultatet. Kungälvs kommuns andel av återställandet är maximalt 3 518 tkr medan Ale kommuns andel blir högst 2 277 tkr. BORF ser ingen möjlighet själva att göra nödvändiga effektiviseringar eller besparingar på aktuellt belopp utan har inkommit med en begäran om extra tilläggsbidrag.

Tillskottet beräknas i dagsläget kunna inrymmas i kommunstyrelsens prognostiserade överskott för 2026 utan att påverka kommunens möjlighet att uppnå sitt eget balanskravsresultat. Att belasta

bidraget på 2026 års resultat ger fördelen att inte belasta 2027 års budget för kommunen mer än nödvändigt.

Budgetäskande 2027
Inför budget 2027 har BORF inkommit med ett budgetunderlag som beskriver ett utökat behov med anledning av ägarkommunernas beslut att BORF även fortsättningsvis ska bedriva räddningstjänst i egen regi. Budgetunderlaget beskriver därför dels de medel som krävs för att bibehålla dagens verksamhet, dels de förstärkningar som krävs för att möta ökade lagkrav och utveckla verksamheten. BORF har även tagit fram en behovsanalys på ett femårsperspektiv.

Vid medlemssamråd 2026-10-07 beslutades det att uppräkning av BORF:s budgetram skulle medges med 4,5% för de i budgetunderlaget beskrivna behoven 2027 samt en utökning av organisationen med 4 tjänster motsvarande 3,1 Mnkr

Förbundets samlade budgetram utökas därmed från 99,2 mnkr till 106,8 mnkr. Då Kungälvs kommun haft en större befolkningsökning än Ale kommun har Kungälvs andel av förbundet ökat från 60,7 % till 60,8 %

Sammantaget innebär det att budget för Kungälvs andel 2027 ökar med 4,7 mnkr motsvarande 7,8 %. Kommunstyrelsen föreslår att anslaget till BORF utökas med 4,7 mnkr samt att finansiering sker genom en utökning av budgeterad ram för verksamhetens nettokostnader från 3 945 mnkr till 3 949,7 mnkr.

Utökningen av ramen för verksamhetens nettokostnader innebär att budgeterat överskott 2027 minskar med 4,7 mnkr från 80 mnkr till 75,3 mnkr vilket motsvarar en sänkning av det finansiella målet från 2 % till 1,8%.

Förslag till kommunfullmäktige

1. Kungälvs kommun tillskjuter ett engångsbelopp om maximalt 3 518 Mkr till Bohusläns Räddningstjänstförbund för att i samband med bokslut 2026 reglera tidigare balanskravsunderskott.
2. Bohusläns Räddningstjänstförbund ram för 2027 utökas med 4,7 Mkr avseende Kungälvs kommuns andel.
3. Kommunstyrelsens nya ram för verksamhetens nettokostnader 2027 utökas med 4,7 Mkr till 3 949,7 Mkr.
4. Det finansiella målet för överskott för 2027 avseende Kungälvs kommun justeras från 2,0 % till 1,8%.
5. Ovan punkter 1 – 2 gäller under förutsättningen att Ale kommuns kommunfullmäktige fattar motsvarande beslut om utökning av ram för Bohusläns Räddningstjänstförbund 2027.

Håkan Sandahl
kommundirektör

Ola Nyberg
TF ekonomichef

Expedieras till:

För kännedom till:

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Handläggarens namn
Denis Nähring

2026-10-05

Tilläggsavtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla (Dnr KS2015/1732-194)

Sammanfattning

Kommunfullmäktige godkände under 2024 ett antal avtal mellan Kungälvs kommun och ICA Fastigheter AB, Delcore Kungälv AB, Kungälvs Livs AB och Klingson Fastighets AB avseende genomförandet av Kvarter 7 och ICA Maxi i Kongahälla.

Avtalen togs fram i samband med kommunens pågående detaljplanering för Kvarter 7 och ersätter, under förutsättning att avtalens villkor uppfylls, tidigare förlikningsavtal och exploateringsavtal från 2016.

Avtalens giltighet är villkorad av att den nya detaljplanen för Kvarter 7 antas och vinner laga kraft inom i avtalen angivna tidsfrister. Detaljplanearbetet har tagit längre tid än vad som bedömdes när avtalen ingicks och detaljplanen kommer inte att hinna vinna laga kraft inom de ursprungligen avtalade tidsfristerna.

Kommunen och berörda avtalsparter är därför överens om att genom tilläggsavtal förlänga tiden för detaljplanens lagakraftvinnande till den 30 juni 2028. Samtliga motparter har undertecknat de framtagna tilläggsavtalen redan.

Tilläggsavtalen innebär ingen förändring av den tidigare överenskomna avtalslösningen eller parternas åtaganden i övrigt.

Juridisk bedömning

Eftersom de ursprungliga avtalen gällande kvarter 7 var resultatet av en lång förhandlingsprocess och kommer att bli ogiltiga på grund av detaljplanens utdragna tidplan är det viktigt för kommunen (och ICA) att parterna tecknar nödvändiga tilläggsavtal som förlänger de ursprungliga avtalen med i övrigt oförändrade villkor.

De ursprungliga avtalens villkor har kvalitetsgranskats och godkänts av egna och externa jurister inför beslutet år 2024 varför någon ytterligare utredning inte är nödvändigt då det enbart rör sig om förlängda tidsfrister med anledning av den förlängda hanteringen av detaljplanen för kvarter 7.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund

Kommunen och ICA Fastigheter träffade under 2016 ett förlikningsavtal med tillhörande exploateringsavtal inför genomförandet av detaljplanen för Kongahälla Östra.

Kommunen inledde därefter ett nytt detaljplanearbete för Kvarter 7 i syfte att möjliggöra en större, mer ändamålsenlig och bättre gestaltad byggrätt. För att möjliggöra den nya detaljplanen och

samtidigt avsluta återstående åtaganden enligt 2016 års avtal förhandlade kommunen fram en ny avtalslösning med berörda ICA-parter.

Kommunfullmäktige godkände under 2024 ett samlat avtalspaket med ICA Fastigheter AB, Delcore Kungälv AB, Kungälvs Livs AB och Klingson Fastighets AB. Maxi-butiken drivs av ägarna till bolagen Kungälvs Livs AB och Klingson Fastighets AB. Själva byggnaden ägs och förvaltas av Delcore Kungälv AB som ägs av bl.a. ICA Fastigheter AB.

Avtalslösningen innebär bland annat att tidigare förliknings- och exploateringsavtal kan upphöra, att kommunen kan genomföra den förändrade byggrätten inom Kvarter 7 samt att frågor om bland annat markparkering, ny entré till ICA Maxi och en 3D-fastighet inom Kvarter 7 regleras.

Avtalen är beroende av att detaljplanen för Kvarter 7 antas och vinner laga kraft inom vissa angivna tidsfrister.

Förlängning av avtalstiden

Detaljplanearbetet för Kvarter 7 har tagit längre tid än vad som bedömdes när avtalen ingicks. Detaljplanen har därför ännu inte vunnit laga kraft. Detaljplanens antagandebeslut hanteras i ett separat ärende och följer samma beslutsgång som tilläggsavtalen. Detaljplanens lagakraftvinnande sker därmed tidigast i början av år 2027 när överklagandetiden har passerat.

I avtalen mellan kommunen, Kungälvs Livs AB och Klingson Fastighets AB anges att avtalen är beroende av att detaljplanen antas och vinner laga kraft senast den 31 december 2026.

I avtalen mellan kommunen, ICA Fastigheter AB och Delcore Kungälv AB är motsvarande tidsfrist den 15 november 2026.

Om respektive tidsfrist passerar utan att detaljplanen har vunnit laga kraft upphör den nya avtalslösningen att gälla. Kommunen har därför tagit initiativ till att förlänga tidsfristerna. Parterna är överens om att den nya gemensamma tidpunkten för detaljplanens lagakraftvinnande ska vara den 30 juni 2028.

Två tilläggsavtal har tagits fram:

- tilläggsavtal mellan Kungälvs kommun, Kungälvs Livs AB och Klingson Fastighets AB, och
- tilläggsavtal mellan Kungälvs kommun, ICA Fastigheter AB och Delcore Kungälv AB.

Tilläggsavtalen ändrar endast den bortre tidpunkten för detaljplanens lagakraftvinnande. De tidigare ingångna avtalen och deras bilagor ska i övrigt fortsätta att gälla oförändrat.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att det är lämpligt att förlänga tidsfristen till den 30 juni 2028. På så sätt kan även ett eventuellt överklagande rymmas inom tidsfristen.

Syftet med de avtal som godkändes 2024 kvarstår och den tidigare beslutade avtalslösningen förändras inte genom tilläggsavtalen. Förlängningen innebär endast att parterna ges ytterligare tid för att slutföra detaljplaneprocessen utan att den överenskomna avtalslösningen förfaller på grund av att de ursprungliga tidsfristerna löper ut.

Förvaltningen bedömer därför att tilläggsavtalen bör godkännas.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Tilläggsavtalen innebär ingen förändring i sak av den tidigare beslutade avtalslösningen. Förlängningen möjliggör fortsatt genomförande av detaljplaneringen och den tidigare beslutade utvecklingen av kvarter 7.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Ingen nämnvärd påverkan. Tilläggsavtalen innebär endast en förlängning av tidigare avtalad tidsfrist.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Tilläggsavtalen innebär ingen förändring av den tidigare beslutade avtalslösningen.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Ingen direkt påverkan. Tilläggsavtalen möjliggör att den tidigare beslutade avtalslösningen för utvecklingen av kvarter 7 kan kvarstå trots att detaljplaneprocessen tagit längre tid än tidigare bedömt.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Ingen påverkan.

Ekonomisk bedömning

Tilläggsavtalen innebär inga nya ekonomiska åtaganden för kommunen. Den ekonomiska innebörden av den tidigare beslutade avtalslösningen förändras inte genom tilläggsavtalen.

Förlängningen innebär att den tidigare överenskomna avtalslösningen kan kvarstå till och med den 30 juni 2028 i avvaktan på att detaljplanen för kvarter 7 vinner laga kraft.

Förslag till beslut

1. Tilläggsavtal mellan Kungälvs kommun, Kungälvs Livs AB och Klingson Fastighets AB avseende förlängning av tidsfristen för detaljplanen för Kvarter 7 godkänns.
2. Tilläggsavtal mellan Kungälvs kommun, ICA Fastigheter AB och Delcore Kungälv AB avseende förlängning av tidsfristen för detaljplanen för Kvarter 7 godkänns.
3. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna tilläggsavtalen.

Åsa Berglie
Sektorchef samhällsbyggnad

Tomas Turnéus
Verksamhetschef Planering och projekt

Pernilla Attnäs Björk
Enhetschef
Plan och Mex

Expedieras till:

För kännedom till:

AVTAL

mellan

Kungälvs kommun

och

Kungälvs Livs AB

och

Klingson Fastighets AB

1 PARTER

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

1.2 Kungälvs Livs AB, „ ("**Driftsbolaget**");

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

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

2 BAKGRUND

2.1 Mellan Kommunen, Driftsbolaget och Klingson kom det den 15 november 2024 att träffas ett avtal som bland annat, men inte begränsat till, reglerar när och hur olika delar (Kvarter 3, Kvarter 7, parkeringar, ny entré m m) inom närområdet till Driftsbolagets verksamhetslokal ska bebyggas ("**Novemberavtalet**").

2.2 I punkt 4.5 i Novemberavtalet anges följande; "*Oavsett det faktum att Avtalet och Klingsonavtalen antas och vinner laga kraft eller ej är Parterna medvetna om och accepterar att Avtalets 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 Avtalet som Klingsonavtalen en nullitet*".

2.3 Driftsbolaget och Klingson har av Kommunen blivit informerade om att Kommunen ännu inte antagit Detaljplanen på sätt och i tid som är citerad i punkt 2.2. ovan.

2.4 Kommunen har till Driftsbolaget och Klingson framställt propå om att den bortre tidpunkt som är angiven i punkt 4.5 i Novemberavtalet, och som är citerad ovan, flyttas till den 30 juni 2028 ("**Propån**").

2.5 Driftsbolaget och Klingson har ställt sig positiva till Propån och genom Kommunens, Driftsbolagets och Klingsons underskrift på detta avtal bekräftas att Parterna är överens om att i punkt 4.5 i Novemberavtalet angiven bortre datum ska vara den 30 juni 2028 istället för den 31 december 2026.

2.6 Bortsett från vad som anges ovan gäller Novemberavtalet med bilagor i övriga delar

Kungälv den 2026
Kungälvs kommun

Kungälv den 6 oktober 2026
Kungälvs Livs AB
Klingson Fastighets AB

Sofie Klingberg

Johannes Larson

TILLÄGGSAVTAL

till Avtal avseende upphörande av tidigare träffat förlikningsavtal och exploateringsavtal i anledning av ny detaljplan för "Kvarter 7" inom Kongahälla

1. PARTER

1.1 Kungälvs kommun, 212000-1371 ("Kommunen");
1.2 ICA Fastigheter AB, 556033-8518 ("ICA"); och
1.3 Delcore Kungälv AB, 559402-3433 ("Delcore"),
benämns härefter gemensamt som "Parterna" och var för sig som "Part".

2. BAKGRUND

2.1 Kommunen, ICA och Delcore träffade den 15 november 2024 ett avtal avseende upphörande av tidigare träffat förlikningsavtal och exploateringsavtal i anledning av ny detaljplan för "Kvarter 7" inom Kongahälla ("Avtalet"), i vilket Delcore trädde in som part i Förlikningsavtalet och Exploateringsavtalet istället för ICA.
2.2 Enligt punkt 5.1 a) i Avtalet är Avtalets giltighet villkorad av att beslut om antagande av Detaljplanen vinner laga kraft senast två (2) år efter Avtalsdagen, det vill säga senast den 15 november 2026. Om så inte sker ska Avtalet förklaras utan verkan utan att någondera Part har rätt att göra anspråk på ersättning från den andra Parten.
2.3 Detaljplanen har ännu inte vunnit laga kraft. Parterna är överens om att förlänga den tidsfrist inom vilken Detaljplanen senast ska ha vunnit laga kraft för att Avtalet ska förbli giltigt, och har mot denna bakgrund enats om att ingå detta tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet").

3. ÄNDRING AV AVTALET

3.1 Punkten 5.1 a) i Avtalet ska upphöra att gälla och ersättas av följande:

> "a) beslut om antagande av Detaljplanen vinner laga kraft senast den 30 juni 2028. Om så inte sker ska Avtalet förklaras utan verkan utan att någondera Part har rätt att göra anspråk på ersättning från den andra Parten."

3.2 I övrigt ska Avtalet, inklusive samtliga bilagor, fortsätta att gälla oförändrat.

4. ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Vid bristande överensstämmelse mellan Tilläggsavtalet och Avtalet ska Tilläggsavtalet äga företräde i den utsträckning ändringen avser den fråga som regleras i punkt 3.1 ovan.
4.2 Vardera Part ska stå sina egna kostnader i samband med framtagandet av Tilläggsavtalet.

Tilläggsavtalet är inte gällande förrän det undertecknats av behöriga företrädare för samtliga Parter. Tilläggsavtalet har upprättats i tre (3) exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Ort:
Datum:

KUNGÄLVS KOMMUN

_____
Namnförtydligande: Jesper Eneroth
Befattning: Kommunstyrelsens ordförande

_____
Namnförtydligande: Håkan Sandahl
Befattning: Kommundirektör

ICA FASTIGHETER AB

_____
Namnförtydligande: Maria Kristensen
Befattning: Firmatecknare

_____
Namnförtydligande: Mattias Lundgren
Befattning: Firmatecknare

DELCORE KUNGÄLV AB

_____
Namnförtydligande: Jan Kristensson
Befattning: Firmatecknare

_____
Namnförtydligande: Mattias Lundgren
Befattning: Firmatecknare

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	**Gestaltningsförslaget**
Bilaga 4.2 a)	**Parkeringsområdet**
Bilaga 4.2 b)	**Överenskommelse om fastighetsreglering**
Bilaga 4.2 c)	**Gestaltningsförslag Parkeringsområdet**
Bilaga 4.4	**Illustration ny entré**
Bilaga 4.7 a)	**Skyltar**
Bilaga 4.8	**Arbetsområde byggnation**

1 PARTER

1.1 Kungälvs 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 härefter 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 Kungälvs 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 Gestaltningsförslaget 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** Gestaltningsförslaget 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 Gestaltningsförslaget 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 Gestaltningsförslaget 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 frångå 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 gestaltningsförslaget 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;

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 skyms 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, likt 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:

Kungälvs kommun genom; 15/11-2024

.....
Miguel ~~Ohdner~~ Odhner
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

Kungälvs 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 Kungälvs Livs AB träffade då avtal om en tillfällig nyttjanderätt för Kungälvs 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 fastställelsetalan 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 fastställelsetalan 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 fastställelsetalan. 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

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 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 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 förberett 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 Kungälvs 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,

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-

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 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 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 Skattenämnden 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 21/3 2016
Kungälvs kommun

Västerås den 18/2 2016
ICA Fastigheter Sverige AB

Jan Oldebring

Liv Forhaug

Bilagor:

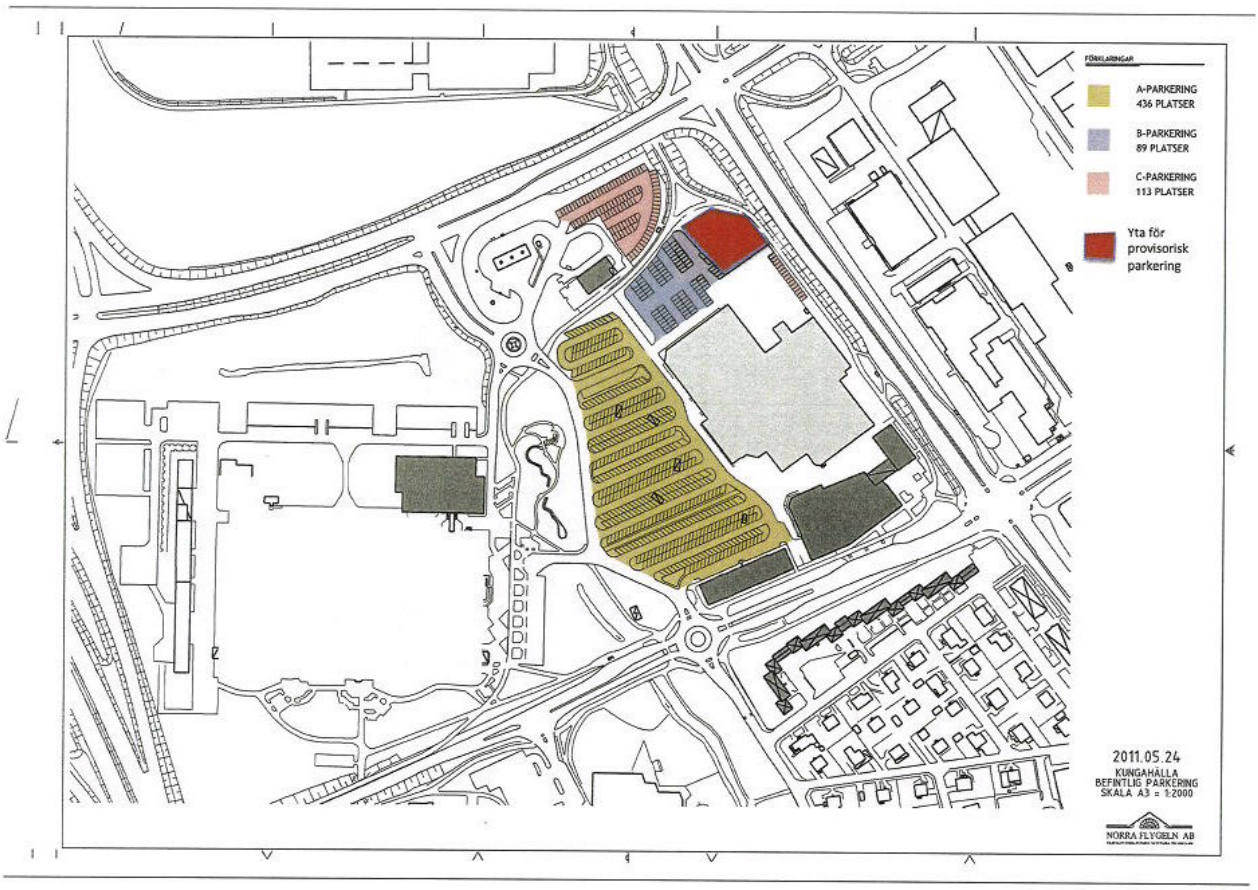
Bilaga 1	Området
Bilaga 2 a-b	Detaljplanen
Bilaga 3	Parkeringshuset
Bilaga 4 a-c	Skisser Parkeringshuset
Bilaga 5	Markparkeringsplatserna
Bilaga 6	Ersättningen
Bilaga 7	Förvaltningsavtalet
Bilaga 8	Parkeringsutredningen
Bilaga 9	Exploateringsavtalet
Bilaga 10	Skedesbilder parkering

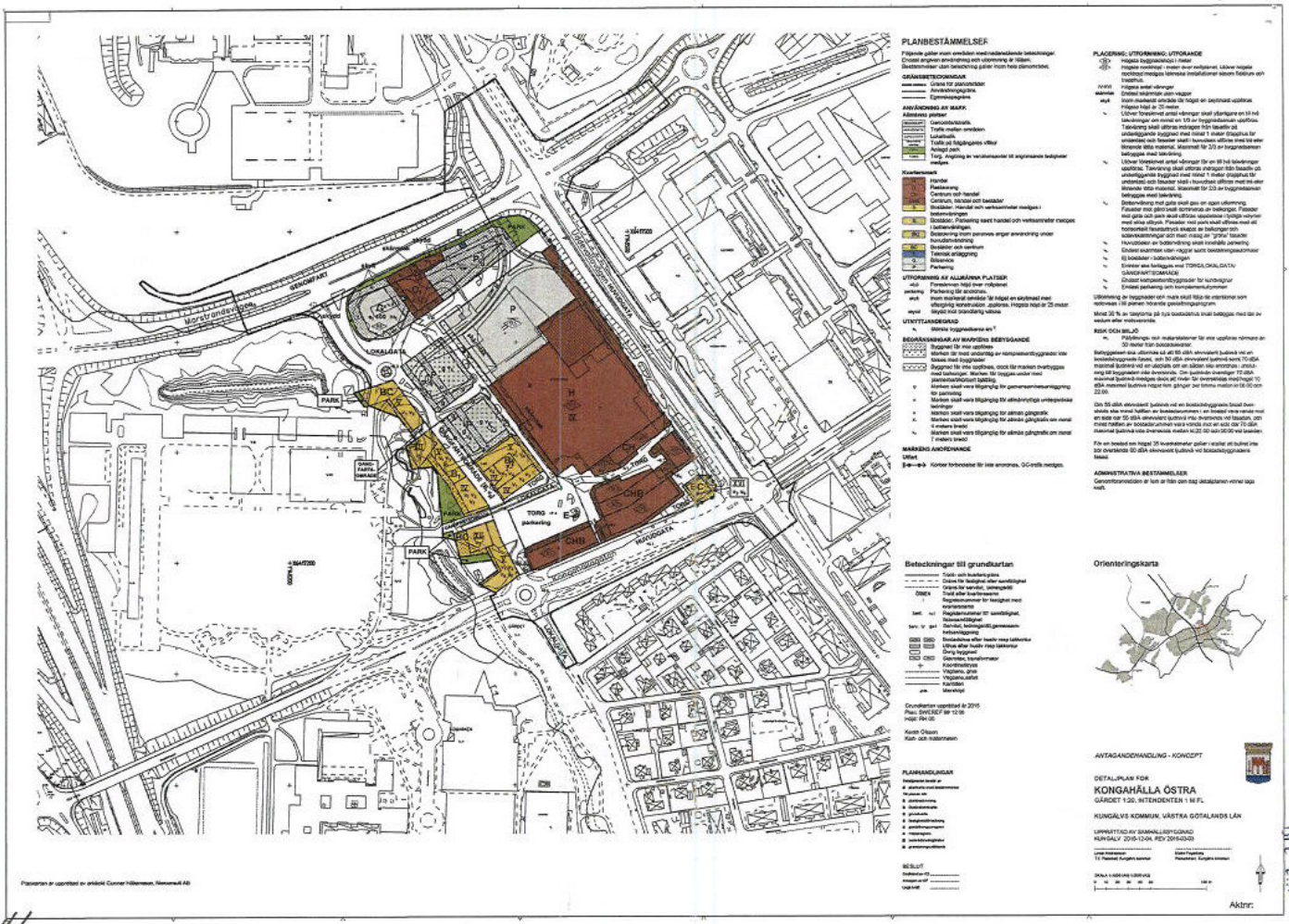
Vi har tagit del av ovanstående och har såvitt avser formuleringar i punkt 5 a-d inget att erinra däremot.

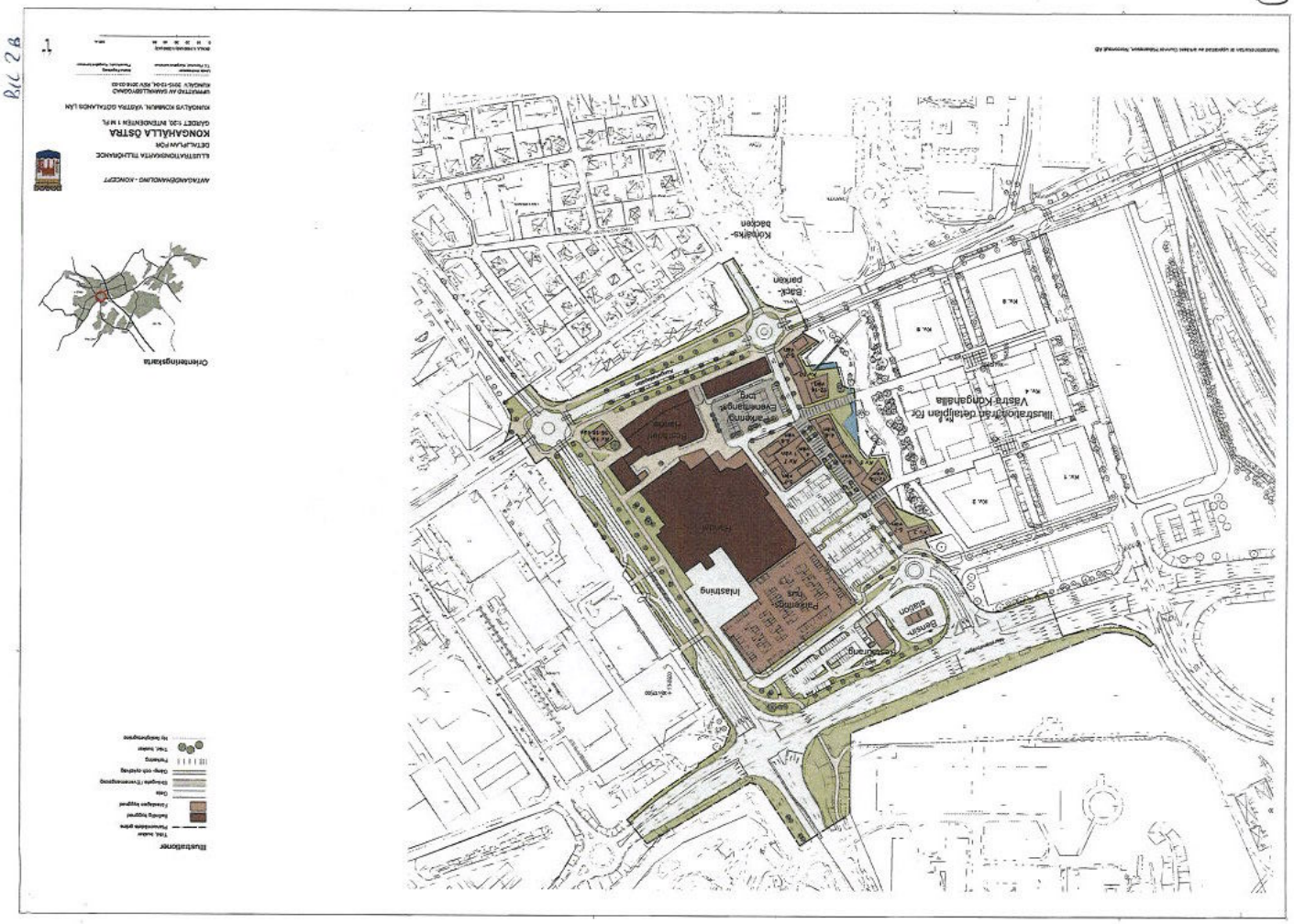
Kungälv den 2016.
Kungälvs Livs AB

Kent Björk

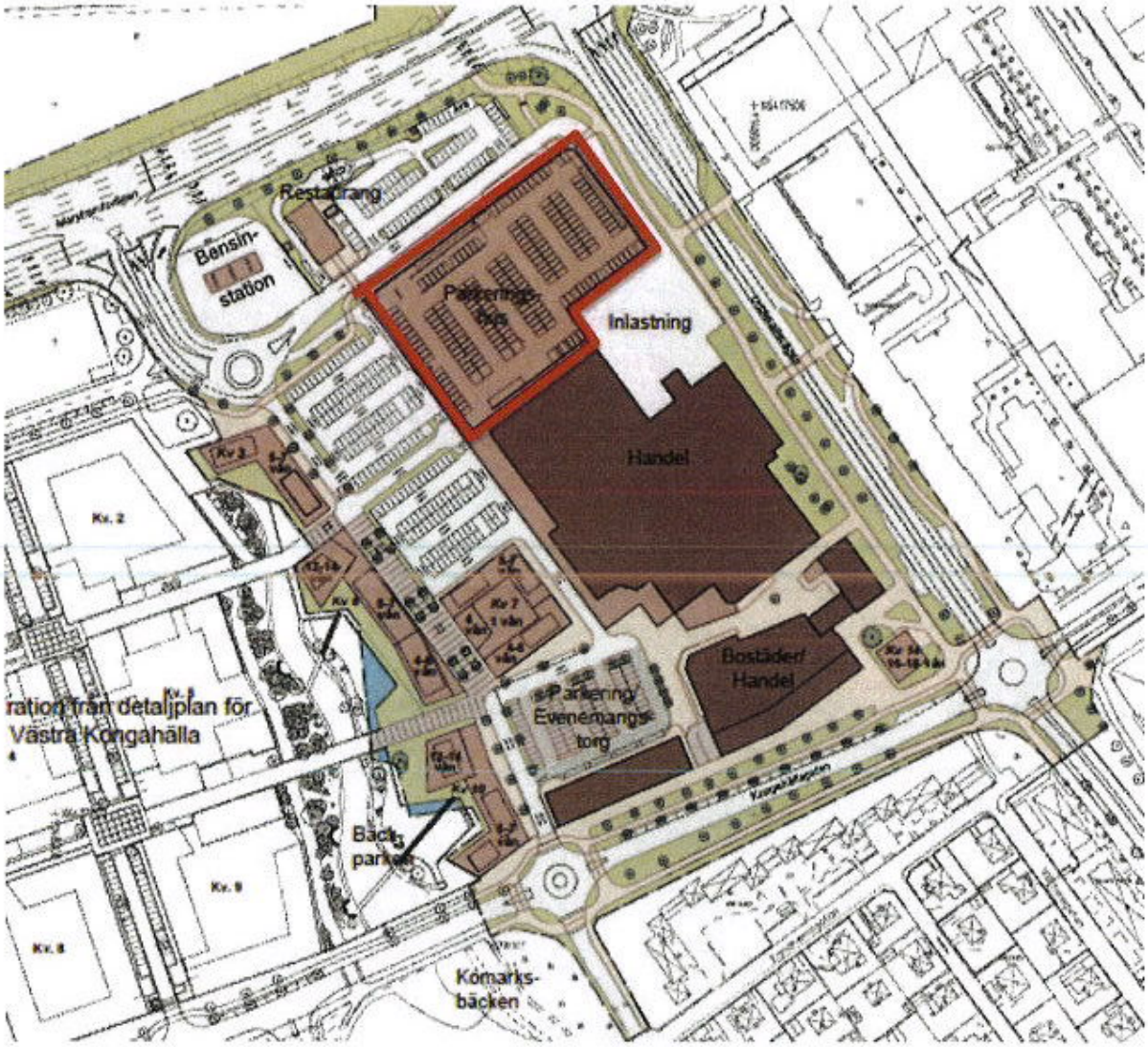
Roger Hilmersson

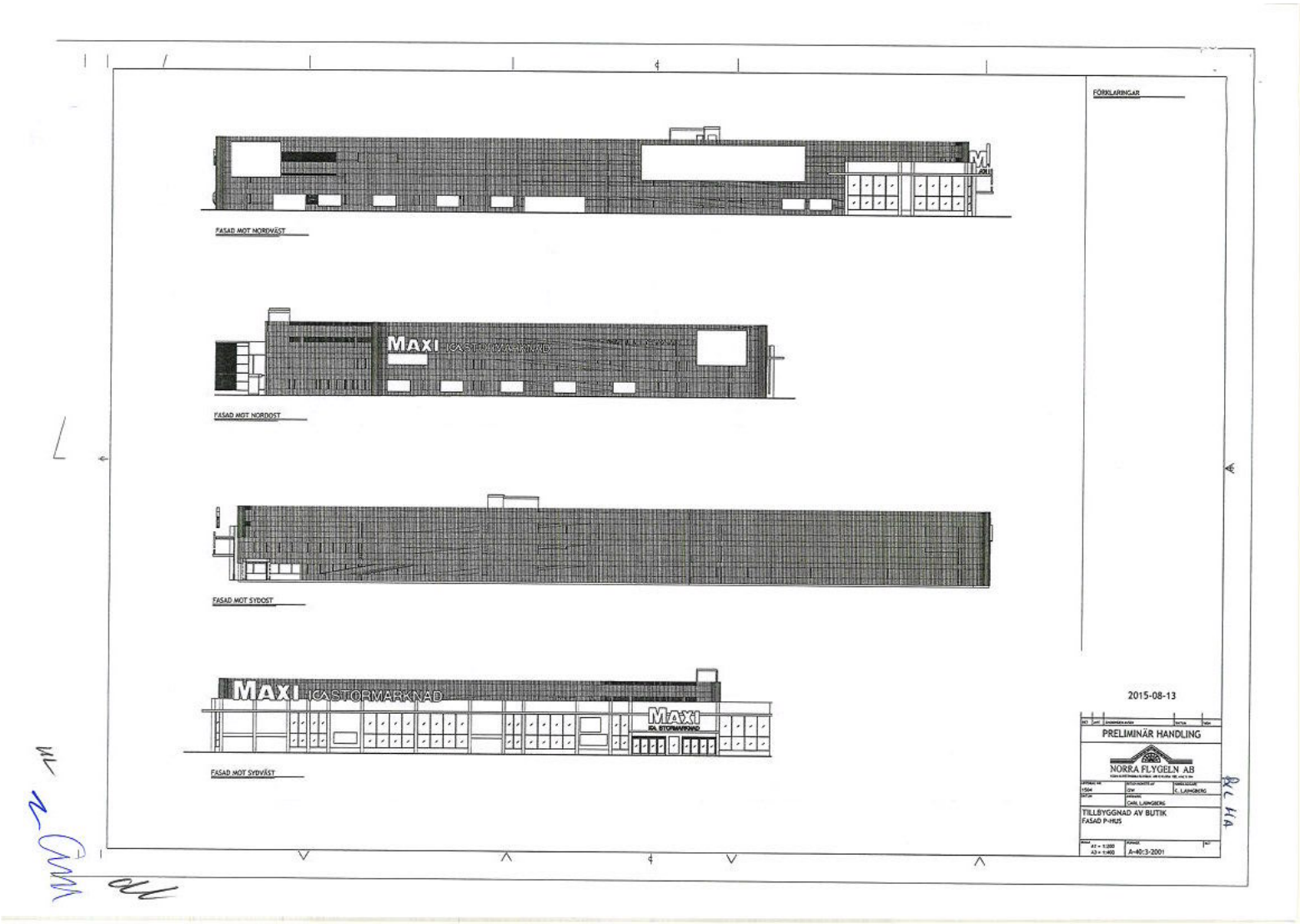

FÖRKLARINGAR
A-PARKERING
436 PLATSER
B-PARKERING
89 PLATSER
C-PARKERING
113 PLATSER
Yta för
provisorisk
parkering
2011.05.24
KUNGAHÄLLA
BEFINTLIG PARKERING
SKALA A3 = 1:2000
NORRA FLYGELN AB

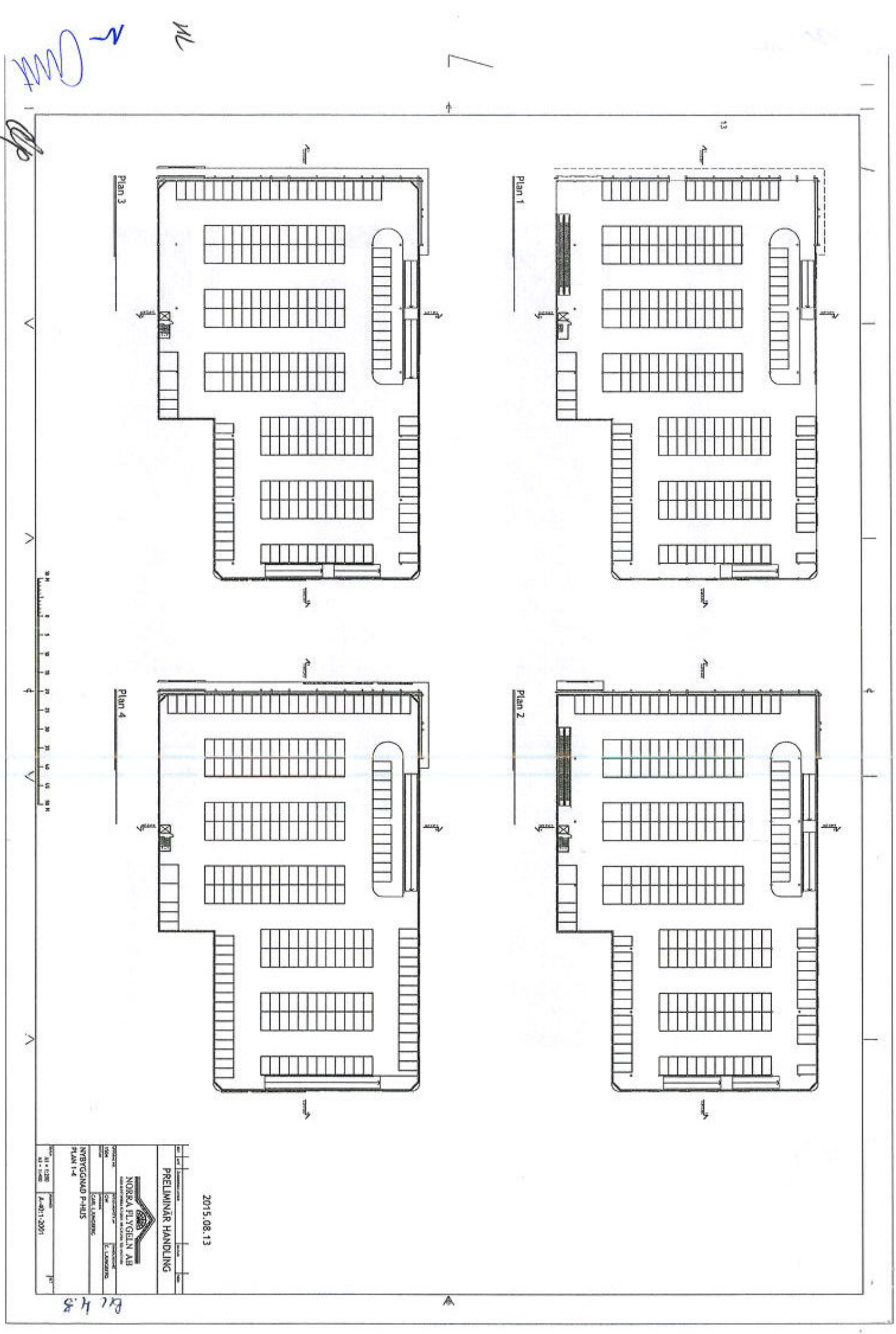

PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.
GRÄNSBETECKNINGAR
Gräns för planområdet
Användningsgräns
Egenskapsgräns
ANVÄNDNING AV MARK
Allmänna platser
Gemensamhetsanläggning
Trafik
Huvudgata
Lokalgata
Park
Torg
Kvartersmark
Handel
Restaurang
Centrum
Bostäder
Kontor
Hotell
Teknisk anläggning
Bilsalong
Parkering
UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
Fornlämning
Parkering för allmänhet
Högsta byggnadshöjd
Utgångspunkt för höjdsättning
UTNYTTJANDEGRAD
Största byggnadsarea
BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
Byggnad får inte uppföras
Byggnad får inte uppföras, utom där marken överlagras med balkonger
Marken får användas för allmännyttiga underjordiska ledningar
Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik
Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik och cykeltrafik
MARKENS ANORDNANDE
Utfart
Korsar fornlämning
PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Högsta byggnadshöjd i meter
Högsta nockhöjd
Högsta antal våningar
Endast takkupor
Högsta höjd
Utöver föreskrivet antal våningar
Utöver föreskrivet antal våningar
Bostadsändamål
Balkonger
Huvudentréer
Endast skärmtak
Ej bostäder
Entréer
Endast komplementbyggnader
Endast parkering
Utformning av byggnader
RISK OCH BILJÖ
Påbörjande
BESTÄMMELSER
Gemensamhetsanläggning
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetiden
Beteckningar till grundkartan
Orienteringskarta
Grundkartan upprättad år 2015
Plan: SWEREF 99 12 00
Höjd: RH 00
Kartör Olsson
Kalv- och Ingenjörsbyrån
PLANHANDLINGAR
BESLUT
Planområdet är upprättad av arkitekt Gunnel Hillerstrom, Newcomett AB
AVTAGANDEHANDLING - KONCEPT
DETALJPLAN FÖR
KONGAHÄLLA ÖSTRA
GÄRDET 1:20, INTENDENTEN 1 M.FL.
KUNGÄLVS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN
UPPRÄTTAD AV SAMHÄLLSBYGGNAD
KUNGALV 2015-12-04, REV 2016-03-03
Aktnr:

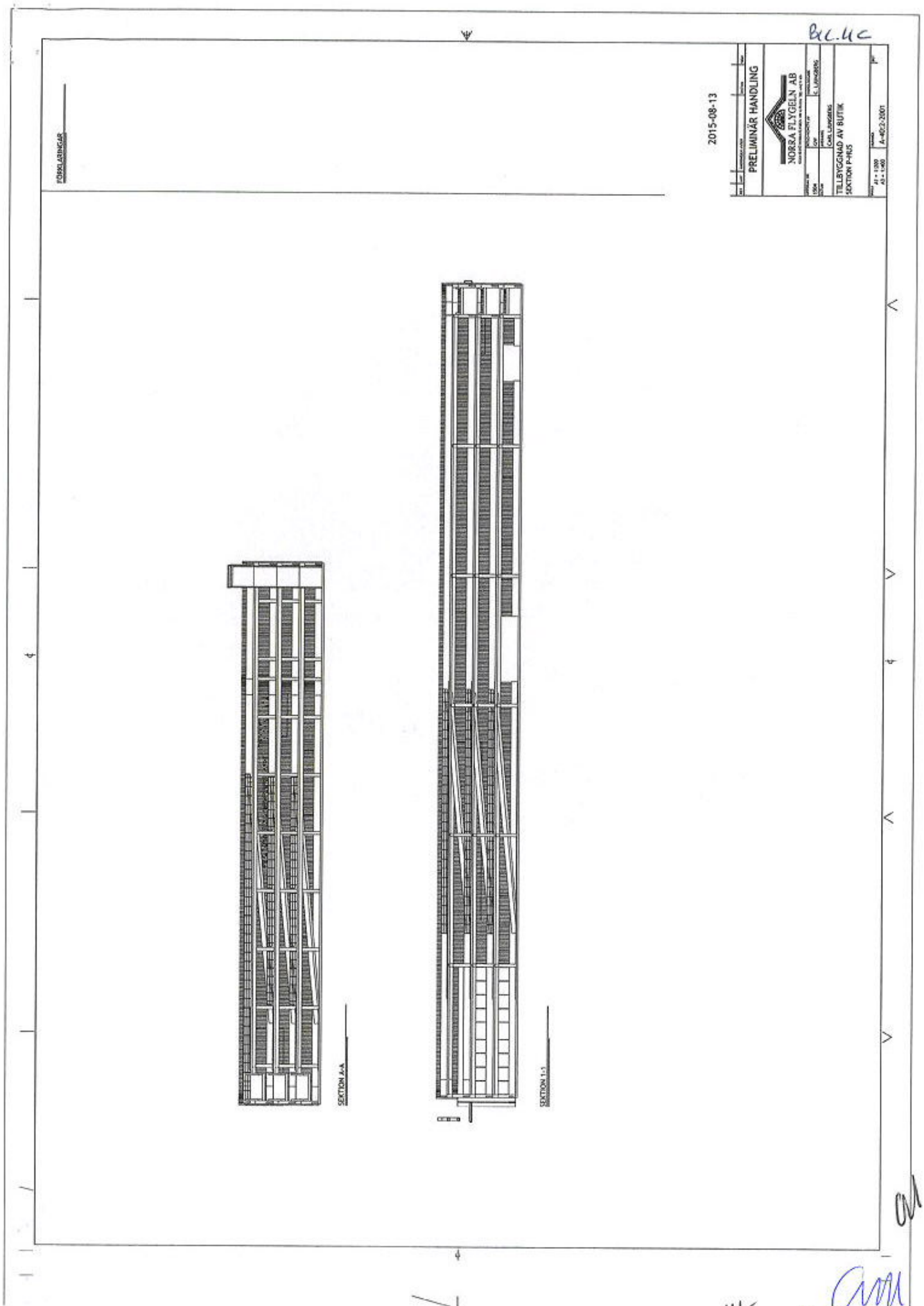

KONGAHÄLLA ÖSTRA
Illustrationskarta
Illustrationer
Kongahälla-backen
Entrén
Lastzon
Inlastning
Illustrationsplan för detaljplan Västra Kongahälla

Förlikningsavtal ICA Fastigheter-Kungälvs kommun
Bilaga 3
Parkeringshuset

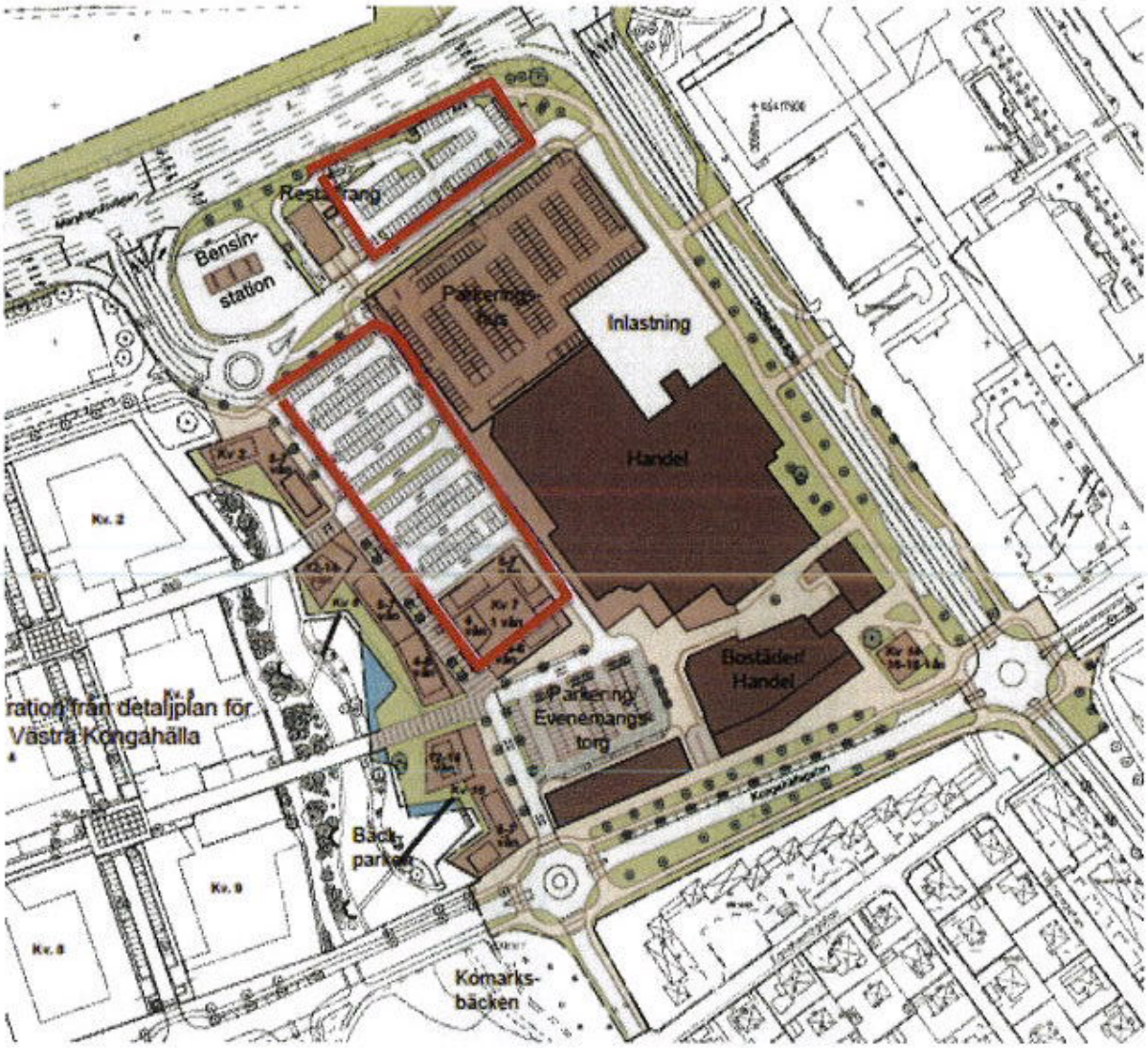



FÖRKLARINGAR
FASAD MOT NORDVÄST
MAXI ICA STORMARKNAD
FASAD MOT NORDÖST
FASAD MOT SYDÖST
MAXI ICA STORMARKNAD
Maxi
ICA STORMARKNAD
FASAD MOT SYDVÄST
2015-08-13
PRELIMINÄR HANDLING
NORRA FLYGELN AB
1504
CW
C. LAMGBERG
CARL LAMGBERG
TILLBYGGNAD AV BUTIK
FASAD P-HUS
A3 = 1:400
A-40:3-2001


Plan 3
Plan 1
Plan 4
Plan 2
PRELIMINÄR HANDLING
2015.08.13
NORRA FLYGELN AB
NYBYGGNAD P-HUS
PLAN 1-4
A=40:1-200:1


Bil. 4c
FÖRSLAGSRITNING
2015-08-13
PRELIMINÄR HANDLING
NORRA FLYGELN AB
TILLBYGGNAD AV BUTIK
SEKTION P-HUS
A1 = 1:100
A3 = 1:200
A-402-2001
SEKTION A-A
SEKTION 1-1

Förlikningsavtal ICA Fastigheter-Kungälvs kommun
Bilaga 5
Markparkeringsplatserna



Förlikningsavtal ICA Fastigheter – Kungälvs 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	
Byggkostnad	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 officialservitutet.

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

Projektkostnad parkeringshus i tre plan

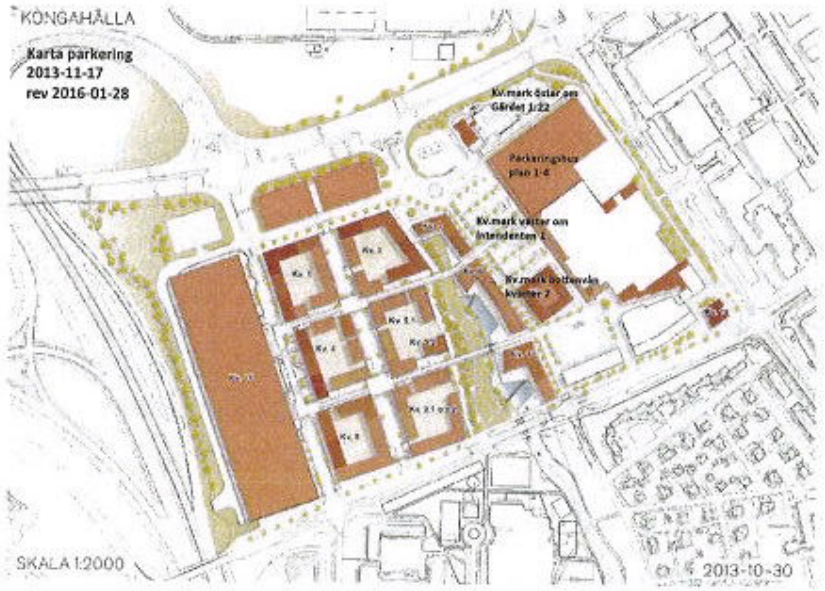
	tkr	
Förvärv byggrätt för parkeringshus	6 000	
Byggkostnad	71 000	Baserad på gemensam kalkyl 2013-10-10
Total projektkostnad	77 000	Reglerbar kostnad

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 officialservitutet.

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



BIL 7

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 Kungälvs kommun (212000-1371)

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 fastighetsöverlåtelserna 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 överenskommits till 50/50 (ICA/Kungälvs kommun) i det fall parkeringshuset byggs i fyra plan och 67/33 (ICA/Kungälvs 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

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, vintervägh̊allning 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

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 intäktsfakturering. 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.

Fastighet, *datum*	Ägare; namnteckningar
Intendenten 4 *2016-*	Kungälvs kommun .....
Intendenten 1 *2016-*	ICA Fastigheter Sverige AB .....
Bilagor *nr 1*	*Principer för gränsdragningslista*

Bil. 7.1

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

Alternativ med 4 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 och 4	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %
Belysning ICAs reklamskyltar	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Belysning övriga reklamskyltar	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %
Övrig belysning	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %	ICA 50 % Kungälvs 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 Kungälvs kommuns parkering på plan 3 och 4	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %

Avtal om delägarförvaltning ICA Fastigheter – Kungälvs 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	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %
Grundläggning och betongstomme	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %
Samtliga övriga anläggningar, fasader, byggnadsdelar, utrustningar, installationer, renhållning med mera inom Parkeringsfastighetens kvartersmark som inte omnämns ovan	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %
Renhållning, snöröjning plan 1 och 2	ICA 100 %		
Renhållning, snöröjning plan 3 och 4	Kungälvs kommun 100 %		
Kostnad för administration av gemensamhets-anläggningen	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %		
Kostnad för administration av parkering mm plan 1 och 2	ICA 100 %		
Kostnad för administration av parkering mm plan 3 och 4	Kungälvs kommun 100 %		

Avtal om delägarförvaltning ICA Fastigheter – Kungälvs 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	Kungälvs kommun 100 %		
Intäkter från övriga reklamskyltar	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %		

Avtal om delägarförvaltning ICA Fastigheter – Kungälvs 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	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %
Belysning ICAs reklamskyltar	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Belysning övriga reklamskyltar	ICA 66,7 % Kungälvs kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälvs kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälvs kommun 33,3 %
Övrig belysning	ICA 66,7 % Kungälvs kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälvs kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälvs 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 Kungälvs kommuns parkering på plan 3	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %

Avtal om delägarförvaltning ICA Fastigheter – Kungälvs 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	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %
Grundläggning och betongstomme	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %
Samtliga övriga anläggningar, fasader, byggnadsdelar, utrustningar, installationer, renhållning med mera inom Parkeringsfastighetens kvartersmark som inte omnämns ovan	ICA 66,7 % Kungälvs kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälvs kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälvs kommun 33,3 %
Renhållning, snöröjning plan 1 och 2	ICA 100 %		
Renhållning, snöröjning plan 3	Kungälvs kommun 100 %		
Kostnad för administration av gemensamhets-anläggningen	ICA 66,7 % Kungälvs 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 – Kungälvs 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	Kungälvs kommun 100 %		
Intäkter från övriga reklamskyltar	ICA 66,7 % Kungälvs kommun 33,3 %		

Beslutsdokument Parkeringsreglering för Kongahälla

Parkeringsutredning 20140217 reviderad 20160212 **ARBETSMATERIAL**

Kongahälla Västra planillustration antagandehandling rev 20110601

Kongahälla Östra planillustration granskningshandling 20151204

Nybyggnad parkeringshus prel handling 20150813

Prel andelstal gs kv.mark väst Intendenten 1 och öst Gärdet 1:22

					Fördelning parkering											
					DPV o DPÖ	DPV	DPV o DPÖ	DPV	DPÖ							
					kv.mark	kv.mark	allmän platsm	kv.mark	kv.mark	kv.mark	kv.mark	kv.mark	kv.mark	kv.mark	allmän platsm	Kvar
Kv	Användn.	Yta	Antal lgh	P-behov	garage källare inom eget kv	nya handelsanl kv15	kv.mark gator	Marstrandsv	Parkeringshus plan 1-2	Parkeringshus plan 3-4	väst Intendenten 1 bottenvån kv 7	öster Gärdet 1:22	Gärdet 1:22	Intendenten 3	Vita Flicken	att lösa
1	hyresrätt	11600	129	81				19		82						0
	hr besökare			12				12								0
	övr handel	400		11			0	11								0
2	bostadsrätt	11800	116	81	55			9		26						0
	br besökare			12				12								0
	verksamhet	400		11			0	11								0
3	bostadsrätt	2033	20	14						14						0
	br besökare			2				2								0
	verksamhet	0		0												0
4	bostadsrätt	10850	109	76	55			21								0
	br besökare			11				11								0
	övr handel	900		24			24									0
	verksamhet	250		7			7									0
5.1	bostadsrätt	8750	88	61	61			9								0
	br besökare			9												0
	verksamhet	250		7			7									0
5.2	hyresrätt	2500	28	18			18									0
	hr besökare			3				3								-1
	verksamhet	100		3			3									-1
6	bostadsrätt	9732	97	68	48					20						0
	br besökare			10			10									0
	övr handel	300		8												0
7	bostadsrätt	5816	58	41						41					8	0
	br besökare			6				5								0
	livsmedel	0		0												1
	övr handel	400		11												0
8	bostadsrätt	11500	115	81	73					8					11	0
	br besökare			12				11								-1
	övr handel	200		5			5									1
	verksamhet	300		8			8									0
9.1	hyresrätt	5400	60	38			5			33						0
	hr besökare			5			5									0
	övr handel	100		3			3									0
	verksamhet	500		14			14									0
9.2	hyresrätt	5800	64	41			11			30						-1
	hr besökare			6			6									0
	verksamhet	200		5			5									0
10	hyresrätt	9636	107	67			4			67						0
	hr besökare			10						6						0
	övr handel	864		23											23	0
	kontor	0		0						0						0
14	bostadsrätt	4080	41	29			1			25						0
	br besökare			4						4						0
	övr handel	272		7												-1
15	livsmedel	4800		216		216									7	0
	övr handel	13400		362		362										0
	verksamhet	3700		100		100										0
Intendenten 1	handel/övs	10000		573					411		139	32				0
Intendenten 1, utbyggnad handel		640		17							0	0			17	0
Gärdet 1:22	rest			24								19	5			0
Intendenten 2 o 3	bostäder			29						29						0
Intendenten 2 o 3	bost/besökare			3			3									0
Intendenten 2 o 3	handel			73							53	12		8		0
Intendenten 2 o 3	kontor			35						35						0
			1032	2373	292	678	139	127	411	404	183	63	5	8	65	0
	varav hyresrätt		388													
			38%													
																SUMMA
			Lösning/behov		292	678	139	127	411	404	183	63	5	8	66	2376
			Tillgång		292	678	139	130	411	431	188	63	5	8	70	2415
			Över-/underskott		0	0	0	3	0	27	5	0	0	0	4	39

65,9%	
7,7%	
26,4%	
100%	

Anm

KONGAHÄLLA
Karta parkering
2013-11-17
rev 2016-01-28
Övrig parkering på gator
Kv.mark för Vändplan
Kv.mark för gator om
Gatudel 3,2Z2
Gatudel 3,2Z2
Kv.mark
Kv.mark
Kv.mark

Bil. 9

EXPLOATERINGSAVTAL

mellan

KUNGÄLVS KOMMUN

och

ICA FASTIGHETER SVERIGE AB

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

och

Kungälvs 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,

- 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 Kungälvs Livs AB träffade då avtal om en tillfällig nyttjanderätt för Kungälvs 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 fastställelsetalan 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 fastställelsetalan 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 fastställelsetalan. 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 marköverlåtelser,
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* m^2 BTA tillkommande byggrätter.

B 1.2
ICA ska betala del av plankostnaden med sjuttiofem (75) kr per m^2 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 förberett 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 Kungälvs 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-

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. MARKÖVERLÅTELSER 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")**

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 gestaltningsprinciperna i gestaltningsprogrammet, 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 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
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 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, 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 snabbladdstation 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 Kungälvs 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 KUNGÄLVS KOMMUN

Miguel Odhner
Kommunstyrelsens ordf.

Magnus Gyllestad

Västerås den 2016
ICA Fastigheter Sverige AB

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

Kungälv den 2016

Kungälvs Livs AB

Bilagor:

Bilaga A2 a-b	Detaljplanen
Bilaga A7	Området

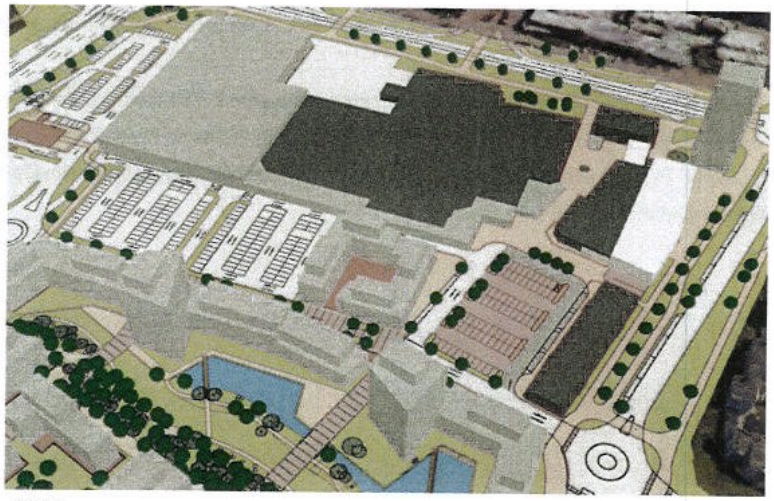
UL 15

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

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

Kongahälla

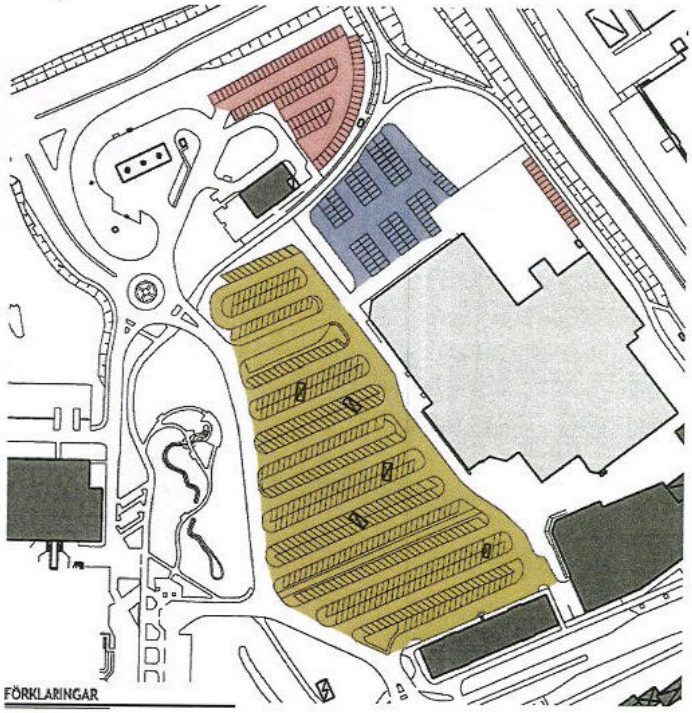
Denna prognos över påverkan på parkeringsplatser under byggtiden är preliminär men beskriver i stort de olika skedena i byggprocessen. Kommunen och berörda fastighetsägare skall ha regelbundna återkommande möten för att kunna informera om och gemensamt planera varje större förändring av trafikföring 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.

Kongahälla

Nuläge

2016-02-01



Kongahälla

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)

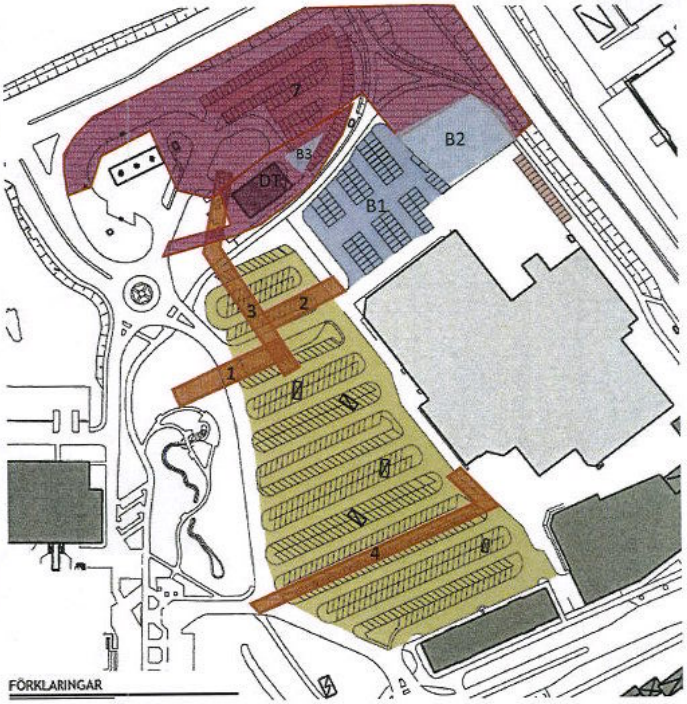
Område 3 – Schakt och VA-arbeten
Ca 6v arbete under perioden 1 maj - 31 oktober 2016.
(Genomförs oberoende av detaljplan laga kraft)

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



OBS!
Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

Kongahälla

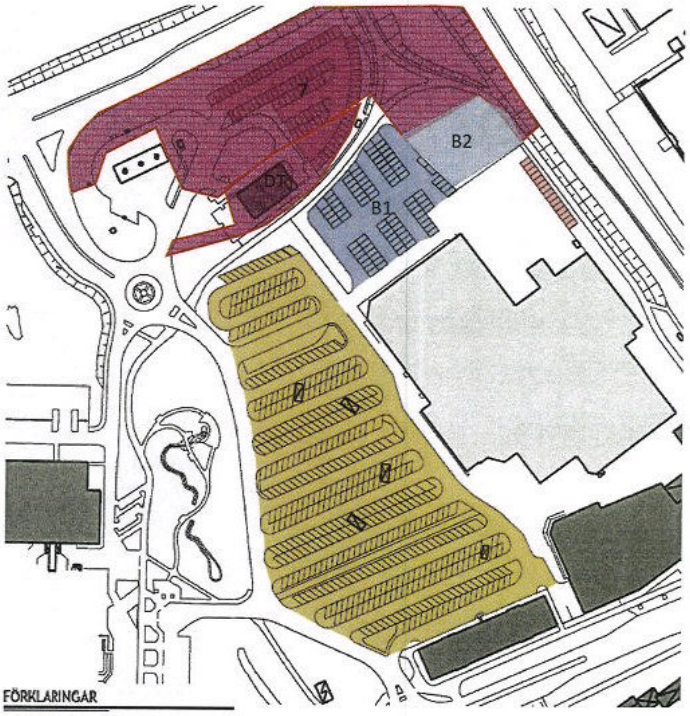
2016

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



OBS!
Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

5

Kongahälla

2017

Januari - maj

Område 7 – Demontering El & Opto
Periodvis ej tillgängliga P-platser.
1 januari – 30 april 2017.

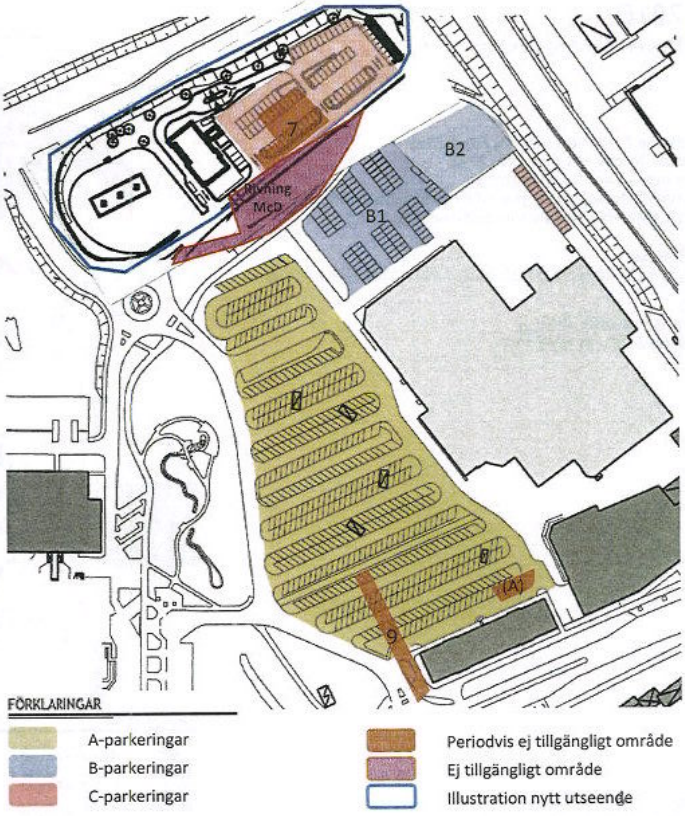
Område 9 – Schakt VA och Sopsug
ca 4-5 v arbete under period 1 mars - 30 april 2017.

(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



OBS!
Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

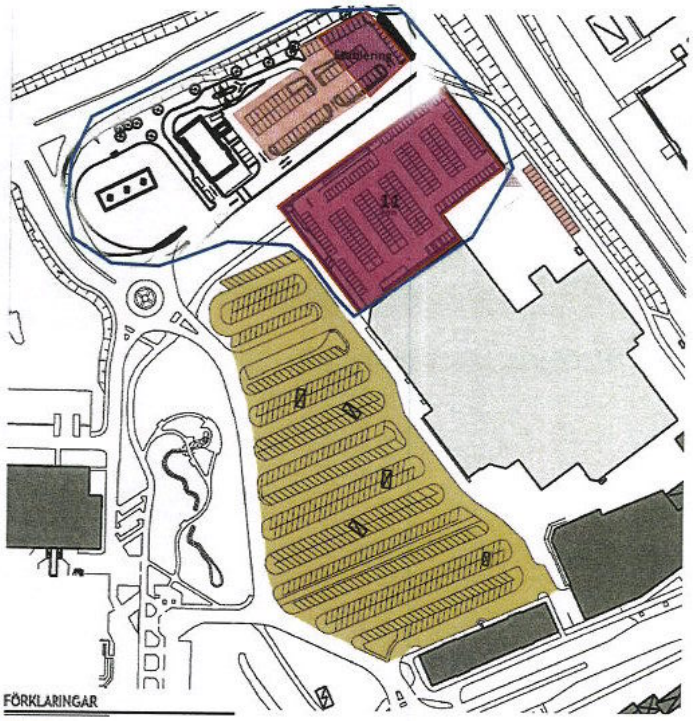
Kongahälla

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.



OBS!
Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

Kongahälla

2018

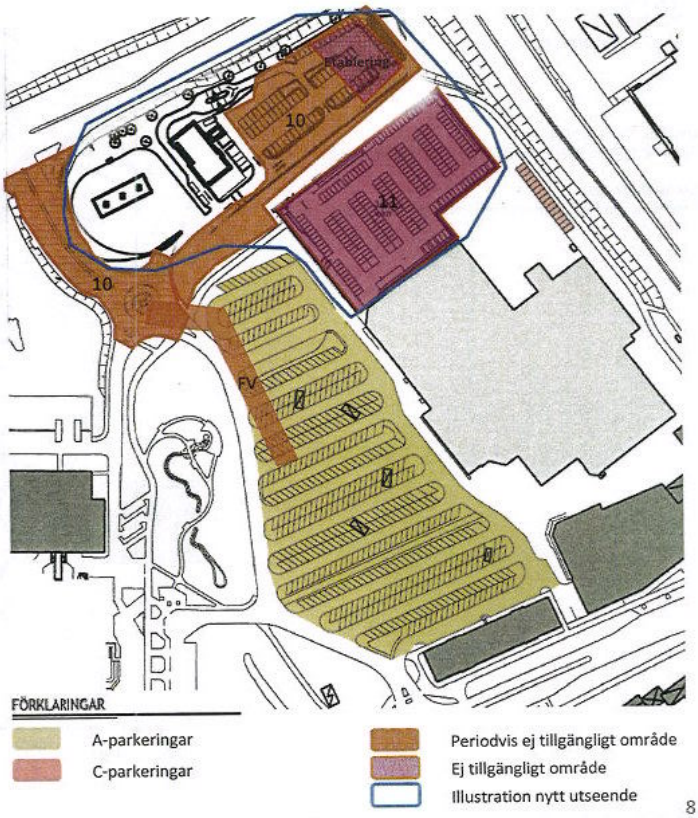
Januari - oktober

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.

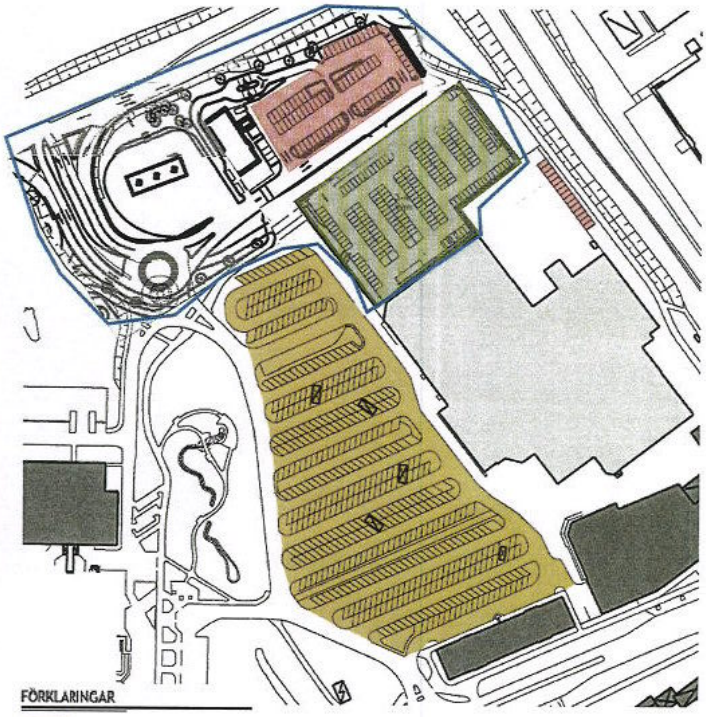


OBS!
Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

Kongahälla

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.

Kongahälla

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.

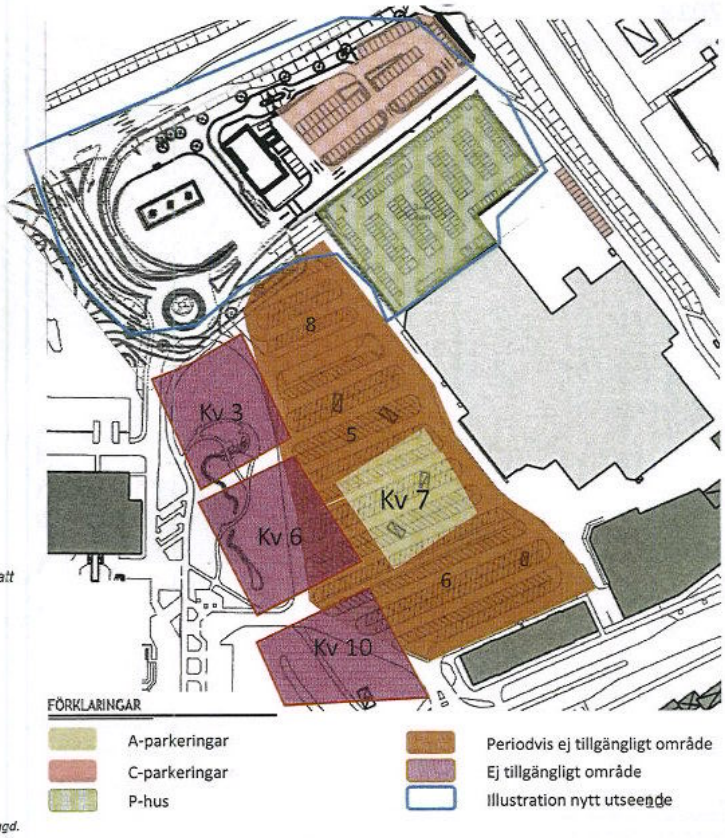
Område 8 - Dagvatten, belysning & markarbete
Sker huvudsakligen under perioden 1 april – 30 september 2019.
Till och från även före 1 april 2019.

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.

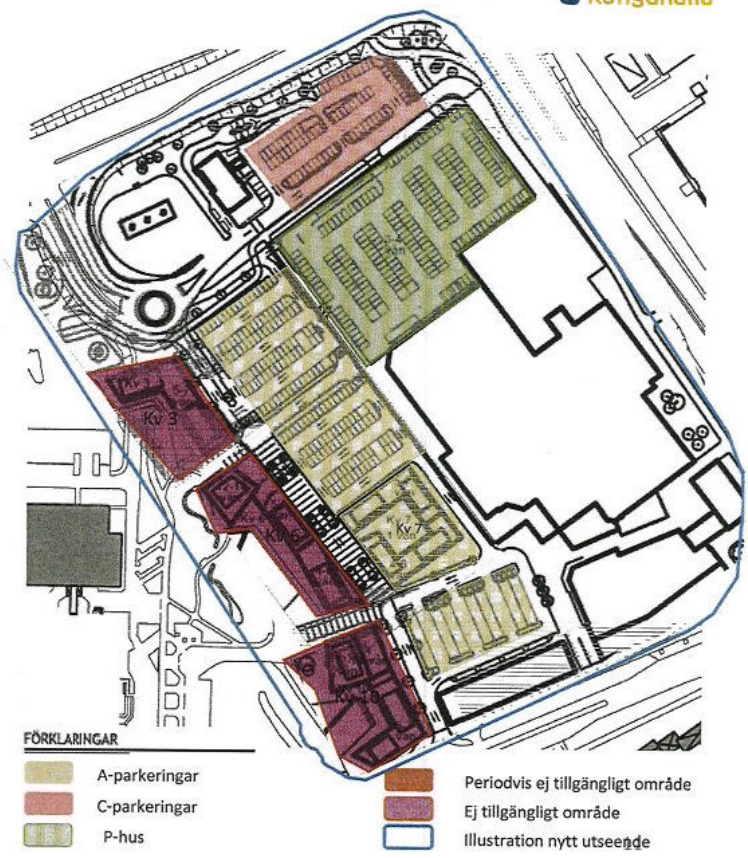
Kongahälla

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.

Bolagsverket

e-REGISTRERINGSBEVIS
AKTIEBOLAG

Organisationsnummer	
556033-8518	
Dujektets 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 preferens-
aktier. 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
700513-0221 Bobery, Lena Therese, Bockstigen 3, 183 57 TÄBY

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

Bolagsverket

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	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

FIRMATECKNING
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

BOLAGSVERKET COMPANIES REGISTRATION OFFICE

Bolagsverket

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	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

COMPANIES REGISTRATION OFFICE

Bilaga 2.2

EXPLOATERINGSAVTAL

mellan

KUNGÄLVS KOMMUN

och

ICA FASTIGHETER SVERIGE AB

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

och

Kungälvs 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,

- 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 Kungälvs Livs AB träffade då avtal om en tillfällig nyttjanderätt för Kungälvs 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 fastställelsetalan 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 fastställelsetalan 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 fastställelsetalan. 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 marköverlåtelser,
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* m^2 BTA tillkommande byggrätter.

B 1.2
ICA ska betala del av plankostnaden med sjuttiofem (75) kr per m^2 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 förberett 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 Kungälvs 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-

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. MARKÖVERLÅTELSER 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")**

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 gestaltningsprinciperna i gestaltningsprogrammet, 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 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
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 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, 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 snabbladdstation 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 Kungälvs 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 BÖRJESSON

Michael Johansson

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

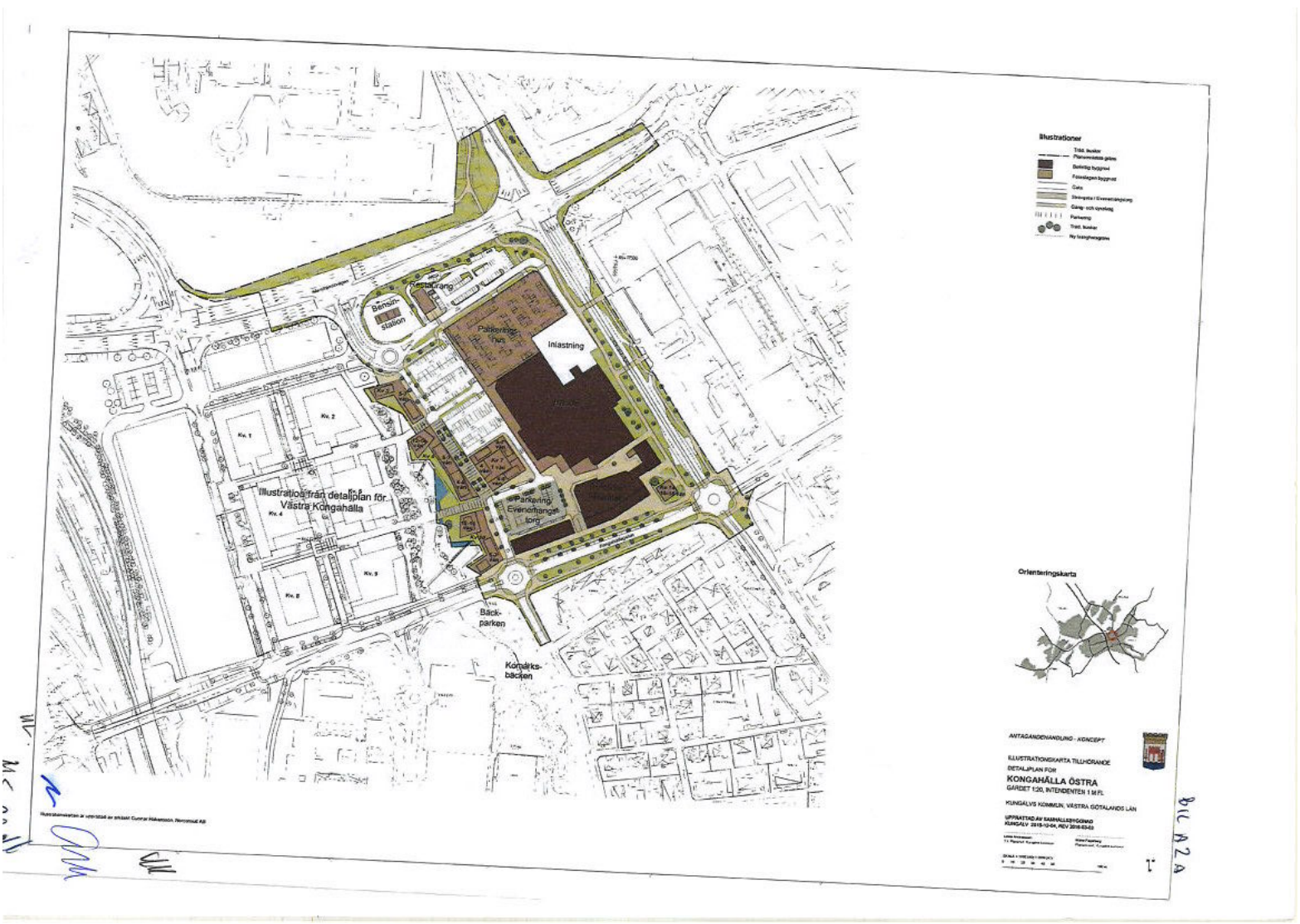
Kungälv den 2016

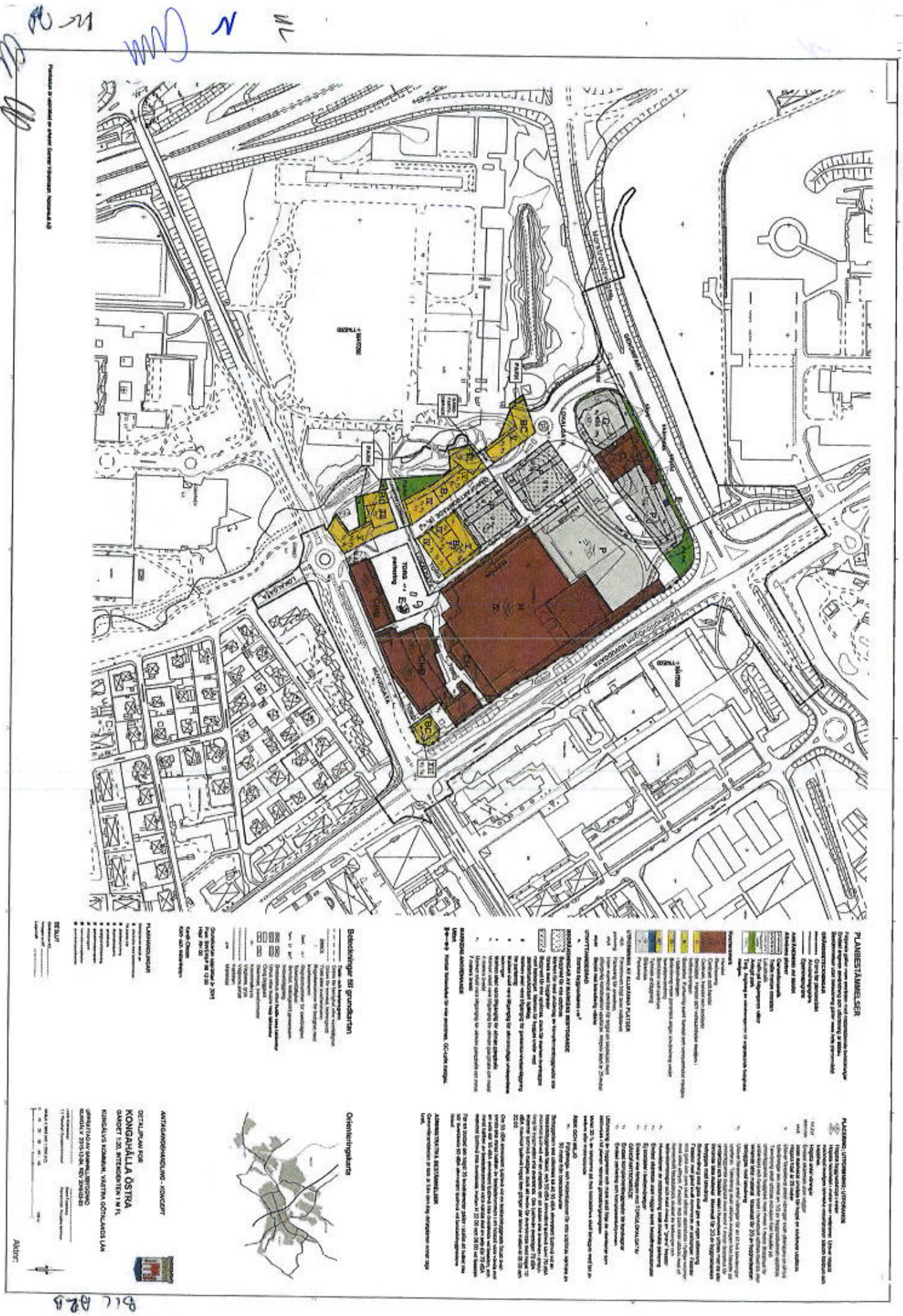
Kungälvs Livs AB

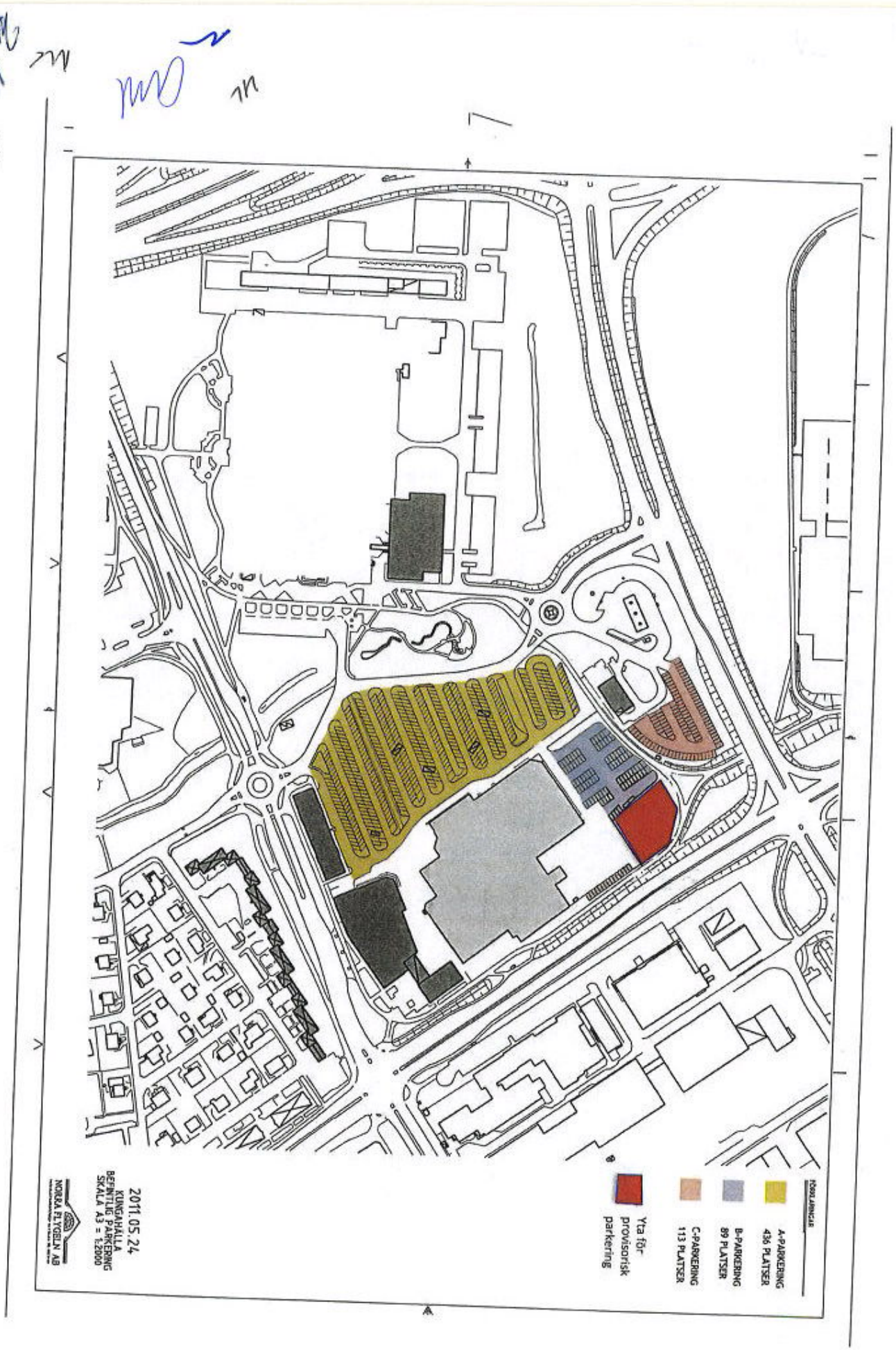
Bilagor:

Bilaga A2 a-b	Detaljplanen
Bilaga A7	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,

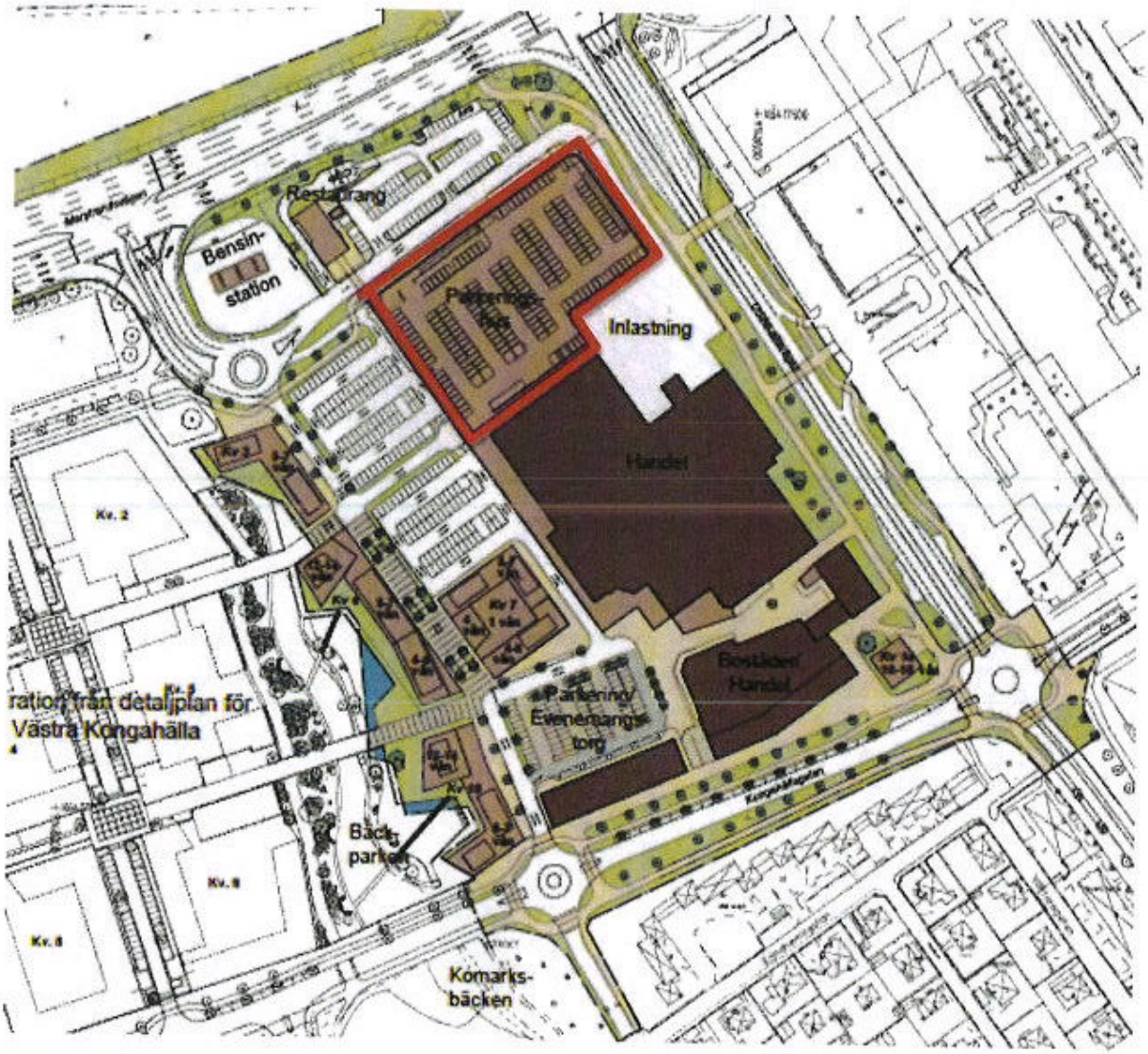

Illustrationer
Orienteringskarta
Illustration från detaljplan för Västra Kongahälla
Bensin-stationen
Parkering hus
Inlastning
Parkering/ Evenemangs torg
Back-parken
Komarks-bäcken
ANTAGANDEHANDLING - KONCEPT
ILLUSTRATIONSKARTA TILLHÖRANDE
DETALJPLAN FÖR
KONGAHÄLLA ÖSTRA
GÄRDET 1:20, INTENDENTEN 1 M.FL
KUNGÄLVS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN
UPPRÄTTAD AV SAMHÄLLSBYGGNAD
KUNGÄLV 2015-12-04, REV 2016-03-03

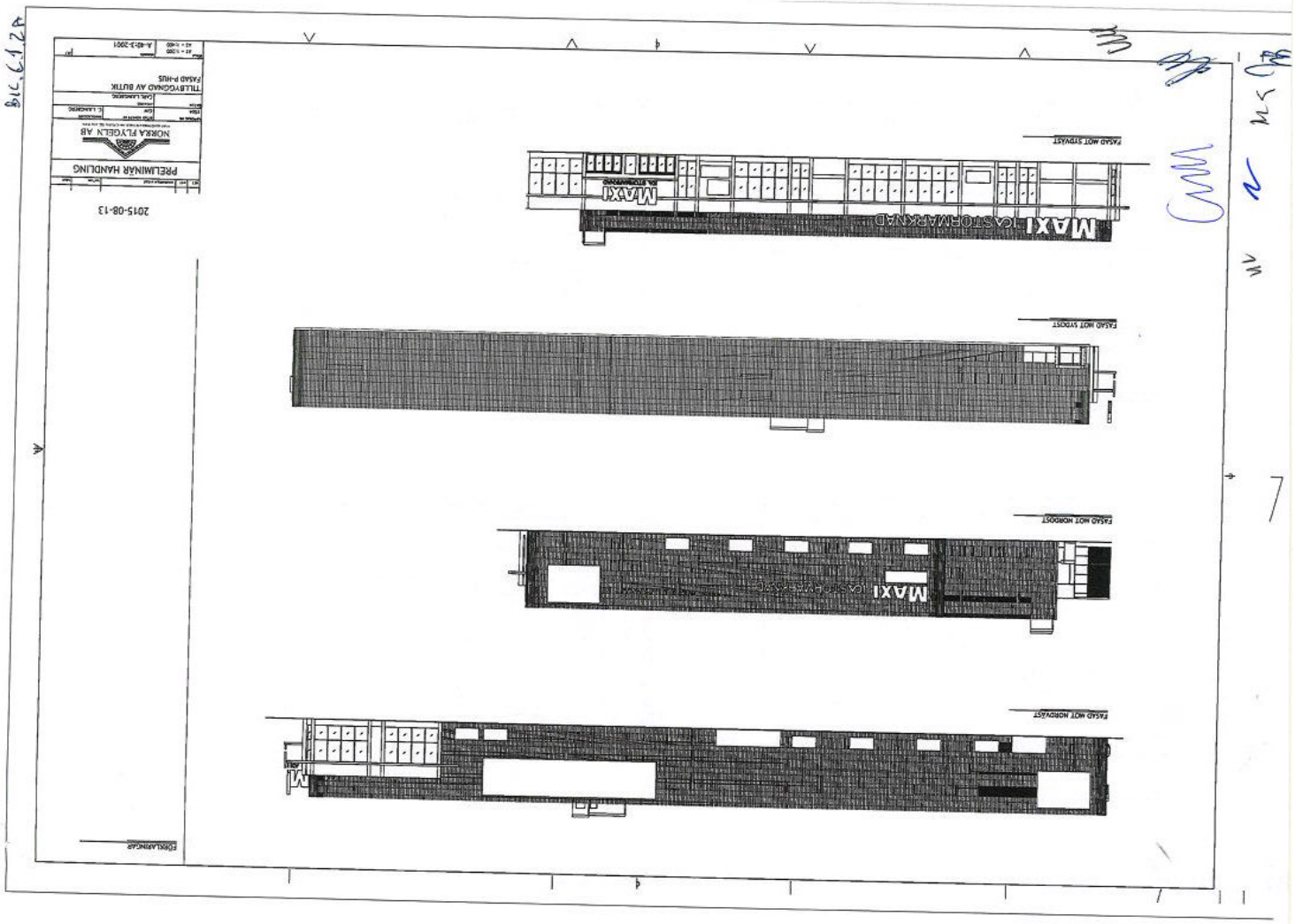

ÖSTRA ÄNGGATAN
PARK
BC
Torg
Cafe
Clubb
Utbildning
Kontor
Hotell
Handel
Centrum
Bostäder
Parkering
Gata
Park
Kvartersmark
Trafikområde
Gång- och cykelväg
Huvudgata
Lokalgata
Gångfartsområde
Gångpassage
Busshållplats
Cykelparkering
Fastighetsgräns
Byggnad
Befintlig byggnad
Rivningsobjekt
Planbestämmelser
Beteckningar till grundkartan
Orienteringskarta
Antagandehandling - Koncept
Detaljplan för
KONGAHÄLLA ÖSTRA
Gardet 1:20, Intendenten 1 m fl
Kungälvs kommun, Västra Götalands län
Upprättad av Samhällsbyggnad
Kungälv 2015-12-04, rev 2016-02-03
Skala
Aktnr

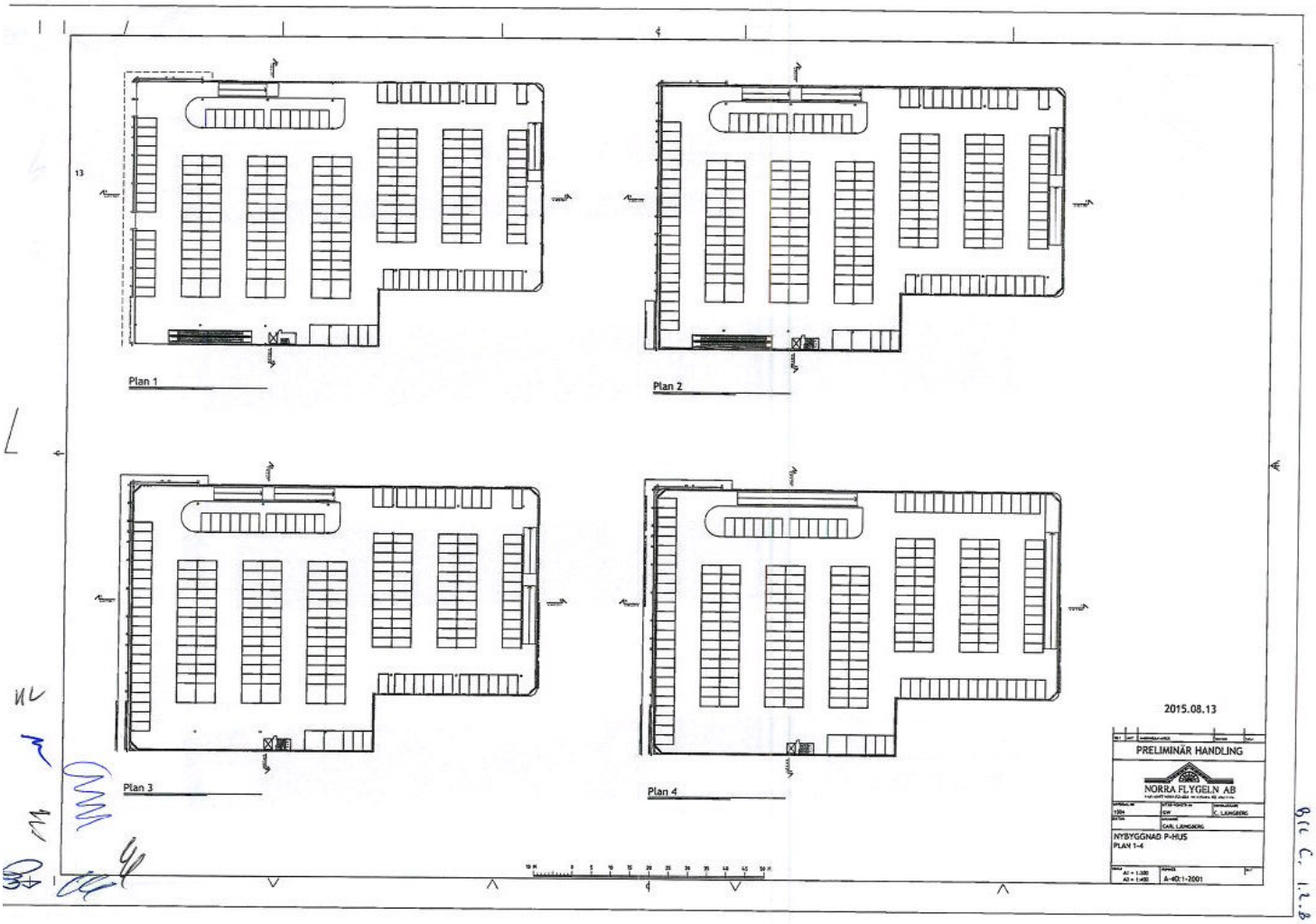

2011.05.24
KUNGAHÄLLA
BEFINTLIG PARKERING
SKALA A3 = 1:2000
NORRA FLYGELN AB
FÖRKLARINGAR
A-PARKERING
436 PLATSER
B-PARKERING
89 PLATSER
C-PARKERING
113 PLATSER
Yta för
provisorisk
parkering

Bil A15

Förlikningsavtal ICA Fastigheter-Kungälvs kommun
Bilaga 3
Parkeringshuset




MAXI
MAXI
MAXI


Plan 1
Plan 2
Plan 3
Plan 4
2015.08.13
PRELIMINÄR HANDLING
NORRA FLYGELN AB
NYBYGGNAD P-HUS
PLAN 1-4
A-40:1-2001

Bil 6.1.2.c

FÖRKLARINGAR

2015-08-13

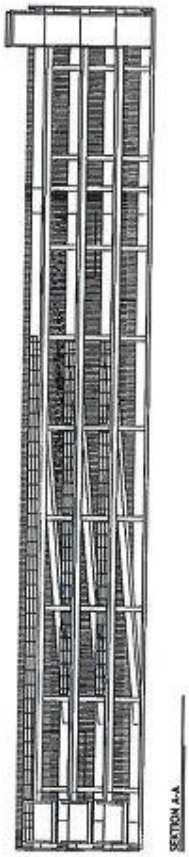
PRELIMINÄR HANDLING

NORRA FLYGELN AB

TILLBYGGNAD AV BUTIK
SEKTION P-HUS

A1 = 1:200
A3 = 1:400

A-40-2-2001



SEKTION A-A



SEKTION 1-1

Bil. C - 1.4

Förlikningsavtal ICA Fastigheter – Kungälvs 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	
Byggkostnad	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 officialservitutet.

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

Projektkostnad parkeringshus i tre plan

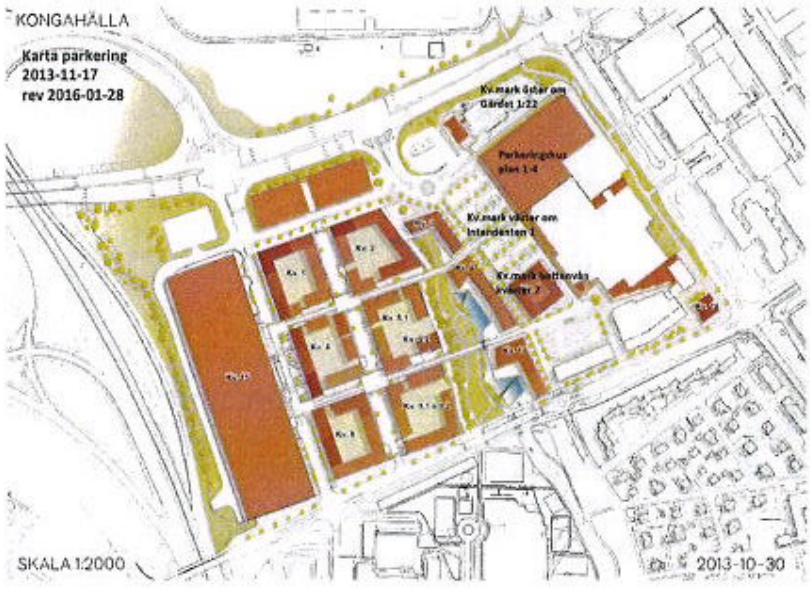
	tkr	
Förvärv byggrätt för parkeringshus	6 000	
Byggkostnad	71 000	Baserad på gemensam kalkyl 2013-10-10
Total projektkostnad	77 000	Reglerbar kostnad

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 officialservitutet.

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



BIC. C. 1.12

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 Kungälvs kommun (212000-1371)

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 fastighetsöverlåtelserna 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 överenskommits till 50/50 (ICA/Kungälvs kommun) i det fall parkeringshuset byggs i fyra plan och 67/33 (ICA/Kungälvs 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

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

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 intäktsfakturering. 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-*	Kungälvs kommun ..... Magnus Gyllestrad
Intendenten 1 *2016-02-25*	ICA Fastigheter Sverige AB ..... JAN-ANDERS DÖRE

Bilagor ***nr 1*** ***Principer för gränsdragningslista***

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

Alternativ med 4 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 och 4	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %
Belysning ICAs reklamskyltar	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Belysning övriga reklamskyltar	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %
Övrig belysning	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %	ICA 50 % Kungälvs 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 Kungälvs kommuns parkering på plan 3 och 4	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %

Avtal om delägarförvaltning ICA Fastigheter – Kungälvs 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	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %
Grundläggning och betongstomme	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %
Samtliga övriga anläggningar, fasader, byggnadsdelar, utrustningar, installationer, renhållning med mera inom Parkeringsfastighetens kvartersmark som inte omnämns ovan	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %
Renhållning, snöröjning plan 1 och 2	ICA 100 %		
Renhållning, snöröjning plan 3 och 4	Kungälvs kommun 100 %		
Kostnad för administration av gemensamhets-anläggningen	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %		
Kostnad för administration av parkering mm plan 1 och 2	ICA 100 %		
Kostnad för administration av parkering mm plan 3 och 4	Kungälvs kommun 100 %		

Avtal om delägarförvaltning ICA Fastigheter – Kungälvs 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	Kungälvs kommun 100 %		
Intäkter från övriga reklamskyltar	ICA 50 % Kungälvs kommun 50 %		

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

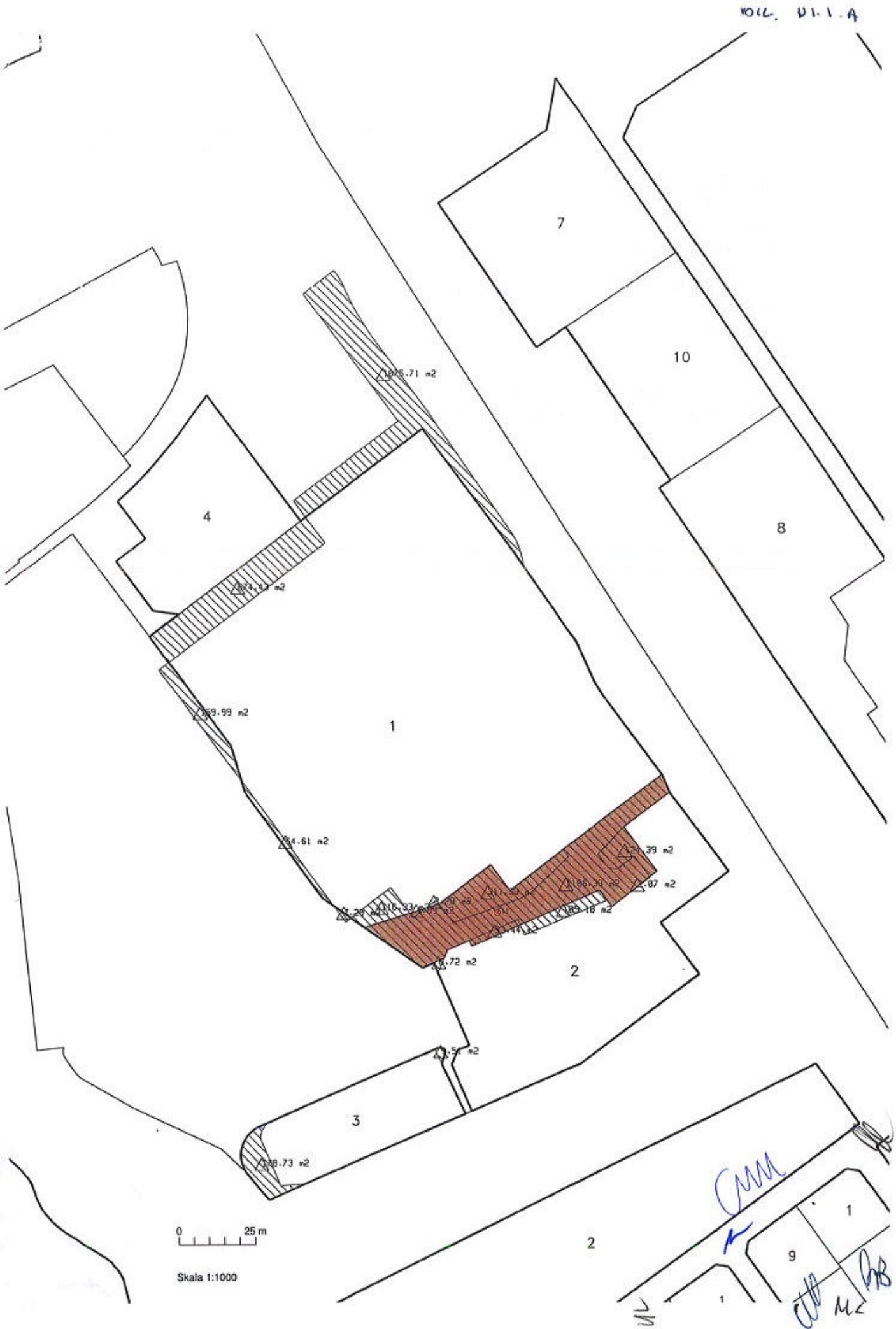
Alternativ med 3 plan	**Drift** **- mediaförsörjning** **- skötsel** **- tillsyn**	**Underhåll** **- felavhjälpande underhåll** **- planerat underhåll**	**Ändring** **- tillbyggnad** **- ombyggnad**
Rullband plan 1 (markplan) till plan 2 inklusive rumsbildning	ICA 100 %	ICA 100 %	ICA 100 %
Belysning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

Avtal om delägarförvaltning ICA Fastigheter – Kungälvs 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	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %
Grundläggning och betongstomme	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %	Kungälvs kommun 100 %
Samtliga övriga anläggningar, fasader, byggnadsdelar, utrustningar, installationer, renhållning med mera inom Parkeringsfastighetens kvartersmark som inte omnämns ovan	ICA 66,7 % Kungälvs kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälvs kommun 33,3 %	ICA 66,7 % Kungälvs kommun 33,3 %
Renhållning, snöröjning plan 1 och 2	ICA 100 %		
Renhållning, snöröjning plan 3	Kungälvs kommun 100 %		
Kostnad för administration av gemensamhets-anläggningen	ICA 66,7 % Kungälvs 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 – Kungälvs 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	Kungälvs kommun 100 %		
Intäkter från övriga reklamskyltar	ICA 66,7 % Kungälvs kommun 33,3 %		


7
10
8
4
1
2
3
1075.71 m2
474.43 m2
889.99 m2
464.61 m2
124.39 m2
186.30 m2
189.18 m2
0 25 m
Skala 1:1000
2
1
9
1

Exploateringsavtal ICA - Kungälvs kommun
Bilaga D1.1b Beräkning preliminära ersättningar för mark
2016-02-17

Alternativ parkeringshus i 4 plan

Intendenten 1	Användning	Yta	Ersättning/kvm	Ersättning	Ersättning som tillfaller/belastar ICA	Ersättning som tillfaller/belastar kommunen	Ersättning som belastar Parkeringshuset
Till parkeringshus	Parkeringshus 4 plan	674,43	1 200	809 316	809 316		-809 316
Till kommunen	Allmän platsmark/gata	64,61	500	32 305	32 305	-32 305	
Från kommunen	Lastgård/infartsgata	1 075,71	500	537 855	-537 855	537 855	
Från kommunen	Byggrätt	159,99	1 250	199 988	-199 988	199 988	
Från kommunen	Byggrätt	123,53	1 250	154 413	-154 413	154 413	
P-huset (utöver från Intendenten 1)							
Från kommunen	Parkeringshus 4 plan	x		7 190 684		7 190 684	-7 190 684
					-50 634	8 050 634	-8 000 000

I denna beräkning ingår inte reglering av mark mellan samfälld mark och Intendenten 1.

Alternativ parkeringshus i 3 plan

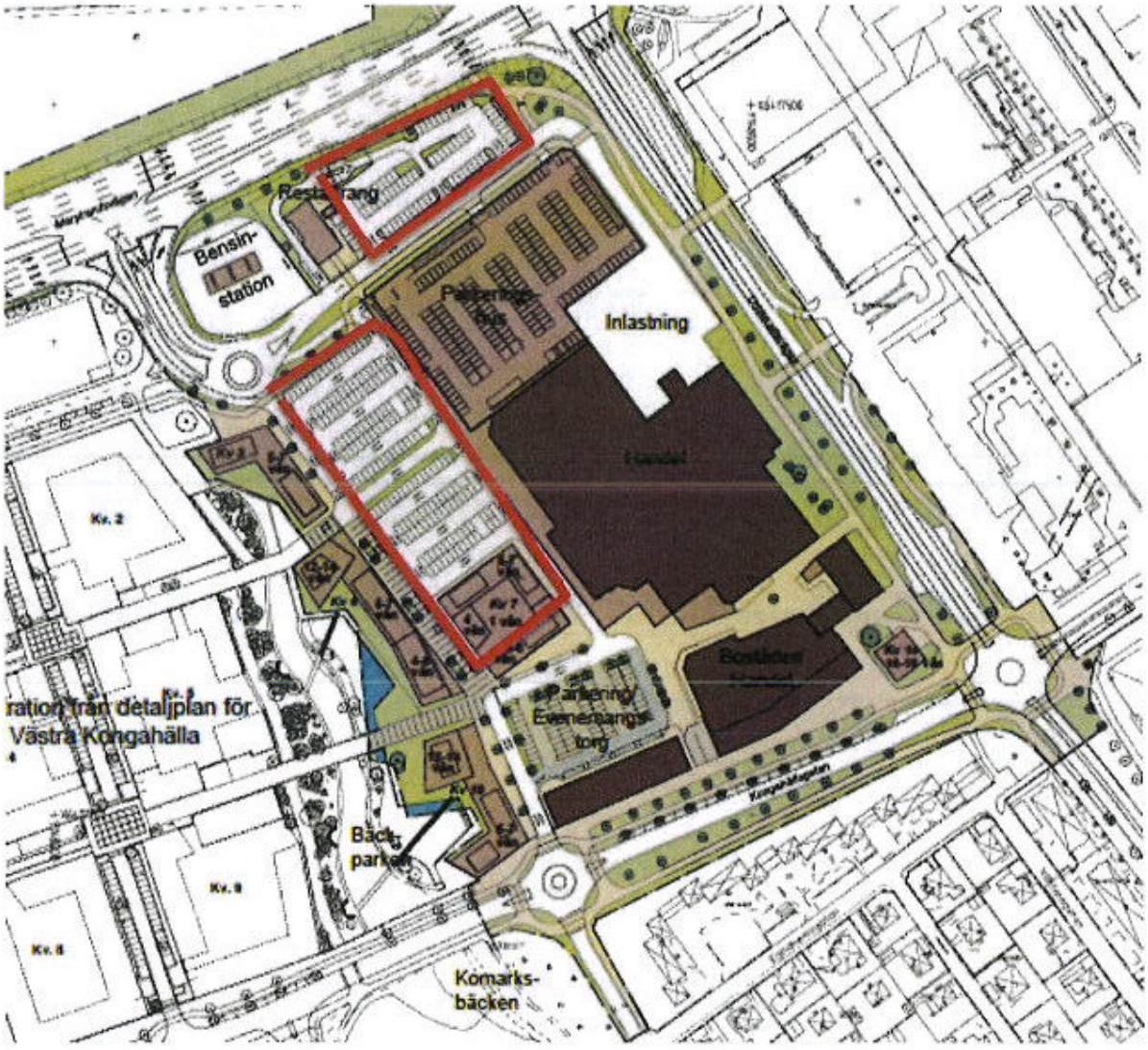
Intendenten 1	Användning	Yta	Ersättning/kvm	Ersättning	Ersättning som tillfaller/belastar ICA	Ersättning som tillfaller/belastar kommunen	Ersättning som belastar Parkeringshuset
Till parkeringshus	Parkeringshus 3 plan	674,43	900	606 987	606 987		-606 987
Till kommunen	Allmän platsmark/gata	64,61	500	32 305	32 305	-32 305	
Från kommunen	Lastgård/infartsgata	1 075,71	500	537 855	-537 855	537 855	
Från kommunen	Byggrätt	159,99	1 250	199 988	-199 988	199 988	
Från kommunen	Byggrätt	123,53	1 250	154 413	-154 413	154 413	
P-huset (utöver från Intendenten 1)							
Från kommunen	Parkeringshus 3 plan	x		5 393 013		5 393 013	-5 393 013
					-252 963	6 252 963	-6 000 000

I denna beräkning ingår inte reglering av mark mellan samfälld mark och Intendenten 1.

272/26 Tilläggsavtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla - KS2015/1732-194 Tilläggsavtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla : Avtal ICA-Fastigheter Delcore gällande KV 7 Kongahälla_låg upplösning inkl bilagor

bll 0.2.1

Förlikningsavtal ICA Fastigheter-Kungälvs kommun
Bilaga 4
Markparkeringsplatserna



272/26 Tilläggsavtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla - KS2015/1732-194 Tilläggsavtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla : Avtal ICA-Fastigheter Delcore gällande Kv 7 Kongahälla_låg upplösning inkl bilagor

Beslutsdokument Parkeringsreglering för Kongahälla

Parkeringsutredning 20140217 reviderad 20160212 **ARBETSMATERIAL**

Kongahälla Västra planillustration antagandehandling rev 20110601

Kongahälla Östra planillustration granskningshandling 20151204

Nybyggnad parkeringshus prel handling 20150813

Prel andelstal ga kv.mark väst Intendenten 1 och öst Gärdet 1:22

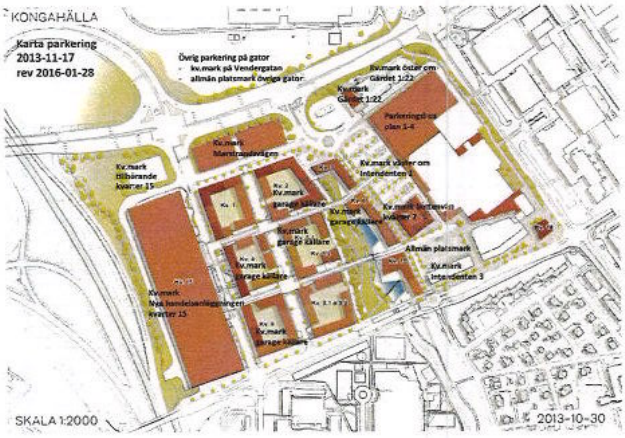
Kv	Användn.	Yta	Antal lgh	P-behov	Fördelning parkering: DPV o DPÖ kv.mark garage källare inom eget kv	DPV kv.mark nya handelsanl kv15	DPV o DPÖ allmän platsm kv.mark gator	DPV kv.mark Marstrandsv	DPÖ kv.mark Parkeringshus plan 1-2	DPÖ kv.mark Parkeringshus plan 3-4	DPÖ kv.mark väst Intendenten 1 bottenvån kv 7	DPÖ kv.mark öster Gärdet 1:22	DPÖ kv.mark Gärdet 1:22	DPÖ kv.mark Intendenten 3	DPÖ allmän platsm Vita Fläcken	Kvar att lösa	
1	hyresrätt	11600	129	81				19		62						0	
	hr besökare			12				12								0	
	övr handel	400		11			0	11								0	
2	bostadsrätt	11600	116	81	55			0		26						0	
	br besökare			12				12								0	
	verksamhet	400		11			0	11								0	
3	bostadsrätt	2033	20	14						14						0	
	br besökare			2				2								0	
	verksamhet	0		0												0	
4	bostadsrätt	10850	109	76	55			21								0	
	br besökare			11				11								0	
	övr handel	900		24			24									0	
	verksamhet	250		7			7									0	
5.1	bostadsrätt	8750	88	61	61											0	
	br besökare			9				9								0	
	verksamhet	250		7			7									0	
5.2	hyresrätt	2500	28	18			18									-1	
	hr besökare			3				3								-1	
	verksamhet	100		3			3									0	
6	bostadsrätt	9732	97	68	48					20						0	
	br besökare			10			10									0	
	övr handel	300		8											8	0	
7	bostadsrätt	5816	58	41						41						0	
	br besökare			6				5								1	
	livsmedel	0		0												0	
	övr handel	400		11											11	0	
8	bostadsrätt	11500	115	81	73					8						-1	
	br besökare			12				11								1	
	övr handel	200		5			5									0	
	verksamhet	300		8			8									0	
9.1	hyresrätt	5400	60	38			5			33						0	
	hr besökare			5			5									0	
	övr handel	100		3			3									0	
	verksamhet	500		14			14									0	
9.2	hyresrätt	5800	64	41			11			30						-1	
	hr besökare			6			6									0	
	verksamhet	200		5			5									0	
10	hyresrätt	9636	107	67						67						0	
	hr besökare			10			4			6						0	
	övr handel	864		23						0					23	0	
	kontor	0		0												0	
14	bostadsrätt	4080	41	29						29						0	
	br besökare			4			1			4						-1	
	övr handel	272		7											7	0	
15	livsmedel	4800		216		216										0	
	övr handel	13400		362		362										0	
	verksamhet	3700		100		100										0	
Intendenten 1	handel/livs	10000		573					411		130	32				0	65,9%
Intendenten 1, utbyggnad	handel	640		17							0	0			17	0	
Gärdet 1:22	rest			24								19	5			0	7,7%
Intendenten 2 o 3	bostäder			29						29						0	
Intendenten 2 o 3	bost/besökare			3			3									0	
Intendenten 2 o 3	handel			73							53	12		8		0	26,4%
Intendenten 2 o 3	kontor			35						35						0	
			1032	2373	292	678	139	127	411	404	183	63	5	8	66	0	100%
	varav hyresrätt		388														
			38%														
	Lösning/behov				292	678	139	127	411	404	183	63	5	8	66	SUMMA	
	Tillgång				292	678	139	130	411	431	188	63	5	8	70	2415	
	Över-/underskott				0	0	0	3	0	27	5	0	0	0	4	39	

Anm

BL 0-2-3

Nyckeltal			
Yta per lgh		90 kvm BTA för hyresrätt för kv 1 och 5 100 kvm BTA för bostadsrätt för kv 2, 3, 8 och 14	
P-norm			
Bostäder	max	7 per 1000 kvm BTA	alt 0,7 per bostad
Bostäder besökare	max	1 per 1000 kvm BTA	alt 0,1 per bostad
livsmedel		45 per 1000 kvm BTA	
övr handel		27 per 1000 kvm BTA	
verksamhet		27 per 1000 kvm BTA	
kontor		15 per 1000 kvm BTA	

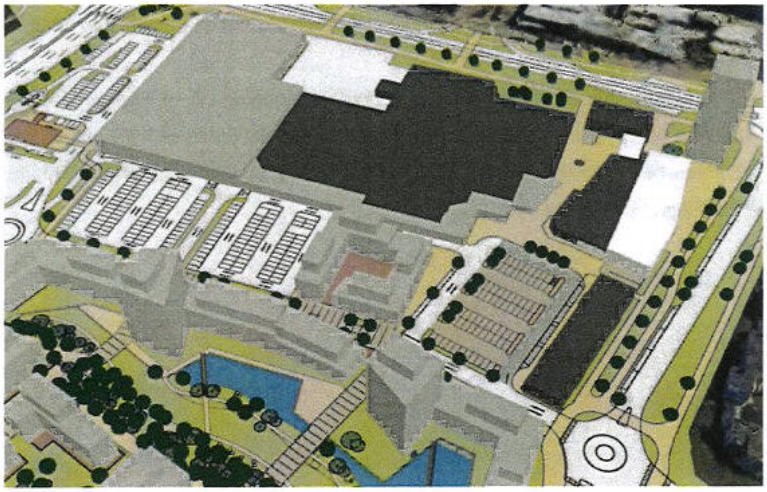
Övrigt
Ingångsdata i gula (och gröna rutor)
Gröna rutor är reviderade ingångsdata för ytor och tillgång från föregående revideringsdatum
Endast markparkering räknad för parkering utefter Marstrandsvägen. Hänsyn tagen till utrymme för sopsug mm
Handelsanläggning kvarter 15 förutsätts ordna all sin parkering inom egen kvartersmark. Insatta siffror stämmer inte med Adeptas planer
Osäkerhet råder över hur många p-platser som ordnas inom egent kvarter för bostadsrätter
Förutsätts att besökare till bostäder bostadshus inte ordnas på egen kvartersmark
Mht till läget och avtalet med Riksbyggen är lokalyta kvarter 6 satt till 300 kvm.



Kongahälla

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

BIL. F.6.1

Kongahälla

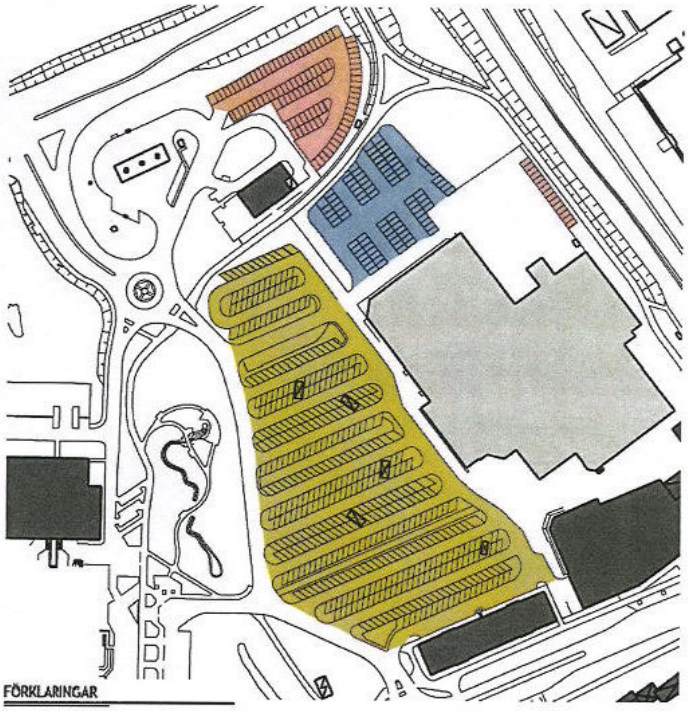
Denna prognos över påverkan på parkeringsplatser under byggtiden är preliminär men beskriver i stort de olika skedena i byggprocessen. Kommunen och berörda fastighetsägare skall ha regelbundna återkommande möten för att kunna informera om och gemensamt planera varje större förändring av trafikföring 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.

Kongahälla

Nuläge

2016-02-01



Kongahälla

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)

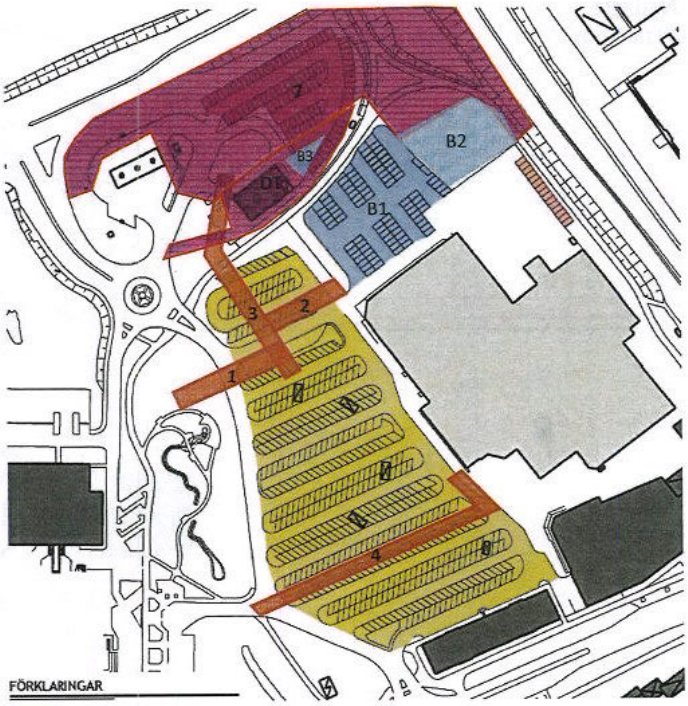
Område 3 – Schakt och VA-arbeten
Ca 6v arbete under perioden 1 maj - 31 oktober 2016.
(Genomförs oberoende av detaljplan laga kraft)

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



OBS!
Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

Kongahälla

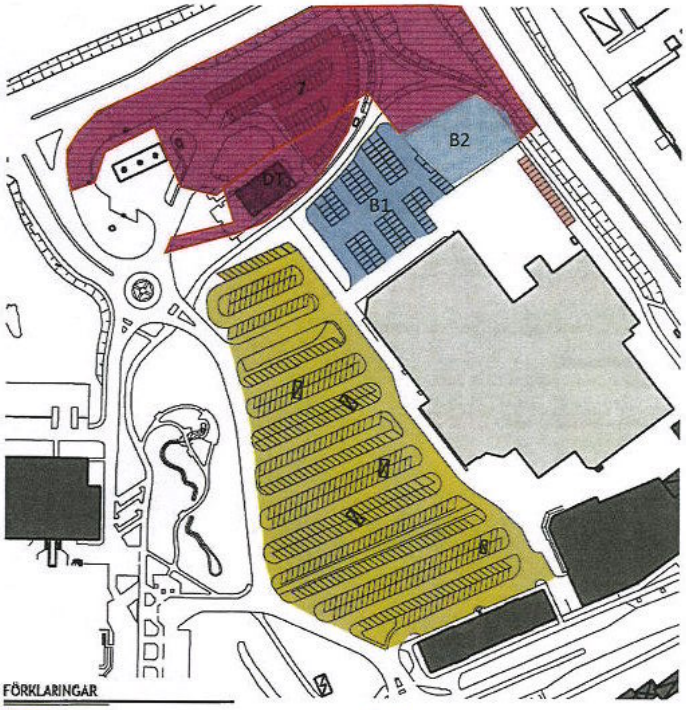
2016

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



OBS!
Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

Kongahälla

2017

Januari - maj

Område 7 – Demontering El & Opto
Periodvis ej tillgängliga P-platser.
1 januari – 30 april 2017.

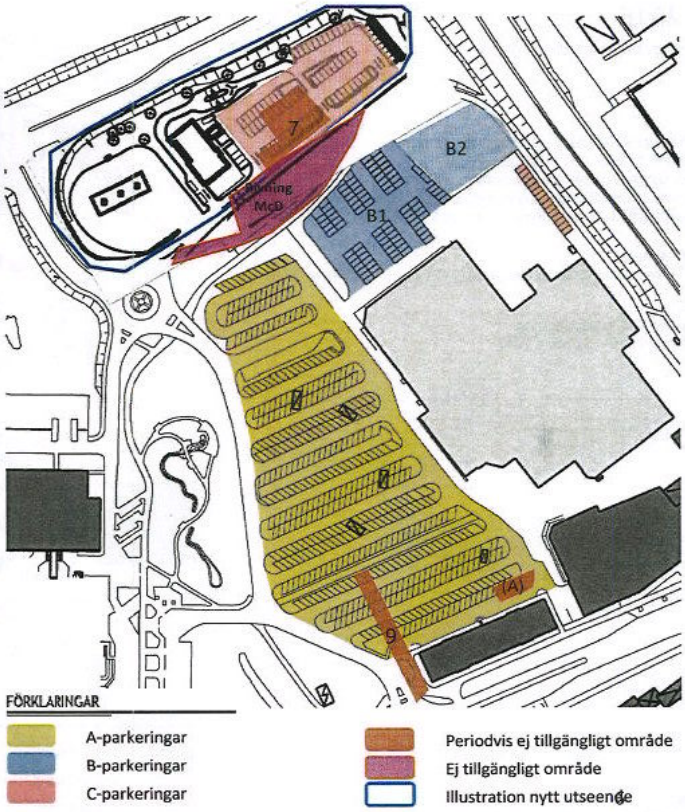
Område 9 – Schakt VA och Sopsug
ca 4-5 v arbete under period 1 mars - 30 april 2017.

(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



OBS!
Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

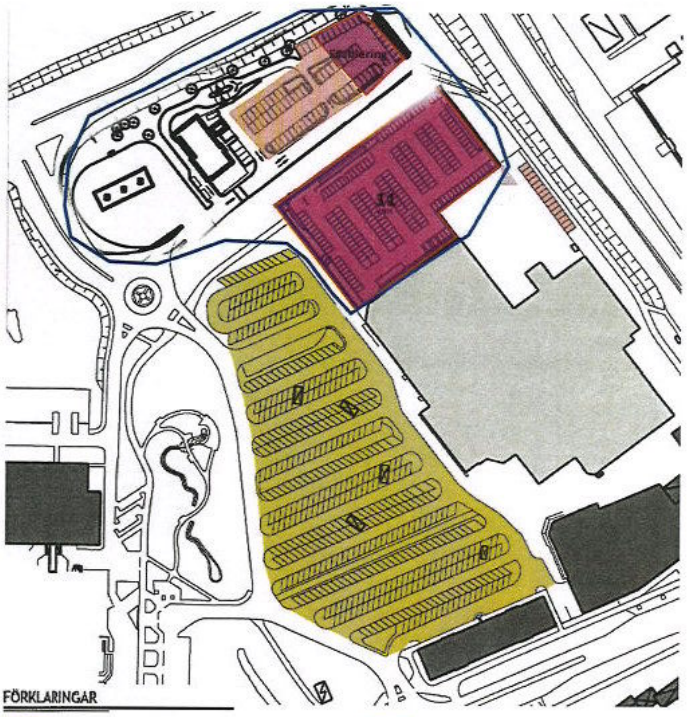
Kongahälla

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.



OBS!
Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden lämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

Kongahälla

2018

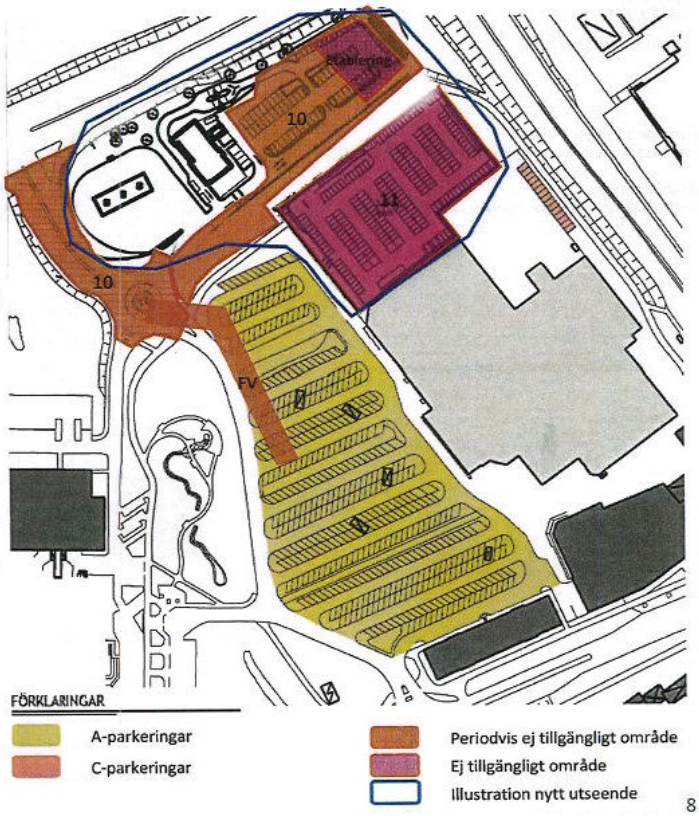
Januari - oktober

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.

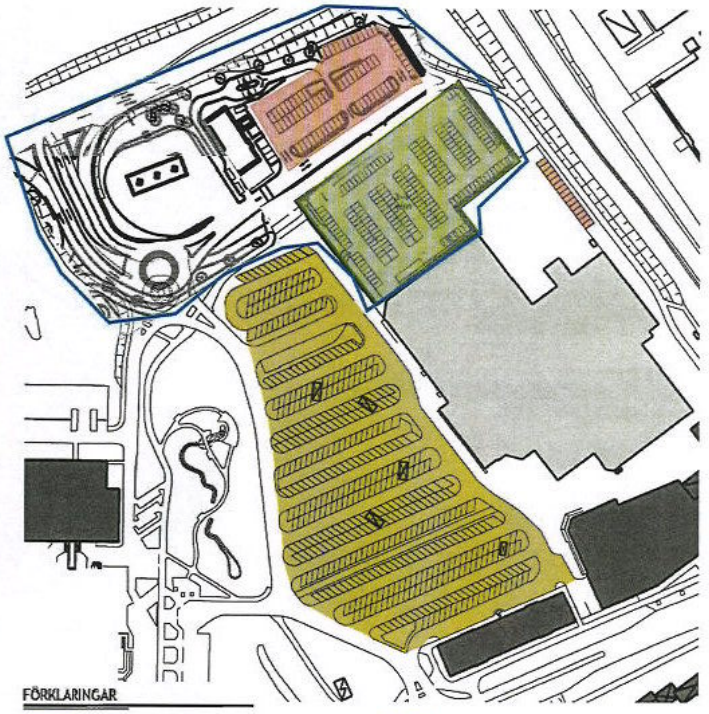


OBS!
Markerade arbetsområden kan komma att justeras under pågående arbete
Tidigare arbetsområden jämnad i AG upp till befintlig nivå. Dvs yta ej toppbelagd.

Kongahälla

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.

Kongahälla

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.

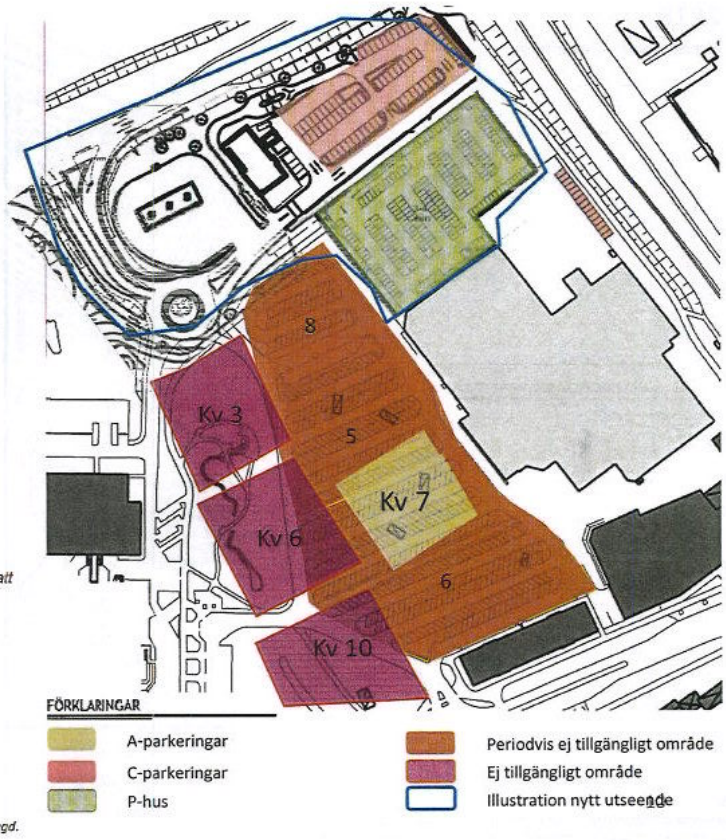
Område 8 - Dagvatten, belysning & markarbete
Sker huvudsakligen under perioden 1 april – 30 september 2019.
Till och från även före 1 april 2019.

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.

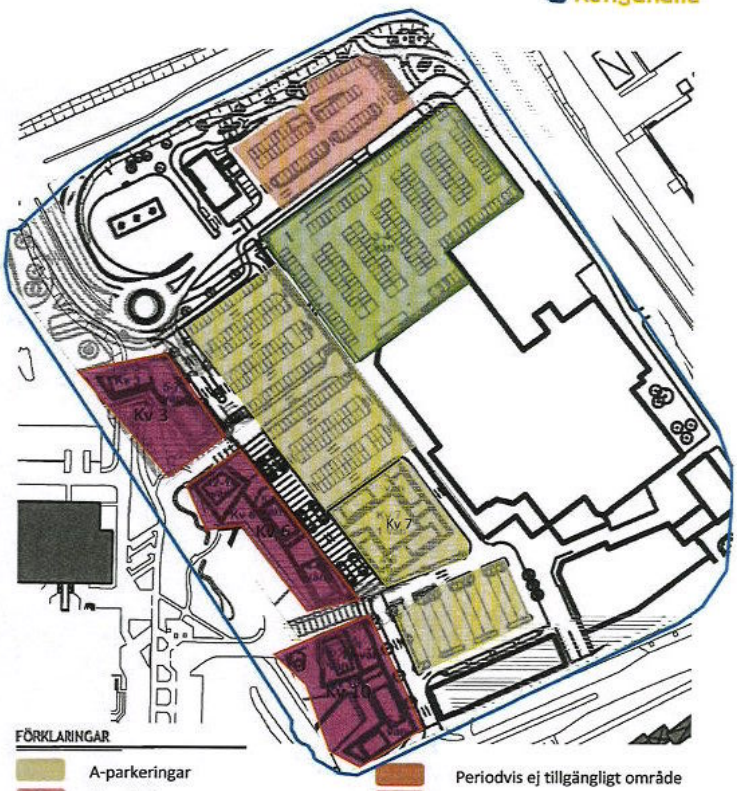
Kongahälla

2019

Från oktober

Kvarter 3,6 & 10
Byggnation pågår under hela 2020.

Allt arbete som berör P-platser är nu avslutade.
(Exkluderat kvarter 7)

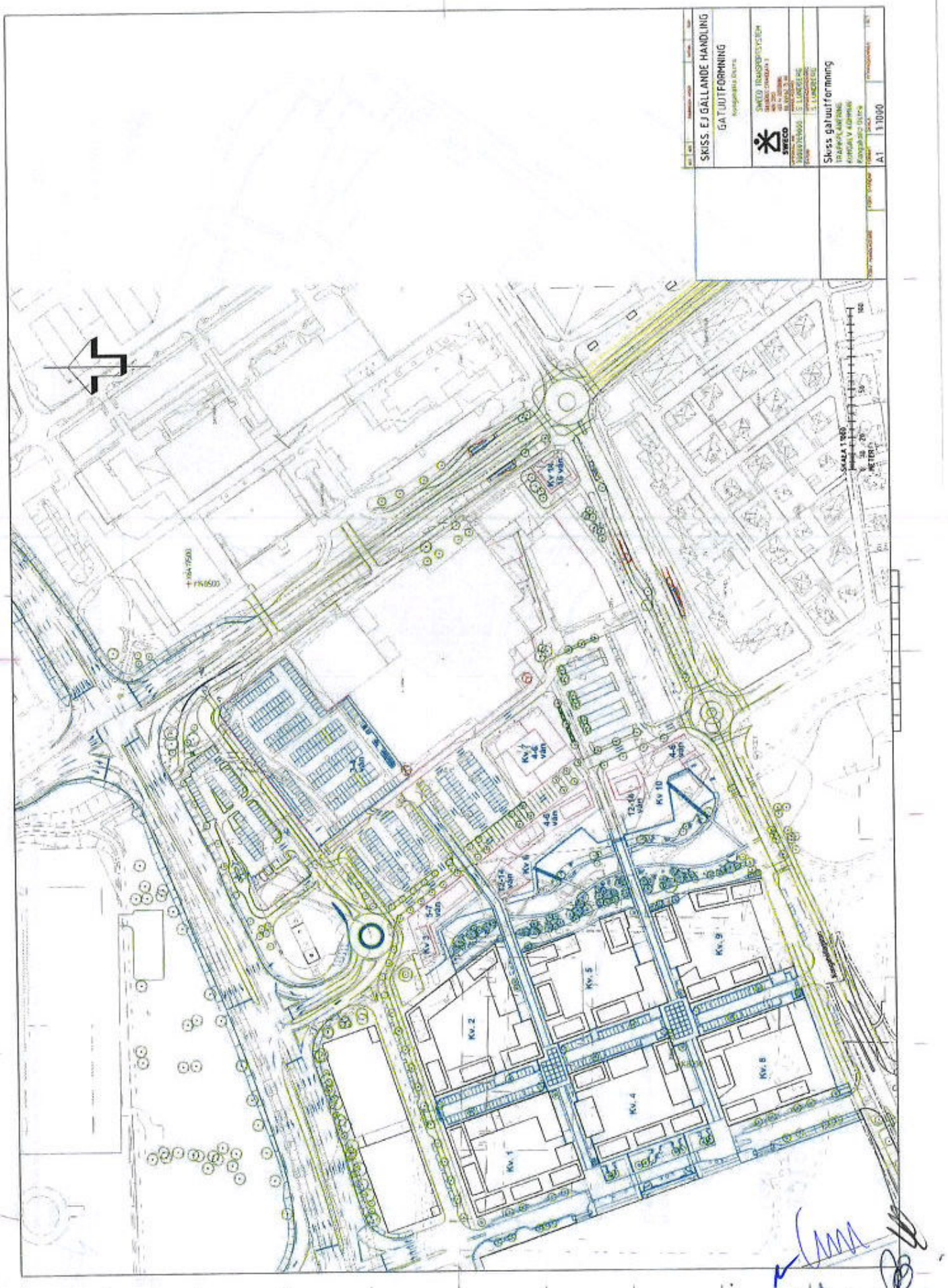


FÖRKLARINGAR

- 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.

Bil. 6.6


SKISS. EJ GÄLLANDE HANDLING
GATUUTFORMNING
Skiss gatuutformning
A1
1:1000
Kv. 1
Kv. 2
Kv. 3
Kv. 4
Kv. 5
Kv. 6
Kv. 7
Kv. 8
Kv. 9
Kv 10
4-6 vån
12-16 vån
5-7 vån

Bilaga 2.5

Gestaltningsförslaget – utdrag ur Detaljplanen

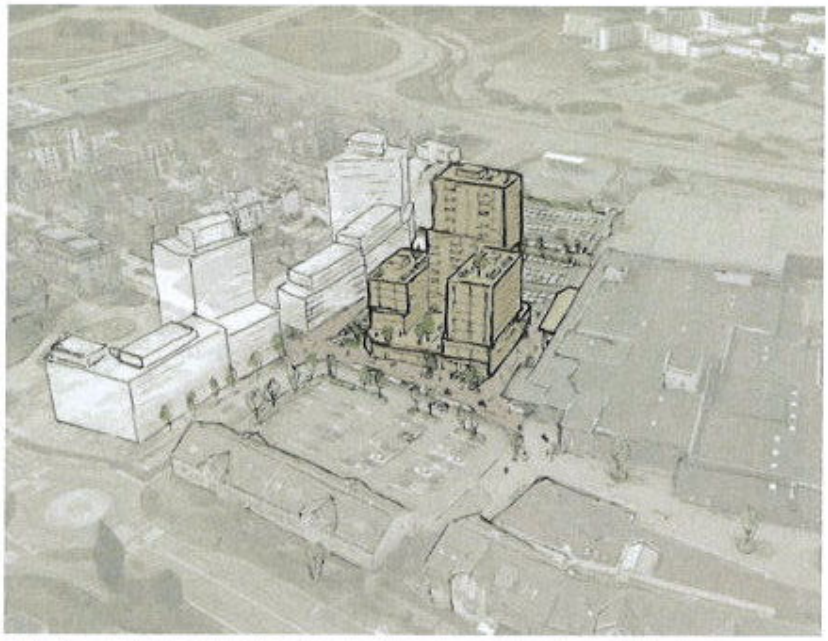
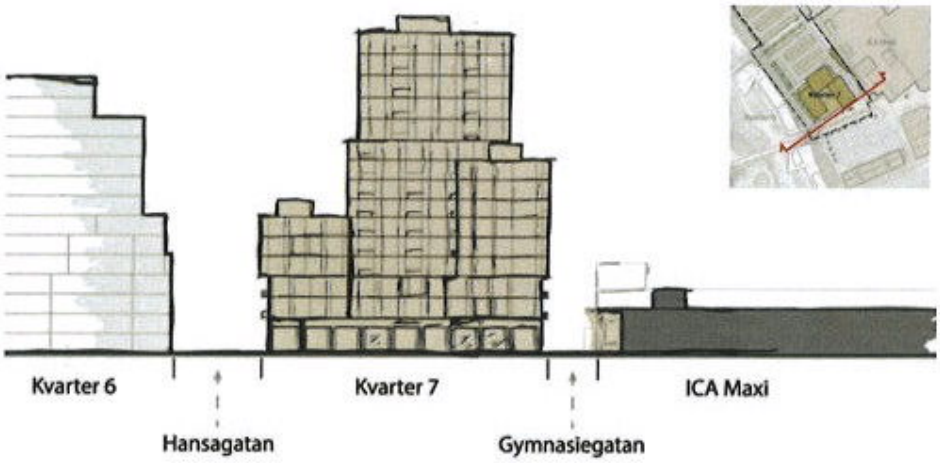
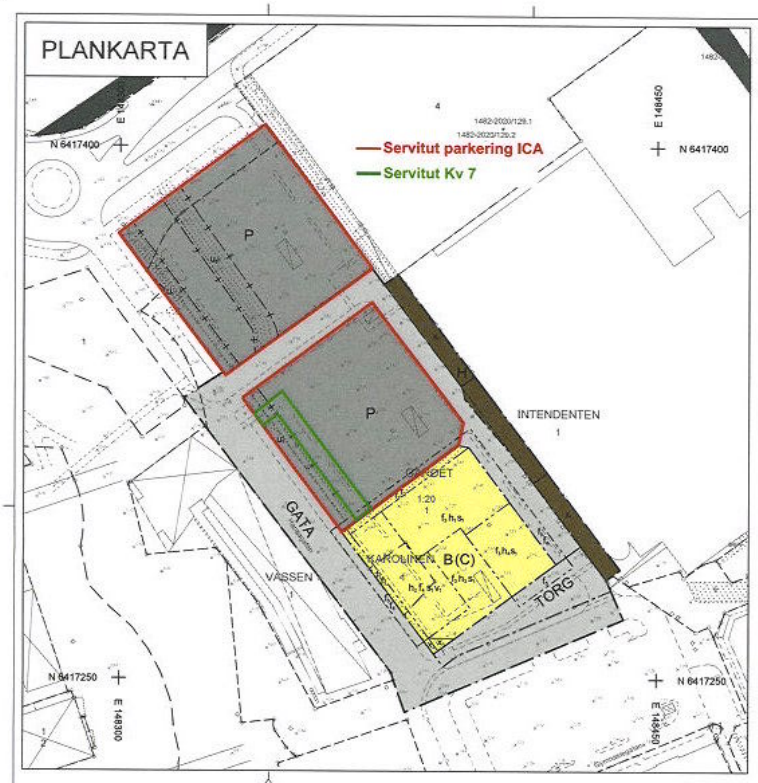


Bild 5. Illustration för planförslaget som visar en möjlig utformning för bebyggelse med max utnyttjad byggrätt. Kvarter 3,6 och 10 som är planlagda/under uppförande illustrerats i vitt väster om Kvarter 7.



BILAGA 4.2a

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA — Gata.
- TORG — Torg.

Kvartersmark

- B — Bostäder.
- (C) — Centrum. Avgränsad vertikalt uppåt till 5m.
- H — Detaljhandel.
- P — Parkering.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- f, — Byggnad får kraga ut med lägsta fri höjd 11 meter, exklusive balkonger som får kraga ut med lägsta fri höjd 5 meter.
- f, — Utkragande byggnadsdelar får maximalt vara 31 meter breda.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad

Byggnaders användning

- s, — Från bottenplan och vertikalt avgränsat uppåt till 5 meter får endast centrumändamål och bostadskomplement inredas.

Höjd på byggnadsverk

- h, — Högsta nockhöjd är 57.5 meter över angivet nollplan.
- h, — Högsta nockhöjd är 30.5 meter över angivet nollplan.
- h, — Högsta nockhöjd är 12.5 meter över angivet nollplan.
- h, — Högsta nockhöjd är 39.5 meter över angivet nollplan.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

- v, — Enrokslidiga lägenheter inut Hamnagatan får högst vara 35 m2.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u, — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- z, — Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 2,5 meter.
- z, — Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.
- z, — Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 2,5 meter.

Utformning

- f, — Byggnad får kraga ut med lägsta fri höjd 11 meter, exklusive balkonger som får kraga ut med lägsta fri höjd 5 meter.
- f, — Utkragande byggnadsdelar får maximalt vara 31 meter breda.
- f, — Upp till en höjd av 5 meter ska byggnad vara indragen minst 1 meter från fastighetsgräns.
- f, — I lägenheter större än 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Skala 1:500 Format: A1

Grundkartans beteckningar

Byggnad
Skärmtak
Hägn, gränsmärke
Fastighetsbeteckning
Kvartersnummer
Kvartersgräns/användningsgräns
Fastighetsgräns
Markhöjder
Ledningsrätt
Servitut

Grundkartans information

Grundkartan utgör ett kompletterat utdrag ur primärkartan.

Grundkartans standardnivå: 2
Grundkartans aktualitetsdatum: 2024-01-25

Koordinatsystem
Plan: SWEREF 99 12 00
Höjd: RH 2000

Jörgen Persson
Kart- och lantmätare

Lokaliseringskarta



Lokaliseringskarta



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter
del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1
Kvarter 7
I Kungälv, Kungälvs kommun

KUNGÄLVS KOMMUN

Kommunens aktbeteckning:	XXXX
Användarbeteckning:	KS2025/0403
Ansvarig planarkitekt/lantmätare:	Pernilla Attnäs Björk
Planansvarig:	Hans Nilsson de la Croix
Upprättad:	2024-03-20 KG
Kartgrundsystem:	XXXX.XX.XX KSAF § XX
Laga kraft	20XX-XX-XX

Bilaga 4.2 b)

ÖVERENSKOMMELSE

OM

FASTIGHETSREGLERING

mellan

Kungälvs kommun

och

Delcore Kungälv AB

1 PARTER

Kungälvs 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 ("**Gärdetfastigheten**") 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 Kungälvs 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, aktnr 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 Kungälvs Energi AB för ett antal el- och fiberledningar.
- Ledningsrätt 1482-2019/182.4 till förmån för Kungälvs Kommun för ett antal VA-ledningar.
- Ledningsrätt 1482-2019/182.5 till förmån för Kungälvs 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

tidigare reglerat i Exploateringsavtalet respektive genomförd lantmäteriförrättning.

5 DELAKTIGHETER

5.1 Vid genomförandet av fastighetsbildningen enligt Fastighetsregleringsavtalet 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:

Kungälvs kommun

Miguel Odhner
Kommunstyrelsens ordförande

Haleh Lindqvist
Kommundirektör

Ort:
Datum:

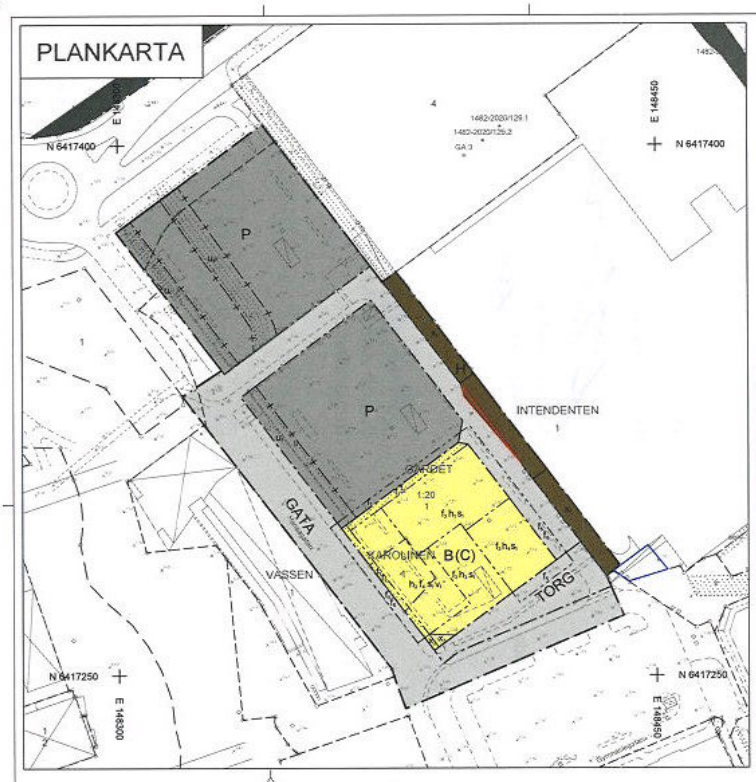
Delcore Kungälv AB

Mattias Lundgren,
firmatecknare

Pernilla Arnrud-Melin,
firmatecknare

BILAGA 3.1

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Enbart angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA — Gata.
- TORG — Torg.

Kvartersmark

- B — Bostäder.
- (C) — Centrum. Avgränsad vertikalt uppåt till 5m.
- H — Detaljhandel.
- P — Parkering.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- f_1 — Byggnad får kraga ut med lägsta fri höjd 11 meter, exklusive balkonger som får kraga ut med lägsta fri höjd 5 meter
- f_2 — Utkragande byggnadsdelar får maximalt vara 31 meter breda

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad

Byggnaders användning

- e_1 — Från bottenplan och vertikalt avgränsat uppåt till 5 meter får endast centrumändamål och bostadskomplement inredas

Höjd på byggnadsverk

- h_1 — Högsta nockhöjd är 57.5 meter över angivet nollplan
- h_2 — Högsta nockhöjd är 30.5 meter över angivet nollplan
- h_3 — Högsta nockhöjd är 12.5 meter över angivet nollplan
- h_4 — Högsta nockhöjd är 29.5 meter över angivet nollplan

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

- v_1 — Enkelsidiga lägenheter mot Hansagatan får högst vara 35 m2

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u_1 — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- x_1 — Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 2,5 meter
- x_2 — Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.
- x_3 — Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 2,5 meter.

Utformning

- f_1 — Byggnad får kraga ut med lägsta fri höjd 11 meter, exklusive balkonger som får kraga ut med lägsta fri höjd 5 meter
- f_2 — Utkragande byggnadsdelar får maximalt vara 31 meter breda
- f_3 — Upp till en höjd av 5 meter ska byggnad vara indragen minst 1 meter från fastighetsgräns
- f_4 — I lägenheter större än 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. det datum detaljplanen vinner laga kraft

Grundkartans beteckningar

Byggnader
Skärmtak
Väg, gata, gc-väg
Fastighetsbeteckning
Kvartersnummer
Fastighetsgräns/Kvartersgräns
Fastighetsgräns
Markhöjder
Lövträd
Granar

Grundkartans information

Grundkartan utgör ett kompletterat utdrag ur primärkartan.

Grundkartans standardklass: 2
Grundkartans aktualitetsdatum: 2024-01-29

Koordinatsystem:
Plan: SWEREF 99 12 00
Höjd: RH 2000

Jörgen Persson
Kart- och Mark

Lokaliseringskarta



Lokaliseringskarta



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter
del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1
Kvarter 7
I Kungälv, Kungälvs kommun

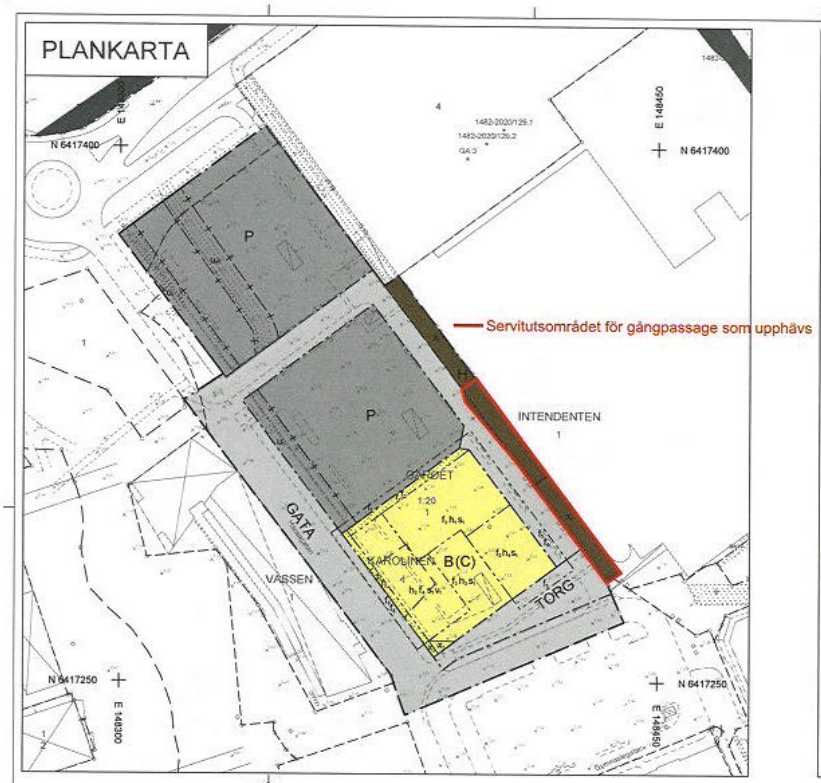
KUNGÄLVS KOMMUN

Kommunens diarienummer: XXXX		
Kartdiarienummer: KS2022/0463		
Ej enhetsmått Mått	Planenhet	Laga kraft
Upprättad: 2024-02-20 KS	Antagandehandling: XXXX-XX-XX KS/KF § XX	20XX-XX-XX

Permilla Attmås Björk
Hans Nilsson de la Croix

BILAGA 3.~~3~~

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA — Gata.
- TORG — Torg.

Kvartersmark

- B — Bostäder.
- (C) — Centrum. Avgränsad vertikalt uppåt till 5m.
- H — Detaljhandel.
- P — Parkering.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- f1 — Byggnad får kraga ut med lägsta fri höjd 11 meter, exklusive balkonger som får kraga ut med lägsta fri höjd 5 meter
- f2 — Utkragande byggnadsdelar får maximalt vara 31 meter breda

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad

Byggnaders användning

- s1 — Från bottenplan och vertikalt avgränsat uppåt till 5 meter får endast centrumändamål och bostadskomplement inredas

Höjd på byggnadsverk

- h1 — Högsta nockhöjd är 57,5 meter över angivet nollplan
- h2 — Högsta nockhöjd är 30,5 meter över angivet nollplan
- h3 — Högsta nockhöjd är 12,5 meter över angivet nollplan
- h4 — Högsta nockhöjd är 39,5 meter över angivet nollplan

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

- c1 — Enkelsidiga lägenheter mot Hansagatan får högst vara 35 m2

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u1 — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- x1 — Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 2,5 meter
- x2 — Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.
- x3 — Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 2,5 meter.

Utformning

- f1 — Byggnad får kraga ut med lägsta fri höjd 11 meter, exklusive balkonger som får kraga ut med lägsta fri höjd 5 meter
- f2 — Utkragande byggnadsdelar får maximalt vara 31 meter breda
- f3 — Upp till en höjd av 5 meter ska byggnad vara indragen minst 1 meter från fastighetsgräns
- f4 — I lägenheter större än 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. det datum detaljplanen vinner laga kraft

Grundkartans beteckningar

Byggnader, Skärmtak, Väg, gångbana, Fastighetsbeteckning, Kommunnamn, Fastighetsgräns, Övriga gränser, Vattendrag, Ledningsrätt, Servitut

Grundkartans information

Grundkartan utgör ett komplement vid/ej ur primärkartan.

Grundkartans standardnoggrannhetsklass: 2
Grundkartans aktualitetsdatum: 2024-01-29

Koordinatsystem: SWEREF 99 12 00
Höjd: RH 2000

Jürgen Persson
Kart- och Mark

Lokaliseringskarta



Lokaliseringskarta



SAMRÅDSHANDLING

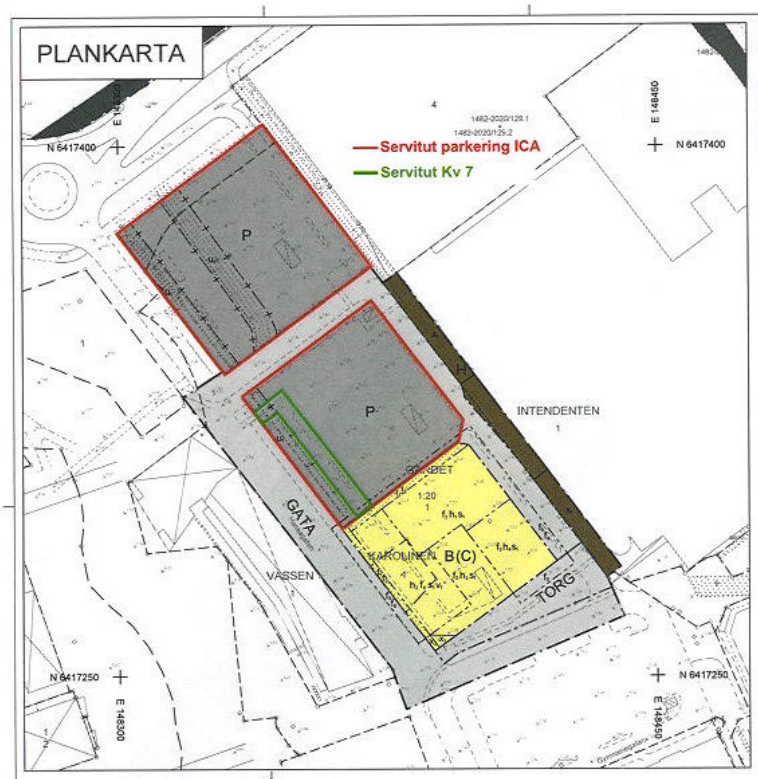
Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter
del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1
Kvarter 7
i Kungälv, Kungälvs kommun

KUNGÄLVS KOMMUN

Planförfattare/Kontor: Pernilla Ahnés Björk	Granskad: Hans Nilsson de la Croix	Kommunens diarienummer: XXXX
Datum: 2024-03-20 KS	Reviderad: XXXX-XX-XX KSAF § XX	Fastighetsnummer: KS2023/0463 Laga kraft: 20XX-XX-XX

BILAGA 3.4

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA — Gata.
- TORG — Torg.

Kvartersmark

- B — Bostäder.
- (C) — Centrum. Avgränsad vertikalt uppåt till 5m.
- H — Detaljhandel.
- P — Parkering.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- f1 — Byggnad får kraga ut med lägsta fri höjd 11 meter, exklusive balkonger som får kraga ut med lägsta fri höjd 5 meter
- f2 — Utkragande byggnadsdelar får maximalt vara 31 meter breda

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad

Byggnaders användning

- s1 — Från bottenplan och vertikalt avgränsat uppåt till 5 meter får endast centrumändamål och bostadskomplement inredas

Höjd på byggnadsverk

- h1 — Högsta nockhöjd är 57.5 meter över angivet nollplan
- h2 — Högsta nockhöjd är 30.5 meter över angivet nollplan
- h3 — Högsta nockhöjd är 12.5 meter över angivet nollplan
- h4 — Högsta nockhöjd är 39.5 meter över angivet nollplan

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

- n1 — Enkelsidiga lägenheter mot Hansagatan får högst vara 35 m2

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u1 — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- x1 — Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 2,5 meter
- x2 — Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.
- x3 — Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 2,5 meter.

Utformning

- f1 — Byggnad får kraga ut med lägsta fri höjd 11 meter, exklusive balkonger som får kraga ut med lägsta fri höjd 5 meter
- f2 — Utkragande byggnadsdelar får maximalt vara 31 meter breda
- f3 — Upp till en höjd av 5 meter ska byggnad vara indragen minst 1 meter från fastighetsgräns
- f4 — I lägenheter större än 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. det datum detaljplanen vinner laga kraft

Grundkartans beteckningar

Grundkartans information

Grundkartan utgör ett komplement utdrag ur primärkartan.

Grundkartans standardnivå: 2
Grundkartans aktualitetsdatum: 2024-01-29

Koordinatsystem: Plan: SWEREF 99 12 00, Höjd: RH 2000

Jürgen Persson, Kart- och Mark

Lokaliseringskarta



Lokaliseringskarta



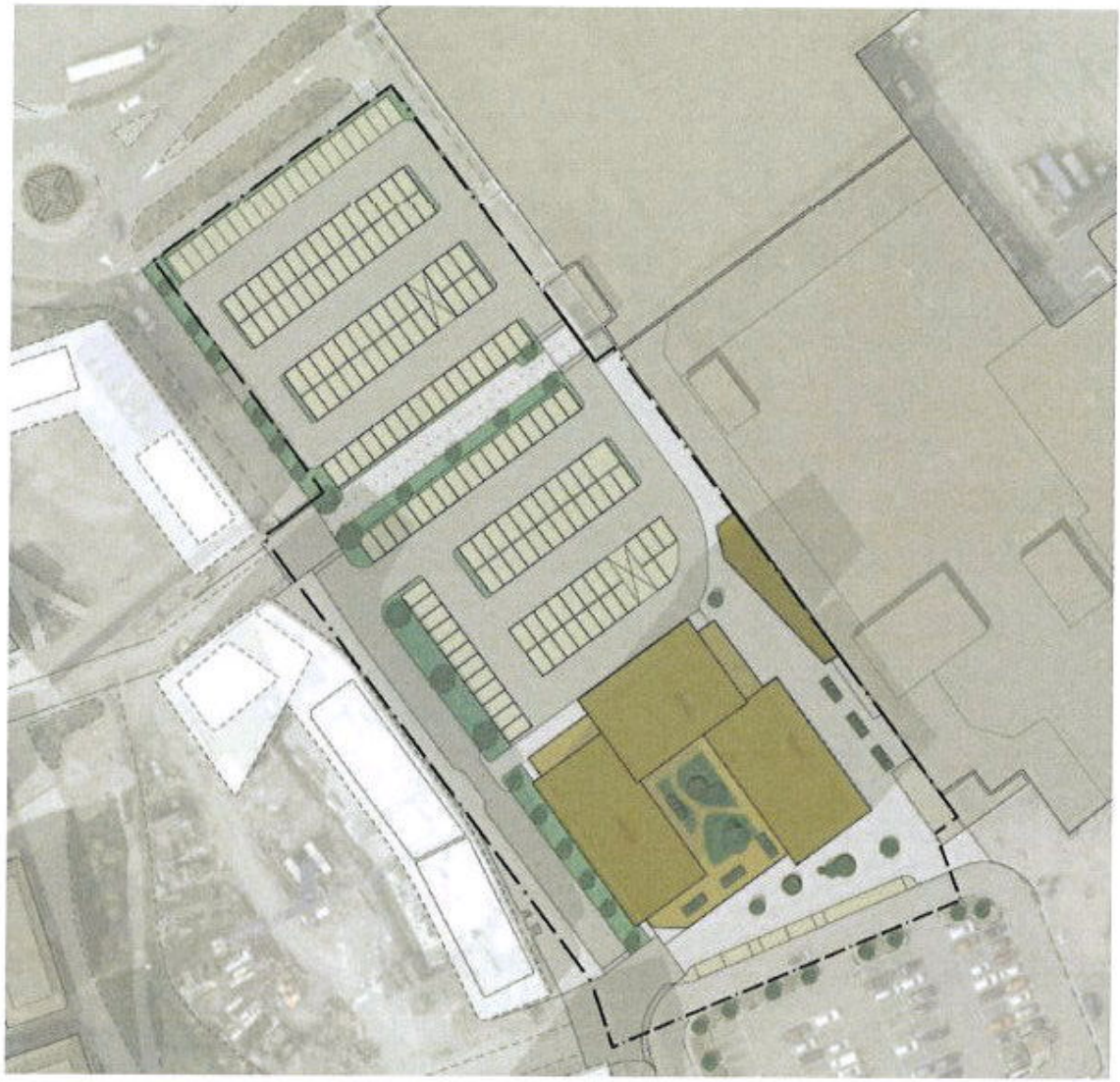
SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1 Kvarter 7 i Kungälv, Kungälvs kommun

KUNGÄLVS KOMMUN

Kommunens ärendenummer: XXXX		
Aktbeteckning: KS2002/0493		
Planarkitekt: Pernilla Attmås Björk	Planchef: Hans Nilsson de la Croix	Laga kraft: 20XX-XX-XX
Utarbetad: 2024-03-20 KB	Antagandehandling: 20XX-XX-XX KS/KF § XX	

BILAGA 4.2c



Planområdsgräns

Föreslagen bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planlagd/pågående bebyggelse

SAMRÅDSHANDLING

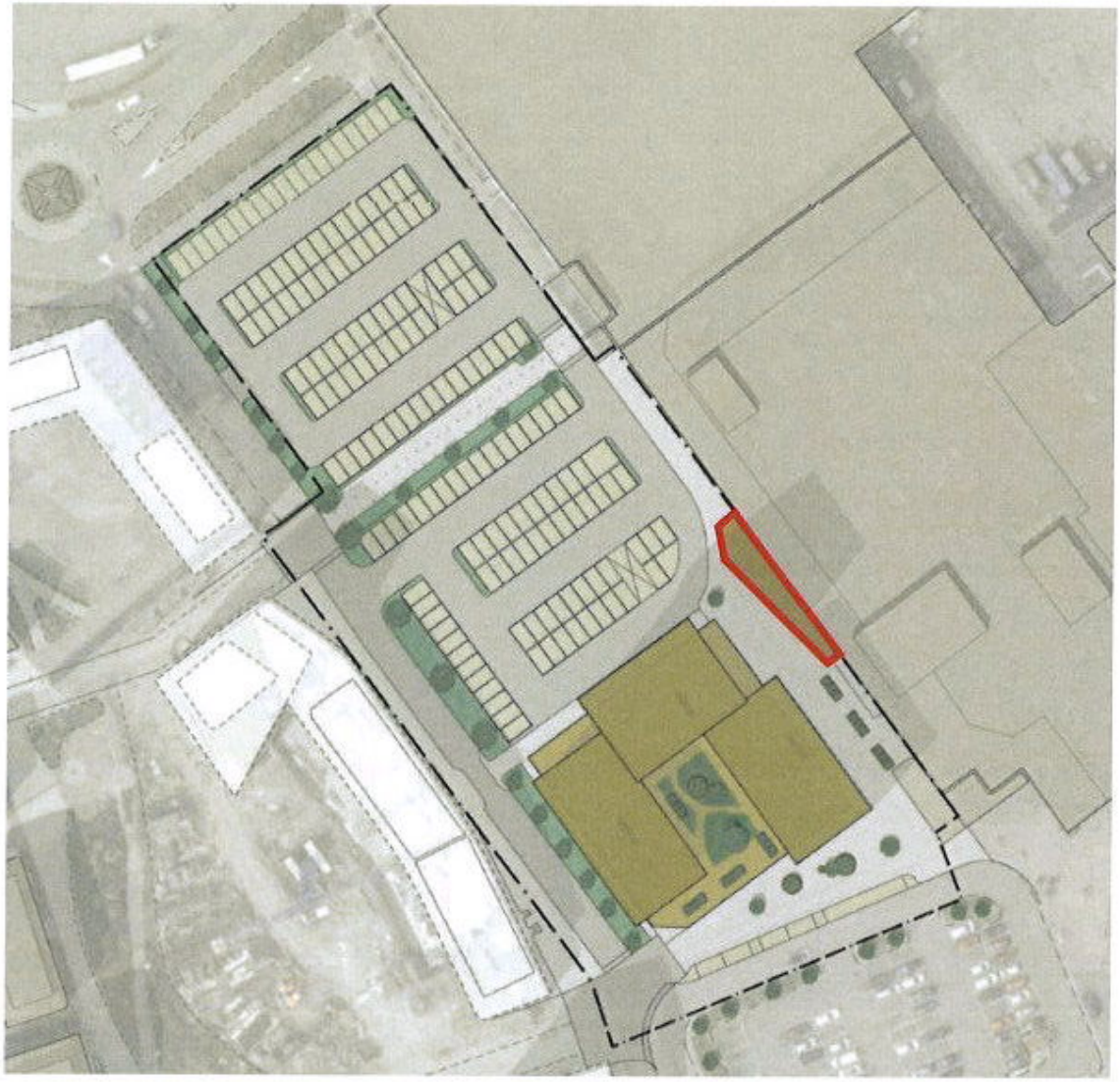
Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter
del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1
Kvarter 7
I Kungälv, Kungälvs kommun

Planarkitekt
Oskar Mikaelsson

Upprättad
2024-02-14

KUNGÄLVS KOMMUN

BILAGA 4.4



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, Kungälvs kommun

Planarkitekt
Oskar Mikaelsson

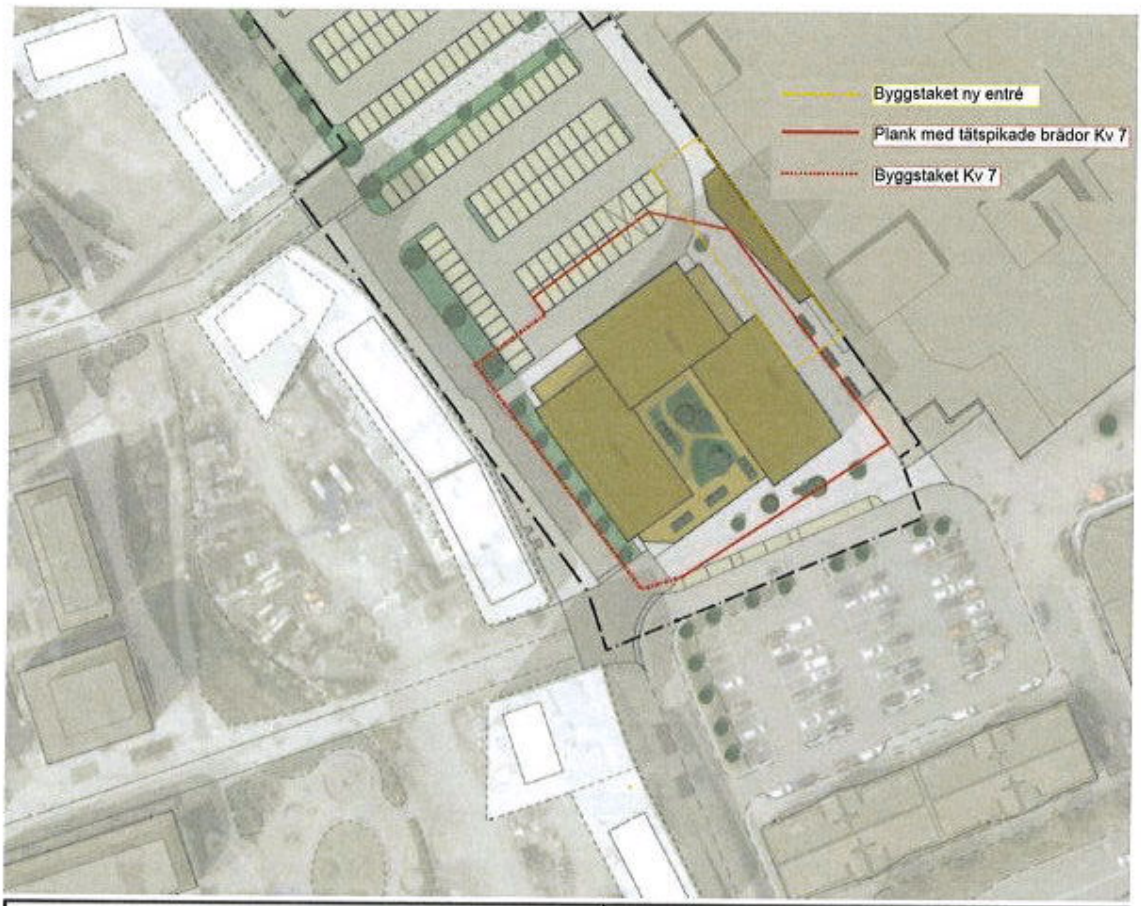
Upprättad
2024-02-14

KUNGÄLVS KOMMUN

BILAGA 4.7a)


McDonald's
MAXI
Välkommen alla dagar 6-23
MAXI
Välkommen alla dagar 6-23

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, Kungälvs kommun

Planarkitekt
Oskar Mikaelsson

Upprättad
2024-02-14

KUNGÄLVS KOMMUN

AVTAL

om

FASTIGHETSREGLERING

mellan

Kungälvs kommun

och

Klingson Fastighets AB

1 PARTER

Kungälvs 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 m^2, 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 Kungälvs 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 samrådshandhandlingar 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

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 sexmånadersfristern 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 15/11 2024
Kungälvs kommun

Miguel Odhner

Haleh Lindqvist

Kungälv den 9/8 2024
Klingson Fastighets AB

Sofie Klingberg

Johannes Larson

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)

(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
Ajourhålles 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

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)

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	Kungälvs 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-Ytterby	01 07 09
Stadsdel	Kungälv	
Programområde	Program Kungälvs stad	
Skolområde	Skolområde V, C och Ö Kungälv	
Valdistrikt	Skälebräcke-Kongahälla-Trankärr	Kungälv 9
Hemtjänstområde	Västra centrum/Munkegärde	

Fiske

(Uppgifter saknas)

- - - Listan slut - - -

Bilaga 2.12

Gestaltningsförslaget – utdrag ur Detaljplanen

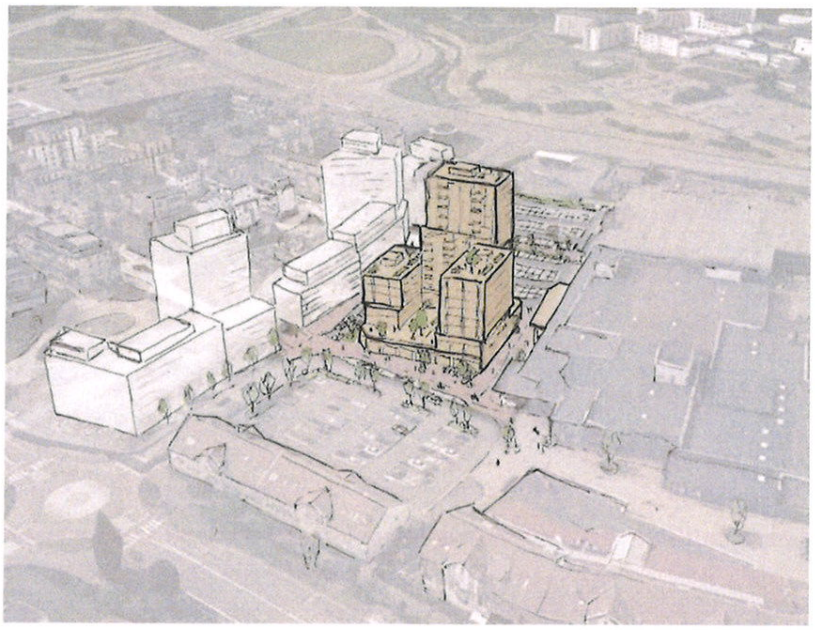
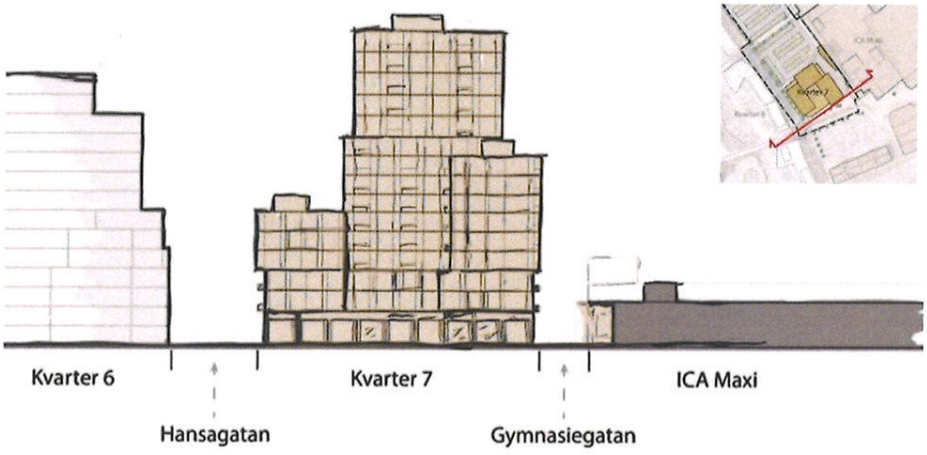
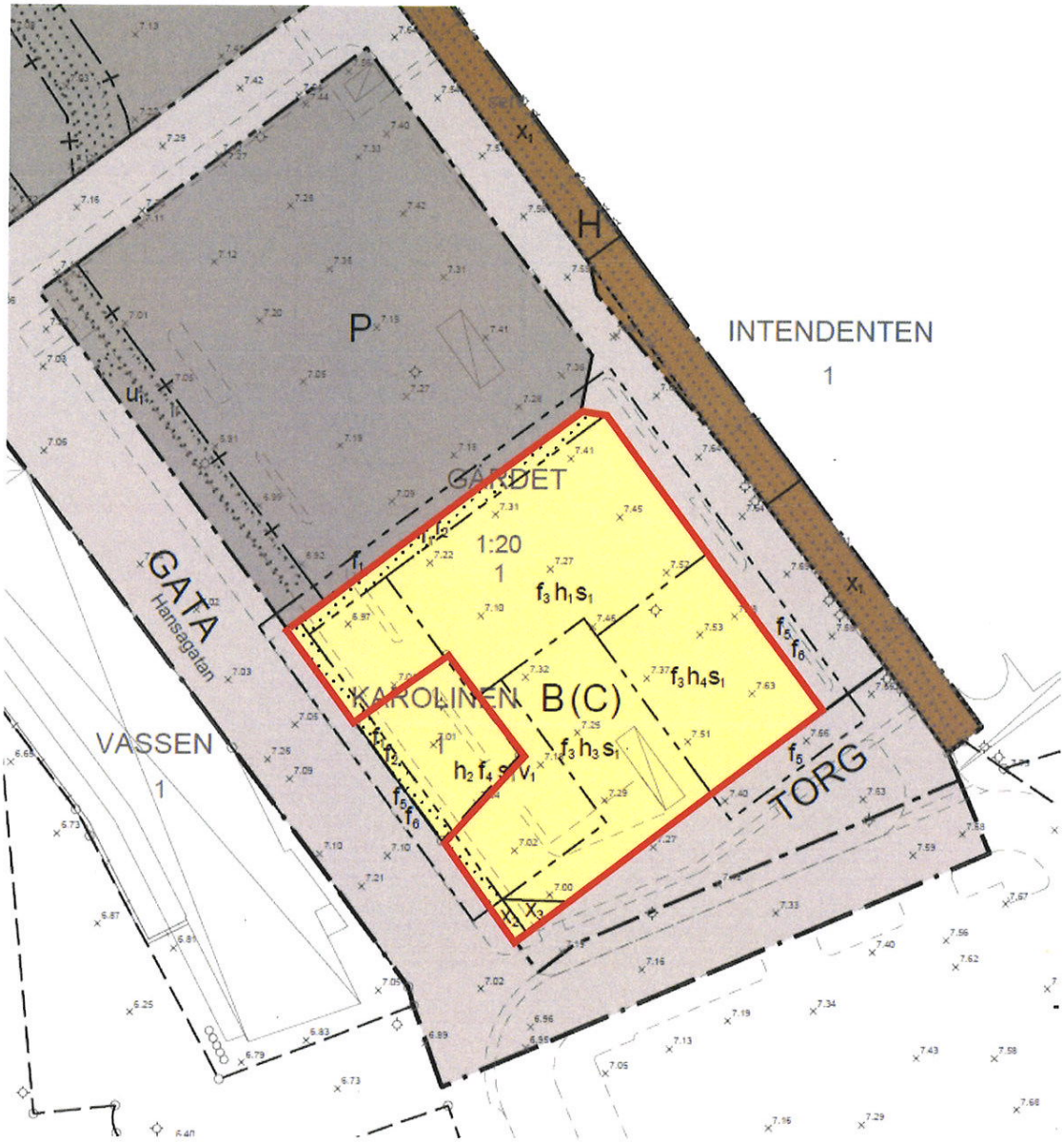


Bild 5. Illustration för planförslaget som visar en möjlig utformning för bebyggelse med max utnyttjad byggrätt. Kvarter 3,6 och 10 som är planlagda/under uppförande illustrerats i vitt väster om Kvarter 7.



Bilaga 4.1 Området



AVTAL

mellan

Kungälvs kommun

och

Kungälvs 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	**Gestaltningsförslaget**
Bilaga 3.3	**Parkeringsförslaget**
Bilaga 5.1	**Illustrationen**
Bilaga 5.2c	**Arbetsområde**

1 PARTER

1.1 Kungälvs kommun, 212000-1371, (”**Kommunen**”)

1.2 Kungälvs Livs AB, 556197-6365, (”**Driftsbolaget**”);

1.3 Klingson Fastighets AB, 559458-7403, (”**Klingson**”)

1.1-1.3 benämns härefter 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 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 samrådshandhandlingar 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 ("**Gestaltningsförslaget**").

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.

UL

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 Gestaltningsförslaget 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** Gestaltningsförslaget 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 Gestaltningsförslaget 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 Gestaltningsförslaget 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 skyms 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 överskottsenergi 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 DETALJPLANEN

8.1 Det antecknas särskilt att Parterna är medvetna om att tiden att yttra sig över samrådshandlingarna gick ut den 3 maj 2024, vilket innebar 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 försitta 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 15/11 2024
Kungälvs kommun

Miguel Odhner

Haleh Lindqvist

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

Sofie Klingberg

Johannes Larson

Bilaga 2.1 - Förlikningsavtalet

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

och

Kungälvs 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 Kungälvs Livs AB träffade då avtal om en tillfällig nyttjanderätt för Kungälvs 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 fastställelsetalan 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 fastställelsetalan 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 fastställelsetalan. 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

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 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 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 förberett 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 Kungälvs 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,

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-

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 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 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 Skattenämnden 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
Kungälvs kommun

Västerås den 18/2 2016
ICA Fastigheter Sverige AB

Jan Oldebring

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.
Kungälvs Livs AB

Kent Björk

Roger Hilmersson

Bolagsverket

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.

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

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

Bolagsverket

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	2 (3)

530316-8552 Burman, Sven Göran Daniel, Väntvägen 13, 913 42 ÖBBOLA
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 Bävrén, Conny Fredric, Byleslingan 18, 186 52 VALLENTUNA

FIRMATECKNING
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

Bolagsverket

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	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

UL

Bilaga 2.2 - Exploateringsavtalet

EXPLOATERINGSAVTAL

mellan

KUNGÄLVS KOMMUN

och

ICA FASTIGHETER SVERIGE AB

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

och

Kungälvs 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,

- 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 Kungälvs Livs AB träffade då avtal om en tillfällig nyttjanderätt för Kungälvs 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 fastställelsetalan 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 fastställelsetalan 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 fastställelsetalan. 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 marköverlåtelser,
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* m^2 BTA tillkommande byggrätter.

B 1.2
ICA ska betala del av plankostnaden med sjuttiofem (75) kr per m^2 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 förberett 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 Kungälvs 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-

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. MARKÖVERLÅTELSER 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

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 gestaltningsprinciperna i gestaltningsprogrammet, 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 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
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 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, 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 snabbladdstation 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 Kungälvs 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 BJÖRJESSON

Michael Johansson

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

Kungälv den 2016

Kungälvs Livs AB

Bilagor:

Bilaga A2 a-b	Detaljplanen
Bilaga A7	Området

nl

Bilaga 2.9 - Gestaltningsförslaget

Gestaltningsförslaget – utdrag ur Detaljplanen

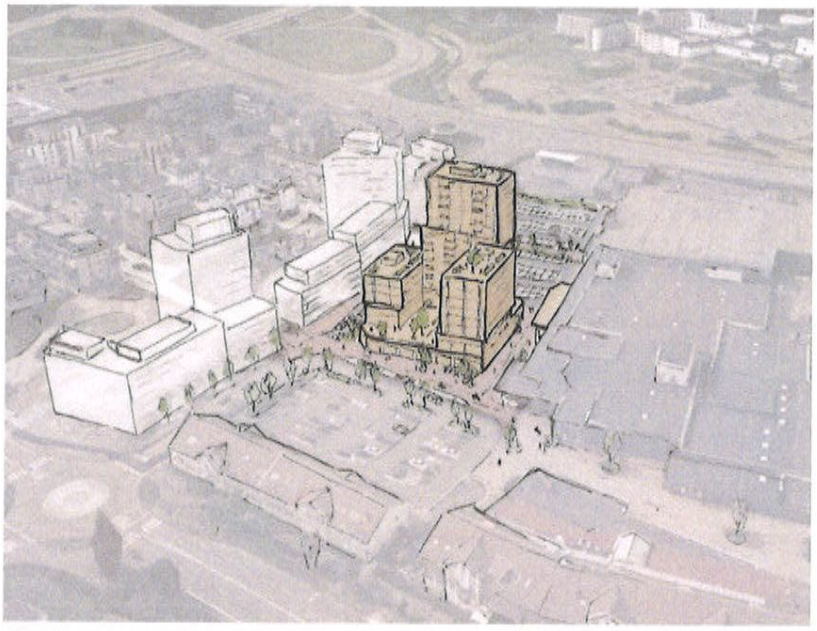
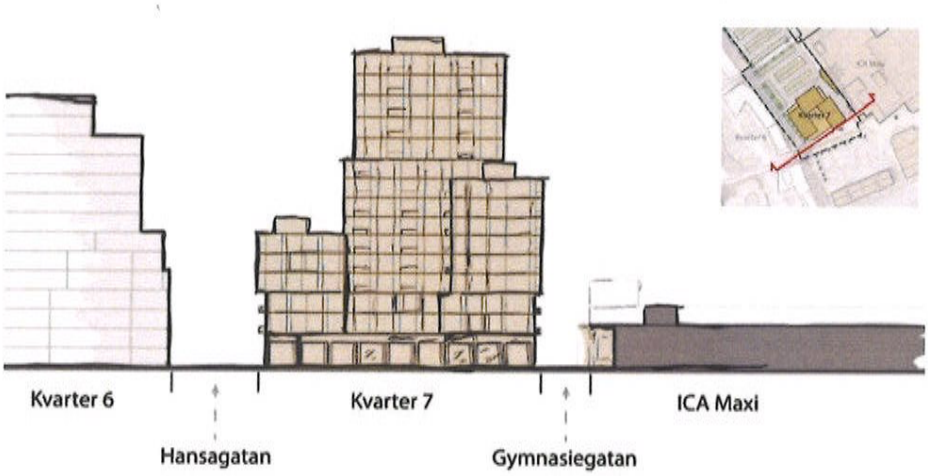
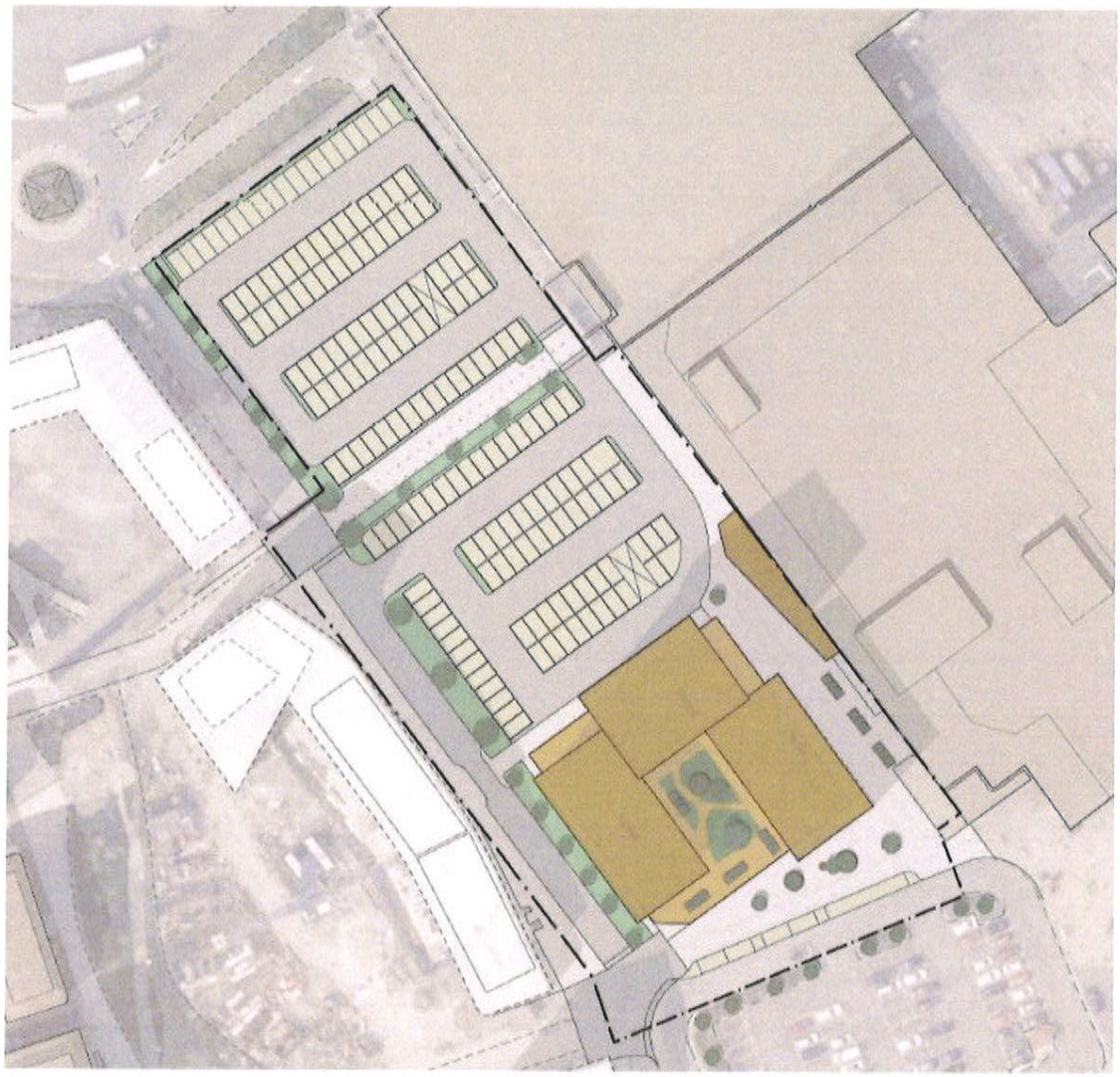


Bild 5. Illustration för planförslaget som visar en möjlig utformning för bebyggelse med max utnyttjad byggrätt. Kvarter 3,6 och 10 som är planlagda/under uppförande illustrerats i vitt väster om Kvarter 7.



Bilaga 3.3 - Parkeringsförslaget



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, Kungälvs kommun

Planarkitekt
Oskar Mikaelsson

Upprättad
2024-02-14

KUNGÄLVS KOMMUN

Bilaga 5.1 - Illustrationen Ny entré



Planområdsgräns

Föreslagen bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planlagd/pågående bebyggelse

SAMRÅDSHANDLING

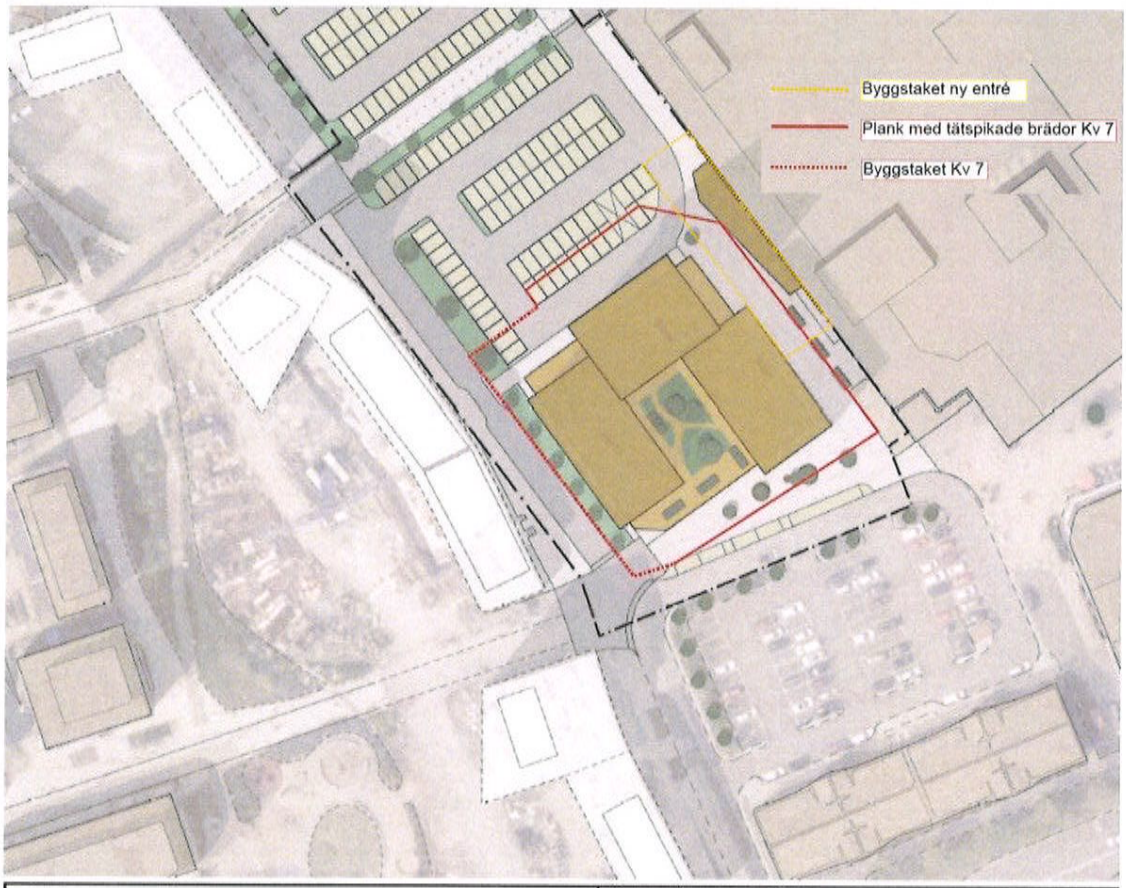
Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter
del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1
Kvarter 7
I Kungälv, Kungälvs kommun

Planarkitekt
Oskar Mikaelsson

Upprättad
2024-02-14

KUNGÄLVS KOMMUN

Bilaga 5.2c - Arbetsområde



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, Kungälvs kommun

Planarkitekt
Oskar Mikaelsson

Upprättad
2024-02-14

KUNGÄLVS KOMMUN

KÖPEKONTRAKT

mellan

Kungälvs kommun

och

Klingson Fastighets AB

avseende ideell andel av fastigheten
Kungälv Karolinen 1

1 PARTER

1.1 Kungälvs 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 Kungälvs 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 samrådshandhandlingar 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 ("**Gestaltningsförslaget**").

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;

a. Avtal 1; Kommunen, ICA och Delcore ("**ICA-avtalet**");
b. Avtal 2; Kommunen, Driftsbolaget och Klingson ("**Huvudavtalet**");
c. 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;

a. Köpekontrakt avseende ideell andel av fastigheten Kungälv Karolinen 1;
b. Fastighetsregleringsavtal;
c. Klyvningsavtal; och
d. 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

UL

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 etthundratjugotretusentrehundrafyrtiosju (123 347) kr (”**Köpeskillingen**”), vilket motsvarar 1/20-del av Fastighetens uppräknade taxeringsvärde (=1 850 200 ./. 0,75 = 2 466 933 kr ./. 20 = 123 347 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.

HL

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 stämpelskattekostnaden 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 15/11 2024
Kungälvs kommun

Miguel Odhner

Haleh Lindqvist

Kungälv den 9/8 2024
Klingson Fastighets AB

Sofie Klingberg

Johannes Larson

Säljarens egenhändiga namnteckning bevittnas;
Kungälv den 15/11 2024

Denis Nähring

Christoffer Björneberg

Bilaga 2.1 - Förlikningsavtalet

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

och

Kungälvs 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 Kungälvs Livs AB träffade då avtal om en tillfällig nyttjanderätt för Kungälvs 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 fastställelsetalan 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 fastställelsetalan 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 fastställelsetalan. 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

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 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 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 förberett 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 Kungälvs 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,

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-

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 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 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 Skattenämnden 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 2/5 2016
Kungälvs kommun

Västeräs 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.
Kungälvs Livs AB

Kent Björk

Roger Hilmersson

Bilaga 2.2 - Exploateringsavtalet

EXPLOATERINGSAVTAL

mellan

KUNGÄLVS KOMMUN

och

ICA FASTIGHETER SVERIGE AB

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

och

Kungälvs 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,

- 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 Kungälvs Livs AB träffade då avtal om en tillfällig nyttjanderätt för Kungälvs 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 fastställelsetalan 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 fastställelsetalan 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 fastställelsetalan. 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 marköverlåtelser,
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* m^2 BTA tillkommande byggrätter.

B 1.2

ICA ska betala del av plankostnaden med sjuttiofem (75) kr per m^2 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 förberett 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 Kungälvs 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-

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. MARKÖVERLÅTELSER 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")**

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 gestaltningsprinciperna i gestaltningsprogrammet, 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 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
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 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, 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 snabbladdstation 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 Kungälvs 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

Michael Johansson

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

Kungälv den 2016

Kungälvs Livs AB

Bilagor:

Bilaga A2 a-b	Detaljplanen
Bilaga A7	Området

Bilaga 2.9

Gestaltningsförslaget – utdrag ur Detaljplanen

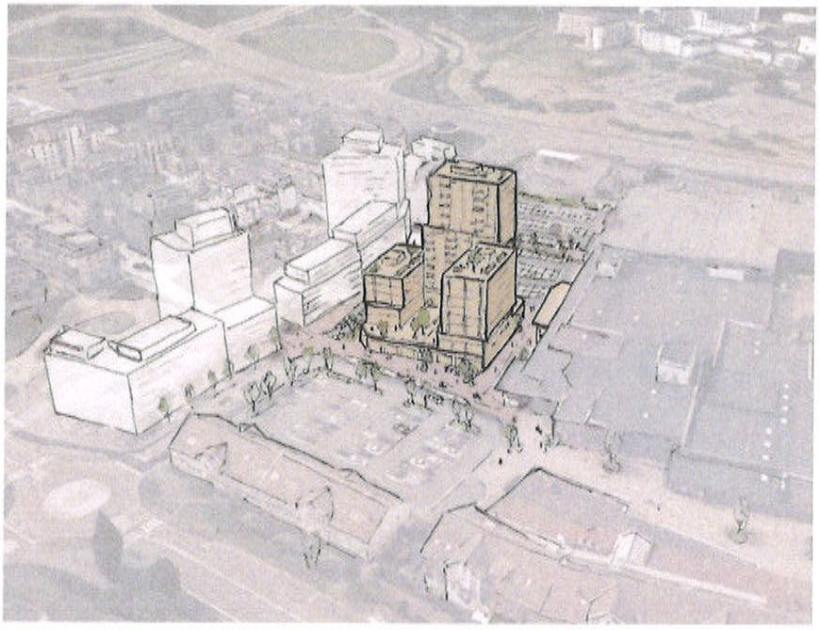
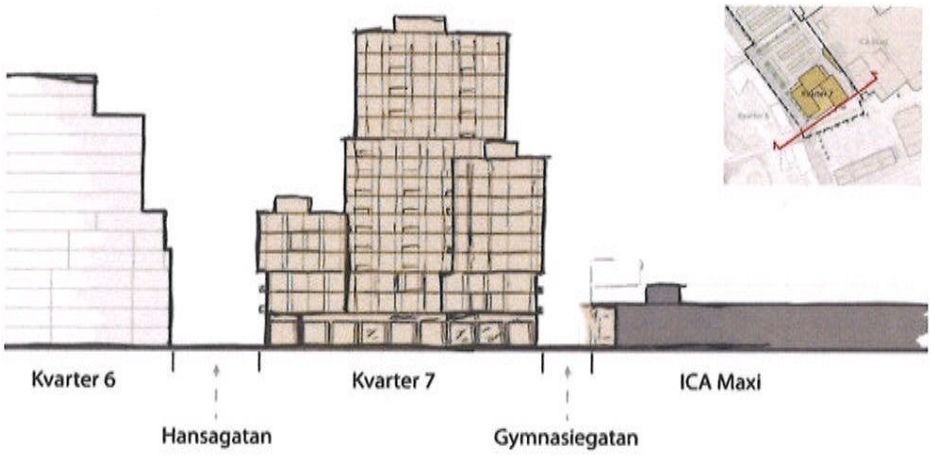


Bild 5. Illustration för planförslaget som visar en möjlig utformning för bebyggelse med max utnyttjad byggrätt. Kvarter 3,6 och 10 som är planlagda/under uppförande illustrerats i vitt väster om Kvarter 7.



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
Ajourhålles 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

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)

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	Kungälvs 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-Ytterby	01 07 09
Stadsdel	Kungälv	
Programområde	Program Kungälvs 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

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

och

1. Sofie Klingberg, 871114-4801,
2. Johannes Larson, 770907-5571,

(1 – 2 gemensamt "**Optionsgivarna**")

har denna dag träffat följande

OPTIONSAVTAL
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 Kungälvs 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 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 sände ut samrådshandhandlingar 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 ersättningsskyldighet 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 Kungälvs kommuns kommunfullmäktige antar/godkänner Avtalspaketet och Avtalspaketet således vinner laga kraft och villkoren angivna i Avtalspaket 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 överenskommits 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 Kungälvs 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 15/11 2024
Kungälvs kommun

Miguel Odhner

Haleh Lindqvist

ÖVERENSKOMMELSE

OCH

ANSÖKAN OM KLYVNING

1 PARTER

1.1 Kungälvs 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 Kungälvs 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 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 samrådshandhandlingar 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 (”**Gestaltningsförslaget**”).

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.

HL

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 Gestaltningsförslaget;

5.4.1 Det är enbart Klingsons 3D-fastighet, belägen i Bottenvåningen enligt Gestaltningsförslaget, 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 arkitektritningar 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 m^2 LOA enligt det bygglov som senare kommer att beviljas med stöd av detaljplanen och resterande byggnads möjliga bruttoarea enligt Detaljplanen 7 500 m^2, 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 höjdled 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) m^2 LOA och inte överstiga sexhundra (600) m^2 LOA (gemensamt kallade "**3D-arealen**") och som ska utgöras av 3D-fastigheten enligt Gestaltningsförslaget;

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.

UL

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 KLYVNINGSERSÄTTNING

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 ...15/11... 2024
Kungälvs kommun

Miguel Odhner

Haleh Lindqvist

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

Sofie Klingberg

Johannes Larson

Bilaga 2.7

Gestaltningsförslaget – utdrag ur Detaljplanen

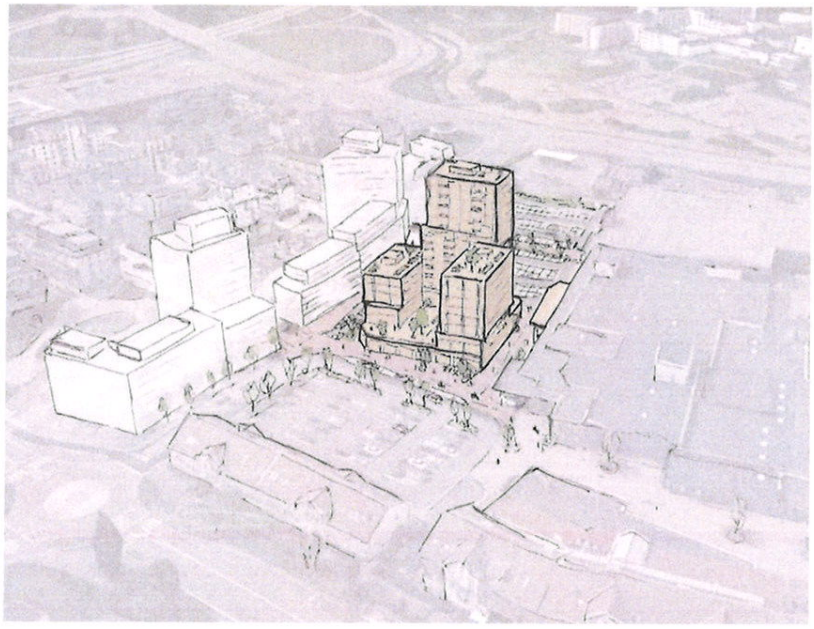
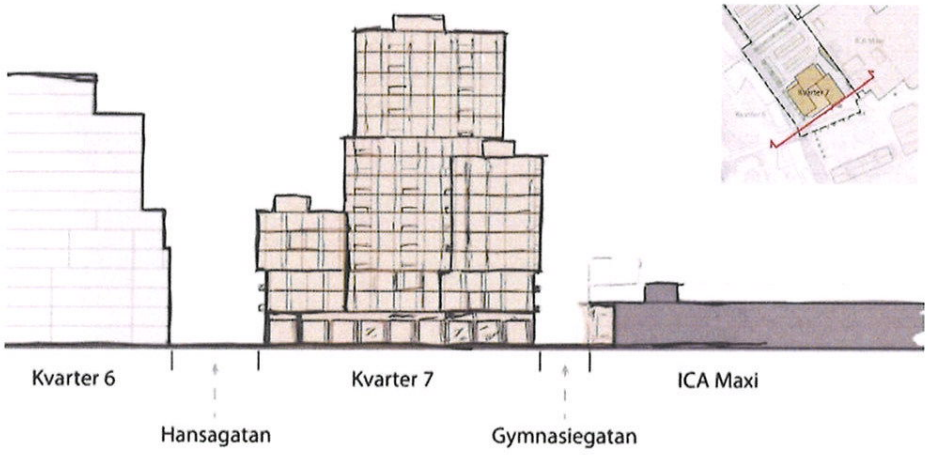


Bild 5. Illustration för planförslaget som visar en möjlig utformning för bebyggelse med max utnyttjad byggrätt. Kvarter 3,6 och 10 som är planlagda/under uppförande illustrerats i vitt väster om Kvarter 7.



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

Ajourhålles 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

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)

Ursprung

Fastighet
Gärdet 1:20 Kungälv

Tomträttsupplåtelse

(Uppgifter saknas)

Tidigare beteckning

(Uppgifter saknas)

Avregistrerad till

(Uppgifter saknas)

Byggnader

(Uppgifter saknas)

Områden

Spatiala områden

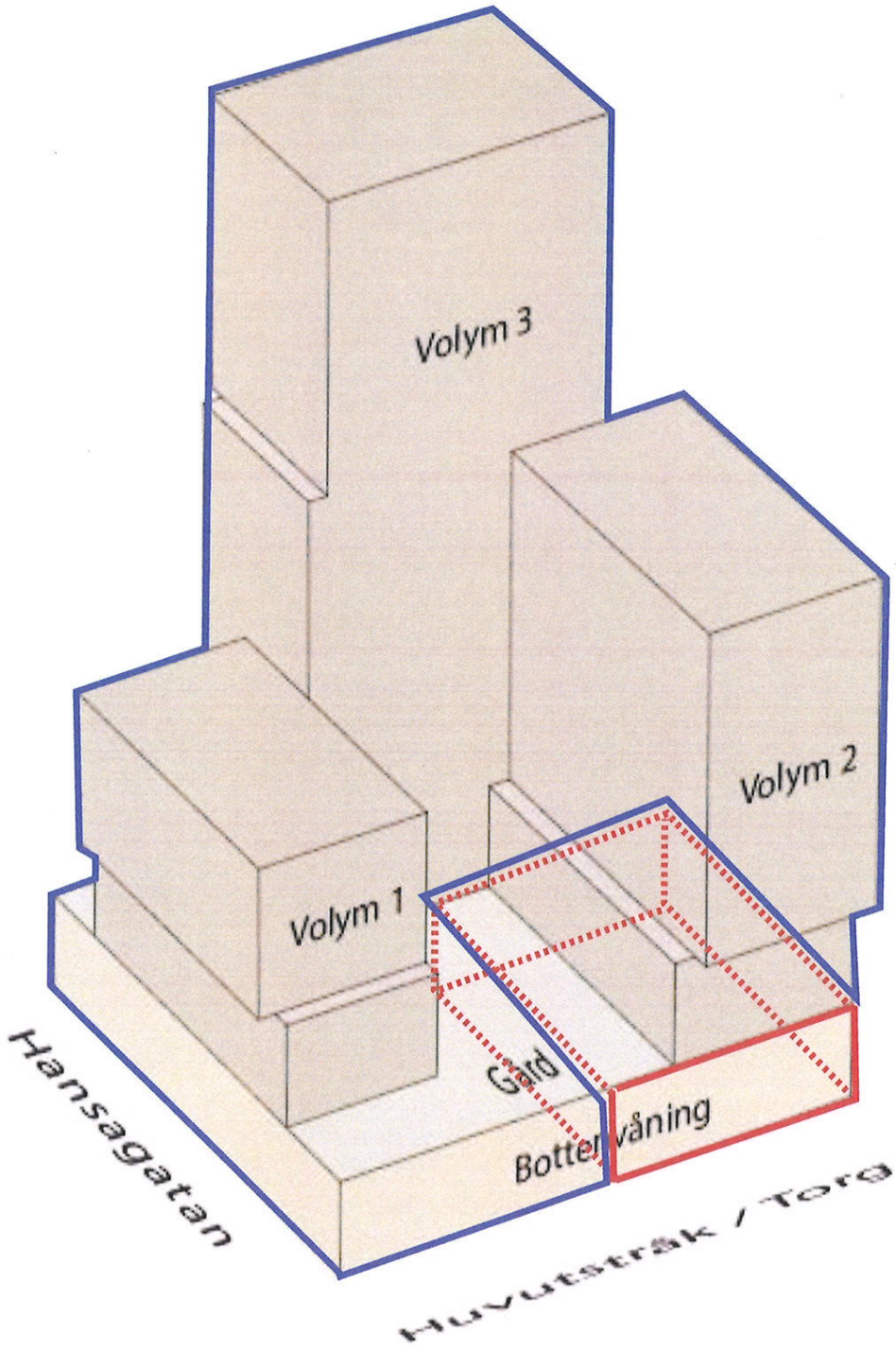
Spatial områdestyp	Område	Beskrivning
Prognosområde	0105	Centrum
Planområde	140201398	1482-P193
Kommunområde	1482	KUNGÄLV
Spatialt NYKO 2-siffernivå	01	Kungälvs församling
Spatialt NYKO 4-siffernivå	0105	Centrum
Spatialt NYKO 6-siffernivå	010511	Intendenten
Demografiskt statistikområde	1482C1130	DeSO 1482C1130
Riskgruppsområde	1482C1130	1482C1130
Regionalt statistikområde	1482R004	Kungälv centrala
Tätortsområde	1482TC106	Kungälv
Verksamhetsområde vatten, spillvatten, dagvatten	18	KUNGÄLV
Kommundel	Kommundel Kungälv-Ytterby	01 07 09
Stadsdel	Kungälv	
Programområde	Program Kungälvs 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



KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Handläggarens namn
Tanya Dam

2026-10-21

Antagande av detaljplan för bostäder, del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, "Kvarter 7" (Dnr KS2022/0463-139)

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 2 december 2021 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Kvarter 7 i Kongahälla.

Planområdet är beläget i centrala Kungälv och planförslaget omfattar byggrätt för bostäder, parkeringsyta, gatuområde samt del av en handelsfastighet. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av cirka 120 bostäder med möjlighet till handel eller annan centrumverksamhet i bottenvåning. Bebyggelsen utformas så att det nya bostadskvarteret bidrar till att binda samman befintlig och redan planlagd bebyggelse i Kongahällaområdet.

Kvarter 7 ingår i gällande detaljplan för Kongahälla Östra, där genomförandetiden upphörde den 14 juli 2021. Planförslaget innebär i huvudsak samma markanvändning som den gällande detaljplanen, men med en högre exploateringsgrad. Förslaget möjliggör ett kvarter med varierande höjder fördelat på tre byggnadsvolymer, där den högsta uppgår till 16 våningar, utöver teknikutrymmen på taket.

Under granskningen inkom 52 yttranden, vilka har sammanställts och besvarats i ett granskningsutlåtande. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget kan accepteras och att det inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om det antas.

Inkomna yttranden från privatpersoner och bostadsrättsinnehavare visar på återkommande synpunkter kring trafik och trafiksäkerhet, parkering, trygghet, avvikelse från gällande detaljplan samt byggnadshöjd, volym och exploateringsgrad. Synpunkter har även framförts gällande insyn, beskuggning, ljusförhållanden, buller, luftkvalitet, grönstruktur, naturmiljö, miljöpåverkan samt eventuell värdeminskning av bostäder. Inför antagandet har vissa förtydliganden gjorts i planhandlingarna med anledning av inkomna yttranden. Dessa redovisas i granskningsutlåtandet.

Förvaltningen bedömer att planförslagets allmänna intressen väger tillräckligt tungt i förhållande till de enskilda intressen som påverkas. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och möjliggör fler bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge genom en effektivare användning av redan planlagd mark. Samtidigt kan befintlig infrastruktur, service och kollektivtrafik nyttjas av fler.

Förvaltningens förslag till beslut är att anta detaljplanen 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Juridisk bedömning

Planförslaget har tagits fram och handlagts enligt plan- och bygglagen (2010:900) med **utökat förfarande** enligt 5 kap. plan- och bygglagen. Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan.
Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken och bedömt att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande bedömt

att planen kan accepteras och inte kommer att prövas enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen om den antas.

Planförslaget bedöms kunna antas enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Förvaltningens bedömning

Bakgrund

Kvarter 7 omfattas av detaljplan för Kongahälla Östra (2015-12-04, rev 2016-03-03). Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2016-05-19 och fick laga kraft 2016-07-14. Genomförandetiden var fem år och löpte ut den 14 juli 2021.

Mot bakgrund av förändringar i den omkringliggande bebyggelsen och ett högt bostadstryck utlyste kommunen en öppen markanvisningstävling för kvarteret under 2021. Det vinnande anbudet togs fram av Magnolia Fastighetsutveckling AB. I samband med godkännandet av markanvisningsavtalet mellan Kungälvs kommun och Magnolia Fastighetsutveckling AB beslutade kommunstyrelsen den 2021-12-02 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Kvarter 7 i Kongahälla.

Markanvisningsavtalet löpte ut 2024-12-31 och det finns i dagsläget ingen exploatör för Kvarter 7. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft har kommunen möjlighet att sälja byggrätten avseende Kvarter 7 till en exploatör.

Planarbetet påbörjades 2022 och handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL - 2010:900), eftersom planförslaget bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 5 och 6 §§ miljöbalken. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning enligt sitt yttrande från undersökningssamrådet (2022-12-06).

Planområdet innefattar fastigheten Karolinen 1 (kommunal ägo och privat ägo), del av fastigheterna Gärdet 1:1 (kommunal ägo), Gärdet 1:20 (kommunal ägo) och Intendenten 1 (privat ägo). Kringliggande bebyggelse utgörs av bostäder, handel eller andra centrumverksamheter, torg och parkering.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse samt lokaler för handel och andra centrumverksamheter i bottenvåningen. Planen ska bidra till en tätare stadsbebyggelse och stärka sambandet mellan Kongahälla och Vita fläcken.

Planförslaget möjliggör cirka 120 nya bostäder, lokaler för handel och andra centrumverksamheter samt en ny entré till ICA Maxi. Jämfört med gällande detaljplan, som medger ett huvudsakligen slutet kvarter med bebyggelse i fyra till sju våningar samt handel och parkering i markplan, innebär planförslaget en högre exploateringsgrad med tre byggnadsvolymer på cirka 7, upp till 10 respektive upp till 16 våningar. Tekniska utrymmen tillåts utöver angiven nockhöjd. Genom att parkering inte längre regleras i markplan skapas förutsättningar för en annan disponering av kvarterets bottenvåning.

De tre byggnadsvolymerna har varierande höjd och utbredning och sammanbinds av en sockelvåning som omsluter större delen av kvarteret. Sockelvåningen rymmer bostadskomplement, en angöringsramp samt lokaler för handel och andra centrumverksamheter. Den högsta byggnadsvolymen utgör ett nytt inslag i Kongahällas siluett och samspelar med områdets övriga högre bebyggelse.

Planförslaget ska även tydliggöra det prioriterade centrumstråket mellan Kongahälla och Vita fläcken och bidra till ett aktivt gaturum genom lokaler i bottenvåningen och en utformning som stärker sambandet mellan bebyggelsen och det omgivande stadsrummet. Planförslaget syftar även till att utforma kvarteret på ett sätt som bidrar till en trygg, orienterbar och levande stadsmiljö.

Bedömning
Förvaltningen bedömer att planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och att planprocessen har genomförts i enlighet med plan- och bygglagen. Kommunen har bedömt att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, vilket Länsstyrelsen delar. Länsstyrelsen har även bedömt att planen kan accepteras och inte kommer att prövas enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen om den antas. Sammantaget bedömer förvaltningen att detaljplanen kan antas.

Ärendenivåer

Bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Följande av kommunstyrelsens resultatmål bedöms vara relevanta för utvecklingen av Kvarter 7:

- Planeringsberedskap skall finnas för bostäder, verksamheter och handel

Planläggningen av Kvarter 7 på mark som ägs av kommunen innebär att det tillkommer planlagd mark för bostäder, verksamhetslokaler och handel centralt i Kungälv.

- Ökad kollektiv jobbpendling

Genom att planlägga för bostäder i centralt läge med mycket goda förutsättningar för gång, cykel och kollektiv jobbpendling.

- Minskade utsläpp i luft och vattendrag och minskat klimatavtryck

Planförslaget möjliggör fler bostäder i ett centralt läge med närhet till service, handel och kollektivtrafik. Det skapar förutsättningar för ett minskat bilberoende och därmed lägre utsläpp från transporter. Föreslagna åtgärder för dagvattenhantering bidrar till att minska belastningen av föroreningar från planområdet på recipienten.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

I arbetet med detaljplanen har förvaltningen beaktat de globala målen ”Agenda 2030”. De globala delmål som främst berör stadsutvecklingen och som även tas upp i Kungälvs verksamhetsplan 2025 är:
11. Hållbara städer och samhällen.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Planförslaget bedöms gå i linje med kommunens styrdokument. Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan och går i linje med dagvattenplan, grönplan med mera.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Genom att tillföra cirka 120 bostäder i ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik, service och handel skapas goda förutsättningar för ett hållbart vardagsliv. Den centrala lokaliseringen innebär att befintlig infrastruktur och kommunal service kan nyttjas effektivt. Ett tillskott av bostäder och lokaler för handel eller annan centrumverksamhet stärker samtidigt underlaget för kollektivtrafik, service och stadsliv, vilket bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling av Kungälvs centrum.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Detaljplanen bedöms inte medföra några särskilda konsekvenser ur ett medarbetarperspektiv.

Ekonomisk bedömning

Kungälvs Kommun äger marken inom planområdet och står därför för samtliga kostnader att ta fram denna detaljplan. Någon planavgift kommer inte tas ut i samband med bygglov. Kostnaderna för detaljplanearbetet kommer att avräknas mot den kommande intäkten från försäljningen av marken för Kvarter 7.

Förslag till beslut

Detaljplanen för bostäder, del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, "Kvarter 7" i Kungälvs kommun antas enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Expedieras till: Sofie Klingberg, sofie.klingberg@maxi.ica.se
Johannes Larsson, johannes.larson@maxi.ica.se
Fredrik Tyrberg, fredrik.tyrberg@ica.se

För kännedom till: Pernilla Attnäs Björk, Planering, mark och exploatering
Josefin Brodén, Planering, mark och exploatering
Tanya Dam, Planering, mark och exploatering
Isabell Hilmersson, Projekt/Samhälle och utveckling
Denis Nähring, Mark- och exploatering/samhälle och utveckling

Åsa Berglie
Sektorchef
Samhällsbyggnad

Tomas Turnéus
Verksamhetschef
Planering och projekt

Pernilla Attnäs Björk
Enhetschef
Plan och Mex

KUNGÄLVS KOMMUN

Kungälvs kommun
Ärende: KS2020/0463
2022-11-05



Undersökning av betydande miljöpåverkan

Detaljplan för bostäder
DEL AV GÄRDET 1:20 OCH KAROLINEN 1, ”KVARTER 7”

Kungälv, Kungälvs kommun

PLAN
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING
KUNGÄLVS KOMMUN

ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 (växel)
FAX 0303-23 91 67
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

1.1 INNEHÅLL

1 Allmänt 3
1.1 Den aktuella planens syfte....3

2 Planområdet och omgivningen 3
2.1 Lokalisering....3
2.2 Planområdet....4

3 Andra planer för planområdet och dess närhet Fel! Bokmärket är inte definierat.

4 Förändrad markanvändning 5
4.1 Markanvändning enligt förslaget....5
4.2 Åtgärder i omgivningen till följd av planen....6

5 Utredningar 6

6 Miljöpåverkan 8
Checklista över möjlig miljöpåverkan till följd av detaljplanering....9
Naturmiljö....9

7 Alternativ Fel! Bokmärket är inte definierat.

8 Sammanfattande bedömning 15
8.1 Slutsats....16
8.2 Avgränsning....**Fel! Bokmärket är inte definierat.**

9 Fortsatt arbete med strategisk miljöbedömning Fel! Bokmärket är inte definierat.
9.1 Alternativ som ska utredas....**Fel! Bokmärket är inte definierat.**
9.2 Hantering av övriga miljöaspekter.**Fel! Bokmärket är inte definierat.**
9.3 Åtgärder....**Fel! Bokmärket är inte definierat.**
9.4 Uppföljning av betydande miljöpåverkan....**Fel! Bokmärket är inte definierat.**

Medverkande tjänstemän 17

Bilaga Kartor 18

2 Allmänt

En kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program ska tidigt under processen undersöka om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap. 5 miljöbalken (MB)). Undersökningen ska innebära att kommunen (1.) identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, och (2.) samråder i frågan med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen eller programmet. Särskilda föreskrifter om de omständigheter som avses har meddelats (6 kap. 6 § MB) i miljöbedömningsförordningen. Kommunen ska efter undersökningens identifiering av omständigheter och samråd i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, och redovisa de omständigheter som talar för eller emot det. Beslutet ska göras tillgängligt för allmänheten (6 kap. 7 § MB). Beslutet får inte överklagas (6 kap. 8 § MB).

Om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning utföras (6 kap. 3 § MB). I en strategisk miljöbedömning ska kommunen bl.a. (1.) samråda om hur omfattningen av och detaljeringsgraden i en miljökonsekvensbeskrivning ska avgränsas (avgränsningssamråd), och (2.) ta fram en miljökonsekvensbeskrivning (6 kap. 9 § MB).

Om genomförandet av åtgärderna inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning inte ska göras, ska skälen för bedömningen i frågan anges i planbeskrivningen (4 kap. 33 § (4.) och 33 b § Plan- och bygglagen (PBL)).

Oavsett om det blir ett jakande eller nekande svar på om en strategisk miljöbedömning ska tas fram bidrar underökningen till att integrera miljöaspekter i planen eller programmet, vilket i sin tur i främjar en hållbar utveckling.

2.1 DEN AKTUELLA PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra för utökad exploatering för byggnation av bostäder på delar av markparkering. Med närområdets kommande bebyggelse på upp till 23 våningar och strävan efter en god helhetsverkan kommer höjder anpassas för att samspela med befintligt och nytt.

Detaljplanen är en del av projektet Kongahälla och har att följa de riktlinjer som gäller för projektet, såsom gestaltningsprogram.

3 Planområdet och omgivningen

3.1 LOKALISERING

Planområdet är beläget i Kongahällaområdet i centrala Kungälv och omfattar del av fastigheterna Gärdet 1:20 och Karolinen 1. Kungälvs resecentrum och Kongahälla köpcenter ligger ca 300 meter från planområdet. Från resecentrum med anslutning till E6, som utgör huvudstråk i Göteborgsregionens strukturbild finns goda förbindelser med kollektivtrafik till Göteborg, Stenungssund, Uddevalla samt andra platser i Kungälvs kommun. Ytterligare förbindelser finns vid Ytterby station som ligger drygt 3 kilometer från planområdet, där Bohusbanan ger goda tågförbindelser inom kommunen och regionen.

Planområdet består idag av markparkering och omgärdas av parkering i norr och söder, ICA MAXI i öst och bostäder som är under uppförande i väst. Omkring planområdet ligger befintliga handelsverksamheter, torg, parkering samt ett flertal flerbostadshus som är under uppförande. Närområdet består av blandad bebyggelse med bostäder, köpcenter, handel, verksamheter, skola samt förskola. Hansagatan går i direkt anslutning till planområdet och erbjuder goda förbindelser mot E6 och resecentrum.

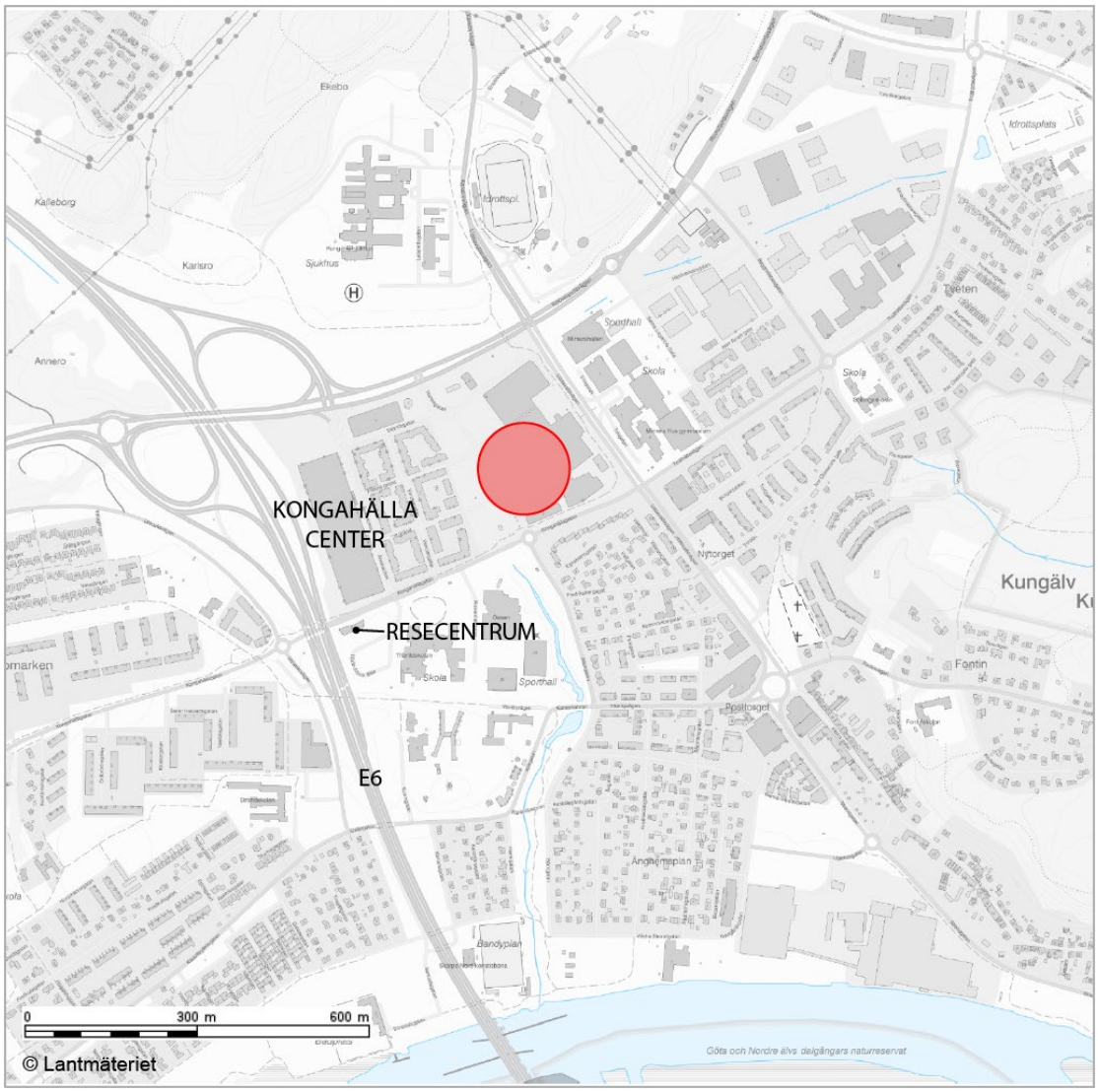


***Bild 1**. Översiktskarta över Kungälvs med planområdets ungefärliga läge markerat i rött.*

3.2 PLANOMRÅDET

Det preliminära planområdet är ca 7500 m^{2}och omfattar del av fastigheterna Gärdet 1:20 och Karolinen 1. Marken är en samfällighet mellan Kungälvs Kommun, ICA och McDonalds.

Planområdet utgörs idag av markparkering. Både Norr och Söder om området ligger ytterligare parkeringar, parkeringen i söder kallas ”*evenemangstorget*” och kan vid behov användas för evenemang såsom torgvaruhandel eller dylik. Mellan planområdet och evenemangtorget går även ett huvudstråk för gående och cyklister genom stadskärnan. Öster om planområdet ligger ICA Maxi och Vita fläcken med småvaruhandel och en del restauranger, medan i öster ligger bostäder i flerbostadshus och Kongahälla köpcenter bortanför det. I direkt anslutning öster om

området uppförs ytterligare flerbostadshus i kvarter 3,6 och 10 som del av Detaljplanen för Kongahälla östra.

Genom planområdet går Hansagatan och Gymnasiegatan som ansluter till Romelandavägen och e& i norr samt Kongahällagatan och Resecentrum i söder. Vägar och parkering som omger området trafikeras främst av besökare till ICA Maxi.

Väster om planområdet rinner Komarksbäcken, som så småningom mynnar i Göta älv. Komarksbäcken ska enligt detaljplan för Kongahälla Västra kulverteras genom Kongahällaområdet



Bild 2. *UNGEFÄRLIGT PLANOMRÅDE I GULT, NYTT BOSTADSKVARTER I GRÖNT*

4 Förändrad markanvändning

4.1 MARKANVÄNDNING ENLIGT FÖRSLAGET



***Bild 5**. Skissförslag över exploatering från vinnande anbud i markanvisningstävling*

Förslaget innebär byggnation av bostäder med möjlighet för nedgrävt parkeringsgarage under kvarteret, mindre verksamheter i bottenplan, och upphöjd innergård. Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse om ca 6, 10 och 16 våningar till skillnad mot gällande detaljplan som medger 4, 4 och 5 våningar. Ungefärlig byggnadsyta beräknas till 1600, motsvarande ca 12 000 m^2 BTA. Fördelningen av BTA är ännu inte fastställd, *Bild 5* visar en möjlig utformning av kvarteret enligt vinnande anbud från markanvisnings tävlingen för kvarter 7.

Den nya bebyggelsen kommer innebära att befintliga parkering för handel tas i anspråk. Ledning av trafik på Hansagatan och Gymnasiegatan kommer ses över i samband med förslaget då Gymnasiegatan är väldigt smal.

4.2 ÅTGÄRDER I OMGIVNINGEN TILL FÖLJD AV PLANEN

Förslaget innebär ett flertal åtgärder i omgivningen som kommer behandlas under detaljplanearbetet. Ledning av trafik på de intilliggande gatorna Hansagatan och Gymnasiegatan behöver ses över för att få ett lämpligt trafikflöde i området, Entrén till ICA Maxi kan i och med planen behöva flyttas från nuvarande position till strax norr om Kvarter 7 vilket kan påverka framkomligheten på Gymnasiegatan och det kan leda till ökad trafikalstring på Hansagatan som behöver hanteras. Utformning av parkeringsytor norr om planområdet kommer också ses över i detaljplanearbetet.

5 Utredningar

Pågående och färdigställda utredningar inom planområdet listas nedan:

- ***Geoteknisk undersökning inför detaljplanering av Kvarter 7, Kungälv (Pågående)***. En ny Geoteknisk undersökning Utredning syftar till att utreda de geotekniska förutsättningarna inom planområdet då föreslagen exploatering är markant större än vad tidigare geotekniska utredning i området utgått ifrån.
- ***VSD utredning (Ej påbörjad)***
- ***Bullerutredning (Ej påbörjad)***
- ***Sol- och skuggstudie (Ej påbörjad)***

Tidigare utredningar

- ***- Trafikbullerutredning Kongahälla Östra, ÅF, 2015-12-02, rev 2016-01-11***
- ***- Trafikanalys Kongahälla, Sweco, 2013-12-05***
- ***- Geoteknisk utredning, WSP, 2008-05-21***
- ***- Geoteknik – sättningsutredning, WSP, 2009-09-11***
- ***- Geoteknik – kompletterande stabilitet, WSP, 2015-10-14***
- ***- Miljöteknisk markundersökning, Golder Associates, 2005-10-21***
- ***- Risk med transporter av farligt gods Norconsult 2015-10-20***
- ***- Haltberäkningar, SMHI, 2015-06-30***
- ***- VA- och dagvattenutredning, Sweco Environment, 2015-06-10***

6 Tidigare ställningstaganden

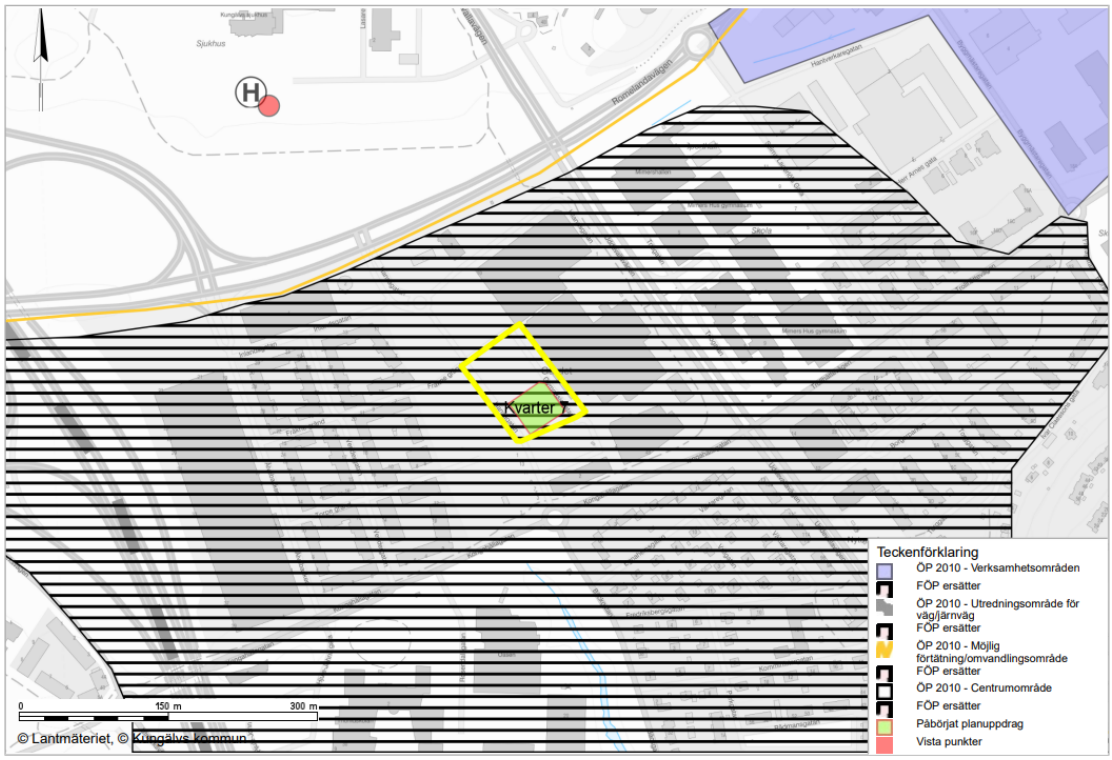
Under denna rubrik redovisas vilka andra planer – förutom aktuell detaljplan – som finns för planområdet och dess närhet. Utöver beslutade planer beskrivs även annan pågående planering såsom planerade vägar, VA-åtgärder osv.

6.1 ÖVERSIKTSPLAN

Kungälvs kommuns gällande översiktsplan (ÖP 2010) redovisar Kungälvs föreslagna utveckling i generella riktlinjer i text samt i riktlinjer redovisade som markområden i mark- och vattenanvändningskarta. Förslaget överensstämmer med riktlinjer från gälla ÖP.

Enligt ÖP ska centralorten stå för huvuddelen av kommunens tillskott av bostäder och verksamheter under planperioden. En mer sammanhållen bebyggelse med korta avstånd ska eftersträvas. Kungälv bör därför i första hand växa genom kompletterande bebyggelse i de centrala delarna. Framför allt i de stationsnära lägena bör en hög bebyggelsetäthet eftersträvas.

Planområdet ingår i det centrala utvecklingsområdet för Kungälvs centrum. Det innebär att en särskilt hög täthet ska eftersträvas och att inriktningen ska vara en blandning av bostäder med olika upplåtelseformer, verksamheter och handel.



Kartutsnitt från ÖP 2010.

6.2 GÄLLANDE DETALJPLANER

Detaljplanen ligger inom befintlig detaljplan för Kongahälla östra som omfattar ett större område runt förslaget, samt detaljplan för kvarter 14 som möjliggjorde utökad exploatering inom delar av området som ingick i detaljplanen för Kongahälla östra.

- Detaljplan för KONGAHÄLLA ÖSTRA Gärdet 1:20, Intendenten 1 m.fl. i centrala Kungälv Kungälvs kommun, Västra Götalands län
- Detaljplan för centrum, detaljhandel och bostäder KVARTER 14 - KONGAHÄLLA Del av Gärdet 1:1, Intendenten 1, 2 och S:1

6.3 ANDRA PLANER FÖR OMRÅDET OCH DESS NÄRHET

Detaljplanen är en del av projektet Kongahälla Östra och har att följa de riktlinjer som gäller för projektet, såsom gestaltningsprogram.

- Gestaltningsprogram för Kongahälla Östra, 2015-10-22

7 Miljöpåverkan

Checklistan nedan utgör ett underlag för att i ett tidigt skede i planprocessen bedöma behovet av en strategisk miljöbedömning. Checklistan används också till att avgränsa vilka aspekter av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare, även om inte planens genomförande bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningarna i ett tidigt skede i planprocessen är preliminära, och ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna i denna checklista måste omvärderas.

Checklista över möjlig miljöpåverkan till följd av detaljplanering		
	UPPSKATTNING OM MILJÖPÅVERKAN ENLIGT CHECKLISTAN KAN UPPSTÅ I AKTUELL DETALJPLAN SAMT MOTIVERING TILL DENNA BEDÖMNING	
PLANERING	Ja/nej/ osäkert	Motivering/Kommentar
Strider planen mot gällande ÖP/FÖP?	Nej	Planområdet överensstämmer med ÖP och ligger inom ”centrumområde” och ”möjlig förtätning eller omvandlingsområde” Se Kap 4
Kommer planen i konflikt med annan planering som berör planområdet?	Nej	Planen anses ej komma i konflikt med annan planering som berör planområdet. Se kap 3.
SAMMANVÄGNING MED EFFEKTER ORSAKADE AV NÄRALIGGANDE PLANER	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Finns det andra aktuella planer, i närheten av aktuell detaljplan, vars effekter bör vägas in i behovsbedömningen (kumulativ effekt)?	Osäkert	I centrala Kungälv pågår flera planer som kommer öka trafikalstring i stadskärnan. Detta kan komma att påverka lämpliga lösningar för ledning av trafik. Flera pågående projekt i stadskärnan kan också leda till kumulativa effekt av luft och buller som behöver vägas in.
Naturmiljö	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas lagenligt skyddad natur: Natura 2000, riksintressen, reservat, strandskydd, biotopskydd (även generella) eller föreslagen skyddad natur?	Nej	
Påverkas i lag skyddade eller särskilt hotade arter (utpekade i EU:s direktiv, fridlysta, rödlistekategori CR, EN, VU)?	Nej	Inga kända förekomster av skyddade arter finns registrerade i Artdatabanken.
Påverkas områden utpekade i standardiserad naturvärdesinventering, klass 1-3?	Nej	Ingen naturvärdesinventering planeras genomföras då området redan är bebyggd planen ej anses påverka oråden utpekade i standardiserad naturvärdesinventering, klass 1-3. Ca 50 meter väster om planområdet rinner Komarksbäcken, som så småningom mynnar i Göta älv, som är vattenförekomst. Komarksbäcken ska enligt detaljplan för Kongahälla Västra kulverteras genom Kongahällaområdet. Se kartutsnitt 7.3.

Påverkas övrig skyddsvärd natur (naturvårdsprogram, ekologiskt särskilt känsligt område, ansvarsarter, skyddsvärda träd)?	Nej	
Påverkas känsliga ekologiska, hydrologiska eller geologiska processer, eller speciella livsmiljöer av värde för biologisk mångfald?	Nej	
Påverkas gröna kilar/grönstruktur som kan utgöra spridningsvägar för djur och växter?	Nej	
REKREATION OCH FRILUFTSLIV	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas lagenligt skyddade områden (naturreservat, strandskydd), riksintresse för friluftsliv eller föreslagen skyddad natur?	Nej	
Påverkas värdefullt rekreationsområde (naturvårdsprogram, vandringsleder m m)?	Nej	
Påverkas något lokalt grönområde, dvs område av (potentiellt) värde för rekreation men som ej finns utpekat? Påverkas tillgänglighet till grönområden eller rekreation? Påverkas gröna kilar/grönstruktur?	Nej	Inga grönområden utpekade för rekreation anses påverkas av planen. Komarksbäcken och Bäcksparken som ligger ca 150 meter från planområdet kan komma att få en ökad användning med fler boende i området.
VATTEN	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Risk för översvämningar?	Nej	Se kartutsnitt 7.1
Påverkas sjö, vattendrag eller våtmark genom utsläpp, mekaniska ingrepp, ändrade flöden eller sedimentation?	Nej	Dagvatten från planområdet ska omhändertas på ett sådant sätt att varken flödet eller kvaliteten i Komarksbäcken ändras. Några mekaniska ingrepp i Komarksbäcken planeras inte.
Påverkas vattenskyddsområde eller annan vattentäkt?	Nej	Dagvatten från planområdet ska omhändertas på ett sådant sätt att varken flödet eller kvaliteten i Komarksbäcken ändras. Några mekaniska ingrepp i Komarksbäcken planeras inte.
Förändrade infiltrationsförhållanden? Förändras grundvattennivån?	Nej	Planområdet är redan idag hårdgjort. I och med bostadsexploatering kan möjlighet finnas att minska andelen hårdgjord yta något vilket kan förbättra infiltrationsmöjligheterna. Möjligheten till infiltration kommer dock fortsatt vara begränsade då exploateringsgraden föreslås vara hög. Markförhållandena (lera) kan även försvåra möjligheten till infiltration.

		Avsikten är att så långt som möjligt omhänderta och fördröja dagvattnet inom planområdet. Kommande VSD-utredning kommer ge tydligare svar på förändrade infiltrationsförhållanden och omhändertagande av dagvatten. Avsikten är inte att förändra grundvattennivån. Vid schakt- och fyllnadsarbeten kommer sannolikt åtgärder behövas för att inte orsaka utdränering och grundvattensänkning mot omkringliggande byggnader och anläggningar. Detta utreds i pågående geoteknisk utredning.
Påverkas flöden eller skapas sedimentation i ytvattnet? (Angående risk för översvämningar: Se 6.3 Säkerhet)	Nej	Dagvatten från området ska omhändertas på ett sådant sätt att varken flödet eller kvaliteten i Komarksbäcken ändras. Kungälvs dagvattenplan ska följas.
Påverkas miljökvalitetsnorm? Påverkas status enligt vattenöversikten?	Nej	Vattenkvaliteten i Nordre älv påverkas inte då dagvatten från området ska omhändertas på ett sådant sätt att vare sig flödet eller kvaliteten i Komarksbäcken ändras. Detta kommer utredas i kommande VSD utredning.
Innebär planen markavvattning eller vattenverksamhet? Berörs befintligt markavvattningsföretag?	Nej	Planen innebär inte markavvattning. Grundläggning ska utföras så att ev. dränering inte verkar markavvattnande. Inga befintliga markavattningsföretag berörs.
KULTURMILJÖ	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas område/objekt av riksintresse för kulturvärden?	Nej.	
Påverkas byggnadsminne?	Nej	
Påverkas fornlämningar/kulturlämningar?	Nej	Inga kända fornlämning eller kulturlämningar finns på platsen. Ingen arkeologisk utredning planeras utföras.
Påverkan på område/objekt i kulturmiljöprogram eller bebyggelseinventeringen? Påverkas övrigt skyddsvärt kulturlandskap eller område/objekt med stora kulturvärden?	Nej	Inget utpekat i kulturmiljöprogram eller bebyggelseinventering. Planområdet är idag en parkering som ligger mellan bebyggelse från 1980-talet i öst, och 2010-talet i väst. Det anses inte påverka eller ligga i anslutning till skyddsvärt kulturlandskap eller andra kulturvärden.
Påverkas område/objekt av industriminneskaraktär?	Nej	

VISUELL MILJÖ	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Betydande förändringar i stads- eller landskapsbild? Påverkas område med värdefull eller karaktäristisk landskapsbild? Påverkas element, som är viktiga för stads- eller landskapsbilden?	Ja	Byggnader över ca 10 våningar är relativt nytt i Kungälv kommer att påverka stadssiluetten. Det kommer exempelvis synas tydligt från E6 för bilister som passerar Kungälv, och på nära håll där den storskaliga bebyggelsen kan påverka upplevelsen runt och i närheten av aktuellt planområde. Kvarter 7:s högre höjd syftar till att få ett mer logiskt sammanhang för omkringliggande bebyggelse där ett hus på 23 våningar och två hus på 14 våningar byggs. Dessa byggnader ska tillsammans med Kvarter 7 skapa en enhet/helhet som är mer sammanhängande i stadsbilden. Torgytan vid Vita fläcken och evenemangstorget som ligger i anslutning till planområdet kan komma att upplevas annorlunda. Målet är dock att dessa gynnas av kommande bebyggelse då det blir mer omslutet och fler verksamhetslokaler i anslutning till torget som också ligger i huvudstråket för gående och cyklister i centrala Kungälv.
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas område som är värdefullt för annan markanvändning i eller utanför planområdet, direkt eller indirekt (jordbruksmark, skogsmark, vattenskyddsområde etc)?	Nej	
Är aktiviteterna resurs- eller energislukande? Gynnas eget bilåkande på bekostnad av gång-, cykel-, eller kollektivtrafik?	Nej	Planområdet ligger bra till för kollektivt resande och anslutningar till gång och cykelvägar. Huvudstråk för Gång och cykel i Kungälvs stadskärna passerar inom 50 meter från planområdet. Kungälvs resecentrum ligger ca 300 meter från planområdet med goda förbindelser inom och utom kommunen. Resecentrum har direkt anslutning till E6 som utgör huvudstråk i Göteborgsregionens strukturbild finns goda förbindelser med kollektivtrafik till Göteborg, Stenungssund, Uddevalla samt andra platser i Kungälvs kommun. Ytterligare förbindelser finns vid Ytterby station som ligger drygt 3 kilometer från planområdet, där Bohusbanan ger

		goda tågförbindelser inom kommunen och regionen.
HÄLSA OCH SÄKERHET	**Ja/nej/ osäkert**	**Motivering**
Risk för skred, ras eller erosion?	Osäkert	En geoteknisk utredning är under framtagande. Enligt preliminära resultat från utredningen föreligger inte risk för ras, skred eller erosion utöver tillfällig erosionsrisk för schaktslänter vid kraftig nederbörd under byggskedet.
Förekommer radon i potentiellt hälsoskadliga mängder?	Nej	Planområdet ligger inom lågriskområde för radon. Enligt preliminära resultat från pågående geoteknisk utredning utgörs marken av postglacial lera vilket bedöms ha en låg genomsläpplighet för markradon. Se även kartutsnitt 7.2
Finns farliga ämnen i marken?	Nej	Ingen miljöfarlig verksamhet har bedrivits inom planområdet. Det är därför osannolikt att marken är förorenad. Tidigare genomförda utredningar i området visade att vid en provpunkt inom planområdet, på parkeringsplatsen väster om ICA, har en förhöjd halt av petroleumkolväten påvisats i fyllnadsmaterialet. Den påvisade halten beror sannolikt på spår av bitumen från asfaltsbeläggningen i den aktuella provpunkten då inga tecken på förorening i övrigt noterats (syn, lukt). Inga förhöjda halter av klorerade kolväten eller nonyl- /oktylfenol har heller påvisats i grundvattnet i de undersökta punkterna.
Överskrids rikt- och gränsvärden för ljudnivåer? Förändras ljudnivåerna?	Osäkert	För att undvika bullerstörningar kommer bullerutredningar att utföras. Bostäder kommer bara att byggas där gällande riktvärden kan uppnås.
Risk för störande vibrationer?	Osäkert	Jordmånen i området utgörs av lera vilket kan ge förutsättningar för vibrationer i byggnader. Risk för störande vibrationer kommer utredas vidare under plarbetet.
Risk för utsläpp av farliga ämnen vid trafikolycka?	Nej	I den genomförda riskanalysen framkom att Europaväg 6 är den dominerande riskkällan för Kongahällatomten. Kongahälla Östra ligger längs bort från E6 och avståndet mellan området och E6 överstiger 300 m. Länsstyrelsens riskpolicy för fysisk

		planering längs transportleder för farligt gods kräver att riskfrågor beaktas vid planering inom ett avstånd om 150 m. Detta innebär att transporterna av farligt gods på E6 inte behöver beaktas i den aktuella detaljplanen. Avstånd till väg 168 Marstrandsvägen överskrider 150 meter.
Påverkas trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter?	Ja	Ökad trafik på Hansagatan och /eller Gymnasiegatan kan medföra ökad risk för gående och cyklister som passerar. Endast vägar som håller godkänd säkerhetsnivå tillåts byggas men ändå sker det olyckor. Ett exempel: Om en skola byggs längs en väg med planskild GC-passage kan det ändå inträffa olyckor med påkörda barn.
Förekommer elektriska fält eller magnetfält som kan ge upphov till hälsoskadlig exponering?	Nej	
Underskrids rekommenderade skydds-avstånd till djurhållning?	Nej	
Stark lukt?	Nej	
LUFT	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Utsläpp från trafik?	Ja	Generellt kommer förtätningen innebära en ökning av trafik i området vilket ökar utsläppen från trafik vilket kan ge en lokal påverkan på luftmiljön samt bidra till en kumulativ effekt i luftmiljön i stadskärna. Planområdet ligger dock nära gång- och cykelstråk, kollektivtrafikhållplatser, resecentrum samt handel och service. Möjligheter för att minimera utsläpp genom tillgång till alternativa färdmedel anses goda.
Andra utsläpp, t ex från industriella processer?	Nej	
Överskrids nationella rikt- och gräns-värden och miljökvalitetsnorm?	Osäkert	För centrala Kungälv konstateras efter mätningar att MKN inte överskrids för luft. Tidigare genomförda utredningar inom planområdet visar att det för dessa områden inte finns någon plats där halterna riskerar att nå upp till norm eller den övre utvärderingströskeln, bortsett från platser i gaturum. Den nedre utvärderingströskeln

		överskrids för PM10 vad gäller 90-percentil av dygnsmedelhalt. Eftersom det genom föreslagen bebyggelse inom planområdet skapar tätare gaturum kommer detta undersökas vidare i planarbetet.
NATIONELLA, REGIONALA OCH LOKALA MILJÖMÅL	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Motverkar planen genomförande av nationella, regionala, lokala miljömålen?		
1. Begränsad klimatpåverkan.	Nej	
2. Frisk luft.	Nej	
3. Bara naturlig försurning.	Nej	
4. Giftfri miljö.	Nej	
5. Skyddande ozonskikt.	Nej	
6. Säker strålmiljö.	Nej	
7. Ingen övergödning.	Nej	
8. Levande sjöar och vattendrag.	Nej	
9. Grundvatten av god kvalitet.	Nej	
10. Hav i balans samt levande kust och skärgård.	Nej	
11. Myllrande våtmarker.	Nej	
12. Levande skogar	Nej	
13. Ett rikt odlingslandskap.	Nej	
14. Storslagen fjällmiljö.	Nej	
15. God bebyggd miljö.	Nej	
16. Ett rikt växt- och djurliv	Nej	

8 Sammanfattande bedömning

Under denna rubrik sammanfattas betydelsefulla miljöaspekter. Vidare anges för respektive miljöaspekt huruvida den vägs in i undersökningens slutsats (se 8.1) eller inte. För de miljöaspekter som inte vägs in i undersökningens slutsats ges en motivering.

Miljöaspekt	Sammanfattning	Vägs in i behovs-bedöm-ning?	Motivering till att inte väga in aktuell miljöaspekt i behovsbedömningen
Buller	Studeras vidare inom ramen för detaljplanearbetet	Ja	
Luftkvalitet	Studeras vidare inom ramen för detaljplanearbetet	Ja	
Geoteknik	Studeras vidare inom ramen för detaljplanearbetet	Ja	
Dagvatten	Studeras vidare inom ramen för detaljplanearbetet	Ja	
Trafik	Studeras vidare inom ramen för detaljplanearbetet	Ja	
Visuell miljö	Studeras vidare inom ramen för detaljplanearbetet	Ja	Påverkan på stadsbilden genom nybyggnation med höga höjder studeras vidare ur ett större perspektiv som inkluderar hela Kungälv för att fler kommande och pågående byggnationer ska få ett logiskt sammanhang och uttryck.

8.1 SLUTSATS

Kommunens bedömning är att genomförandet av den aktuella detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta med hänsyn till detaljplanens förutsättningar och dess påverkan på människors hälsa, miljö och hushållning av mark och vatten. De frågor och risker som framkommit i undersökningen av betydande miljöpåverkan bedöms kunna hanteras inom ramen för planarbetet.

Medverkande tjänstemän

Oskar Mikaelsson, Planarkitekt, Planenheten

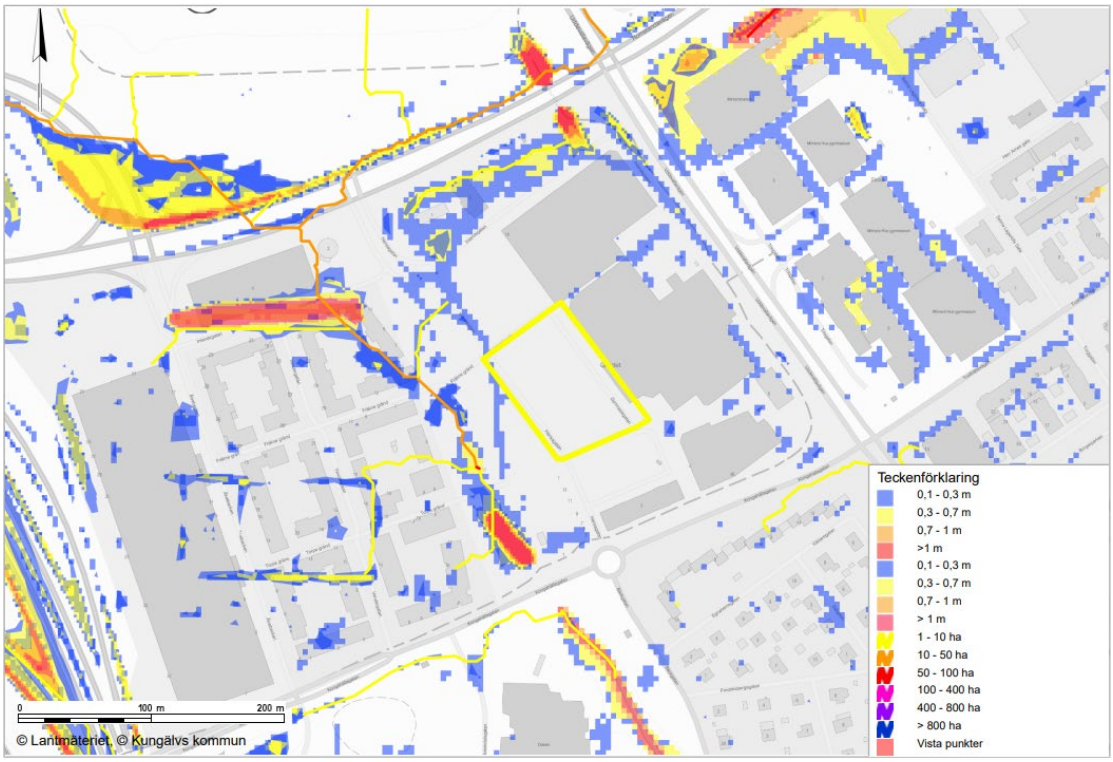
Hanna Hedin, Planarkitekt, Planenheten

Andreas Dahlqvist, Kommunekolog, Planenheten

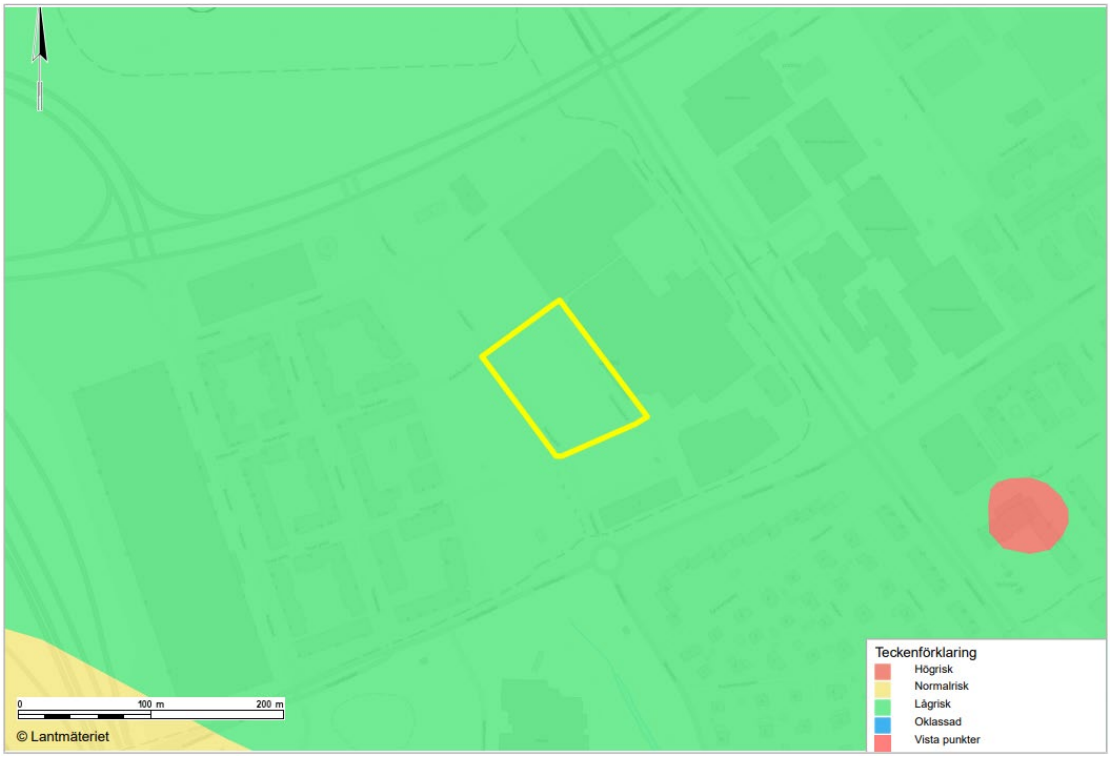
Fredrik Horn, Miljöinspektör, Miljöenheten

Bilaga Kartor

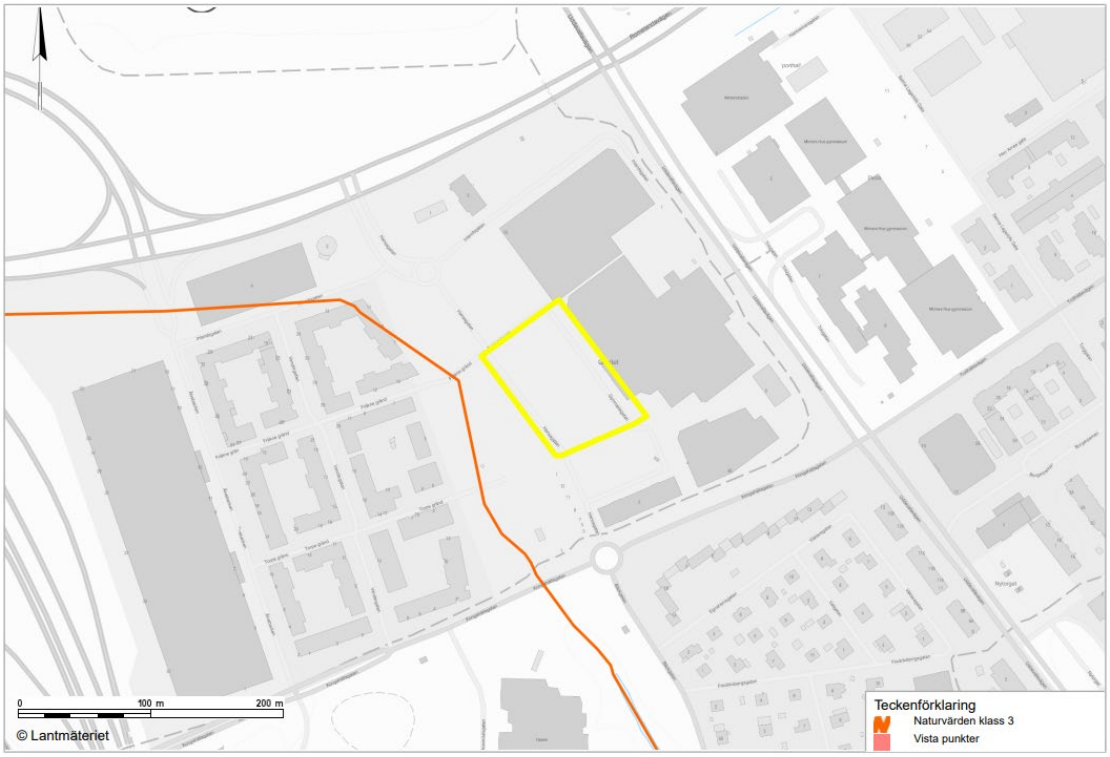
Denna bilaga består av ett antal kartutsnitt



Kartutsnitt 7.1 Flödesvägar, Lågpunktskartering och skyfallskartering



Kartutsnitt 7.2. planområdet ligger inom lågriskområde för radon.



Kartutsnitt 7.3 Naturvärden.

Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande 1 (3)

Datum
2022-12-06

Ärendebeteckning
402-47583-2022

Kungälvs kommun
kommun@kungalv.se

Undersökningssamråd tillhörande förslag till detaljplan för bostäder, Gärdet 1:20 och Karolinen 1 ”Kvarter 7”, i Kungälvs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2022-11-05 för samråd 6 kap. 6 § miljöbalken

Om ärendet

Kommunen har begärt undersökningssamråd med Länsstyrelsen om föreslagen detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planens syfte är att möjliggöra för utökad exploatering för byggnation av bostäder på delar av markparkering.

Länsstyrelsens bedömning

Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Medskick inför kommande planarbete

Dagvatten

Kommunen behöver vidare utreda vilka markföroreningar som finns inom planområdet och i vilka halter. Detta då risken för läckage via lokala dagvatten- och dräneringssystem och vidare ut till de omgivande ytvattenrecipienterna är hög. Länsstyrelsen ska på underlaget också kunna göra en fullständig bedömning av eventuell påverkan på recipienten från planområdet. Områden som skall undersökas och beskrivas är behov av rening av dagvatten i anläggnings- och driftskede samt flöden och eventuellt behov av fördröjning inom planområdet.

Det bör utredas om planerad dagvattenhantering inom ny detaljplan kommer att leda till att befintligt ledningsnät belastas på sådant sätt att orenat vatten oftare breddar till recipient och vilka eventuella risker detta innebär.

Annan lagstiftning

Kommunen lyfter att Komarksbäcken kommer att kulverteras som en del av en separat detaljplan. Länsstyrelsen vill informera om att detta är en

tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken och en separat prövning.

Grundvatten

Vid stabiliseringsåtgärder, som exempelvis pålning, eller vid anläggning av byggnader med djup grundläggning, till exempel källare eller underjordsgarage, kan bortledning av grundvatten vid anläggnings- och/eller driftsskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Vatten-, Miljö-, Natur samt Samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planhandläggare Johanna Severinsson

Johanna Severinsson

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Länsstyrelsen/

Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditionslista

Upplysningar

Planer som har påbörjats från och med 2018-01-01 ska hanteras i enligt ändringarna av 6 kapitlet miljöbalken (2017:955) och miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Efter ett undersökningssamråd ska kommunen fatta beslut om betydande miljöpåverkan. Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Beslutet ska också göras tillgängligt för allmänheten.

Om kommunen beslutar att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras. Inom den processen ska ett avgränsningssamråd hållas om miljökonsekvensbeskrivningens omfattning och detaljeringsgrad.

Miljöbedömningsförordningen (2017:966)

Att undersöka om genomförandet av en plan eller ett program kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

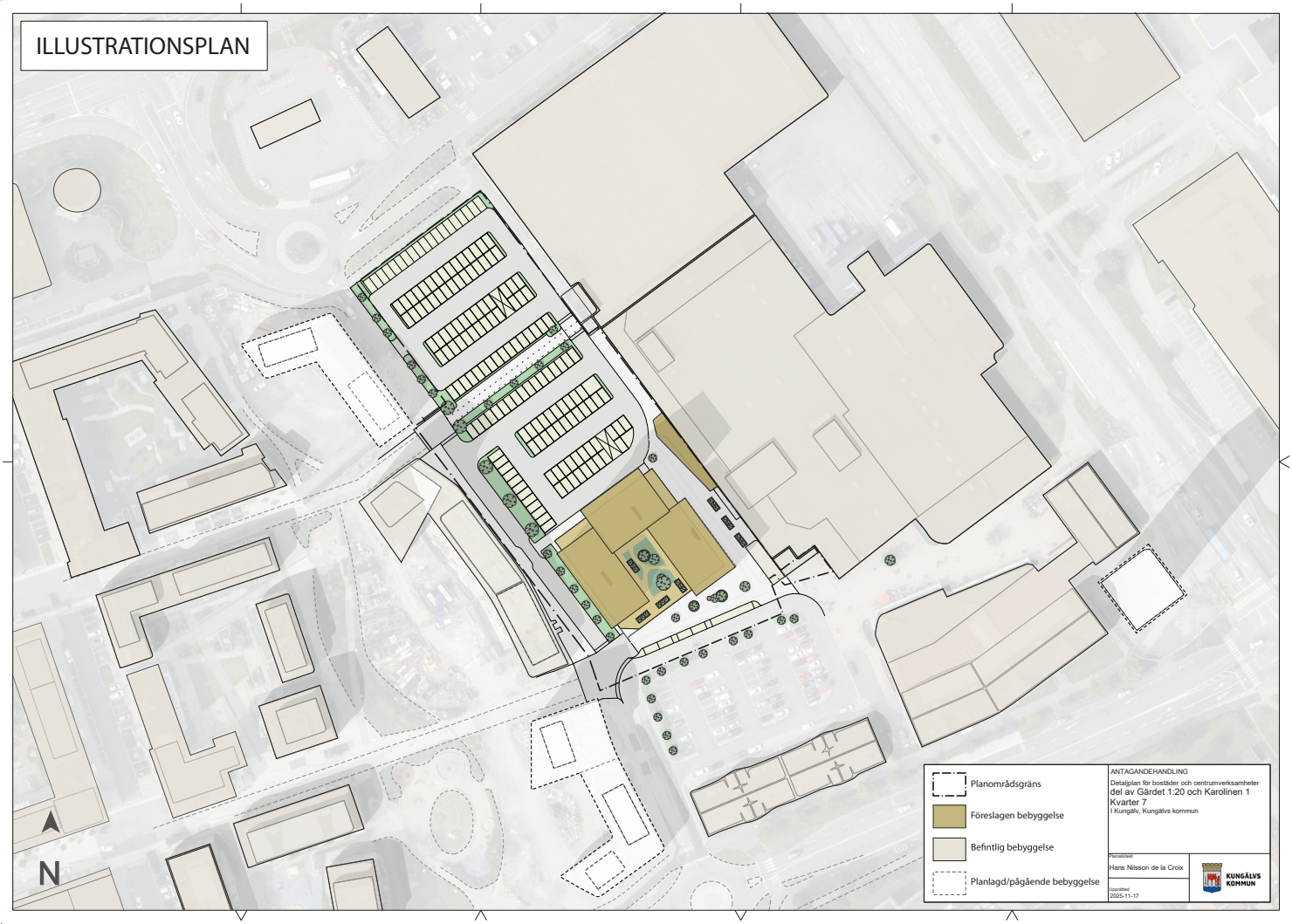
5 § Vid en undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken ska identifieringen av omständigheter som i det enskilda fallet talar för eller emot en betydande miljöpåverkan utgå ifrån
1. i vilken utsträckning planen, programmet eller ändringen

a) anger förutsättningar för verksamheter eller åtgärder när det gäller lokalisering, typ av verksamhet, storlek eller driftsförhållanden eller genom att fördela resurser,

b) har betydelse för de miljöeffekter som genomförandet av andra planer eller program medför,
c) har betydelse för att främja en hållbar utveckling eller för integreringen av miljöaspekter i övrigt, eller

d) har betydelse för möjligheterna att följa miljölagstiftningen,
2. miljöproblem som är relevanta för planen, programmet eller ändringen,
3. de sannolika miljöeffekternas och det påverkade områdets utmärkande egenskaper,
4. i vilken utsträckning det går att avhjälpa de sannolika miljöeffekterna,
5. miljöeffekternas gränsöverskridande egenskaper,
6. miljöeffekternas omfattning,
7. riskerna för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter,
8. det påverkade områdets betydelse och sårbarhet på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, dess kulturvärden eller andra utmärkande egenskaper i naturen, och
9. påverkan på områden eller natur som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt.

ILLUSTRATIONSPLAN



KUNGÄLVS KOMMUN

Antagandehandling
Ärende: KS2022/0463
2026-10-21

Granskningsutlåtande

Detaljplan för bostäder,

DEL AV GÄRDET 1:20 OCH KAROLINEN 1, ”KVARTER 7”

Kungälv, Kungälvs kommun

PLAN
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING
KUNGÄLVS KOMMUN

ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 (växel)
FAX 0303-23 91 67

INNEHÅLL

INLEDNING 3
GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE 3
SAMMANFATTNING 4
INKOMNA SYNPUNKTER 8
STATLIGA MYNDIGHETER 8
STATLIGA BOLAG 9
REGIONALA ORGAN 10
KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR 11
ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER 15
SAKÄGARE 16
BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE 19
INKOMNA SYNPUNKTER VID GRANSKNINGSMÖTE 48
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET 49
BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE 51

INLEDNING

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Förslag till detaljplan för del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, ”Kvarter 7” har varit utställt på granskning under perioden 22 december 2025 till 30 januari 2026. Granskningshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under granskningstiden hos Kundcenter i Stadshuset, på Stadsbiblioteket samt på kommunens hemsida. Kungörelse om granskning har anslagits på kommunens officiella anslagstavla och annonserats i Kungälvs-Posten. Ett granskningsmöte öppet för allmänheten hölls 15 januari 2026.

Möjlighet att tycka till om planförslaget har även funnits i tidigare skede. Planförslaget var utställt på samråd under perioden 8 april 2024 till 3 maj 2024. Samrådshandlingar sändes till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget var även tillgängligt för påseende under samrådstiden hos Kundcenter i Stadshuset samt på kommunens hemsida. Kungörelse om samråd anslogs på kommunens officiella anslagstavla och annonserades i Kungälvs-Posten. Ett samrådsmöte öppet för allmänheten hölls 17 april 2024.

I detta granskningsutlåtande redovisas endast de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningsperioden, samt kommunens svar på dessa. De skriftliga synpunkter som inkom under samrådet finns redovisade i en samrådsredogörelse där även kommunens svar på inkomna synpunkter redovisas. Samrådsredogörelsen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen	X		
2. Lantmäteriet		X	
3. SGI	X		
4. Trafikverket	X		
5. Luftfartsverket	X		
6. Svenska Kraftnät	X		
7. Swedavia	X		
8. Vattenfall	X		
9. Postnord	X		
10. Västtrafik		X	
11. BORF	X		
12. Miljö- och byggnadsnämnden		X	
13. Kungälv Energi	X		
14. Nordion Energi AB	X		
15. Fastighetsägare 1		X	Minska byggnadernas höjd och exploateringsgraden samt behåll Hansagatan som gångfartsområde.
16. Fastighetsägare 2		X	Behåll Hansagatan som gångfartsområde.
17. Privatperson 1		X	Minska byggnadernas höjd samt lös parkerings- och trafiksituationen.
18. Privatperson 2		X	Bygg inte 16 våningar. Behåll Hansagatan som gångfartsområde och säkerställ parkering.
19. Privatperson 3		X	Minska byggnadernas höjd och exploateringsgraden samt behåll Hansagatan som lågtrafikerad gångfartsområde.
20. Privatperson 4		X	Se respektive yttrande.
21. Privatperson 5		X	Se respektive yttrande.

22. Privatperson 6		X	Se respektive yttrande.
23. Privatperson 7	X		
24. Privatperson 8		X	Se respektive yttrande.
…			
52. Privatperson 36		X	Se respektive yttrande.

SAMMANFATTNING

Under granskningen inkom huvudsakligen synpunkter med erinran från privatpersoner och bostadsrättsinnehavare som bor i anslutning till Kvarter 7. Länsstyrelsen, SGI och Trafikverket har inte lämnat någon erinran mot planförslaget. Lantmäteriet och Miljö- och byggnadsnämnden har haft synpunkter på tydlighet i plankartan. Miljö- och byggnadsnämnden har även haft synpunkter om markmiljö och behov av att ta grundvattenprover.

Flera synpunkter från privatpersoner och bostadsrättsinnehavare har varit återkommande, huvudsakligen rörande Hansagatans trafik och utformning, bilparkering, och byggnadshöjder/exploateringsgrad. I sammanfattningen finns svar på frågor rörande Hansagatan, bilparkeringsplatser och byggnadshöjder/exploateringsgrad.

Antagandeförslaget bygger huvudsakligen på granskningsförslaget med vissa justeringar.

HANSAGATANS FUNKTION, UTFORMNING OCH TRAFIKPÅVERKAN:

Flera synpunkter har inkommit avseende Hansagatans utformning i planförslaget. Synpunkterna avser främst att delar av Hansagatan inte längre planläggs som gångfartsområde, vilket anges i gällande detaljplan för Kongahälla Östra, Gärdet 1:20, Intenden 1 m.fl., som vann laga kraft år 2016. De inkomna synpunkterna uttrycker en oro för att förändringen kan leda till ökade trafikflöden, högre hastigheter, försämrad trafiksäkerhet samt negativa konsekvenser för boendemiljön genom ökat buller och försämrad luftkvalitet. Kommunen har förståelse för dessa farhågor eftersom trafikmiljön har stor betydelse för både trafiksäkerheten, den upplevda tryggheten och boendemiljön.

Den gällande detaljplanen för Kongahälla Östra baserades bland annat på trafikutredningen *PM Trafikanalys Kongahälla* (Sweco, 2013). I utredningen beräknades trafikflödet på den aktuella delen av Hansagatan uppgå till cirka 200 fordonsrörelser per årsmedeldygn i ett framtida scenario. Prognosen utgick från ett trafikmönster där en större andel av biltrafiken som kom in i området från norr respektive söder antogs svänga in mot parkeringsområdena och parkeringsanläggningen vid ICA Maxi, i stället för att fortsätta längs Hansagatan i nord-sydlig riktning. En stor del av den norrifrån inkommande trafiken antogs därför svänga in via Fräkne gränd, medan en stor del av den söderifrån inkommande trafiken antogs svänga in via Torpe gränd. Trafiken förutsattes därmed huvudsakligen fördelas i öst-västlig riktning genom området. Utifrån dessa antaganden och de beräknade trafikmängderna bedömdes det finnas förutsättningar att planlägga sträckan mellan Fräkne gränd och Torpe gränd som gångfartsområde.

Planens utgångspunkt var att den huvudsakliga biltrafiken genom området skulle ledas via Gymnasiegatan, förbi ICA. Syftet med denna trafiklösning var att begränsa genomfartstrafiken på Hansagatan genom planområdet.

Utfallet har dock visat att trafikmönstret avviker från de antaganden som låg till grund för 2013 års utredning. Hansagatan används i betydligt större omfattning än vad som tidigare förutsattes. Erfarenheter från den befintliga trafikmiljön visar även att regleringen som gångfartsområde inte i sig har varit tillräcklig för att styra trafikflödena eller säkerställa de låga

hastigheter som eftersträvades. Den faktiska användningen av gatan har därmed kommit att avvika från de planeringsförutsättningar som låg till grund för den gällande detaljplanen.

Efter att detaljplanen antagits genomfördes år 2017 en mer omfattande trafikanalys och trafiksimulering för Kongahällaområdet. Syftet var att analysera den framtida trafiksituationen utifrån den fortsatta utbyggnaden av stadsdelen och ett mer utvecklat trafiknät. Analysen visade att trafikflödet på den aktuella delen av Hansagatan för prognosåret 2040 beräknades uppgå till cirka 6360 fordonsrörelser per årsmedeldygn. Trafikanalysen visade samtidigt att trafikfördelningen i området avvek från de antaganden som låg till grund för 2013 års utredning. En större andel av trafiken beräknades använda Hansagatan i nord-sydlig riktning, medan en mindre andel än tidigare antagits beräknades fördelas via Fräkne gränd och Torpe gränd. Den prognostiserade trafikmängden på Hansagatan var därmed avsevärt högre än vad som låg till grund för beslutet att reglera sträckan som gångfartsområde.

I samband med framtagandet av detaljplanen för Kvarter 7 genomfördes därefter en kompletterande trafikutredning (2023) som utgick från och vidareutvecklade analyserna från 2017. Utredningen visar att trafikflödet på Hansagatan beräknas uppgå till ca 6500 fordonsrörelser per årsmedeldygn år 2040. Ökningen jämfört med 2017 års prognos är begränsad och beror huvudsakligen på uppdaterade trafikprognoser för Kongahällaområdet som helhet. Den tillkommande bebyggelsen inom Kvarter 7 bedöms endast bidra till en mindre del av trafikökningen. Mot denna bakgrund bedöms planförslaget endast medföra en marginell förändring av trafikförhållandena på Hansagatan jämfört med de förutsättningar som redan låg till grund för trafikanalyserna från 2017. Vad gäller luftkvalitet har frågan beaktats inom ramen för planarbetet och planförslaget bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

Hansagatan var i den ursprungliga detaljplanen (gällande detaljplan) avsedd att regleras som gångfartsområde. Efter att trafikprognoserna har uppdaterats bedömer kommunen att förutsättningarna för en sådan reglering inte längre föreligger. Ett gångfartsområde förutsätter att andelen gående är stor i förhållanden till andelen motorfordon. De prognostiserade trafikmängderna på Hansagatan bedöms inte uppfylla dessa förutsättningar.

Planförslaget har därför reviderats och Hansagatan regleras i stället som GATA. Samtidigt bedöms flödet av oskyddade trafikanter vara större i öst-västlig riktning längs Torpe gränd och Vita Fläcken samt längs Gymnasiegatan, utmed ICA Maxis fasad, än på den aktuella sträckan av Hansagatan. För att skapa en sammantaget mer trafiksäker och tillgänglig trafikmiljö för oskyddade trafikanter inom planområdet bedöms det därför vara mer lämpligt att den huvudsakliga biltrafiken leds via Hansagatan i stället för Gymnasiegatan.

Att området regleras som GATA innebär inte att kommunen frångår ambitionen att skapa en trygg och trafiksäker gatumiljö med låga hastigheter. Kommunens inriktning är att Hansagatan ska utformas som en lågfartsgata med fokus på trafiksäkerhet, tillgänglighet och goda förutsättningar för oskyddade trafikanter. Gatan föreslås utformas med en cirka 3 meter bred gångbana längs den västra sidan samt en cirka 5,5 meter bred körbana där cykeltrafik sker i blandtrafik.

För att begränsa hastigheterna och stärka trafiksäkerheten föreslås upphöjda korsningar vid Torpe gränd och Fräkne gränd. I anslutning till den framtida gångpassagen över Hansagatan finns redan idag en avsmalning av gatan som bidrar till att dämpa hastigheterna. De föreslagna åtgärderna syftar sammantaget till att sänka fordonshastigheterna samt förbättra framkomligheten och säkerheten för oskyddade trafikanter. För en mer detaljerad beskrivning hänvisas till planbeskrivningen, avsnittet Planförslag - Allmänplats.

Sammantaget bedömer kommunen att planförslaget ger förutsättningar för en trafiksäker och tillgänglig trafikmiljö på Hansagatan samtidigt som gatans funktion i det framtida Kongahällaområdet kan tillgodoses.

BULLERFÖRHÅLLANDEN

Efter granskningen har en kompletterande bullerutredning tagits fram (Sweco 2026-09-28). Utredningen jämför hur bullret vid närliggande bostäder påverkas om området byggs ut enligt gällande detaljplan respektive det nya planförslaget. Jämförelsen visar att ljudnivåerna vid de närliggande bostäderna endast skiljer sig marginellt mellan de två alternativen.

Inom Kvarter 7 visar utredningen att bullret behöver beaktas vid byggnadernas utformning och planlösning samt vid placering av bostadsrum och uteplatser. Planförslaget ger också flexibilitet genom att tillåta centrumverksamheter inom hela kvarteret. Det innebär att exempelvis kontor och andra centrumverksamheter kan inrymmas där det är lämpligt utifrån förutsättningarna på platsen. Planförslaget ger därmed möjlighet att anpassa byggnadernas utformning och användning med hänsyn till bullersituationen.

Kommunen bedömer sammantaget att planförslaget inte innebär någon märkbar förändring av bullersituationen för närliggande bostäder jämfört med en utbyggnad enligt gällande detaljplan.

BILPARKERINGSPLATSER

Flera synpunkter har inkommit avseende parkeringssituationen i Kongahällaområdet. Synpunkterna berör främst parkeringsbehovet i samband med den pågående förtätningen av området och farhågor om att antalet parkeringsplatser inte kommer att vara tillräckligt.

Detaljplanen för Kvarter 7 har utformats utifrån kommunens gällande parkeringsnorm, antagen av kommunfullmäktige den 4 december 2025. Parkeringsnormen baseras på nuvarande bilinnehav, bedömd framtida färdmedelsfördelning samt lokala förutsättningar i Kungälvs kommun. För Kvarter 7 kommer parkeringsbehovet att lösas dels inom den egna fastigheten genom ett underbyggt garage, dels genom parkeringsköp i parkeringsanläggningen Tre Kungar.

De omkringliggande kvarteren 3, 6, 10 och 14, som är planlagda, under uppförande eller färdigställda, har utgått från ett parkeringstal om 0,8 parkeringsplatser per lägenhet. Parkeringsbehovet för dessa kvarter har helt eller delvis lösts genom parkeringsköp i kommunala anläggningar som till exempel Palissaden eller Tre Kungar. De parkeringsplatser som avser ännu inte färdigställda projekt är redan beaktade i den återstående kapaciteten i de kommunala parkeringsanläggningarna. Det översta våningsplanet i parkeringsanläggningen Tre Kungar har hittills inte tagits i bruk, men öppnas upp succesivt när fler kvarter färdigställs.

Kommunen avser inte att planera för ett högre antal parkeringsplatser än vad som följer av gällande parkeringsnorm. Kongahälla är centralt beläget i Kungälv med närhet till service, handel och resecentrum samt goda kollektivtrafikförbindelser till bland annat Göteborg. Områdets läge ger därmed goda förutsättningar för ett lägre bilinnehav än i mindre centrala delar av kommunen.

I gällande detaljplan för Kongahälla Östra, laga kraft 2016-07-14, möjliggörs att delar av Kvarter 7 uppförs på pelare, vilket medger markparkering under byggnaden. De 23 parkeringsplatser som enligt gällande detaljplan skulle kunna anordnas under byggnaden omfördelas i stället till de kvarvarande parkeringsytorna norr om Kvarter 7. Antalet parkeringsplatser på dessa ytor minskar därmed inte i förhållande till vad som möjliggörs enligt gällande detaljplan för Kongahälla Östra.

BYGGNADSHÖJDER / EXPLOATERINGSGRAD

Flera synpunkter har inkommit avseende de föreslagna byggnadshöjderna och exploateringsgraden i Kvarter 7.

Kvarter 7 har ett centralt läge med närhet till service, handel, kollektivtrafik och resecentrum. Närheten till resecentrum ger goda möjligheter till arbetspendling till Göteborg och andra närliggande kommuner, vilket bidrar till att området är väl lämpat för en högre bostadstäthet.

Genom att tillföra fler bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge kan befintlig infrastruktur, service och kollektivtrafik nyttjas mer effektivt. En ökad exploateringsgrad bidrar även till ett större underlag för handel, service och stadsliv i Kongahällaområdet, vilket kan stärka områdets attraktivitet över tid. Marken inom Kvarter 7 ägs av kommunen och en mer effektiv användning av centralt belägen mark bidrar till ett bättre nyttjande av de investeringar som redan gjorts i området. Det aktuella planförslaget har därför tagits fram för att möjliggöra fler bostäder genom högre byggnader och en ökad exploateringsgrad inom kvarteret jämfört med vad som möjliggörs i gällande detaljplan för Kongahälla Östra.

Den nya utformningen av Kvarter 7 kommer att innebära viss påverkan på solljusförhållandena för Kvarter 6 (Vassen 1). Genomförda skuggstudier visar att den ökade skuggningen huvudsakligen uppstår under morgontimmarna. Vid vår- och höstdagjämning påverkas omkringliggande planlagd bostadsbebyggelse av skuggning från Kvarter 7 fram till cirka kl. 09.30 – kl 10.00. Under vintertid är skuggorna längre, men påverkan på omkringliggande bebyggelse är fortfarande begränsad till delar av dagen. Under större delen av dagen faller skuggan från Kvarter 7 i stället över parkeringsytorna och takytan på ICA Maxi. För en närmare redovisning hänvisas till avsnittet om skuggstudier i planbeskrivningen.

Avståndet mellan de högsta byggnadsdelarna i Kvarter 7, där upp till 16 våningar inklusive förhöjd sockelvåning tillåts, och Kvarter 6 är som minst cirka 25 meter. Avståndet mellan den del av Kvarter 6 som uppförts med 14 våningar och den högsta planerade byggnadsvolymen inom Kvarter 7 är cirka 40 meter. Planförslaget innebär att insynsförhållandena förändras jämfört med möjlig bebyggelse enligt gällande detaljplan. En viss grad av insyn mellan bostäder är dock en naturlig följd av stadsbebyggelse i centrala lägen där flerbostadshus uppförs med relativ närhet till varandra. Mot bakgrund av avstånden mellan byggnaderna, områdets centrala och täta karaktär och den avvägning som gjorts mellan olika intressen bedöms planförslaget inte medföra en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

ÅTGÄRDER FÖR ATT MINSKA STÖRNINGAR FÖR NÄRLIGGANDE BOSTÄDER

Synpunkter har inkommit avseende att planerade utfarter från garage och parkeringsplatser mot Hansagatan kan medföra störningar i form av strålkastarljus in i närliggande bostäder och därmed påverka boendemiljön negativt.

Inför antagande har utfartsförbudet justerats och utvidgats till att omfatta hela kvartersssträckan längs Kvarter 7:s sydvästra sida mot Hansagatan. Syftet är att säkerställa att in- och utfart till garage och underjordiskt parkeringsgarage inom Kvarter 7 inte kan ske från Hansagatan. In- och utfart till parkeringsanläggningen ska i stället ske från annan sida av kvarteret, i enlighet med planens trafikstruktur. Lösningen bidrar till att minska risken för störningar i form av strålkastarljus mot bostäder längs Hansagatan samt till en mer sammanhållen och trygg gatumiljö genom att antalet fordonsrörelser och korsningspunkter mot gatan begränsas. Därutöver har en utformningsbestämmelse avseende skyltning lagts till för att begränsa störningar från skyltning mot närliggande bostäder.

GENOMFÖRANDETID

Den gällande detaljplanen för Kongahälla Östra vann laga kraft den 14 juli 2016 och hade en genomförandetid på fem år från det att detaljplanen vann laga kraft. Genomförandetiden löpte därmed ut den 14 juli 2021.

INKOMNA SYNPUNKTER

Under granskningstiden har 52 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har 14 skrivelser inkommit. Från sakägare har 2 skrivelser inkommit. Från bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende har 36 skrivelser inkommit. Vissa skrivelser har sammanfattats medan andra återges i sin helhet, för att se samtliga yttranden i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS 2022/0463. Länsstyrelsens granskningsyttrande redovisas i sin helhet i Bilaga 1.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2026-01-28)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

KOMMENTAR

Kommunen noterar svaret.

2. LANTMÄTERIET (2026-01-15)

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

PLANKARTAN

I planbestämmelserna anges ”Begränsning av markens utnyttjande”, de två översta illustrationerna kan man inte se någon skillnad i planbestämmelserna, i kartan sedan tror jag att det ena är tätt och det andra mer glest. Detta är inte tillräckligt tydlig i illustrationer under planbestämmelser.

KOMMENTAR

Plankartan justeras för att tydliggöra de två ”prickmarksregleringarna” med olika innebörd var respektive reglering gäller genom att ändra till indexerade ö-bestämmelser.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2026-01-12)

SGI:s synpunkter

SGI har under samrådsskedet yttrat sig 2024-04-23, d.nr. 4.3.1-2404-0566. Då

framfördes att SGI inte hade några synpunkter på planförslaget och med redovisat granskningsunderlag kvarstår detta ställningstagande.

KOMMENTAR

Kommunen noterar svaret.

4. TRAFIKVERKET (2026-01-07)

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra i ärendet.

KOMMENTAR

Kommunen noterar svaret.

5. LUFTFARTSVERKET (2026-01-22)

Vissa uppgifter i yttrandet omfattas av sekretess enligt 18 kap. 8 § p. 5 offentlighets- och sekretesslagen (OSL) och har därför inte redovisats i denna samrådsredogörelse.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

6. SVENSKA KRAFTNÄT (2026-01-22)

Svenska kraftnät har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

STATLIGA BOLAG

7. SWEDAVIA (2026-01-08)

Nuvarande planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Göteborg Landvetter Airport. Swedavia har inget att erinra i denna granskning.

KOMMENTAR

Kommunen noterar svaret.

8. VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB (2026-01-12)

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

KOMMENTAR

Kommunen noterar svaret.

9. POSTNORD SVERIGE AB (2026-01-02)

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning

till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

KOMMENTAR

Kommunen noterar svaret.

REGIONALA ORGAN

10.VÄSTTRAFIK (2026-01-07)

Framkomlighet för kollektivtrafik

Västtrafik ser en risk för att kollektivtrafikens framkomlighet kan påverkas negativt av ökade motortrafikrörelser i området i samband med planerad utbyggnad. Det är därför viktigt att Uddevallavägen och Kongahällagatan utformas så att kollektivtrafiken ges god och långsiktigt robust framkomlighet. Rondellen vid Kongahällagatan, som ansluter till det nya planområdet via Gymnasiegatan, bedöms vara särskilt viktig att se över. Här bör åtgärder för ökad prioritering av busstrafiken säkerställas för att undvika bristande framkomlighet.

Kopplingar till befintlig kollektivtrafik

Närheten till Kungälvs resecentrum bedöms som mycket positiv, då den möjliggör regionala och interkommunala resor för boende i området. Samtidigt är det viktigt att säkerställa tydliga, trygga och attraktiva gång- och cykelkopplingar mellan Kvarter 7 och Kungälvs resecentrum, inklusive god skyltning.

Busshållplatserna vid Kongahällagatan och Mimers hus bedöms vara viktiga hållplatser för såväl kommunal som regional busstrafik och bör ges god tillgänglighet och standard.

Trygga, väderskyddade och välplacerade cykelparkeringar utgör en central del av lösningen för att fler ska välja cykeln som ett smidigt sätt att nå resecentrum och därmed stärka kollektivtrafikens attraktionskraft.

Stöd för hållbart resande

Västtrafik anser att det kan tydliggöras vilka ytterligare insatser som kan bidra till att minska efterfrågan på parkeringsplatser för personbilar, exempelvis genom erfarenheter från projekt som ”bilfritt boende” . Vi vill även betona vikten av att dessa åtgärder kompletteras med incitament som stärker kollektivtrafikens attraktionskraft. Ett exempel kan vara att erbjuda inflyttande hushåll en introduktionsperiod med kollektivtrafikbiljett, vilket underlättar ett hållbart resande från start och kan bidra till långsiktigt förändrade resvanor.

Samverkan kring mobilitet

Vi ser gärna en fortsatt dialog mellan kommunen, exploatörer och Västtrafik i det fortsatta detaljplanearbetet för att säkerställa att kollektivtrafikens behov beaktas i utformningen av gator, hållplatser och angöringspunkter.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Den tillkommande trafiken som alstras till följd av att Kvarter 7 byggs bedöms spridas ut på flera olika vägar och därför inte enbart belasta kopplingen Kongahällagatan och Hansagatan. När hela Kongahällaområdet, inklusive Kvarter 7, är färdigutbyggt kommer kommunen att utvärdera trafikmiljön och vid behov vidta ytterligare åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten. I det arbetet är kollektivtrafikens framkomlighet en viktig aspekt.

Kommunen har ett aktivt strategiskt arbete rörande trafikmiljör inklusive hållbart resande och mobilitet.

11.Bohus Räddningstjänstsförbund, BORF (2026-01-19)

Utifrån det granskade underlaget har Bohus Räddningstjänstsförbund inget att erinra i detta skeende av ärendet.

KOMMENTAR

Kommunen noterar svaret.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

12.MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2026-02-24)

Miljöenheten

Dagvatten och skyfall

Dagvatten- och skyfallshanteringen har utvecklats sedan samrådet och en ny kompletterande dagvattenutredning har tagits fram. Enligt den kompletterande dagvattenutredningen är marken inom planområdet redan idag till stora delar hårdgjorda, vilket leder till att dagvatten och skyfall inte påverkas i högre grad. De utredningar som gjorts gällande dagvatten visar på att utsläppsvärdena kommer att förbättras. Dessutom planeras för ett fördröjningsmagasin.

Vad gäller skyfall kommer vattenmängderna som uppkommer inom området att öka vid framtida skyfall. Enligt planbeskrivningen kommer höjdsättningen ses över runt om parkeringsområdet och Hansagatan för att förhindra att vattnet flödar ut från området. Detta kommer enligt dagvattenutredningen att vara gynnsamt både för dagvattenhanteringen och skyfallshanteringen. Miljö- och byggnadsnämnden ser positivt på den föreslagna dagvattens- och skyfallshanteringen, men anser att plats för magasin ska markeras i plankartan.

Släckvatten

I ”Kompletterande dagvattenutredning Kvarter 7”, Kungälv (2025-05-26) står: "För att släckvattnet inte ska ledas vidare till recipienten förses dagvattenmagasinet med en avstängningsventil". Miljöenheten anser att detta behöver tydliggöras i plankartan så att det inte missas i genomförandet.

Buller

Hus A

Miljöenheten anses att våning 16 på hus A inte är lämplig för bostäder med anledning av buller.

Riktvärdet 60 dBA överskrids på de övre våningsplanen. 1 beräkningspunkt på våning 14, 4 beräkningspunkter på våningsplan 15 och hela fasaden på våningsplan 16. För att uppfylla förordningen ska antingen minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids (det senare enbart mellan kl 22-06), eller bostadens yta vara högst 35 m2. Eftersom det inte finns någon tyst sida på de översta våningsplanen i hus A kan man bara bygga lägenheter mindre än 35 m2 på de översta våningsplanen. Även om man

kan uppfylla kraven i förordningen genom att bygga mindre lägenheter så anser miljöenheten ändå inte att det är lämpligt med bostäder i en sådan bullerutsatt plats.

Miljöenheten tolkar begreppet vid fasad som hela bostadens fasad och att riktvärdena i förordningen om trafikbuller ska klaras utmed hela bostadens fasads. Den i planförslaget föreslagna lösning med inglasade balkonger har inte utretts i bullerutredningen eller är inskrivet under planbestämmelser i plankartan. Om det finns ett funktionskrav kopplat till en åtgärd ska detta vara inskrivet i plankartan.

Hus B
Hus B klarar riktvärdet 60 dBA.

Hus C
På fasad 3 överskrids riktvärdet på hela våningsplan 1 och 2 samt på halva våningsplan 3. Här gäller samma förbehåll som de bullerstörda våningsplanen i Hus A dvs för att uppfylla förordningen ska antingen minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids (det senare enbart mellan kl 22-06), eller bostadens yta vara högst 35 m2.

Förorenade områden
Efter samrådet har en kompletterande miljöteknisk markundersökning genomförts (2025-02-06). Undersökningen visar förhöjda halter av alifater >C16–C35, arsenik, kobolt och nickel som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

I planbeskrivningen anges att riskreducerande åtgärder krävs vid ändrad markanvändning till bostadsändamål med anledning av de föroreningar som påträffats i fyllnadsmaterialet. Det framgår dock inte av planbeskrivningen vilka riskreducerande åtgärder som avses, hur de ska genomföras och vid vilken tidpunkt. Då planens syfte är just att möjliggöra bostadsbebyggelse så anser miljöenheten att det är av central betydelse att dessa åtgärder definieras då det är en väsentlig del av det underlag som krävs för att bedöma markens lämplighet för den planerade markanvändningen. Utan en tydlig redovisning av vilka åtgärder som krävs, deras omfattning, genomförande och ansvarsfördelning kan inte bedömningen göras att de föreslagna bostäderna kan uppföras utan oacceptabla risker för människors hälsa och miljö.

Miljöenheten konstaterar att omfattande schaktarbeten kommer krävas för byggnation av bostäder och underjordiskt garage. Mot denna bakgrund bedömer miljöenheten att fyllnadsmassorna sannolikt kommer att behöva schaktas bort i samband med grundläggningen. Detta framgår dock inte i planbeskrivningen. En sådan beskrivning behöver ingå för att klargöra förutsättningarna för riskhantering och säkerställa att marken kan användas för bostadsändamål utan risk för människors hälsa eller miljön.

Planbeskrivningen anger hur schaktmassor av lera ska klassificeras. Miljöenheten påpekar att det inte redovisas någon avfallsklassificering i enlighet med avfallsförordningen i de framtagna utredningarna. Det saknas skäl att ange hur avfall ska klassificeras i planbeskrivningen, eftersom detta redan är reglerat i avfallsförordningen.

Grundvatten – bristande utredning och risker

Den kompletterande miljötekniska markundersökningen (2025-02-06) omfattar inte provtagning eller analys av grundvatten. Det finns kända föroreningshalter i grundvattnet i närliggande områden, vilket innebär att det finns en reell risk att även det aktuella området är påverkat. I planförslaget anges att ett underjordiskt garage ska anläggas. Om grundvattnet är förorenat kan sådana konstruktioner:

- bidra till spridning av föroreningar, och
- medföra risker för inomhusmiljön genom inträngande ångor.

För att kunna bedöma markens lämplighet för föreslagen användning, samt möjligheterna att genomföra avhjälpandeåtgärder, krävs därför ytterligare utredning av grundvattnet.

Eventuellt behov av planbestämmelse

Om planen ändå antas, trots det bristande underlaget kring riskerna kopplade till mark- och grundvattenföroreningar, anser miljöenheten att en planbestämmelse behöver införas för att säkerställa att nödvändiga utredningar genomförs innan bygglov kan beviljas. Planbestämmelsen bör kräva att kompletterande provtagning och analys av grundvatten utförs samt att resultatet ligger till grund för en utredning som omfattar riskbedömning och förslag till eventuella åtgärder. Utredningen ska vara färdigställd innan bygglov beviljas.

Bygglovsenheten

Under samrådsskedet yttrade miljö- och byggnadsnämnden att detaljplanen i huvudsak var lätt att tolka men att det fanns oklarheter gällande plankartan, bland annat att prickmark var otydligt markerad och gränsdragningar som saknade förklaring bland planbestämmelserna. Detta skulle innebära svårigheter att tolka detaljplanen i bygglovsskedet enligt Plan - och Bygglagen. Vidare yttrade Miljö - och Byggnadsnämnden också att det kunde vara användbart med en bestämmelse om sockelvåningen då den lyfts fram som viktig flera gånger i planbeskrivningen.

Planenheten har i en samrådsredogörelse delvis bemött synpunkterna. Planbestämmelsernas motiv har utvecklats i planbeskrivning för att ge bättre stöd vid bygglovsprövning. Planbestämmelser har till viss del även setts över där bland annat planbestämmelser om sockelvåningen har införts men brister finns fortsatt i hur prickmark regleras.

Bygglovenheten har i samband med aktuell granskning på nytt granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning. Strukturen bland bestämmelserna i plankartan har förbättrats men Bygglovenheten anser att bland annat att symbolen för korsmark på plankartan plankartan ska innehålla samma information som motiven i planbeskrivningen. Utöver detta anser Bygglovenheten att principsektionen kan förtydligas för att lättare förstås.

Bygglovenheten anser att det bör ses över om en särskild planbestämmelse behövs för att reglera att bullervärden uppnås invid fasad på våning 16 på Hus A, då det framkommit att det finns problematik med överskridna bullervärden där, se miljöenhetens bedömning. Vidare anses att bullerutredningar ska vara utredda i detaljplanen för att inte behöva göras på nytt i varje enskilt bygglovsärende. Planbestämmelser om bullernivåer bör endast regleras där de anses behövas.

Bygglovenheten anser i övrigt att det inte finns några oklarheter eller formuleringar i planbestämmelserna som skulle kunna betyda uppenbara svårigheter att tolka detaljplanen i samband med bygglovsprövning enligt Plan och bygglag, PBL.

KOMMENTAR

Miljöenheten

Kommunen noterar synpunkterna.

Ett underjordiskt dagvattenmagasin planeras under föreslagen torgytan söder om Kvarter 7 för att säkerställa erforderlig fördröjning av dagvatten. Plankartans användning *Torg* bedöms medge den planerade anläggningen, och någon särskild planbestämmelse för dagvattenmagasinet bedöms därför inte behövas. Magasinets

närmare utformning och dimensionering hanteras i det fortsatta genomförandet. Genomförandebeskrivningen har dock förtydligats avseende avstängningsventil för hantering av släckvatten.

Kommunen bedömer att marken är lämplig för bostadsändamål eftersom trafikbullerförordningens krav kan uppfyllas genom planlösning, bostadsstorlek och/eller tekniska och utformningsmässiga åtgärder. Planen möjliggör flera sätt att uppfylla gällande bullerkrav, exempelvis genom mindre bostäder om högst 35 kvadratmeter eller genom tekniska och utformningsmässiga åtgärder. Därutöver medges centrumanvändning inom hela Kvarter 7, vilket ger flexibilitet att anpassa användningen utifrån platsens förutsättningar.

Efter granskningen har en kompletterande bullerutredning tagits fram som jämför den föreslagna detaljplanen med en utbyggnad enligt gällande detaljplan. Utredningen visar att skillnaderna i bullernivåer är marginella, både vid omkringliggande bostäder och inom Kvarter 7. Resultaten visar att den föreslagna detaljplanen inte medför någon märkbar försämring av bullersituationen jämfört med en utbyggnad enligt gällande detaljplan, vare sig för befintliga bostäder i närområdet eller för de bostäder som möjliggörs genom planförslaget.

Planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning av de riskreducerande åtgärder vid schaktarbeten som krävs. Det framgår att förorenade fyllnadsmassor där halter över KM har påträffats schaktas bort i samband med exploateringen och omhändertas vid godkänd mottagningsanläggning. Det framgår även när åtgärderna ska genomföras och att de föregås av anmälan till tillsynsmyndigheten enligt gällande miljölagstiftning. Åtgärderna beskrivs närmare i plan- och genomförandebeskrivningen och säkerställs i samband med projekterings- och genomförandeskedet.

En kompletterande miljöteknisk grundvattenundersökning genom provtagning av grundvattnet har genomförts. Uppmätta halter bedöms inte utgöra hinder för planerad markanvändning. Planbeskrivningen har dessutom kompletterats med ett förtydligande om hantering av länshållningsvatten vid schakt under grundvattennivå. Mot denna bakgrund bedöms någon särskild planbestämmelse inte vara nödvändig.

Bygglovsenheten

Kommunen noterar synpunkterna.

Plankartan och planbeskrivningen har förtydligats. En ö bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande har införts för att tydliggöra skillnaden mot prickmärken. Redovisningen av korsmark har också förtydligats så att plankartan och planbeskrivningen överensstämmer.

Kommunen bedömer att regleringarna för buller, utifrån trafikbullerförordningens riktvärden, är tillräckliga för att säkerställa förutsättningar för goda boendemiljöer. Förutsättningar finns att uppfylla gällande riktvärden inom planområdet.

Ytterligare planbestämmelser bedöms därför inte vara nödvändiga. Regleringen ger samtidigt flexibilitet att välja lämplig lösning i kommande projektering och bygglovsskede.

13.Kungälv Energi (2026-01-26)

Kungälv Energi ser inga hinder för planförslagets genomförande och uppger att kanalisation och ledningar har förberetts i den utsträckning som varit möjlig.

KOMMENTAR

Kommunen noterar svaret.

ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER

14.Nordion Energi AB (2026-01-28)

Nordion Energi AB där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende.

Weum Gas och Swedegas har inga ledningar eller anläggningar inom det berörda området och därmed inget att erinra.

KOMMENTAR

Kommunen noterar svaret.

SAKÄGARE

15.FASTIGHETSÄGARE 1 (2025-12-18)

Överklagande av förslag till beslut om ändring av detaljplan för Kvarter 7

Bostadsrättsföreningen överklagar härmed beslutet om ändring av detaljplan för Kvarter 7.

Den föreslagna byggnationen i Kvarter 7 innebär en väsentlig förändring av den miljö som presenterades vid tidpunkten för våra medlemmars bostadsköp och som utgjorde en avgörande grund för besluten att förvärva bostäder i Bostadsrättsföreningen. De nu föreslagna förändringarna avviker i flera avseenden från de förutsättningar som kommunen tidigare kommunicerat.

Den ökade omfattningen av bebyggelsen innebär en betydande förtätning av området, vilket påverkar boendemiljön negativt. Ett ökat antal bostäder medför fler boende, ökad biltrafik, större belastning på befintlig infrastruktur samt minskade grönytor. Sammantaget innebär detta en försämring av områdets karaktär och livskvalitet.

Vidare innebär den föreslagna höjningen av byggnaderna i Kvarter 7 en påtaglig försämring av ljusförhållandena för boende i Bostadsrättsföreningen. Höjden och placeringen av byggnaderna medför även en avsevärt försämrad utsikt samt en ökad risk för insyn i våra bostäder, vilket påverkar både trivsel och integritet.

När våra medlemmar köpte sina lägenheter presenterades Hansagatan som en stadsgata med lokal funktion, inte som en genomfartsled. Den nu planerade förändringen innebär att
Hansagatan i praktiken omvandlas till en genomfartsgata med en kraftigt ökad trafikmängd, uppskattningsvis 5 000–6 000 fordon per dygn. Detta utgör en tydlig och väsentlig avvikelse från de förutsättningar som gällde vid köpet.

Vi ser även betydande problem med planerade utfarter från garage och parkeringsplatser direkt mot Hansagatan. Dessa utfarter riskerar att medföra strålkastarljus rakt in i sovrum och bostadsutrymmen för boende längs gatan, vilket ytterligare försämrar boendemiljön.

Den ökade trafikmängden medför dessutom försämrad luftkvalitet, ökade bullernivåer samt en förhöjd risk för olyckor och konflikter mellan gående, cyklister och bilister. Förtätningen skapar även ett ökat behov av parkeringsplatser, vilket ytterligare belastar området och dess funktion.

Styrelsen vill även framhålla att det finns en växande frustration bland föreningens medlemmar. Denna grundar sig i kommunens återkommande ändringar av detaljplaner samt förändrade förutsättningar för trafik och kommunikationer, ändringar som upplevs ske utan tillräcklig hänsyn till redan boendes miljö, trygghet och livskvalitet.

Denna förändring bryter mot flera paragrafer i PBL
Bland annat.

Kapitel 2, 9 §:
Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Kapitel5 38 b §:
I fråga om förslag till att upphäva en detaljplan behöver 18 § första och andra styckena samt 19–25 §§ inte tillämpas när planens genomförandetid har gått ut, och upphävandet av planen

1. är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 §,
2. inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och
3. inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Yrkande

Mot bakgrund av ovanstående yrkar fastighetsägaren att beslutet om ändring av detaljplan för Kvarter 7 upphävs, med särskilt beaktande av följande brister:

· byggnaders höjd och placering
· trafikmängd och Hansagatans funktion
· påverkan på ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö
· buller, luftkvalitet och trafiksäkerhet

Avslutning

Styrelsen för fastighetsägaren motsätter sig den föreslagna ändringen av detaljplanen i dess nuvarande utformning och begär att beslutet upphävs.

KOMMENTAR

Kommunen noterar bostadsrättsföreningens synpunkter.

Kommunen noterar att yttrandet benämns som ett överklagande. Inom detaljplaneprocessen utgör granskningen det skede då berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Inkomna synpunkter redovisas och bemöts i granskningsutlåtandet och ligger till grund för den fortsatta handläggningen av detaljplanen.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, påverkan på ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, trafiksäkerhet och luftkvalitet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende bullerpåverkan på närliggande bostäder besvaras även under rubriken **Bullerförhållanden** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringsbehov och parkeringssituationen i området besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende störningar från garageutfarter och fordonsstrålkastare besvaras under rubriken **Åtgärder för att minska störningar för närliggande bostäder** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Bostadsrättsföreningen hänvisar även till 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900). Kommunen bedömer att planförslaget inte medför en sådan betydande olägenhet för omgivningen som avses i 2 kap. 9 § PBL. Bedömningen grundas bland annat på de utredningar och avvägningar som redovisas under ovan nämnda avsnitt i planhandlingarna.

Bostadsrättsföreningen hänvisar även till 5 kap. 38 b § plan- och bygglagen (2010:900). Den aktuella detaljplanen innebär inte ett särskilt upphävande av gällande detaljplan. Den nya detaljplanen ersätter i stället den tidigare detaljplanen inom de delar där planområdena överlappar när den vinner laga kraft. Kommunen bedömer därför att den bestämmelse som bostadsrättsföreningen hänvisar till inte är tillämplig i detta ärende.

Kommunen bedömer sammantaget att planförslaget har tagits fram i enlighet med plan- och bygglagens krav. De frågor som lyfts i yttrandet har utretts inom ramen för planarbetet och redovisas i planhandlingarna.

16.FASTIGHETSÄGARE 2 (2026-01-30)

Överklagande av förslag till beslut om ändring av detaljplan för Kvarter 7

Bostadsrättsföreningen överklagar härmed beslutet om ändring av detaljplan för Kvarter 7.

Den föreslagna byggnationen i Kvarter 7 innebär en väsentlig förändring av den miljö som presenterades vid tidpunkten för vår försäljning av lägenheter i bostadsrättsföreningen. De nu föreslagna förändringarna avviker i flera avseenden från de förutsättningar som kommunen tidigare kommunicerat. Framför allt när det gäller trafiksituationen på Hansagatan.

Vid vår försäljning presenterades Hansagatan som en stadsgata med lokal funktion, inte som en genomfartsled. Den nu planerade förändringen innebär att Hansagatan omvandlas till en genomfartsgata med en kraftigt ökad trafikmängd, uppskattningsvis 5 000–6 000 fordon per dygn. Detta utgör en tydlig och väsentlig avvikelse från de förutsättningar vi fick till oss.

Den ökade trafikmängden medför dessutom försämrad luftkvalitet, ökade bullernivåer samt en förhöjd risk för olyckor och konflikter mellan gående, cyklister och bilister

Denna förändring bryter mot flera paragrafer i PBL

Kapitel5 38 b §:

I fråga om förslag till att upphäva en detaljplan behöver 18 § första och andra styckena samt 19-25 §§ inte tillämpas när planens genomförandetid har gått ut, och upphävandet av planen

1. är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 §,

2. inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och

3. inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Yrkande

Mot bakgrund av ovanstående yrkar Bostadsrättsföreningen Humlen att beslutet om ändring av detaljplan för Kvarter 7 upphävs, med särskilt beaktande av följande brister:

- trafikmängd och Hansagatans funktion
- buller, luftkvalitet och trafiksäkerhet

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Kommunen noterar att yttrandet benämns som ett överklagande. Inom detaljplaneprocessen utgör granskningen det skede då berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Inkomna synpunkter redovisas och bemöts i granskningsutlåtandet och ligger till grund för den fortsatta handläggningen av detaljplanen.

Kommunen har förståelse för de synpunkter som framförs avseende de förutsättningar som gällde vid försäljningen av bostäderna. Kommunens bedömning av planförslaget grundas på de avvägningar och utredningar som redovisas i planhandlingarna.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, trafiksäkerhet och luftkvalitet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken **Sammanfattning** i kapitlet **Inledning**.

Synpunkterna avseende bullerpåverkan på närliggande bostäder besvaras även under rubriken **Bullerförhållanden** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Fastighetsägaren hänvisar även till 5 kap. 38 b § plan- och bygglagen (2010:900). Den aktuella detaljplanen innebär inte ett särskilt upphävande av gällande detaljplan. Den nya detaljplanen ersätter i stället den tidigare detaljplanen inom de delar där planområdena överlappar när den vinner laga kraft. Kommunen bedömer därför att den bestämmelse som fastighetsägaren hänvisar till inte är tillämplig i detta ärende.

Kommunen bedömer sammantaget att de frågor som lyfts i yttrandet har utretts inom ramen för planarbetet och redovisas i planhandlingarna.

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE

17.PRIVATPERSON 1 (2025-12-25, 2026-01-17)

Jag bor på Fräkne Gränd 3, våning 8.
Jag vill börja med att säga att jag i grunden är positiv till samhällsutveckling och nybyggnation. Samtidigt vill jag lyfta några frågor och farhågor som rör hur det planerade byggprojektet påverkar min boendesituation.
Den planerade byggnationen kommer att ske mycket nära min inglasade balkong, vilket kraftigt påverkar utsikten. Balkongen var en av de främsta anledningarna till att jag köpte min lägenhet. Jag har investerat nästan tre miljoner kronor i bostaden och har ett stort banklån, vilket innebär höga månadskostnader. Möjligheten att använda och njuta av balkongen har därför varit mycket viktig för mig.
Jag undrar även om ni har tagit hänsyn till hur den ökade bebyggelsen påverkar trafiken, skolorna och parkeringssituationen i området. Det finns redan två pågående projekt under byggnaden med totalt cirka 200 nya lägenheter, och det planerade projektet omfattar ytterligare cirka 120 lägenheter.
Jag arbetar oregelbundna tider, vilket gör att kollektivtrafik inte alltid är ett fungerande alternativ för mig. Jag har heller inte möjlighet att betala de höga kostnaderna för garageparkering i fastigheten, utan har hittills parkerat vid ICA

Maxi. Med ytterligare omkring 300 nya bostäder i området är jag orolig för att parkeringsmöjligheterna inte kommer att räcka till.
Min fråga är därför: har ni någon plan eller lösning för att hantera dessa utmaningar, särskilt när det gäller parkering och trafik?

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende bullerpåverkan på närliggande bostäder besvaras även under rubriken **Bullerförhållanden** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringssituationen besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

18.PRIVATPERSON 2 (2026-01-11)

När vi flyttade in på Hansagatan så skulle det kanske byggas ett hus på max 7 våningar på kvarter 7. Men nu kanske upp till 16 våningar.!!!
Sedan blev Hansagatan en vanlig gata med hastighet på 50km/Tim.
Kan man göra om en stadsplan hur som helst? Och sedan parkeringar. Hur skall alla få plats i parkeringshuset 3 kungar.? Nu bygger Riksbyggen 1 nytt hus och JM gör likadant. De skall också in i detta parkeringshus.!!!
Hur skall detta gå till? Skall sedan också alla från det eventuella höghuset på 23 våningar in där???!!

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende bullerpåverkan på närliggande bostäder besvaras även under rubriken **Bullerförhållanden** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringssituationen besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

19.PRIVATPERSON 3 (2026-01-16)

Vi är boende på Hansagatan i Kungälv och lämnar härmed vårt yttrande

avseende den planerade nybyggnationen i direkt anslutning till vår bostad.

Den föreslagna bebyggelsen, i form av höga hus, innebär enligt vår bedömning en påtaglig olägenhet för oss som närboende. Byggnadernas höjd och placering riskerar att medföra avsevärt försämrade ljusförhållanden samt ökad insyn mot våra bostäder, vilket påverkar boendekvaliteten negativt.

Utöver detta innebär projektet även en betydande förändring av trafikmiljön. Den väg som tidigare varit en lågtrafikerad gata med hastighetsbegränsning om 7 km/h föreslås nu bli en genomfartsväg. Detta medför ökad trafikmängd, högre bullernivåer samt försämrad trafiksäkerhet, vilket påverkar tryggheten för boende och gående i området.

Vi anser att den samlade påverkan av den nya bebyggelsen och den ökade genomfartstrafiken medför en tydlig försämring av boendemiljön. Dessa faktorer riskerar även att leda till en värdeminskning av vårt boende, då försämrade ljusförhållanden, ökad insyn, buller och minskad trygghet är välkända faktorer som påverkar bostäders attraktivitet och marknadsvärde negativt.

Vidare anser vi att den planerade bebyggelsens skala och volym avviker från den befintliga bebyggelsen i området och riskerar att få en dominerande påverkan på närmiljön. Detta strider enligt vår uppfattning mot Plan- och bygglagens krav på skälig hänsyn till befintlig bebyggelse samt en god och långsiktigt hållbar boendemiljö.

Mot bakgrund av ovanstående motsätter vi oss den planerade nybyggnationen i dess nuvarande utformning och begär att kommunen omprövar förslaget samt beaktar konsekvenserna för närboende i större utsträckning, inklusive påverkan på boendemiljö, trafik, buller, trygghet och boendevärde.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.
Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende bullerpåverkan på närliggande bostäder besvaras även under rubriken **Bullerförhållanden** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringssituationen besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

20.PRIVATPERSON 4 (2026-01-16)

Jag skriver detta brev i mitt namn och i min makes namn. Vi bor på Hansagatan och vill härmed framföra våra synpunkter och vår oro kring den nya detaljplanen för Kvarter 7.

Den föreslagna bebyggelsen med tre huskroppar om 7, 10 och 16 våningar skiljer sig avsevärt från den detaljplan som gällde när vi köpte vår bostad i Kaprifolen. Dessa

förändringar påverkar förutsättningarna för många boende, särskilt vad gäller insyn, ljusförhållanden och utsikt.

En särskilt stor oro gäller förändringen av Hansagatan, som enligt förslaget går från att vara en lugn stadsgata med låg trafik till att bli en gata med genomfartstrafik. Detta innebär ökad trafikmängd och högre hastigheter.

För oss som bor i området, där många är barnfamiljer, innebär detta en tydlig försämring av trafiksäkerheten. En ökad trafikintensitet skapar en otrygg miljö för barn som rör sig till fots eller med cykel, både i vardagen och på väg till skola och fritidsaktiviteter.

Vidare är det oklart hur parkeringssituationen ska lösas. Om Kvarter 7, tillsammans med Humlen och Solhöjden, saknar parkeringsgarage finns en uppenbar risk för en kraftigt försämrad parkeringssituation i området.

Sammanfattningsvis vill vi även lyfta fram att sådana omfattande och oförutsedda förändringar i planeringen riskerar att göra området mindre attraktivt för barnfamiljer. Detta kan på sikt leda till att familjer väljer att flytta härifrån, vilket i sin tur kan bidra till en negativ utveckling och värdeminskning av området som helhet.

Vi hoppas att kommunen tar hänsyn till dessa synpunkter och omprövar delar av förslaget för att säkerställa ett tryggt, attraktivt och långsiktigt hållbart bostadsområde.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under **rubriken Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende bullerpåverkan på närliggande bostäder besvaras även under rubriken **Bullerförhållanden** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringssituationen besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Kommunen arbetar löpande med utvecklingen av det övergripande trafiksystemet i Kungälv. Detaljplanen omfattar ett begränsat område och prövar markanvändning samt bebyggelsens och de allmänna platsernas utformning inom planområdet.

21.PRIVATPERSON 5 (2026-01-16)

Eftersom huskroppar blir högre än tidigare förmedlat kommer det att skymma utsikt och blir mer instängt.

Mest är vi oroliga för att Hansagatan ska bli genomfartsled och högtrafikerad, både med buller avgaser och säkerhet. Som planerat kommer det att bli 6500 fordon per dygn och detta anser vi vara helt galet.

Det kommer förmodligen bli svårt att få en boendeparkering med så många nya lägenheter.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende bullerpåverkan på närliggande bostäder besvaras även under rubriken **Bullerförhållanden** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringssituationen besvaras under rubriken Bilparkeringsplatser i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

22.PRIVATPERSON 6 (2026-01-17)

När vi skulle bestämma oss för lägenhet i Kaprifolen så tog vi stor hänsyn till den yttre miljön dvs befintliga och kommande fastigheter. Det fanns inget högre hus är 7 våningar mellan oss och maxi. Nu ligger det ute ett förslag/plan på en fastighet med 10 och 16 våningar vilket gör att vi får en helt annan utsikt och insyn än som tidigare informerats om. Det är en drastisk försämring av vårt läge. Som medborgare vill jag kunna lita på kommunen och de politiker som tar besluten vilket förefaller omöjligt om planen går igenom.

Hansagatan var också planerad som en gågata/bygata vilket har förändrats till en genomfartsgata. Otroligt trist för oss som bor i området. Det är en klar försämring för hela området.

Nu har vi redan några höga hus i Kungälv och vi behöver inte fler. Vi borde värna om att inte bygga mer på höjden och bevara känslan av småstad, vilket många av oss som bor i Kungälv uppskattar.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende bullerpåverkan på närliggande bostäder besvaras även under rubriken **Bullerförhållanden** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringssituationen besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

23.PRIVATPERSON 7 (2026-01-18)

Apropå mötet och protesterna i Stadshuset angående planerna för det nya bygget vid Ica Maxi. Jag tycker det är JÄTTEBRA att Hansagatan blir en genomfartsgata med högre hastighet! Det är viktigare att Älvebacken, Fräkne Gränd och Torpe Gränd blir avlastade i och med att där rör sig mycket fler människor.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkten.

24.PRIVATPERSON 8 (2026-01-18)

Jag flyttade till Kungälv, från Göteborg, för ca 1,5 år sedan. Jag kollade egentligen efter boende för min mor, men såg då den lägenhet jag nu bor i. Det är i BRF Kaprifolen, som ligger precis vid Maxi. Vid visningen var det inflyttning i huset, och de som skulle köpt lägenheten hade hoppat av. Jag hade definitivt inte planerat detta, att köpa här och sälja i Göteborg.

Kollegor från jobbet på Volvo Cars, som bor i kommunen skrockade lite om att, "ja, det är väl där alla EPA-dunkare och raggare står på kvällarna". Lite visste jag då vilket helvete det skulle vara med det. Vi återkommer till det.

Jag kollade även på planbeskrivning för denna etapp, om att vägen precis utanför, Hansagatan, skulle bli en lummig gåfartsgata. Mycket bra, tänkte jag. Så fint! Mitt första brev i min brevlådan var från boende i BRF innanför, som beskrev helvetet på Maxi-parkeringen från EPAs och raggare. Hur barnen inte kan sova, de själva, timtals av hög musik och basgång. Hotfull stämning om de går ut och säger till. Om att polisen rings hela tiden men att inget händer eller görs. Så det lär ju ha pågått i åratal när jag fick det brevet, och det pågår idag 1,5 år senare.

Det är tydligt att det inte bor ledande politiker, högre tjänstemän eller poliser kring här, då hade något hänt. Hade raggarna stått på gatan i ett villaområde och dunkat flera timmar i sträck varje sommardag, stört 20 villor, så hade saker hänt. Men att flera hundra lägenheter får leva med det, till synes i oändlighet med varje ny årskull stående här, verkar inte vara något problem alls. Och fler blir det ju, BRF Humlen precis bredvid och detta Kvarter 7, ett par hundra lägenheter till. BRF Kaprifolen hade sålt hälften av bostäderna när det var 2,5 år till inflyttning, BRF Humlen har inte ens sålt hälften och där är inflyttning våren 27, så vad, 14-15 månader. Vad beror det på?

Jag, och jag antar i princip alla boende häromkring, har måååånga filmer och bilder på den närmast laglösa fritidsgården Maxi-P. Det sägs "de måste få ha någonstans att vara", "de är så trevliga", "man får tåla lite om man bor centralt" eller "föräldrarna tar inte sitt ansvar". Jag känner inte till någon annan ort där EPA-dunket får leka fritt precis vid hundratals lägenheter, att tusentals människor livskvalitet får påverkas negativt på det här sättet.

Om inte föräldrarna tar sitt ansvar, så får väl samhället göra det. Polisen kan ställa sig i P-huset 5 minuter och logga överträdelser och dela ut böter, då kanske föräldrarna vaknar till slut. Att saker och ting har konsekvenser, rätt och fel, lite disciplin och moral. Dom får stå där för mig om de spelar på en nivå där de själva kan samtala med varandra i vanlig samtalston. Men så är det inte. När kommunpolitikerna besökte vår BRF och vi beskrev detta, så var de helt ovetande om detta dunkande i timmar. Hur är det möjligt? Somrarna är värst, då är det i princip varje kväll. Vill man ha öppet fönster och balkong på sin semester för att kyla av lite eller njuta lite, glöm det, man får stänga allt när dom kommer.

Om Kvarter 7. Där det har framkommit stora ändringar. Vi kan börja med Hansagatan. Som nu har förvandlats från en lummig gåfartsgata, där trafiken skulle gå på Gymnasiegatan för att inte skapa en genväg på Hansagatan. Till att nu vara

huvudgata för hela området, och blir en genväg för andra områden. Det förväntas gå 6500 fordon per dag på Hansagatan enligt er beskrivning. Det är lika många som Uddevallavägen har idag enligt utredning om Nytorgets exploatering. Det är mer än vad som går på Kongahällavägen till Säve enligt Trafikverkets beskrivning om nya bron över järnvägen Gunnesby. En väg där en beskärd del av E6ans och E45ans pendlare kör för att komma till Hisingen (inkl. jag själv) med alla industrier. Vad är det frågan om!?!? Så sviken. Jag ångrar rätt ofta att jag flyttade hit, och vem vill ens ha denna lägenheten så som det är, och så som det är tänkt att bli.

Det sägs även att det inte ska vara garage på botten kvarter 7 längre. Ännu en blunder, precis som med Humlen och Solhöjden, det bästa är väl om lite bilar "försvinner" under jord och inte tar plats ute. Tre Kungars 2a våning är i praktiken full idag. Skulle 3e våningen räcka för Humlen, Solhöjden och kvarter 7? Ni överskattar nog andelen som går eller åker kollektivt till jobbet, andelen som jobbar i Kungälv och dess absoluta närhet. Kungälv lever på Göteborg. Trafiken från Ytterby-hållet varje morgon och eftermiddag talar sitt tydliga språk. Kungälvs befolkning har ökat med flera tusen de senaste åren, och tydligt är ju att syftet är att så ska fortsätta, men infrastrukturen har stått stilla.

Det är dags att tänka om och tänka rätt, och agera på den skuld av problem som redan finns.

KOMMENTAR

Kommunen noterar inkomna synpunkter och har förståelse för att återkommande störningar kan påverka boendes upplevelse av trygghet. Kommunen arbetar tillsammans med Polismyndigheten och andra aktörer inom ramen för *Trygg i Kungälv* med trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder. För området kring Maxi har åtgärder genomförts och pågår för att hantera situationen.

Ett avsnitt om trygghet har lagts till i planbeskrivningen. Det beskriver hur planförslaget skapar förutsättningar för en mer överblickbar stadsmiljö, bland annat genom aktiva bottenvåningar, entréer mot omgivande gator och stråk samt förbättrade siktlinjer. Dessa kvaliteter kan bidra till ökad närvaro och vistelse i de offentliga rummen.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, buller, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende bullerpåverkan på närliggande bostäder besvaras även under rubriken **Bullerförhållanden** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringssituationen besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

25.PRIVATPERSON 9 (2026-01-19)

Vi motsätter oss ändring av beslut för kvarter 7 av följande anledningar:

Ändring av detaljplan från 7 till 16 våningar
Sämre ljusinsläpp

Sämre utsikt
Insyn
Trafiksituation
Parkeringar
Avgaser
Miljön
Vid köp av lägenhet i Brf Kaprifolen så gällde ett beslut av detaljplan för lägenheter på
max 7 våningar högt EJ 16 våningar.
Försämrad livskvalité
För mycket byggnation överlag i Kungälv bla
Södra Liljedal
Kexen
Kongevi
Oasen
Byggnation på hörntomten bakom Vita Fläcken (tror att det heter kvarter 14 Trivebo)
Infrastrukturen kommer att kollapsa.
Vi flyttade till Kungälv för att vi ansåg att det var en fin, vacker och trevlig småstad vilket inte kommer att gälla om detaljplanen av kvarter 7 ändras.
Vi känner oss också lurade av kommunen då förutsättningarna för vårt köp av lägenhet i Brf Kaprifolen kraftigt försämrats vilket också kan leda till avflyttning av kommuninvånare.
Som avslutning kan tilläggas att det verkar som att kommunen har fått "storhetsvansinne"

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringssituationen besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

26.PRIVATPERSON 10 (2026-01-19)

Det är med stor besvikelse som jag tagit del av ert brev rörande ny detaljplan för "Kvarter 7". Känner mig som boende i Brf Kaprifolen lurad då ni inte håller er till den ursprungliga detaljplanen (som var den som gällde när jag köpte min lgh) utan nu skall ni tillåta 16 våningar!? I tillägg så beräknas det vara ca 6500 fordon per dygn som kommer att trafikera Hansagatan och detta 3-4 meter utanför mitt sovrum och kök. Kan inte se att vare sig isolering eller fönster är avsedda för detta buller.

Tyckte att det kändes så rätt att välja detta boende när jag valde att flytta hem till min hemkommun efter 20 år som boende i andra kommuner, men har nu ändrat uppfattning om denna detaljplan genomförs.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, buller, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende bullerpåverkan på närliggande bostäder besvaras under rubriken **Bullerförhållanden** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning. Där redovisas resultat från en kompletterande bullerutredning som jämför bullersituationen mellan gällande detaljplan och föreliggande planförslag.

Synpunkterna avseende parkeringssituationen besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

27.PRIVATPERSON 11 (2026-01-19)

Den föreslagna byggnaden innebär betydande negativa konsekvenser för min boendemiljö. För det första kommer min nuvarande utsikt att helt försvinna. Detta påverkar inte bara trivseln utan innebär även att ljusinsläppet i min lägenhet minskar avsevärt. Ett reducerat dagsljus påverkar både boendekvalitet och energibehov och är en viktig aspekt att beakta vid planering av ny bebyggelse.

Utöver detta kommer byggnationen att medföra att en stor del av befintliga parkeringsplatserna i området försvinner. De boende hänvisas istället till ett närliggande parkeringshus, men detta är redan i princip alltid fullt. Den föreslagna lösningen är därför inte realistisk och riskerar att skapa betydande parkeringsproblem för oss som bor i området.

Sammantaget anser jag att dessa konsekvenser behöver utredas närmare och vägas in i det fortsatta planeringsarbetet. Jag motsätter mig därför den nuvarande utformningen av projektet och önskar att kommunen beaktar de negativa effekter som byggnationen skulle medföra för oss närboende.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringssituationen besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

28.PRIVATPERSON 12 (2026-01-19)

Den föreslagna reviderade byggnationen av kv 7 skiljer sig kraftigt mot det som förespeglades när vi köpte våra lägenheter i kv 6. Hansagatan. (2021) Något höghus på 16 våningar eller den utökade storleken på kvarteret var inte beskrivet i dåvarande plan. Det förslag som ligger nu kommer att innebära såväl insyn som utebliven utsikt och ljus för många på Hansagatan. Om det nu skall byggas, återgå till ursprungsplanen som fanns tidigare.

Vi förespeglades också att Hansagatan skulle vara en stadsgata med mycket begränsad hastighet. Idag är det en dubbelriktad genomfartsgata (delvis) med 50 km/h. Vi är flera som har våra sovrum 3m från Hansagatan. Är en miljökonsekvensanalys gjord efter att man ändrat förutsättningar för gatan? (Jag vet lägenhetsinnehavare som inte kan öppna sina fönster pga avgaser) Återgå till stadsgata på Hansagatan för allas säkerhet innan en allvarlig olycka inträffar.

Jag hörde vid genomgång i stadshuset att man räknar på 0,6 bilar per person. Vad kommer denna siffra ifrån? Är det ett eget antagande inom Kungälvs kommun? Det finns begränsat med parkeringsplatser i området och de som finns kommer troligen inte räcka till Riksbyggens och JM s pågående byggnation än mindre till en föreslagen reviderad nybyggnad av kv 7.

Min förhoppning är att ni tar till er synpunkter både från mig och andra.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringssituationen besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Parkeringsnormen avser parkeringsplatser baserad på lägenhetsyta och inte per person. Parkeringsbehovet har beräknats enligt kommunens gällande parkeringsnorm.

29.PRIVATPEROSN 13 (2026-01-19)

Beträffande ändring av byggnation för kvarter 7 som från början var 7 våningar som högst till 16vån, 10vån, 7vån, vilket jag anser vara **helt horribelt**. Här köper folk lägenheter för många miljoner som helt klart får ett **sämre värde.** Så **mycket ljus och utsikt som försvinner.** Så **mycket mer buller**. Så många som är **oroliga och ledsna. Ändra om till det som var sagt när vi bokade våra lägenheter.**

Beträffande **Hansagatan som skulle vara en gångfartsgata (max7km)** vad har det blivit av det!!!! Folk kör som galningar, ett under att ingen olycka hänt ännu men mycket nära flera ggr. Skyltar har körts ned flera ggr enl vittnen från fönster nära.

I julas var det **fullt kaos med bilar** på Maxis parkering o Hansagatan och de andra smågatorna, samma varje större helg och hur det skall bli sedan är en gåta för mig. Känner mig fruktansvärt orolig och ledsen över detta, det var inte det jag tänkte när vi köpte vår lägenhet och flyttade från villan. Kommunen måste lyssna på sina skattebetalare. Vi kommer aldrig att rekommendera någon att flytta till Kungälv om vi blir överkörda av kommunen.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken

Byggnadshöjder/exploateringsgrad i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende bullerpåverkan på närliggande bostäder besvaras även under rubriken **Bullerförhållanden** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringssituationen besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

30.PRIVATPERSON 14 (2026-01-20)

För oss som redan bor här i lägenheterna (jag bor på Fräkne Gränd) är det av yttersta vikt att ni planerar för utökade parkeringsmöjligheter om ett sådant bygge skulle bli aktuellt med tanke på att flera av oss har bil och köper månadskort på EasyPark i maxi-garaget. I dagsläget finns det redan begränsat med parkeringsmöjligheter och att bygga så mycket nya lägenheter som ni planerar för utan att även planera för parkering är en enorm nackdel.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende parkeringssituationen besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

31.PRIVATPERSON 15 (2026-01-21)

Gällande Kvarter 7 så var vi och kikade på Era nya förslag. Lite förfärade. Inte bara för att vi bor på Hansagatan, mer över lag över att vara Kungälvsbo.

Varför förstöra en hel stad med dessa gigantiskt höga hus? Vi har redan för många och vill absolut inte ha fler. Vad hände med denna mysiga gamla kullerstensstad? Hoppas Ni står fast vid Er ursprungliga plan.

Hade önskat likt planen att Hansagatan får vara en stadsgata och att besökare till Maxi tar sig in från den stora leden förbi McD för att slippa ha Hansagatan som genomfartsled i allt som oftast för hög hastighet.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

32.PRIVATPERSON 16 (2026-01-21)

När vi bestämde oss för att köpa en bostadsrätt av Riksbyggen och flytta från villa i Ytterby var vi väldigt noggranna med att studera hur kommunens planer såg ut. Vi

kunde se att det skulle byggas 5–7 våningar på kvarter 7 och att området skulle vara anpassat för gångtrafikanter med begränsad trafik i låg hastighet.

Det är därför väldigt svårt för oss att acceptera ändringen i detaljplanen som kraftigt avviker från den ursprungliga.

Vi protesterar mot ändringen av detaljplanen;

- **Att höjden på husen orimligt avviker.**
- **Att trafikplaneringen medger genomfartstrafik i bägge riktningarna på Hansagatan av 6 500 bilar/dygn med en hastighet av 50 km/tim!! Detta innebär att bullernivån blir störande och luftföroreningar ökar.**
- **Att det blir brist på p-platser för boendeparkering.**

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende trafikbuller och dess påverkan på boendemiljön besvaras under rubriken **Bullerförhållanden** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringssituationen besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

33.PRIVATPERSON 17 (2026-01-22)

Jag köpte denna lägenhet av Riksbyggen redan på planeringsstadiet. Allt som kommunen planerade runt denna byggnad tyckte jag var jättebra, skulle till och med fungera med det tänkta kvarter 7 eftersom det var ungefär antal våningar som Hansagatan 15 och 17. Och att Hansagatan skulle vara en gångfartsgata vilket är jättebra med tanke på både barn och äldre. Men helt plötsligt så gör kommunen något helt annat. 16 våningar och 50 km/h gata.

Jag är oerhört besviken och förbannad. Hur kan ni ens tänka tanken? Har ni lagt fram ett beslut kan man väl inte ändra sig, det är lurendrejeri. BU. Det finns 50 km/h gator runt om MAXI. Använd dom och låt gatorna i bostadsområdena vara gångfartsgator.

Jag bestrider denna planering till 100%

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion**, utformning och trafikpåverkan i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringssituationen besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

34.PRIVATPERSON 18 (2026-01-26)

1. Gick det inte att hitta en bättre plats att bygga på än ”Maxis” parkering? Det är så ofta stökigt på Kongahällas parkeringar, då blir det omedelbart fullt också på Maxiparkeringar.

2. Bygger ni samtidigt ut samhällsservicen? Förskola och skola med välutbildade lärare och all övrig personal.

3. Vård och omsorg: Hemtjänst, hemsjukvård, äldreboende och demensboende finns det verkligen utbildad personal och alla övriga som är involverade, verkar svårt redan idag. Värdiga boenden!

4. Sjukhusvård: Har Kungälvs lasarett verkligen läkare, sjuksköterskor, undersköterskor och att övrig personal. Verkar svårt redan i dag.

5. Hur ska det fungera att köra med 0,6 bilar per hushåll? Det är nog inte särskilt lockande att flytta till Kungälv om jag inte kan ta min bil till jobbet och hämta barn på förskola och skola. Hur ska alla som jobbar på Volvo med underleverantörer, om ingen ska ha bilar som bor i Kungälv. Har Kungälvs kommun verkligen arbetstillfällen för alla som blir utan jobb?

6. Det är inte bara att få in så många människor till Kungälv, det gäller också att kunna ge samhällsservicen.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende parkeringsbehov besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Kommunen ansvarar för planering av kommunal service såsom förskolor, skolor samt vård- och omsorgsverksamhet utifrån befolkningsutvecklingen i kommunen. Frågor om sjukvårdens dimensionering ligger utanför detaljplanens syfte och prövning.

35.PRIVATPERSON 19 (2026-01-24)

Boende på Hansagatan kommer att få begränsat ljusinsläpp, samt mycket större trafikstörningar, ifall man höjer hastigheten från gåfartstrafik till 50 km/timmen. Kommer troligen bli mycket letande efter p-platser, eftersom antalet platser minskar mycket i samband med byggnationen!

Tycker att det finns tillräckligt mycket bostäder med nuvarande planer!

Önskar därför att nya detaljplanen läggs på is!

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken

Byggnadshöjder/exploateringsgrad i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende bullerpåverkan på närliggande bostäder besvaras även under rubriken **Bullerförhållanden** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringssituationen besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

36.PRIVATPERSON 20 (2026-01-26)

Vi har bott i en villa i många är i Kungälv, När vi blivit äldre sökte vi efter ett bekvämare boende i Kungälv. Efter en hel del sökande beslutade vi oss för att köpa en bostadsrätt i BRF Kaprifolen.

Där fann vi allt vi sökte som bostad på äldre dagar. Mitt i centrala Kungälv, nära till det mesta, kollektivtrafik, butiker, restauranger, service av olika slag. Vi var mycket nöjda när vi skrev avtalet med Riksbyggen om lägenheten i BRF Kaprifolen. PÅ ett nytt område i centrala Kungälv där vi visste hur det skulle bli.

Men.

Sedan kom den mycket stora besvikelsen och ilskan. Våra förhoppningar om ett gott boende krossades av Kungälvs Kommun med den föreslagna planförändringen av Kvarter 7. Kommunen föreslår mycket stora förändringar i en ny plan. Det är helt otroligt att Kungälvs Kommun gör så mycket stora förändringar i en ny plan. Byggnationen höjs med mer än dubbla antalet våningar, p-platser i bottenvåning tas bort. Hansagatan skall ändras från stadsgata till en genomfartsgata. Detta är helt otroligt. Större förändring av en gata går väl inte att göra. Parkeringsplatser. Inom området pågår två byggnationer JM och BRF Humlan. Två nya planer finns Kvarter 7 och höghuset med 23 våningar. Dessa byggnationer kommer att kräva p-platser som inte finns inom området. kommer kvarter 7 att byggas som förslagrt är blir det ett kaos vad beträffar tillgången på p-platser. Helt otroligt att Kommunen inte inser detta.

Sammanfattning

Av ovan nämnda skäl yrkar vi avslag på den föreslagna förändringen av kvarter 7

Vill Kungälvs Kommun uppfattas som en seriös kommun går det inte att helt förändra boendemiljön för sina medborgare. Att ändra en så ny plan med dessa kraftiga förändringar är inte seriöst.

KOMMENTAR

Kommunen noterar bostadsrättsföreningens synpunkter.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, påverkan på ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, trafiksäkerhet och luftkvalitet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och**

trafikpåverkan i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringsbehov och parkeringssituationen i området besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende störningar från garageutfarter och fordonsstrålkastare besvaras under rubriken **Åtgärder för att minska störningar för närliggande bostäder** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

37.PRIVATPERSON 21 (2026-01-26)

Jag önskar att Hansagatan blir en gångfartsområde som i grundplanen. Blir det inte det i andra hand enkelriktat. Helst från Kongahällagatan mot Marstrandsvägen. Detta pga att våren och hösten ligger solen och bländar förarna i bilarna. Det har varit flera olyckor då stolpen där vägen på Hansagatan smalnar av idag, blivit nerkörd. Det skulle öka tryggheten. Hastighetshöjningen från gåfartsområde 7km/h i ursprungsplanen till 50km idag är inte något positivt. Enligt forskning har en människa högre chansa att överleva vid lägre hastigheter. Jag önskar helst 7km/h på Hansagatan och är det inte möjligt 20 eller 30km/h. Det skulle öka överlevnadsrisken jämfört med 50km.

Jag önskar att garagesutfart blir mot Ica maxis parkering och inte Hansagatan. Detta för jag önskar inte behöva bli bländad av billyktor i sovrummet när de kör upp. Alla mina sovrum har fönster mot Hansagatan.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, hastigheter och trafiksäkerhet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende garageutfarter och risken för störningar från fordonsstrålkastare besvaras under rubriken **Åtgärder för att minska störningar för närliggande bostäder** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

38.PRIVATPERSON 22 (2026-01-28)

Vi lämnade Kullavik och flyttade till Kungälv och till brf Kaprifolen. Detta med en känd plan för den slutgiltiga bebyggelsen i området. Jag är mycket missnöjd och besviken att man nu i efterhand tänker ändra på detta. Både vad gäller höjd på bebyggelse och ändrad funktion på en gata i direkt anslutning till vår fastighet. Att agera på detta sätt anstår inte en kommun som vill vara attraktiv och som bryr sig om sina invånare. Jag protesterar därför mot dessa förändringar och anser att kommunen skall göra bebyggelsen i Kv 7 enligt tidigare lagd plan.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

39.PRIVATPERSON 23 (2026-01-28)

Angående kvarter 7 som ni planera är vi många som är besvikna på dessa ändringar som planeras med höghus 16 våningar även 10 våningshus planeras, mot 7 våningar som var planen som vi trodde när vi flyttade hit.
Sedan har jag en fråga angående Hansagatan här pratas det om ca 6000 fordon/dygn Ingen stor gata, även 50 väg här diskuteras
Frågan är hur många tillbud trafiken/olyckor mm det blir ihop med gångtrafikanter, barn, hundar mm ,jag brinner för miljöfrågor gör ont i själen när jag tänker på denna trafiken på denna lilla (gågata) lite funderingar från mig

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken
Byggnadshöjder/exploateringsgrad i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

40.PRIVATPERSON 24 (2026-01-28)

Vi överklagar Kungälvs kommuns beslut att anta ändring av detaljplan kvarteret 7.

Grunden för överklagan:

1. Bristande infrastruktur och parkeringsmöjligheter:
   Den föreslagna planändringen riskerar att leda till en ökad belastning av befintliga infrastruktur i området. Redan i dag är parkerings situationen ansträngd, och planändringen saknar tillräckliga och realistiska lösningar för att hantera ett ökat behov av parkeringar. Detta riskerar att skapa trafiksäkerhetsproblem och försämrar tillgänglighet för boende och kunder. Befintliga parkeringsplatser bör byggas ut innan ett beslut om ny detaljplan för kvarteret 7 tas

2. Otillräcklig konsekvensanalys:
   Kommunens underlag visar brister i analysen av hur planändringen påverkar närboende vad gäller trafik, parkering, ljusförhållande och trygghet.

3. Sammanfattning:
   Mot bakgrund av ovanstående anser vi att beslutet om ändring av detaljplan för Kvarter 7 innebär betydande olägenheter för oss som närboende och strider mot Plan och bygglagens krav till hänsyn till boendemiljö, säkerhet och långsiktig hållbarhet. Beslutet bör därför upphävas eller återförvisas för prövning

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Kommunen noterar att yttrandet benämns som ett överklagande. Det aktuella skedet avser granskning enligt plan- och bygglagen, där inkomna synpunkter sammanställs och bemöts inom ramen för granskningsutlåtandet. Möjligheten att överklaga

uppkommer först efter att kommunen har fattat beslut om att anta detaljplanen och beslutet har tillkännagetts enligt gällande bestämmelser.

Synpunkterna avseende parkeringsbehov och parkeringssituationen i området besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken **Sammanfattning** i kapitlet **Inledning**.

Synpunkterna avseende trafikmängder, trafiksäkerhet och Hansagatans funktion besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken **Sammanfattning** i kapitlet **Inledning**.

Synpunkterna avseende ljusförhållanden och påverkan på boendemiljön besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken **Sammanfattning** i kapitlet **Inledning**.

Kommunen bedömer att planförslaget har tagits fram i enlighet med plan- och bygglagens krav. De frågor som lyfts i yttrandet har utretts inom ramen för planarbetet och redovisas i planhandlingarna.

41.PRIVATPERSON 25 (2026-01-28)

Känns som ett kaos är att vänta på olika plan. Att bygga så höga hus som 16 våningar på en parkeringsplats passar inte in och harmonerar inte med runt byggande hus. Det tillför ännu mer letande efter p-platser. Mer trafik och högre hastighet på Hansagatan. Har själv sett med egna ögon när en flicka höll på att bli påkörd där det är 7km/timmen. Och en fråga som jag har ställt mig också. Hur blir det med Maxi? Tänk en fredag eftermiddag. Fullt på p-platser och du skall storhandla. Hittar ingen parkering. Vad gör man? Tar bilen och åker och handlar någon annanstans? Så från 7 våningar till 16 våningar är differensen alldeles för stor.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken Byggnadshöjder/exploateringsgrad i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under **rubriken Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringssituationen besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

42.PRIVATPERSON 26 (2026-01-28)

Känns som ett kaos är att vänta på olika plan. Att bygga så höga hus som 16 våningar på en parkeringsplats passar inte in och harmonerar inte med runt byggande hus. Det tillför ännu mer letande efter p-platser. Mer trafik och högre hastighet på Hansagatan. Har själv sett med egna ögon när en flicka höll på att bli påkörd där det är 7km/timmen. Och en fråga som jag har ställt
mig också. Hur blir det med Maxi? Tänk en fredag eftermiddag. Fullt på p-platser och du skall storhandla. Hittar ingen parkering. Vad gör man? Tar bilen och åker och handlar någon annanstans? Så från 7 våningar till 16 våningar är differensen alldeles för stor.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under **rubriken Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringssituationen besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatse**r i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

43.PRIVATPERSON 27 (2026-01-29)

Min synpunkt ang kvarter 7 är att jag är emot det höga huset för jag tycker det räcker med 2 höga hus plus att det blir ev hotellet som blir högt. Är oxå emot att Hansagatan blir så trafikerad o i nuläget är det 50 km väg vilket är konstigt tycker jag. Dwt skull evara stadsgata när jag köpte lägenheten här. Vad hände där?

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, luftkvalitet och trafiksäkerhet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

44.PRIVATPERSON 28 (2026-01-29)

Efter att noggrant gått igenom de föreslagna ändringarna av detaljplanen för kv 7 kan vi konstatera att dessa ändringar skulle medföra stora försämringar för miljön i närområdet. Försämrad livsmiljö för oss boende och försämrad tillgänglighet till områdets bostäder, service och butiker för boende, kunder och besökande.

Ändrade förutsättningar för boende i föreningar gränsande till planområdet:

Förutsättningarna har förändrats både vad gäller insyn och trafik.

När marken för dessa föreningar handlades upp var förutsättningarna att kunna erbjuda lägenheter vid lugn lokalgata i centrala Kungälv, huvuddelen av lägenheterna med nästan helt insynsfria lägen. Möjlig prissättning för lägenheterna låg sedan med som förutsättning för vilket pris som var möjligt att betala för marken där våra bostadsrättsföreningar nu ligger. En bostad är en stor livsinvestering. Hur mycket man är beredd att satsa på sitt boende beror till stor del på läget. Lugn gata och ingen insyn är man beredd att satsa betydligt mer på än en lägenhet vid en genomfartsgata och med insyn från närliggande höga hus. Förutsättningarna har alltså till stor del förändrats till det sämre vad gäller våra lägenheter där många nu får problem med både insyn och störande genomfartstrafik, den felaktiga informationen har lett till att ekonomiska prognoser och tankar om värdet på den lägenhet man köpt förändrats.

Föreningarnas mark har prissatts under falska förespeglingar från säljaren, kommunen, dessa falska förespeglingar har sedan även legat till grund för vad vi enskilda lägenhetsinnehavare varit beredda att ekonomiskt satsa på just vår lägenhet. Om denna planändring genomförs bör den kunna ses som ett dolt fel alternativt att kommunen medvetet lämnat vilseledande uppgifter och medvetet ändrat de vid försäljningstillfället gällande förutsättningarna. I båda fallen gäller normalt att säljaren skulle bli skadeståndsansvarig gentemot köparen.

Generella synpunkter på den föreslagna planändringen:

”Utformningoch gestaltning ska stärka stadsmässigheten i området…” citat från kommunens beskrivning av det nya planförslaget.

Vad är stadsmässighet? Krävs det plötsligt byggnader på 16 våningar för att uppnå stadsmässighet i en stad med en mer än tusenårig historia? Kungälv är känt och omtyckt för sitt natursköna läge och sin vackra gamla stadskärna men också för en stad med sin egen identitet trots närheten till Göteborg.

Denna egna identitet är viktig att värna om och det känns underligt att kommunen strävar efter ”stadsmässighet” när detta redan finns. Den typ av stadsmässighet som kommunen strävar efter verka snarare vara en önskan att förvanska den stad vi har, en önskan att göra om den till något annat. *”…och tydliggör det prioriterade centrumstråket mellan Kongahälla och Vita fläcken, samt skapa förutsättningar för ytor och funktioner som bidrar till levande stadsmiljöer.”* citat från kommunens beskrivning av det nya planförslaget. Det krävs inte en byggnad om 16 våningar för att tydliggöra centrumstråket. Fina parklika stråk och kanske en ”fanborg” vid Vita fläckens torg skulle räcka bra. Hur 120 nya lägenheter bidrar till kommunens vision framgår inte heller. I stället skapar man kring Vita fläcken en miljö med starkt ökad trafik vilket försvårar framkomligheten på ”centrumstråket” och överhuvudtaget gör det näst intill omöjligt för boende i området och kunder till butikerna att finna parkering.

Lokalgatan

Den utlovade lokalgatan som i stället föreslås bli en genomfartsväg, en genomfartsväg som dessutom skall tjäna som infart inte bara till Brf Kaprifolen utan också till de tillkommande bostäderna som nu byggs längs Hansagatan samt till de planerade bostäderna i kv 7 och dessutom till alla dem som har ärenden till någon av butikerna vid Vita fläcken däribland ICA Maxi. Infart till samtliga parkeringar. Det är ingen fungerande lösning, i stället skapas ett trafikkaos som varken gagnar boende, besökare eller butiker.

Lokalgatan behövs som just lokalgata för de boende vid Hansagatan. En möjlighet att stanna till och lasta ur barn, kassar etc ur bilen. Många äldre bor i husen längs Hansagatan och behöver kunna köras ända fram till dörren.

Om genomfartstrafik skall vara möjlig och fungera, måste en parallell gata till Hansagatan planeras in. Denna skulle då ta hand om genomfartstrafiken samt serva både boende i kv 7 och ge åtkomst till parkeringar och butikerna. Låter man bli att öka antalet lägenheter i kv 7 finns det med hjälp av en ny paralellgata en möjlighet att få trafiksituationen att fungera. Trädplantering mellan Hansagatan och den nya parallellgatan skulle ytterligare visa att kommunen försöker leva upp till tidigare givna löften.

PBL - Plan- och bygg-lagen

Enligt plan och bygglagen ska det inte vara möjligt att genomdriva en planändring som så total går emot de närboendes önskemål.

4 kap. Reglering med detaljplan och områdesbestämmelser

39 § En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det.

5 kap. Att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser

Att ändra och upphäva detaljplaner

38 b § I fråga om förslag till att upphäva en detaljplan behöver 18 § första och andra styckena samt 19-25 §§ inte tillämpas när planens genomförandetid har gått ut, och upphävandet av planen

1. är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 §,

2. inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och

3. inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Med ovan angivna motivering motsätter vi oss kraftigt den föreslagna förändringen av kv 7 i Kungälv

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, insyn, utsikt, ljusförhållanden och påverkan på boendemiljön besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken **Sammanfattning** i kapitlet **Inledning**.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, trafiksäkerhet och luftkvalitet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken **Sammanfattning** i kapitlet **Inledning**.

Synpunkterna avseende bullerpåverkan på närliggande bostäder besvaras även under rubriken **Bullerförhållanden** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringsbehov och parkeringssituationen i området besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken **Sammanfattning** i kapitlet **Inledning**.

Privatpersonen hänvisar även till 4 kap. 39 § samt 5 kap. 38 b § plan- och bygglagen (2010:900). Den gällande detaljplanens genomförandetid har löpt ut. Den aktuella detaljplanen innebär inte heller ett särskilt upphävande av gällande detaljplan utan en ny detaljplan som ersätter tidigare detaljplan inom de delar där planområdena överlappar när den vinner laga kraft. Kommunen bedömer därför att de bestämmelser som hänvisas till inte utgör hinder för planförslagets genomförande.

Kommunen bedömer att de frågor som lyfts i yttrandet har utretts inom ramen för planarbetet och redovisas i planhandlingarna.

45.PRIVATPERSON 29 (2026-01-29)

Jag motsätter mig ändringen av planförslaget och begär att kommunen inte antar detaljplanen utan att nedanstående brister åtgärdas och utreds på ett rättssäkert och lagligt sätt och att man tar i beaktande boendes risk för försämrad hälsa som det nya förslaget av Kvarter 7 med stor sannolikhet kommer att innebära.

Jag anser att nya planen innebär bristande prövning av betydande olägenhet enligt PBL. Enligt PBL kap. 2, Paragraf 9 samt 5 är kommunen ålagd att ta hänsyn till betydande olägenheter för människors hälsa samt bevarad säkerhet.

Planförslaget med avsevärt förhöjda byggnadsvolymer samt omledning och ökad trafikbelastning vid Hansagatan innebär betydande påtagliga och varaktiga försämringar för boendemiljön av min bostad i form av:
▪ Kraftigt ökad trafikmängd med buller intill min husvägg och fönster som ej är isolerade och planerade för annat än gångfartsgata. Redan i dagsläget störs vi boende av den låga trafiken som avger ett alldeles för högt buller. Då kommunen varit den ansvariga planerande parten i bygget av våra bostadsrätter har man fört många människor bakom ljuset om man nu ändrar i planen för Kvarter 7.
▪ Försämrad trafiksäkerhet för gående och boende i området. Den planerade högre trafikerade vägen är i direkt anslutning till entrén till våra bostäder där vi; små barn, vuxna och äldre med svårigheter att gå, på ett tryggt och säkert sätt ska kunna ta oss ut och vidare från våra bostäder.
▪ Försämrade ljusförhållanden där solljuset helt kommer att tas ifrån boende och ersättas av totalt mörker, insynssituation och upplevelse av instängd boendemiljö till följd av väsentligt högre byggnadshöjder än omgivande bebyggelse.

Jag anser att kommunen inte kan bevisa att dessa konsekvenser inte utgör betydande olägenhet i lagens mening. Kommunen kan heller inte tillräckligt eller lagligt bevisa att denna exploateringsgrad är nödvändig eller det minsta proportionerlig i förhållande till påverkan för närboende.

Jag motsätter mig att den ändrade planen närliggande min bostad på Hansagatan antas och begär att detta yttrande beaktas fullt ut och att jag hålls underrättad om fortsatt handläggning och beslut i ärendet.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, ljusförhållanden, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken **Sammanfattning** i kapitlet **Inledning**.

Synpunkterna avseende bullerpåverkan vid befintliga bostäder besvaras under rubriken **Bullerförhållanden** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning. Där redovisas en kompletterande bullerutredning som visar att skillnaderna i bullernivåer mellan gällande detaljplan och planförslaget är marginella både vid omkringliggande bostäder och inom Kvarter 7.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, trafiksäkerhet, och luftkvalitet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken **Sammanfattning** i kapitlet **Inledning**.

Synpunkterna avseende parkeringssituationen besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken **Sammanfattning** i kapitlet **Inledning**.

Privatpersonen hänvisar även till 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900). Kommunen bedömer att planförslaget inte medför en sådan betydande olägenhet för omgivningen som avses i bestämmelsen. Bedömningen grundas bland annat på de utredningar och avvägningar som redovisas i planhandlingarna, inklusive trafikutredning, bullerutredning samt sol- och skuggstudier.

Kommunen bedömer att de frågor som lyfts i yttrandet har utretts inom ramen för planarbetet och redovisas i planhandlingarna.

46.PRIVATPERSON 30 (2026-01-28)

Vi har bott i en villa i många är i Kungälv, När vi blivit äldre sökte vi efter ett bekvämare boende i Kungälv. Efter en hel del sökande beslutade vi oss för att köpa en bostadsrätt i BRF Kaprifolen.

Där fann vi allt vi sökte som bostad på äldre dagar. Mitt i centrala Kungälv, nära till det mesta, kollektivtrafik, butiker, restauranger, service av olika slag. Vi var mycket nöjda när vi skrev avtalet med Riksbyggen om lägenheten i BRF Kaprifolen. På ett nytt område i centrala Kungälv där vi visste hur det skulle bli.

Men.

Sedan kom den mycket stora besvikelsen och ilskan. Våra förhoppningar om ett gott boende krossades av Kungälvs Kommun med den föreslagna planändringen av Kvarter 7.

Kommunen föreslår mycket stora förändringar i en ny plan. Det är helt otroligt att Kungälvs Kommun gör så mycket stora förändringar i en ny plan. Byggnationen höjs med mer än dubbla antalet våningar, p-platser i bottenvåningen tas bort. Hansagatan skall ändras från stadsgata till en genomfartsgata. Detta är helt otroligt. Större förändring av en gata går väl inte att göra. Parkeringsplatser. Inom området pågår två byggnationer JM och BRF Humlan. Två nya planer finns Kvarter 7 och höghuset med 23 våningar. Dessa byggnationer kommer att kräva p-platser som inte finns inom området. Kommer kvarter 7 att byggas som förslaget är blir det ett kaos vad beträffar tillgågen på p-platser. Helt otroligt att kommunen inte inser detta.

Sammanfattning.

Av ovan nämnda skäl yrkar vi avslag på den föreslagna förändringen av kvarter 7.

Vill Kungälvs kommun uppfattas som en seriös kommun går det inte att helt förändra boendemiljön för sina medborgare. Att ändra en så ny plan med dessa kraftiga förändringar är inte seriöst.

KOMMENTAR

Kommunen noterar bostadsrättsföreningens synpunkter.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, påverkan på ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, trafiksäkerhet och luftkvalitet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringsbehov och parkeringssituationen i området besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende störningar från garageutfarter och fordonsstrålkastare besvaras under rubriken **Åtgärder för att minska störningar för närliggande bostäder** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

47.PRIVATPERSON 31 (2026-01-30)

1. Jag ser att trafiken på Hansagatan tidvis är ganska hög, hastigheter respekteras ej i en del fall. Jag har sett fall där bilar missat avsmalning och fortsatt upp på trottoaren. Genomfartstrafik sker på Hansagatan där en betydande del av trafiken (väldigt många svänger av och) kör vidare på Torpe Gränd, i hastigheter som där dessutom oftast överskrids markant med avseende på att det faktiskt är en skyltad gågata (bredvid både stor lekplats och förskola).

Planförslaget avser tillåta trafik med hastigheter på 30-40km/h dubbelriktat, detta kommer säkerligen inte göra att trafiken minskar förbi Hansagatan. I planförslaget förespråkar man ett gångstråk över Torpe Gränd mot ICA Maxi, men också att man avser införa någon typ av hastighetssänkande åtgärder. Jag skulle vilja föreslå flera åtgärder och önskar att restriktioner i detaljplanen förstärks gällande trafiken på Hansagatan,

** **att minska max-hastighet** till så lågt som möjligt, jag tycker 30km/h är ganska högt, förslagsvis sätta max 20km/h.

- jag har små barn och det är otryggt för de små, jag har sett flera incidenter och varit med om någon själv där det varit mest ”tur” att mina barn ej blivit påkörda, speciellt vid korsningen mellan Hansagatan och Torpe gränd.

- buller mm från bilar minskar också med lägre hastigheter.

** **att enkelrikta Hansagatan**, i vart fall minst den del av Hansagatan som löper mellan planerad bebyggd fastighet på ”kvarter 7” och där vi bor (Kaprifolen, Vassen 1).

- detta bör avleda en stor del av trafiken som genar över Hansagatan istället för att åka runt ICA Maxi (runt Uddevallavägen). Förslaget från min sida är att enkelrikta i riktning från korsning Hansagatan/Torpegränd mot Marstrandsvägen, på sträckan från korsningen Hansagatan/Torpegränd fram till avsmalning mitt på Hansagatan där ”husvolymen” på kvarter 7 ska ta slut. Då minskar man trafikflödet för de som ”egentligen” inte bor i området, men inte orkar åka runt, samt att trafiken in/ut till ICAparkeringen fortfarande då är möjlig.

** **att permanenta övergångsställe**, i korsningen Hansagatan/Torpegränd, både i östvästlig och norr-sydlig-riktning.

- i planen framgår inget om något krav på övergångsställe… det ska visserligen vara gågata från Kongahälla Center till ICA Maxi längs med Torpe Gränd, men med avseende på stor trafikmängd, samt bristande hänsyn till hastigheter och att gående har företräde, bör det målas och skyltas för övergångsställe dels över Hansagatan från ”Brf Kaprifolen” mot ”kvarter 7” men gärna även över Torpe Gränd mellan ”Brf Kaprifolen” och ”Brf Solhöjden” för att dubbelmarkera att här är det övergångar och hastighetsminskning. Att dessutom anlägga gupp vid dessa övergångar bör få de flesta fordon att minska hastigheten betydligt, då en skylt kan missas men ett gupp känns. Skylten behöver vara där för att markera extra tydligt att gående har företräde, annars gäller det ju att gående måste väja för fordonen.

2. En särskilt viktig punkt som kommer beröra mig mycket och min familj på vån 1, samt ett större antal grannar på Hansagatan 15 och 17 på vån 1-3, gäller de planerade tillåtna garageutfarter från kvarter 7.

Idag säger förslaget till förändrad detaljplan att eventuell exploatör kan förlägga en garageutfart endera mot Hansagatan eller mot parkeringen för ICA Maxi. Ett garageplan i markplan kan fortfarande komma påverka oss på vån 1 (nedersta våningen i Vassen1).

En placering av en utfart mot Hansagatan kommer medföra att alla bilar som åker ut ur garaget kommer ha ljuskäglor från framlyktorna som pekar direkt mot fasaden på motstående fastighet, dvs Hansagatan 15 och Hansagatan 17 i synnerhet. Dessutom har ett stort antal sina sovrum mot Hansagatan. Vi har samtliga sovrum (3st) alla i direkt ljuskägelbild och kommer trots heltäckningsgardiner behöva uppleva ganska mycket ljusförorening (vi kommer morgon och kväll inte kunna ha fönster utan fördragna gardiner om vi ska undvika bli bländade eller få störd sömn eller få effekten att någon tänder och släcker i sovrummen). Jag kan föreställa mig att effekten av en bil som åker upp ur garaget är likvärdig med att någon tänder en stark lampa i vårt fönster, oavsett om vi har gardiner eller ej, så kommer det lysa upp delar av sovrummen. Vi kan anta att det kommer vara stor trafik på morgonen, men säkerligen även betydande trafik även eftermiddagar och kvällar. Vidare kommer säkerligen reflektioner i våra fönster även störa de som bor i kvarter 7 ovanför ev. garageport.

**** jag föreslår att ta bort möjligheten till utfart mot Hansagatan**, och endast tillåter mot parkeringsytan.

- Gör det möjligt för exploatör att mer fritt välja vart på sidan mot parkeringen man lägger garageutfart. Ljusstörningar skulle då endast påverka förbipasserande temporärt. Vi vill kunna sova både sen morgon och tidig kväll. Vi vill också skydda våra små barn att slippa se ljuskäglor varje dag riskera bli bländade av starkt ljussken när de leker i sina rum då de inte är frågan om utan ”hur många gånger per dag”. Vuxna ser inte gärna rätt in i bilstrålkastare, småbarn tänker inte på det förrän det är för sent och ett faktum!

3. I övrigt önskar jag också att förändringen i detaljplanen även innehåller någon typ av restriktioner för eventuella verksamheter sätta upp lysande skyltar på den del av fastigheten som vetter mot Hansagatan. Visserligen lyser ICA Maxis röda skylt hela parkeringen, men med en bebyggd fastighet några få meter från våra fönster får gärna vara fri från starkt lysande skyltar, blinkande skyltar… Verksamhet får gärna ha skyltar utan belysning om dessa måste sättas ut mot Hansagatan. Detta är också en typ av ljusstörning som kan vara jobbigt och besvärligt. Återigen önskar jag möjligheten att kunna ha fönster utan fördragna gardiner dygnet runt pga av skyltar som lyser starkt eller blinkar, då det stör mig. Nu är det ingen som sagt att det ska vara skyltar mittemot – men jag tänker ändå att det vore bra om det fanns en restriktion på sidan mot Hansagatan för det finns ändå en teoretisk möjlighet för exploatör förlägga verksamheter längs gatan.

Avslutningsvis har jag personligen inte stora synpunkter på att huset i stort föreslås få extra våningar, detta kommer ju inte påverka mig i första våningsplanet (min utsikt över parkerade bilar försvinner och jag ser för den sakens skull ändå inte direkt fler våningar på ett hus framför oss). Dock kommer ett högre hus innebära fler som rör sig in och ut, kanske innebär det fler garageplatser än vad som eventuellt annars hade byggts (ingen vet, vi kan bara spekulera), men ett högre hus gör sannolikt att störningar i min punkt (2) blir fler och hänsyn till detta bör vidtagas särskilt för att inte störa mig och övriga boende som redan bor här.s

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, hastigheter och trafiksäkerhet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken **Sammanfattning** i kapitlet **Inledning**.

Lokalisering och utformning av övergångsställen, hastighetsbegränsningar, enkelriktning samt andra lokala trafikföreskrifter hanteras mer detaljerat i

projekterings- och genomförandeskedet. Kommunen arbetar löpande med utvecklingen av gatustrukturen utifrån trafikförhållanden, trafiksäkerhet och förändrade behov inom området.

Synpunkterna avseende bullerpåverkan på närliggande bostäder besvaras även under rubriken **Bullerförhållanden** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende garageutfarter och risken för störningar från fordonsstrålkastare besvaras under rubriken **Åtgärder för att minska störningar för närliggande bostäder** i den sammanfattande redovisningen under rubriken **Sammanfattning** i kapitlet **Inledning**. Inför antagande har utfartsförbudet utökats längs kvarterets sydvästra sida mot Hansagatan för att säkerställa att in- och utfart till kvarteret och parkeringsanläggningen inte kan ske från Hansagatan.

Synpunkterna avseende störningar från skyltning har beaktats. Inför antagande har en utformningsbestämmelse avseende skyltning lagts till på plankartan för att begränsa störningar för närliggande bostäder.

48.PRIVATPERSON 32 (2026-01-30)

Vi bor på Fräkne Gränd, i brf. Kaprifolen och har så gjort sedan fastigheten uppfördes med inflyttning 2024.

Vad vi fått veta är att Kungälvs Kommun har gjort en ny detaljplan för "Kvarter 7" som ligger på en angränsande tomt på en av Maxis nuvarande parkeringar.

Kommunens förslag skiljer sig från den detaljplan som kommunicerades och gällde när vi tecknade oss för vår lägenhet i Kaprifolen.

I den nya detaljplanen planeras för tre huskroppar om 7, 10 och 16 våningar. Detta ändrar förutsättningarna för många av brf. Kaprifolens lägenheter med avseende på insyn och utsikt.

En annan förändring som kommunicerats och som är oroande, är att trafiken på Hansagatan kommer förändras från att ursprungligen vara en stadsgata (7km/tim) till en gata med genomfartstrafik. Detta innebär vad vi förstår enligt kommunens egen uppskattning att 6500 bilar/dygn kommer passera Hansagatan, vilket är betydligt mer trafik än idag. Det kommer dessutom innebära betydligt högre hastigheter.

Dessa två förändringar oroar oss och är definitivt inte vad vi förväntade oss i samband med att vi tecknade oss för en lägenhet i föreningen Kaprifolen.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder och trafikpåverkan besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

49.PRIVATPERSON 33 (2026-01-30)

Jag är boende i Rb Brf Kaprifolen och vill härmed överklaga Kungälvs kommuns beslut om ändring av detaljplan för Kvarter 7.

Den föreslagna byggnationen innebär en väsentlig förändring av den boendemiljö som presenterades vid tidpunkten då jag förvärvade min bostad. De förutsättningar som då kommunicerades av kommunen var en avgörande grund för mitt köpbeslut. De nu föreslagna ändringarna avviker i flera avseenden från dessa förutsättningar.

Den ökade omfattningen av bebyggelsen innebär en betydande förtätning av området. Detta medför fler boende, ökad biltrafik, större belastning på befintlig infrastruktur samt minskade grönytor. Sammantaget bedömer jag att detta påverkar områdets karaktär och boendekvalitet negativt.

Den planerade höjningen av byggnaderna i Kvarter 7 innebär dessutom en påtaglig försämring av ljusförhållandena för min bostad och närliggande lägenheter. Byggnadernas höjd och placering riskerar även att kraftigt försämra utsikten samt öka insynen, vilket påverkar både trivsel och den personliga integriteten.

När jag köpte min bostad presenterades Hansagatan som en stadsgata med lokal funktion, inte som en genomfartsled. Enligt de nya planerna riskerar Hansagatan i praktiken att fungera som en genomfartsgata med en kraftigt ökad trafikmängd, uppskattningsvis 5 000–6 000 fordon per dygn. Detta utgör en tydlig och väsentlig förändring jämfört med de förutsättningar som gällde vid köpet.

Jag ser även problem med planerade utfarter från garage och parkeringsplatser direkt mot Hansagatan. Dessa utfarter riskerar att medföra strålkastarljus rakt in i bostäder längs gatan, inklusive sovrum, vilket ytterligare försämrar boendemiljön.

Den ökade trafikmängden medför dessutom försämrad luftkvalitet, ökade bullernivåer samt en ökad risk för olyckor och konflikter mellan gående, cyklister och bilister. Förtätningen skapar även ett ökat parkeringsbehov, vilket ytterligare belastar området.

Jag upplever, liksom många andra boende, en växande frustration över återkommande ändringar av detaljplaner och trafiklösningar. Dessa förändringar upplevs ske utan tillräcklig hänsyn till redan boendes miljö, trygghet och livskvalitet.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Kommunen noterar att yttrandet benämns som ett överklagande.Inom detaljplaneprocessen utgör granskningen det skede då berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Inkomna synpunkter redovisas och bemöts i granskningsutlåtandet och ligger till grund för den fortsatta handläggningen av detaljplanen.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad, påverkan på ljusförhållanden, utsikt, insyn och boendemiljö besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder, trafiksäkerhet och luftkvalitet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende bullerpåverkan på närliggande bostäder besvaras även under rubriken **Bullerförhållanden** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende parkeringsbehov och parkeringssituationen i området besvaras under rubriken **Bilparkeringsplatser** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Synpunkterna avseende garageutfarter och risken för störningar från fordonsstrålkastare besvaras under rubriken **Åtgärder för att minska störningar för närliggande bostäder** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

50.PRIVATPERSON 34 (2026-01-30)

Om jag inte är felinformerad, så är väg E 6 av riksintresse. Självklart av stort nationellt intresse för både Sverige och Norge men också en viktig förutsättning för kommunens invånare och företag.

Kungälvs kommun behöver många gånger väga in förhållandet till E 6:an i sin fysiska planering. Eftersom stadskärnan är inklämd mellan väg E 6, Nordre älv och Fontinberget finns det mycket begränsade möjligheter för att leda trafiken på E 6 förbi Nordre älvbron när den måste stängas av helt eller delvis på grund av olycka eller vägarbeten. Hur kan kommunen och Trafikverket hantera situationen med en helt eller delvis raserad bro?

Jag saknar en analys i planförslaget av hur trafik på, till och från väg E 6 kan ledas genom Kungälv och vilken roll Kongahällaområdet och det aktuella planområdet kan ha.

Planförslaget utgår från en gammal trafikprognos som bara har skrivits upp marginellt beträffande Hansagatan. Det behövs en ny trafikstudie där man beaktar de nuvarande trafikflöden och de som kan bli resultatet av de kommande stadsbyggnadsprojekt som kan förutses och jag tänker inte enbart på Biltema, ny bebyggelse på Oasenområdet och (en kanske inte så högexploaterad) ”Kexstad”.

Min bedömning är att det är ett stort misstag att, utan en bättre analys av förutsättningarna, begränsa det fysiska utrymmet för allmän platsmark så mycket som i planförslaget.

Planförslaget förefaller att vara ett beställningsverk där de kommunala förvaltningarna har känt sig tvingade att leverera en plankarta med tillbehör men utan utrymme för att utföra det analyserande, skisserande och utvärderande planarbete som behövs för ett hållbart resultat.

Behöver kanske kommunen, genom markförsäljning, få fram kapital till tidigare beslutade stadsbyggnadsprojekt? Det alltför begränsade utrymme som ges för allmän platsmark runt ”kvarter 7” och kommentarer till inkomna samrådssvar tyder på det.

Med hänvisning till kommunens strategiska mål, enligt förslaget till ny översiktsplan, ”Hållbar samhällsutveckling genom ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen”, har jag följande **förslag**:

Som kommuninvånare med behov av väl fungerande trafik inom och förbi Kungälvs stadskärna vill jag att planförslaget stoppas till dess att planområdet har satts in i sitt sammanhang och en mer översiktlig trafikstudie har gjorts. Inkludera Uddevallavägen och Marstrandsvägen.

Om ”kvarter 7” ska bebyggas så måste den allmänna platsmarken för biltrafik, cyklister och gående ges mer utrymme. Det ska gå att skapa goda lösningar med utrymme för framtida förändringar om det till exempelvis visar sig att den föreslagna ”lågfartsgatan” inte fungerar som tänkt. Flexibilitet kan behövas.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder och trafikpåverkan besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Planförslaget har tagits fram med stöd av genomförda trafikutredningar och bedöms ge förutsättningar för en ändamålsenlig trafiklösning för planområdet och dess närområde. Den tillkommande bebyggelsen inom Kvarter 7 har bedömts endast medföra ett begränsat tillskott till den totala trafikmängden i området. Detaljplanen har tagits fram i dialog med Trafikverket och Länsstyrelsen, vilka i granskningsskedet inte haft några kvarstående invändningar avseende planförslagets påverkan på det övergripande statliga vägnätet, inklusive E6.

Kommunen delar uppfattningen att E6 utgör en viktig del av det övergripande regionala och nationella transportsystemet. Kommunen arbetar löpande med utvecklingen av det övergripande trafiksystemet i Kungälv och beaktar successivt förändrade förutsättningar i den strategiska planeringen. Frågor om mer detaljerad utformning och reglering av gator och trafik hanteras i projekterings- och genomförandeskedet.

51.PRIVATPERSON 35 (2026-01-26)

Ett byggnadsförslag inom nämnda område ligger strax utanför nuvarande ingång till ICA Maxi. Det består av tre klossar, som inbördes förskjutits i förhållande till varandra. Man får här en känsla av at man maximerat fulhetsidealet som i stort gäller hela Kongahällaområdet. Man kan inte låta bli att undra lver varför man framhärdar i att bygga med en total brist på estetik. Det kostar väl inte mer att försöka uppföra en byggnad som speglar harmoni och skönhet, som folk kan njuta av. Byggnaderna skall ju ändå stå i kanske hundra år. De måste man kunna lägga mer krut på att åstadkomma vackra byggnader som avspeglar lugn och skönhet. Förtätning är i dag ledordet för i stort sett hela landet och naturligtvis även våran stad Kungälv. Det får ju ändå vara måtta på hur man tränger ihop så mycket byggnader som möjligt på så liten yta som möjligt. Om tjugo år när man börjat se nackdelarna av den täta byggnationen kommer man att ställa sig frågan; ”varför såg vi inte riskerna med denna tätbebyggelse?” Ett svar är väl att då är det andra som får ta konsekvenserna. Det finns naturligtvis situationer när en förtätning kan vara relevant men idag skall man förtäta överallt och då går det till överdrift. Det är inte säkert att människor mår bra i alltför tätbebyggda miljöer.

Den andra synpunkten gäller generellt för utbyggnadsplanerna i kommunen. Idag har vi en mycket stram invandringspolitik där antalet asylärenden minskar för varje år. På samma sätt minskar anhöriginvandringen. Samtidigt minskar barnkullarna och barnafödandet i landet. De talar för ett lägre tryck på bostadsmarknaden framöver. Samtidigt står människor i bostadskö överallt, vilket kanske inte speglar det verkliga behovet av bostäder. Risken är att man bygger mer än vad det verkliga behovet är och vips står man med en nybyggnation där man inte hittar hyresgäster till bostäderna. Fundera ett varv till på den utvecklingsmöjligheten.

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder, exploateringsgrad och förtätning besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Planförslaget utgår från gestaltningsprinciper för byggnadernas placering och utformning samt deras relation till omkringliggande bebyggelse och offentliga rum. För Kongahälla Östra finns även ett gestaltningsprogram som är vägledande för den fortsatta utvecklingen av området. I planbeskrivningen redovisas också hur gestaltningsprogrammets principer har tolkats, vidareutvecklats och anpassats utifrån förändrade förutsättningar och den utveckling som skett i området.

Kommunens bostadsplanering utgår från långsiktiga bedömningar av befolkningsutveckling, bostadsbehov och utvecklingen av Kungälv som kommun. Den aktuella detaljplanen prövar markens lämplighet för den föreslagna användningen inom planområdet.

52.PRIVATPERSON 36 (2026-02-02)

Vi är boende på Hansagatan och kommer i högsta grad att påverkas av det planerade höghuset. Vi flyttade till kommunen för vi tyckte läget var bra enligt den översiktsplan som då fanns och enligt de uppgifter vi fick från säljaren Riksbyggen.

Nu kommer ett så högt hus att helt utestänga solen åt det hållet och gatan utanför skall tydligen inte vara en låghastighetsgata som utlovats utan det blir genomfartstrafik med bilar som kör i 50 km direkt utanför entrén med mer bullerstörningar och avgaser.

Vi har alltså köpt lägenheten på felaktiga premisser. De uppgifter Riksbyggen lämnat har inte varit korrekta, vilket förmodligen grundar sig i felaktig information från kommunen eller att frågan väckts inom kommunen därefter utan att ta hänsyn till de villkor som en gång gällt.

Vi anser förfarandet inte är acceptabelt och kräver att planförslaget stoppas.

KOMMENTAR

Yttrandet inkom efter granskningstidens utgång men har ändå beaktats i det fortsatta planarbetet.

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkterna avseende byggnadshöjder samt påverkan på solljusförhållanden besvaras under rubriken **Byggnadshöjder/exploateringsgrad** i den sammanfattande redovisningen under rubriken **Sammanfattning** i kapitlet **Inledning**.

Synpunkterna avseende Hansagatans funktion, trafikmängder och luftkvalitet besvaras under rubriken **Hansagatans funktion, utformning och trafikpåverkan** i den sammanfattande redovisningen under rubriken **Sammanfattning** i kapitlet **Inledning**.

Synpunkterna avseende bullerpåverkan på närliggande bostäder besvaras även under rubriken **Bullerförhållanden** i den sammanfattande redovisningen under rubriken Sammanfattning i kapitlet Inledning.

Kommunen har förståelse för att förändringar i närområdet kan upplevas påverka de förutsättningar som gällde vid bostadsköpet. Kommunens bedömning av planförslaget grundas på de avvägningar och utredningar som redovisas i planhandlingarna.

Kommunen bedömer sammantaget att de frågor som lyfts i yttrandet har utretts inom ramen för planarbetet och redovisas i planhandlingarna.

INKOMNA SYNPUNKTER VID GRANSKNINGSMÖTE

Ett öppet hus för allmänheten hölls den 15 januari 2026. Deltagarna uppmuntrades att inkomma med skriftliga synpunkter under granskningstiden. De synpunkter som framfördes vid mötet har samtliga inkommit som formella yttranden och redovisas därför ovan tillsammans med kommunens kommentarer och svar.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inför antagande av detaljplanen har planförslaget förändrats enligt nedan. Mindre redaktionella justeringar redovisas inte.

Utredningar

- Efter granskningen genomfördes en kompletterande miljöteknisk grundvattenundersökning. Resultaten redovisas i rapporten *Grundvattenprovtagning 2026.*
- Efter granskningen har en kompletterande bullerutredning tagits fram. Resultaten redovisas i rapporten Kompletterande bullerutredning, 2026-09-28.

Plankarta

- Utfartsförbudet har utökats längs kvarterets sydvästra sida mot Hansagatan för att säkerställa att in- och utfart till kvarteret och dess parkeringsanläggning inte kan ske direkt från Hansagatan.
- En utformningsbestämmelse avseende skyltning har lagts till för att begränsa störningar från skyltning för närliggande bostäder.
- Symbolen för korsmark har justerats för ökad tydlighet.
- En ö-bestämmelse har lagts till för att förbättra läsbarheten på plankartan och tydligare särskilja bestämmelsen från prickmark och från bestämmelsen om undantag för skärmtak.
- X2-bestämmelsen har utökats längs kvarterets norra sida för att säkerställa en allmänt tillgänglig och trygg gångpassage under Kvarter 7:s utkragande byggnadsdelar, mellan Hansagatan och den föreslagna nya entrén till ICA Maxi.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har justerats utifrån de ändringar som har gjorts på plankartan.
- Gestaltningsdelen under planförslaget har utvecklats och planförslagets relation till det befintliga gestaltningsprogrammet för Kongahälla Östra har förtydligats.
- Språkliga och redaktionella justeringar samt mindre justeringar av illustrationer har gjorts i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen har kompletterats med redovisning av riskreducerande åtgärder för markföroreningar, hantering av länshållningsvatten samt förtydliganden av släckvattenhantering.
- Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån den kompletterande bullerutredningen.
- Solstudien har förtydligats för att visa hur skuggning från Kvarter 7 påverkar de omgivande fastigheterna, sett norrifrån.
- Ett avsnitt om trygghet har lagts till.
- Genomförandebeskrivningen har justerats och förtydligats utifrån inkomna granskningsyttranden.

Pernilla Attnäs Björk	Tanya Dam	Josefin Brodén
Enhetschef Plan	Planarkitekt	Planarkitekt
Samhälle och utveckling	Samhälle och utveckling	Samhälle och utveckling

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande
Datum
2026-01-28

Diarienummer
52114-2025

Kungälvs kommun
kommun@kungalv.se
Ert diarie nr KS2022/0463-71

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder, handel och centrumverksamheter, del av Gärdet och Karolinen, ”Kvarter”, i Kungälvs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2025-11-16 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Postadress: 403 40 Göteborg Telefon: 010-224 40 00 E-post: vastragotaland@lansstyrelsen.se Webb: lansstyrelsen.se/vastra-gotaland
www.lansstyrelsen.se/vastragotaland/personuppgifter

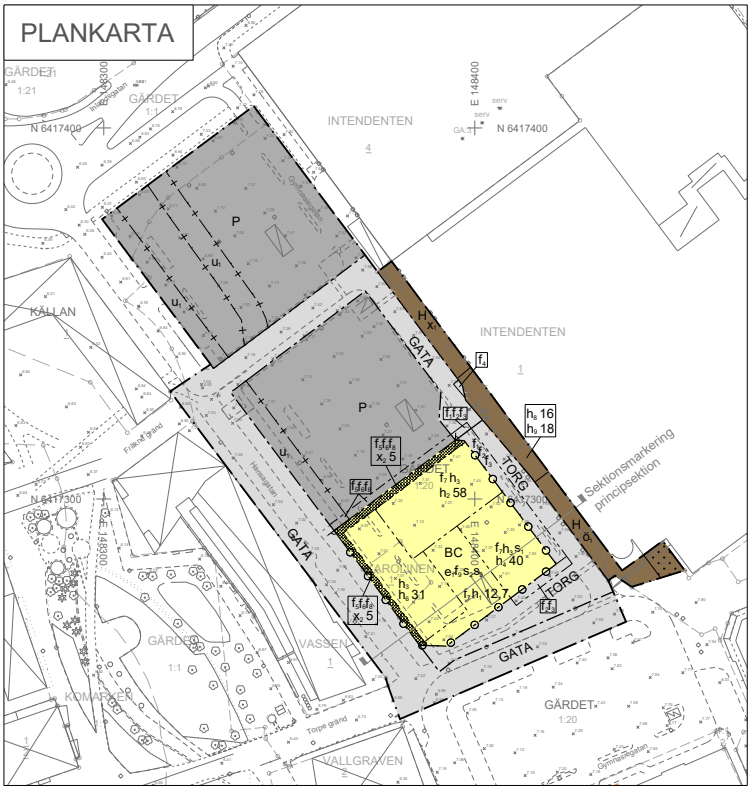
Beslutande

Företrädare för avdelningen för Civilt försvar och beredskap, Miljö- samt Natur- och vattenavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planhandläggare Johanna Severinsson

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia (utan bilaga) till:
Länsstyrelsen/
Natur- och vattenavdelningen, Josefin Dannerstedt
Miljöavdelningen, Simon Isberg
Avdelningen för civilt försvar och beredskap, Linda Tofeldt

PLANKARTA



Skala: 1:500 Format: A1

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA — Gata
- TORG — Torg

Kvartersmark

- B — Bostäder
- C — Centrum
- H — Detaljhandel
- P — Parkering

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- f_t — Utkragande byggnadsdel får uppta högst 31 meter av byggnadens fasadlängd
- f_z — Byggnad får kraga ut med lägsta fri höjd 10,8 meter, exklusive balkonger som får kraga ut med lägsta fri höjd 4,8 meter
- f_k — Balkong som inglasas mellan 12,7 och 18,7 meter ovan angivet nollplan ska utgöras av transparent glasad yta till minst 85%
- f_s — Skärmtak får kraga ut över allmän plats med lägsta fri höjd 5 meter. Stödpelare får inte uppföras.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med kundvagnsgarage och skärmtak
- d_1 — Marken får inte förses med byggnad undantaget skärmtak

Byggnaders användning

- e_1 — Minst 200 kvadratmeter av bottenvåningen inom egenskapsområdet ska innedas med lokaler för Centrumändamål
- e_2 — Från bottenplan och vertikalt avgränsat uppåt till 5 meter får endast centrumändamål och bostadskomplement innedas. (Avgränsas av användningsgräns)
- e_3 — Lokaler inredda för Centrumändamål i bottenplan ska huvudsakligen vara vända mot Torg. (Avgränsas av användningsgräns)

Höjd på byggnadsverk

- h_1 0,0 — Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
- h_2 0,0 — Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
- h_3 — Ovan högsta angiven nockhöjd får tekniktrymmen, trapphus, hisschakt med tillhörande överbyggnad, och skydd för visitelseytor på taket anordnas upp till en höjd av 2,7 meter
- h_4 0,0 — Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
- h_5 0,0 — Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
- h_6 0,0 — Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
- h_7 0,0 — Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u_1 — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- x_1 — Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 2,5 meter
- x_1 0,0 — Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av angivet värde i meter.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

Utformning

- f_1 — Byggnad får kraga ut med lägsta fri höjd 11 meter, exklusive balkonger som får kraga ut med lägsta fri höjd 5 meter
- f_2 — Utkragande byggnadsdel får uppta högst 31 meter av byggnadens fasadlängd
- f_3 — Upp till en höjd av 5 meter ska byggnad vara indragen minst 1 meter från fastighetsgräns
- f_4 — Balkong som inglasas mellan 12,7 och 18,7 meter ovan angivet nollplan ska utgöras av transparent glasad yta till minst 85%
- f_5 — Digitala, rörliga eller blinkande skyltar får inte anordnas på fasad mot bostäder. (Avgränsas av användningsgräns)

Utnyttjandegrad

- e_4 — Största bruttoarea för Bostäder och Centrum är 12500 m². Inglasning av balkonger får ska utöver största angivna bruttoarea. (Avgränsas av användningsgräns)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Byggnaders användning

Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens (större än 35 m²) fasad är över 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida med högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad

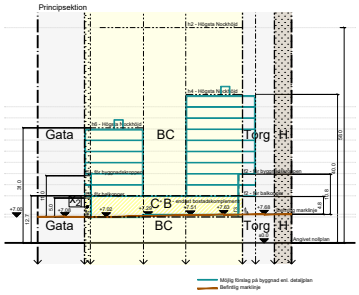
Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens (högst 35 m²) fasad är över 65 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida med högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad

Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. att detaljplanen får laga kraft

Principsektion



Grundkartans beteckningar

Byggnader, Skärmtak, Transformator, Väg, gångväg, Träd, Fastighetsbeteckning, Kvartersnamn, Kvartersgräns/fastighetsgräns, Fastighetsgräns, Markhöjder

Grundkartans information

Grundkartan utgör ett kompletterat utdrag ur primärkartan.

Grundkartans standardklass: 2
Grundkartans aktualitetsdatum: 2026-10-21

Koordinatsystem
Plan: SWEREF 99 12 00
Höjd: RH 2000

Jürgen Persson
Kart- och GIS

Lokaliseringskarta



Lokaliseringskarta



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter
Del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, KVARTER 7
i Kungälv, Kungälvs kommun

KUNGÄLVS KOMMUN

Kommunens aktnummer: XXXX

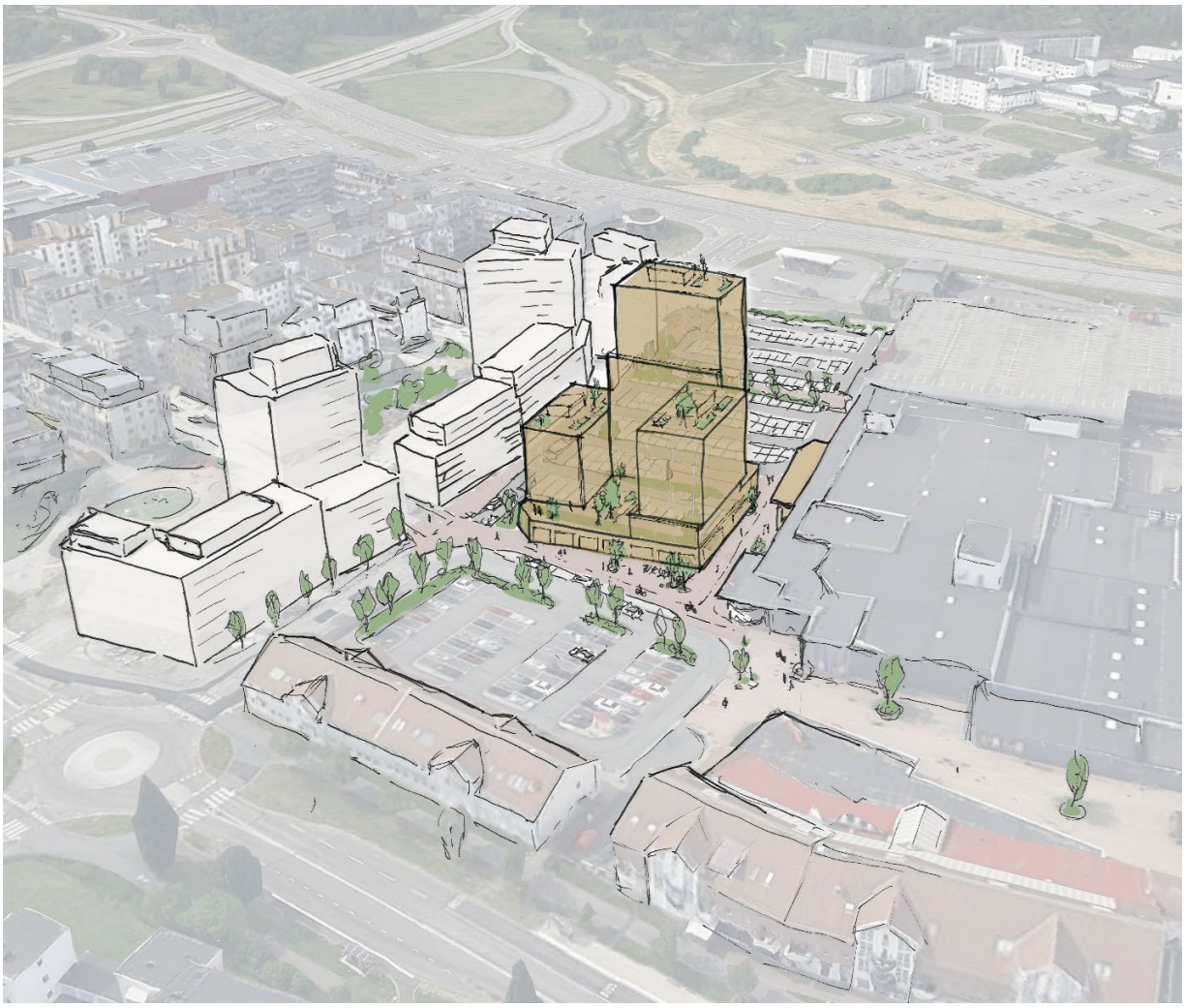
Ärendenummer: KS2022/0463

IT- enhetschef Plan	Planarkitekt
Pernilla Attnäs Björk	Tanya Dam
Upprättad: 2026-10-21	Antagandedatum: 2026-12-17 KF § XX

Laga kraft: 2027-XX-XX

KUNGÄLVS KOMMUN

Antagandehandling
Ärende: KS2022/0463
2026-10-21



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter

Del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, ”Kvarter 7”

I Kungälv, Kungälvs kommun

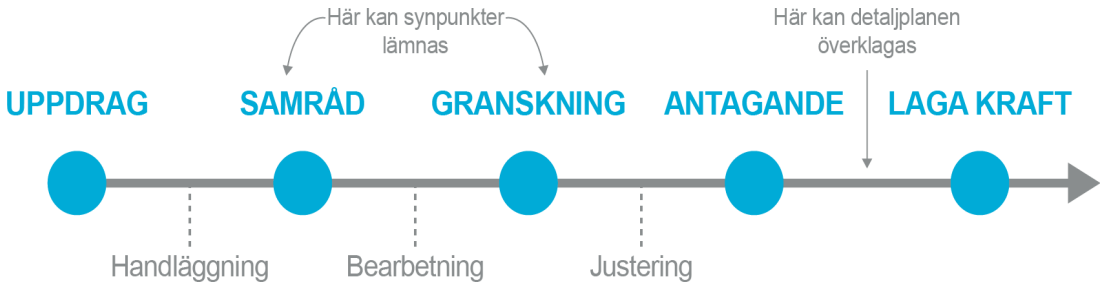
PLANPROCESSEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas inom ett visst område inom kommunen. Detaljplanen reglerar vilka delar av ett område som får användas till vad, exempelvis bostäder, kontor, handel, park eller industri. Detaljplanen kan även reglera exempelvis var gator ska anläggas, hur höga byggnader får vara och var byggnaderna ska placeras. Genom en detaljplan kan kommunen se till att ett område används på det sätt som det är mest lämpat för. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

DETALJPLANENS FÖRFARANDE

Enligt plan- och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900) ska framtagandet av en detaljplan följa en viss handläggningsordning. Vad som ingår i handläggningsordningen beror på om detaljplanen hanteras med ett standardförfarande eller utökat förfarande. Standardförfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och om det inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas. Oavsett förfarande genomgår en detaljplaneprocess några bestämda skeden vilka förklaras nedan.



1. UPPDRAG

Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark. En ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan kan även skickas in av en exploatör eller fastighetsägare.

2. SAMRÅD

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Samrådet innebär att invånare får möjlighet att ta del av planförslaget och lämna in synpunkter. Remissinstanser och sakägare, de personer som anses vara direkt berörda av planförslaget, får under samrådet ett utskick med information om planarbetet. Förslaget läggs även ut på kommunens hemsida.

3. GRANSKNING

Efter samrådet bearbetas detaljplanen utifrån de synpunkter som kommit in. Planförslaget ställs sedan ut på granskning vilket är nästa tillfälle att lämna synpunkter. Invånare, berörda myndigheter, fastighetsägare och sakägare får återigen möjlighet att ta del av kommunens förslag. Även här får de som anses vara direkt berörda av planen ett utskick. Den som inte

skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

4. ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras utifrån de synpunkter som inkommit. Detaljplanen skickas sedan för beslut om antagande. Beslutet att anta detaljplanen kan överklagas av sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor så får detaljplanen laga kraft.

INNEHÅLL

PLANPROCESSEN 2
VAD ÄR EN DETALJPLAN 2
DETALJPLANENS FÖRFARANDE 2
INNEHÅLL 4
ÄRENDEINFORMATION 6
INLEDNING 7
DETALJPLANENS SYFTE 7
HUVUDDRAG 7
GEOGRAFISKT LÄGE 8
GENOMFÖRANDETID 9
PLANFÖRSLAG 10
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET 10
GESTALTNINGSPROGRAMMETS FORTSATTA RELEVANS OCH UTVECKLADE PRINCIPER 13
ALLMÄN PLATS 15
KVARTERSMARK 21
TRYGGHET 30
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER 34
ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN 34
EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS 35
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK 35
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK 39
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 40
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV 40
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 40
TEKNISKA FRÅGOR 41
EKONOMISKA FRÅGOR 43
ORGANISATORISKA FRÅGOR 43

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING....43

PLANERINGSUNDERLAG....45

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG....45

UTREDNINGAR....45

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR....47

KOMMUNALA....47

RIKSINTRESSEN....50

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN....50

MILJÖKVALITETSNORMER....51

NATUR....51

MILJÖ....51

HÄLSA OCH SÄKERHET....54

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN....59

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN....60

KULTURMILJÖ....60

FYSISK MILJÖ....60

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR....62

SERVICE....62

TRAFIK....63

TEKNIK....64

KONSEKVENSER....65

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER....65

RIKSINTRESSEN....65

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN....65

MILJÖKVALITETSNORMER....66

MILJÖ....67

HÄLSA OCH SÄKERHET....68

FYSISK MILJÖ....68

SOCIALA KONSEKVENSER....71

TRAFIK....72

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN....74

ÄRENDEINFORMATION

PLANFÖRFARANDE

Arbetet med denna detaljplan påbörjades i december 2021. Planarbetet handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Planförslaget innebär en exploatering i ett centralt läge i Kungälv där den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka stadsbilden och planförslaget bedöms därför vara av betydande intresse för allmänheten. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDPLAN FÖR PLANSKEDET

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	andra kvartalet 2024
Granskning	första kvartalet 2026
Antagande	fjärde kvartalet 2026
Laga kraft	andra kvartalet 2027

GENOMFÖRANDE AV DETALPLAN

Genomförande av planens stora bostadsbyggnation beräknas påbörjas 12-24 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft. Mindre delar, såsom ny entré till handeln, kan komma att påbörjas under första året efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

PLANHANDLINGAR

I planarbetet har ett antal olika underlag och utredningar tagits fram, vilka dessa är hittar du under avsnittet ”Planeringsunderlag”. Planhandlingarna består av:

- Plankarta, 2026-10-21
- Planbeskrivning (denna handling), 2026-10-21
- Illustrationsplan, 2025-11-17

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)
- Gestaltningsprogram Kongahälla Östra, 2015 (programmet ligger fortfarande till grund för delar av planförslaget, medan vissa delar inte längre är aktuella. Detta redovisas och förklaras i detalj i planbeskrivningen.)

INLEDNING

Kvarter 7 omfattas av den gällande detaljplanen *Detaljplan för Gärdet 1:20, Intendenten 1 m.fl."Kongahälla Östra"* (antagen av KF 2016-05-19, laga kraft 16- 07-14) och är en del av projektet Kongahälla. Mot bakgrund av förändringar i den omkringliggande bebyggelsen och ett högt bostadstryck gav kommunfullmäktige den 2 december 2021 (§ 177/2021, Markanvisningsavtal Kvarter 7 Kongahälla) förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Kvarter 7.

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att komplettera bebyggelsen i Kongahällområdet genom att tillföra ytterligare nybyggnation av bostäder till ett ännu ej exploaterat centralt kvarter, samt att säkerställa handel eller annan centrumverksamhet inom kvarteret, särskilt mot det prioriterade centrumstråk som passerar utmed kvarterets södra fasad.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra stadsmässig bebyggelse med välavvägda proportioner som binder samman bebyggelsen i Kongahällaområdet med den äldre bebyggelsen öster om planområdet. Placering, utformning och gestaltning av nybyggnation ska hålla stadsmässigt hög nivå vad gäller allt från volymer till detaljer, via materialval och byggteknik. Kongahällaområdets karaktär skall i möjligaste mån framträda mellan byggnader, i utemiljöns ytskikt, möblemang och de diverse tillbehör som adderas en stad. Gestaltningen ska stärka stadsmässigheten och tydliggöra det prioriterade centrumstråket samt skapa förutsättningar för ytor och funktioner som bidrar till levande stadsmiljöer.

HUVUDDRAG

Detaljplanen omfattar cirka en hektar i centrala Kungälv och möjliggör en utökad byggrätt, jämfört med gällande detaljplan, detaljplan för Kongahälla Östra, för cirka 120 lägenheter inom Kvarter 7. Det berörda områdets markanvändning är i stort sett densamma som inom gällande plan, men innebär utökad byggrätt för Kvarter 7 (på höjden) samt en byggrätt för ny entré till Ica Maxi. Utöver det innebär planförslaget endast mindre förändringar i markanvändning och utformning.

Planförslaget innebär viss förändring för ledning av trafik och parkering i området, samt att den tillfälliga parkeringsytan inom Kvarter 7 bebyggs. Den planerade byggrätten för Kvarter 7 utgår ifrån befintlig byggrätt i gällande detaljplan, detaljplan för Kongahälla Östra, som ännu inte byggts ut. Ytor för motorfordon, gående och cyklister föreslås separeras tydligare i det nya planförslaget för ökad trafiksäkerhet och framkomlighet.

GEOGRAFISKT LÄGE

Planområdet är beläget i Kongahällaområdet i centrala Kungälv och omfattar fastigheten Karolinen 1 samt del av fastigheten Gärdet 1:20. Planområdet utgörs idag av tillfällig markparkering och avgränsas av Hansagatan i väst och Gymnasiegatan i öst. Angränsande områden utgörs av parkeringsytor i norr, evenemangtorget (som idag fungerar som markparkering) i söder, livsmedelsbutik (ICA Maxi), i öst och bostäder (Kvarter 3 och 6) i väster.

Service och handel finns inom gångavstånd eller i direkt anslutning. Inom ca 500 meter finns resecentrum och flera hållplatslägen för kollektivtrafik, köpcenter, gymnasium, sjukhus, parkstråk med mera. Cirka 1 kilometer öster om planområdet ligger även Fontins naturreservat.



Bild 1. Lokaliseringskarta över centrala Kungälv. Ungefärligt planområde för Kvarter 7 markerat med röd linje.

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet innefattar fastigheten Karolinen 1 (som ägs av kommunen och en privat aktör), del av fastigheterna Gärdet 1:1 (kommunal ägo), Gärdet 1:20 (kommunal ägo) och Intendenten 1 (privat ägo). Planområdet utgör totalt ca *9 900m²* varav *190 m2* tillhör Karolinen 1, *500 m2* tillhör Gärdet 1:1, *8 740 m2* tillhör Gärdet 1:20 och *590 m2* tillhör Intendenten 1.



Bild 2. Fastighetskarta och markägoförhållanden. Planområdet markerat med röd linje.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Planförslaget möjliggör för nybyggnation av cirka 120 bostäder i centrala Kungälv med plats för centrumverksamheter i bottenplan. Planförslaget innefattar en byggrätt för Kvarter 7, där ett bostadskvarter möjliggörs med höjder varierande från 7 till 16 våningar, där den förhöjda sockelvåningen ingår i våningsantalet. Tekniska utrymmen tillåts utöver angiven nockhöjd inom respektive del av kvarteret. Kvarteret regleras för att skapa tydlig variation i höjd fördelat över kvarteret. Kvarter 7 kommer enligt planförslaget bli en av de högre byggnaderna i Kungälv tillsammans med flera höga hus i Kongahälla-området. Kvarteret kommer vara synligt och upplevas från både långa och korta avstånd, samt ligger i direktkontakt mot aktiv gata och torg.

Genom planområdet går ett prioriterat centrumstråk som binder ihop nya och äldre delar av staden (Se Bild 3). Centrumstråket är av stor vikt för gång- och cykelförbindelser, samt har öppen siktlinje från vita fläcken till Kongahälla center som guidar besökande genom området. Planförslaget har utformats för att både utveckla och knyta ihop stråket samtidigt som det skapar en tydlighet och orienterbarhet i stadsrummet.

Planförslaget kommer medföra förändringar för trafiken i och genom området samt viss förändring i utformning av befintliga parkeringsplatser. Sedan detaljplanen för Kongahälla Östra (2015-12-04, reviderad 2016-03-03, antagen av Kommunfullmäktige 2016-05-19, laga kraft 2016-07-14) vann laga kraft har ytan för Kvarter 7 nyttjats som en tillfällig parkering, denna tillfälliga parkering kommer enligt planförslaget att bebyggas.

I gällande detaljplan skulle huvuddelen av bottenvåning innehålla parkering. Planförslaget innebär att bottenvåning i stället nyttjas för centrumverksamheter och bostadskomplement för att skapa trevligare stadsrum och på ett lämpligare sätt bidra till centrumstråket och torget. Planförslaget möjliggör även byggrätt för en ny entré till ICA Maxi i anknytning till parkering norr om Kvarter 7.

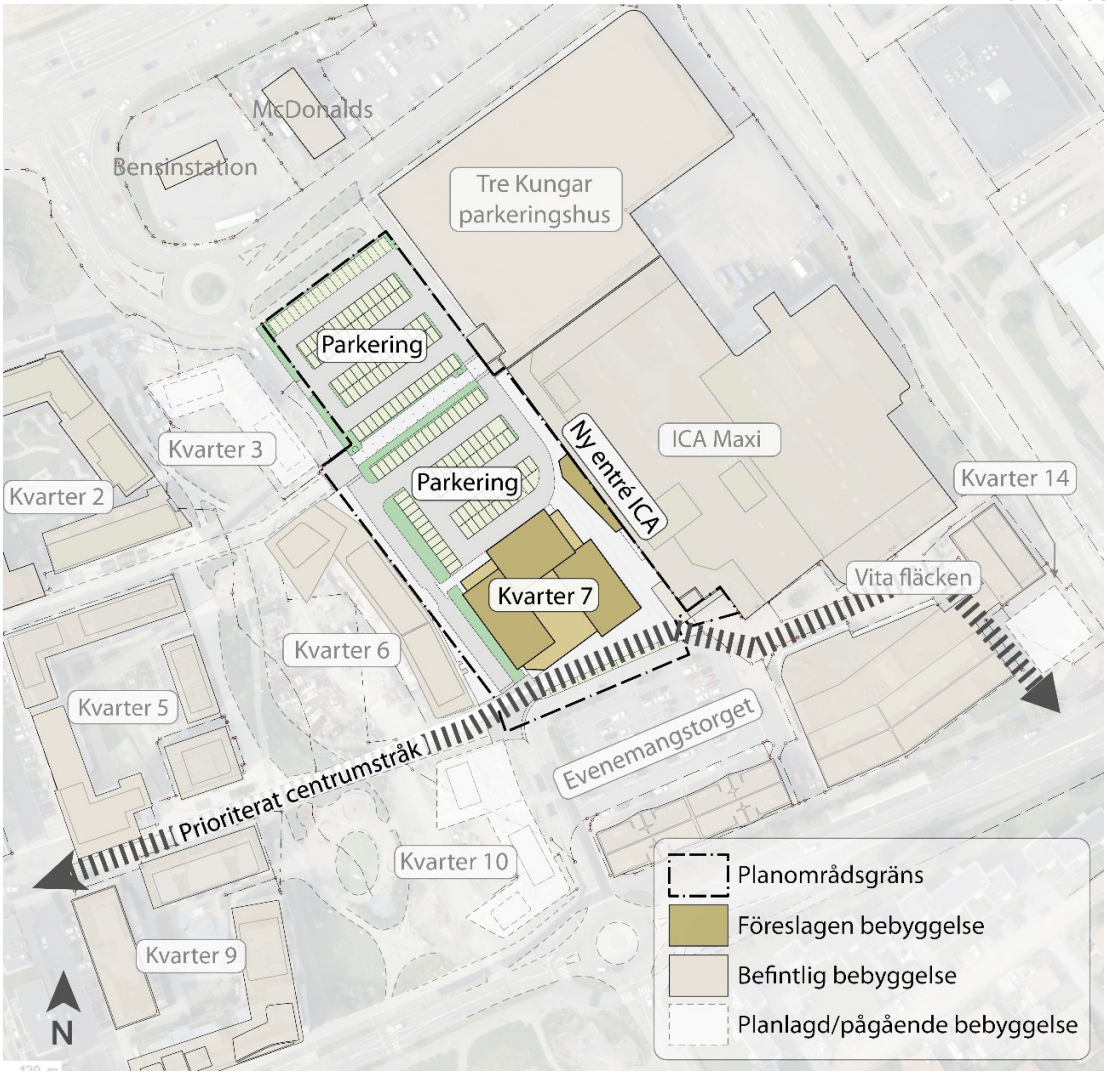


Bild 3. Illustrationskarta för Kvarter 7 visar en möjlig utformning av bebyggelsen inom planområdet med max utnyttjad byggrätt inom Kvarter 7, samt närliggande bebyggelse, möjlig framtida bebyggelse enligt gällande detaljplaner eller bebyggelse under uppförande.

Kvarter 7. *Byggrätt för ca 120 nya bostäder med ytor för handel eller annan centrumverksamhet i markplan. Förslaget tillåter upp till 16 våningar. Yta används idag som tillfällig yta för parkering.*

Ny entré ICA. *Byggrätt för ny Entré till ICA Maxi. Entré planerad mot parkeringar år norr.*

Parkering*. Befintliga parkeringsplatser norr om Kvarter 7. Vissa förändringar föreslås för in- och utfarter.*

Prioriterat Centrumstråk. *Prioriterat centrumstråk genom Kungälv. Stråket går mellan flera målpunkter i staden av stor vikt för gående och cyklister.*

Evenemangstorget*. Används idag som markparkering och kan användas som torg i samband med evenemang.*

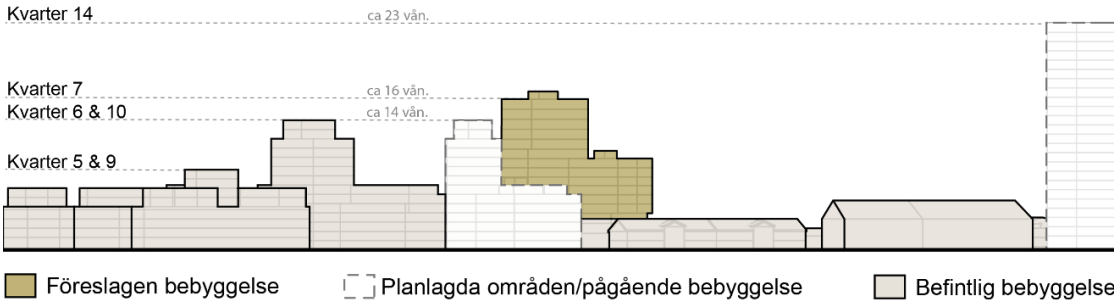
Vita fläcken. *Torgyta med varierad handel såsom butiker, caféer och restauranger.*

Kvarter 3. *Planlagt bostadskvarter, byggnation pågår och väntas vara klart år 2027.*

Kvarter 6. *Bostadskvarter på upp till 14 våningar.*

Kvarter 10*. Planlagt bostadskvarter på upp till 14 våningar, byggnation pågår och väntas vara klart år 2027.*

Kvarter 14. *Planlagt för bostad och centrumbebyggelse på upp till 23 våningar, byggnation ej påbörjad.*



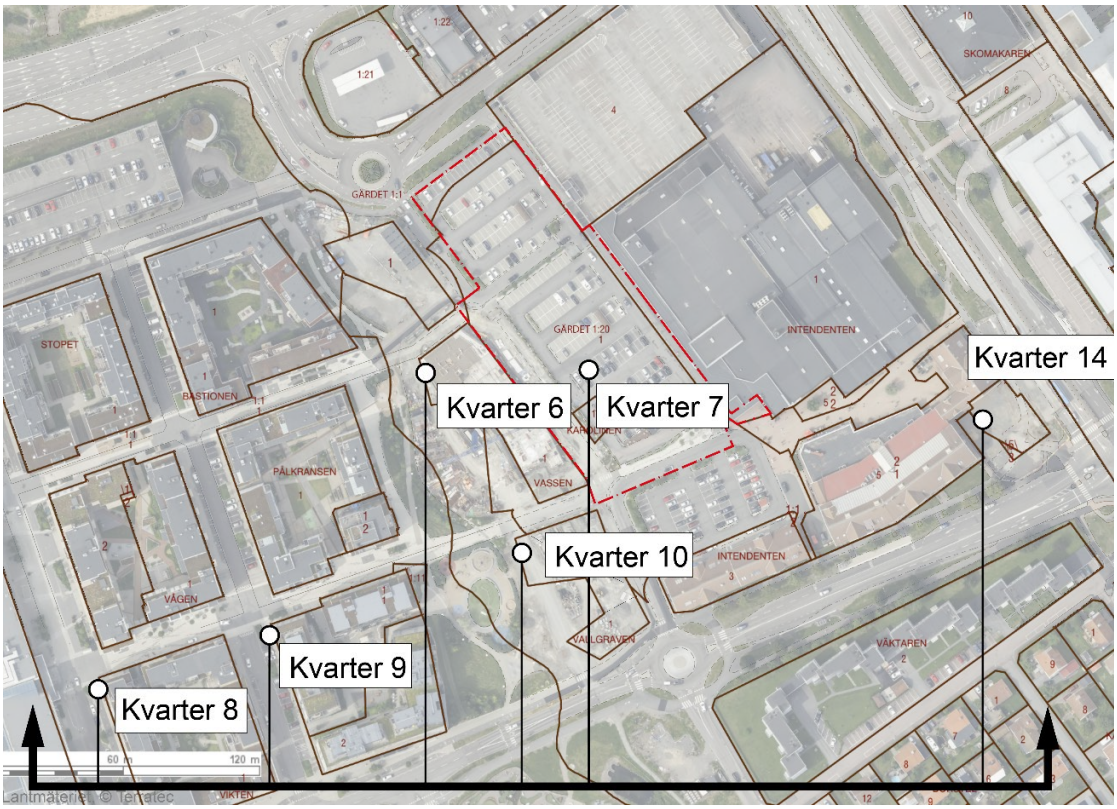


Bild 4. Principiell illustration över Kongahälla som visar höjdrelationen mellan föreslagen bebyggelse inom Kvarter 7 och omgivande bebyggelse, inklusive möjlig bebyggelse enligt gällande detaljplaner samt bebyggelse under uppförande. Inom Kvarter 14 medger gällande detaljplan byggnader upp till 23 våningar För Kvarter 7 illustreras en möjlig bebyggelse där en del av byggnaden uppgår till 16 våningar, med teknikutrymmen på taket, medan Kvarter 6 och 10 medger byggnader om upp till 14 våningar. De kvarter som illustreras i sektionen framgår av den principiella sektionslinjen i orienteringsplanen ovan.



Bild 5. Illustration av planförslaget som visar en av flera möjliga utformningar av bebyggelsen inom planområdet vid maximalt utnyttjande av byggrätten. Kvarter 3, 6 och 10, som omfattas av gällande detaljplaner eller är under uppförande, illustreras i vitt väster om Kvarter 7.

GESTALTNINGSPROGRAMMETS FORTSATTA RELEVANS OCH UTVECKLADE PRINCIPER

Gestaltningsprogram för Kongahälla Östra (2015-10-22) utgör fortsatt en viktig utgångspunkt för utvecklingen av Kvarter 7. De övergripande målsättningarna, den övergripande strukturen och principerna för de offentliga rummen är i huvudsak fortfarande aktuella och ligger till grund för detaljplanens utformning. Dessa målsättningar omfattar bland annat ambitionen om en stadsmässig, orienterbar och funktionsblandad stadsstruktur med sammanhängande offentliga rum, aktiva bottenvåningar och en tydlig koppling mellan bebyggelse och stadsliv. Endast vissa delar har reviderats eller utgått till följd av förändrade förutsättningar och den utveckling som skett sedan gestaltningsprogrammet togs fram. Exempel på detta är vissa inslag i de offentliga rummen, såsom vattenspeglar och aktivitetspark, samt förändringar som följer av dagens trafikförutsättningar och centrumutveckling.

Den övergripande strukturen i gestaltningsprogrammet, med ett sammanhängande gatunät, tydliga stråk och en hierarki mellan olika gatutyper och stadsrum, utgör fortsatt en bärande princip för områdets utveckling och Kvarter 7:s integrering i stadsstrukturen.

De grundläggande gestaltningsprinciperna för bebyggelsestrukturen såsom Signalfasad, Signalhus, Rygg, Golv, Målpunkt och Grönska, är fortfarande desamma som för övriga delar av Kongahälla och utgår från gestaltningsprogrammets

målsättningar om en tydlig, orienterbar och stadsmässig struktur där bebyggelsen aktivt bidrar till stadslivet. Däremot har deras omfattning, placering och tillämpning utvecklats utifrån dagens förutsättningar, nya krav samt ambitionen att skapa en mer attraktiv, levande och trygg stadsmiljö.

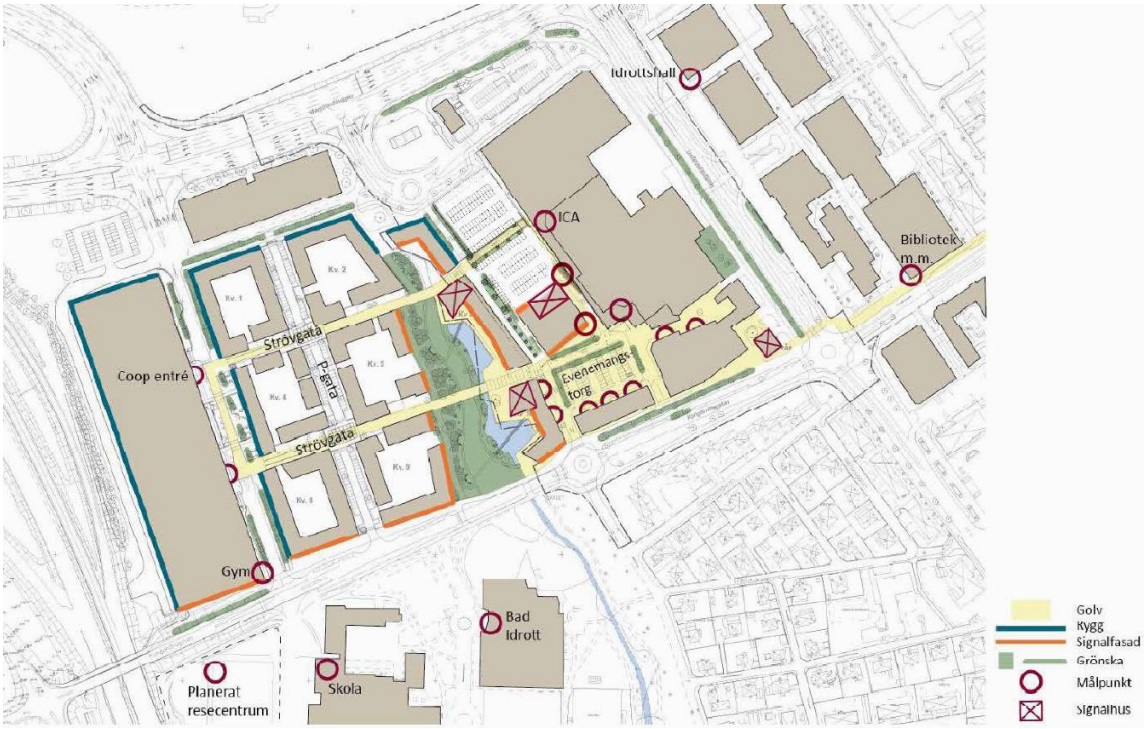


Bild 6. redovisar en uppdaterad tolkning av principkartan och visar tillämpningen av gestaltningsprinciperna "rygg", "signalfasader", "signalhus" samt gatu- och gårdsfasader enligt Gestaltningsprogrammet för Kongahälla Östra. Tolkningen utgår från principkartan på sidan 7 i gestaltningsprogrammet, under avsnittet "Gestaltningsprinciper", men har bearbetats och anpassats utifrån planförslagets förutsättningar. Bilden visar även hur Kvarter 7 bör hanteras i den fortsatta gestaltningsutvecklingen.

Behovet av signalfasader och signalhus har reviderats för att bättre stödja områdets utveckling och skapa mer aktiva fasader längs de föreslagna strövgatorna, i linje med gestaltningsprogrammets princip om aktiva och tydligt läsbara gaturum. En viktig utveckling är också principen om "ingen baksida", vilket förstärker gestaltningsprogrammets intention om att offentliga rum ska omges av aktiva och väl gestaltade fasader. Kvarter 7 ska därför utformas med aktiva och attraktiva fasader även mot norr, där kvarteret angränsar till markparkeringen och angöringen till parkeringshuset Trekungar. För att stärka tryggheten och öka aktiviteten i denna del av området har ytterligare målpunkter tillkommit, vilket framgår av bild 6. Detaljplanen möjliggör även en ny entré till ICA Maxi, vilket ytterligare bidrar till att aktivera kvarterets norra fasad och stärka kopplingen till omgivande målpunkter.

De öst-västliga strövgator som redovisas i gestaltningsprogrammet är fortfarande aktuella och principerna för deras möblering och placering av utrustning gäller även fortsättningsvis, i enlighet med programmets intention om sammanhängande och vistelsevänliga offentliga rum. Den nord-sydliga strövgatan (Hansagatan) behöver däremot hanteras annorlunda jämfört med gestaltningsprogrammets ursprungliga intentioner. Inom ramen för den aktuella detaljplanen förväntas gatan få en betydligt högre trafikbelastning än vad som tidigare antogs, vilket påverkar dess utformning och funktion. Detta beskrivs närmare under rubriken Allmän plats i planförslaget, där avvägningen mellan trafikfunktion och stadsmässiga kvaliteter behandlas. Gestaltningsprogrammets värdeskapande strategier har, där så bedömts lämpligt, vidareförts och säkerställts genom användnings- och egenskapsbestämmelser i detaljplanen. Utöver dessa har mer detaljerade värdeskapande gestaltningsprinciper för Kvarter 7 arbetats fram.

Dessa har i vissa delar säkerställts genom planbestämmelser, samtidigt som detaljplanen medger en viss flexibilitet i den fortsatta projekteringen. Detta för att möjliggöra anpassningar av mer detaljerade lösningar i samband med genomförandet, utifrån de förutsättningar som råder vid tidpunkten för byggnation.

ALLMÄN PLATS

Den allmänna platsen inom planområdet är till största del hårdgjord och består av gator och parkeringar. Planteringar finns utspritt i gaturummet och parkeringsplatserna. När området görs om är det viktigt att få med grönska som bidrar till grönstrukturen i en annars relativt hårdgjord stadsdel. Ytor för dagvattenhantering hanteras i detaljplanen, övrig grönska inom området kopplat till gator, torg och parkeringar beskrivs inte i detalj utan illustreras i kartor och sektioner. Förslagsvis utformas dessa ytor i liknande stil som omkringliggande allmän plats. Mer detaljerad beskrivning av planteringar, växtarter och utformning bör göras i samband med genomförandeskedet av detaljplanen i samarbete med kommunens parkansvarige.

TRAFIK OCH GATOR

I och med detaljplanen för Kvarter 7 har en trafik- och parkeringsutredning genomförts (Norconsult AB 2023-05-11). Detaljplanen reglerar inte utformning av den allmänna platsen mer än nödvändiga åtgärder för detaljplanens genomförande, men föreslår i planbeskrivningen ändå ett antal riktlinjer och förslag på utformning inför genomförandet av detaljplanen.

Motortrafik

Planförslaget innebär att motortrafik hänvisas till Hansagatan medan Gymnasiegatan stängs av för motortrafik i sträckningen mellan ICA Maxi och Kvarter 7, med vissa undantag som exempelvis räddningstjänst, renhållningsfordon eller servicefordon. Gång- och cykelstråket på Gymnasiegatan, mellan ICA Maxi och Kvarter 7, föreslås få en utformning som har torgliknande karaktär med fokus på säkerhet samt rörlighet för de oskyddade trafikanterna i anslutning till parkeringsplatserna.

In- och utfarter till parkeringsplatserna norr om Kvarter 7 föreslås direkt mot Hansagatan medan den del av Gymnasiegatan som idag är infart till parkeringsplatserna görs om till yta för gång- och cykeltrafik.

Gator och korsningar mellan olika trafikslag ska utformas med fokus på trafiksäkerhet och låga fordonshastigheter inom området.

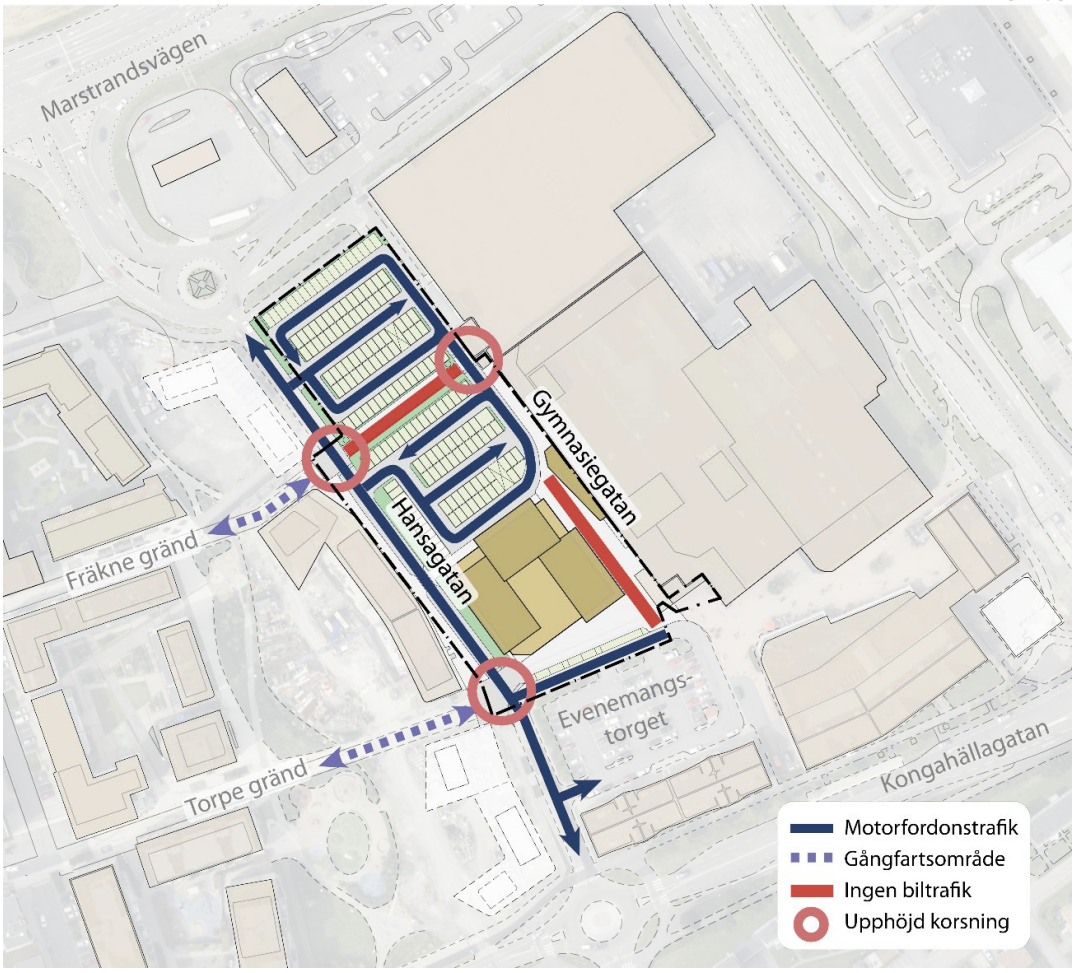


Bild 7. Illustrationskartan visa övergripande förslag för motorfordonstrafiken inom- och genom planområdet.

Gång- och cykelvägar

Framkomlighet, trafiksäkerhet och tillgänglighet för gång- och cykeltrafik är av stor vikt vid utformning av allmän plats. Planområdet genomkorsas av viktiga länkar för gång- och cykeltrafik som kan stärkas och tydliggöras i samband med genomförande av detaljplanen.

Gångfartsområdena på Torpe gränd och Fräkne gränd föreslås övergå till gång- och cykelstråk mot ICA Maxi och Vita Fläcken då dessa är av stor vikt för gång- och cykeltrafiken. Det innebär att Gymnasiegatan från korsning med Torpe gränd samt Torgytan söder om Kvarter 7 bör utformas med ytor för endast gång- och cykeltrafik där motortrafik ej är tillåtet, med vissa undantag som exempelvis räddningstjänst och renhållningsfordon.

Att cykeltrafik är blandad med gångtrafik på många ytor kan innebära trygghetsproblem, på ovan nämnda ytor föreslås därför, där så är möjligt, att motortrafik inte tillåts samt att cykelstråk markeras med avvikande markmaterial. Tydligt markerade cykelstråk förespråkas för att minska risken mellan oskyddade trafikanter och underlätta framkomlighet för cyklister (för mer information, se tillhörande trafik- och parkeringsutredning). Utformning av cykelstråk bör dock anpassas för att hålla ner hastigheten där det sker möten mellan trafikslag, exempelvis vid målpunkter, entréer eller korsande torgytor. Inom planområdet föreslås inga cykelbanor ämnade för framkomlighet i hög hasighet, anslutningar till huvudnät av cykelbanor ämnade för högre hastighet finns norr, söder och väster om planområdet (se bild 8). För att skapa trafiksäkra miljöer föreslås en separat gångbana för gångtrafikanter utmed Hansagatan, medan cykel- och motortrafik samnyttjar körbanan.

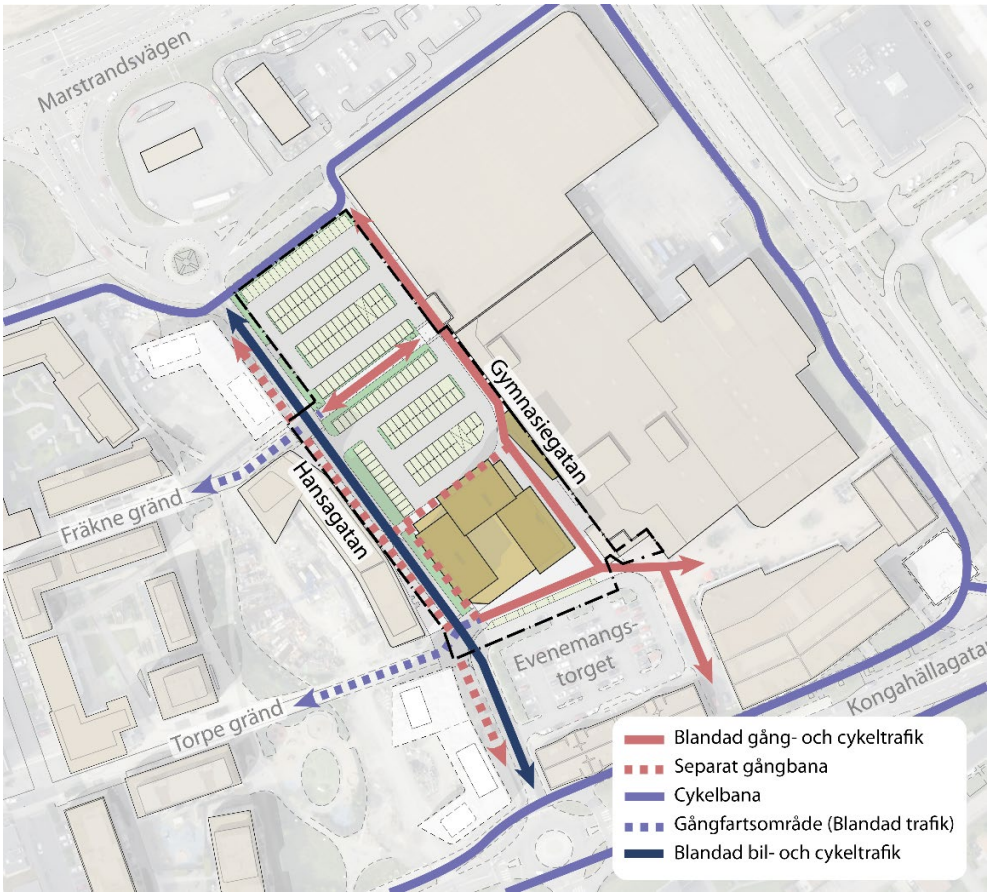


Bild 8. Illustrationskartan visa övergripande förslag för gång- och cykelförbindelser inom och genom planområdet.

Hansagatan

Hansagatan beräknas år 2045 ha en trafikmängd på cirka 6 500 fordon per årsmedeldygn (ÅDT). Den motoriserade trafiken bedöms därmed utgöra den dominerande trafikformen, med sannolikt fler motorfordon än gående under ett genomsnittligt dygn. För att säkerställa tryggheten för fotgängare föreslås därför Hansagata utformas som en lågfartsgata med en separat gångbana för fotgängare. Cyklister och motorfordon förslås samnyttja körbanan, som utformas med plats att komma fram och mötas på ett tryggt sätt. För att skapa en trygg och säker miljö bör Hansagatan utformas för att hålla nere hastigheten på motor- och cykeltrafik. Detta är extra viktigt vid korsningspunkter med Fräkne gränd och Torpe gränd samt övergången norr om Kvarter 7. Förslagsvis används upphöjda korsningar eller avsmalning av vägbanan för att hålla hastigheterna nere, detta regleras dock inte i detaljplanen. Mellan körbanan och Kvarter 7 föreslås en grönyta för dagvattenhantering. För att hålla ner hastigheten och skydda fotgängare föreslås en avsmalnad övergång för gångtrafik över Hansagatan vid nordvästra hörnet på Kvarter 7.

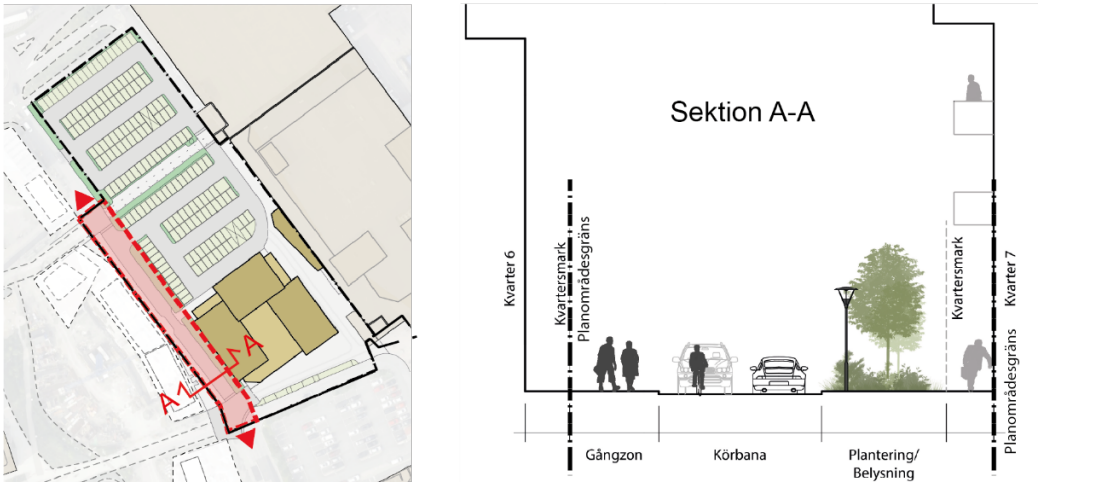


Bild 9. Förslag till utformning. Hansagatan markerad med rött och sektion A-A markerad med heldragen röd linje i karta.

Gymnasiegatan

Delar av Gymnasiegatan föreslås stängas av för motortrafik, som i stället hänvisas till Hansagatan. Mellan parkeringarna i planområdets norra del föreslås Gymnasiegatan utformas för gång- och cykeltrafik som en förlängning av Fräkne gränd. Mellan ICA Maxi och Kvarter 7 stängs Gymnasiegatan av för biltrafik till förmån för gång- och cykeltrafik. Åtkomst för exempelvis renhållningsfordon och annan nödvändig service för verksamheter kommer fortfarande vara möjligt på Gymnasiegatan. Förslagsvis gestaltas ytan för gång- och cykeltrafik med beläggning som liknar Fräkne Gränd och Torpe Gränd med inslag av gröna ytor och parkplanteringar.

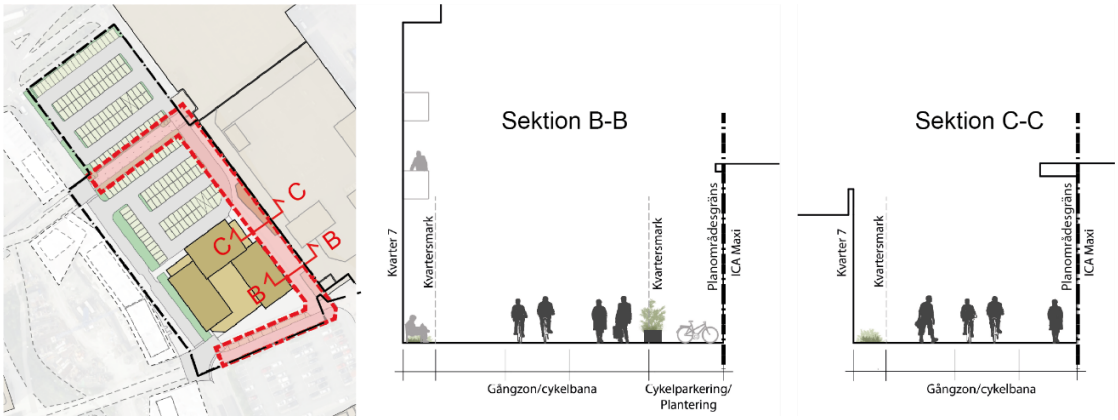
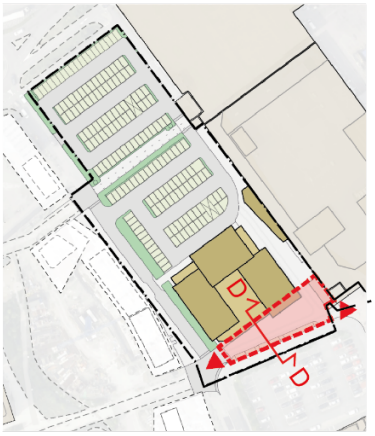


Bild 10. Förslag till utformning. Gymnasiegatan markerat i rött och sektion B-B och C-C markerad med heldragen röd linje i karta.

TORG/PRIORITERAT CENTRUMSTRÅK

Söder om Kvarter 7 passerar ett av stadens prioriterade centrumstråk med många gående och cyklister. Ytan kommer i detaljplanen att regleras som torgyta, men kommer i realiteten troligtvis fungera som ett brett gång- och cykelstråk. Viss plats för verksamheter att breda ut sig på torgytan finns då ytan är bredare närmare ICA Maxi. Handel i bottenplan på Kvarter 7 skapar en ny rörelse på ytan och sätter krav på tydlighet i utformningen. I södra hörnet av Kvarter 7 är bredden på ytan begränsad.



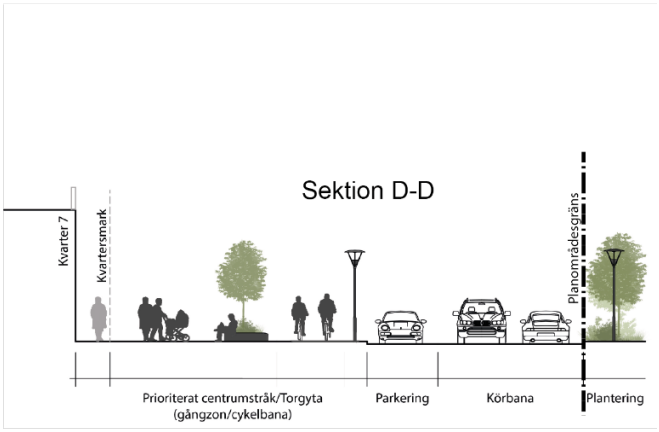


Bild 11. Förslag till utformning. Torgytan markerat i rött och sektion D-D markerad med heldragen röd linje i karta.

PARKERING

Bilparkering

Söder om Kvarter 7 föreslås en ny parkerings- och angöringsficka (se bild 11). Trots den nya parkeringsfickan blir torgytan söder om Kvarter 7 större än i dag. Angöringsplatser och parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga ska kunna ordnas utifrån behov och i enlighet med gällande lagstiftning och tillämpliga föreskrifter.

Cykelparkering

De cykelparkeringsplaster som tas bort för att skapa nya bilparkeringsplatser föreslås ersättas med nya cykelparkeringsplatser längs Gymnasiegatan söder om ICA:s nya entré. Fler cykelparkeringsplatser vid cyklisternas viktigaste målpunkter bidrar till att uppfylla målet om en ökad andel hållbara resor i Kungälvs trafikplan.

GESTALTNING

Gestaltningen av gator i torg inom planområdet bör utförs i enlighet med övriga Kongahälla. Gatubeläggning, torgytor och grönska bör utformas som en förlängning av befintlig gestaltning i anslutande område för att öka orienterbarheten och skapa ett enhetligt intryck i området som helhet.





Bild 12 a. Fräkne gränd i stråket mot Kongahälla (vänster). Bild 12 b. Yta söder om Kvarter 7 utanför ICA Maxi entré (höger).



Bild 13. Plantering vid befintlig parkeringsyta norr om Kvarter 7.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för all allmän plats inom planområdet och ansvarar för skötsel samt drift av denna. Den allmänna platsen utgörs av GATA och TORG.

DAGVATTEN

Detaljplaneändringen för Kvarter 7 innebär en mindre förändring av markanvändningen inom ett i huvudsak redan hårdgjort område. Parkeringsytorna norr om Kvarter 7 är relativt nyanlagda och har delstråk med permeabel beläggning som förbättrar infiltrations- och fördröjningsmöjligheter. Det bedöms inte som ett hållbart alternativ att anlägga underjordiska lösningar på de nyanlagda ytorna. Därför föreslås dagvattnet fördröjas inom delavrinningsområdena *Norra parkeringen* och *Södra parkeringen* med strypta utlopp till befintligt dagvattennät så att utflödet är det samma efter att fördröjningskapaciteten ökat.

Med befintlig dagvattenhantering klarar varken den *Norra* eller *Södra parkeringen* av att hantera ett 30-års regn med 10 minuters varaktighet utan att vattnet rinner ut på Hansagatan. Sammanlagt letar sig cirka 20 kubikmeter vatten ut från den *Norra parkeringen* och cirka 25 kubikmeter ut från den *Södra parkeringen*. Dock överstiger inte vattendjupet på Hansagatan 10 centimeter och bedöms därför inte orsaka problem i framkomlighet eller utgöra risker för liv eller hälsa.

För att säkerställa att vattnet inte letar sig ut från parkeringsplatserna behöver höjdsättningen längs Hansagatan, vid Kvarter 7 och parkeringarna norr om kvarteret, ses över för att stänga av flödesvägarna ut mot Hansagatan. Längs med Kvarter 7 kan detta göras genom att höjdsätta den planerade planteringen och skapa en vall så att vattnet letar sig norrut till den *Södra parkeringen*. Längs med parkeringarna förslås kantsten eller annan form av upphöjning för att motverka att vattnet letar sig ut under den ytliga fördröjningen. Lösningarna är illustrerade i bild 14 nedan.

För övriga ytor föreslås att det underjordiskt dagvattenmagasin som föreslås under torgytan söder om Kvarter 7 dimensionerat för att hantera en del vägdagvatten från ytan mellan Kvarter 7 och Ica Maxi, samt att kompletterande dagvattenanläggningar kan anläggas tillsammans med det underjordiska magasinet, exempelvis skelettjordar eller växtbäddar. Kompletterande grönblå lösningar syftar till att främja infiltration, förbättra dagvattenrening samt stärka de ekosystemtjänster som vegetation och öppna infiltrationsytor bidrar med i urban miljö. Läs mer om föreslaget dagvattenmagasin under torgytan på sidan 42 under rubrik *dagvatten*.

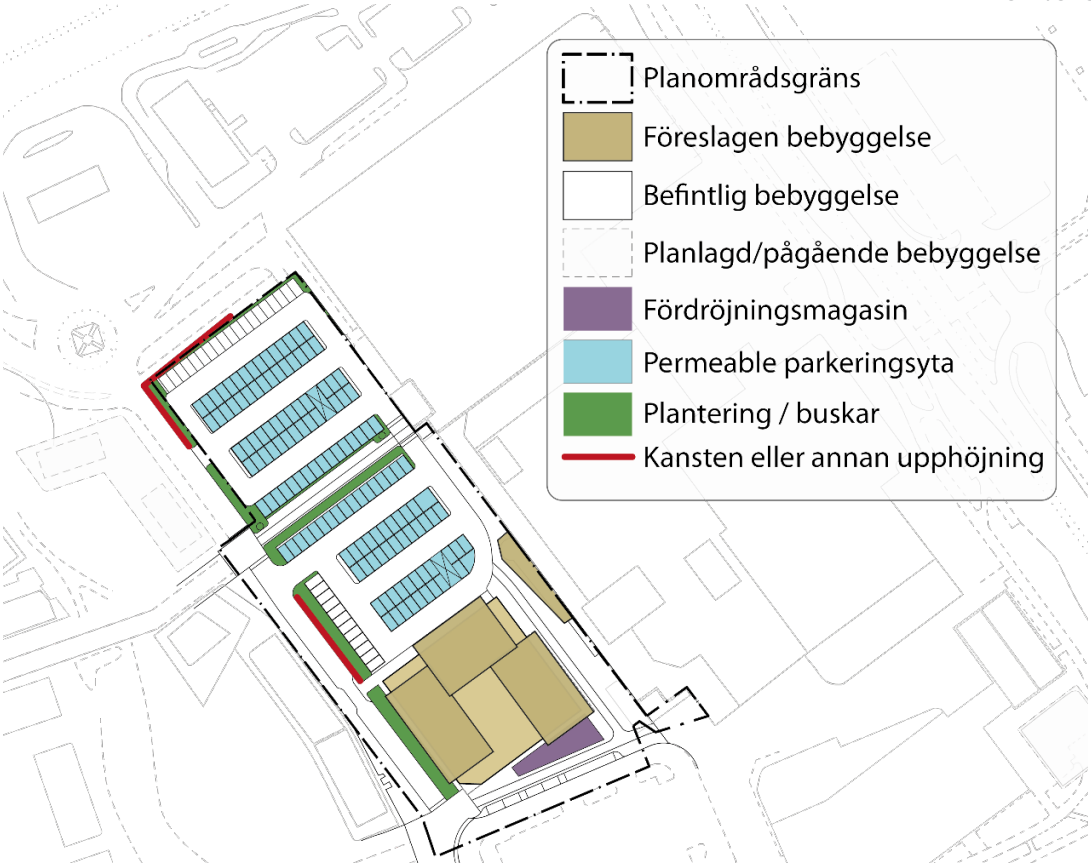


Bild 14. Dagvattenhantering inom området

KVARTERSMARK

BEBYGGELSE

Den planerade bebyggelsen inom Kvarter 7 avses innehålla bostäder och centrumverksamheter. Kvarteret delas upp i tre byggnadsvolymer ovanpå en sockelvåning med upphöjd våningshöjd som omfattar hela kvarteret. Byggnadsvolymerna varierar i höjd och omfattar upp till 16 våningar. I sockelvåningen, finns utrymme för centrumverksamheter och bostadskomplement. Eftersom i stort sett hela kvarteret bebyggs föreslås en gemensam gårdsyta ovanpå sockelvåningen.

I markplan är möte och koppling till omkringliggande gaturum och torgyta av stor vikt. Handel och verksamheter i sockelvåningen ska huvudsakligen orienteras mot det prioriterade centrumstråket söder om Kvarter 7 samt mot torgytan mellan kvarteret och ICA Maxi. Verksamheterna bör ges möjlighet att aktivera och samspela med de angränsande torgytorna. Utöver handel och verksamheter planeras sockelvåningen även ha möjlighet att innehålla bostadskomplement som exempelvis cykelrum, gemensamhetslokaler, tvättstuga, paketskåp med mera. Även dessa

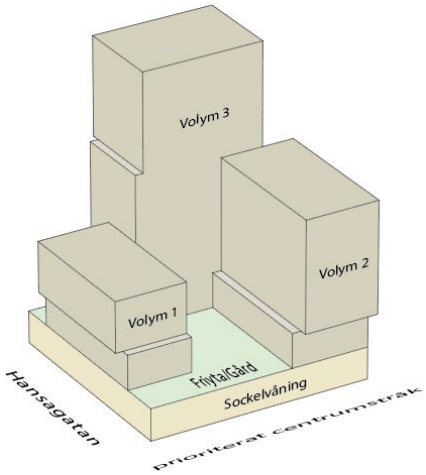


Bild 15

funktioner bör, i så stor utsträckning som möjligt, orienteras mot gaturummet för att bidra till liv och rörelse samt öka den upplevda tryggheten i den offentliga miljön.
Sockelvåningen ska utformas med en upphöjd våningshöjd och sträcka sig runt merparten av kvarteret. Ovanpå sockelvåningen anordnas en gemensam friyta/gårdsyta för de boende. Bostäder får inte inredas i sockelvåningen. Utformningen ska skapa tydlighet kring funktioner och rörelsestråk, markera övergången mellan offentliga och privata miljöer samt bidra till ett aktivt och stadsmässigt gaturum.

Ovanpå sockelvåningen möjliggör planförslaget tre byggnadsvolymer för bostadsändamål kring en gemensam gårdsyta. Byggnadsvolym 1(se bild 15) hålls delvis indragen från sockelvåningens södra fasad för att bevara den visuella kopplingen mellan torget och gårdsmiljön ovanpå sockelvåningen samt bidra till goda ljusförhållanden och en mindre dominerande skala mot torgrummet.

De tre byggnadsvolymerna varierar i höjd och omfattning utifrån kvarterets förutsättningar och relationen till omkringliggande bebyggelse. Den lägsta volymen, Volym 1 (se bild 15), omfattar cirka 7 våningar och är placerad i kvarterets västra del mot Kvarter 6. I kvarterets östra del föreslås en mellanhög volym, Volym 2, om upp till 10 våningar. Den högsta volymen, Volym 3, är placerad i den norra delen av kvarteret och möjliggör upp till 16 våningar. Ovan högsta angiven nockhöjd möjliggörs teknikutrymmen, trapphus, hissöverbyggnad samt skyddsanordningar för vistelseytor på taken.
Byggnadsvolymernas högsta tillåtna höjder och utbredning har utformats med hänsyn till platsens förutsättningar, omkringliggande bebyggelse samt behovet av bostäder, centrumfunktioner och friytor inom kvarteret. Detta ger förutsättningar för funktioner inom kvarteret och bidrar till utvecklingen av Kongahälla som helhet.

För att möjliggöra en visuell variation i volymerna och bryta upp bebyggelsens skala medges utkragningar och indragningar i byggnadsvolymerna.
Planförslaget möjliggör exempelvis att delar av bostadsvolymerna kan kraga ut över allmän plats, med reglering av maximalt utkragningsdjup, begränsning av fasadlängd samt krav på fri höjd över gata och torg.

Detaljplanen medger även att byggnadsvolymerna kan kraga ut från och med fjärde våningen, inräknat sockelvåningen, samt att enbart balkonger får anordnas i de utkragande delarna från och med första bostadsvåningen ovan sockelvåningen. Detta för att möjliggöra ljusinsläpp och en mer öppen karaktär mot angränsande gator och torg.

Inglasning av balkonger i de två första våningarna av bostadsvolymerna medges under förutsättning att minst 85 procent av glasytan utförs med transparent glas.

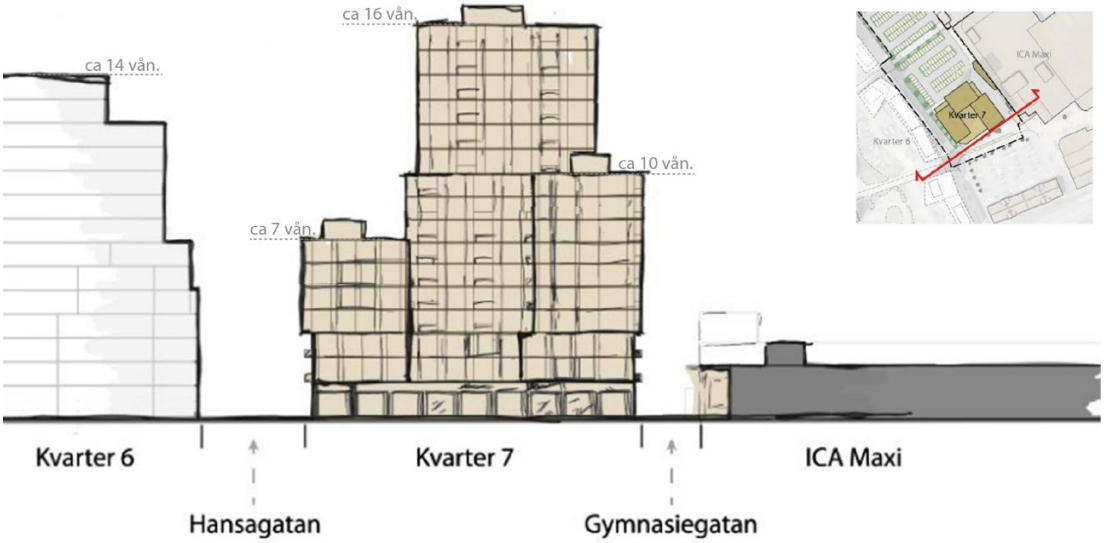


Bild 16. Fasadillustration/sektion visar relation till direkt närliggande byggnader och uppdelning av volymer inom kvarteret. Illustration visar endast ett exempel på maximalt utnyttjad byggrätt. Vy från sydöst, enligt pilens riktning.

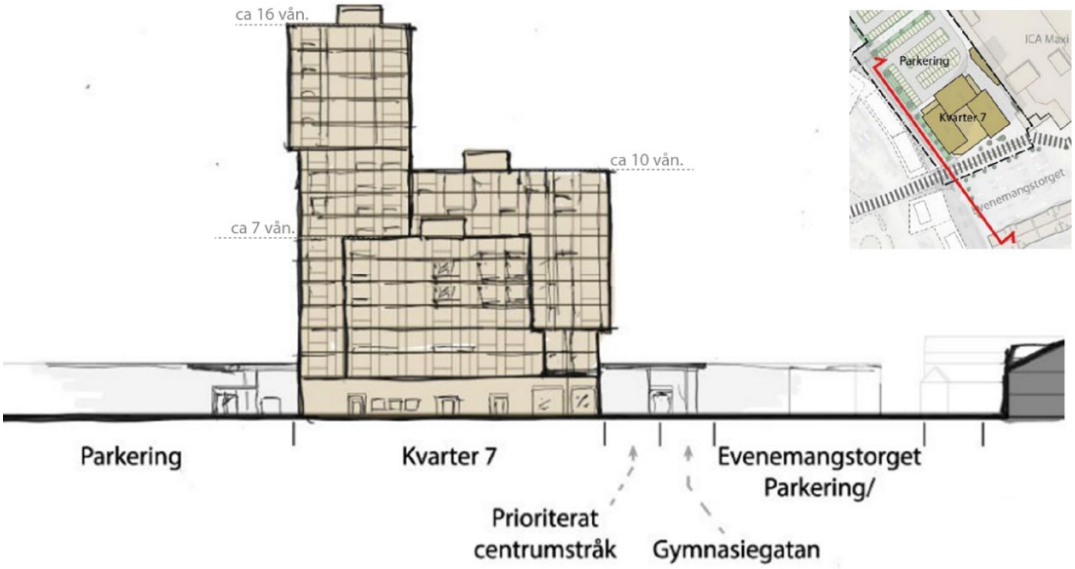


Bild 17. Fasadillustration/sektion visar relation till direkt närliggande byggnader och uppdelning inom kvarteret. Illustration visar endast ett exempel på maximalt utnyttjad byggrätt. I bakgrunden visas ICA Maxis fasad i ljusgrått för att underlätta förståelse av volymerna. Vy från sydväst, enligt pilens riktning.



Eftersom Kvarter 7 kommer byggas på en yta som i dagsläget nyttjas för tillfällig parkering och påverkar tillgängligheten från parkeringen till ICA Maxis entré, möjliggör planförslaget även en ny entré till ICA Maxi strax norr om Kvarter 7.
Förslaget möjliggör en ny entrékarusell och plats för tillgänglighetsanpassad ramp då golvnivån ligger över anslutande marknivå. Entrén kommer ligga i riktning mot parkeringsplatserna i norra delen av planområdet.

Bild 17. Ny entré till ICA Maxi markerad med röd pil. Befintliga entréer markerade med svart pil.

PARKERING OCH ANGÖRING

Bilparkering

Parkering för verksamheter föreslås lösas genom parkeringsköp inom befintliga parkeringsanläggningar, bland annat markparkeringen och parkeringshuset Tre Kungar. Parkering för boende föreslås lösas dels i ett underjordiskt garage inom Kvarter 7, dels genom parkeringsköp i parkeringshuset Tre Kungar. Den slutliga fördelningen mellan garageparkering och parkeringsköp utreds vidare i den fortsatta planeringen och projekteringen. Befintliga parkeringsanläggningar bedöms ha kapacitet att tillgodose det parkeringsbehov som inte kan lösas inom kvarteret.

På parkeringsområdet norr om Kvarter 7 föreslås ytterligare parkeringsplatser tillskapas och in- och utfarter samlas mot Hansagatan. Den norra infarten föreslås stängas för trafik för att ge utrymme för fler parkeringsplatser. Det ska fortsatt vara möjligt att köra mellan parkeringsområdena via Gymnasiegatan.

In- och utfart till parkeringsgaraget under Kvarter 7 ska placeras på kvarterets norra sida, mot parkeringsområdet.

Angöringsplatser ska utformas och placeras så att det är möjligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda angöringsplatsen, enligt gällande lagstiftning och tillämpliga föreskrifter. Angöringsplats ska finnas för fordon inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade (PRH) ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus, i enlighet med dagens gällande parkeringsnorm för Kungälvs kommun (KS2024/1135).

Det är den parkeringsnorm som gäller vid ansökan om bygglov som avgör det minsta antal bil- och cykelparkeringsplatser som ska anordnas. Den närmare utformningen och placeringen av entréer, angöringsplatser och parkeringsplatser studeras vidare i den fortsatta projekteringen och prövas i samband med bygglov.

Cykelparkering

Parkeringsplatser för boende och verksamheter ska anordnas inom fastigheten och får inte lösas genom parkeringsköp, förslagsvis anordnas dessa i markplan. Möjligheten att tillgodose besöksplatser i tillräcklig utsträckning bedöms svårt att anordna inom fastigheten och kan därför behöva friköpas.

Gångvägar

Gångvägar ska finnas runt hela kvarteret, även under utkragande byggnadsdelar (se bild 8). De ska vara trygga, säkra och tillgängliga för alla gående, både på allmän plats och på kvartersmark.

GESTALTNING

I Kungälvs centrala delar bör ny bebyggelse och byggnadsåtgärder bidra till att utveckla och stärka stadens kärna för handel, service och resande. Planförslaget ger förutsättningar för en attraktiv och väl gestaltad stadsmiljö där människor kan uppleva kvalitet i såväl den byggda miljön som i vardagens möten med staden.
Gestaltningen av Kvarter 7 tar sin utgångspunkt i de övergripande mål och principer som redovisas i Gestaltningsprogrammet för Kongahälla Östra. Dessa utgör fortsatt en viktig grund för områdets utveckling, samtidigt som de har utvecklats och anpassats utifrån dagens förutsättningar. Hur gestaltningsprogrammets principer har tolkats och vidareutvecklats beskrivs närmare under rubriken Gestaltningsprogrammets fortsatta relevans och utvecklade principer.
Samspelet mellan bebyggelse, offentliga rum och grönska är en viktig del av stadsmiljöns karaktär. Genom bebyggelsens placering, utformning, färgsättning och materialval kan den samspela med såväl befintlig som tillkommande bebyggelse och bidra till en levande, sammanhållen och inbjudande stadsbild. Kvaliteter såsom variation, transparens, ljusverkan och inslag av grönska kan stärka områdets identitet och upplevelsevärden.
Planförslaget utgår från ambitionen att möjliggöra en långsiktigt hållbar utveckling med kvaliteter som kan bestå och vara värdefulla över tid.

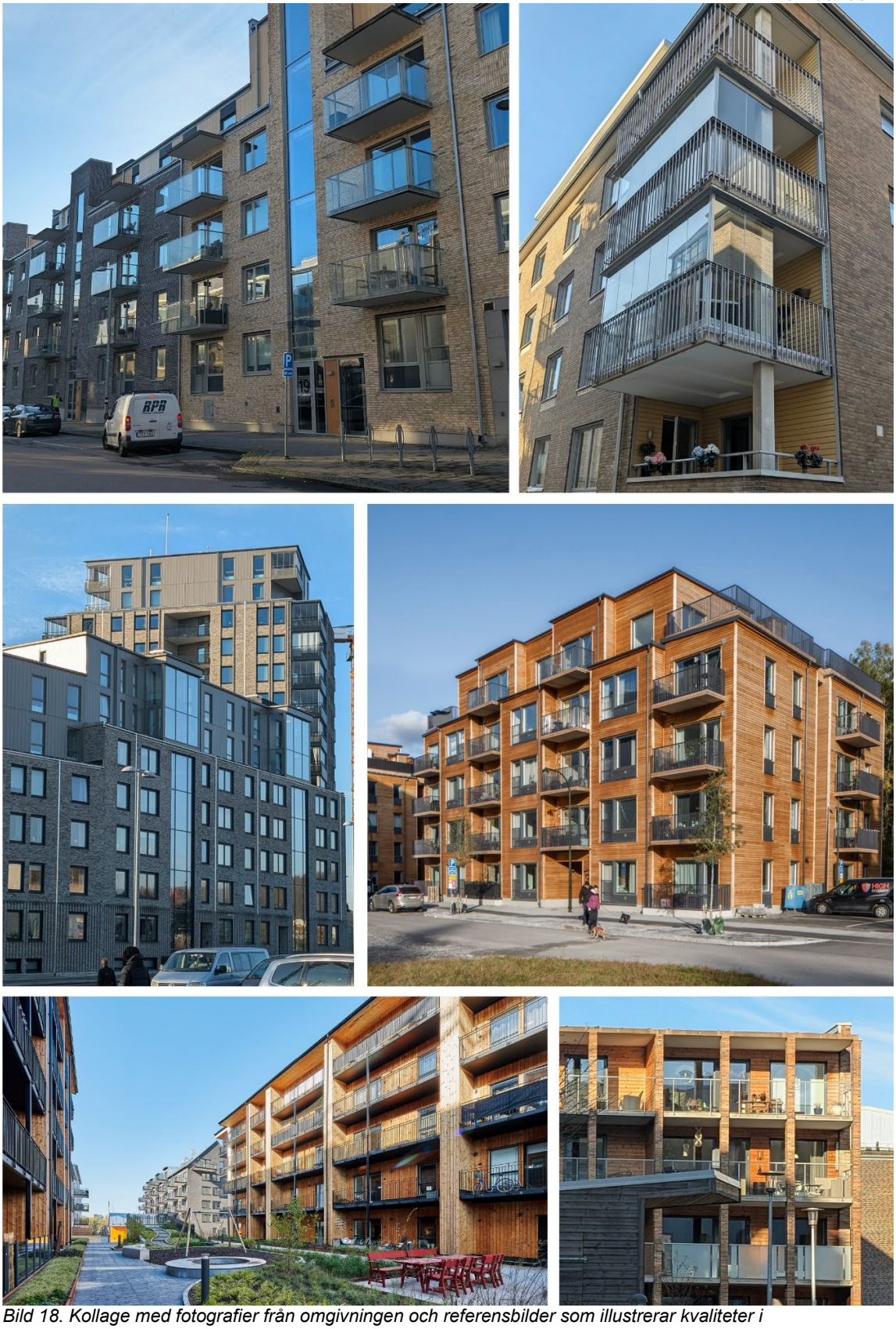


Bild 18. Kollage med fotografier från omgivningen och referensbilder som illustrerar kvaliteter i utformning och gestaltning.

Med Kvarter 7 framträdande läge i centrala Kungälv och kvarterets omfattning är gestaltningen en viktig aspekt i områdets utveckling. Samspelet mellan volymer, utformning, materialval och detaljer kan bidra till en sammanhållen helhet. Gemensamma gestaltningsdrag kan bidra till att skapa en visuell sammanhållning och en enhetlig karaktär inom kvarteret.



Bild 19. Volymstudie som illustrerar en möjlig utformning av Kvarter 7 avseende byggnadsvolymer, fasadutformning och glasade sockelvåningar. Illustrationen är vägledande och reglerar inte materialval, färgsättning eller detaljutformning.

Detaljplanen reglerar inte specifika gestaltningsbestämmelser avseende materialval eller färgsättning. Gestaltningen av Kvarter 7 tar i stället sin utgångspunkt i de planbestämmelser som reglerar bebyggelsens placering, utformning och volymhantering. Sammantaget ger dessa förutsättningar för en sammanhållen gestaltning och en tydlig karaktär inom kvarteret. Bestämmelserna för de utkragande delarna av de två första bostadsvåningarna ovan sockelvåningen, där minst 85 % av ytan ska utgöras av transparent glas, bidrar till en lätt och transparent utformning. Den höga andelen glas ger förutsättningar för ljusinsläpp till gångstråket nedanför och visuell kontakt mellan bostäderna och gaturummet. Detta kan bidra till liv och rörelse samt en ökad närvaro mot de omgivande offentliga rummen.
Inglasning av balkonger närmast allmän plats kan samtidigt bidra till en förbättrad ljudmiljö i bostäderna samt skapa en gradvis övergång mellan privata och offentliga miljöer.
Planbestämmelserna ger samtidigt utrymme för variation i den fortsatta utformningen av byggnadsvolymerna och möjliggör exempelvis bullerskyddade takterrasser i anslutning till takvåningarna. Tillsammans skapar dessa förutsättningar möjlighet till variation i byggnadsvolymernas utformning, samtidigt som kvarterets sammanhållna karaktär kan bibehållas. Detta kan bidra till en varierad och sammanhållen stadsbild och påverka hur bebyggelsen uppfattas som helhet.

Möte mellan byggnad och gata

Kvarter 7 ligger ungefär mitt längs centrumstråket mellan Kongahälla Center och Vita Fläcken, där det finns målpunkter, verksamheter och flöden av människor i den omgivande stadsmiljön. Söder och öster om kvarteret planeras torgytor och gångstråk där motortrafik begränsas, med undantag för exempelvis service- och nyttotrafik. Detta ger förutsättningar för rörelser till fots mellan målpunkterna i området, bland annat längs centrumstråket och i passagen mellan Kvarter 7 och ICA Maxi.

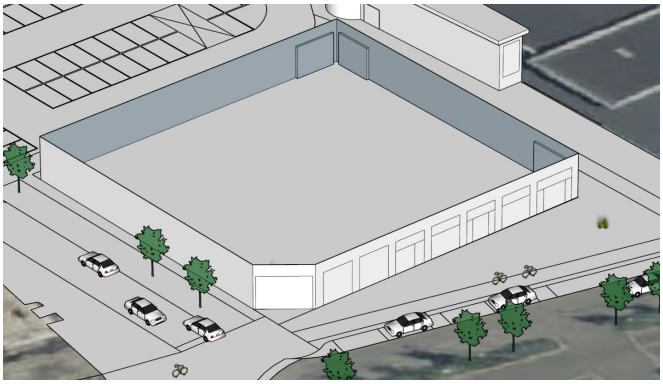


Bild 20. Sockelvånings möte med Gata och Torg.

Gestaltningsprogrammet för Kongahälla östra (2015-10-22) beskriver principer för mötet mellan byggnad och gata, bland annat avseende sockelvåningens utformning, entréernas placering och fasadernas relation till det omgivande gaturummet. Mot denna bakgrund är utformningen av sockelvåningen en viktig del av kvarterets relation till de angränsande gatorna och torgytorna.

Planförslaget ger förutsättningar för centrumverksamheter och bostadskomplement i sockelvåningen samt för en utformning där fasader och entréer orienteras mot det omgivande gaturummet och de angränsande torgytorna. Detta kan bidra till aktivitet och visuell kontakt med de offentliga rummen. Hur stråken och torgytorna upplevs och används påverkas samtidigt av flera faktorer som ligger utanför detaljplanens reglering. Belysning, möblering och vegetation, liksom den fortsatta projekteringen, genomförandet och förvaltningen av platsen, har betydelse för siktförhållanden, orienterbarhet och användningen av de offentliga rummen över tid.

Variation i byggnadsvolymerna

Kvarter 7 medger byggnadsvolymer som är relativt större än den omgivande bebyggelsen. För att skapa variation i bebyggelsen möjliggör planförslaget utkragningar och indragningar ovanför sockelvåningen. Dessa kan bidra till att bryta upp byggnadsvolymernas skala och ge variation i kvarterets uttryck. Planförslaget reglerar byggnadsvolymernas höjd, utbredning och placering medan den närmare utformningen av fasader och materialval hanteras i senare skeden. Genom val av fasadmaterial och detaljutformning finns möjlighet att skapa variation inom de enskilda byggnadsvolymerna samtidigt som en visuell sammanhållning kan uppnås mellan volymerna inom Kvarter 7 och i relation till den omgivande bebyggelsen.

Grönytor

Planförslaget möjliggör en gemensam gårdsyta ovanpå sockelvåningen. Gårdens placering och relation till de angränsande torgytorna ger förutsättningar för visuell kontakt mellan de olika miljöerna. Inom kvarteret finns även möjlighet att anordna gröna inslag och vistelseytor på gården och på takytor, vilket kan bidra till variation i utemiljön.

Grönska inom kvarteret och i anslutning till omgivande offentliga ytor, såsom runt parkeringsytan norr om kvarteret, kan bidra till att integrera bebyggelsen i stadsmiljön och skapa variation mellan hårdgjorda och gröna ytor. Som en del av den föreslagna dagvattenhanteringen redovisas planteringsstråk längs delar av gaturummet. Sådana inslag kan bidra till en tydligare avgränsning mellan olika trafikslag, stärka orienterbarheten och påverka upplevelsen av gångmiljön. Den närmare utformningen av gårdsmiljöer, planteringar och vistelseytor hanteras i den fortsatta projekteringen.

DAGVATTEN

Kompletterande dagvattenutredning för Kvarter 7 (Norconsult 2025-05-26) visar att det inte går att hantera dagvatten inom fastigheten. I Kungälvs kommuns Dagvattenhandbok (Kungälvs kommun, 2017) ställs krav på fördröjning vid tillfällen där dagvatten ej kan hanteras inom fastighets/kvartersmark. Ett dagvattenmagasin kommer därför behöva anläggas på allmän plats för att klara kommunens krav på fördröjning av dagvatten. Därav föreslås ett underjordiskt dagvattenmagasin under torgytan söder om Kvarter 7 (se bild 14), med en kapacitet på ca 90 m³, dimensionerat för att hantera avrinnande takvatten samt en del vägdagvatten från ytan mellan planerad bebyggelse och Ica Maxi. Magasinet har utformats med en area på 180 m² och ett djup på 0,5 meter för att möjliggöra omhändertagande av den erforderliga fördröjningsvolymen, andra dimensioner på magasinet är möjliga förutsatt att erforderlig volym kan fördröjas. Magasinet kan behöva utföras tätt för att undvika att det fylls på av grundvatten.

SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNING

Vid extrema regn finns risk för att lågpunkter och instängda områden översvämmas (MSB, 2017). Vid extrema regntillfällen (t.ex. 100- och 200-års regn) kommer dagvattenledningarnas kapacitet att överskridas och dagvatten ska då kunna brädda ut över markytan, så att vattenmättnad av jordlager under byggnader inte ger vattenskador på dessa. Skyfallsvattnet behöver då kunna avrinna på markytan utan att orsaka skador på byggnader.

Resultatet av genomförd förenklade skyfallsanalys (Norconsult, 2025-05-26) för befintlig situation indikerar att vatten blir stående i två delar av planområdet, dels i det nordvästra hörnet av den norra parkeringen, dels i, och i anslutning till, slänten i planområdets sydvästra delar. I den översvämmade ytan i anslutning till slänten står ca 154 m3 vatten vid det undersökta skyfallsscenariot.

För att analysera planerad utformning inom planområdet har den planerade byggnaden höjts upp i höjdmodellen och en likadan förenklad analys utförts som för befintlig situation. Höjdsättningen av parkeringsytorna planeras ej att förändras. Utförd analys indikerar att den översvämmade ytan vid slänten minskar då byggnaden trycker undan en del vatten, volymen som står i anslutning till slänten beräknas i framtida situation uppgå till ungefär 79 m3. Den volymen som inte längre får plats här (75 m3) rinner vidare söderut och ansamlas i nedströms park vid Komarksbäcken.

För att inte förskjuta volym från planområdet vid en skyfallshändelse bör en volym om ca 154 m3 möjliggöras kunna bli stående på parkeringsytan i delavrinningsområde ”*Södra parkeringen*” inom planområdet. Detta görs förslagsvis genom att anlägga upphöjda kantstenar längs släntens kant för att trycka upp vatten på parkeringsytan, alternativt tillse att höjdsättningen av ytan väster om byggnaden inte medger att skyfallsvattnet rinner söderut. Detta har även föreslagits för dagvattenhanteringen (Se ICA Maxi i kvarterets sydöstra bild 21) och skulle även förbättra situationen vid dimensionerande regnhändelse med föreslaget dagvattensystem.

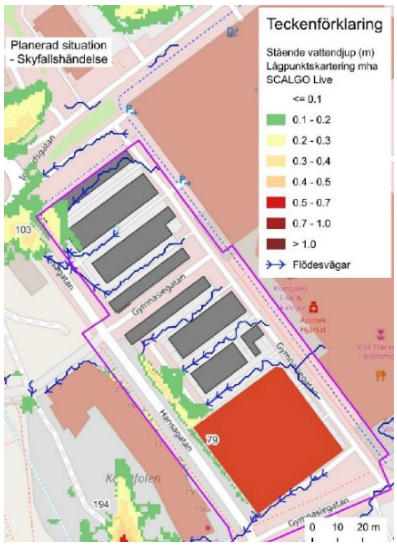


Bild 21. Urklipp ur Kompletterande dagvattenutredning, 2025

Planområdet bedöms vara framkomligt för utryckningsfordon söderifrån under en skyfallssituation som motsvarar den som analyserats med den utförda förenklade analysen. Detta då vattendjupen inte beräknas överstiga 20 cm på vägarna söder om planområdet, eller på Hansagatans södra delar. Rondellen vid planområdets norra delar (Hansagatan-Inlandsgatan)

bedöms ha begränsad framkomlighet. Då planområdet kan nås söderifrån bör inte detta utgöra problem för utrymning eller utryckning enligt den utförda förenklade analysen.

Sockelvåningens golvnivå bör anpassas så att omkringliggande gata ligger lägre för att få en säker dagvattenavrinning vid skyfall.

TRYGGHET

Trygghet i offentliga rum handlar om människors upplevelse av att kunna vistas och röra sig i miljön utan att känna oro eller osäkerhet. Upplevelsen påverkas av flera samverkande faktorer, såsom bebyggelsens placering och utformning, trafikmiljön, möjligheten till orientering samt hur platser används och upplevs över tid. En kombination av fysisk utformning, social närvaro och god förvaltning kan bidra till trygghet.

Samtidigt är det viktigt att skilja mellan trygghet och säkerhet. Trygghet handlar om den upplevda känslan av kontroll och säkerhet, medan säkerhet handlar om att minska faktiska risker, exempelvis olyckor eller situationer där brott kan uppstå. En väl utformad miljö behöver därför skapa både goda förutsättningar för människor att känna sig trygga och minska fysiska risker.

Trygghet	**Säkerhet**
Handlar om människors upplevelse av platsen.	Handlar om faktiska risker och hur dessa kan förebyggas.
Påverkas av exempelvis mörka eller ödsliga platser, bristande orienterbarhet och avsaknad av social närvaro.	Omfattar exempelvis trafikolyckor, fallrisker, bristande sikt eller risk för brott.
Kan stärkas genom god orienterbarhet, visuell kontakt, mänsklig närvaro och en miljö som upplevs befolkad och omhändertagen.	Kan stärkas genom fysisk utformning, tydliga trafiklösningar, god sikt, hastighetsdämpande åtgärder och andra åtgärder som minskar risken för olyckor.

PRINCIPER FÖR ATT SKAPA TRYGGA PLATSER

För att skapa trygga och säkra miljöer behöver den fysiska utformningen stödja flera funktioner samtidigt. Viktiga principer är att skapa god orienterbarhet, möjlighet till överblick, mänsklig närvaro och en miljö som upplevs omhändertagen.

Utmaning	**Princip för gestaltning och genomförande**
Mörka eller svåröverblickbara platser kan skapa osäkerhet.	Skapa god belysning, öppna siktlinjer och undvik dolda hörn eller smala passager. Viktiga målpunkter bör vara visuellt kopplade till varandra.
Ödsliga platser kan upplevas otrygga, särskilt under tider med låg aktivitet.	Skapa förutsättningar för rörelse och närvaro genom blandade användningar, aktiva bottenvåningar, entréer mot offentliga rum och vistelseytor.
Otydliga stråk och entréer kan göra det svårt att orientera sig.	Utforma tydliga gångstråk, entréer och kopplingar mellan viktiga målpunkter.
Konflikter mellan motortrafik och oskyddade trafikanter kan minska tryggheten.	Skapa en trygg trafikmiljö för gående och cyklister genom låga hastigheter, tydligt utformade passager, material- och färgval som förstärker orienterbarheten samt trafikdämpande åtgärder.

En bristande skötsel kan signalera att platsen saknar omsorg.	Säkerställ långsiktig förvaltning av belysning, vegetation, möblering och annan utrustning.

TRYGGHET KRING KVARTER 7

Hur offentliga rum kring Kvarter 7 upplevs och används påverkas av både bebyggelsens utformning och den omgivande trafik- och stadsstrukturen. Låga hastigheter för motortrafik är en viktig förutsättning för att människor ska kunna röra sig tryggt mellan olika målpunkter. Planförslaget skapar därför förutsättningar för torgytor och gångstråk söder och öster om Kvarter 7, där gång- och cykeltrafik ges goda förutsättningar och motortrafiken är begränsad.

Torgytan

Söder om Kvarter 7 passerar Torpe gränd, som utgör ett prioriterat centrumstråk med många gående och cyklister. Ytan regleras i detaljplanen som torg och kan i praktiken fungera som ett brett gång- och cykelstråk. Stråket kopplar samman viktiga målpunkter i Kungälvs centrum, däribland Kongahälla centrum i väster via Torpe gränd samt befintliga och framtida entréer till centrumverksamheter och handel. Handel i bottenplan inom Kvarter 7, särskilt den befintliga entrén till ICA Maxi i kvarterets sydöstra hörn, bidrar till ökad rörelse längs stråket och ställer krav på en tydlig, trygg och orienterbar utformning av den offentliga miljön.

Passagen mellan Kvarter 7 och ICA Maxi, inklusive torgytan söder om kvarteret, utgör därmed ett viktigt stråk där flera rörelsestråk och målpunkter möts. Vid den fortsatta gestaltningen av området är det viktigt att skapa tydliga samband mellan entréer, gångstråk och vistelseytor. Visuell kontakt mellan platser där människor rör sig och vistas kan bidra till bättre överblickbarhet och naturlig tillsyn, vilket kan stärka både den faktiska säkerheten och den upplevda tryggheten.

Parkeringsområde

Området norr om Kvarter 7, som i detaljplanen är planlagt som parkeringsområde, utgör en viktig nod där bland annat Fräkne gränd, gång- och cykelförbindelsen från passagen mellan Kvarter 7 och ICA Maxi, bostadskvarterens entréer, befintlig och ny föreslagen kundentré till ICA Maxi samt entrén till Tre Kungars anläggning sammanstrålar. Den fortsatta gestaltningen behöver därför beakta tydliga och sammanhängande gång- och cykelförbindelser genom och runt parkeringsområdet, med hänsyn till möten mellan oskyddade trafikanter och parkerande, angörande och körande fordon. Stråken bör vara lätta att orientera sig längs, även vid parkeringshusets infart och områdets olika entréer. Möblering, vegetation, belysning och andra gestaltningsinslag bör placeras med hänsyn till sikt och framkomlighet, så att rörelser och vistelse i området är synliga från omkringliggande entréer, verksamheter och stråk. Tydliga samband mellan entréer, gång- och cykelstråk och omkringliggande verksamheter kan på så sätt bidra till orienterbarhet och naturlig tillsyn genom området.

Under utkragande byggnadsdelar

Byggnaden inom Kvarter 7 innehåller på flera sidor utkragande byggnadsdelar över allmänt tillgänglig mark, främst längs kvarterets östra, västra och norra sida. Där gångvägar passerar under byggnaden är det viktigt att den fortsatta gestaltningen utformas så att platserna upplevs öppna, orienterbara och lättöverblickbara. Särskild hänsyn bör därför tas till belysning, fri sikt, materialval och placering av pelare, möblering och vegetation så att dolda eller svåröverblickbara utrymmen undviks. Utformningen bör även bidra till att skapa visuell kontakt mellan gångstråk, entréer och angränsande verksamheter för att stärka förutsättningarna för naturlig tillsyn.

Hansagatan

I anslutning till kvarterets västra sida föreslås även åtgärder i gaturummet, såsom upphöjda korsningar och avsmalningar på Hansagatan. Åtgärderna syftar till att bidra till en mer trafiksäker miljö genom lägre hastigheter och förbättrade förutsättningar för gående.

Fräkne gränd

Fräkne gränd utgör ett viktigt stråk mellan Kongahälla centrum och den befintliga kundentrén till ICA Maxi, som ligger i direkt anslutning till grändens östra avslut. Stråket korsar gång- och cykelförbindelsen mellan Kvarter 7 och ICA Maxi och bör vid den fortsatta gestaltningen utformas med tydliga gång- och cykelytor och god sikt, så att oskyddade trafikanter kan röra sig säkert och orienterbart mellan målpunkterna. En synlig och aktiv användning längs Fräkne gränd kan bidra till ökad närvaro och naturlig tillsyn och därmed stärka tryggheten längs gång- och cykelförbindelsen mellan Kvarter 7 och ICA Maxis entré. På motsvarande sätt kan en väl gestaltad och välanvänd gång- och cykelförbindelse bidra till ökad rörelse och närvaro vid Fräkne gränd, vilket stärker tryggheten även längs gränden.

Plats/område	**Vägledning vid genomförande**
Torgytan (del av Torpe gränd) söder om Kvarter 7 och passagen öster om Kvarter 7 mot ICA Maxi	Gestalta torgytan och passagen som ett sammanhängande offentligt rum med tydliga samband mellan stråk, entréer och målpunkter. Torgytan bör utformas med hänsyn till både rörelse och vistelse. Där ytan är bredare mot ICA Maxi kan möjlighet ges för verksamheter att använda delar av torgytan, vilket kan bidra till ökad aktivitet och närvaro. Utforma passagen med tydliga gång- och cykelytor och medvetna material- och möbleringsval som stödjer orienteringen.
Utkragande byggnadsdelar över allmänt tillgänglig mark	Utforma gångvägar under byggnaden så att de upplevs öppna och lättöverblickbara. Pelare, möblering, vegetation och tekniska installationer bör placeras så att sikt och framkomlighet inte försämras. Belysning och materialval bör anpassas till platsens förutsättningar.
Området norr om Kvarter 7 (parkeringsområdet)	Gestalta parkeringsområdet som en tydlig koppling mellan omkringliggande stråk och målpunkter. Skapa sammanhängande gång- och cykelförbindelser genom och runt området och minska konflikter med parkerande, angörande och körande fordon. Särskild hänsyn bör tas till parkeringshusets infart och till entréerna som ansluter till området.
Entréer och bottenvåningar	Placera entréer samt öppna, transparenta eller aktiva fasader mot viktiga stråk för att skapa närvaro och orienterbarhet. Entréerna bör utformas så att de tydligt bidrar till aktivitet och visuell kontakt med det offentliga rummet för att skapa närvaro, orienterbarhet och naturlig tillsyn.
Gaturum kring Hansagatan	Utforma Hansagatan som en lågfartsgata med tydliga rörelsestråk där gående prioriteras. Upphöjda korsningar, avsmalningar och andra hastighetsdämpande åtgärder kan användas vid viktiga korsningspunkter för att förbättra gåendes framkomlighet och trafiksäkerhet.

Hur passagen och de omkringliggande platserna upplevs påverkas samtidigt av faktorer som inte regleras fullt ut genom detaljplanen. Belysning, möblering, vegetation, materialval och siktlinjer har stor betydelse för orienterbarheten och möjligheten att överblicka platsen. Även den fortsatta projekteringen, genomförandet och den långsiktiga förvaltningen är viktiga förutsättningar för att platsen ska fungera tryggt över tid.

Genom att beakta orienterbarhet, tydliga rörelsestråk, sikt, naturlig tillsyn och en

omsorgsfull gestaltning i den fortsatta projekteringen och förvaltningen skapas förutsättningar för att trygghetsaspekter kan tas om hand i genomförandet av Kvarter 7 och dess omgivande offentliga rum.

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

ALLMÄN PLATS

GATA **Gata**

Användningen reglerar del av Hansagatan och del av Gymnasiegatan. Syftet med användningsbestämmelsen är att möjliggöra Hansagatan som den huvudsakliga gatan för biltrafik genom området. Användningen skapar även förutsättningar för en separat gångbana längs Hansagatan samt en grönyta för dagvattenhantering mellan gatan och Kvarter 7.

TORG **Torg**

Användningen reglerar ytan söder och öster om Kvarter 7. Syftet med användningsbestämmelsen är att skapa en offentlig mötesplats som även kan användas för olika typer av tillfälliga verksamheter, till exempel uteserveringar. Inom torgytan ska också utrymme ges för gång- och cykeltrafik för centrumstråket mellan Kongahälla och Vita Fläcken.
Den del av Gymnasiegatan som går mellan de planlagda parkeringsplatserna och längs med ICA Maxi fram till torgytan kommer huvudsakligen att utformas för gång- och cykeltrafik men ska även vara tillgänglig för till exempel renhållningsfordon.

KVARTERSMARK

B **Bostäder**

Användningen reglerar bostäder för Kvarter 7 vilket även medges enligt gällande detaljplan.

C **Centrum**

Syftet med användningen är att möjliggöra olika typer av centrumverksamheter inom Kvarter 7, såsom restauranger, butiker och kontor. Den huvudsakliga lokaliseringen av centrumverksamheter är i sockelvåningen mot torget, men användningen tillåts inom hela kvarteret. Detta skapar flexibilitet och möjliggör exempelvis kontor på våningsplan där bullerförhållandena kan begränsa användningen för bostäder.

H **Detaljhandel**

Användningen reglerar huvudsakligen den del av fastigheten Intendenten 1 som ingår i planområdet där ICA Maxi i dagsläget bedriver sin verksamhet. Det reglerar också en del där en ny entré till affären planeras.

P **Parkering**

Användningen reglerar de befintliga besöksparkeringarna och säkerställer en fortsatt markanvändning för parkering för att tillgodose parkeringsbehovet för omkringliggande verksamheter. Användningen överensstämmer med gällande detaljplan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

f_1 **Utkragande byggnadsdelars sammanhängande fasadlängd får vara högst 31 meter**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att reglera hur breda utkragande byggnadsdelar får vara över allmän plats. Detta för att säkerställa att en byggnadsdel inte kan kraga ut längs en hel kvarterssida, även där utkragning över allmän plats är tillåten, så att detaljplanens syfte att skapa en uppbruten och varierad bebyggelsestruktur upprätthålls.

f_2 **Byggnad får kraga ut med lägsta fri höjd 10,8 meter, exklusive balkonger som får kraga ut med lägsta fri höjd 4,8 meter**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att tillåta byggnadsdelar och balkonger kraga ut över allmän plats för att skapa ett kvarter med varierande byggnadsvolymer i enlighet med detaljplanens syfte.

f_3 **Balkong som inglasas mellan 12,7 och 18,7 meter ovan angivet nollplan ska utgöras av transparent glasad yta till minst 85%**

Syftet med bestämmelsen är att skapa en lätt och transparent karaktär samt säkerställa ett ljusinsläpp som bidrar till en upplevd lätthet i volymen närmast gångstråken under. Den höga andelen glas mot gaturummet ger dessutom en visuell kontakt mellan bostad och stadsmiljö samt förstärker upplevelsen av öppenhet och trygghet.

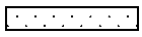
Inglasning av balkonger närmast vägen bidrar samtidigt till att uppnå en ljuddämpande effekt inom bostäderna och till en förbättrad boendemiljö mot de mer trafikerade stråken.

f_4 **Skärmtak får kraga ut över allmän plats med lägsta fri höjd 5 meter. Stödpelare får inte uppföras.**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att ett skärmtak får kraga ut över allmänplats i anslutning till den nya entrén som planeras för ICA Maxi. Eftersom skärmtaket får kraga ut över mark som planlagts som GATA, inklusive en del av körbanan i anslutning till parkeringarna, regleras en minsta fri höjd om 5 meter för att säkerställa att sikt och framkomlighet för höga fordon inte påverkas. För att säkerställa framkomligheten tillåts inte heller stödpelare inom allmän plats, GATA.

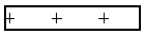
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att skapa ett avstånd mellan bebyggelsen inom Kvarter 7 mot Hansagatan och parkeringsytan norr om kvarteret för att säkerställa erforderlig förgårdsmark och ge utrymme för allmän gångväg.



Marken får endast förses med kundvagnsgarage och skärmtak

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att möjliggöra för placering av kundvagnsgarage i anslutning till ICA Maxis södra entré och säkerställa att skärmtak får uppföras samt säkerställa att befintligt skärmtak är planenligt. Inom korsmarken ska även stödpelare för skärmtak tillåtas.

$ö_1$ **Marken får inte förses med byggnad undantaget skärmtak**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggrätten inom fastigheten Intendenten 1, planlagd för Handel, och möjliggöra för att uppföra nytt skärmtak samt säkerställa att befintligt är planenligt. Inom egenskapsområdet tillåts även stödpelare till skärmtaket.

BYGGNADERS ANVÄNDNING

s_1 **Minst 200 m² av bottenvåningen ska inredas med lokaler för Centrumändamål**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att minst 200 kvadratmeter verksamhetslokaler inreds i den sydöstra delen av Kvarter 7.

s_2 **Från bottenplan och vertikalt avgränsat uppåt till 5 meter får endast centrumändamål och bostadskomplement inredas (Avgränsas av användningsgräns)**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att byggnadens sockelvåning ska användas för verksamheter och komplement till bostäderna, till exempel cykelförråd eller gemensamhetslokaler. Egenskapsbestämmelsen gäller inom hela Kvarter 7, användning Bostäder och Centrum.

s_3 **Lokaler inredda för Centrumändamål ska huvudsakligen vara vända mot Torg (Avgränsas av användningsgräns)**

Syftet med egenskapsbestämmelsen att säkerställa att lokaler inredda för Centrumändamål ska vara vända mot Torg, planlagt söder och öster om Kvarter 7. Söder om kvarteret går ett centrumstråk där höga flöden människor rör sig och Kvarter 7 utgör en viktig del i att stärka stråket varför det är en prioriterad sida av kvarteret för att placera lokaler avsedda för Centrumändamål. För att skapa liv och rörelse längs med passagen som bildas mellan Kvarter 7 och ICA Maxi är det också motiverat att ha lokaler för centrumändamål där.
Egenskapsbestämmelsen gäller inom hela Kvarter 7, användning Bostäder och Centrum.

HÖJD PÅ BYGGNADSVERK

h_1 **Högsta nockhöjd är 12,7 meter över angivet nollplan**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggnadens nockhöjd för att skapa en förhöjd sockelvåning som utgör bottenvåning i Kvarter 7. Sockelvåningens höjd tillåts vara cirka 5 meter hög.

h_2 **Högsta nockhöjd är 58 meter över angivet nollplan**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggnadens nockhöjd till vad som motsvarar en förhöjd sockelvåning och 15 våningar för bostäder för att skapa en variation i höjd mellan kvarterets olika byggnadsdelar.

h_3 **Ovan högsta angiven nockhöjd får teknikutrymmen, trapphus, hisschakt med tillhörande överbyggnad, och skydd för vistelseytor på taket anordnas upp till en höjd av 2,7 meter**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att möjliggöra teknikutrymmen, trapphus, hisschakt med tillhörande överbyggnad samt skyddsanordningar för vistelseytor på taken på huskropparna med 7, 10 och 16 våningar, såsom räcken och andra fallskydd.

h_4 **Högsta nockhöjd är 40 meter ovan angivet nollplan**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggnadens nockhöjd till vad som motsvarar en förhöjd bottenvåning och 10 våningar för bostäder för att skapa en variation i höjd mellan kvarterets olika byggnadsdelar.

h_6 **Högsta nockhöjd är 31 meter över angivet nollplan**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggnadens nockhöjd till vad som motsvarar en förhöjd bottenvåning och 6 våningar för bostäder för att skapa en variation i höjd mellan kvarterets olika byggnadsdelar.

h_8 **Högsta nockhöjd är 16 meter över angivet nollplan**
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att reglera högsta höjden för den nya entrén till ICA Maxi, det motsvarar cirka 8 meters byggnadshöjd.

h_9 **Högsta totalhöjd är 18 meter över angivet nollplan**
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att reglera högsta höjd för skyltar ovanför den nya entrén.

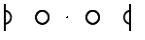
MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

u_1 **Markreservat för allmännyttig underjordiska ledningar**
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att nödvändigt underhåll av ledningarna ska kunna ske. Markreservatet innebär att marken ska vara tillgänglig och inga byggnader får placeras på u-området.

x_1 **Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 2.5 meter**
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att allmänheten ska kunna röra sig mellan besöksparkeringarna och ICA Maxi. Syftet med att reglera fri höjd är att möjliggöra att till exempel skärmtak ska kunna uppföras.

x_2 **Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 5 meter**
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att det finns tillräckligt med utrymme för gångtrafik längs med Kvarter 7s västra och norra sidan.

STÄNGSEL, UTFART OCH ANNAN UTGÅNG



Utfartsförbud
Syftet med bestämmelsen är att begränsa möjligheten till in- och utfart till ett underjordiskt garage inom Kvarter 7 till kvarterets norra sida, mot parkeringsområdet norr om kvarteret.

UTFORMNING

f_5 **Byggnad får kraga ut med lägsta fri höjd 11 meter, exklusive balkonger som får kraga ut med lägsta fri höjd 5 meter**
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att tillåta byggnadsdelar och balkonger ska få kraga ut över prickmark och andra fastigheter för att skapa ett kvarter med varierande byggnadsvolymer.

f_6 **Utkragande byggnadsdelars sammanhängande fasadlängd får vara högst 31 meter**
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att reglera hur breda utkragande byggnadsdelar får vara. Detta för att säkerställa att en byggnadsdel inte kan kraga ut längs en hel kvarterssida, så att detaljplanens syfte att skapa en uppbruten och varierad bebyggelsestruktur upprätthålls.

f_7 **Upp till en höjd av 5 meter ska byggnad vara indragen minst 1 meter från fastighetsgräns**
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att det finns en yta förgårdsmark mot allmän plats för att skapa utrymme för till exempel dörrblad i enlighet med 2 kap 3 § 1 p PBL.

f_8 **Balkong som inglasas mellan 12,7 och 18,7 meter ovan angivet nollplan ska utgöras av transparent glasad yta till minst 85%**
Syftet med bestämmelsen är att skapa en lätt och transparent karaktär samt säkerställa ett ljusinsläpp som bidrar till en upplevd lätthet i volymen närmast gångstråken under. Den höga andelen glas mot gaturummet ger dessutom en visuell kontakt mellan bostad och stadsmiljö samt förstärker upplevelsen av öppenhet och trygghet.
Inglasning av balkonger närmast vägen bidrar samtidigt till att uppnå en

ljuddämpande effekt inom bostäderna och till en förbättrad boendemiljö mot de mer trafikerade stråken.

f_9 **Digitala, rörliga eller blinkande skyltar får inte anordnas på fasad mot bostäder**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa störningar för omkringliggande bostäder genom att inte tillåta digitala, rörliga eller blinkande skyltar på de fasader inom användningsområdet för bostäder och centrum som vetter mot bostäder.

UTNYTTJANDEGRAD

e_1 **Största bruttoarea för Bostäder och Centrum är 12500 m². Inglasning av balkonger får ske utöver största angivna bruttoarea (begränsas av användningsgräns).**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa hur mycket som maximalt får byggas inom Kvarter 7. Bestämmelsen gäller inom hela kvartersmarken för kvarteret och gäller för båda användningarna Bostäder och Centrum. Fasaderna som är vända ut från kvarteret är bullerutsatta och det ska därför vara tillåtet att glasa in balkonger. Inglasade balkonger ska inte inräknas i största tillåtna bruttoarean.

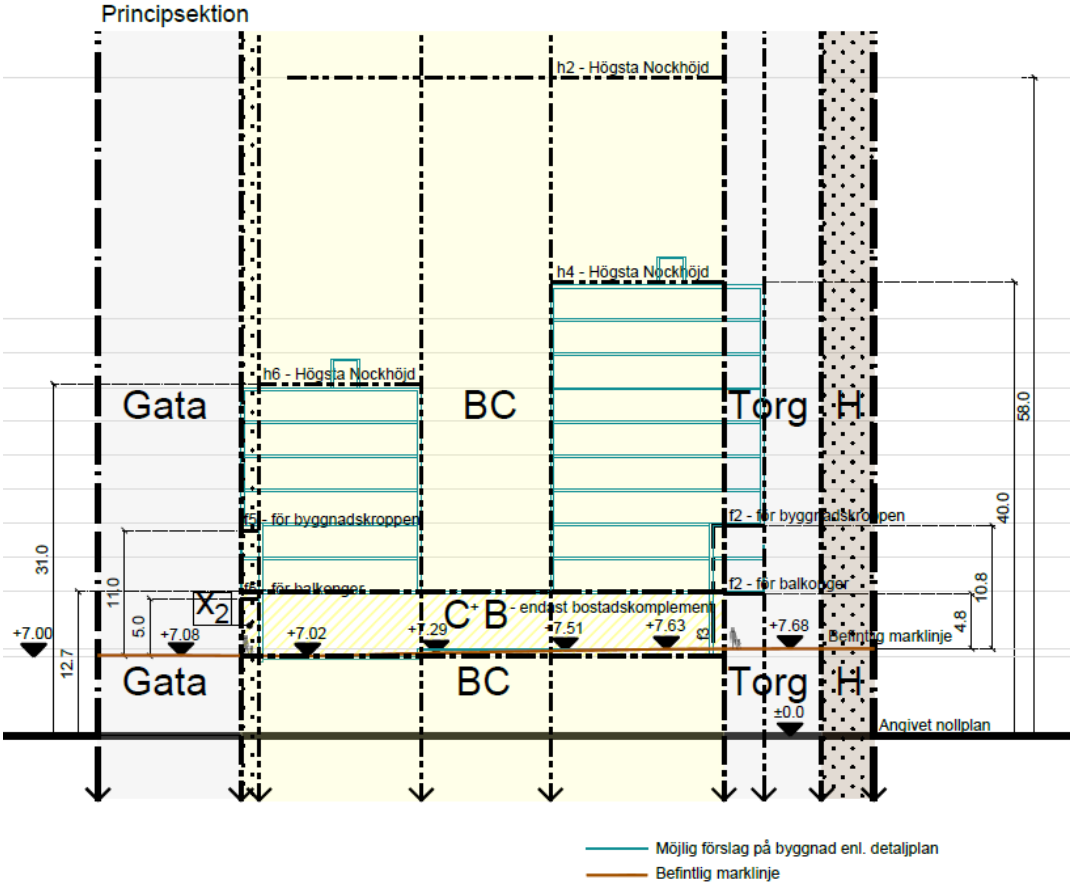


Bild 22. Principsektion som illustrerar föreslagen markanvändning i aktuellt detaljplaneförslag samt ett urval av de höjd-, utformnings- och övriga planbestämmelser som gäller längs sektionens sträckning. För referens redovisas även den högsta nockhöjdsbestämmelsen inom detaljplanen, trots att den inte gäller i det aktuella sektionsläget.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

BYGGNADERS ANVÄNDNING

Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens (högst 35 m²) fasad är över 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida med högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att alla bostäder har en god boendemiljö med avseende på buller.

Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens (högst 35 m²) fasad är över 65 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida med högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad.

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att alla bostäder har en god boendemiljö med avseende på buller.

Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att alla bostäder har en god boendemiljö med avseende på buller.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och dess planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

SKYLDIGHET TILL INLÖSEN

Någon skyldighet till inlösen finns inte eftersom Kungälvs Kommun redan är ägare till all allmän platsmark.

RÄTT TILL INLÖSEN

Någon rätt till inlösen finns inte heller i aktuell detaljplan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastighetsägare, kända rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen. För att göra förändringar i fastighetsindelningen, ompröva gemensamhetsanläggningar, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överenstämmelse med detaljplanen med mera. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Det finns inga särskilda fastighetsindelningsbestämmelser förutom att mark från Gärdet 1:20 ska kunna fastighetsregleras till fastigheten Karolinen 1 för att överensstämma med detaljplanen. Dessutom ska en 3D-fastighet kunna bildas på markplan och den privata fastigheten Intendenten 1 utökas med kommunal mark avseende den nya kundentrén och ytan vid södra entrén för bl.a. kundvagnsgarage. All fastighetsbildning beskrivs mer ingående nedan.

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Karolinen 1 kommer att utökas med kommunal mark från Gärdet 1:20 för att omfatta hela Kvarter 7 enligt detaljplanens kvartersmark. Därefter föreslås den utökade Karolinen 1 klyvas i två fastigheter, en 3D-fastighet för handelsverksamhet i markplan och en bostadsfastighet för bostäder med tillhörande underjordiskt garage och/eller teknikutrymme ovan, intill och under 3D- utrymmet. Kommande ägare av bostadsfastigheten och tillika ägaren av det underjordiska garaget ska tillsammans med ägaren av 3D-fastigheten träffa separat avtal avseende kostnadsfördelningar vid byggnation på Kvarter 7.

Till förmån för Karolinen 1 kommer också bildas ett antal servitut för till exempel utkragande volymer och tekniska anläggningar både inom 3D-fastigheten och inom allmän platsmark (t.ex. dagvattenmagasin).

Den privatägda handelsfastigheten Intendenten 1 kommer utökas med mark från den

kommunägda fastigheten Gärdet 1:20 för att kunna bygga ut den nya kundentrén norr om Kvarter 7 samt den marken vid södra entrén för bl.a. kundvagnsgarage.

För 3D-fastigheten och bostadsfastigheten kommer det också bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar för att gemensamt kunna förvalta, underhålla och sköta drift av hela byggnaden på ett bra sätt.

RÄTTIGHETER

Ledningsrätt

Någon ny ledningsrätt planeras inte bildas i samband med denna detaljplans genomförande.

Servitut

Det ska bildas servitut för att säkerställa allmänhetens tillträde till gångvägar under utkragande byggnadsdelar och möjliggöra att gångvägarna kan anordnas på ett säkert sätt. Det kan även komma att bildas servitut för en eller flera ledningar mellan fastigheten Kungälv Intendent 1 och Kvarter 7, i syfte att möjliggöra för Kungälv Intendent 1 att producera kyla för Kvarter 7. Förutom ovan beskrivna servitut för utkragande volymer och tekniska anläggningar bedöms inga ytterligare servitut behöva bildas.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

El-, bredband- och teleförsörjning

Kvarter 7 kommer att anslutas till befintliga nät. Anslutningsavgifter tas ut för inkoppling.

Värme

Kvarter 7 kommer att anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Anslutningsavgifter tas ut i för inkoppling. Den intilliggande handelsverksamheten har indikerat en möjlighet att koppla ihop Kv 7 med handeln för att möjliggöra eventuell värme- eller kylaöverföring.

Marksanering

Mindre markföroreningar har påträffats inom Kvarter 7. Vid ändrad markanvändning till bostäder krävs riskreducerande åtgärder.

Schakt i områden med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) ska föregås av saneringsåtgärder. Saneringen innebär bortschaktning av förorenade fyllnadsmassor och omhändertagande vid godkänd mottagningsanläggning. Om schaktarbeten förekommer i lerlagren ska dessa hanteras som KM-massor. Underliggande lera bedöms kunna lämnas orörd, förutsatt att den inte berörs av schaktarbeten.

Åtgärder inom förorenade områden ska anmälas till tillsynsmyndigheten i enlighet med gällande miljölagstiftning. Anmälan ska lämnas in senast sex veckor innan arbetet påbörjas.

Vid framtida entreprenad rekommenderas att eventuellt schaktvatten hanteras i samråd med tillsynsmyndigheten och i enlighet med gällande lokala riktlinjer. Vid utsläpp av länsvatten kan kontroll av suspenderat material och eventuella föroreningar i schaktvattnet behöva utföras före utsläpp.

För mer information om markföroreningarna se sida 53 avsnittet om ”FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN”.

Avfall

Både bostäderna och verksamhetslokalerna i Kvarter 7 ska anslutas till befintlig sopsugsanläggning som redan är framdragen till området. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden inom kvartersmark. En anslutningsavgift tas ut.

Miljörum för förpackningsavfall kommer placeras i markplan inom Kvarter 7. Placering och

angöring till miljörum kommer utredas i projekteringsskedet.

Vatten och spillvatten

Kvarter 7 kommer anslutas till redan utbyggt VA-nät via lämplig förbindelsepunkt varefter anslutningsavgifter tas ut av exploatören. Vatten- och avloppsledningar finns i och i anslutning till planområdet.

Brandvatten och släckvatten

Hanteras inom kommunens allmänna platsmark.
För att förebygga spridning av eventuellt släckvatten ska dagvattenmagasinet förses med avstängningsventil innan utsläpp till recipient.

Dagvatten

Detaljplaneområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Ett fördröjningsmagasin för dagvatten behöver anläggas på allmän platsmark för att uppnå Kungälvs kommuns krav på fördröjning av dagvatten och ska följa den till detaljplanen hörande dagvattenutredningen. Ett servitut eller nyttjanderätt till förmån för Kvarter 7 ska bildas vilket kommer att regleras i framtida marköverlåtelseavtal mellan Kommunen och exploatör.

För att förebygga spridning av eventuellt släckvatten ska dagvattenmagasinet förses med avstängningsventil innan utsläpp till recipient.

Jordschakt

Vid detaljprojektering ska temporära schakter beräknas för stabilitet. Öppen schakt får inte utföras under grundvattenytan utan att detta godkänts av ansvarig geotekniker. Vid öppen schakt kan släntlutning 1:1,5 användas ner till grundvattenytan, vid schakt under grundvattenytan ska sakkunnig geotekniker konsulteras.

Jordprofilen innehåller silt vilket kan bli flytbenäget vid nederbörd eller grundvatteninströmning. Slänter kan behöva täckas och vatten avledas för att minska erosion.

För hantering av förorenade massor och schaktvatten gäller det som framgår av avsnitt ”Marksanering”.

Omgivningspåverkan

Inför markarbeten ska riskanalys avseende vibrationsalstrande arbeten upprättas.

Riskanalysen ska bland annat omfatta närliggande fastigheters grundläggningsmetod och behandla riktvärden för vibrationer som följd av olika arbetsmetoder för att minimera risk för förändringar på närliggande egendom.

Innan eventuella pålningsarbeten utförs ska omgivningspåverkan vid installationsprocessen i samband med massundanträngning studeras. Dessa analyser ska också vara vägledande för vilka påltyper som väljs inom området samt hur kontrollprogrammet utformas vidare i projektet.

Vibrationsmätare kan komma att behöva installeras på lämpliga ställen i närområdet.

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Den största delen av detaljplanens allmänna platsmark är redan utbyggd. Kommunen ansvarar för att bygga ut resterande ytor närmast blivande fastighetsgräns när exploatören avetablerat sitt arbetsområde efter att byggnation av Kvarter 7 är färdigställt.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Någon ny större utbyggnad av VA är inte aktuellt. Den sista kopplingen fram till kvarter 7s förbindelsepunkt kvarstår dock vilket kommunen ansvarar för. Exploatören ansvarar för utbyggnaden av det enskilda VA- installationerna inom kvartersmark efter förbindelsepunkten.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kungälvs kommun ansvarar för kostnaderna för framtagandet av detaljplanen. Någon planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov. Kostnaden för framtagandet av detaljplanen kommer att avräknas från den kommande intäkten vid försäljning av byggrätten för Kvarter 7.

PLANAVGIFT

Någon planavgift kommer inte tas ut i samband med bygglovsprocessen.

DRIFT ALLMÄN PLATS

Kungälvs Kommun kommer, precis som enligt nuvarande detaljplan, vara huvudman för allmän platsmark. För varje meter/kvadratmeter den kommunala allmänna platsmarken utökas ökar även kostnaderna för drift och underhåll. Viktigt att påpeka är att den ökade driftkostnaden för kommunen är marginell i förhållande till befintliga förhållanden.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Endast en marginell driftkostnadsökning föranleds av utbyggnaden av servisledningarna från huvudledning fram till kvarter 7.

GATUKOSTNADER

Stora delar av de allmänna anläggningarna inom allmän platsmark med kommunen som huvudman är redan utbyggda. Återstående delar runt kvarter 7 ansvarar kommunen för vilket bekostas av intäkterna från markförsäljningen av kvarter 7:s byggrätt.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

MARKANVISNING

Kommunen utlyste en markanvisningstävling sommaren år 2021 där vinnande bolag ingick ett markanvisningsavtal med kommunen. Markanvisningsavtalet löpte ut 2024-12-31 och har inte förlängts.

TIDPLAN FÖR GENOMFÖRANDE

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft har kommunen möjlighet att sälja byggrätten avseende kvarter 7 till en exploatör. När så sker är i dagsläget något oklart. Hursomhelst kommer Kommunen i det avtalet sätta krav på exploatören att påbörja byggnationen inom en viss tid. Troligtvis kommer den blivande exploatören att projektera den nya byggnaden under år 1 efter att köpeavtal är tecknat. Parallellt kommer samma aktör även påbörja försäljningen av bostäderna, om dessa ska upplåtas som bostadsrätter. Exploatören söker parallellt med försäljningsprocessen bygglov vilket förmodligen kan ges och vinna laga kraft inom 2 år från köpeavtalets tecknande. Byggnationen kommer troligtvis att starta mellan 12-24 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft och köpeavtalet är tecknat. Byggtiden bedöms vara mellan 1,5–2 år. Kommunen kommer i slutet av byggtiden anlägga de allmänna ytorna runt kvarter 7.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft bör den nya entrén till handelsfastigheten samt ombyggnationen av markparkeringen ske så fort som möjligt så att dessa åtgärder är färdiga innan byggnationen av kvarter 7 startar. Ovanstående har hanterats i avtal mellan berörda parter. Så länge dock Hansagatan är enkelriktad med anledning av pågående byggnation inom kvarter 3 och 10 kommer varken markparkeringen eller den nya entrén färdigställas. Det innebär också att genomförande av kvarter 7 kommer behöva invänta att den nya entrén och markparkeringen har färdigställts efter att Hansagatan återigen är öppen för dubbelriktad trafik.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

FASTIGHETSBILDNINGSLAG

Vid detaljplanens genomförande kommer ombildning av fastigheter och skapandet av en 3D fastighet att aktualisera fastighetsbildningslagen.

LEDNINGSRÄTTSLAG

Upplåtelse av ledningsrätter genomförs genom förrättningar enligt ledningsrättslagen.

ANLÄGGNINGSLAG

Inrättande av nya gemensamhetsanläggningar sker i enlighet med anläggningslagen.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLANER

- Detaljplan för Kongahälla Östra, Gärdet 1:20, Intendenten 1 m.fl., Kungälv
  Akt nr. 1811, laga kraft 2016-07-14

GRUNDKARTA

- Grundkarta 2026-06-22

ÖVERSIKTSPLAN

- ÖP2010, Antagen av KF 2012-01-19

MILJÖBEDÖMNING

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för Detaljplan för bostäder, del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, ”Kvarter 7”, 2022-11-05
- Undersökningssamråd - Länsstyrelsens yttrande om betydande miljöpåverkan, Detaljplan för bostäder, Gärdet 1:20 och Karolinen 1, ”Kvarter 7”, Länsstyrelsen 2022-12-06

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

- Dagvattenplan, 2017
  - Del 1 – Dagvattenpolicy
  - Del 2 – Dagvattenhandbok
  - Del 3 – Åtgärdsförslag
- Mobilitetspolicy, 2023
- Parkeringsnorm, 2025
- Bostadsförsörjningsprogram, 2020–2022
- Energiplan, 2023
- Miljöprogram för Kongahälla, 2010, reviderad 2015
- Avfallsplanen 2030: Göteborgsregionen minskar avfallet, antagen av kommunstyrelsen 2020

UTREDNINGAR

- Gestaltningsprogram för Kongahälla Östra, Norconsult/Mediator AB/Kungälvs kommun, 2015-10-22
- Geoteknisk utredning PM – Detaljplan Kvarter 7, Awer Geoteknik, 2022-11-04
- Geoteknisk utredning MUR – Detaljplan för Kvarter 7, Awer Geoteknik, 2022-11-04
- VA- och dagvattenutredning – Detaljplan Kvarter 7, Sigma Civil AB, 2023-02-01
- Dagvattenutredning – Detaljplan Kvarter 7, Norconsult, 2025-05-26
- Risker med transport av farligt gods PM – Kongahälla Östra, Norconsult, 2015-10-20
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Fastigheterna Gärdet 1:20 och Källan 1, Norconsult, 2025-02-06
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Grundvattenprovtagning - Gärdet 1:20, Sweco, 2026-06-12
- Trafikutredning i samband med detaljplan Del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, "Kvarter

7", Norconsult AB, 2023-05-11

- Bullerutredning Kvarter 7 Kungälvs Kommun, PE Teknik & Arkitektur, 2023-05-24
- Haltberäkningar, SMHI, 2015-06-30

Handlingarna (förutom fastighetsförteckningen) finns på Kungälvs kommuns hemsida. Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll samt övriga handlingar finns i Kungälvs Stadshus, adress: Ytterbyvägen 2, Kungälv. För information om planförslaget, kontakta Kundcenter på telefonnummer 0303 – 23 80 00.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

DETALJPLAN

Planområdet omfattas av detaljplanen för Kungälv 1811, laga kraft 2016-07-14 (*Detaljplan för Gärdet 1:20, Intendenten 1 m.fl. ” Kongahälla Östra”)* Kungälvs kommun. Kvartersmarken inom den gällande detaljplanen har användningen Bostäder, Centrum och Parkering. I gällande plan medger byggrätten för Kvarter 7 fyra till fem våningar med ytterligare en till två indragna våningar. Den allmänna platsmarken är reglerad som Lokalgata, Torg och Gångfartsområde.

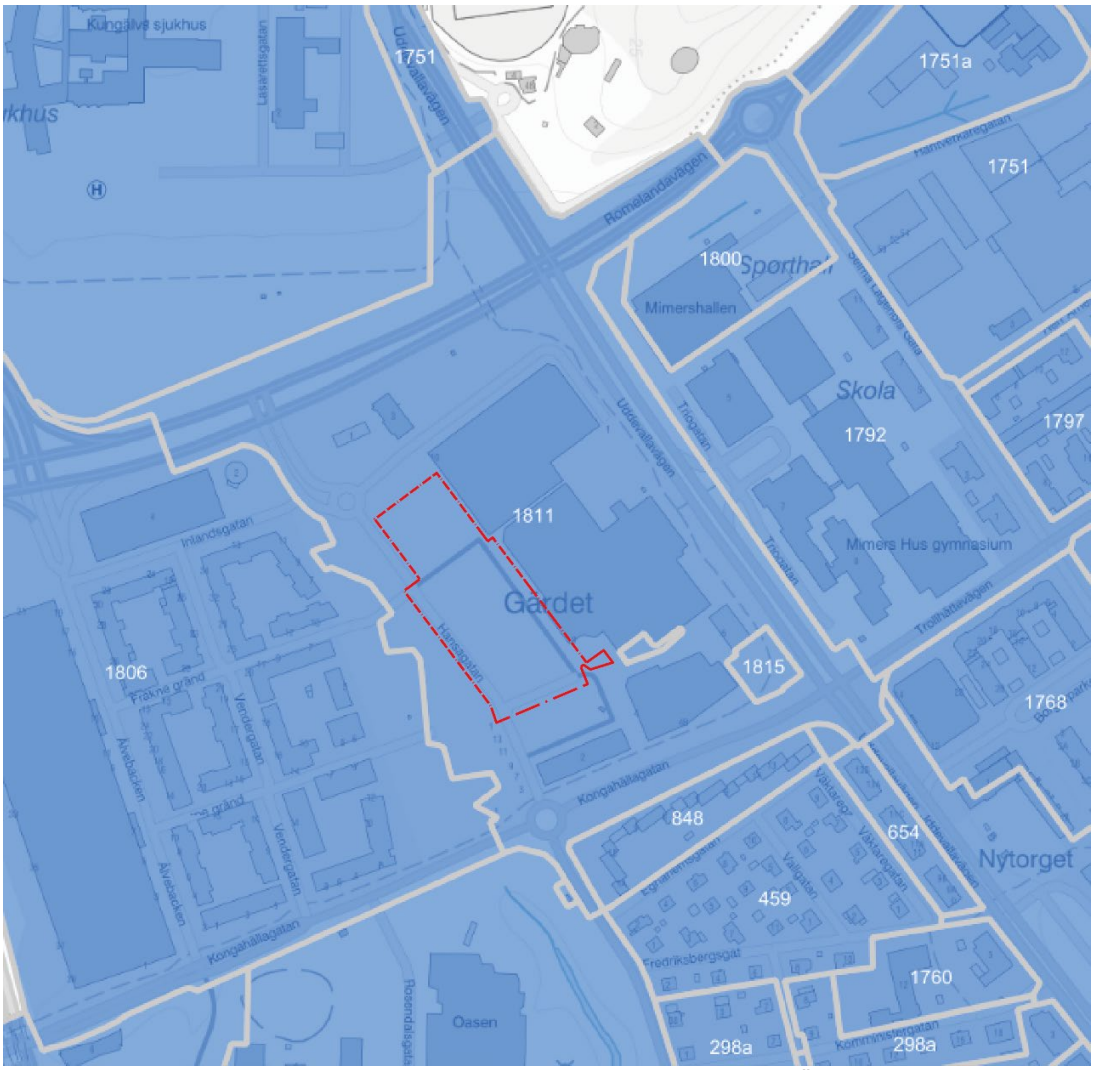
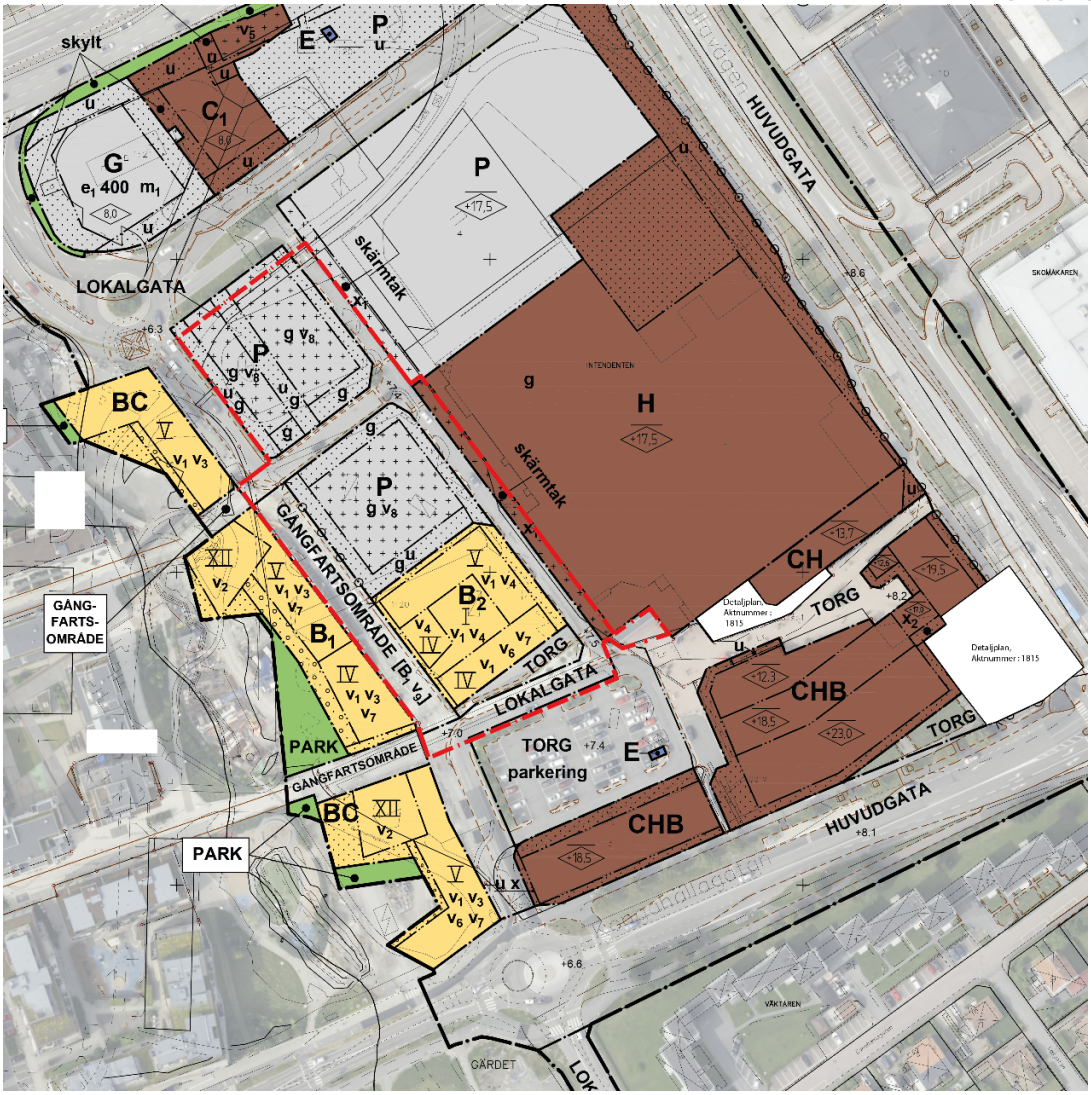


Bild 23. Gällande detaljplan för Gärdet 1:20, Intendenten 1 m.fl. ”Kongahälla Östra” (plan nr 1811) vann laga kraft 2015-12-04, rev 2016-03-03.Planområder för Kvarter 7 markerat med röd streckad linje.



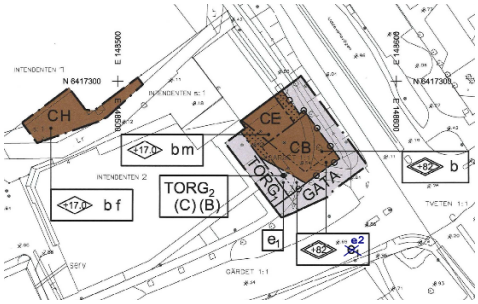


Bild 24. Utklipp ur gällande detaljplan för Kongahälla Östra (aktnummer 1811), Gärdet 1:20, Intendenten 1 m.fl., samt gällande detaljplan för centrum, detaljhandel och bostäder, Kvarter 14 – Kongahälla (aktnummer 1815). Planområdet för detaljplanen för Kvarter 7 är markerat med röd punktstreckad linje.

BESLUT OM NYTT PLANARBETE

På grund av högt bostadstryck utlyste kommunen en öppen markanvisningstävling för Kvarter 7 under 2021. På beslut av Kommunfullmäktige 2021-12-02 fick förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, ”Kvarter 7” i Kungälv, Kungälvs kommun.

ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen för Kungälvs kommun, antagen 2012-01-19, har som mål att centralorten ska stå för huvuddelen av kommunens tillskott av bostäder och verksamheter. En mer sammanhållen bebyggelse med korta avstånd ska eftersträvas. Kungälv bör därför i första hand växa genom kompletterande bebyggelse i de centrala delarna, framför allt i de stationsnära lägena och i anslutning till kollektivtrafik.

Planområdet ingår i det centrala utvecklingsområdet för Kungälvs centrum. Det innebär att en särskilt hög täthet ska eftersträvas och att inriktningen ska vara en blandning av bostäder med olika upplåtelseformer, verksamheter och handel.

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

DAGVATTENPLAN FÖR KUNGÄLVS KOMMUN

Kommunens dagvattenplan består av dagvattenpolicy, dagvattenhandbok och åtgärdsförslag.

Dagvattenpolicyn anger ställningstaganden gällande hantering av dagvatten i kommunen. Policyn ska bidra till att dagvattenhanteringen sker med tydligt beaktande av människors hälsa, miljö, ekonomi och samhällsfunktioner. Dessutom eftersträvas ett helhetstänk där estetiska, ekologiska och pedagogiska mervärden får utrymme i utformningen av dagvattenlösningar. Dagvattenhandboken ger vägledning för att kunna uppnå dagvattenpolicyns ställningstaganden (se ovan). Del tre av dagvattenhandboken, åtgärdsförslag syftar till att utveckla kommunens hantering av olika dagvattenfrågor.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

I Bostadsförsörjningsprogram för Kungälvs kommun 2020–2022 (antagen av kommunfullmäktige 2020-04-02) redogörs kommunens övergripande strategier för bostadsförsörjningen samt planeringsberedskapen för nya bostäder. Bostadsbyggnationen under perioden ska främst ske inom tätorterna. Bostadsbyggande ska ske med hög täthet, fokuserat på attraktivitet i befintliga miljöer eller i anslutning till befintlig infrastruktur så som kollektivtrafik, gång- och cykelstråk, väg, VA. Kungälv och Ytterby ska stå för huvuddelen av kommunens tillskott av bostäder och verksamheter.

ENERGIPLAN

Energiplan för Kungälvs kommun (antagen av Kommunfullmäktige 2023-08-31). I fysisk planering ska grundtanken vara att det ska vara enkelt att leva energieffektivt och fossilfritt är en grund för omställning av samhället. Hur samhället byggs ut framåt är avgörande för invånarnas tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelstråk, laddinfrastruktur och energieffektiva bostäder och därmed möjligheten till hållbara val i vardagen.

De hus, byggnader och områden som byggs idag kommer stå många decennier och måste uppfylla framtidens krav på energieffektivitet. Om förutsättningarna byggs in från början kommer omställningen bli mer kostsam.

MOBILITETSPOLICY

Mobilitetspolicyn utgör en del av Kungälvs kommuns parkeringsnorm (KS2024/1135). Syftet är att skapa förutsättningar för ett transport- och mobilitetssystem som bidrar till en hållbar samhällsutveckling genom att främja gång-, cykel- och kollektivtrafik samt ett effektivt nyttjande av parkeringsytor. Mobilitetspolicyn ska bidra till att parkering används som ett verktyg för att uppnå kommunens mål om ett hållbart resande och en attraktiv, tillgänglig och resurseffektiv bebyggelseutveckling.

Mobilitetspolicyn utgår från följande inriktningar:

- främja hållbara resval genom att prioritera gång-, cykel- och kollektivtrafik
- använda parkering som ett styrmedel för ett mer hållbart transportsystem
- utveckla bebyggelse i lägen med god tillgänglighet till hållbara transportalternativ
- skapa förutsättningar för effektiva mobilitetslösningar och minskat behov av egen bil
- bidra till en attraktiv, trygg och tillgänglig livsmiljö samt ett effektivt markutnyttjande

I mobilitetspolicyn betonas även vikten av mobilitetsåtgärder som kan minska behovet av bilparkering, exempelvis bilpool och cykelpool. För projekt där sådana åtgärder tillämpas ska de redovisas i en mobilitets- och parkeringsredovisning (MoP-redovisning) och kan, efter

kommunens prövning, ligga till grund för reducerade parkeringstal.

PARKERINGSNORM

I Kungälvs gällande parkeringsnorm (KS2024/1135) är kommunen indelad i tre zoner (A-C) utifrån områdenas förutsättningar för hållbart resande. Aktuellt planområde ligger inom zon A och karaktäriseras av mycket god tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägnät samt service och handel. Zon A omfattar kommunens mest centrala delar där marken används effektivt och där bilparkering i första hand ska anordnas i parkeringshus, under mark eller i annan yteffektiv parkeringsanläggning.

Parkeringsnormen innehåller parkeringstal för både bil- och cykelparkering. För flerbostadshus inom zon A varierar parkeringstalen beroende på bostädernas storlek. För verksamheter inom centrumändamål varierar parkeringstalen beroende på verksamhetens typ. Ytor som används för parkering, garage eller liknande ska inte räknas med vid beräkningen av parkeringsbehovet.

Om fastighetsägaren inte kan anordna hela parkeringsbehovet inom den egna fastigheten finns möjlighet till parkeringsköp, vilket innebär att parkeringsbehovet helt eller delvis kan lösas genom parkeringsplatser som tillhandahålls av kommunen eller annan aktör. Parkeringsköp regleras genom avtal. Besöksparkering för både bil och cykel ska vara tillgänglig för allmänheten under besökstid.

Parkeringsnormen möjliggör även reducering av bilparkeringstalet genom mobilitetsåtgärder. För bostäder inom zon A kan parkeringstalet för boende reduceras om exploatören åtar sig att genomföra åtgärder som främjar hållbart resande, exempelvis cykelpool eller bilpool. Mobilitetsåtgärderna regleras genom ett mobilitetsavtal och redovisas inom ramen för en mobilitets- och parkeringsredovisning (MoP-redovisning). MoP-redovisningen är kommunens digitala verktyg för dialog mellan exploatör eller fastighetsägare och Kungälvs kommun. Syftet är att beskriva och dokumentera den planerade lösningen för mobilitet och parkering samt att utgöra underlag för kommunens bedömning av ansökan om reducerat parkeringstal. Möjligheten till reducering prövas av kommunen i varje enskilt fall.

Byggherren kan även ta fram en mobilitets- och parkeringsredovisning som visar att det faktiska parkeringsbehovet är högre eller lägre än vad parkeringsnormens grundtal anger. Det slutliga antalet parkeringsplatser som ska anordnas fastställs i samband med bygglovsprövningen, där MoP-redovisningen utgör ett viktigt underlag för kommunens bedömning.

AVFALLSPLAN 2030

Avfallsplanen 2030: Göteborgsregionen minskar avfallet (antagen av Kommunstyrelsen 2020), utgör det styrande dokumentet för avfallshantering enligt lagstadgade krav och är en del av renhållningsförordningen. Planen presenterar mål och åtgärdsförslag för att förebygga och hantera avfall enligt avfallshierarkins prioriteringsordning, för att minimera miljöpåverkan. Den är uppdelad i sex målområden: förebyggande, återanvändning, insamling och återvinning, fysisk planering, användarfokus samt nedskräpning. Avfallsplanen omfattar 25 mål som riktar sig till samtliga verksamheter och medborgare i kommunen.

RIKSINTRESSEN

Det aktuella planområdet ligger inte inom något riksintresseområde. Väster om planområdet går väg E6 som är riksintresse för kommunikation. Väg E6 påverkas inte av detaljplanen och inga övriga riksintressen beläget utanför planområdet bedöms heller påverkas.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Det aktuella planområdet omfattar inga av de intressen som enligt 3 kap. Miljöbalken utgör särskilt markanvändningsintresse (jordbruk, skogsbruk, ekologiskt särskilt känsliga områden eller stora oexploaterade områden). Planförslaget bedöms inte heller påverka något sådant markanvändningsintresse beläget utanför planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

LUFT

Under juni 2024 utfördes en luftutredning för Kungälvs stadskärna (COWI, 2024-06-20) under tillsyn av kommunens miljöenhet. I utredningen ingick samtliga vid stunden kända pågående och kommande planarbeten/stadsutvecklingsprojekt (Inklusive Kvarter 7) samt dess påverkan på exempelvis trafik, luftflöden med mera. Resultaten visar goda möjligheter för exploatering jämfört med både dagens MKN och MKM, samt framtida EU-gränsvärden. För NO_2 kan ett nuläge ses som ett värsta fall avseende emissioner (trots ökad trafik), vilket även ses i resultaten då halterna är högre. Resultatet avseende NO_2 för ett nuläge visar att MKN och MKM klaras för alla exploateringsområden, vilket möjliggör detaljplanearbetet med dessa planer. Att miljökvalitetsmålet klaras, indikerar även att enligt dagens rekommendationer av Naturvårdsverket, anses luftmiljön även vara tillräckligt god för förskolor och skolor.
Avseende PM10, korresponderar framtidsscenariot 2050 med ett värsta fall, varvid resultaten visar god marginal till både MKN och miljökvalitetsmålet i exploateringsområdena.

VATTEN

Planområdet ligger i delavrinningsområdet Ovan Kvillen i Nordre älvs vattendragsyta för tillrinningsområdet för recipienten Nordre Älv. Planområdet avrinner till en kulverterad del av vattendraget Komarksbäcken söder om planområdet som i sin tur mynnar ut i Nordre Älv. Älven mynnar i havet.

Komarksbäcken är inte klassad som en vattenförekomst och har därför inte utarbetade MKN, men enligt samrådsyttranden från Länsstyrelsen har bäcken höga fiskvärden. Nordre älvs ekologiska status är klassad som *måttlig* då vattendragets flöden är reglerade vilket påverkar på ett sätt som är negativt för fiskbestånden. Nordre älvs kemiska status är *uppnår ej god* eftersom gränsvärdena för perflouroktansulfon (PFOS), kvicksilver samt polybromerade dienyleterar (PBDE) överskrids.

Vid föreslagen dagvattenhantering enligt bilagd VA- och dagvattenutredning (Norconsult, 2025-05-26) bedöms exploatering kunna genomföras utan någon påverkan på vattenkvaliteten i Nordre Älv, se vidare under avsnitt Konsekvenser.

NATUR

Planområdet är i sin helhet en utpräglad urban miljö som saknar höga naturvärden. Ca 75 meter från planområdet ligger Kongahällaparken som ansluter till Bäckparken söder om Kongahällaområdet. Inga kända förekomster av skyddade arter finns registrerade i Artdatabanken.

MILJÖ

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen för att främja en hållbar utveckling. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas om kommunen vid en undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till betydande miljöpåverkan.

DAGVATTEN

Planområdet är beläget i centrala Kungälv och ligger intill befintliga handelsverksamheter, torg, parkering samt ett flertal flerbostadshus som är under uppförande. Området har klassats som centrumområde både före och efter planerad exploatering vilket medför att dimensionerande regns återkomsttid sätts till 30 år. Planområdet utgörs idag av en asfalterad parkeringsyta som har en area på cirka 1 hektar. Underliggande jordlager består huvudsakligen av postglacial lera, vilket gör att marken betraktas ha låg genomsläpplighet. Området är relativt flackt, med naturliga flödesvägar riktade mot sydväst. Avrinningen från planområdet sker till Nordre älv via ledningsnät som mynnar i Komarksbäcken.

FÖRDRÖJNING AV DAGVATTEN

Kungälvs kommun har som en del av sin VA-plan en tredelad dagvattenplan som består av *Dagvattenpolicy, Dagvattenhandbok* och *Åtgärdsförslag*.

- **Dagvattenpolicyn** ger konkreta ställningstaganden för hur kommunen ska hantera dagvattenfrågorna i olika sammanhang.
- **Dagvattenhandboken** för ett utvecklat resonemang kring hur ställningstagandena ska eftersträvas och uppnås.
- **Åtgärdsförslagen** syftar till att förbättra hanteringen av dagvattenfrågorna i Kungälvs kommun.

Dessa tre dokument bidrar till att dagvattenhanteringen sker med tydligt beaktande av människors hälsa, miljö, ekonomi och samhällsfunktioner. Även eftersträvan av ett helhetstänk där estetiska, ekologiska och pedagogiska mervärden får utrymme i utformningen av dagvattenlösningar är essentiellt. Kungälvs dagvattenplan är kopplad till FN:s globala mål i syfte om att skapa förutsättningar för att nå en hållbar samhällsutveckling till år 2030. Kommunen ska genom utvecklade planer för dagvattenhantering säkerställa att de åtgärder som behövs vidtas för att uppnå miljökvalitetsnormerna. Nedan beskrivs följande ställningstaganden kring dagvatten som hämtats från Kungälvs VA-policyn.

Ställningstagande dagvatten:

- *Utsläpp av föroreningar ska begränsas vid källan, så att kostnaden för att rena föroreningar, som släpps ut och sprids diffust, inte flyttas över till någon annan eller samhället (kommunen).*
- *Inför nyanläggning av hårdgjorda ytor för till exempel fordonsuppställning samt där ändring av verksamhet på befintlig hårdgjord yta sker, ska en platsspecifik bedömning göras av kommunen. Bedömningen utgör underlag för lämplig reningsmetod utifrån förväntade föroreningar, mängder och recipientens känslighet.*
- *Vid ny detaljplan får inte vattenbalansen eller vattnets väg ändras genom exploateringen så att risken för översvämning ökar eller risken för olägenhet för människors hälsa och miljö uppstår inom området.*
- *Dagvatten från nya fastigheter, där dagvatten inte kan omhändertas lokalt, ska fördröjas före avledning till kommunens dagvattenledning.*
- Dimensionering av nya dagvattensystem anpassas till gällande branschregler

RENING AV DAGVATTEN

I Kungälvs kommun ställs krav på rening av dagvatten för att säkerställa att de miljökvalitetsnormer (MKN) som gäller för recipienterna uppfylls. Till detta finns föreslagna halter som riktvärden och målvärde, se dagvattenutredning för fullständig lista med rikvärden/målvärden. Dessa halter ska användas som riktvärden vid planering av nyexploatering och som målvärden för befintlig bebyggelse och verksamhet. Eftersom kraven på dagvattenrening grundas på att MKN ska uppfyllas i recipienten, kan Miljöenheten fastställa både högre och lägre tillåtna halter beroende på förhållandena i den specifika mottagande recipienten. (Kungälvs dagvattenhandbok, 2024).

FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

En kompletterande miljöteknisk markundersökning har tagits fram av PE Teknik och Arkitektur (2025-02-06) för att utreda eventuella föroreningar inom bland annat Kvarter 7. Resultatet av undersökningen visar på att det finns förhöjda halter av avseende arsenik, kobolt, och alifater inom Kvarter 7 som överstiger Naturvårdverkets riktvärden för känslig markanvändning.

De förhöjda halterna av alifater har påträffats i fyllnadsmaterial och härstammar troligt från lokalt spill/läckage alternativt har de kommit dit med fyllnadsmassor när ytorna anlagts.

Förhöjda halter i fyllnadsmassor över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) har påträffats inom Kvarter 7. Dessa halter bedöms utgöra tillförda föroreningar i fyllnadsmaterialet. I underliggande lera har förhöjda metallhalter påträffats, vilka enligt utförd utredning bedöms vara naturliga bakgrundshalter kopplade till områdets geologiska förutsättningar.

Vid nuvarande markanvändning bedöms föroreningarna inte utgöra oacceptabla risker för människors hälsa. Vid genomförande av detaljplanen, som möjliggör bostäder och centrumändamål, kommer markarbeten att innebära schakt i fyllnadsmassor där halter över KM har påträffats. Detta medför att riskreducerande åtgärder i form av schaktsanering kommer att krävas i samband med exploatering.
Åtgärderna ska genomföras i bygg- och anläggningsskedet och föregås av anmälan i enlighet med gällande miljölagstiftning. Saneringen omfattar bortschaktning av förorenade massor till godkänd mottagningsanläggning.

Om schaktarbeten förekommer i lerlagren ska dessa klassificeras som KM-massor. Underliggande lera bedöms kunna lämnas orörd, förutsatt att den inte berörs av schaktarbeten.

Mot bakgrund av genomförd utredning och föreslagna åtgärder bedöms planområdet kunna tas i anspråk för bostäder och centrumändamål utan oacceptabla risker för människors hälsa eller miljön. Förutsatt att rekommenderade åtgärder vidtas bedöms de påträffade föroreningarna inte utgöra något hinder för planerad markanvändning.

KOMPLETTERANDE GRUNDVATTENUNDERSÖKNING

En kompletterande miljöteknisk grundvattenundersökning har genomförts inom planområdet. Grundvatten har analyserats avseende bland annat metaller, petroleumrelaterade ämnen, PAH, PFAS och klorerade lösningsmedel. Undersökningen visar generellt låga halter av analyserade ämnen. Måttliga halter av arsenik och PFAS har påträffats. De förhöjda arsenikhalterna bedöms vara naturligt förekommande i områdets lera. Inga halter har påträffats som bedöms innebära oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön. Resultatet bedöms inte utgöra något hinder för planerad markanvändning eller detaljplanens genomförande.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Trafikbuller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller riktvärden för buller utomhus från spårtrafik och vägar vid bostadsbyggnader. Riktvärdena ska tillämpas vid planläggning enligt plan- och bygglagen.

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om riktvärdet vid fasad ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Industribuller

Riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller vid nybyggnation av bostäder återfinns i Boverkets allmänna råd (2020:2) och redovisas i *Bullerutredning Kvarter 7* (2023-05-24).

Högsta beräknande resultat sker på fasaden som vetter mot ICA-butiken i nordost. Summan av samtliga källor i högsta punkt är 39 dBA, vilket är under riktvärdet 40 dBA som gäller nattetid.

Bullerförhållanden inom Kvarter 7

Bullernivåerna inom planområdet har beräknats i en bullerutredning från PE Teknik & Arkitektur, daterad 2023-05-24. Beräkningarna baseras på trafikuppgifter från Kungälvs kommun, inklusive uppmätta trafikflöden på de statliga vägarna. Trafikflödena för prognosår 2040 har beräknats med Trafikverkets uppräkningstal för statliga vägar och kommunens trafikprognoser för kommunala vägar.

Utredningen visar att riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad överskrids på de lägre våningsplanen mot Hansagatan och på delar av de övre våningsplanen mot norr.

Trafiken på Hansagatan, särskilt antalet tunga fordonspassager, bidrar till de förhöjda ljudnivåerna vid de lägre våningsplanen. På de övre våningsplanen påverkas ljudnivåerna av trafik från flera närliggande vägar, där E6 Kungälvsleden utgör den största bidragande källan. Enligt utredningen skulle ytterligare åtgärder för att nå 55 dBA vid samtliga beräkningspunkter kräva avskärmning av omkringliggande trafikleder utanför planområdet.



Bild 25. Illustration på högst uppmätta dygnsekvivalent nivå på respektive fasad. För redovisning i 3D se bilaga 7 i bullerutredning.

Resultatet redovisas i sin helhet i utredning samt tillhörande bilaga 1-10. Nedanstående texter ses enklast tillsammans med respektive bilaga från bullerutredning.



Bild 26. Bild från bullerutredning (PE Teknik & Arkitektur 2023-05-24) med benämning för de olika byggnadsvolymerna inom Kvarter 7.

Den gemensamma sockelvåningen som de tre bostadsvolymerna står på utgörs i beräkningsmodellen som två våningsplan. I verkligheten är det troligen ett så kallat förhöjt våningsplan som kommer användas för butikslokaler och andra samhällsfunktioner. Beräknade ljudnivåer för denna byggnadsvolym kommenteras därav inte i denna rapport. I nedanstående redovisning innebär "våningsplan 1" det första våningsplanet på respektive bostadshuskropp (A, B och C) för respektive stycke.

Hus A

Enligt den genomförda bullerutredningen överskrids riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad 4 med cirka 1 dB vid ett fåtal beräkningspunkter på våning 15 och längs hela fasaden på våning 16.
Om riktvärdet vid fasad överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA nattetid (kl. 22.00–06.00). För bostäder om högst 35 m² gäller i stället ett riktvärde på 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.
På våning 15 bedöms det vara möjligt att uppfylla riktvärdena genom en lämplig planlösning där minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en sida som klarar riktvärdena, alternativt genom att bostäderna utformas som smålägenheter om högst 35 m².
På våning 16 överskrids riktvärdet även vid fasad 2 med cirka 1 dB. Enligt bullerutredningen kan en inglasad balkong vara en möjlig åtgärd för att reducera ljudnivån. Även en indragen takvåning eller takterrass med bullerskydd kan studeras. Åtgärdernas utformning och bullerdämpande effekt behöver utredas närmare för att säkerställa att riktvärdena kan uppfyllas.
För bostäder om högst 35 m² bedöms riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kunna klaras utan ytterligare bullerskyddsåtgärder.
Planen medger även centrumändamål (C), vilket ger flexibilitet att anpassa användningen av byggnaden utifrån platsens förutsättningar. Användningen omfattar exempelvis handel, kontor och service. Detta ger möjlighet att anpassa användningen av delar av byggnaden med hänsyn till bland annat bullerförhållandena.

Hus B
Riktvärdet 60 dBA klaras på samtliga fasader och våningsplan.

Hus C
Vid fasad 3 överskrids riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå längs hela fasaden på våning 1 och 2 samt längs drygt halva fasaden på våning 3. Vid övriga beräkningspunkter uppgår ljudnivån till högst 60 dBA.
För bostäder där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA nattetid (kl. 22.00–06.00). För bostäder om högst 35 m² gäller i stället ett riktvärde på 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.
Vid fasad 4 är nivåerna över 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Detta medför att det antagligen inte går att vända minst hälften av bostadsrummen mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå klaras. Lägenheter med en yta upp till 35 m2 kan dock byggas.
Vid fasad 1 understiger den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA. Vid fasad 2 understiger ljudnivån 55 dBA längs drygt halva fasaden. För bostäder som vetter mot dessa fasader bedöms det finnas förutsättningar att genom en lämplig planlösning orientera minst hälften av bostadsrummen mot en sida där riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå klaras.

Uteplatser

Planerade uteplatser omfattar en gemensam innergård mellan hus A, B och C samt takterrasser på respektive byggnad. På innergården beräknas den ekvivalenta ljudnivån understiga 50 dBA och den maximala ljudnivån understiga 70 dBA. På takterrasserna beräknas den ekvivalenta ljudnivån uppgå till 53–57 dBA, medan den maximala ljudnivån understiger 70 dBA.

Den gemensamma uteplatsen på innergården bedöms därmed kunna uppfylla riktvärdena för uteplats. Takterrasserna kan fungera som komplement till den gemensamma uteplatsen.

Lokal bullerskärmning kan studeras för att minska ljudnivåerna på takterrasserna. Om en gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena anordnas kan takterrasserna utgöra

kompletterande uteplatser utan att själva behöva uppfylla riktvärdena, under förutsättning att tillämpliga krav är uppfyllda.

Påverkan på omgivande bostäder

För att bedöma hur den föreslagna detaljplanen påverkar ljudnivåerna vid omkringliggande bostäder har Sweco tagit fram en kompletterande bullerutredning, daterad 2026-09-28. Utredningen jämför bullersituationen vid fasad i två scenarier för prognosår 2040: ett scenario baserat på gällande detaljplan och ett baserat på den föreslagna detaljplanen.

Fall 1 – gällande detaljplan

I det första scenariot används trafikunderlag från en trafikutredning från 2017. Kvarter 7 modelleras enligt gällande detaljplan, med en byggnadsvolym motsvarande max sju våningar. Scenariot visar därmed bullersituationen vid omkringliggande bostäder om området bebyggs enligt den byggrätt som redan medges i gällande detaljplan.

Fall 2 – föreslagen detaljplan

I det andra scenariot används trafikunderlag från Norconsults trafikutredning från 2023-05-11, som togs fram i samband med den föreslagna detaljplanen. Kvarter 7 modelleras enligt det nya planförslaget, med byggnadshöjder på 7–16 våningar. Scenariot redovisar bullersituationen vid omkringliggande bostäder samt inom Kvarter 7.

Jämförelsen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad på omkringliggande bostäder förändras marginellt mellan scenarierna. Även inom Kvarter 7 är skillnaderna i beräknade ljudnivåer små mellan scenarierna, trots olika trafikunderlag och förändrade byggnadsvolymer och höjder.

Den kompletterande utredningen bedömer därmed att den föreslagna detaljplanen inte medför någon märkbar förändring av de ekvivalenta ljudnivåerna vid omkringliggande bostäder jämfört med en utbyggnad enligt gällande detaljplan. Jämförelsen visar även att de olika trafikförutsättningarna endast medför marginella skillnader i de beräknade ljudnivåerna inom Kvarter 7.

Parkeringsplats

Beräknade värden från parkeringsplatsen visar att riktvärdena från Naturvårdsverket klaras med marginal och bedöms inte påverka föreslagen bebyggelse.

RISK FÖR OLYCKOR

I samband med tidigare detaljplanearbete för Kongahälla östra har en riskutredning för transporter av farligt gods tagits fram (Norconsult 2015-10-20). För Kongahällaområdet som helhet är Europaväg 6 (E6) den dominerande riskkällan. Länsstyrelsens riskpolicy för fysisk planering längs transportleder för farligt gods kräver att riskfrågor beaktas vid planering inom 150 meter från riskkällan. Avståndet mellan aktuellt planområde och E6 överstiger 300 meter vilket innebär att transporter av farligt gods på E6 inte behöver beaktas.

Marstrandsvägen är inte rekommenderad transportled för farligt gods. Vägen bedöms därför endast användas för lokala transporter av farligt gods, huvudsakligen brandfarliga vätskor till tankstationer i närheten. I riskutredningen beräknas individrisknivån längs vägen vara acceptabel och inga särskilda skyddsåtgärder krävs förutsatt att brandfarliga vätskor inte ska kunna rinna ner på kvartersmark eller på lokalgatan söder om Marstrandsvägen. Den kvartersmark och lokalgata som avses i riskutredningen ligger utanför aktuellt planområde och risken hanteras i gällande detaljplan för Kongahälla östra.

Ca 150 meter nordväst om området för Kvarter 7 finns en bensinstation. Enligt riskutredningen bör ett minimiavstånd om 50 meter hållas mellan bensinstation och bostad. I Boverkets skrift *Bättre plats för arbete*, anges ett skyddsavstånd på 100 meter mellan bensinstation och bostäder, där 50 meter är kopplad direkt till risken/källan och resterande avstånd till miljöaspekter som lukt, buller, ljusstörningar och luftföroreningar. Avståndet mellan aktuellt

bostadskvarter och bensinstationen överstiger såväl minimiavstånd som skyddsavstånd med god marginal.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Extrema regn innebär risk för att lågpunkter och instängda områden översvämmas (MSB, 2017). Vid extrema regntillfällen (t.ex. 100- och 200-års regn) kommer dagvattenledningarnas kapacitet att överskridas och dagvatten ska då kunna brädda ut över markytan, så att vattenmättnad av jordlager under byggnader inte ger vattenskador på dessa. Skyfallsvattnet behöver då kunna avrinna på markytan utan att orsaka skador på byggnader. Detta har utretts genom att utföra en förenklad skyfallsanalys med hjälp av Scalgo Live.

För det aktuella området baseras höjddata på Lantmäteriets markhöjdmodell med upplösning 1x1 meter vilken inhämtades av Scalgo 2024-08-20. Applicerad regnvolym i analysen är 118 mm vilket motsvarar ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet inklusive en klimatfaktor om 1,4.

Den förenklade skyfallsanalys (Norconsult, 2025-05-26) för befintlig situation visar att vatten samlas i två områden: det nordvästra hörnet av den norra parkeringen och i anslutning till slänten i planområdets sydvästra del. I den översvämmade ytan i anslutning till slänten står ca 154 m3 vatten vid det undersökta skyfallsscenariot. Inga flödesstråk har identifierats gå igenom planområdet. Vid planerad utformning minskar den översvämmade ytan vid slänten då byggnaden trycker undan en del av vattnet, och överskottet rinner vidare söderut till nedströms park och områden. För att förbättra hanteringen av vattnet kan åtgärder vidtas, såsom att placera upphöjda kantstenar längs släntens kant för att leda upp vatten på parkeringsytan. Detta skulle bidra till att öka kapaciteten för vattenhållning och minska översvämningsrisker nedströms planområdet. Genom att kombinera dessa åtgärder med det föreslagna dagvattensystemet skulle situationen vid dimensionerande regnhändelser också förbättras.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

Enligt genomförd geoteknisk utredning (Awer Geoteknik, 2022-02-08) bedöms det inte finnas risk för spontana skred eller ras. Stabiliteten bedöms vara tillfredsställande.

RISK FÖR RADON

Jordarten i området utgörs av postglacial lera vilket bedöms ha en låg genomsläpplighet för markradon (Awer Geoteknik 2022-02-08).

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

I samband med detaljplanearbetet har en geoteknisk utredning genomförts (Awer Geoteknik, 2022-11-04). Områdets topografi är generellt plan med en svag lutning mot sydväst i linje med Gymnasiegatan. Markhöjderna hos utförda undersökningspunkter varierar mellan + 7,6 och +7,0 meter över havet. Jordprofilen inom Kvarter 7 bedöms generellt bestå av fyllning ovan naturligt lagrad jord på berg. Fyllningens mäktighet är ca 0,5 meter och består av grus och sand. Den naturligt lagrade jorden består av siltig lera med en mäktighet på ca 29 – 33 meter. Överst har leran utvecklat en torrskorpa med en mäktighet på ca 0,5 – 1 meter. Leran bedöms vara mellan- och högsensitiv där högsensitiv lera påträffats på 10 meters djup. Ingen kvicklera har registrerats i upptagna prover. Under leran finns ett tunt lager friktionsjord ovan berg.

Bergöverytan har påträffats på nivåer mellan 29,5 – 34,3 meter under markytan och lutar uppåt i nordvästlig riktning. Berget bedöms vara av god kvalitet men lokala förekomster av svagare eller uppsprucket berg kan förekomma.

GRUNDLÄGGNING

Sättningsberäkningar har utförts som visar på långtidsbundna och skadliga sättningar vid högre laster än 10 kPa (se bild 27). För att minska risken för skadliga sättningar ska tyngre byggnationer grundläggas med stödpålar på berg. Samtliga markhöjningar inom området rekommenderas även kompensationsgrundläggas. Vid grundläggning med stödpålar ska det noteras att friktionsjorden mellan lera och berg är tunn vilket innebär att pålarna kan vara glidningsbenägna under installationsförfarandet.

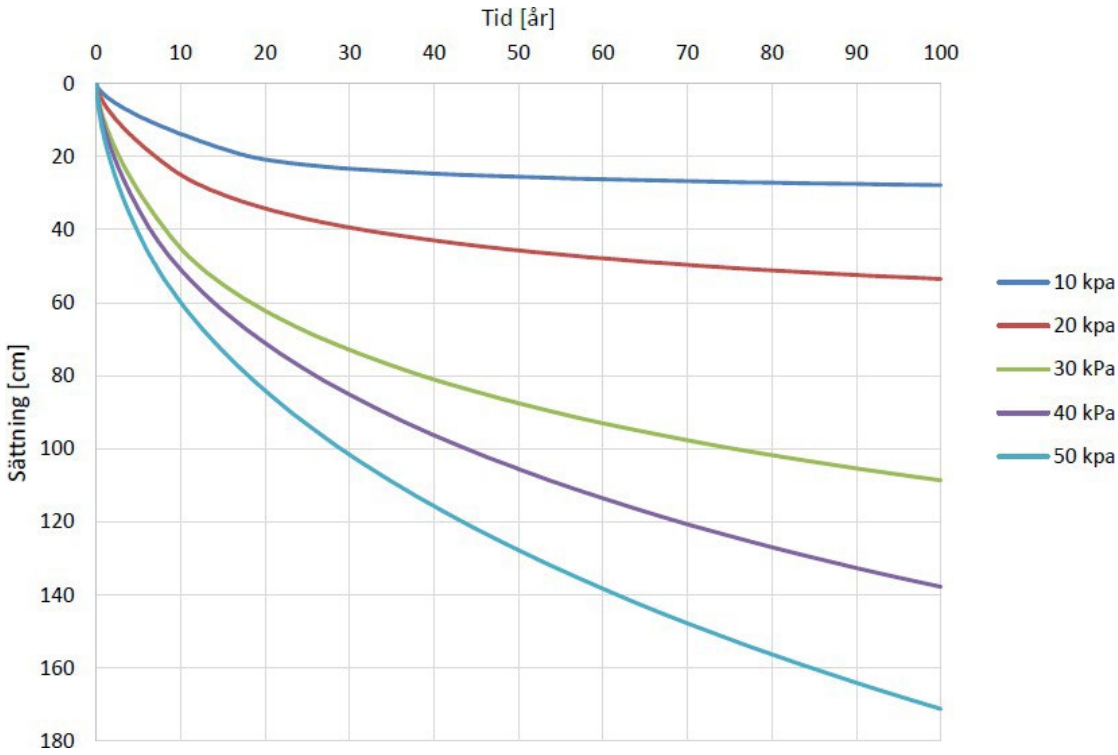


Bild 27. Beräknade sättningar i cm i relation till tid, ur Geotekniskutredning PM, Awer Geoteknik, 2022-11-04. Sättningsberäkningar har utförts för lerdjup om 30 meter.

Fyllningens sättningsegenskaper är inte undersökt. Vid byggnation rekommenderas utskiftning av fyllning göras innan grundläggning för att minska risken för skadliga sättningar. Nya massor bör packas och kontrolleras med plattbelastning eftersom fyllningens egenskaper kan variera inom undersökningsområdet. Byggnader med källare måste kontrolleras mot upplyftande krafter på grund av grundvattenytans relativt höga nivåer.

Gator och allmänna ytor rekommenderas kompensationsgrundläggas. Ledningar i leran rekommenderas anläggas med förstärkt ledningsbädd. Schaktning och återfyllnad bör följa gällande AMA-beskrivning för respektive jordmaterial.

Inom undersökningsområdet förekommer siltig lera vilket är ett jordmaterial med tjälfarlighetsklass 4 (mycket tjällyftande jordarter). Dimensionerande tjäldjup i Kungälv är 1,2 meter för siltiga jordar. Utskiftning av naturlig jord bör utföras minst till detta djup vid jordarter som utgör tjälfarlighetsklass 4. Alternativt kan konstruktioner isoleras mot tjälnedträngning.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Ingen fri vattenyta har uppmätts i den övre akviferen. Grundvattennivåer har observerats genom installerat grundvattenrör. Grundvattenytan bedöms ligga på 0,7 meter under befintlig markyta, grundvattenytan bedöms dock kunna variera över tid beroende på årstid och nederbörd. Befintlig fyllning bedöms vara permeabel och tillåter infiltration av regn till akviferen. Leran bedöms ha låg permeabilitet och kan bromsa perkolationen. Nybildning av grundvatten sker främst genom infiltration och perkolation av regnvatten. Områdets möjlighet för infiltration kommer påverkas av antalet byggnader och asfalterad mark. (Awer Geoteknik 2022-11-04)

Vid schakt och fyllnadsarbeten krävs åtgärder för att inte orsaka dränering och grundvattensänkning mot omkringliggande byggnader och anläggningar. Detta för att inte äventyra befintliga grundläggningar med skadliga sättningar som konsekvens. För att undvika grundvattensänkning vid anläggande av ledningar kan barriärer av tät lera etableras längs ledningsterrassen.

KULTURMILJÖ

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i närheten av planområdet. Planområdet ligger heller inte i anslutning till någon kulturmiljö av bevarandevärde.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Planområdet är idag en parkering som ligger mellan bebyggelse från 1980-talet i öst, och 2010-talet i väst. De befintliga 80-tals husen är på 3 - 4 våningar samt en större handelsbyggnad (ICA Maxi) ligger i direkt anslutning till planområdet. Vid korsningen Kongahällagatan, Uddevallavägen planeras även ett högre hus på upp till 23 våningar. Väster om planområdet har Kongahälla utvecklats under 2010 talet och varierar i höjder mellan 5 - 14 våningar och kvarteren direkt väster om planområdet är under uppförande.



Bild 28. Närliggande befintlig bebyggelse.

STADSBILD / LANDSKAPSBILD

Kungälvs utvecklig har sedan 1600-talet skett etappvis och stadskärnan har succesivt flyttas åt nordväst. Stadsbilden är blandade i stilar, från den gamla trästaden i öst har utbyggnadsvågor under 30- 50- 60- 80 och 2010-talet introducerat sin tids planeringsideal och arkitektur till Kungälv. Kungälvs första höghus, uppfört 1959 och vid tiden kallat Högfärdshuset, stod med sina 8 våningar som det hösta huset i staden fram till 1994. Då byggdes på fastigheten bredvid ett 9 våningar högt bostadshus. I övrigt dominerades stadsbilden öster om E6 av lågskalig flerbostadsbebyggelse och öppna kvarter blandat med villaområden efter trädgårdsstadens ideal. Allt inramat i en dalgång omgiven av bevuxna höjder och Nordre älv.

Vita fläcken som ligger direkt öster om planområdet etablerades under 1980-talet som handel- och serviceområde. Området har succesivt utvidgats med de största förändringarna under 2010

talet i samband uppförandet av Kongahällaområdet. Utvecklingen av Kongahälla har haft stor påverkan på stadsbilden med en täthet och storskalighet som är ny för Kungälv. Nya resecentrum vid E6 och Kongahälla center har skapat nya entréer till staden, samtidigt som nybyggnation på 6 – 14 våningar är byggda eller under uppförande samt ett hus på 23 våningar som är planlagt men ännu ej byggt. Kongahällas höga bebyggelse tillsammans med höga hus (i Kungälvs mått mätt) i närliggande detaljplaner kommer förändra stadssiluetten i relation till den annars relativt låga bebyggelsen.

GRÖNSTRUKTUR

Cirka 70 meter väster om planområdet ligger Kongahällaparken, som är en förlängning av Bäckparken och utgör ett viktigt rekreation- och promenadstråk för centrala Kungälv med viss grönska, vatten och plats för lek. Bäcksparken sträcker sig från Kongahälla området ner till Nordre älv. Utmed parkens sträckning finns stora ytor som kan användas till sociala aktiviteter, hundpromenader etcetera samt lekplats, beachvolleyboll och minigolf.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

BARNPERSPEKTIV

För barn är det viktigt att det finns tillgång till ytor för lek, rekreation och aktivitet. Möjligheterna att tillgodose dessa behov är begränsade inom Kvarter 7. Däremot finns flera besökspunkter för barn i olika åldrar inom 500 meter från kvarteret, bland annat lekplatser i Kongahällaparken och Södra Bäckparken, Thorildskolan med tillhörande skolgård, Oasen sim-och ishall, Kongevi idrottsplats samt Mimers kulturhus med bibliotek och kulturskola.

För barn är det också viktigt att kunna röra sig säkert och självständigt i staden och ta sig till och från olika punkter och hemmet så som till exempel en fritidsaktivitet eller skolan. Från planområdet finns goda möjligheter att ta sig till övriga delar av Kungälv via gång- och cykelvägar eller kollektivtrafik

TILLGÄNGLIGHET

Tillgänglighet till planområdet är god, området är centralt beläget och lättillgängligt via gång- och cykelvägar, kollektivtrafik och biltrafik. Området har goda förutsättningar att leva upp till tillgänglighetskrav för funktionshindrade, dels med tanke på att området är plant, dels på grund av möjlighet till bil- och cykelparkering nära entréer och offentliga miljöer. Busshållplatser finns vid både Uddevallavägen och Kongahällagatan samt resecentrum som ligger ca 300 meter väster om planområde, vilket ger god tillgänglighet till kollektivtrafiken. Cykel- och gångstråk till övriga staden passerar genom planområdet.

MÖTESPLATSER

För äldre barn och vuxna finns flera mötesplatser i närhet och direkt anslutning till planområdet. I den omkringliggande bebyggelsen vid Vita Fläcken finns flera restauranger och café. Inom 500 meter från planområdet finns mängder med mötesplatser för alla åldrar, Thorildskolan med lek och idrottsaktiviteter, utomhusgym, minigolf, simhall, Kongevi idrottsplats, folkets park, Mimers Hus gymnasium med tillhörande kulturhus och bibliotek, Kongahälla center etcetera.

REKREATION

Utöver stadens alla utbud och möjligheter till rekreation ligger Fontins naturreservat en dryg kilometer bort med vandringleder och elljusspår. Med cykel eller kollektivtrafik från resecentrum kan man även ta sig snabbt ut på landsbygden och till kusten.

SERVICE

Eftersom planområdet ligger i centrala Kungälv är befintlig kommersiell- och samhällsservice välutvecklad med tillgång till skolor, förskolor vård och- omsorgsboende etcetera. Kungälvs sjukhus ligger ca 400 meter norr om planområdet. Behov av skolplatser och annan serviceutveckling hanteras som helhetsgrepp för hela Kungälv.

TRAFIK

GATUNÄT OCH BILTRAFIK

Gatunätet i anslutning till Kvarter 7 är utbyggda enligt gällande detaljplan med undantag för delar av Hansagatan som vid fastigheten Vassen 1 i gällande detaljplan regleras som gångfartsområde.

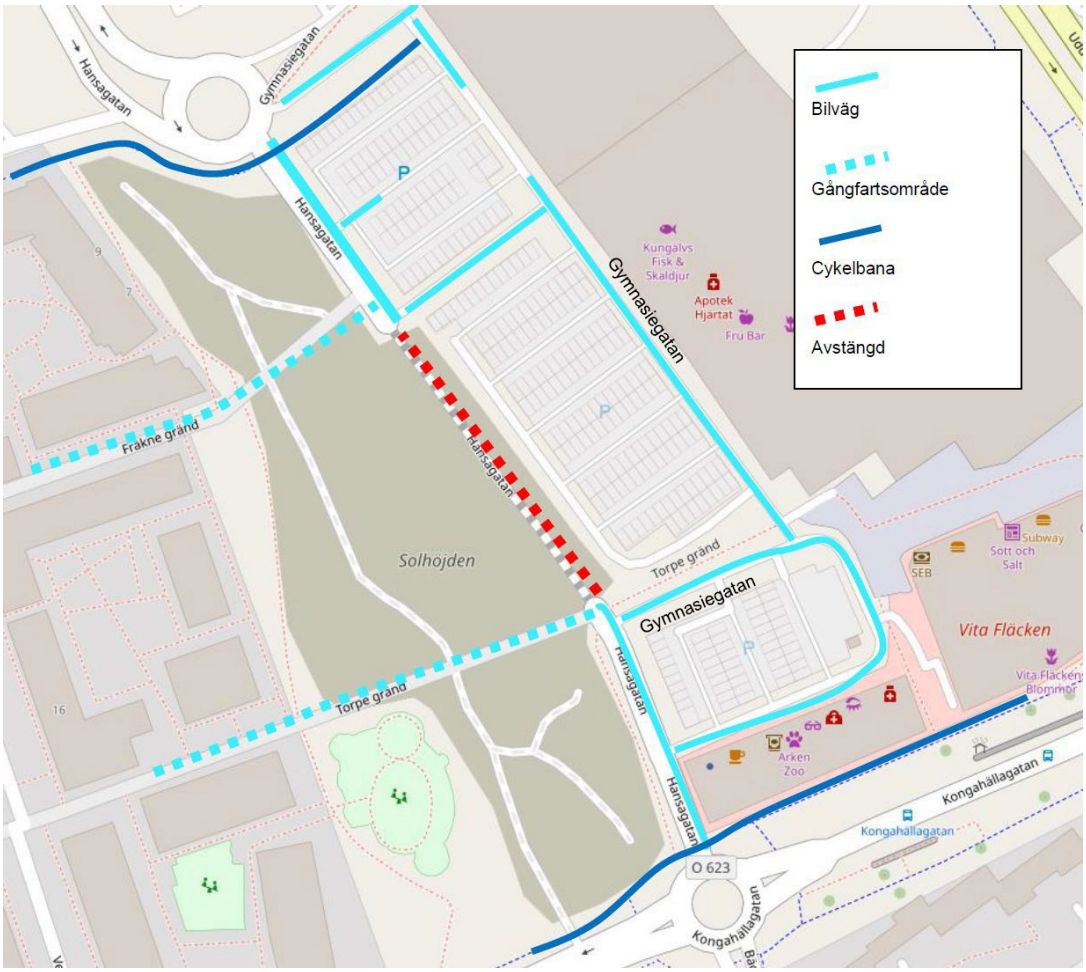


Bild 29. Karturklipp från trafikutredningen (Norconsult AB, 2023-05-11) som visar trafiknätet i dagsläget.

GÅNG-, CYKEL OCH MOPEDTRAFIK

Ett välanvänt gångstråk som sträcker sig från Kongahälla köpcenter via Torpe gränd och vidare förbi vita fläcken och Mimers hus går genom planområdet. Cykelbana finns längs Kongahällagatan och längs Inlandsgatan. Gångbanor och torgytor i området används av cyklister men bara på vissa platser är de reglerade som GC-banor. I övrigt är cyklisterna hänvisade till att använda körbanor.

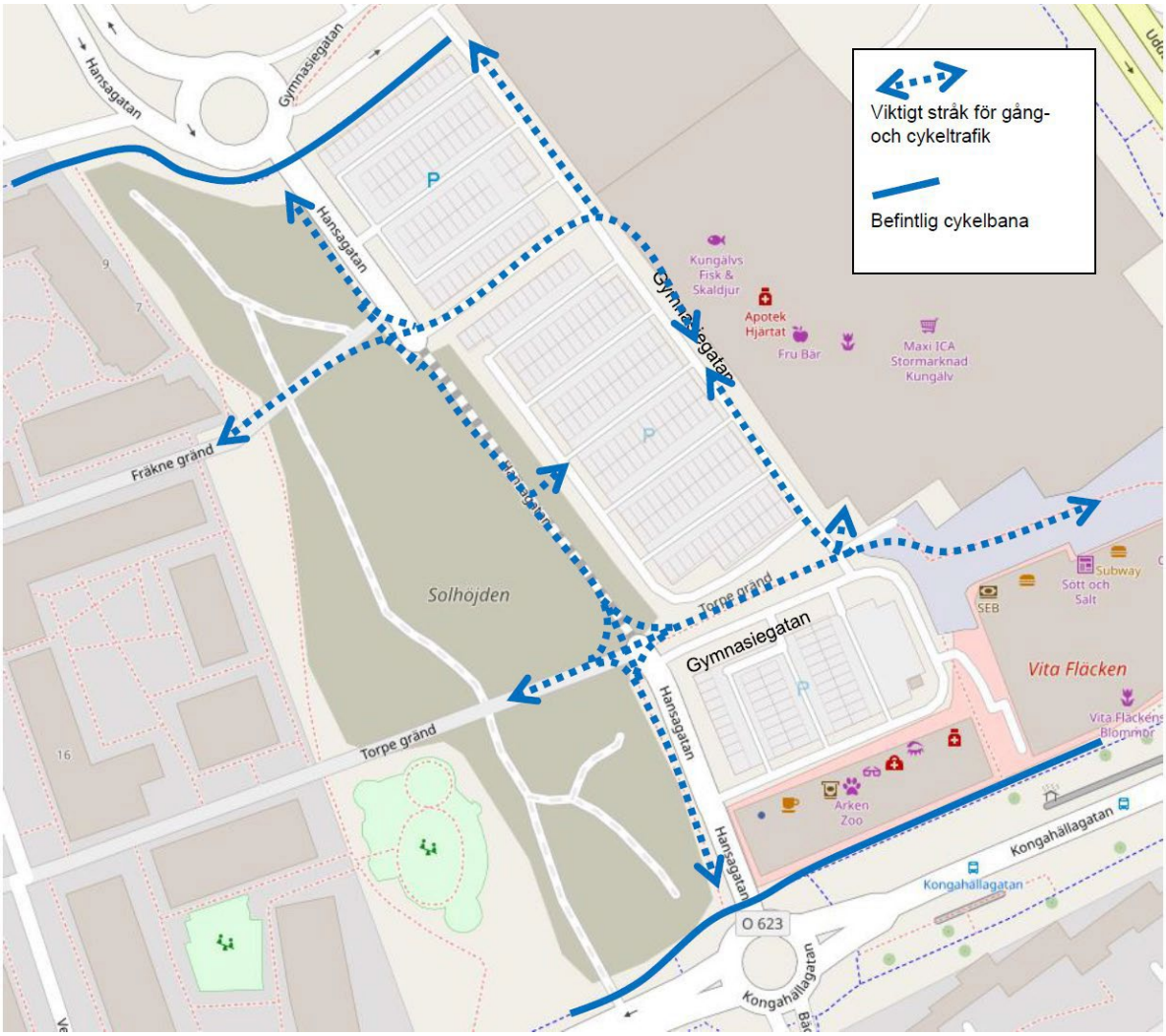


Bild 30. Karturklipp från trafikutredningen (Norconsult AB, 2023-05-11) som visar stråk där fotgängare och cyklister bedöms ha stort behov av att komma fram inom och i anslutning till planområdet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Kvarter 7 byggs mycket nära flera kollektivtrafikhållplatser och ligger ca 350 meter från Kungälvs resecentrum med både lokal och regional kollektivtrafik. Det finns alla möjligheter för de som flyttar in till Kvarter 7 att välja att åka buss och därmed bidra till att uppfylla Kungälvs mål om ökad andel kollektivtrafiksresenärer.

TEKNIK

VATTEN OCH AVLOPP

I den södra delen av planområdet finns en vattenledningsservis i dimension 63 PE som är avsatt för ny bostadsbyggnation i området. Enligt genomförd VA- och dagvattenutredning (Sigma Civil, 2023-02-01) bedöms befintlig servis vara tillräcklig för att försörja det nya bostadskvarteret med dricksvatten. Beräkningen utgår ifrån en schablonberäkning (färre än 1000 anslutna) då faktiskt antal nya bostäder inte ännu är fastställt. En tryckstegringspump behövs för att försörja det högsta tappstället (ca 60 meter över marknivå).

I den södra delen av planområdet finns även en spillvattenservis avsatt för ny bostadsbyggnation. Servisen har dimension 200 PP vilket enligt VA- och dagvattenutredningen

bedöms ge tillräcklig kapacitet. Även här utgår beräkningen från att antalet anslutna inte kommer överstiga 1000 personer.

BRANDVATTEN

Vid brandvattenförsörjning via brandpost ska avståndet mellan brandposter och byggnad vara högst 75 meter. Därav anses inte att det finns behov utav en ny brandpost då det finns en befintlig brandpost precis intill exploateringsområdet.

EL

Elnät finns utbyggt till Kvarter 7. Kungälv Energi AB ansvarar för elnätet inom planområdet.

VÄRME

Fjärrvärmeledningar finns utbyggt till Kvarter 7, och möjlighet att ansluta nya byggnader till fjärrvärmenätet finns. Miljöprogram för Kongahälla (2010-09-24, rev 2015-05-13) anger att anslutning till fjärrvärmenätet bör ske.

AVFALL

Miljöprogram för Kongahälla (2010-09-24, rev 2015-05-13) eftersträvar att den totala mängden genererat avfall inte ska öka och den resurs som avfall utgör ska tas till vara i så hög grad som möjligt samtidigt som påverkan på och risker för hälsa och miljö minimeras. Inom Kongahälla finns en sopsugsanordning för matavfall och restavfall. Därtill anläggs gemensamma utrymmen anpassade för kärlhantering och sortering av övrigt avfall.

KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Beskrivning av hur befintliga fastigheter och rättigheter påverkas i genomförandet av detaljplanen framgår mer detaljerat i avsnittet “Genomförande av detaljplanen - Fastighetsrättsliga frågor”. Det är enbart kommunen och ägaren till den stora handelsfastigheten Intendenten 1 vars fastigheter och rättigheter som berörs av denna detaljplan. Det pågår en nära dialog om hur denna detaljplan ska genomföras parterna emellan varför någon konsekvenskarta och konsekvenstabell inte fyller något närmare syfte i just denna detaljplan.

RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen bedöms påverkas av planförslaget.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Det aktuella planområdet omfattar inga av de intressen som enligt 3 kap. miljöbalken utgör särskilt markanvändningsintresse (jordbruk, skogsbruk, ekologiskt särskilt känsliga områden eller stora oexploaterade områden). Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka något sådant markanvändningsintresse beläget utanför planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

Kommunen har tagit fram en luftutredning, 2024 som redovisar prognoser för luftföroreningar i det aktuella området (se Luftutredning för Kungälvs stadskärna, COWI juni 2024).

I utredningen analyseras gaturummets halter av partiklar (PM_{10}) och kvävedioxid (NO_2) samt trafikens påverkan, med beräkningar både för nuläge och framtida scenario med tillkommande handels- och trafikbelastning.

Utredningen visar att de beräknade halterna ligger under gällande miljökvalitetsnormer (MKN) för både PM_{10} och NO_2, samt att även miljökvalitetsmålet Frisk luft förväntas klaras i gaturummet och planområdet, även med ökad trafikbelastning. Detta indikerar att luftkvaliteten enligt utredningen bedöms uppfylla miljökvalitetsnormerna trots förtätningen.

Planområdets centrala läge ger dessutom goda förutsättningar för ett hållbart resande, med närhet till service, handel och kollektivtrafik inom kort gång- och cykelavstånd. Om arbetet med att förändra resevanor och minska bilberoendet blir så framgångsrikt som förväntat, kan de lägre trafikmängderna som redovisas i luftutredningen bli verklighet, vilket skulle innebära en minskad risk för försämring av luftkvaliteten i området.

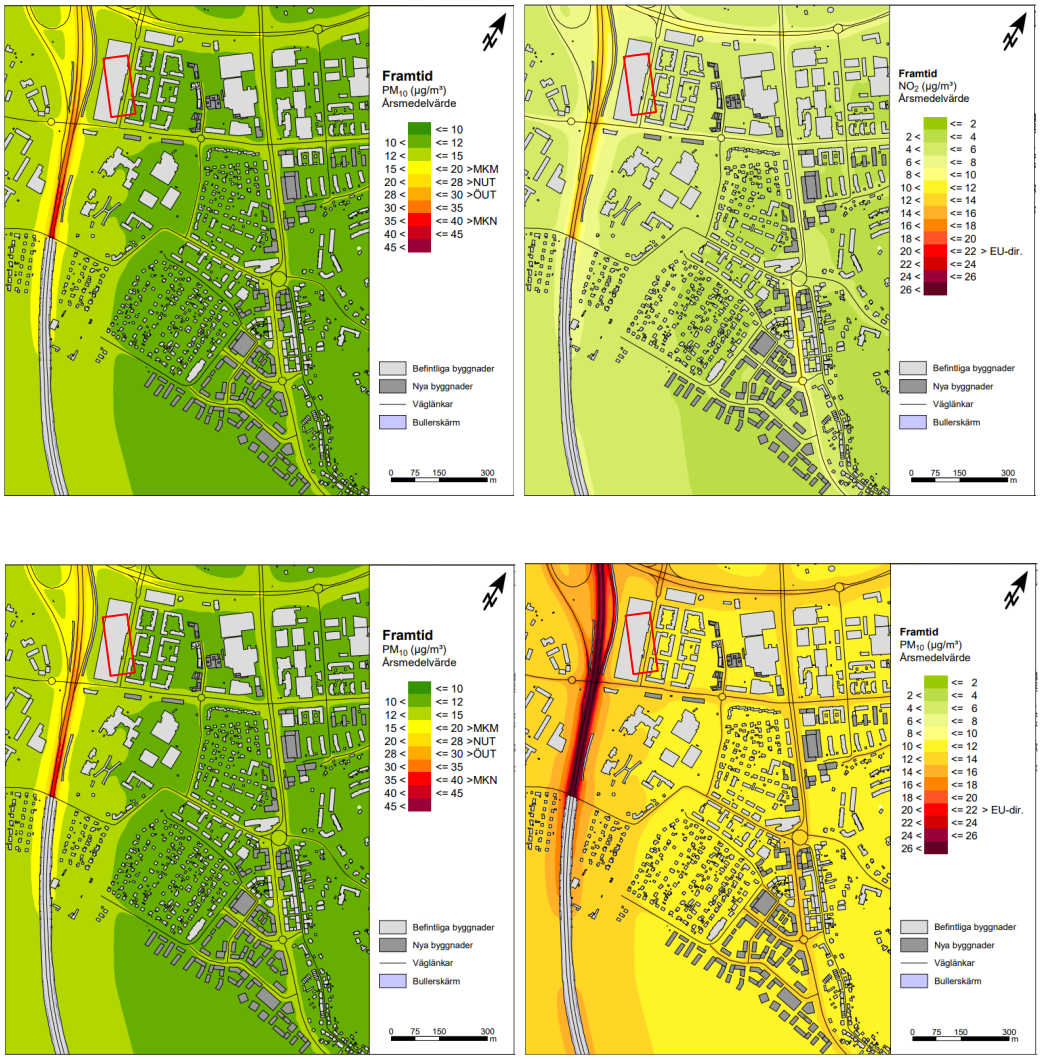


Bild 31. Utdrag från utredning: Luftutredning för Kungälvs stadskärna.

VATTEN

I kompletterande dagvattenutredning för Kvarter 7 (Norconsult, 2025-05-26) har föroreningsberäkningar för planområdet efter exploatering utförts på liknande sätt som innan exploatering i StormTac v.25.1.4. Resultatet redovisas för föroreningssituationen i två scenarier: med endast oljeavskiljare installerat på norra och södra parkeringen samt med en kombination av underjordiskt magasin anlagt vid torgytan och oljeavskiljare installerat på norra och södra parkeringen.

Vid en jämförelse av föroreningssituationen innan och efter exploatering, med och utan inlagd dagvattenåtgärd, beräknas samtliga föroreningar minska i både halt och mängd. Beräknade föroreningshalter före och efter exploatering (inklusive dagvattenåtgärd) beräknas underskrida Kungälvs kommuns riktvärden för alla beräknade ämnen utom för suspenderande partiklar vilken beräknas överskrider riktvärdet. Den beräknade halten suspenderade partiklar är högre innan exploatering än efter, och minskas ytterligare efter exploatering om föreslagen dagvattenåtgärd genomförs.

Skillnaderna i föroreningshalter och föroreningsmängderna före och efter exploatering (inklusive dagvattenåtgärd) beräknas vara förhållandevis små, vilket beror på att andelen hårdgjorda ytor inom området är omfattande redan i befintlig situation. Den planerade markanvändningen innebär att en befintlig parkeringsyta omvandlas till en takyta. Dagvatten från denna yta kommer att avledas till ett planerat nedsänkt dagvattenmagasin. Magasinet är dimensionerat för att möjliggöra fördröjning av avrinningen samt för att åstadkomma en viss reduktion av föroreningsinnehållet, främst genom sedimentation. Resterande del av planområdet erhåller samma utformning som innan exploatering och kommer fortsatt att nyttjas som parkeringsyta där oljeavskiljare är installerad sedan tidigare.

Komarksbäcken bedöms inte påverkas negativt av den planerade exploateringen eftersom både föroreningshalter och -mängder beräknas minska till följd av den förändrade markanvändningen och de föreslagna dagvattenåtgärderna.

Vidare kan även utspädningseffekten beaktas i bedömningen. Nordre Älv, som utgör recipient för dagvatten från planområdet, är ett cirka 15 kilometer långt vattendrag med ett avrinningsområde på uppskattningsvis 7 000 ha. Planområdet omfattar ca 1 ha, vilket motsvarar ungefär 0,014 % av det totala avrinningsområdet. Mot bakgrund av denna förhållandevis begränsade andel kan det med rimlig säkerhet antas att påverkan på miljökvalitetsnormerna (MKN) för Nordre Älv som recipient är försumbar. Den stora utspädningskapaciteten innebär att föroreningar från planområdet inte förväntas medföra någon mätbar påverkan på vattenkvaliteten i recipienten.

MILJÖ

MILJÖBEDÖMNING

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunens bedömning är att genomförandet av aktuell detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta med hänsyn till detaljplanens förutsättningar och dess påverkan på människors hälsa, miljö och hushållning av mark och vatten. De frågor och risker som framkommit i undersökningen av betydande miljöpåverkan bedöms kunna hanteras inom ramen för planarbetet.

Motivet till ställningstagandet grundas på att marken redan är ianspråktagen och att de värden som i miljöbalkens mening utgör betydande miljöpåverkan uppnås eller inte finns inom planområdet.

Länsstyrelsen har i ett undersökningssamråd 2022-12-06 angett att de delar kommunen bedömning.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Buller har beräknats i en utredning (PE Teknik & Arkitektur 2023-05-24). I plankartan regleras utformningen av bostäderna i Kvarter 7 för att säkerställa goda boendemiljöer i alla lägenheter och på uteplatser.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra någon direkt påverkan på befintlig bebyggelse i området. Markanvändningen i den nya detaljplanen är snarlik med den gällande detaljplanen med den största skillnaden att högre byggnadshöjder tillåts i Kvarter 7. Det innebär att viss skuggning av Kvarter 6 ökar under morgontimmarna, dock påverkas Kvarter 6 av skuggning även om Kvarter 7 skulle byggas enligt gällande detaljplan, läs mer under Sol- och skuggförhållande, sida 65-68 Utöver det kan utformning av allmänplatsmark påverka omkringliggande fastigheters möte med gatan och miljön direkt utanför bostäderna, se mer på sida 69, Konsekvenser trafik.

STADSBILD

I Kongahällaområdet och närliggande detaljplaner har flera hög hus (i Kungälvs mått mätt) redan uppförts, är under uppförande eller planlagts. Trots föreslagen höjd och utbredning i aktuell detaljplan kan påverkan på Kungälvs stadsbild ses som en del av helheten med hög bebyggelse i Kongahällaområdet. Kvarter 7 kommer inte sticka upp som en solitär utan bli en av flera höga byggnader som speglar den högre tätheten och stadsmässigheten i Kongahällaområdet. Det betyder inte att påverkan på stadsbilden ska försummas. Det nya kvarteret kommer sticka upp över majoriteten av bebyggelsen i stadsdelen Kongahälla och kringliggande områden. Det bli en upptrappning mellan det sedan tidigare uppförda eller planlagda kvarter 6 och 10 i väster och kvarter 14 i öst, se bild 32 nedan och *sammanfattning av planförslaget* (SX-X). Dessa byggnader kommer tillsammans signalera Kongahälla från långt håll samt förstärka bilden av en stadsdel med hög exploateringsgrad och stadsmässighet.

Bilderna nedan illustrerar den nya bebyggelsen inom Kvarter 7 tillsammans med de andra planerade eller uppförda höga hus i förhållande till befintlig bebyggelse sett från södra påfarten av Nordreälvbron (E6)

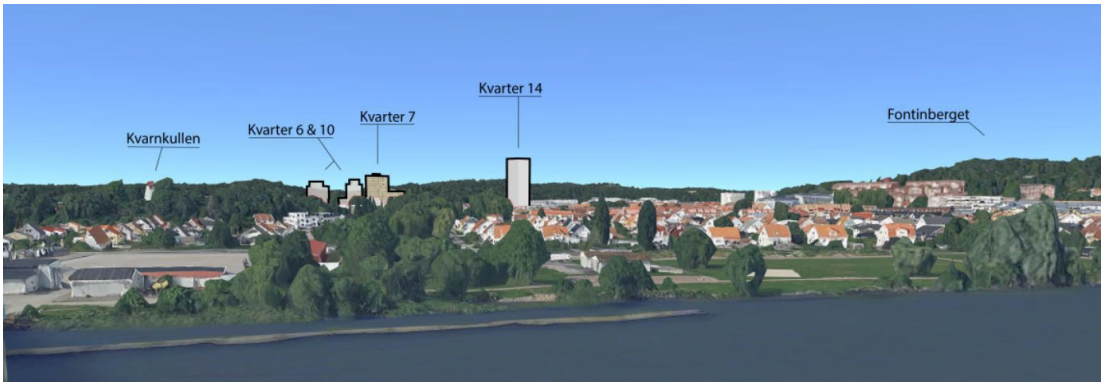


Bild 32. Illustration av Kvarter 7 samt planlagd eller uppförd bebyggelse i Kvarter 6, 10 och 14. Vy från Nordreälvsbron (E6).

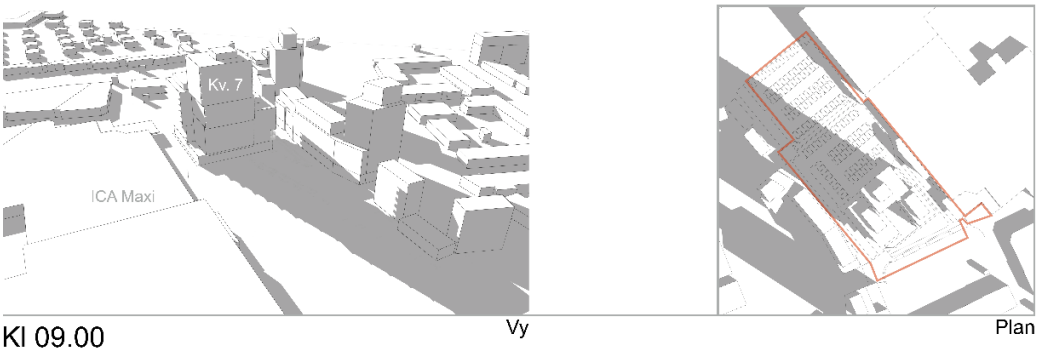
SOL- OCH SKUGGFÖRHÅLLANDEN

Sol- och skuggförhållanden har studerats under framtaget av detaljplanen. Studien visar att vid vår- och höstdagjämning - 20 mars / 23 september, då sol-förhållanden är identiska, påverkas omkringliggande planlagd bostadsbebyggelse av skuggning från Kvarter 7 på morgonen fram till

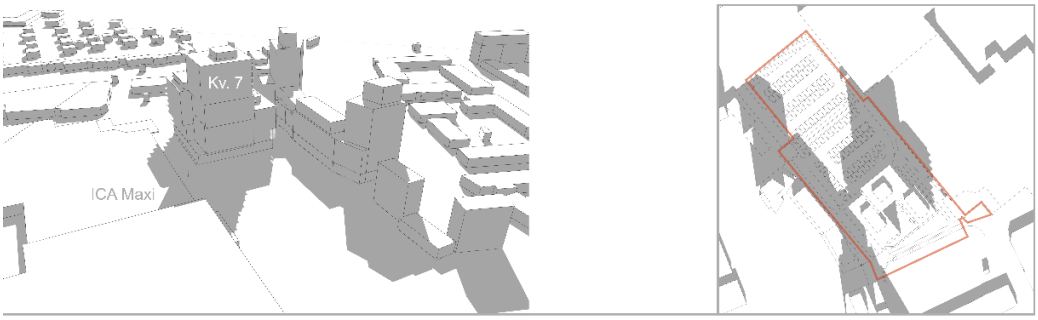
ca kl 9.30. Vintertid är skuggorna längre, men det är fortfarande begränsat till ett par timmar per dygn. Påverkan av skuggning från Kvarter 7 på omkringliggande butiker och verksamheter bedöms vara begränsad, då ICAs fastighet som ligger nordost om Kvarter 7 inte har några uteservering eller verksamheter som ligger direkt mot den berörda fasaden.

Utifrån den gjorda studien bedömer kommunen att påverkan på befintlig eller planlagd bebyggelse är begränsad till ett par timmar på morgonen utmed Hansagatan och på ICA Maxi utmed Gymnasiegatan på eftermiddagen.

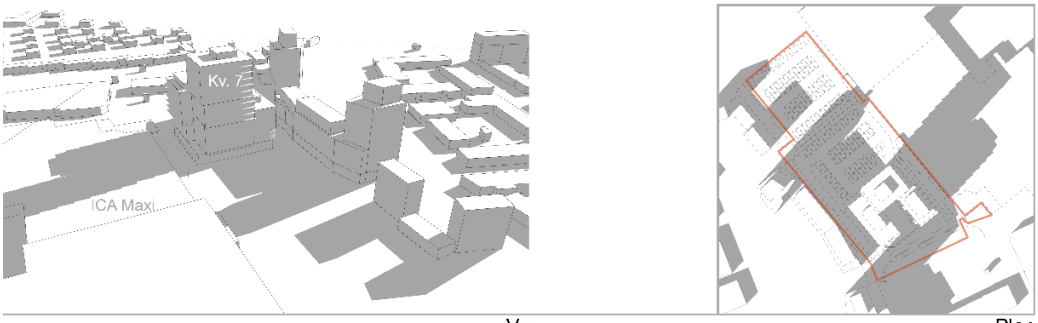
Vår- och höstdagsutjämning 20 mars / 23 september



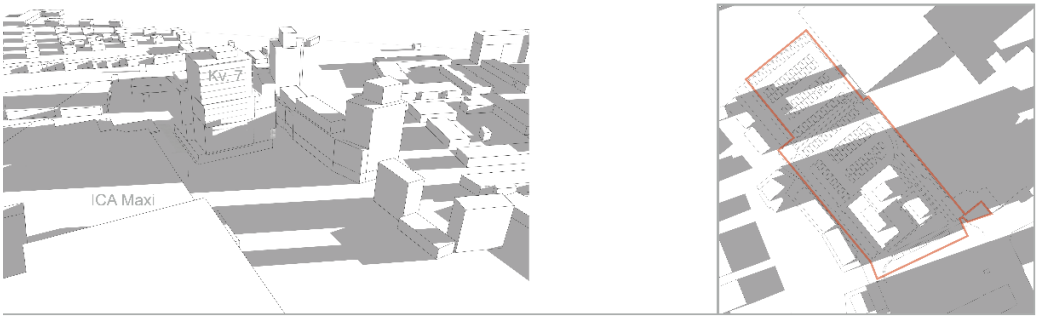
Kl 09.00 Vy Plan



Kl 12.00 Vy Plan

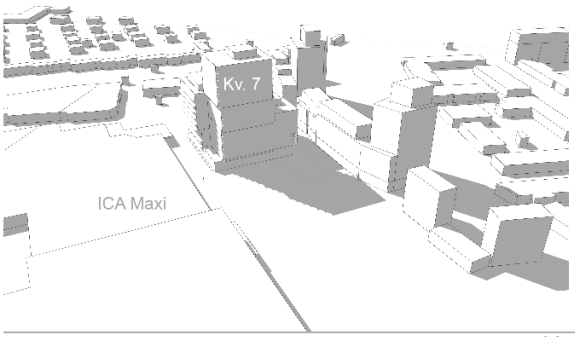


Kl 15.00 Vy Plan

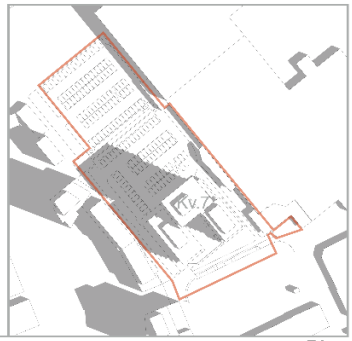


Kl 17.00 Vy Plan

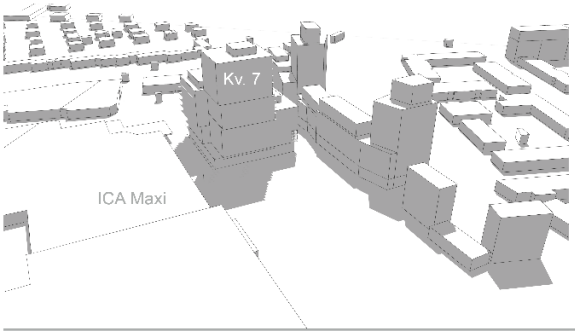
Sommarsolstånd 21 juni



Kl 09.00 Vy



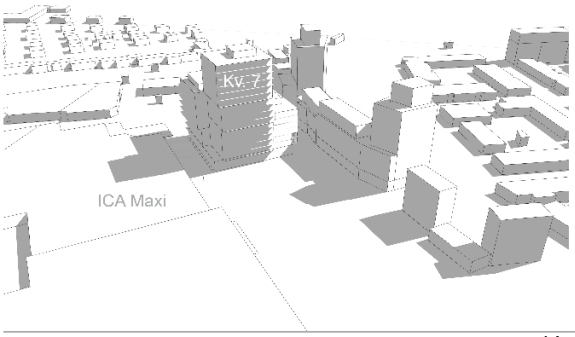
Plan



Kl 12.00 Vy



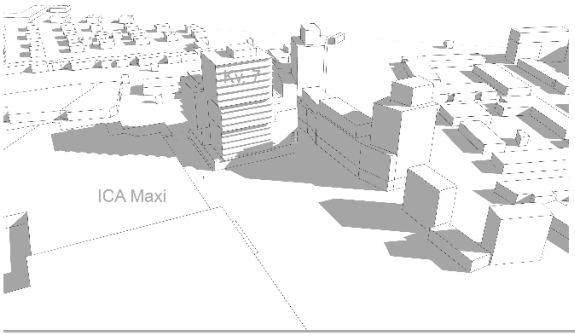
Plan



Kl 15.00 Vy



Plan



Kl 17.00 Vy



Plan

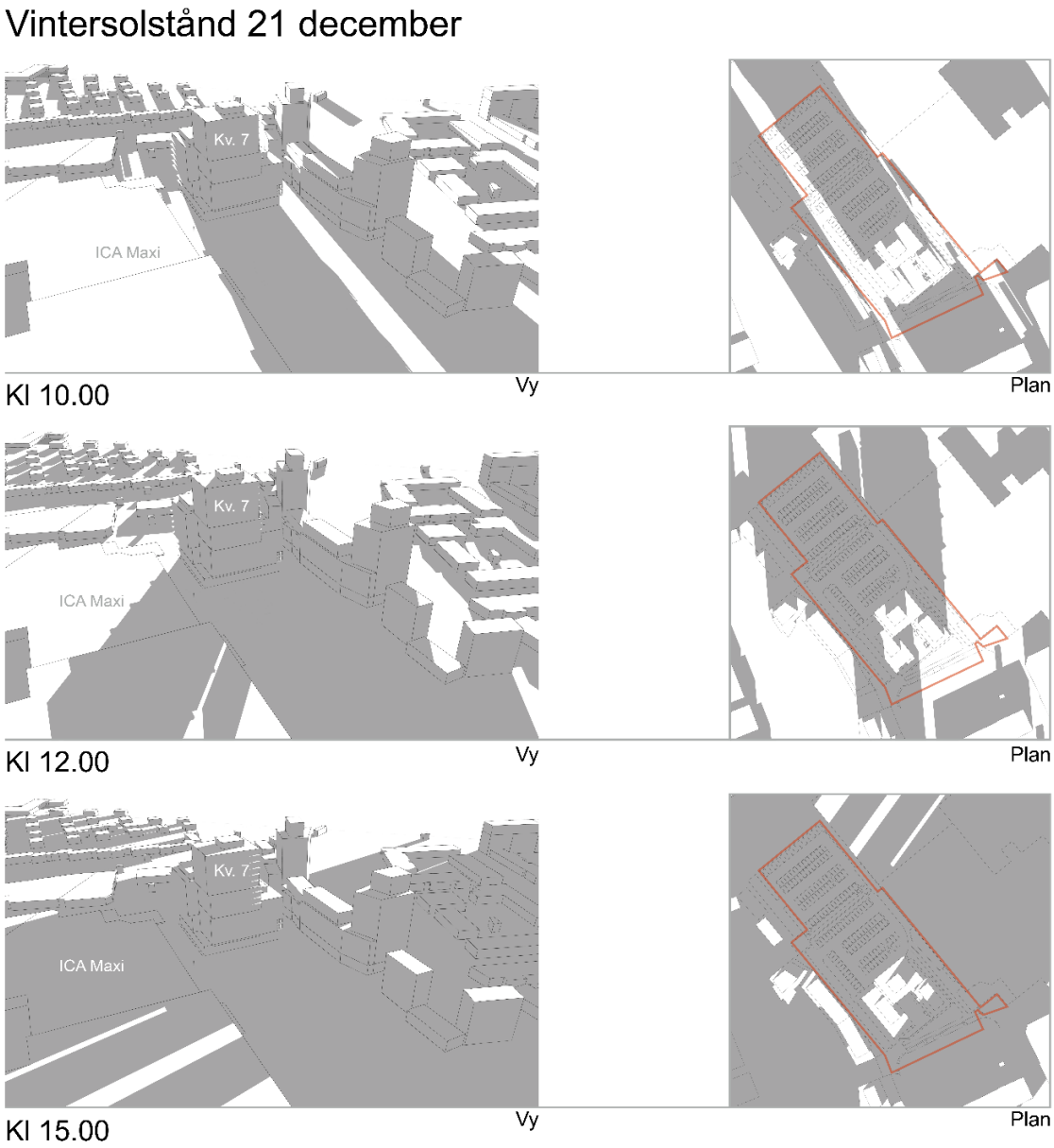


Bild 33. Sol- och skuggstudie

SOCIALA KONSEKVENSER

BARNPERSPEKTIV

Vid nybyggnation inom kvarter 7 kan antalet barn och ung öka i viss utsträckning vilket ökar efterfrågan på fler platser inom förskola och skola. Eftersom det inom planområdet inte möjliggörs för detta kommer behovet behöva täckas utom planområdet. Utbyggnaden av kvarter 7 ligger med i kommunens prognoser för utbyggnad av förskola och skola i centrala Kungälv. Förskola och skola finns inom gång- och cykelavstånd i centrala Kungälv.

För säkrare gång- och cykelvägar till bland annat skolor i närområdet ska gångbanor och torg inom planområdet anpassas för att säkerställa trygga miljöer och övergångar.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet bedömas ha goda förutsättningar för att leva upp till tillgänglighetskraven för funktionshindrade. Planområdet och omkringliggande bebyggelse ligger på ett relativt plant område med god tillgänglighet för parkering av både bil och cykel nära entré.

Kvarter 7 byggs mycket nära flera kollektivtrafikhållplatser. Det finns alla möjligheter för de som flyttar in till Kvarter 7 att välja att åka buss och därmed bidra till att uppfylla Kungälvs mål om ökad andel kollektivtrafiksresenärer.

När stora delar av Gymnasiegatan görs om till gång- och cykelstråk förlängs gångfartsområdet Fräkne Gränd som gång- och cykelstråk hela vägen till ICA och det skapas ett brett gång- och cykelstråk längs Gymnasiegatan mellan ICA och Kvarter 7. Detta och att gångfartsområdet Torpe Gränd kopplas ihop med GC-bana hela vägen fram till Vita Fläcken söder om Kvarter 7 ökar tillgängligheten för fotgängare och cyklister inom Kongahälla området. De som flyttar in i Kvarter 7 har mycket goda möjligheter att kunna gå och cykla till många viktiga målpunkter och därmed bidra till att uppfylla Kungälvs mål om ökad andel hållbara resor.

Mer detaljerad prövning för tillgängligheten till och inom byggnaderna sker vid bygglovsprocessen.

MÖTESPLATSER

Planförslaget anses av kommunen få en positiv effekt för mötesplatser då det bidrar till inramningen av torget och vita fläcken söder om kvarteret. Det bidrar med underlag för handel genom förtätning i centrala delar samt möjliggör för ytterligare lättillgängliga verksamheter utmed ett centralt stråk för gång- och cykeltrafik i centrala Kungälv.

TRAFIK

MOTORTRAFIK

Parkeringsplatsen norr om Kvarter 7 måste anpassas efter förslag på nya infarter och tillkommande ny entré till ICA Maxi. De kommer även utökas med fler parkeringsplatser.

I gällande detaljplan (Detaljplan för Gärdet 1:20, Intendenten 1 m.fl. *Kongahälla Östra*) är Hansagatan avsedd att utformas som ett gångfartsområde. Ett gångfartsområde innebär att hela gaturummet delas av samtliga trafikanter och att fordon ska framföras i gångfart. En sådan utformning är främst lämplig på platser där gångtrafiken dominerar och där den motoriserade trafiken är begränsad, se trafikutredning för Kvarter 7 (Norconsult AB, 2023-05-11).
Enligt trafikutredningen (2023) beräknas trafikmängden på Hansagatan uppgå till cirka 6 500 fordon per årsmedeldygn (ÅDT) år 2045. Vid denna trafikmängd bedöms den motoriserade trafiken utgöra den dominerande trafikformen. Mot denna bakgrund bedöms ett gångfartsområde inte vara en lämplig utformning, eftersom det inte ger tillräckliga förutsättningar för en trygg, tillgänglig och trafiksäker miljö för gående.
I stället föreslås Hansagatan utformas som en lågfartsgata med en 3 meter bred gångbana längs den västra sidan och en 5,5–6 meter bred körbana för motorfordon och cykeltrafik. Körbanan dimensioneras så att motorfordon och cyklister kan mötas, men utformas samtidigt så att hastigheterna hålls låga och genomfartstrafik inte gynnas. För att ytterligare dämpa hastigheterna och stärka trafiksäkerheten föreslås upphöjda korsningar vid Torpe gränd och Fräkne gränd. Därutöver anordnas en avsmalning mitt på sträckan med en gångpassage över Hansagatan. Sammantaget syftar åtgärderna till att skapa en trygg och tillgänglig gatumiljö med god framkomlighet för oskyddade trafikanter samtidigt som gatans funktion för den förväntade trafikmängden säkerställs.

Gymnasiegatan öster om Kvarter 7 anpassas efter ny entré till ICA och blir en gata främst för

fotgängare och cyklister. Vissa fordon så som renhållningsfordon och utryckningsfordon måste dock fortfarande kunna komma in på Gymnasiegatan.

Angöringsplatser ska utformas och placeras så att det är möjligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda angöringsplatsen, enligt gällande lagstiftning och tillämpliga föreskrifter. Angöringsplats ska finnas för fordon inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré, i enlighet med dagens gällande parkeringsnorm för Kungälvs kommun (KS2024/1135).

Parkeringsplatser för rörelsehindrade (PRH) ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus, i enlighet med dagens gällande parkeringsnorm för Kungälvs kommun (KS2024/1135).

Det är gällande parkeringsnorm vid sökt bygglov som reglerar hur många parkeringsplatser för bil och cykel som minst måste finnas. Den närmare placeringen och utformningen för angöringsplatser och parkeringsplatser studeras vidare i samband med den fortsatta projekteringen.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planförslaget innebär att gång- och cykeltrafik får en tydligare prioritet i öst-västlig riktning än i gällande detaljplan, med utpekade stråk mellan målpunkter.

På Hansagatan som i gällande plan var gångfartsgata har mängden beräknad trafik gjort att det anses lämpligare med separat yta - en trottoar för gående samt cyklar och motortrafik delar på körbanan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har tagits fram av enhet Plan, Samhälle och utveckling, Kungälvs kommun, i samarbete med representanter från andra enheter och förvaltningar. Följande kompetenser från Kungälvs kommun har medverkat i planarbetet: planarkitekt, mark- och exploateringsingenjör, projektledare, lantmäteriingenjör, GIS-ingenjör, VA-ingenjör, trafikingenjör, miljöinspektör, bygglovshandläggare.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

Pernilla Attnäs Björk
Plan- och MEX chef

Tanya Dam
Planarkitekt

Josefin Brodén
Planarkitekt

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Handläggarens namn
Felix Möller Lorentzon

2026-10-20

Verksamhetsområde vattentjänster Bovieran (Dnr KS2026/1499-1)

Sammanfattning

Enligt Lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (vattentjänstlagen) ska kommunen inrätta verksamhetsområden när behov av kommunalt VA finns. I enlighet med vattentjänstlagen ska det klart framgå vilka fastigheter som innefattas i kommunens verksamhetsområde för VA samt vilka vattentjänster som avses.

Exploateringen ”Bovieran” i Ytterby gör att Kungälvs kommun har behov att inrätta kommunalt verksamhetsområde vattentjänster för fastigheterna i Bovieran.

Fastigheter som föreslås ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten gata och dagvatten fastighet i området Bovieran framgår av bilaga 1 (karta) samt bilaga 2 (fastighetsförteckning).

Beslut om verksamhetsområde innebär att kommunen med stöd av vattentjänstlagen åtar sig ansvaret för tillhandahållande av vattentjänster till fastigheter angivna i bilaga 2.

Juridisk bedömning

Enligt 6 § lag (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV) ska kommunen bestämma verksamhetsområde och tillgodose behovet av allmänna vattentjänster när sådant behov föreligger. Upprättandet av verksamhetsområdet och utbyggnaden av den allmänna VA-anläggningen följer därmed lagens syfte. Kommunen är huvudman för vattentjänsterna inom verksamhetsområdet.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund
Det aktuella området är en exploatering i direkt närhet till befintligt verksamhetsområde för vattentjänsterna vatten, spill- och dagvatten gata och dagvatten fastighet. Berörda fastigheter kommer komma att ingå i det större sammanhanget vilket är grundläggande för kommunens skyldighet att förse dessa med allmänna vattentjänster.
De fastigheter som ingår i verksamhetsområdet framgår av karta bilaga 1, samt fastighetsförteckning bilaga 2.

Bedömning
Enligt vattentjänstlagen ska kommunen inrätta verksamhetsområde när behov av vattenleverans och omhändertagande av spillvatten finns. Kommunen har bedömt att fastigheter som framgår av bilaga 1 (karta) samt i bilaga 2 (fastighetsförteckning) har behov av vattenförsörjning samt avledning av spill- och dagvatten genom en allmän va-anläggning.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Genom att upprätta verksamhetsområde och förse fastigheter med vattentjänster genom en allmän VA-anläggning skapas goda möjligheter för bebyggelseutvecklingen i kommunen. Det kan kopplas till kommunstyrelsens strategiska mål om en ökad möjlighet för kommunen att bidra till minskade utsläpp i hav och vattendrag.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Beslut om verksamhetsområde går i linje med nationella riktlinjer och globala mål om att alla ska ha tillgång till rent vatten och grundläggande sanitet för god hälsa och hygien.

Tillgång till rent dricksvatten och omhändertagande av spill- och dagvatten säkerställs för fastigheten som ansluts till den allmänna VA-anläggningen.

Införandet av verksamhetsområdet bedöms påverka följande mål positivt:

3. God hälsa och välbefinnande

6. Rent vatten och sanitet för alla.

9. Hållbar industri, innovationer och infrastruktur

14. Hav och marina resurser, delmål 14.1 minska föroreningarna i haven.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Kommunens gällande Detaljplan ”Öster om Ytterbyhemmet”, Dnr KS2019/0263 ligger till grund för utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen och anslutning av fastigheter i behov av allmänna vattentjänster.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

En kommunal vatten- och spillvattenanslutning säkerställer att både medborgare och brukare får tillgång till en hälsomässigt säker vatten- och spillvattenanläggning samt distribution genom densamma. Anslutning till den allmänna anläggningen för dagvatten, gata och fastighet, ger möjlighet att avleda dagvatten till kommunens recipient.

VA-verksamheten är inte skattefinansierad utan är självfinansierat enligt principen att VA-verksamheten enbart tar ut de kostnader som behövs för att driva verksamheten.

Barnperspektivet bedöms inte vara berörda i direkt mening. Men för samhället och dess befolkning är det är viktigt att ha tillgång till rent och hälsosamt vatten. Både nu och för kommande generationer.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Detta innebär ingen ökad arbetsbelastning eller förändrad arbetsmiljö.

Ekonomisk bedömning

VA-utbyggnaden är taxefinansierad. Fastighetsägare inom verksamhetsområdet ska erlägga anläggningsavgift för anslutning till den allmänna VA-anläggningen. Efter anslutning ska brukningsavgifter betalas i enlighet med vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Förslag till beslut

Verksamhetsområde för vattentjänsterna vatten, spillvatten, dagvatten gata och dagvatten fastighet upprättas för de fastigheter som anges i bilaga 2, i enlighet med 6 § LAV.

Åsa Berglie
Sektorchef samhällsbyggnad

Tony Strandh
Verksamhetschef Teknik

Katarina Bjelke
Enhetschef VA-Teknik

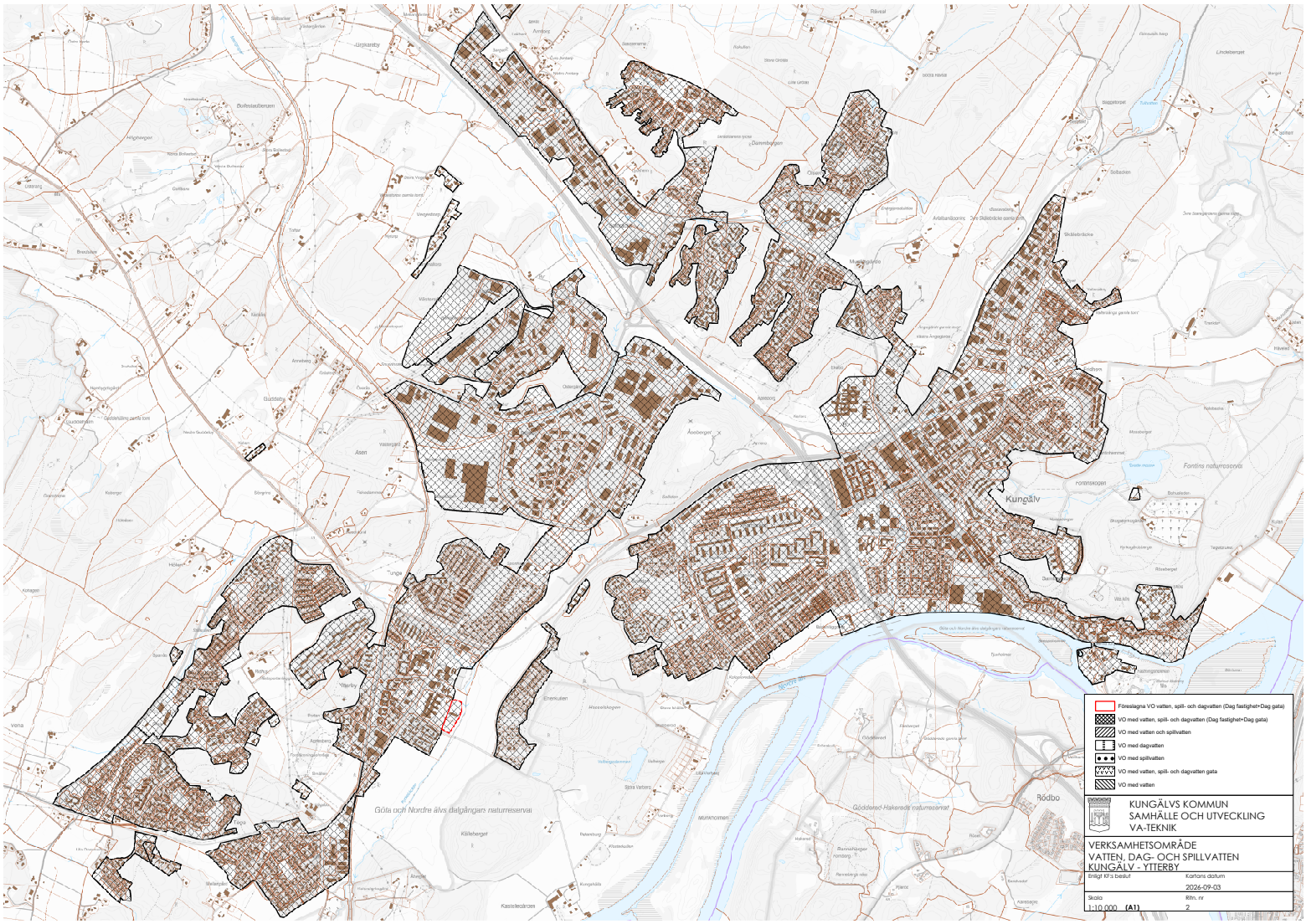
Expedieras till:
Samhälle och utveckling,
Katarina Bjelke

För kännedom till:
Samhälle och utveckling,
Elisabeth Wegén
Felix Lorentzon

Utökat verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten, dagvatten gata och dagvatten fastighet Bovieran.

Vattentjänster: Vatten (V), spillvatten (S), dagvatten gata (Dg) & Dagvatten fastighet (Df)

Trakt	Fbet NR	Del av Fastighet	Hel fastighet	Vattentjänst
KATEDERN	2		**X**	V, S, Dg, Df
KATEDERN	3		**X**	V, S, Dg, Df


Föreslagna VO vatten, spill- och dagvatten (Dag fastighet+Dag gata)
VO med vatten, spill- och dagvatten (Dag fastighet+Dag gata)
VO med vatten och spillvatten
VO med dagvatten
VO med spillvatten
VO med vatten, spill- och dagvatten gata
VO med vatten
KUNGÄLVS KOMMUN
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING
VA-TEKNIK
VERKSAMHETSOMRÅDE
VATTEN, DAG- OCH SPILLVATTEN
KUNGÄLV - YTTERBY
Enligt KF:s beslut
Kartans datum
2026-09-03
Skala
1:10 000 (A1)
Rtn. nr
2
Kungälv
Rödbo
Göta och Nordre älvs dalgångars naturreservat
Göddered-Hakeredz naturreservat
Fontins naturreservat

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Handläggarens namn
Håkan Wallentin

2026-10-06

Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende (Dnr KS2022/0779-9)

Den 13 september 2019 godkände kommunfullmäktige samverkansavtal mellan Kungälvs kommun och fastighetsbolaget Hemsö Fastighets AB avseende samhällsfastigheter i Kungälv. 2022 beslutade kommunstyrelsen om uppförande av nytt boende inom LSS och äldreomsorg på fastigheten Tveten 1:1 och Ängegärde 5:1, med anledning av att de ökade behov av vårdplatser för äldre.

Kommunstyrelsen fattade beslut 2022-06-30 om att upprättat förslag till hyresavtal mellan Kungälvs kommun och Hemsö med löptid 2026-01-19 till och med 2041-02-28, med 10 års förlängningstid och 9 månaders uppsägningstid. Ytan på objektet är enligt hyresavtalet 8 980 m².

I samverkansavtalet har en gemensam arbetsmodell tagits fram som bygger på öppna böcker och en tydlig ekonomisk ram för respektive projekt där en rikthyra framgår. En rikthyra för objektet har tagits fram. I samverkansavtalet regleras hur hyran skall fastställas samt att full transparens för i hyran ingående kostnadsposter ska tillämpas.

Efter att projektet nu färdigställts samt alla kostnader fastställts har kunnat konstaterats att den beslutade rikthyran skall justeras. Rikthyran för projektet var upptagen till 18 874 996 kronor, efter avstämning och samtliga kostnader hänförliga till projektet blivet kända skall hyran justeras nedåt till 15 500 000 kronor. Genom godkännande av föreslaget tilläggsavtal ändras det ursprungliga avtalet utifrån hyresnivå, utöver hyresnivån reglerar tilläggsavtalet ett antal ändringar i gränsdragningslistan.

Förvaltningen föreslår kommunfullmäktige:

1. Upprättat förslag till tilläggsavtal till hyreskontrakt för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende mellan Kungälvs kommun och Hemsö Bänken AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna tilläggsavtalet.

Juridisk bedömning

Vid upprättande av tjänsteskrivelse 2022-06-08 bedömde kommunjuristen att hyran var marknadsmässig utifrån kända omständigheter och levde upp till kraven i kommunlagens andra kapitel samt EU:s statsstödregler.

Ny hyra enligt tilläggsavtalet är framtagen på samma principer men baseras på att produktionskostnad för objekt minskats utifrån rikthyra i grundavtalet.

Det bedöms inte föreligga några juridiska hinder för att tilläggsavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende mellan Kungälvs kommun och Hemsö Bänken AB antas.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund
Kommunen och fastighetsbolaget Hemsö Fastighets AB (Nedan kallad Hemsö) tecknade i december år 2018 en avsiktsförklaring som syftar till att Hemsö ska bidra till att utveckla och investera i kommunen genom att fokusera på fastigheter och lokaler för samhällsservice (KS2018/1818-6). Parterna tecknade ett samverkansavtal (KS2018/1818–7) sommaren 2019. Syftet var att konkretisera och tydliggöra arbetsprocessen, dels för nyproduktion av verksamhetslokaler, dels för överlåtelse av befintliga fastigheter inom samhällsservice. Samverkansavtalet fastställde det fortsatta arbetet med framtagande av förslag på nytt äldreboende.

Kommunstyrelsen beslutade den 16 december 2020 om planbesked för ett äldreboende på Ängegärde 5:1 (gamla fotbollsplanen i Skälebräcke) i Kungälv (KS2020/1425). Marken ägs av kommunen och kommer att planläggas för både äldreboende och andra bostadsändamål (”vanliga” bostäder) i två etapper. Äldreboendets planförutsättningar hanteras i den första etappen.

Bedömning

Hyresavtal
Det avgörande för ett fullt utvecklat samarbete med Hemsö är utfallet av hyreskostnaden för lokalerna som parterna avser att samarbeta om. I samverkansavtalet har en gemensam arbetsmodell tagits fram som bygger på öppna böcker och en tydlig ekonomisk ram för respektive projekt där en rikthyra framgår. Genomförandet av projektet baseras på det samverkansavtal som parterna tecknat samt på det förslag på marköverlåtelseavtal för marken och förslag till hyresavtal som upprättats för varje enskilt objekt. Hemsös erfarenhet av byggnation och förvaltning av särskilda boenden för äldre har använts i arbetet med projektet på Ängegärde. Studiebesök har genomförts på ett särskilt boende som Hemsö nyligen uppfört i Halland och ritningar från andra särskilda boenden som är under uppförande har använts i arbetet.

En rikthyra för objektet har tagits fram. I samverkansavtalet punkt 6.2 regleras hur hyran skall fastställas samt att full transparens för i hyran ingående kostnadsposter ska tillämpas.

Efter att projektet färdigställts samt alla kostnader fastställts har kunnat konstaterats att den beslutade rikthyran skall justeras i enlighet med vad som anges i punkt 6.2 i samarbetsavtalet.

Efter byggnationens färdigställande har ny yta uppmätts till 9 000 m²/BTA fördelat på
- Lokalyta: 8 400 m²
- Uteplats och inglasad balkong: 190 m²
- Teknikutrymmen: 297 m²
- Cykelförråd: 98 m²
- Kallförråd: 15 m²

På grund av ovanstående skall bilaga 2 i hyresavtalet innehållande ritningar utgå och ersättas av ritningar enligt bilaga 1 i tilläggsavtalet.

Punkt 2.5 Moms i bilaga ”särskilda bestämmelser” till hyresavtalet skall i sin helhet utgå och ersätts med följande lydelse:

Enligt ritning, bilaga 2 till detta hyrestillägg delas lokalen upp enligt följande:
- Verksamhetsyta: 3 229 m²
- Bostadsyta: 3 107 m²
- Blandad yta: 2 664 m²

Total uthyrningsbar yta uppgår därmed till 9 000 m².

Enligt ovanstående skall 50,96% av hyran beläggas med mervärdesskatt från Hemsö och 49,04% utgöra momsfri yta. Av den uthyrningsbara ytan omfattas 4 583,65 m² av frivillig beskattning

(moms). För kommunen innebär det att full moms kan dras från kostnader motsvarande 50,96% av ytan och 18% av momsen på resterande yta.

Gränsdragningslista till hyresavtalet, bilaga 3 skall kompletteras med följande punkter.

Traverser i tak, inklusive tillhörande lyftanordningar.
Kommunen som Hyresgäst äger traverser inklusive lyftanordningar samt har ansvar för drift, tillsyn, service samt underhåll och utbyte.

Höj- och sänkbara moduler för toalett och handfat i badrum.
Hyresvärden äger de höj- och sänkbara modulerna. Hyresgästen ansvarar för drift, tillsyn, service underhåll och utbyte av modulerna under hyrestiden. Hyresvärden ansvarar för fasta sanitetsinstallationer såsom handfat, blandare, och toalettstol enligt ursprunglig gränsdragningslista.

Reservaggregat.
Hyresgästen äger reservaggregatet. Hyresgästen ansvarar för drift, regelbunden provkörning, tillsyn, service, underhåll, besiktningar och övriga myndighetskontroller samt förnyelse och utbyte av reservkraftaggregatet och dess tillhörande installationer.

Om reservkraftaggregatet behöver flyttas i samband med att parkeringsanläggningen eller tillhörande permanenta anordningar, enligt punkt 1.4 parkering och tillfälliga anordningar i särskilda bestämmelser till hyresavtalet ska kostnaden för flytten bekostas av hyresgästen genom ett hyrestillägg enligt de principer som anges i punkt 1.4 i särskilda bestämmelser till hyresavtalet.

Hyresgästen ansvarar för att reservkraftaggregatet vid var tid är försett med erforderlig mängd bränsle samt för påfyllning och utbyte av bränsle till reservkraftaggregatet. Om hyresvärden utför påfyllning av bränsle på grund av rådande samhällssituation eller annan särskild omständighet ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för kostnaden till självkostnadspris.

Kyla
Parterna är överens om att punkt 2.4.4 kylning av inomhustemperatur i särskilda bestämmelser till Hyresavtalet i sin helhet ska utgå och ersättas med följande lydelse.

I hyran ingår komfortkyla i form av kyld tilluft. Hyresvärden garanterar inte en viss inomhustemperatur och installationen innebär inte att Hyresgästen kan ställa in individuell temperatur i lokalen.

I vissa utrymmen har Kylbafflar installerats. Vilka utrymmen som omfattas framgår av bilaga 2 till detta hyrestillägg. Installationen innebär inte att Hyresgästen kan ställ in individuell temperatur i respektive utrymme.

Hyresvärden äger samtliga installationer för kyla, inklusive kylaggregat, kylbafflar, distributionssystem, styr- och reglerutrustning samt övriga tillhörande installationer. Hyresvärden ansvarar för drift, tillsyn, service, underhåll, besiktningar och övriga myndighetskontroller samt förnyelse och utbyte av samtliga installationer för kyla.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Ärendet bedöms utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål nr 2. En trygg omsorg med valmöjligheter genom hela livet.

Ärendet bedöms även svara mot kommunstyrelsens resultatmål nr 7. Ökad behovstäckning inom äldreomsorgen och LSS inom lagstadgad tid.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Ärendet är i enlighet med Agenda 2030:s mål nummer 11 om hållbara städer och samhällen. Byggnaden ska uppföras baserat på gällande bygg-och miljölagstiftning. Lokalerna ska vara effektivt och ändamålsenligt utformade för att fungera väl i verksamheten under lång tid. Byggherren använder miljöcertifiering som verktyg för att säkerställa viktiga kvaliteter kopplat till både miljömässig och social hållbarhet i sina byggnader. Det innebär högt ställda krav på energiprestanda och inomhusmiljö, samt materialval med hänsyn till miljö och hälsa. Målsättningen är att minska den totala klimatpåverkan vid nyproduktion.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

I Enlighet med Policy för fastigheter och exploatering, KS2019/1444 ”ska lokalförsörjningen för de kommunala verksamheterna handla om en låg driftkostnad över tid och långsiktiga planeringsförutsättningar. Driftformer och ägandeformer som stödjer detta ska eftersträvas. Det innebär att verksamhetsbehov kan lösas genom egen verksamhet i inhyrd lokal eller egen verksamhet i egenägd lokal. Kärnverksamhetens behov/åtaganden kan också lösas genom köp av plats eller fristående huvudmannaskap.”

Förvaltningen har också i uppdrag att svara mot majoritetens finanspolitiska ramverk där det fastställs att graden av extern finansiering ska öka för att minska framtida skuldbörda.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv
Kungälvs demografi innebär att kommunen har en stor åldrande befolkning. Befolkningsprognosen visar att antal personer som är 80 år eller äldre kommer att uppgå till nästan fyra tusen personer år 2030. Förvaltningen gör bedömningen att fler äldreomsorgsplatser kommer att behövas för att tillgodose behovet av särskilt boende för äldre.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Ett nybyggt äldreboende ska bidra till en god arbetsmiljö för medarbetaren. Det är en hög nivå på tillgängligheten i lokalerna vilket underlättar i de dagliga arbetsinsatserna. Det finnas väl anpassade utrymmen för omklädning och pauser.

Boendet har byggts för att passa för både somatiska enheter och demensenheter. Placeringen i Ängegärde innebär att det är nära till Kungälvs centrum vilket underlättar rekrytering och bemanning. Äldreboendet innehåller även en större hemtjänstlokal. Den delen av byggnaden är anpassad till hemtjänstens behov och arbetssätt. Delar av byggnaden delar de två verksamheterna på, tex matsalen. Även hemsjukvårdens medarbetare arbetar med insatser hos brukare i huset. Dokumentationsplatser och pausmöjligheter finnas även för hemsjukvårdens medarbetare. Bedömning görs att de nya lokalerna i sin helhet bidrar till alla yrkesgruppers arbetsmiljö och trivsel.

Ekonomisk bedömning

Tecknandet av hyresavtalet innebär att Hemsö finansierar och bygger äldreboendet och att kommunen hyr det under 15 år med option på 10 år. Förslaget innebär att kommunen inte kommer att belastas av investeringskostnader för att bygga ett äldreboende. Förslaget bedöms svara mot förvaltningens uppdrag att arbeta enligt majoritetens finanspolitiska ramverk.

Hyresavtalet avseende äldreboendet i Ängegärde hanteras redovisningstekniskt på samma sätt som kommunens övriga hyresavtal av liknande karaktär Kommunen tillträdde äldreboendet februari 2026. Hyresavtalet klassas som finansiell leasing. Finansiell leasing innebär en form av skuldsättning som tas upp på balansräkningen- på både skuld och tillgångssidan. Tillgången består i hyreskontraktet och rättigheten att nyttja lokalen under hyresperioden, skulden består i betalningsåtagandet till hyresvärden.

Rikthyran för projektet var upptagen till 18 874 996 kronor, efter avstämning och samtliga kostnader hänförliga till projektet blivet kända skall hyran justeras nedåt till 15 500 000 kronor.

Förslag till kommunfullmäktige

1. Upprättat förslag till tilläggsavtal till hyreskontrakt för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende mellan Kungälvs kommun och Hemsö Bänken AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna tilläggsavtalet.

Håkan Sandahl
kommundirektör

Åsa Berglie
sektorchef samhällsbyggnad

Expedieras till: Håkan Wallentin, Tilda Eriksson, Rickard Holmgren. Åsa Berglie

För kännedom till: Lisbeth Olsson

HEMSÖ

Tillägg till Hyresavtal – Villkorsändring

Bilaga 6

Avser	Hyresavtal nr	i Fastigheten, Ort
	51212 0100 00	Kabbelekan 4, Kungälv
Hyresvärd	Hemsö Bänken AB	Personnr/orgnr 556718-3396
Hyresgäst	Kungälvs kommun	Personnr/orgnr 212000-1371

1. Ändrade villkor

Följande ändrade hyresvillkor gäller från och med 2025-09-01.

Hyra och succesiv inflyttning:

Parterna är överens om att beräkningsmodellen för fastställande av den slutliga årshyran enligt punkt 2.1 Hyra i Särskilda bestämmelser (Bilaga 1) till Hyresavtalet fortsatt ska tillämpas till dess att slutlig årshyra har fastställts.

Eftersom den slutliga hyran ännu inte har fastställts och projektet ännu inte har slutreglerats hos Hyresvärden ska en preliminär årshyra tillämpas till dess att den slutliga årshyran har fastställts. Från och med 2026-01-19 ska den preliminära årshyran uppgå till 15 500 000 kronor per år, exklusive mervärdesskatt och exklusive övriga enligt Hyresavtalet utgående tillägg.

När projektet har slutreglerats hos Hyresvärden och den slutliga årshyran har fastställts enligt beräkningsmodellen i punkt 2.1 Hyra ska parterna träffa ett nytt hyrestillägg som reglerar den slutliga årshyran. Den slutliga årshyran ska gälla retroaktivt från och med 2026-01-19 och debiteras enligt den etappvisa inflyttning som anges nedan. Eventuell mellanskillnad mellan den preliminärt debiterade hyran och den slutliga årshyran ska regleras mellan parterna genom efterdebitering eller kreditering.

Parterna är överens om att, med anledning av de justerade inflyttningstiderna, ska ingen hyra utgå för tiden från och med den 2025-09-01 till och med den 2026-01-18.

Parterna är överens om hyresgästens etappvisa inflyttning skett enligt nedan och att hyra därför ska debiteras i förhållande till den del av förhyrningen som tagits i bruk enligt följande:

- Från och med 2026-01-19 debiteras 12 procent av den preliminära årshyran.
- Från och med 2026-02-02 debiteras 66 procent av den preliminära årshyran.
- Från och med 2026-03-02 debiteras 100 procent av den preliminära årshyran.

HEMSÖ

Index:

Parterna är överens om att punkt 2.2 Index i Särskilda bestämmelser (Bilaga 1) till Hyresavtalet i sin helhet ska utgå och ersättas med följande lydelse:

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 2020 som basår) tillägg till bashyran utgå med ett visst procentpåslag enligt nedanstående grunder. Med bashyran menas i detta Hyresavtal 100 procent av den i Hyresavtalet angivna hyran, eller 15 500 000 kronor.

När projektet har slutreglerats hos Hyresvärden och den slutliga årshyran har fastställts ska parterna genom ett särskilt hyrestillägg även fastställa den slutliga bashyran, vilken därefter ska utgöra grund för framtida indexreglering enligt denna punkt.

Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2025 (”Bastalet”). Bastalet är 124,84.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till Bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal, varmed indextalet ändrats i förhållande till Bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid Bashyrans förändring beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan Bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Den första indexuppräkningen sker 1 januari 2027.

När den slutliga årshyran har fastställts enligt punkt 2.1 Hyra i Särskilda bestämmelser (Bilaga 1) till Hyresavtalet, ska denna årshyra även utgöra bashyra vid tillämpning av denna indexbestämmelse och ersätta den preliminära bashyran om 15 500 000 kronor. Den slutliga bashyran ska vara anpassad till samma Bastal, det vill säga indextalet för oktober månad 2025 om 124,84, och ska därefter utgöra grund för framtida indexreglering enligt denna punkt.

Om indextalet blir lägre än tidigare ska föregående indextillägg utgå oförändrat. Hyresändringen sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktoberindex har föranlett omräkning.

Hyrestid och uppsägning:

Parterna är överens om att Hyresgästens successiva inflyttning påbörjades 2026-01-19 och att hyresförhållandet gäller från detta datum.

Med anledning av att hela förhyrningen togs i bruk först 2026-03-02 är parterna överens om att justera den avtalade hyrestiden så att hyrestidens slutdatum, med utångspunkt i en hyrestid om 15 år från det att hela förhyrningen togs i bruk, anpassas till närmst föregående månadsskifte.

Hyresvtalets hyrestid ska därför löpa från och med 2026-01-19 till och med 2041-02-28.

I övrigt ska Hyresavtalets bestämmelser om uppsägningstid och förlängning gälla oförändrade. Uppsägning ska således ske senast nio (9) månader före hyrestidens utgång, det vill säga senast per den 2040-05-31, i annat fall förlängs Hyresavtalet med tio (10) år för varje gång.

Area och ritningar

Parterna konstaterar att Hyresavtalet ingicks innan byggnationen av Lokalen hade färdigställts och att Lokalens area i Hyresavtalet preliminärt angavs till 8 980 kvm.

Efter byggnationens färdigställande har en slutlig uppmätning genomförts. Parterna är därför överens om att punkt 8 i Hyresavtalet (Formuläret), avseende Lokalens area, ska utgå och ersättas med följande:

Lokalens totala uthyrningsbara area uppgår till 9 000 kvm, fördelat enligt följande:

- BTA Lokalyta: 8 400 kvm
- BTA uteplats och inglasad balkong: 190 kvm
- BTA teknikutrymmen: 297 kvm
- BTA cykelförråd: 98 kvm
- BTA kallförråd: 15 kvm

Den totala uthyrningsbara arean enligt Hyresavtalet ska således uppgå till 9000 kvm.

Parterna är vidare överens om att Bilaga 2 till Hyresavtalet, innehållande ritningar över Lokalens omfattning, i sin helhet ska utgå och ersättas av de ritningar som biläggs detta tilläggsavtal som Bilaga 1.

Lokalens omfattning ska härefter framgå av Bilaga 1 till detta tilläggsavtal.

Moms

Parterna är överens om att punkt 2.5 Moms i Särskilda bestämmelser till Hyresavtalet i sin helhet ska utgå och ersättas med följande lydelse:

Fastställande av lokalens momsandel:

Enligt ritning, Bilaga 2 till detta hyrestillägg, delas Lokalen upp enligt följande:

- Verksamhetsyta: 3229 kvm
- Bostadsyta: 3107 kvm
- Blandad yta: 2664 kvm

Den totala uthyrningsbara ytan uppgår därmed till 9000 kvm.

Med utgångspunkt i ovanstående ytfördelning ska 50,96 % av hyran beläggas med mervärdesskatt och 49,04 % utgöra momsfri hyra.

Av den uthyrningsbara ytan omfattas 4586,65 kvm av frivillig beskattning (moms).

Om Lokalens användning eller ytfördelning förändras på ett sådant sätt att förutsättningarna för ovanstående momsfördelning påverkas, ska Hyresgästen utan dröjsmål skriftligen underrätta Hyresvärden. Parterna ska därefter vid behov justera momsfördelningen genom ett särskilt hyrestillägg.

Hyresvärden är frivilligt skattskyldig till mervärdesskatt för den del av Lokalen som omfattas av frivillig skattskyldighet enligt ovan. Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet eller annan verksamhet som möjliggör att Lokalen kan omfattas av frivillig skattskyldighet för Hyresvärden, exempelvis verksamhet som bedrivs av region, kommun eller statlig myndighet.

Om Hyresgästen upphör att bedriva sådan verksamhet eller annars vidtar åtgärd som medför att Hyresvärdens frivilliga skattskyldighet helt eller delvis upphör, ska Hyresgästen, utöver vad som anges i Hyresavtalets formulär, fullt ut ersätta Hyresvärden för samtliga kostnader, skador och förluster som därigenom uppkommer, inklusive men inte begränsat till jämkningsskyldighet, återbetalningsskyldighet av ingående mervärdesskatt, skattetillägg, ränta samt övriga kostnader hänförliga till den förlorade frivilliga skattskyldigheten.

Om Lokalen helt eller delvis upplåts i andra hand eller vidareupplåts i ett eller flera led, ansvarar Hyresgästen gentemot Hyresvärden för att sådan upplåtelse inte påverkar Hyresvärdens frivilliga skattskyldighet. Hyresgästen är ersättningsskyldig gentemot Hyresvärden för samtliga kostnader enligt föregående stycke som uppkommer till följd av andrahandshyresgästs eller tredjehandshyresgästs användning av Lokalen eller annan åtgärd.

Tillägg till gränsdragningslista

Parterna är överens om att gränsdragningslistan, (Bilaga 3 till Hyresavtalet), ska kompletteras med följande punkter:

- Traverser i tak inklusive tillhörande lyftanordningar
  Hyresgästen äger traverserna inklusive tillhörande lyftanordningar samt ansvarar för drift, tillsyn, service, underhåll och utbyte.

- Höj- och sänkbara moduler för toalett och handfat i boenderum
  Hyresvärden äger de höj- och sänkbara modulerna. Hyresgästen ansvarar

för drift, tillsyn, service, underhåll och utbyte av modulerna under hyrestiden. Hyresvärden ansvarar för fasta sanitetsinstallationer såsom handfat, blandare och toalettstol enligt ursprunglig gränsdragningslista.

- Reservkraftaggregat
  Hyresgästen äger reservkraftaggregatet. Hyresgästen ansvarar för drift, regelbunden provkörning, tillsyn, service, underhåll, besiktningar och övriga myndighetskontroller samt förnyelse och utbyte av reservkraftaggregatet och dess tillhörande installationer.

  Om reservkraftaggregatet behöver flyttas i samband med att parkeringsanläggningen eller tillhörande permanenta anordningar, enligt punkt 1.4 Parkering och tillfälliga anordningar i Särskilda bestämmelser till Hyresavtalet, färdigställs ska kostnaden för flytten bekostas av Hyresgästen genom ett hyrestillägg enligt de principer som anges i punkt 1.4 i Särskilda bestämmelser till Hyresavtalet.

  Hyresgästen ansvarar för att reservkraftaggregatet vid var tid är försett med erforderlig mängd bränsle samt för påfyllning och utbyte av bränsle till reservkraftaggregatet. Om Hyresvärden utför påfyllning av bränsle på grund av rådande samhällssituation eller annan särskild omständighet ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för kostnaden till självkostnadspris.

- Kyla
  Parterna är överens om att punkt 2.4.4 Kylning av inomhustemperatur i Särskilda bestämmelser till Hyresavtalet i sin helhet ska utgå och ersättas med följande lydelse:

  I hyran ingår komfortkyla i form av kyld tilluft. Hyresvärden garanterar inte en viss inomhustemperatur och installationen innebär inte att Hyresgästen kan ställa in individuell temperatur i lokalen.

  I vissa utrymmen har kylbafflar installerats. Vilka utrymmen som omfattas framgår av Bilaga 2 till detta hyrestillägg. Installationen innebär inte att Hyresgästen kan ställa in individuell temperatur i respektive utrymme.

  Hyresvärden äger samtliga installationer för kyla, inklusive kylaggregat, kylbafflar, distributionssystem, styr- och reglerutrustning samt övriga tillhörande installationer. Hyresvärden ansvarar för drift, tillsyn, service, underhåll, besiktningar och övriga myndighetskontroller samt förnyelse och utbyte av samtliga installationer för kyla.

Övrigt

I övrigt gäller ovan angivet hyresavtal oförändrat för förhyrningen.

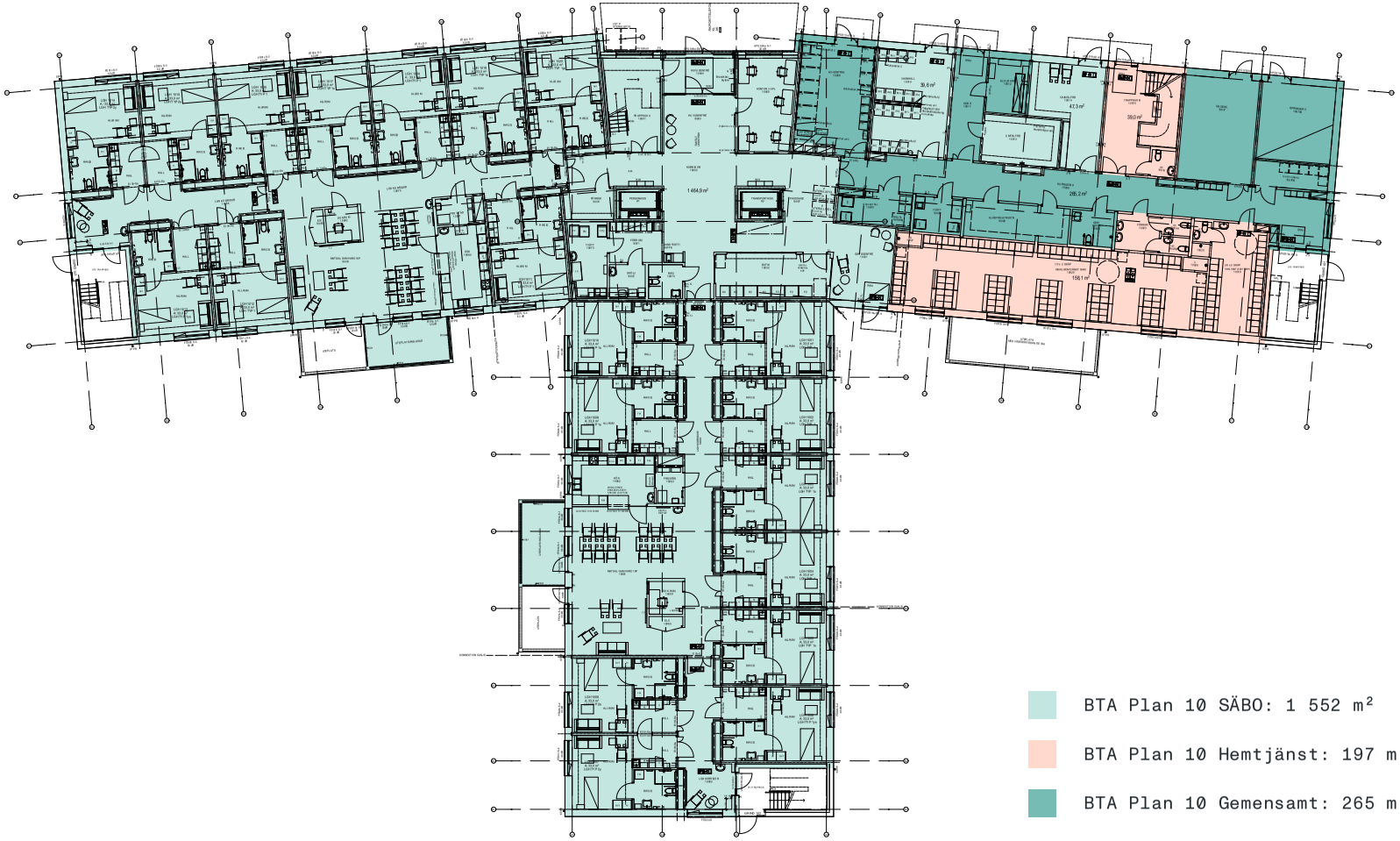
_____

Detta Tilläggsavtal har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av Tilläggsavtalet med tillhörande signaturcertifikat.

[Hemsö Bänken AB]	[Kungälvs kommun]
_____	_____
Therese Tell	Jesper Eneroth
_____	_____
Nils Styf	Håkan Sandahl

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Tilläggsavtal

PLAN 10



BTA Plan 10 SÄBO: 1 552 m²

BTA Plan 10 Hemtjänst: 197 m²

BTA Plan 10 Gemensamt: 265 m²

TOTAL BTA Plan 10: 2 014 m²

RUBRIK: ÄNGEGÄRDE ÄLDREBOENDE - AREAPLANER VERKSAMHETER
UPPDRAGSNUMMER: 12609900
DATUM: 2026-09-11

- BTA BASERAS PÅ RELATIONSHANDLING 2025-11-14 UPPRÄTTAD AV BRIXLY FÖR HEMSÖ
- AREABERÄKNING FÖLJER SVENSK STANDARD SS 21054:2020 FÖR MÄTNING AV AREA OCH VOLYM FÖR BYGGNADER

liljewall

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Tilläggsavtal

PLAN 11



BTA Plan 11 SÄBO: 1 438 m²

BTA Plan 11 Hemtjänst: 388 m²

BTA Plan 11 Gemensamt: 201 m²

TOTAL BTA Plan 11: 2 026 m²

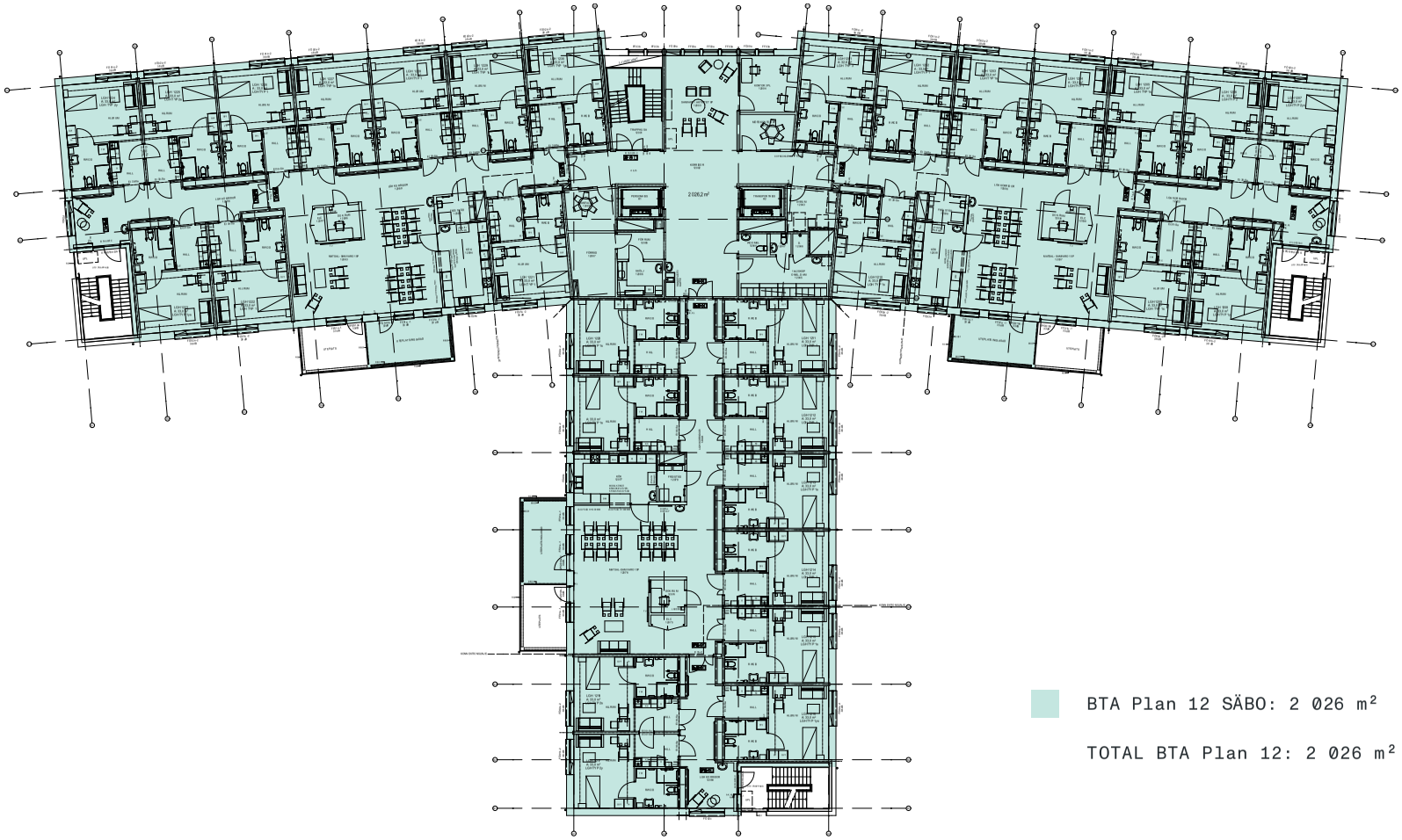
RUBRIK: ÄNGEGÄRDE ÄLDREBOENDE - AREAPLANER VERKSAMHETER
UPPDRAGSNUMMER: 12609900
DATUM: 2026-09-11

- BTA BASERAS PÅ RELATIONSHANDLING 2025-11-14 UPPRÄTTAD AV BRIXLY FÖR HEMSÖ
- AREABERÄKNING FÖLJER SVENSK STANDARD SS 21054:2020 FÖR MÄTNING AV AREA OCH VOLYM FÖR BYGGNADER

liljewall

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Tilläggsavtal

PLAN 12



BTA Plan 12 SÄBO: 2 026 m²

TOTAL BTA Plan 12: 2 026 m²

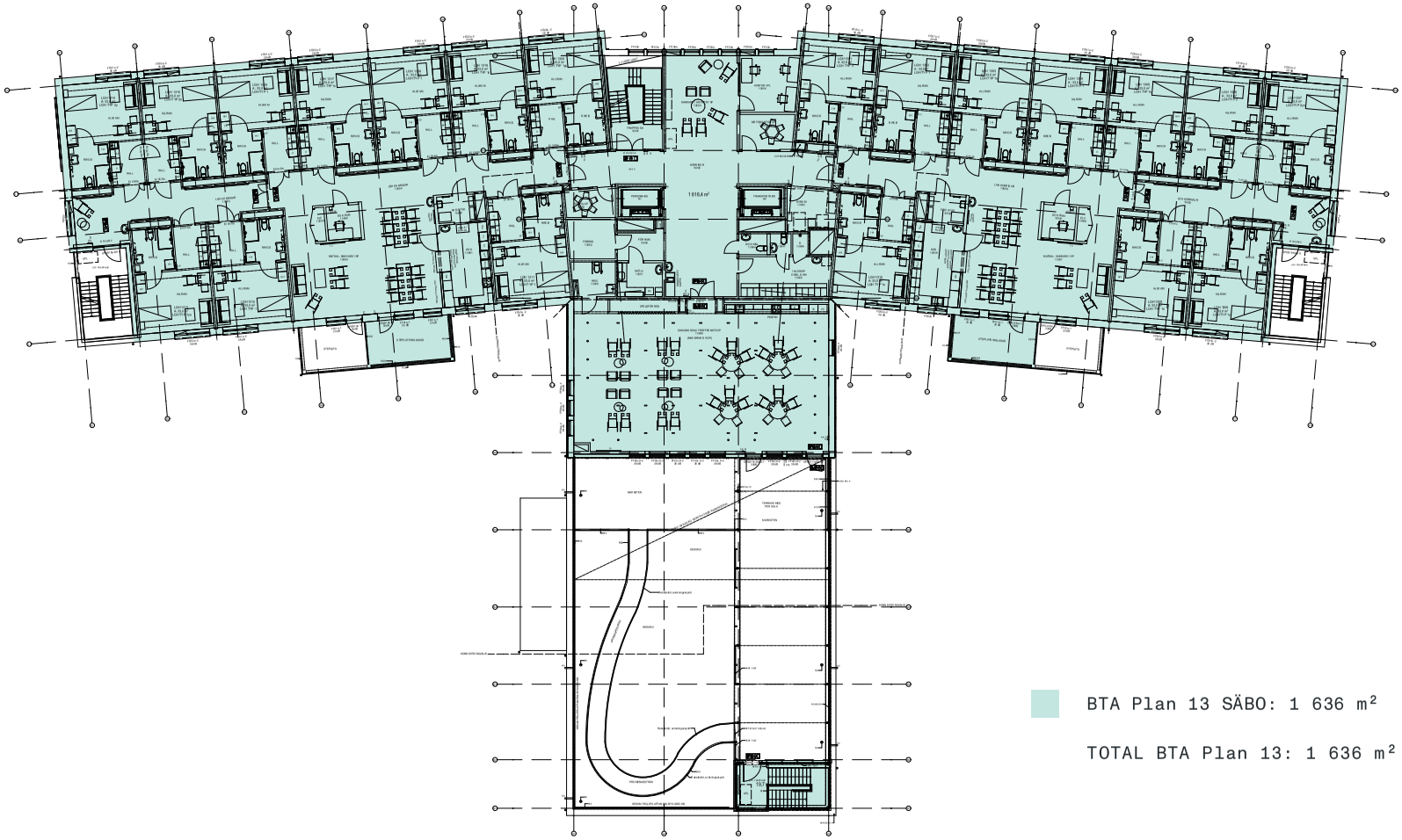
RUBRIK: ÄNGEGÄRDE ÄLDREBOENDE - AREAPLANER VERKSAMHETER
UPPDRAGSNUMMER: 12609900
DATUM: 2026-09-11

- BTA BASERAS PÅ RELATIONSHANDLING 2025-11-14 UPPRÄTTAD AV BRIXLY FÖR HEMSÖ
- AREABERÄKNING FÖLJER SVENSK STANDARD SS 21054:2020 FÖR MÄTNING AV AREA OCH VOLYM FÖR BYGGNADER

liljewall

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Tilläggsavtal

PLAN 13



BTA Plan 13 SÄBO: 1 636 m²

TOTAL BTA Plan 13: 1 636 m²

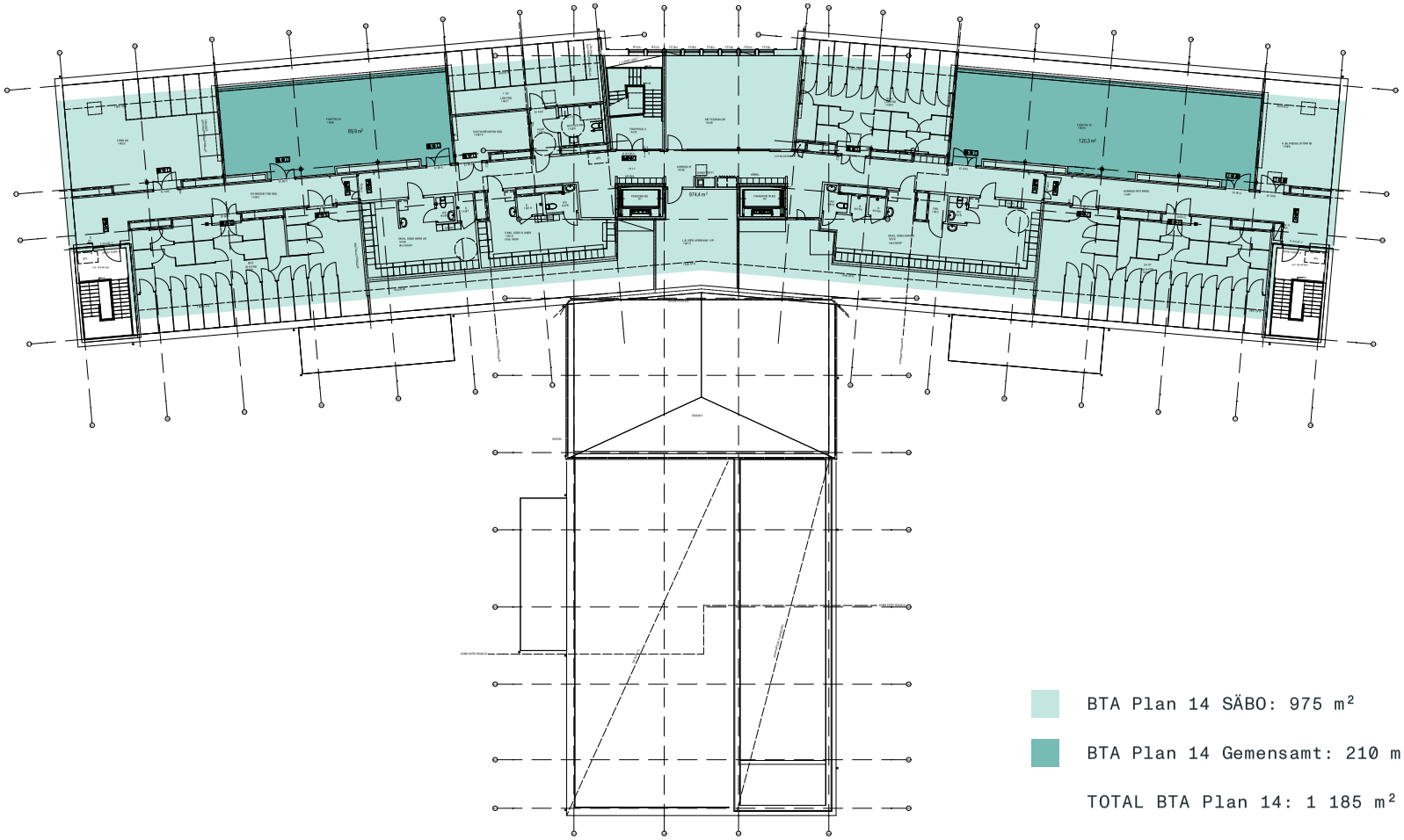
RUBRIK: ÄNGEGÄRDE ÄLDREBOENDE - AREAPLANER VERKSAMHETER
UPPDRAGSNUMMER: 12609900
DATUM: 2026-09-11

- BTA BASERAS PÅ RELATIONSHANDLING 2025-11-14 UPPRÄTTAD AV BRIXLY FÖR HEMSÖ
- AREABERÄKNING FÖLJER SVENSK STANDARD SS 21054:2020 FÖR MÄTNING AV AREA OCH VOLYM FÖR BYGGNADER

liljewall

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Tilläggsavtal

PLAN 14



BTA Plan 14 SÄBO: 975 m²

BTA Plan 14 Gemensamt: 210 m²

TOTAL BTA Plan 14: 1 185 m²

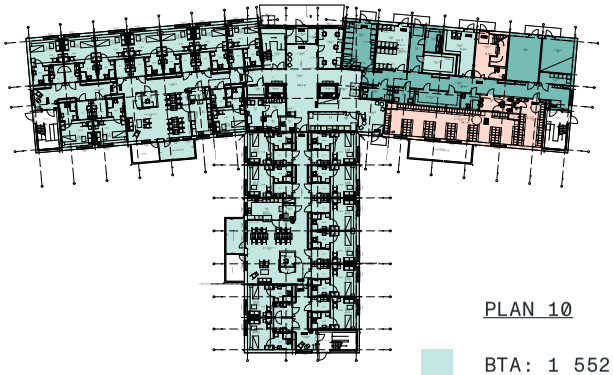
RUBRIK: ÄNGEGÄRDE ÄLDREBOENDE - AREAPLANER VERKSAMHETER
UPPDRAGSNUMMER: 12609900
DATUM: 2026-09-11

- BTA BASERAS PÅ RELATIONSHANDLING 2025-11-14 UPPRÄTTAD AV BRIXLY FÖR HEMSÖ
- AREABERÄKNING FÖLJER SVENSK STANDARD SS 21054:2020 FÖR MÄTNING AV AREA OCH VOLYM FÖR BYGGNADER

liljewall

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Tilläggsavtal

SAMLADE PLANER

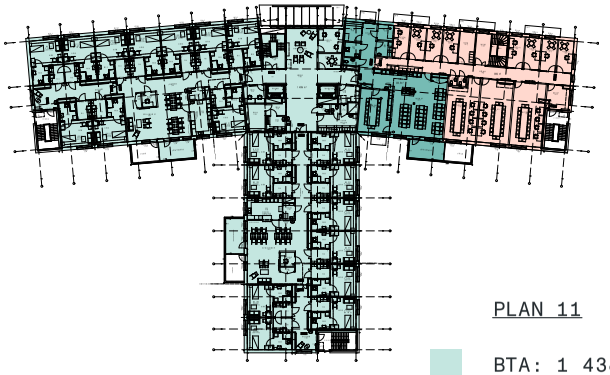


PLAN 10

BTA: 1 552 m²

BTA: 197 m²

BTA: 265 m²

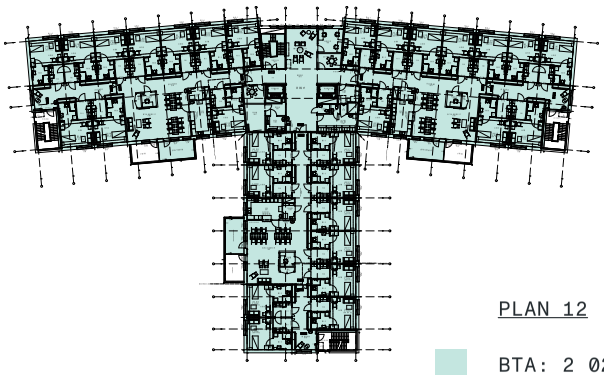


PLAN 11

BTA: 1 438 m²

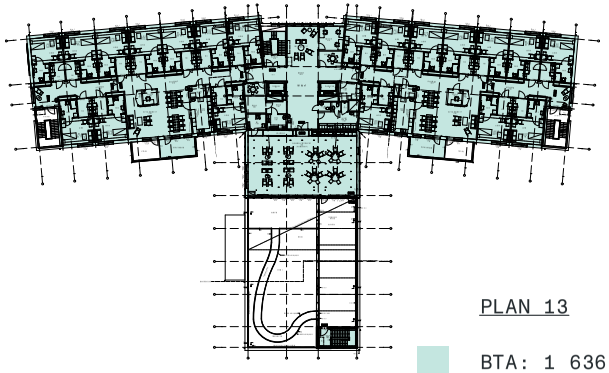
BTA: 388 m²

BTA: 201 m²



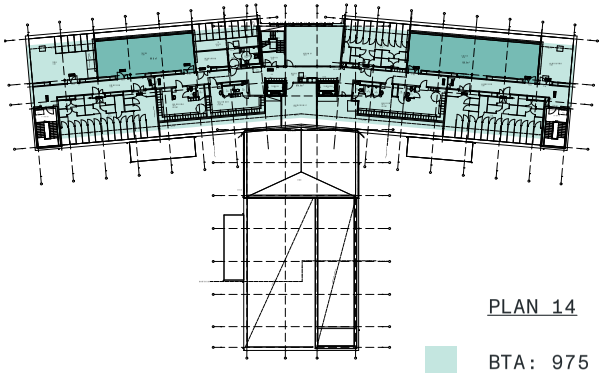
PLAN 12

BTA: 2 026 m²



PLAN 13

BTA: 1 636 m²



PLAN 14

BTA: 975 m²

BTA: 210 m²

AREASAMMANSTÄLLNING

BTA SÄBO: 7 627 m²

BTA Hemtjänst: 584 m²

BTA Gemensamt: 676 m²

BTA TOTALT: 8 887 m²

RUBRIK: ÄNGEGÄRDE ÄLDREBOENDE - AREAPLANER VERKSAMHETER

UPPDRAGSNUMMER: 12609900

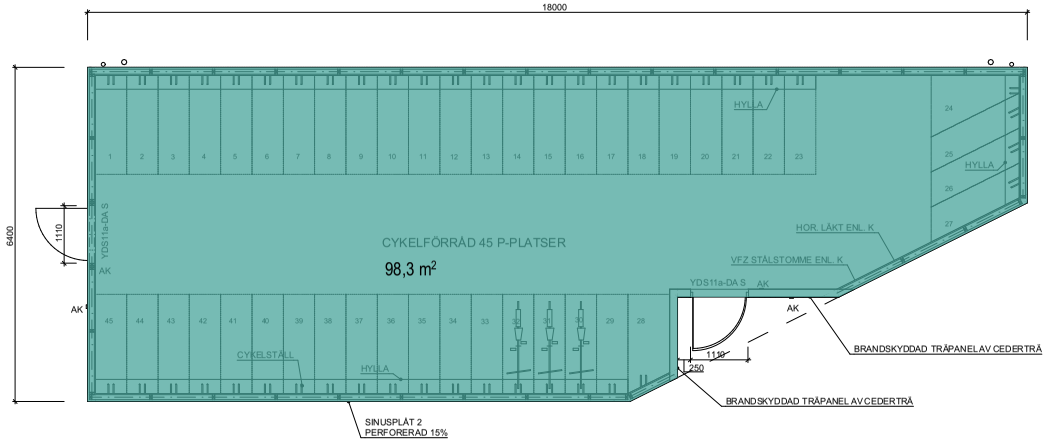
DATUM: 2026-09-11

- BTA BASERAS PÅ RELATIONSHANDLING 2025-11-14 UPPRÄTTAD AV BRIXLY FÖR HEMSÖ
- AREABERÄKNING FÖLJER SVENSK STANDARD SS 21054:2020 FÖR MÄTNING AV AREA OCH VOLYM FÖR BYGGNADER

liljewall

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Tilläggsavtal

CYKELFÖRRÅD



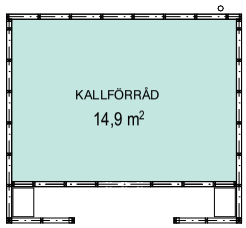
BTA Cykelförråd Gemensamt: 98 m²

RUBRIK: ÄNGEGÄRDE ÄLDREBOENDE - AREAPLANER VERKSAMHETER
UPPDRAGSNUMMER: 12609900
DATUM: 2026-09-11

- BTA BASERAS PÅ RELATIONSHANDLING 2025-11-14 UPPRÄTTAD AV BRIXLY FÖR HEMSÖ
- AREABERÄKNING FÖLJER SVENSK STANDARD SS 21054:2020 FÖR MÄTNING AV AREA OCH VOLYM FÖR BYGGNADER

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Tilläggsavtal

KALLFÖRRÅD



BTA Kallförråd SÄBO: 15 m²

RUBRIK: ÄNGEGÄRDE ÄLDREBOENDE - AREAPLANER VERKSAMHETER
UPPDRAGSNUMMER: 12609900
DATUM: 2026-09-11

- BTA BASERAS PÅ RELATIONSHANDLING 2025-11-14 UPPRÄTTAD AV BRIXLY FÖR HEMSÖ
- AREABERÄKNING FÖLJER SVENSK STANDARD SS 21054:2020 FÖR MÄTNING AV AREA OCH VOLYM FÖR BYGGNADER

liljewall

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Tilläggsavtal

vyer



0 5 15 30

METER

N

Exporterad av Hemsö 2026-09-14 21:35:20

HEMSÖ

Yta	Verksamhetsyta
Fastighet	51212 Kabbelekan 4, Kungälv
Byggnad	51212 Kabbelekan 4
Våningsplan	Plan 10
Adress	Tvetgatan 442 33 Kungälv
Skala	1:300 (A3)

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Tilläggsavtal

vyer



0 5 15 30

METER

N

Exporterad av Hemsö 2026-09-14 21:35:20

HEMSÖ

Yta	Verksamhetsyta
Fastighet	51212 Kabbelekan 4, Kungälv
Byggnad	51212 Kabbelekan 4
Våningsplan	Plan 11
Adress	Tvetgatan 442 33 Kungälv
Skala	1:300 (A3)

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Tilläggsavtal

vyer



0 5 15 30

METER

N

Exporterad av Hemsö 2026-09-14 21:35:20

HEMSÖ

Yta	Verksamhetsyta
Fastighet	51212 Kabbelekan 4, Kungälv
Byggnad	51212 Kabbelekan 4
Våningsplan	Plan 12
Adress	Tvetgatan 442 33 Kungälv
Skala	1:300 (A3)

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Tilläggsavtal

vyer



0 5 15 30

METER

N

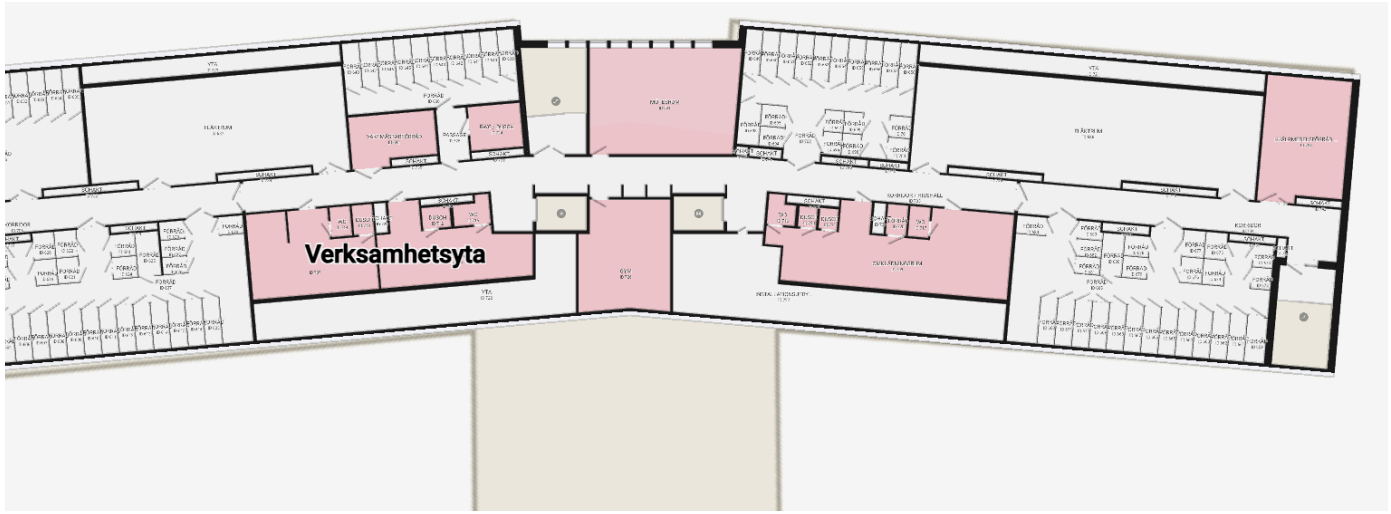
Exporterad av Hemsö 2026-09-14 21:35:20

HEMSÖ

Yta	Verksamhetsyta
Fastighet	51212 Kabbelekan 4, Kungälv
Byggnad	51212 Kabbelekan 4
Våningsplan	Plan 13
Adress	Tvetgatan 442 33 Kungälv
Skala	1:300 (A3)

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Tilläggsavtal

vyer



0 5 15 30

METER

N

Exporterad av Hemsö 2026-09-14 21:35:20

HEMSÖ

Yta	Verksamhetsyta
Fastighet	51212 Kabbelekan 4, Kungälv
Byggnad	51212 Kabbelekan 4
Våningsplan	Plan 14
Adress	Tvetgatan 442 33 Kungälv
Skala	1:300 (A3)

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Tilläggsavtal

vyer



0 5 15 30

METER

N

Exporterad av Hemsö 2026-09-11 13:32:34

HEMSÖ

Yta	Bostadsyta
Fastighet	51212 Kabbelekan 4, Kungälv
Byggnad	51212 Kabbelekan 4
Våningsplan	Plan 10
Adress	Tvetgatan 442 33 Kungälv
Skala	1:300 (A3)

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Tilläggsavtal

vyer



0 5 15 30

METER

N

Exporterad av Hemsö 2026-09-11 13:32:34

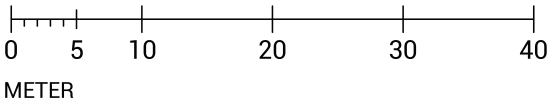
HEMSÖ

Yta	Bostadsyta
Fastighet	51212 Kabbelekan 4, Kungälv
Byggnad	51212 Kabbelekan 4
Våningsplan	Plan 11
Adress	Tvetgatan 442 33 Kungälv
Skala	1:300 (A3)

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Tilläggsavtal

vyer







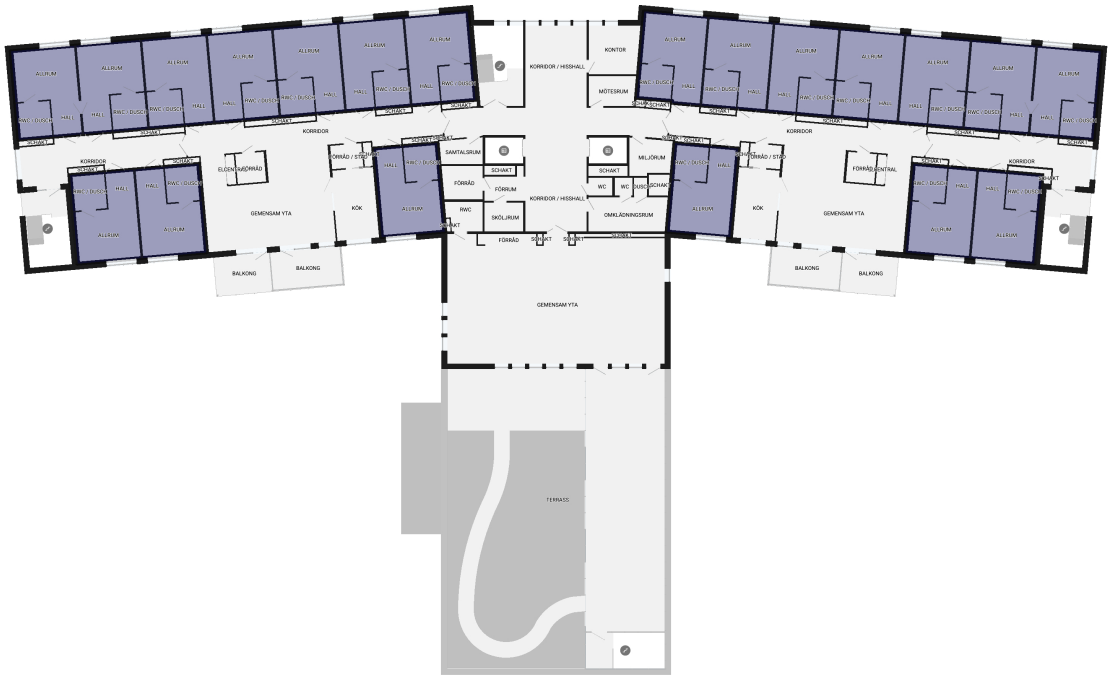
HEMSÖ

Yta	Bostadsyta
Fastighet	51212 Kabbelekan 4, Kungälv
Byggnad	51212 Kabbelekan 4
Våningsplan	Plan 12
Adress	Tvetgatan 442 33 Kungälv
Skala	1:400 (A3)

Exporterad av Hemsö 2026-09-11 13:32:34

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Tilläggsavtal

vyer



0 5 10 20 30 40

METER

N

HEMSÖ

Yta	Bostadsyta
Fastighet	51212 Kabbelekan 4, Kungälv
Byggnad	51212 Kabbelekan 4
Våningsplan	Plan 13
Adress	Tvetgatan 442 33 Kungälv
Skala	1:400 (A3)

Exporterad av Hemsö 2026-09-11 13:32:34

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Tilläggsavtal

vyer



0 5 15 30

METER

N

Exporterad av Hemsö 2026-09-11 13:32:34

HEMSÖ

Yta	Bostadsyta
Fastighet	51212 Kabbelekan 4, Kungälv
Byggnad	51212 Kabbelekan 4
Våningsplan	Plan 14
Adress	Tvetgatan 442 33 Kungälv
Skala	1:300 (A3)

HEMSÖ

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 51212 0100 00

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Hemsö Bänken AB	Personnr/orgnr: 556718-3396
2. Hyresgäst	Namn: Kungälvs kommun	Personnr/orgnr: 212000-1371
	Aviseringsadress: Box 666, 442 18 Kungälv	
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Kungälv	Fastighetsbeteckning: Ängegärde 5:1,del av och Tveten 1:1, del av
	Gata:	Trappor/hus: 0-4 / Lokalens nr:
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till: Äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.	Bilaga:
5. Hyrestid	Från och med den: 2025-09-01	Till och med den: 2040-08-31
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 10 år ☐ _____ månader	
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll.	Bilaga:

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²
Lokal	0-4	8905	Cykelförråd	0	75

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 2

☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/ automat	☐ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)	☐ _____

9. Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:
10. Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.	
	☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.	
	☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga: 3
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	
Allmänna och gemensamma utrymmen	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☒ Annan överenskommelse enligt bilaga	Bilaga: 3
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.	
	☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga:

HEMSÖ

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 51212 0100 00

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

12. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.	Bilaga:
13. Hyra	Kronor 18 874 996 per år exklusive nedan markerade tillägg	
14. Index	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 1
15. Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 1
16. Driftskostnader	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation Betalning:	
	El: ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 1
	VA: ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 1
	Värme: ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 1
	Varmvatten: ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 1
	Kyla: ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 1
	Ventilation: ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 1
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen	
18. Avfallshantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ~~(dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme)~~. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Särskild reglering enligt bilaga	Bilaga: 1, 3
19. Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☒ annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 1, 3
20. Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara 100 procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.	

nL

HEMSÖ

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 51212 0100 00

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

21. Mervärdesskatt (moms) Hyresgästens momsplikt	☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.
Hyresvärdens momsplikt	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.
22. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på PlusGiro nr: BankGiro nr: 5390-5808
23. Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.
24. Nedsättning av hyra Avtalat skick m.m	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.
Sedvanligt underhåll	☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga:
25. Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga: ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga:
26. Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.
27. Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.
29. Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga: 4
30. Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.
31. Ombyggnads- och ändringsarbete	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt. Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt. Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga:
Byggvaru-	Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer i den mån sådana finns utarbetade för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

HEMSÖ

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 51212 0100 00

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

32. Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av

Bilaga:

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

33. Försäkringar

Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottsskydd och ansvar för den egna verksamheten.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga:

34. Yttre åverkan

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.

36. Återställande vid avflyttning

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.

☒ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga: 1

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommits att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

37. Force majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

38. Hantering av personuppgifter

☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga:

39. Särskilda bestämmelser

Särskilda Bestämmelser	Bilaga: 1
Ritningar	Bilaga: 2
Gränsdragningslista	Bilaga: 3
Gränsdragningslista Brandskydd	Bilaga: 4
Projektgenomförandebilaga	Bilaga: 5
	Bilaga:
	Bilaga:

40. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Hyresvärden	Hyresgästen
Ort/datum: Kungälv 5/9-2022	Ort/datum: 5/9-22
Hyresvärdens namn: Hemsö Bänken AB	Hyresgästens namn: Kungälvs kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: HANNA TENGBERG	Namnförtydligande: Miguel Odhner Malin Lindqvist

HEMSÖ

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Bilaga 1

Avser	Hyresavtal nr	i fastigheten, ort
	51212 0100 00	Ängegärde 5:1, del av och Tveten 1:1, del av; Kungälv
Hyresvärd	Hemsö Bänken AB	Personnr/orgnr 556718-3396
Hyresgäst	Kungälvs kommun	Personnr/orgnr 212000-1371

1 LOKALENS STORLEK, OMFATTNING, IORDNINGSSTÄLLANDE, SKICK OCH ANVÄNDNING

1.1 LOKALENS STORLEK OCH OMFATTNING, IORDNINGSSTÄLLANDE OCH SKICK

Vad som uthyrs enligt denna förhyrning benämns i fortsättningen "**Lokalen**". Villkoren för förhyrningen av Lokalen regleras i formulärblankett för hyreskontrakt utformad av Fastighetsägarna Sverige, formulär 12B3 (4 sid), "**Formuläret**" inklusive tillhörande bilagor, tillsammans kallat "**Hyresavtalet**". Lokalen är belägen i fastigheten " Ängegärde 5:1, del av och Tveten 1:1, del av", nedan kallad "**Fastigheten**". Lokalen har den storlek och omfattning som framgår av sidan 1 i Formuläret och enligt bilagd ritning, bilaga 2. Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, med beaktande av vad som framgår nedan, i befintligt och av Hyresgästen godkänt skick.

1.2 ANVÄNDNING

Lokalen hyrs ut för att användas till äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende. Under projekteringen kommer lokalen är dimensioneras för ett maximalt antal personer, uppdelat våning för våning. Denna uppgift biläggs sedan hyresavtalet vid tillträdet. Detta har fastställts med hänsyn till Lokalens utformning vid tillträdet.

1.3 TILLTRÄDESDAG

Hyrestiden räknas och hyra utgår fr.o.m. den i Formuläret angivna tillträdesdagen "**Tillträdesdagen**" då Hyresgästen har rätt att tillträda Lokalen. Parterna är medvetna om Tillträdesdagen kan flyttas fram med hänseende till punkt 5 i Projektgenomförandebilagan (bilaga 5). Hyresgästen är införstådd med att detta inte ska medföra annan påföljd än att Tillträdesdagen och därmed hyresbetalningen flyttas till den dag då Hyresvärden de facto tillträder Fastigheten.

Hyresvärden har rätt att efter Tillträdesdagen utföra nödvändiga arbeten som injusteringar av ventilation, el mm. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av sådana arbeten.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst

HEMSÖ

1.4 PARKERING OCH TILLFÄLLIGA ANORDNINGAR

Parkering ingår i hyran. Preliminärt i den omfattning som tillåts/krävs enligt parkeringsnorm och bygglov. Preliminär placering enligt den situationsplan som fastställts, bilaga 2.

Parkering och tillhörande komplementbyggnader i form av enklare Carports kommer att byggas på området framför byggnadens huvudentréer. Det finns i dagsläget ett dike på denna sida om byggnaden, längs med Tvetgatan, som eventuellt ska flyttas till andra sidan om Tvetgatan. Detta medför i så fall att parkeringarna kommer att byggas som tillfälliga parkeringar till hyresgästens tillträde. När diket är flyttat så kommer de permanenta platserna, med tillhörande Carports, att byggas. Kostnaden för de permanenta platserna, carports samt kostnad för eventuell iordningställande av den tillfälliga ytan och eventuella andra kostnader såsom myndighetslov etc kommer att hanteras som ett hyrestillägg.

Färdigställandet av fastigheten kan komma att kräva tillfälliga anordningar i form av lösningar för VA, kvarsittande spont, etc. Dessa kostnader ska i möjligaste mån lösas inom den ekonomiska ramen. När tillträdet ägt rum och den slutliga hyran är fastställd så ska eventuella övriga kostnader förknippade med arbeten för tillfälliga anordningar bekostas av hyresgästen som hyrestillägg.

2 TILLÄGG TILL HYRA

2.1 HYRA

Hyresvärden och Hyresgästen har 2019-06-10 respektive 2019-10-07 ingått ett avtal om samverkan avseende utveckling av samhällsfastigheter, och markförvärv i samband därmed, i Kungälvs kommun ("Samverkansavtalet"). Samverkansavtalet anger bland annat ramarna för Hyresavtalets innehåll och i punkten 6 i Samverkansavtalet stadgas en beräkningsmetod för hur hyran ska beräknas. När samtliga delar av beräkningsmetoden är kända ska hyran snarast möjligt slutligt fastställas och ett tilläggsavtal till Hyresavtalet ska upprättas i samband därmed. För det fall erlagd hyra inte överensstämmer med den slutligt fastställda hyran ska avvikelsen justeras genom nästkommande hyresbetalning/hyresbetalningar.

Till den slutgiltigt fastställda hyran ska tillägg göras i enlighet med punkten 1.4 Parkering och tillfälliga anordningar

2.2 INDEXREGLERING

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till bashyran utgå med ett visst procentpåslag enligt nedanstående grunder. Med bashyran menas i detta Hyresavtal 100% av den i Hyresavtalet angivna hyran.

Om Hyresavtalet börjar löpa under perioden 1 jan – 30 juni ska bastalet vara anpassat till föregående års indextal för oktober månad. Om Hyresavtalet börjar löpa under perioden 1 juli - 31 dec ska bastalet vara anpassat till årets indextal för oktober månad. Bashyran är anpassad till indextalet. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till Bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal, varmed indextalet ändrats i förhållande till Bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid Bashyrans förändring beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan Bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Sign

Fastighetsägare	Hyresgäst
	hC

Om indextalet blir lägre än tidigare ska föregående indextillägg utgå oförändrat. Hyresändringen sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktoberindex har föranlett omräkning.

2.3 FASTIGHETSSKATT

Hyresgästen ska samtidigt med hyran till Hyresvärden erlägga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för den taxeringsenhet där Lokalen är belägen. Andelen beräknas såsom Lokalens area dividerad med den totala uthyrningsbara arean i den taxeringsenhet där Lokalen är belägen (andelstal).

Den taxeringsenhet Lokalen är belägen i har en total uthyrningsbar lokalarea om 8905m². Lokalens på ritning uppmätta area uppgår till 8905m², vilket för närvarande ger ett andelstal om 100%.

Medför allmän eller särskild fastighetstaxering under hyrestiden att fastighetsskatt uppkommer eller ändras ska Hyresgästen betala à conto den preliminärt beräknade fastighetsskatt som belöper på Lokalen. Så snart beslut om ny fastighetstaxering föreligger, ska mellanskillnaden mellan den beslutade fastighetsskatten som belöper på Lokalen och vad som debiterats Hyresgästen regleras mellan parterna.

Enligt de regler som gäller vid Hyresavtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 0 kronor per år. Hyresvärden kommer att vid kommande taxering av Fastigheten och därpå följande omtaxeringar av Fastigheten eftersträva lägsta möjliga taxeringsvärde.

2.4 FÖRBRUKNINGSMEDIA OCH DRIFTKOSTNADER

2.4.1 ELKOSTNAD

Hyresgästen ska teckna eget abonnemang avseende elleverans till Lokalen där så är möjligt. Det åligger Hyresgästen att teckna sådana avtal, att samtliga uppkomna kostnader för elleverans och elnät, inklusive fasta kostnader, skatter och avgifter, debiteras Hyresgästen under Hyresavtalets giltighetstid. Om Hyresgästen inte tecknar eget abonnemang har Hyresvärden rätt att vidaredebitera kostnaderna samt administrationstillägg på Hyresgästen.

För att möjliggöra för Hyresvärden att beräkna Fastighetens energibalans och i förekommande fall kylbehov ger Hyresgästen fullmakt till Hyresvärden att hos nätägare inhämta uppgifter avseende Hyresgästens abonnemang och elförbrukning.

2.4.2 VÄRME/VARMVATTEN/UPPVÄRMNING

I hyran ingår kostnad för uppvärmning och varmvatten för den verksamhet Hyresgästen bedriver i Lokalen. Görs nyinstallationer eller verksamhetsförändringar som påverkar förbrukningen skall en hyreskonsekvens upprättas och hyresgästen får ett hyrestillägg som motsvara den ökade kostnaden.

2.4.3 VATTEN OCH AVLOPP

I hyran ingår kostnad för vatten och avlopp för normal förbrukning för den verksamhet Hyresgästen bedriver i Lokalen. Görs nyinstallationer eller verksamhetsförändringar som påverkar förbrukningen skall en hyreskonsekvens upprättas och hyresgästen får ett hyrestillägg som motsvara den ökade kostnaden.

2.4.4 KYLNING AV INOMHUSTEMPERATUR

I hyresavtalet ingår ingen kyla i Lokalen.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst

HEMSÖ

Innan start av byggnation avser Hyresvärden att ta fram olika förslag på lösning för att kyla gemensamhetsdelar av den förhyrda lokalen. Om hyresgästen önskar att installera kyla ska detta utföras i entreprenaden för uppbyggnad av huset och detta ska regleras i hyresavtalet.

2.4.5 EMBALLAGE OCH AVFALLSHANTERING

Hyresgästen ska sköta sin hantering av avfall så att det inte orsakar olägenheter för andra hyresgäster eller tredje man. Hyresgästen ska tillse att avfall hanteras i enlighet med vid varje tid gällande bestämmelser meddelade enligt författning eller av Hyresvärden. Hyresgästen svarar för eventuella kostnader för anpassning av avfallshanteringssystem i Lokalen. Hyresgästen har även att informera sina anställda och anlitade entreprenörer om gällande avfalls- och miljöbestämmelser

Emballage och avfallshämtning ombesörjs och bekostas av Hyresgästen.

2.5 MOMS

Enligt en uppskattning i tidigt skede, se ritning (bilaga 2), delas lokalen upp dels i 2956 kvm lokal samt 3047 kvm bostad. Detta ger en momsandel på 49% av hyran som ska momsbeläggas och 51% som är momsfri hyra. Eventuella förändringar ska meddelas hyresvärden samt regleras i hyresavtalet.

Hyresvärden är frivilligt skattskyldig till moms för delar av Lokalen enligt ovan. Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet eller verksamhet som möjliggör att Lokalen kan omfattas av frivillig skattskyldighet till moms för Hyresvärden, t.ex. verksamhet som bedrivs av landsting, kommun eller statlig myndighet. Om Hyresgästen upphör att bedriva momspliktig verksamhet i Lokalen eller sådan verksamhet som medför att Hyresvärdens frivilliga skattskyldighet upphör, ska Hyresgästen förutom vad som anges på sidan 3 i Formuläret, även fullt ut ersätta Hyresvärden för skattetillägg och ränta.

I det fall Lokalen helt eller delvis har vidareupplåtits, i ett eller flera led, är Hyresgästen även ersättningsskyldig gentemot Hyresvärden enligt ovan för åtgärd som vidtas av andrahands- eller tredjehandshyresgäst.

DRIFT, UNDERHÅLL OCH BRUKANDE

2.6 ANSVAR FÖR UNDERHÅLL MM

Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation är normalt i drift kl. 00 – 24 alla dagar med undantag för reparations- och servicearbeten. Ventilationen dimensioneras under projekteringen och styr lokalens utformning vid tillträdet. Bilaga där dimensioneringen framgår bifogas till hyresavtalet. Hyresvärden garanterar ej viss temperatur i Lokalen.

Hyresvärden ska fortlöpande underhålla Lokalen vad avser byggnadsstomme och byggnadens fasta installationer för att försörja byggnaden med el, VA, värme, varmvatten och ventilation.

Hyresgästen svarar för och bekostar underhåll och reparationer i den omfattning som framgår av gränsdragningslista, bilaga 3. Parterna ska vid utövande av sin vårdplikt och underhållningsskyldighet utöver övriga skyldigheter under avtalstiden ta miljöhänsyn vid val av material och metoder.

För åtgärder som Hyresgästen ger upphov till genom en felaktig användning, onormalt slitage och åverkan ska Hyresgästen alltid stå det fulla ansvaret. Inom Lokalen står Hyresgästen samma ansvar även för åtgärder som Hyresgästens kunder och besökare ger upphov till.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst

HEMSÖ

2.7 MYNDIGHETSKRAV MM

Hyresvärden ansvarar för att fastigheten och byggnader på denna samt tillbehör till fastigheten uppfyller samtliga efter hyrestidens början uppkomna fastighetsspecifika lag- och myndighetskrav.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar de verksamhetsspecifika åtgärder som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet, efter tillträdesdagen, kan komma att krävas för hyresobjektets fortsatta nyttjande för avsedd användning. Detta ansvar gäller även för sådana förhållanden som förelåg eller hade sin grund i hur hyresobjektet var gestaltat före tillträdet. Hyresgästen ansvarar även för fastighetsspecifika lag- och myndighetskrav som avser tiden före hyrestidens början.

Om Hyresgästen åläggs att vidta åtgärd i Lokalen som föranleds av Hyresgästens verksamhet och detta medför ökade kostnader för Hyresvärden, ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för kostnadsökningen.

2.8 HYRESGÄSTENS ANSVAR AVSEENDE INSTALLATIONER NÖDVÄNDIGA FÖR VERKSAMHETEN

2.8.1 FETTAVSKILJARE

För det fall myndighet ställer krav på att fettavskiljare ska finnas installerad för Hyresgästens verksamhet, ska Hyresgästen ombesörja och bekosta installation av fettavskiljare enligt de krav som gäller från myndigheterna vid detta avtals tecknande. Hyresgästen ska teckna erforderligt tömningsavtal enligt myndigheternas krav. Sådant avtal ska uppvisas för Hyresvärden utan anfordran.

Erforderligt underhåll och utbyte samt tömning och övrig skötsel och drift av fettavskiljare åvilar Hyresgästen.

2.8.2 SOTNING IMKANALER

Hyresgästen ombesörjer sotning av imkanaler på egen bekostnad. Intyg om utförd sotning ska uppvisas för Hyresvärden utan anfordran. Hyresgästen ska tillse att fettfilter i frånluften, monterade ovan stekbord, rengöres regelbundet och ansvarar i övrigt för det som framgår av gränsdragningslista, bilaga 3.

2.8.3 BACKUP-SYSTEM FÖR MEDIAFÖRSÖRJNING

För det fall avbrott i mediaförsörjningen allvarligt kan påverka Hyresgästens verksamhet uppmanas Hyresgästen att säkerställa att denne har tillräckliga backup-system härför. Innan installation av sådant backup-system sker ska Hyresvärden meddelas skriftligen. Det åligger Hyresgästen att ansvara för att eventuell reservkraft kontinuerligt testas.

2.9 OMBYGGNADER OCH ÄNDRINGAR I LOKALEN UNDER HYRESTIDEN

Hyresgästens ändringar av Lokalen

Hyresgästen har endast efter skriftlig överenskommelse med Hyresvärden rätt att låta utföra installations-, ombyggnads- och inredningsarbeten i Lokalen eller vidta åtgärder som påverkar Fastigheten i övrigt. Arbetena får endast utföras enligt av Hyresvärden på förhand granskade och

Sign
Hyresvärd | Hyresgäst

skriftligen godkända ritningar samt av entreprenör som Hyresvärden skriftligen godkänt. Lämnar Hyresvärden sitt medgivande (godkänns genom tilläggsavtal), är det likväl Hyresgästens skyldighet att se till att bygglov m.fl. nödvändiga tillstånd föreligger innan ombyggnadsarbetena påbörjas samt att arbetena utförs fackmannamässigt och i enlighet med gällande normer och författningar. Hyresgästen ska i god tid före arbetet påbörjas informera Hyresvärden samt övriga berörda hyresgäster inom Fastigheten om tidplanen för arbetena och dess omfattning.

Vid åtgärder som berörs av denna bestämmelse gäller vad som framgår av det tilläggsavtal som parterna ska upprätta.

Hyresvärdens byggnads- och installationsarbeten

Hyresvärden har rätt att efter det att Hyresgästen har tillträtt Lokalen utföra byggnads- och installationsarbeten såsom framdragning av ledningar för värme, ventilation, vatten, avlopp, el eller liknande.

Hyresvärden förbinder sig att i god tid underrätta Hyresgästen om planerade åtgärder i Lokalen lokal samt i samråd med Hyresgästen överenskomma när och under vilken tid arbetet ska utföras. Vid utförande av sådana åtgärder i Lokalen ska Hyresvärden ta hänsyn till Hyresgästens verksamhet och i möjligaste mån försöka begränsa negativ påverkan för dennes verksamhet. Om på Hyresgästens begäran en överenskommelse om att utförande av arbeten enligt ovan ska utföras på icke normal arbetstid träffas mellan Hyresvärd och Hyresgäst, ska Hyresgästen stå för de extra kostnader som uppstår med anledning av detta.

2.10 SNÖRÖJNING, HALKBEKÄMPNING, SANDNING

Hyresgästen ansvarar för att fullgod snöröjning och halkbekämpning sker beträffande Lokalen och Fastigheten. Hyresgästen övertar genom detta Hyresavtal fastighetsägarens ansvar enligt 3 kap 3 § Ordningslagen (1993:1617). Hyresvärden ska ställas skadeslös om skada inträffar på grund av att Hyresgästen inte fullgör sin skyldighet enligt denna punkt.

2.11 VILLKOR FÖR BRUKANDE AV GEMENSAMMA UTRYMMEN

Hyresgästen har rätt att gemensamt med övriga hyresgäster i Fastigheten nyttja gemensamma utrymmen och funktioner samt dessas inredning och inventarier, nedan kallade gemensamma utrymmen. För att Hyresgästen ska få rätt att bruka de gemensamma utrymmena gäller följande villkor:

Nödutgångar och utrymningsvägar ska ovillkorligen hållas fria från hinder. Hyresvärden har rätt att omedelbart och på Hyresgästens bekostnad bortforsla sådant hinder.

Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymmen för interna varutransporter ska hållas fria från hinder. Hyresgästen förbinder sig att omgående bortföra levererade varor och material från dessa utrymmen och att inte nyttja dessa som uppställningsplats.

Hyresgästen får inte utan särskilt skriftligt tillstånd exponera eller uppställa varor eller vidta annan skyltning eller dylikt utanför Lokalen. Samma gäller beträffande uppställande av byggnadsmaterial eller inredning. Avfall är inte tillåtna i gemensamma utrymmen, utan ska av Hyresgästen transporteras till därför avsedd plats för avfallshämtning

Hyresvärden har rätt att på Hyresgästens bekostnad bortforsla material, varor och avfall som förvaras i gemensamma utrymmen i Fastigheten.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
	AL

HEMSÖ

Hyresvärden har rätt att stänga av och/eller utrymma gemensamma eller allmänna utrymmen i Fastigheten om så krävs av säkerhets- eller ordningsskäl. Vid sådant förhållande har Hyresgästen inte rätt till nedsättning av hyran eller annan kompensation av vad slag det vara må.

Hyresgästen förbinder sig att avseende nyttjandet av gemensamma utrymmen samverka med övriga hyresgäster, följa av Hyresvärden vid var tid meddelade föreskrifter samt att tillse att dessa även respekteras av Hyresgästens anställda och leverantörer.

2.12 ANSVAR FÖR ÅTAGANDEN M.M.

Om Hyresgästen åsidosätter sina åtaganden enligt Hyresavtalet, förutom betalning av hyra och hyrestillägg, och inte efter anmaning vidtar rättelse utan dröjsmål, har Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad. För det fall annan hyresgäst eller tredje man framför anspråk mot Hyresvärden på nedsättning av hyran eller annan ersättning med anledning av Hyresgästens åsidosättanden enligt ovan ska Hyresgästen hålla Hyresvärden skadeslös.

3.11 INOMHUSMILJÖ OCH MATERIALVAL

Parterna ska sträva efter att hålla en så låg energiförbrukning som möjligt, till exempel gällande drifttider, inomhustemperatur, nyttjande av el.

Hyresgästen ska verka för en god innemiljö. Områden som berörs här är framför allt påverkan på ventilationssystemet, fukt, dagsljus och termiskt klimat sommar- och vintertid. Hyresgästen ska undvika att möblera framför eller på annat sätt stänga ventilationsdon. Hyresgästen ska se till att onödig solinstrålning minimeras sommartid.

Parterna ska ta miljöhänsyn vid metoder och materialval i Lokalen. Det ska ske genom att parts val av material ska utgå från Sunda Hus, en på marknaden etablerad materialdatabas. Parterna ska vidare vid utbyte välja material utifrån låg energianvändning och lång livslängd och där så är möjligt välja snålspolande utrustning i Lokalen. Hyresvärden förordar val av närproducerade material med miljövänliga transporter.

3 ÖVRIGA BESTÄMMELSER

3.1 ORDNINGSREGLER

Hyresgästen är skyldig att följa de säkerhetsföreskrifter och ordningsregler som Hyresvärden, försäkringsbolag, eller myndigheter utfärdar.

3.2 OLYCKSSKYDD MM

Hyresvärden och Hyresgästen ansvarar gemensamt för Lokalens brandskydd enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Hyresvärden och Hyresgästen ska på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sina skyldigheter enligt lagen och därtill hörande föreskrifter.

Hyresvärdens skyldighet att dokumentera brandskyddet inom byggnaden medför att Hyresgästen är skyldig att senast två veckor efter Tillträdesdagen samt varje år inom 30 dagar efter det att Hyresvärden har begärt det, till Hyresvärden överlämna en skriftlig dokumentation över Hyresgästens brandskydd. Hyresgästens dokumentation ska ha det innehåll som framgår av Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete, SRVFS 2004:3.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
	HL

Hyresgästen är skyldig att inom Lokalen i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Hyresgästen ansvarar för underhåll av Lokalens utrymningsvägar, skyltar och branddörrar samt för att brandcellsgränser och sprinklereffekt inte bryts. Hyresgästen är vidare skyldig att i övrigt vidta de åtgärder inom Lokalen som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Hyresgästen förbinder sig även att inte på något sätt blockera Fastighetens utrymningsvägar, samt tillåter, att Fastighetens övriga hyresgäster nyttjar eventuella i Lokalen belägna utrymningsvägar vid nödsituationer.

Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som Hyresgästen har installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av Hyresgästen eller som uppkommit till följd av att Hyresgästen inte utfört en åtgärd som han varit skyldig att vidta.

Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen fullgör sina förpliktelser enligt ovan.

Ansvarsfördelning mellan parterna avseende brandskydd i övrigt under hyresförhållandet framgår av till Hyresavtalet hörande gränsdragningslista avseende brandskydd, bilaga 4.

3.3 SKYLTAR MM

Hyresgästen har först efter särskild skriftlig överenskommelse rätt att i eller på Fastigheten uppsätta skylt, ljusreklam, annan skyltning eller markiser, antenn, parabol eller dylikt på av Hyresvärden anvisad plats. Hyresgästen svarar för inhämtande av myndighetstillstånd som krävs (t.ex. bygglov) och alla kostnader med anledning av uppsättandet. Hyresgästen ansvarar för all skada orsakad av vad som uppsätts eller som uppkommer till följd av arbeten som utförs på detta. Vid fastighetsunderhåll såsom t.ex. fasadrenovering ska Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering och efter renoveringens färdigställande, uppmontering av vad som uppsatts. Vid Hyresavtalets upphörande ska Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på fasaden. Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för eventuell reklamskatt som upplåtelsen kan medföra.

3.4 ANSVAR FÖR SKADOR MM

Hyresgästen ska väl vårda Lokalen samt utöva fortlöpande noggrann tillsyn. Hyresgästen ansvarar oavsett vållande för alla skador i Lokalen (innefattande även skada som uppstått på grund av inredning och utrustning som Hyresgästen låtit tillföra Lokalen) samt på Fastigheten i övrigt. För det fall Hyresvärden anlitat entreprenör som orsakar skada enligt ovan är det Hyresvärdens ansvar att återställa till det skick som var innan entreprenören startade sitt arbete. Ersättningsskyldigheten inkluderar – men är inte begränsad till – skada som uppkommer på grund av eller som en direkt följd av agerande av anställda, besökande, anlitade uppdragstagare eller leverantörer och dylikt till Hyresgästen.

Det åligger Hyresvärden att hålla Fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning. Hyresgästen förbinder sig att teckna och vidmakthålla erforderlig försäkring för sin verksamhet och egendom samt den inredning och de lokalanpassningar som Hyresgästen utför i Lokalen. Försäkringen ska även täcka ansvaret för miljöpåverkan till följd av Hyresgästens verksamhet inom Fastigheten. Hyresgästen ska uppvisa kopia av försäkringsbrevet på Hyresvärdens begäran. Hyresgästen är skyldig att anmäla till sitt försäkringsbolag om en skada som omfattas av Hyresgästens försäkring skulle inträffa och i första hand ta sin försäkring i anspråk.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst

HEMSÖ

3.5 LÅS OCH LARM MM

Hyresgästen ansvarar för att Lokalen är utrustad med för verksamheten erforderliga lås- larm- och säkerhetssystem. Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden innan installation vidtas. Hyresgästen ska iaktta de säkerhetsföreskrifter som Hyresvärden utfärdar beträffande låsning av dörrar mm. Hyresgästen ansvarar under hyresförhållandet för säkert handhavande av nycklar och eventuella passerkort till Lokalen och Fastigheten. Hyresgästen ska bekosta alla eventuella kostnader med anledning av förlust av nycklar eller passerkort eller bristande handhavande i övrigt, inkluderat låsbyte och andra följdkostnader. Hyresgästen ansvarar för att dels meddela förlust av nycklar och passerbrickor till Hyresvärden, dels att återlämna nycklar och passerbrickor för personal som slutat sin anställning.

3.6 ÅTERSTÄLLANDE VID AVFLYTTNING MM

Hyresgästen är skyldig att senast på dagen för Hyresavtalets upphörande på egen bekostnad återställa Lokalen i godtagbart skick samt återlämna densamma tömd och väl rengjord. Hyresgästen ska, om inte annat överenskoms, medta och bortforsla av Hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning (även inkluderat data- och telekablage) samt reparera eventuell uppkommen skada på Lokalen eller byggnaden och Fastigheten i övrigt. Hyresgästen ska vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar, passerkort eller motsvarande, även om de anskaffats av Hyresgästen.

Vad gäller sådan inredning och utrustning som Hyresgästen fogat till Lokalen på sådant sätt att den införlivas med Fastigheten (accession) ska denna kvarlämnas om Hyresvärden påfordrar det och tillfalla Hyresvärden utan särskild ersättning. Hyresvärden äger rätt till tillträde till Lokalen före avflyttningen för besiktning avseende detta.

Brister Hyresgästen i sina åtaganden enligt denna bestämmelse har Hyresvärden rätt att omgående åtgärda bristen på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden har även rätt att tillgodogöra sig kvarlämnad egendom eller göra sig av med denna på Hyresgästens bekostnad. Vidare har Hyresvärden rätt till ersättning för eventuell skada till följd av bristen, såsom hyresförlust.

Hyresvärden är inte skyldig att utge någon ersättning för förändringar, ombyggnationer, installationer eller liknande som Hyresgästen har utfört i Lokalen.

Eventuellt ställd säkerhet återlämnas först när Hyresgästen har uppfyllt alla förpliktelser enligt Hyresavtalet.

3.7 ÖVERLÅTELSE, UPPLÅTELSE I ANDRA HAND OCH ÄNDRAD VERKSAMHET

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande överlåta hyresrätten enligt Hyresavtalet. Hyresgästen får inte heller utan Hyresvärdens skriftliga godkännande upplåta Lokalen, helt eller delvis, i andra hand, bortsett från upplåtelse till boende som sker inom ramen för äldreboendeverksamheten.

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande ändra verksamheten i Lokalen. Detta omfattar även verksamhet som eventuell underhyresgäst eller annan bedriver i Lokalen.

3.8 PANTSÄTTNING OCH INSKRIVNING

Hyresgästen får inte upplåta panträtt till Lokalen eller på annat sätt ställa hyresrätten som säkerhet.

Detta Hyresavtal får inte inskrivas.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst

HEMSÖ

3.9 FULLSTÄNDIGHET, ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Hyresavtalet utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som Hyresavtalet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregår/föregått Hyresavtalet ersätts av innehållet i Hyresavtalet.

Eventuella ändringar och tillägg till Hyresavtalet ska vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna för att vara bindande.

3.10 Villkor

Hyresavtalet är villkorat av att:

1. Styrelsen för Hemsö Fastighets AB fattar investeringsbeslut.
2. Kungälvs kommuns Kommunstyrelse och Fullmäktige fattar beslut om att ingå hyresavtal och besluten har vunnit laga kraft.
3. Detaljplanen vinner laga kraft
4. Hyresvärden erhåller erforderliga myndighetstillstånd (inklusive bygglov) för projektets genomförande.
5. Entreprenadavtal som båda parterna godkänner ingås.
6. Hyresvärden förvärvar fastigheten eller annan godtagbar lösning uppnås för förhyrningen.

Om något av villkoren inte uppfylls är Hyresavtalet i alla delar förfallet. I det fallet gäller bestämmelserna i Samverkansavtalet.

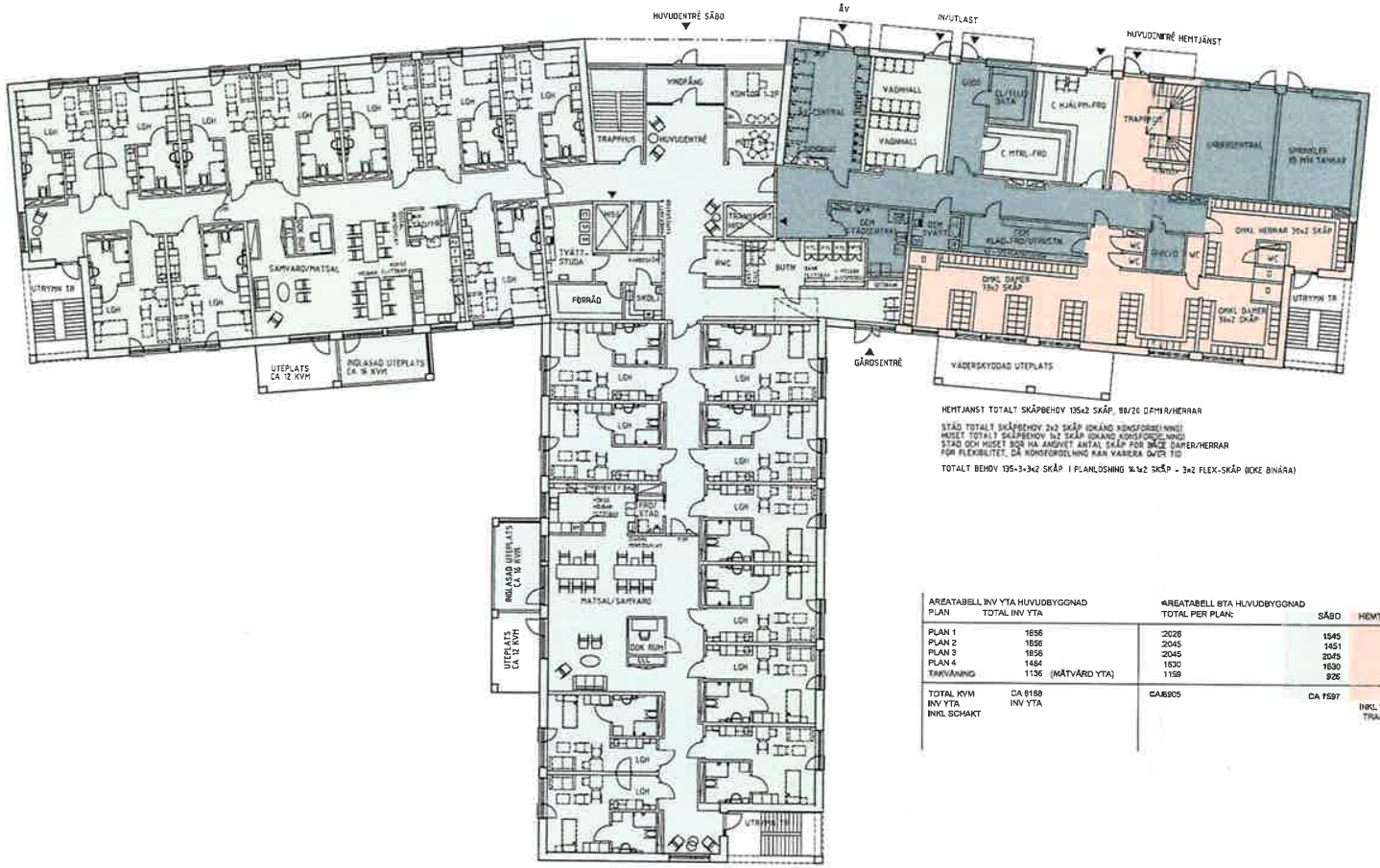
3.11 FÖRETRÄDESORDNING

Om det förekommer motstridande uppgifter ska vad som angivits i denna bilaga gälla före vad som angivits i Formuläret.

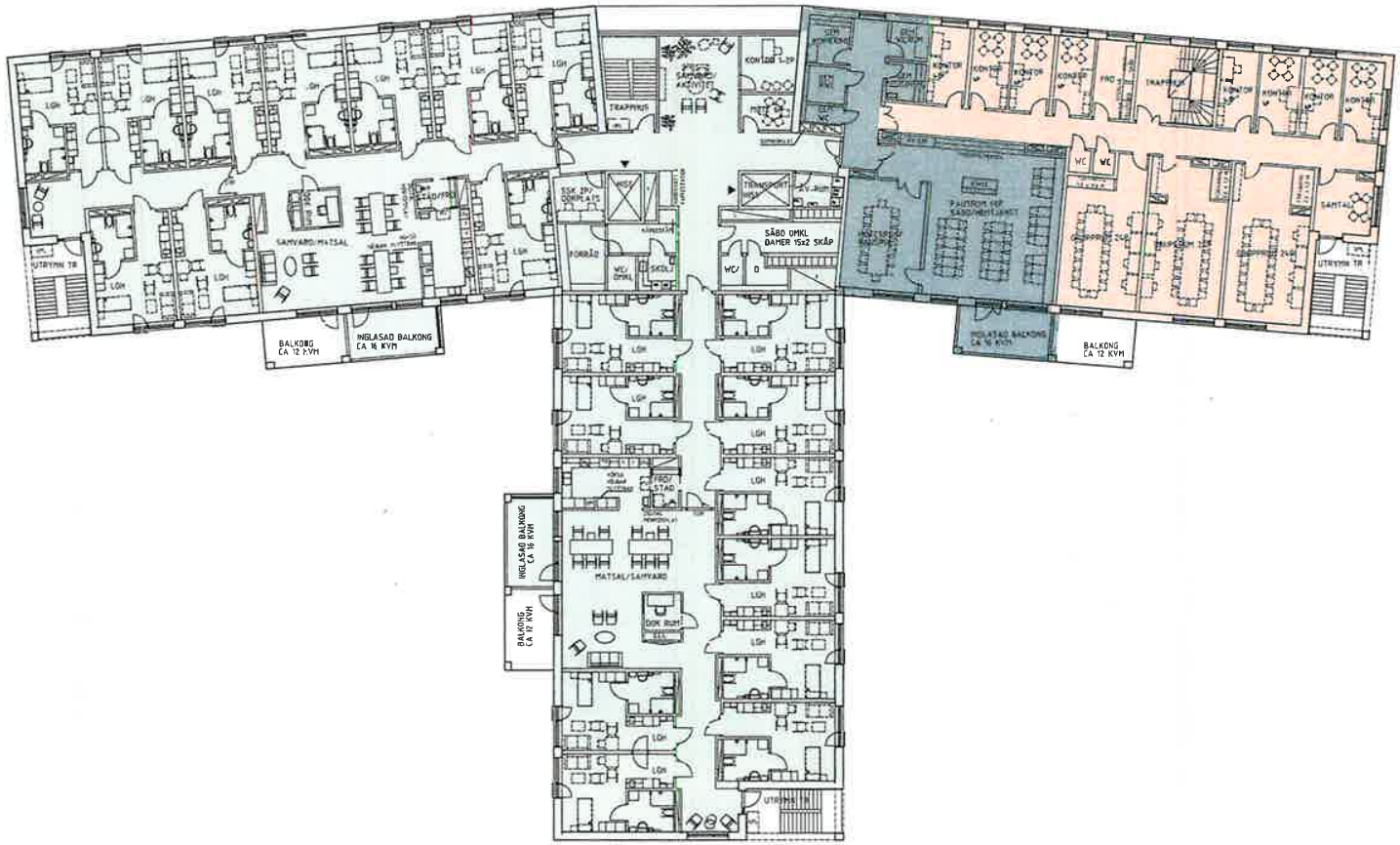
Sign

Hyresvärd	Hyresgäst

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Hyresavtal Ängegärde


HUVUDENTRÉ SÄBO
Av
INFUTLAST
HUVUDENTRÉ HEMTJÄNST
YNGÅNG
TRAPPHUS
HUVUDENTRÉ
VAGNHALL
VAGNHALL
C HJÄLPM-FRD
C HTRL-FRD
TRAPPHUS
ÖPPEN TILL SAMVARO/MATSAL
ÖPPEN TILL SAMVARO/MATSAL
ÖPPEN TILL KLADD-FRD/UTMGTN
ÖPPEN TILL KLADD-FRD/UTMGTN
ÖPPEN TILL STÄDCENTRAL
ÖPPEN TILL STÄDCENTRAL
ÖPPEN TILL TVÄTT
ÖPPEN TILL TVÄTT
ÖPPEN TILL SAMVARO/MATSAL
ÖPPEN TILL SAMVARO/MATSAL
ÖPPEN TILL SAMVARO/MATSAL

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Hyresavtal Ängegärde



HEMSÖ

0 2 10 20 m

SKALA 1:300 (A3)

ÄNGEGÄRDE

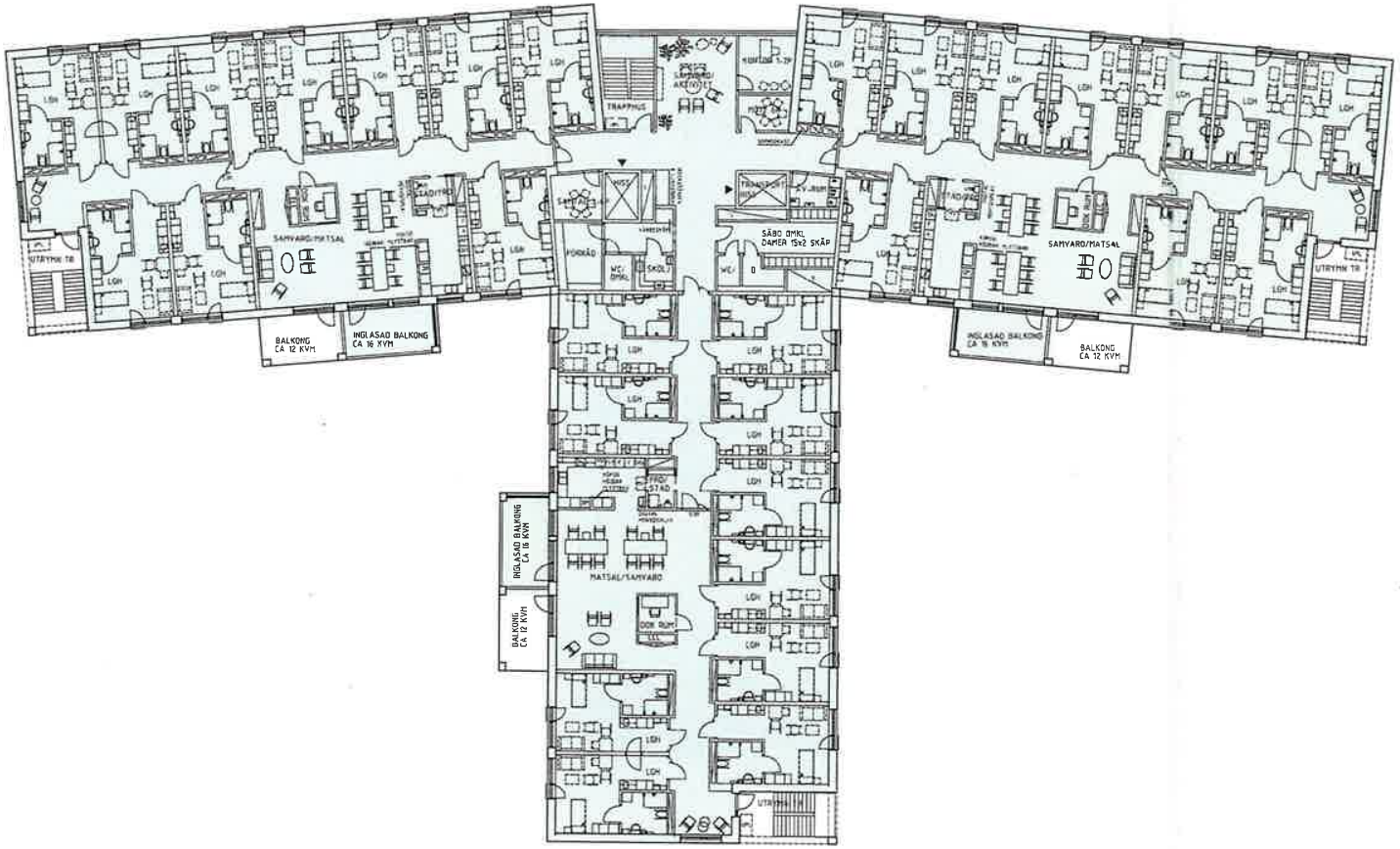
KONTRAKTSHANDLING BTA

2022-04-12 (s039)

w h a t ! arkitektur

www.whats.se

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Hyresavtal Ängegärde



HEMSÖ

0 2 10 20 m

SKALA 1:300 (A3)

ÄNGEGÄRDE

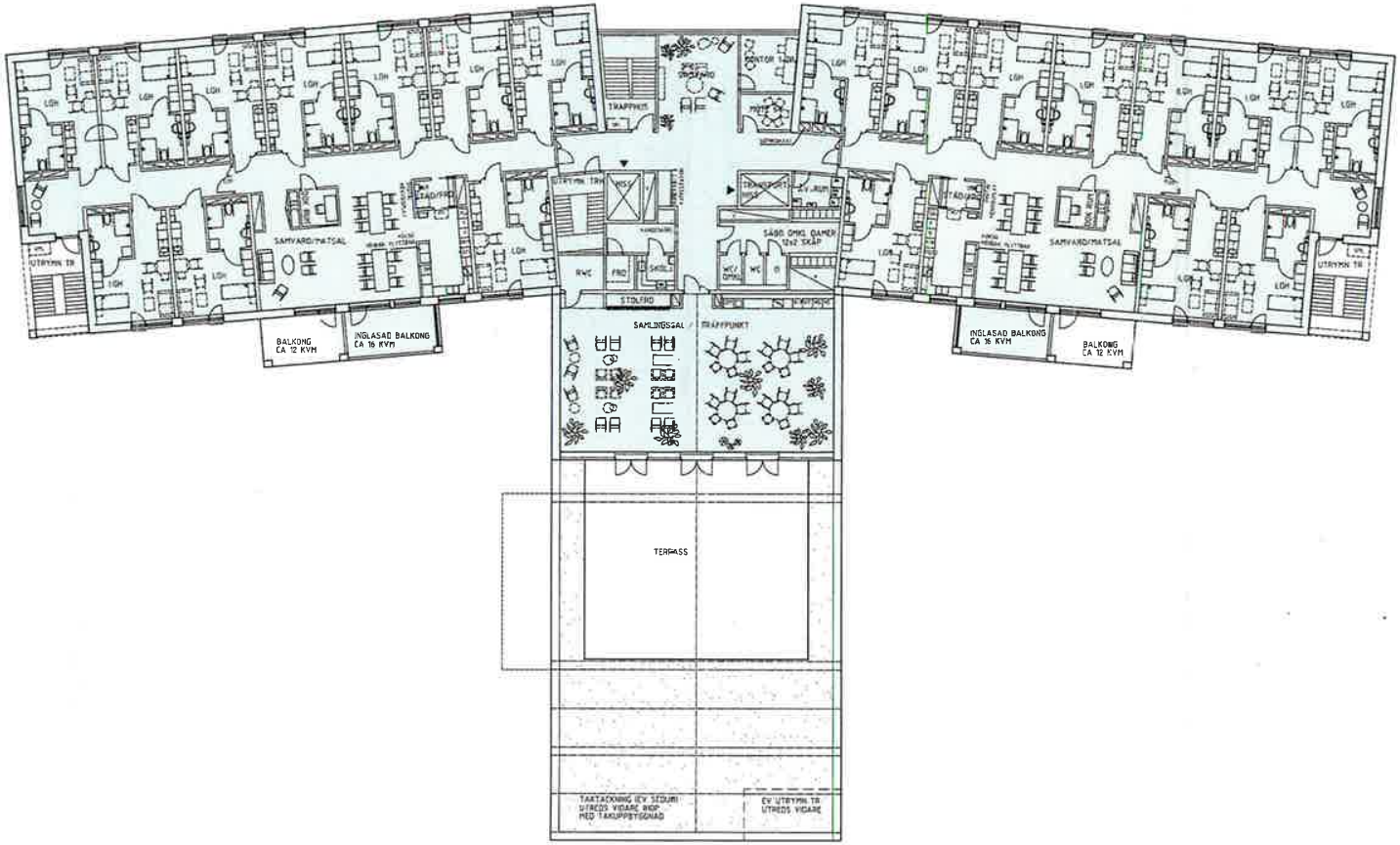
KONTRAKTSHANDLING BTA

2022-04-12 (s039)

w h a t ! arkitektur

www.whats.se

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Hyresavtal Ängegärde



HEMSÖ

0 2 10 20 m

SKALA 1:300 (A3)

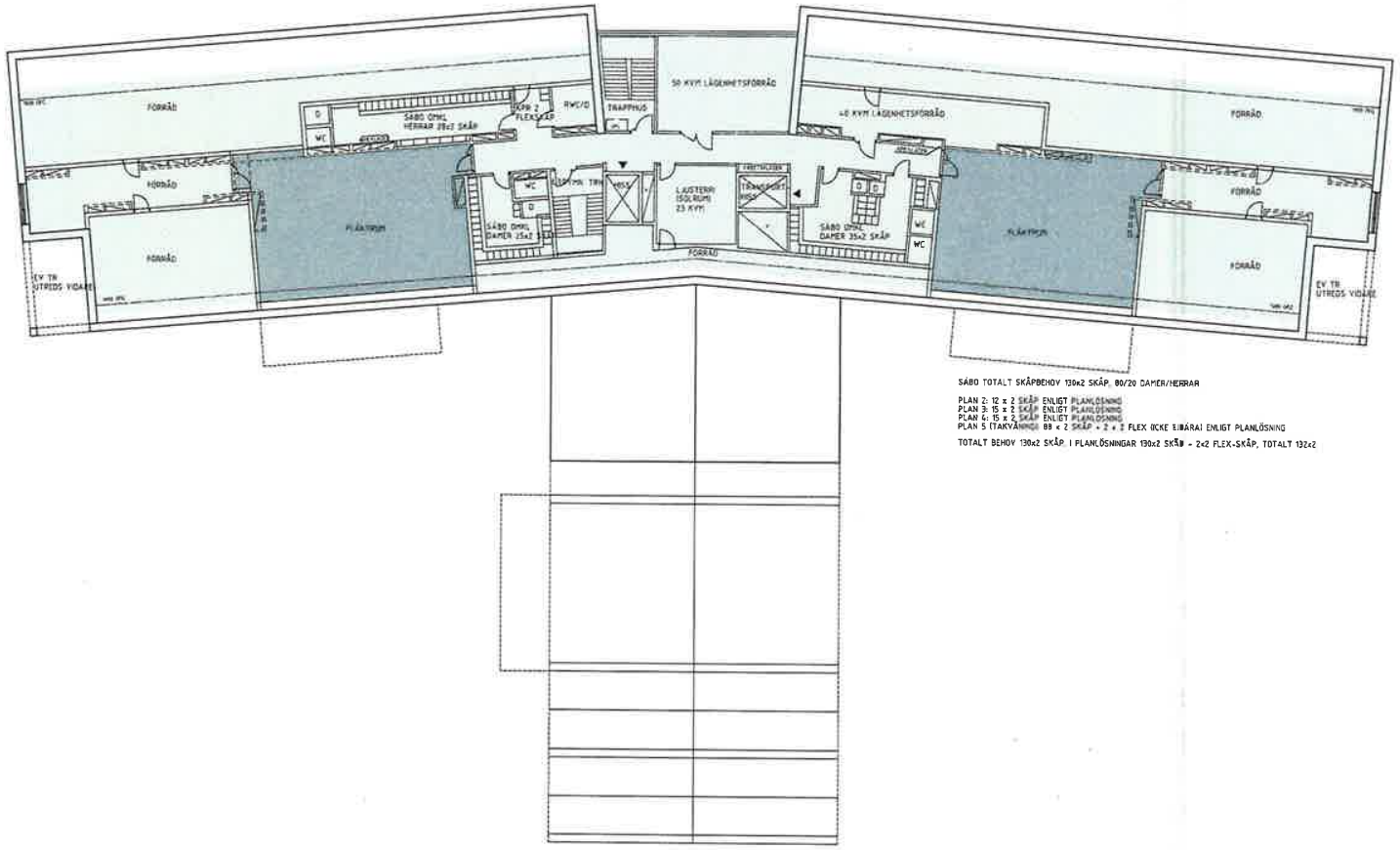
ÄNGEGÄRDE

KONTRAKTSHANDLING BTA

2022-04-12 (s039)

w h a t ! arkitektur
www.whats.se

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Hyresavtal Ängegärde



HEMSÖ

0 2 10 20 m

SKALA 1:300 (A3)

ÄNGEGÄRDE

KONTRAKTSHANDLING BTA

2022-04-12 (s039)

w h a t ! arkitektur

www.whats.se

HEMSÖ

GRÄNSDRAGNINGSLISTA – ÄLDREBOENDE

Bilaga 3

Avser	Hyresavtal nr	i fastigheten, ort
	51212 0100 00	Ängegärde 5:1, del av och Tveten 1:1, del av; Kungälv
Hyresvärd		Personnr/orgnr
	Hemsö Bänken AB	556718-3396
Hyresgäst		Personnr/orgnr
	Kungälvs kommun	212000-1371

Allmänt

Gränsdragningslistan avser ägande samt arbets- och kostnadsfördelning för drift och underhåll mm under hyresförhållandet.

Mediaförbrukning och avfallshantering regleras i särskilda bestämmelser införda som bilaga till Hyresavtalet.
Om ansvarsfördelningen inte framgår av nedanstående gäller beträffande ansvar för drift, underhåll och utbyte under hyresförhållandet att hyresvärden svarar för och bekostar utvändigt underhåll av fastigheten samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer och byggnadsstomme. Hyresgästen svarar för och bekostar erforderligt inre underhåll och skötsel av Lokalen med vad därtill hör samt egen inredning och utrustning i Lokalen. Ljuskällor, batterier och annat förbrukningsmaterial utbytes av hyresgästen. Hyresgästens underhållsansvar omfattar även återanskaffning och utbyte av utav Hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning som skadas eller av annan orsak blir obrukbar. Hyresvärdens godkännande skall inhämtas före återanskaffning och utbyte.

Definitioner

Drift: Tekniska åtgärder som syftar till att upprätthålla funktionen hos ett objekt består av Tillsyn och Skötsel.
Tillsyn: Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett objekt och rapportering av eventuella avvikelser
Skötsel: Driftåtgärder som omfattar åtgärderna justering eller vård av ett objekt samt byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial
Underhåll: Tekniska åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett objekt
Utbyte: Utbyte p.g.a. utsliten (teknisk livslängd uppnådd) av byggnadsdel/installation
Ansvaret för drift omfattar även utförande samt bekostande av lagstadgade myndighetsbesiktningar, om ej annat uttryckligen anges nedan. För det fall Hyresgästen brister i sina åtaganden rörande myndighetsbesiktningar äger Hyresvärden rätt att låta utföra myndighetsbesiktningar på Hyresgästens bekostnad.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
	HL

HEMSÖ

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
VA, TOMT					
Ledningssystem	HV	HV	HV	HV	
Brunnar	HV	HV	HV	HV	
Hårdgjorda ytor (t ex sten, tegel, betongplattor och asfalt)	HV	HV	HV	HV	
Grusade ytor	HV	HV	HV	HV	
Utrustning för cykelparkering på tomt	HV	HV	HV	HV	Avser befintliga
Inhägnader, grindar, stängsel	HV	HV	HV	HV	
Belysningsarmaturer på tomt	HV	HV	HV	HV	
Lampor, lysrör och dylikt	HV	HG	HV	HV	
Papperskorgar och askkoppar på tomt	HV	HV	HV	HV	Drift avser tömning
Hyresgästens egen uteplats	HV	HG	HG	HG	
Trädgårdsmöbler fast monterade	HV	HV	HV	HV	
Trädgårdsmöbler lösa	HG	HG	HG	HG	
Skyltar på tomt, fastighetsrelaterade	HV	HV	HV	HV	
Skyltar på tomt, verksamhetsrelaterade	HG	HG	HG	HG	I samråd med HV
Flaggstänger	HV	HV	HV	HV	Avser befintlig
Flaggor samt tillbehör (t ex flagglina)	HG	HG	HG	HG	
Övrig fast utrustning på tomt	HV	HV	HV	HV	
Dammar och fontäner	HV	HG	HG	HG	Avser befintliga
TRÄDGÅRDSSKÖTSEL					
Planteringar (t ex blomrabatter)	HV	HV	HV	HV	
Buskar, träd, häckar	HV	HV	HV	HV	
Gräsytor	HV	HV	HV	HV	
BYGGNAD UTVÄNDIGT					
Tätskikt	HV	HV	HV	HV	
Takbeläggning	HV	HV	HV	HV	
Takavvattning	HV	HV	HV	HV	
Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning	HV	HV	HV	HV	
Takfönster, takluckor, lanterniner, ljuskupoler, rökluckor	HV	HV	HV	HV	
Övrigt yttertak	HV	HV	HV	HV	
Papperskorgar och askkoppar på fasader	HV	HV	HV	HV	
Skyltar på fasader, fastighetsrelaterade	HV	HV	HV	HV	
Skyltar på fasader, verksamhetsrelaterade	HG	HG	HG	HG	
Åskledare	HV	HV	HV	HV	
Utvändiga fläkthus	HV	HV	HV	HV	
Fasadytor	HV	HV	HV	HV	HG bekostar klottersanering
Fönsterkarm, fönsterfoder	HV	HV	HV	HV	Åverkan HG
Fönsterglas	HV	HG	HV	HV	Drift avser fönsterputs
Solavskärmning utvändigt (t ex markiser)	HV	HG	HG	HG	Avser befintlig
Solavskärmning invändigt (t ex persienner)	HV	HG	HG	HG	Avser befintlig

Sign

Hyresvärd | Hyresgäst

HEMSÖ

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Belysningsarmaturer på fasad	HV	HV	HV	HV	
Entrépartier	HV	HV	HV	HV	
Automatisk dörröppnare	HV	HV	HV	HV	Avser befintligt
Rullstolsramper	HV	HV	HV	HV	Avser befintligt
Låscylinder och nycklar, skalskydd, passersystem, inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	
Porttelefon	HV	HG	HG	HG	
Lastkaj, varumottagning (inkl. väderskydd)	HV	HV	HV	HV	
BYGGNAD INVÄNDIGT, inom förhyrd yta					
Dörrar, glaspartier	HV	HV	HV	HV	
Låscylinder och nycklar	HG	HG	HG	HG	
Passersystem inom byggnaden/till lokalen	HG	HG	HG	HG	
Inbrottslarm till hyresgästens lokal	HG	HG	HG	HG	
Skyltar, fastighetsrelaterade	HV	HV	HV	HV	
Skyltar, verksamhetsrelaterade	HG	HG	HG	HG	
Hissar	HV	HV	HV	HV	Åverkan HG
Centraldammsugare	HV	HG	HV	HV	Avser befintlig
Ytskikt väggar	HV	HG	HG	HG	
Ytskikt golv	HV	HG	HG	HG	
Ytskikt tak	HV	HG	HG	HG	
Inredning					
Boenderum, möbler	HG	HG	HG	HG	
Köksstommar, köksluckor, handtag mm	HV	HG	HG	HG	Avser boenderum
Övrig fast monterad köksutrustning	HV	HG	HG	HG	Drift inkl. kolfilterbyte. Se även sk. best, bilaga 1.
Vitvaror fast monterade	HV	HG	HG	HG	
Köksutrustning/vitvaror lös (t ex Micro)	HG	HG	HG	HG	
Sanitetsgods	HV	HG	HV	HV	Drift avser rensning vattenlås.
Övrig inredning och inredningsdetaljer	HV	HV	HV	HV	Övrig fastmonterad inredning
Lös monterad konst	HG	HG	HG	HG	
Avdelningskök					
Köksstommar, köksluckor, handtag mm	HV	HV	HV	HV	Avser avdelningskök
Övrig fast monterad köksutrustning	HV	HG	HG	HG	Drift inkluderar kolfilterbyte. Se även särskilda bestämmelser, bilaga 1.
Vitvaror fast installerad	HV	HG	HG	HG	Drift inkluderar kolfilterbyte samt besiktning. Se även särskilda bestämmelser, bilaga 1.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst

HEMSÖ

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Köksutrustning/vitvaror lös	HG	HG	HG	HG	
Installationer för köksutrustning	HV	HV	HV	HV	
Kylrum, förråd och soprum	HV	HV	HV	HG	
Lös inredning i matsal	HG	HG	HG	HG	
Övrig inredning m.m.					
Omklädningsskåp	HG	HG	HG	HG	
Mörkläggning invändigt	HG	HG	HG	HG	
Personalmöbler	HG	HG	HG	HG	
Kontorsmöbler	HG	HG	HG	HG	
Vitvaror i tvättstuga, tvätt och torkutrustning	HV	HG	HG	HG	
Medicinskåp, medicinkylskåp, spoldesinfektor och liknande utrustning	HG	HG	HG	HG	
VVS OCH VENTILATION					
Pumpar	HV	HV	HV	HV	
Kylanläggning, komfortkyla	HV	HV	HV	HV	Avser befintlig
Vattenledningar/avloppsledningar	HV	HG	HV	HV	Drift avser rensning vattenlås
Tappkranar och termostatblandare	HV	HV	HV	HV	
Ventilationsdon	HV	HG	HV	HV	Drift inkluderar rengöring av don.
Filter (för luftbehandling)	HV	HV	HV	HV	
Imkanal kök inkl. kåpa	HV	HG	HV	HV	Drift inkluderar sotning
Duschslangar och munstycken	HV	HV	HV	HV	
ELINSTALLATIONER					
Lampor, lysrör, glimtändare, säkringar	HV	HG	HV	HV	HG ansvarar för att byta trasig ljuskälla
Elcentraler	HV	HV	HV	HV	
Armaturer allmänbelysning (inkl. HF-don)	HV	HG	HV	HV	HG ansvarar för att byta trasig ljuskälla
Armaturer plats och miljöbelysning (inkl. HF-don)	HG	HG	HG	HG	
Eluttag	HV	HV	HV	HV	Åverkan HG
LARM					
Driftlarm för fastighetens tekniska system	HV	HV	HV	HV	
Inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	
Överfallslarm	HG	HG	HG	HG	
Trygghetslarm	HG	HG	HG	HG	
Kallelsesignalsystem	HG	HG	HG	HG	
BRAND					
Utrymningslarm	HV	HV	HV	HV	
Se separat gränsdragningslista systematiskt brandskyddsarbete, bilaga 4					
TELE, RADIO/TV, DATA					
Kanalisation, tele/data	HV	HV	HV	HV	

Sign

Hyresvärd | Hyresgäst

HEMSÖ

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Ledningsnät, tele, data/bredband fram till avlämningspunkt	HV	HV	HV	HV	
Ledningsnät, tele, data/bredband från avlämningspunkt	HV	HG	HG	HG	
Telefoner/televäxel	HG	HG	HG	HG	
TV-digitalbox	HG	HG	HG	HG	
Kabel-TV	HG	HG	HG	HG	
STÄDNING, RENHÅLLNING OCH SNÖRÖJNING					
Städning invändigt inkl golvvård (t ex polishing)		HG			
Rengöring av teknikutrymme		HV			
Rengöring av soprum och sopkarl		HG			Om eget utrymme
Sophämtning		HG			
Snöröjning/sandning till huvudentré och utrymningsvägar		HG			
Snöröjning/sandning gångvägar/rekreation		HG			
Snöskottning tak samt borttagning av istappar på byggnad		HV			
Städning utvändigt (på tomt)		HV			
Sandsopning (från vinterväghållning, ej sandlådor)		HV			

Sign

Hyresvärd | Hyresgäst

HEMSÖ

GRÄNSDRAGNINGSLISTA BRANDSKYDD

Bilaga 4

Avser	Hyreskontrakt nr	i fastigheten, ort
	51212 0100 00	Ängegärde 5:1, del av och Tveten 1:1, del av; Kungälv
Hyresvärd	Hemsö Bänken AB	Personnr/orgnr 556718-3396
Hyresgäst	Kungälvs kommun	Personnr/orgnr 212000-1371

Generellt

Lagen om skydd mot olyckor, SFS 2003:778, ställer krav på ägare och nyttjanderättshavare att vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Åtgärderna kan vara av både teknisk eller organisatorisk karaktär. För att uppfylla lagens krav måste ett systematiskt och kontinuerligt brandskyddsarbete bedrivas.

Detta dokument utgör grund för att klarlägga ansvarsområden avseende drift och underhåll av de brandtekniska installationerna som ingår i Hyresvärdens "HV" och Hyresgästens "HG" brandskydd. För att klarlägga ansvarsförhållandena beskrivs under varje rubrik följande:

- Ansvarig för installationen och eventuell uppdelning av ansvar mellan hyresvärd och hyresgäst.
- Hur och vilket underhåll som bedrivs och/eller vilka kontroller som görs.
- Hur ofta underhållet/kontrollerna genomförs.
- Vem som utför underhållet/kontrollerna (hyresvärd eller hyresgäst).
- Var provningsprotokoll och journaler återfinns (kontaktperson).

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst

HEMSÖ

1. ANSVAR

HG	HV
Ansvarar för den organisatoriska ansvarsfördelningen inom sin verksamhet och att den är väl dokumenterad, klarlagd och känd inom den egna verksamheten.	Ansvarar för den organisatoriska ansvarsfördelningen inom sin verksamhet och att den är väl dokumenterad, klarlagd och känd inom den egna verksamheten.

2. ORGANISATION

HG	HV
Ansvarar för att de resurser som krävs avseende organisatoriskt brandskydd finns inom den egna verksamheten. Varje person i brandskyddsorganisationen ska ha en tydlig och väl avgränsad uppgift vid normal drift såväl som vid nödläge/ utrymning. HG tillser att verksamheter med brandfarlig vara utser föreståndare för sådan verksamhet.	Ansvarar för att de resurser som krävs avseende såväl byggnadstekniskt som organisatoriskt brandskydd finns inom den egna verksamheten.

3. UTBILDNING

HG	HV
Ansvarar för att det finns en utbildningsplan för personer med särskilda uppgifter avseende brandskyddsarbetet. HG ansvarar också för att det finns en plan för brandskyddsutbildning för all personal inklusive introduktion/ information för nyanställda. Utbildningsplanerna ska beskriva vilka utbildningar och övningar som krävs och med vilka intervaller de ska genomföras.	Ansvarar för att det finns en utbildningsplan för personer med särskilda uppgifter avseende brandskyddsarbetet inklusive brandtekniska installationer.

4. RUTINER

HG	HV
Ansvarar för att samtliga rutiner finns tillgängliga och är kända inom den egna brandskyddsorganisationen. Exempel på rutiner som ska finnas är rutiner för nödläge vid brand inklusive utrymning, hantering av kemikalier och brandfarlig vara, avfallshantering, olycks- och tillbudsrapportering och bemanning vid utrymning.	HV ansvarar för att samtliga rutiner finns tillgängliga och är kända inom den egna brandskyddsorganisationen. Exempel på rutiner som ska finnas är rutiner för nödläge vid brand, heta arbeten, av HV anlitade hantverkares/ entreprenörers arbete, tillfälliga avstängningar av brandskyddssystem.

5. TEKNISK DOKUMENTATION

HG	HV
Ansvarar för att det finns utrymningsplaner inom förhyrda ytor. Av utrymningsplanen skall det bl.a framgå placering av släckare, brandtekniska installationer samt utrymningsvägar.	Ansvarar för att det finns brandskyddsdokumentation och brandskyddsritningar. HV tar fram ritningsunderlag (arkitektritningar) till HG.

Sign

Hyresvärd | Hyresgäst

HEMSÖ

6.1 AUTOMATISKT BRAND- OCH UTRYMNINGSLARM

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde		• Brandlarmsanläggning (centralapparat, manövertablå) • Ledningsnät, detektorer m m • Eventuell anslutning till SOS
Underhåll, kontroll och intervall		HV ansvarar för alla erforderliga myndighetsbesiktningar: • Månadsprov och kvartalsprov enligt skötseljournal • Revisionsbesiktning 1 gång/år • SBF-besiktning 1 gång/år Underhållsansvarig.
Utförare		Månads- och kvartalsprov samt revisionsbesiktning utförs av HV. SBF-besiktning (årsbesiktning) utförs av certifierat företag på uppdrag av HV.
Journaler/protokoll (kontaktperson)		Kontaktperson och anläggningsskötare är Teknisk förvaltare, HV. Journaler/protokoll återfinns hos HV.

6.2 VÄGLEDANDE MARKERINGAR (utrymningsskyltar)

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor. Vid fel skall HG rapportera till HV för åtgärd	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster.
Underhåll, kontroll och intervall	Kontroll enligt checklista 4 ggr/år. Vid fel skall HG rapporter till HV för åtgärd.	Funktionskontroll 4 ggr/år enligt checklista. Underhållsansvarig.
Utförare	Brandskyddsombud, HG	HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Brandskyddsombud, (HG)	Teknisk förvaltare (HV)

6.3 UTRYMNINGSPLANER

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor	Underlag (A-ritningar) för utrymningsplaner inom hyresgästens förhyrning tillhandahålls av HV
Underhåll, kontroll och intervall	Kontroll enligt checklista 4ggr/år Underhållsansvarig.	
Utförare	Brandskyddsombud, HG.	
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Journal/protokoll avseende genomförda kontroller återfinns hos brandskyddsombud, HG	

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst

HEMSÖ

6.4 BRANDCELLSGRÄNSER

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor HG skall utföra okulär kontroll. Vid fel skall HG rapportera till HV för åtgärd. All håltagning genom brandcellsgräns skall godkännas av HV.	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster. Kostnadsansvaret för åtgärdande av brister utgår från vad som orsakat bristen.
Underhåll, kontroll och intervall	Kontroll enligt checklista 4 ggr/år. HG skall utföra okulär kontroll. Alla förändringar av brandcellsgränser skall godkännas av HV.	Kvartalspov genomföras av HV. Underhållsansvarig.
Utförare	Brandskyddshandläggare, HG	HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Brandskyddshandläggare, HG.	Teknisk förvaltare, HV

6.5 BRANDDÖRRAR/PORTAR

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster.
Kontroll och intervall	Kontroll enligt checklista 4 ggr/år. Vid fel skall HG rapporter till HV för åtgärd.	Funktionskontroll 4 ggr/år enligt checklista. Underhållsansvarig.
Utförare	Kontroll utförs av brandskyddsombud.	HV eller utförare anlitad av HV.
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Journal/protokoll avseende genomförda kontroller återfinns hos brandskyddsombud, HG	Journal/protokoll avseende genomförda funktionskontroller återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

6.6 RÖKLUCKOR

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor	Samtliga rökluckor och styrfunktioner
Underhåll, kontroll och intervall	Vid fel skall HG rapportera till HV	Funktionskontroll 1 gång/år enligt checklista. Underhållsansvarig.
Utförare		HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)		Journal avseende genomförda funktionskontroller återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
	HC

HEMSÖ

6.7 SLÄCKUTRUSTNING (handbrandsläckare och brandposter)

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Handbrandsläckare inom förhyrda ytor.	Handbrandsläckare och brandposter Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen.
Underhåll, kontroll och intervall	Kontrolleras enligt checklista 4 ggr/år. Besiktning och service 1 gång/år. Underhållsansvarig.	Kontrolleras 4 ggr/år enligt checklista. Besiktning och service 1 gång/år. Underhållsansvarig
Utförare	Brandskyddsombud, HG	Årlig besiktning och service utförs av certifierad leverantör anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Journal/protokoll avseende genomförda kontroller återfinns hos brandskyddsombud, HG	Journal/protokoll avseende genomförda funktionskontroller återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

6.8 NÖDBELYSNING

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster.
Underhåll, kontroll och intervall	Kontroll enligt checklista 6 ggr/år. Vid fel skall HG rapport till HV för åtgärd	Funktionskontroll 4 ggr/år enligt checklista. Underhållsansvarig
Utförare	Brandskyddsombud, HG	HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Journal/protokoll avseende genomförda kontroller återfinns hos Brandskyddsombud, HG	Journal/protokoll avseende genomförda funktionskontroller återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

6.9 VENTILATIONSANLÄGGNING (brandfunktioner)

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde		Samtliga ventilationsaggregat med tillhörande kanalsystem
Underhåll, kontroll och intervall		Besiktning och service av rökdetektorer och spjäll 1 gång/år. Underhållsansvarig.
Utförare		HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)		Journal avseende genomförd besiktning och service återfinns hos Teknisk förvaltare, HV

6.10 LÅSNING (vital funktion kopplad till låsning i utrymningsväg)

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster.
Underhåll, kontroll och intervall	Vid fel skall HG rapport till HV för åtgärd	Funktionskontroll 1 ggr/år enligt checklista. Underhållsansvarig.
Utförare	Brandskyddsombud, HG	HV eller utförare anlitad av HV.
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Brandskyddsombud, HG	Teknisk förvaltare, HV

Sign

Hyresvärd

Hyresgäst

HEMSÖ

6.11 RÄDDNINGSVÄGAR OCH UTRYMNINGSVÄGAR

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor. Vid fel skall HG rapport till HV för åtgärd.	Inom gemensamma utrymmen, drifts-utrymmen, kommunikationsutrymmen samt i gränser mot andra hyresgäster.
Kontroll och intervall	Funktionskontroll enligt checklista 4 ggr/år.	Kontroll 4 ggr/år enligt checklista
Utförare	Brandskyddsombud, HG	HV eller utförare anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Brandskyddsombud, HG	Teknisk förvaltare, HV

6.12 VATTENSPRINKLERANLÄGGNING

	HG	HV
Ansvar och ansvarsområde	Inom förhyrda ytor.	Samtliga ytor.
Underhåll, kontroll och intervall	Vid fel skall HG rapport till HV för åtgärd	Underhåll och kontroll enligt checklista.
Utförare	Brandsskyddsombud, HG	Årlig besiktning och service utförs av certifierad leverantör anlitad av HV
Journaler/protokoll (kontaktperson)	Brandskyddsombud, HG	Hemsö, HV

Sign

Fastighetsvärd	Hyresgäst
	HL

HEMSÖ

7. KONTROLL OCH UPPFÖLJNING

	HG	HV
Kontroller	HG tar fram underlag; kontrollplan med tidsintervaller för kontrollerna och checklistor för de punkter som åligger HG att kontrollera enligt punkt 6 ovan.	HV tar fram underlag; kontrollplan med tidsintervaller för kontrollerna och checklistor för de punkter som åligger HV att kontrollera enligt punkt 6 ovan.
Åtgärdsplaner	HG ansvarar för att de åtgärder som krävs för att undanröja ev. fel och brister som framkommit efter genomförd kontroll vidtas. Ansvarig person och tidplan ska finnas och kvittering ska göras när felet eller bristen är undanröjd. HG meddelar även HV om sådana fel och brister som berör eller påverkar HV.	HV ansvarar för att de åtgärder som krävs för att undanröja ev. fel och brister som framkommit efter genomförd kontroll vidtas. Ansvarig person och tidplan ska finnas och kvittering ska göras när felet eller bristen är undanröjd. HV meddelar även HG om sådana fel och brister som berör eller påverkar HG.
Uppföljning	SBA arbetet ska följas upp årligen inom den egna organisationen men också tillsammans med HV.	SBA arbetet ska följas upp årligen inom den egna organisationen men också tillsammans med HG.
Hantering av brandfarlig vara	HG, ansvarar för hantering av brandfarlig vara i de förhyrda lokalerna. Ansvaret gäller såväl brandfarlig gas; egna gasledningssystem inkl lösa gasflaskor, brandfarlig vätska och brandreaktiv vara. HG ansvarar för att tillstånd finns för tillståndspliktig verksamhet och att föreståndare och ställföreträdare utses och utbildas.	HV ansvarar för brandfarlig vara som hanteras av HV. Föreståndare och ställföreträdare ska finnas och vara anmälda till räddningstjänsten. Hantering ska ske i enlighet med SÄIFS, SRV och AFS. Tillstånd ska finnas och förnyas hos räddningstjänsten.

Sign

Fresvärd | Hyresgäst

HEMSÖ

Projektgenomförandebilaga – Nybyggnad

Bilaga 5

Avser	Hyresavtal nr	I Fastigheten, Ort
	51212 0100 00	Ängegärde 5:2, del av, och Tveten 1:1, del av; Kungälv
Hyresvärd		Personnr/orgnr
	Hemsö Bänken AB	556718-3396
Hyresgäst		Personnr/orgnr
	Kungälvs kommun	212000-1371

Hyresvärden och Hyresgästen benämns nedan gemensamt som "**Parterna**" och individuellt "**Part**".

1 Bakgrund och syfte

1.1 Hemsö Fastighets AB, org. Nr 556779-8169 och Kungälvs kommun, org. Nr 212000 1371 har 2019-06-10 respektive 2019-10-07 ingått ett avtal om samverkan avseende utveckling av samhällsfastigheter, och markförvärv i samband därmed, i Kungälvs kommun ("**Samverkansavtalet**"). Samverkansavtalet anger bland annat ramarna för Hyresavtalets innehåll. Denna projektgenomförandebilaga är en bilaga till Hyresavtalet.

1.2 Hyresvärden ska uppföra en ny byggnad, "**Projektet**", i vilken Hyresgästen ska hyra den lokal, "**Lokalen**", som framgår av Hyresavtalet. Parterna är överens om att byggentreprenaden omfattas av lagen om offentlig upphandling "**LOU**" se därvid punkt 3.3 nedan.

1.3 Med anledning av ovanstående har Parterna överenskommit om denna bilaga till Hyresavtalet.

1.4 Hyresgästen omfattas av lag (2007:1091) om offentlig upphandling, "**LOU**", samt därtill hörande förordningar.

1.5 Med anledning av ovanstående har Parterna överenskommit om denna bilaga till Hyresavtalet.

Sign
Hyresvärd | Hyresgäst

HEMSÖ

2 Omfattning

2.1 Denna bilaga reglerar Hyresvärdens och Hyresgästens roller samt deras rättigheter och skyldigheter från och med Hyresavtalets undertecknande, under projekterings- och utförandefasen samt hur möten, information, besked och eventuella förändringar i Lokalen ska hanteras under arbetet med att färdigställda Lokalen. Denna bilaga med underbilagor beskriver dessutom den produkt som hyresvärden åtagit sig att utföra. Denna bilaga upphör att gälla vid tillträde enligt Hyresavtalet. Relevanta delar av denna bilaga gäller dock avseende exempelvis besked, hyresgästmöten och samverkan, även för tiden efter Hyresavtalet tillträtts i alla delar, fram till dess att alla anmärkningar enligt tillträdessyn är åtgärdade.

Denna bilaga inkluderar följande underbilagor:

5.1 Gränsdragningslista Investering
5.2 Rumsbeskrivning, referensobjekt
5.3 Ritning med planlösning och situationsplan
5.4 Översiktlig tidplan med beskedtidplan
5.5 Blankett för överenskommelse om ÄTA

Hyresvärden ska före Hyresgästens inflyttning i Lokalen iordningsställa Lokalen enligt ovan angivna handlingar, "**Handlingarna**":

Om det i Handlingarna förekommer mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter, gäller de, för att definiera produkten, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, inbördes i ovan angiven ordning.

Om specifikt utförande inte anges i Handlingarna ska den generella kvalitetsnivån i Handlingarna utgöra utgångspunkten för Hyresvärdens åtagande

2.2 I samband med färdigställande av Lokalen ska Hyresvärden upprätta handlingar som redovisar Lokalens slutliga utformning och skick. Efter skriftlig överenskommelse mellan Parterna (som ska undertecknas av behöriga firmatecknare) ska dessa handlingar gälla istället för de ovan angivna bilagorna såvitt avser Lokalens utformning och skick.

3 Organisation

3.1 Nedan angivna företrädare för Parterna ska ha behörighet och befogenhet att företräda respektive Part i samtliga frågor som uppkommer inom ramen för Projektet. Parterna ska tillse att nedan angivna ombud befullmäktigas att företräda Hyresvärden respektive Hyresgästen i frågor som avser ombyggnaden i Lokalen och ansvarar för att tillse att den som företräder Hyresvärden respektive Hyresgästen och fattar beslut för respektive Part har behörighet att göra det. Ombuden har således rätt att för parts räkning t.ex. besluta om ändringar och tillägg. Om Parts ombud inte har behörighet att besluta i viss fråga ska Part tillse att frågan snarast tillställs person med behörighet att ta sådant beslut. Vid byte av ombud ska detta meddelas andra parten skriftligen.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst

HEMSÖ

3.2 Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresgästen är:

Namn: Karin Olsson
Mobil: 0722-129251
E-post: Karin.Olsson4@kungalv.se

Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresvärden är:

Namn: Magdalena Låstbom
Telefon: 031-730 54 080
Mobil: 070-082 56 72
E-post: magdalena.lastbom@hemso.se

3.3 Hyresvärden kan i Projektet komma att utse en byggprojektledare, som delvis kommer att ha kontakt med Hyresgästen för Hyresvärdens räkning. Byggprojektledaren har dock inte, om inte Hyresvärdens ombud skriftligen meddelar annat, fullmakt att ingå överenskommelser angående iordningställandet av lokalen och därmed sammanhängande frågor såsom ändringar, tillägg eller avgående arbeten.

3.4 Det noteras att Hyresgästen inom ramen för hyresförhållandet inte har någon avtalsrelation med entreprenör(er) i Projektet. Kontakter mellan entreprenör och Hyresgästen ska ske genom Hyresvärden. Hyresgästen äger inte träffa separata avtal med Hyresvärdens entreprenör(er) avseende förhållanden som rör lokalen om inte Hyresvärden skriftligen har godkänt detta.

4 Upphandling och entreprenadavtal

Hyresvärden ansvarar gentemot Hyresgästen för projektering och genomförande av Projektet. Hyresvärden ska ta fram förfrågningsunderlag för upphandling av ett eller flera entreprenadavtal med en eller flera entreprenörer för projektering och genomförande av entreprenaden, "**Entreprenadavtalet**". Entreprenadavtalet ska omfatta samtliga handlingar erforderliga för utförandet av Projektet och ska minst omfatta följande handlingar:

Entreprenadavtal med underbilagor med minst:

(i) Gränsdragningslista investering emellan Hyresvärd och Entreprenör
(ii) Huvudtidplan inklusive beskedstidpunkter
(iii) Situationsplan som redovisar nybyggnationens läge
(iv) Ramhandlingar som beskriver produkten, beroende på val av upphandlingsform minst
    a. Teknisk Beskrivning
    b. Typrumsbeskrivning
    c. Planritningar, fasader, mm programhandlingar A
(v) Kvalitets- och miljökrav
(vi) Beskrivningar av Hyresvärdens eller Hyresgästens kommande sidoentreprenad

Sign
Hyresvärd | Hyresgäst

HEMSÖ

Hyresvärden är ansvarig för framtagande av ovan angivna handlingar (bortsett från Hyresgästens kommande sidoentreprenader), i samverkan med Hyresgästen.

4.1 Parternas respektive skyldigheter i samband med upphandlingen av Entreprenadavtalet anges i punkterna 4.2 - 4.9 nedan.

4.2 Eftersom Projektet ska utföras och Hyresgästen omfattas av lag om offentlig upphandling ("LOU") ska Hyresgästen i sin upphandling av Entreprenadavtalet följa gällande LOU. Hyresgästen är även den Part som, i enlighet med bestämmelserna i denna punkt, kommer att fatta tilldelningsbeslutet. I förfrågningsunderlaget skall framgå att entreprenaden kommer överlåtas på Hyresvärden, efter att Hyresgästen meddelat tilldelning.

4.3 Det förfrågningsunderlag som Hyresvärden tar fram ska inkludera bl.a. "skall-krav". Hyresgästen ska granska och godkänna samtliga förfrågningsunderlag avseende entreprenaden innan de skickas ut på anbudsförfarande. Hyresgästen godkännande innebär inte ett övertagande av ansvar för handlingarna riktighet.

4.4 Hyresgästen ombesörjer och bekostar annonseringen i samband med upphandlingen av entreprenaden, vilket bl.a. omfattar framtagandet av annonserna. Hyresvärden ska granska och godkänna samtliga annonser avseende upphandlingen innan de publiceras. Hyresvärden ska, från mottagandet, ha 7 arbetsdagar på sig för att granska annonserna. För det fall Hyresvärden inte svarar Hyresgästen inom denna frist ska Hyresvärden anses ha godkänt annonserna.

Granskning av förfrågningsunderlag (punkt 4.3 ovan) och av annons enligt denna punkt 4.4 kan ske parallellt.

4.5 Hyresgästen sköter alla kontakter med anbudsgivarna under upphandlingen, vilket bl.a. omfattar att besvara de frågor anbudsgivarna ställer i samband med upphandlingen. Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden innan frågorna besvaras, under förutsättning att frågorna inte endast är av administrativ karaktär.

4.6 Hyresgästen ansvarar för att öppna och protokollföra mottagna anbud. Hyresvärden ska delta vid protokollförandet av mottagna anbud. Hyresgästen och Hyresvärden kontrollerar gemensamt "skall-krav", varefter Hyresvärden gör en slutlig utvärdering av de inkomna anbuden samt ger sitt skriftliga godkännande till val av anbudsgivare innan tilldelningsbeslut fattas och offentliggörs av Hyresgästen. Hyresvärdens godkännande enligt denna punkt ska meddelas Hyresgästen inom 7 arbetsdagar från det att samtliga anbud utvärderats av båda Parter.

4.7 För det fall Part av någon anledning väljer att avbryta upphandlingen ska vad som anges Samverkansavtalet punkt 7.3 och 7.4 beträffande kostnadsfördelning m.m. gälla.

4.8 Hyresgästen ingår Entreprenadavtalet, så snart tilldelningsbeslut fattats och avtalsspärren löpt ut, med den entreprenör som tilldelats uppdraget. I samband därmed ska samtliga rättigheter och skyldigheter i enlighet med Entreprenadavtalet skriftligen överföras på Hyresvärden.

Sign

Hyresvärd | Hyresgäst

4.9 Parterna är införstådda med att upphandlingssekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen råder för samtliga i entreprenaden ingående upphandlingar fram till dess att tilldelningsbeslut offentliggjorts. Hyresvärden får inte röja uppgifter som omfattas av upphandlingssekretess och ska tillse att endast ett fåtal personer inom Hyresvärdens organisation får ta del av sekretessbelagd information och endast i den utsträckning detta är nödvändigt.

5 Tillträde

5.1 Preliminär tillträdesdag för Lokalen är det datum som står i hyreskontraktsformuläret (12B.3). Preliminär tillträdesdag förutsätter att (i) Kungälvs Kommunfullmäktige beslutar att godkänna Hyresavtalet samt tillhörande marköverlåtelseavtal och beslutar om upphandling senast den 30 juni 2022 samt att Hyresavtalet undertecknas av Kungälvs kommun senast den 25 augusti 2022, och (ii) Tilldelningsbeslut för entreprenaden sker och vinner laga kraft, (iii) Detaljplanen vinner laga kraft senast 31 oktober 2022, och (iv) Hyresvärden i förekommande fall erhållit bygglov och därefter startbesked för åtgärderna, (v) El och VA finns tillgänglig i erforderlig omfattning för att möjliggöra Projektet och Hyresgästens tillträde till Lokalen (förutsatt att Hyresvärden ansökt om anslutning inom erforderlig tid), (vi) att kommunen har flyttas de ev. ledningar som behöver flyttas för att möjliggöra byggnation innan aktuell byggstart samt (vii) och att dagvattenfrågan går att lösa på ett rimligt sätt. Vid försening ska den preliminära tillträdesdagen flyttas fram i motsvarande mån, såvida längre förlängning inte erfordras med hänsyn till de entreprenadarbeten som påverkas därav.

Hyresvärden ska meddela definitiv tillträdesdag senast 4 månader i förväg.

Ett försenat tillträde till Lokalen ger inte Hyresgästen rätt att frånträda Hyresavtalet i förtid.

För det fall Tillträdesdagen, i enlighet med bestämmelserna i denna bilaga, flyttas fram ska hyrestiden förskjutas i motsvarande mån.

5.2 Efter att Hyresvärden har meddelat definitiv tillträdesdag har Hyresvärden endast rätt att flytta fram den definitiva tillträdesdagen om det därefter uppstår förseningar som beror på omständigheter som anges i punkten 8 (ÄTA-arbeten), punkten 9 (Besked från Parterna), i punkten 10 (Hyresgästens egna arbeten), eller om det på annat sätt uppstår förseningar som är utom Hyresvärdens kontroll (exempelvis krig eller upplopp, strejk, blockad, eldsvåda, epidemi, naturkatastrof, ingrepp av offentlig myndighet, el och VA inte har funnits tillgänglig i erforderlig omfattning för byggnation och tillträde eller annan liknande omständighet som Hyresvärden inte råder över).

Om det inom ramen för Projektet har sökts bygglov, eller gjorts anmälan enligt PBL som kräver startbesked, har Hyresvärden också rätt att flytta den definitiva tillträdesdagen för Lokalen om det uppstår förseningar som beror på uteblivet myndighetsbeslut, eller som uppkommer till följd av myndighets underlåtenhet att meddela slutbesked, förutsatt att det inte beror på Hyresvärden eller något förhållande på Hyresvärdens sida.

Sign

Hyresvärd | Hyresgäst

HEMSÖ

5.3 Om Hyresgästens tillträde försenas på grund av tidsförskjutning som beror på de omständigheter som anges i punkten 8 ÄTA-arbeten, där tidsförskjutningen orsakas av beställningar från Hyresgästen eller beror på andra orsaker som anges i punkten 8.8 nedan (dock ej om förseningen uppstår i anledning av arbeten som beror på brister i förfrågningsunderlaget som Hyresvärden skäligen har kunnat förutse), punkten 9 (Besked från Parterna), eller punkten 10 (Hyresgästens egna arbeten), ska Hyresgästen erlägga ersättning till Hyresvärden med ett belopp motsvarande hyra jämte hyrestillägg från och med den tillträdesdag som skulle ha gällt om inte förseningen förelegat. Om Hyresvärden helt eller delvis undvikit försening (som orsakats av Hyresgästen) genom att vidta forcering, ska Hyresgästen även ersätta Hyresvärden för dennes kostnader för forceringen, förutsatt att forceringsåtgärden har godkänts av Hyresgästen. Om Hyresgästen i avvaktan på slutbesked/interimistiskt slutbesked ges tillträde till del av Lokalen ska Hyresgästen erlägga hyra och hyrestillägg för tillträdd del av Lokalen, beräknad utifrån total hyra multiplicerat med tillträdd yta dividerat med total yta.

5.4 Hyresgästen är medveten om att olika former av störningar kommer uppkomma i samband med genomförandet av Projektet. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyra för hinder eller men i nyttjanderätten eller annan ersättning till följd av genomförandet av Projektet. Hyresgästen förbinder sig att efter hyrestidens början godta kvarvarande arbeten av skälig omfattning. Arbetens ska inte anses vara av skälig omfattning om dessa stadigvarande påverkar Hyresgästens användande av väsentliga delar av lokalen (tex nedstängning av en hel hemvist eller avdelning). Dessa arbeten ska, i möjligaste mån, ske på sådant sätt att Hyresgästens verksamhet inte störs eller påverkar Hyresgästens möjlighet att nyttja Lokalen. Om så påkallas från Hyresgästen, ska en "Risk- och konsekvensbedömning" ske med verksamhetsansvarig hos Hyresgästen innan sådana kvarvarande arbeten utförs. Verksamhetsansvarig är även skyldig att påkalla skyddsombuds medverkan om så anses vara nödvändigt.

5.5 Skulle av Hyresvärden meddelad definitiv tillträdesdag enligt punkt 5.1 eller framflyttad tillträdesdag enligt punkt 5.2 ovan inträffa senare än preliminär tillträdesdag på grund av omständighet som Hyresvärden råder över eller ansvarar för, är Hyresgästen berättigad till ersättning för de faktiska kostnader som föranletts av en sådan försening. Ersättningen är begränsad till ett skadeståndsbelopp om maximalt 50 000 kronor per vecka och maximalt till ett belopp om 1 000 000 kronor. Hyresgästen ska skriftligen meddela Hyresvärden om denne vill framställa krav på ett sådant skadestånd.

6 Hyresgästmöten

6.1 Under tiden från det att Projektet påbörjats till dess att detsamma slutbesiktigats ska Hyresvärden ansvara för att vid behov kalla Hyresgästen till möten, "**Hyresgästmöten**". Parterna skall vid mötena företrädas av ovan angivna ombud eller av person som skriftligt befullmäktigats av ombudet. Utöver dessa ombud kan andra personer närvara vid mötena efter överenskommelse Parterna emellan. Det åligger respektive Part att kalla eventuella personer utöver ombud. Parterna ska vid första Hyresgästmötet enas om frekvens och schemaläggning av dessa möten. Vid behov ska Part på begäran av den andra Parten närvara vid extra möte vilket ska hållas utan dröjsmål från påkallandet. Hyresvärden ska snarast möjligt delge Hyresgästen protokoll från byggmöten samt protokoll från slutbesiktning.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst

HEMSÖ

6.2 Projektets budget ska kontinuerligt följas upp. Vid varje Hyresgästmöte ska en ekonomisk avstämning göras.

6.3 Vid Hyresgästmötena ska Hyresvärden föra protokoll, vilka ska justeras av Parterna. Protokollen ska tillhandahållas Hyresgästen snarast och Hyresgästen åtar sig att returnera det justerade protokollet inom 7 arbetsdagar efter erhållandet. I protokollet ska bl.a. anges vilka handlingar som Parterna tillhandahållit varandra samt de frågor som tagits upp och eventuella beslut som fattats.

7 Översiktlig tidplan för projektet med beskedtidplan

Av beskedtidplan framgår översiktligt Projektets olika faser med projektering, upphandling, tilldelning, genomförande av huvudentreprenad, åtgärder samt bedömd preliminär tillträdesdag. I beskedstidplan redovisas också när besked ska vara Hyresvärden tillhanda. Tidplanen kommer att uppdateras och preciseras kontinuerligt under projekteringen och genomförandet av Projektet. Efter upphandlad huvudentreprenad kommer denna översiktliga tidplan att justeras och preciseras utefter den huvudtidplan som entreprenören upprättat.

8 ÄTA-arbeten

8.1 Parterna har fram till tilltradet ratt att lämna besked (Hyresvärden) eller framställa önskemål (Hyresgästen) om förändring av Lokalens skick, utformning, utförande eller funktion genom ändring, tillägg eller avgående arbeten "ÄTA".

8.2 Hyresvärden ska utan oskäligt dröjsmål ta ställning till önskemålet om ÄTA. För det fall en utredning av ÄTA behövs ska Parterna skriftligen överenskomma om det. En utredning innefattar, om inte annat anges i överenskommelsen, projektering och beräkning av tids- och konsekvenserna av eventuell ÄTA. Hyresvärden ska därefter redovisa resultatet av projekteringen till Hyresgästen så snart det kan ske. Hyresvärden ska i samband med redovisningen av resultatet av projekteringen även redovisa förslag till överenskommelse enligt punkten 8.5 nedan.

8.3 Om Hyresvärden ska genomföra en utredning av förutsättningarna för ÄTA ska Hyresgästen kontant ersätta Hyresvärden för dennes självkostnader (alla externa kostnader) för utredningen samt påslag för Hyresvärdens interna kostnader om 9 procent av den externa självkostnaden. Efter begäran från Hyresgästen ska Hyresvärden i förväg tillhandahålla en uppskattning av kostnaderna för utredningen. Hyresgästen äger när som helst avbryta utredningen genom att skriftligen meddela Hyresvärden det. Om så sker ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för Hyresvärdens verifierade kostnader för projekteringen av berörd ÄTA.

Sign
Hyresvärd | Hyresgäst

HEMSÖ

8.4 Om en utredning har skett är inte Hyresvärden eller Hyresgästen skyldig att träffa överenskommelse om ÄTA. Hyresvärdens rätt att neka till en efterföljande överenskommelse förutsätter dock sakligt skäl. Som sakligt skäl ska t.ex. anses att ändringen medför en värdeminskning av byggnaden, att ändringen påverkar fasaden eller att ändringen medför en negativ påverkan på tekniska system inom byggnaden. Sakligt skäl ska även anses vara att Hyresvärden drabbas av en kostnadsökning eller intäktsminskning och Parterna inte kan enas om en ekonomisk lösning kring detta. Om parterna inte är överens kring om ÄTA kan innebära en negativ värdeminskning av byggnaden eller en negativ påverkan på tekniska system, ska parterna, anlita en oberoende värderingsman eller besiktningsman (som en del av utredningskostnaden) som skyndsamt har att ta ställning till om sakligt skäl föreligger.

8.5 Överenskommelse om ÄTA ska för att vara gällande träffas skriftligen enligt bifogade ÄTA-blankett, bilaga 5.6. Detta gäller samtlig ÄTA som påverkar hyresnivån och ÄTA som Hyresgästen direktbetalar. Kostnader för oförutsedda ÄTA-arbeten samt övriga kostnader som inte någon av parterna kunnat förutse (t.ex. myndighetsbeslut eller hinder i mark) ska redovisas i ÄTA-blankett så snart denna har blivit känd för Hyresvärden.

Av överenskommelsen ska bl.a. framgå om kostnaden för ÄTA ska läggas till det hyresgrundande beloppet eller om den ska direktbetalas kontant av Hyresgästen. Parterna kan i överenskommelsen besluta om en fast ersättning. I så fall ska alltid ett tillägg om 9 procent beräknat på den fasta ersättningen påföras Hyresgästen (detta utgör ersättning för Hyresvärdens internkostnad). Om det inte träffas någon särskild överenskommelse om fast ersättning ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för dennes självkostnader (alla externa kostnader) för arbetet. Sådana kostnader inkluderar bland annat kostnader för material, projektering, arbete, hjälpmedel, underentreprenörer och samordning på arbetsplatsen. Därutöver ska Hyresgästen till Hyresvärden erlägga ersättning för Hyresvärdens interna kostnader. Denna kostnad ska utgöras av ett påslag om 9 procent beräknat på den externa självkostnaden. Oförutsedda ÄTA-arbeten samt övriga kostnader som inte någon av parterna kunnat förutse (t.ex. myndighetsbeslut eller hinder i mark) ska hanteras inom den Ekonomiska Ramen i Samverkansavtalet, varvid först ska göras ett påslag för Hyresvärdens självkostnader inklusive interna kostnader enligt vad som angivits ovan i denna punkt.

Om en ändring eller tillägg medför en besparing för Hyresvärden, ska besparingen i första hand kvittas mot ändring eller tillägg som leder till ökade kostnader och i andra hand ska besparingen tillkomma Hyresgästen och regleras i hyran enligt den Ekonomiska Ramen i Samverkansavtalet. Verksamhetsspecifik ÄTA som medför besparingar ska dock inte kvittas mot ökade kostnader.

8.6 Oavsett vad som anges i punkt 8.2-8.5 ska Hyresvärden svara för kostnader för arbeten som beror på brister i förfrågningsunderlaget som Hyresvärden skäligen har kunnat förutse.

8.7 Under Projektets gång kommer förändringar att tas upp i en ÄTA-lista. ÄTA-listan ska avstämmas löpande mellan Hyresgästen och Hyresvärdens projektledare. Beslut om genomförande fattas normalt på Hyresgästmöten.

Sign
Hyresvärd | Hyresgäst

HEMSÖ

8.8 Hyresvärden har rätt att, efter samråd med Hyresgästen, besluta om mindre ändringar av bl.a. planlösningen och funktionen i Lokalen som kan komma att krävas av konstruktionsskäl eller liknande skäl, annan författning eller myndighetsbeslut. Kostnader för ändringar som uppstår på grund av författning eller myndighetsbeslut är att betrakta som oförutsedda kostnader och ska hanteras inom den Ekonomiska Ramen som anges i Samverkansavtalet.

8.9 Så snart Hyresvärden har haft kostnad (även delkostnad) som i överenskommelsen om ÄTA ska direktbetalas enligt ÄTA-blankett äger Hyresvärden fakturera Hyresgästen, varvid en betalningstid om 30 dagar ska tillämpas. Hyresgästen är medveten om att Hyresvärden kan komma att vänta till efter tillträdesdagen med att avsända faktura. Betalningsskyldighet för Hyresgästen för utredning av eventuell ÄTA samt för beställd ÄTA är att betrakta som hyra (som betalas vid ett tillfälle om inte annat anges).

8.10 I det fall Parterna enligt ovan har överenskommit om ÄTA som inneburit att hyran eller arean för Lokalen enligt Hyresavtalet ska förändras eller att ansvaret för drift, underhåll, utbyte, ägande eller återställande förändrats i förhållande till Hyresavtalet, eller att hyrestiden förändrats, ska sådan överenskommelse, före tillträdet, dokumenteras i form av ett tilläggsavtal till Hyresavtalet.

8.11 Parterna är överens om att Hyresgästen har rätt att inom tre månader från tillträdet framställa önskemål om mindre ÄTA (exempelvis uppsättande av hylla, krokar, gardinstänger eller utformande av en fondvägg), enligt de regler som anges kring ÄTA i denna bilaga punkt 8 . Sådan ÄTA ska betalas kontant av Hyresgästen och beställningen ska, om Hyresvärden så kräver, hanteras i ett tilläggsavtal till Hyresavtalet.

9 Besked från Parterna

9.1 Projektet ska genomföras i nära samarbete mellan Parterna. Hyresgästen ska ansvara för att erforderliga besked och synpunkter utan dröjsmål, i förhållande till Beskedstidplan, lämnas i alla verksamhetsspecifika frågor till Hyresvärdens ombud. Tillkommer frågor som inte omfattas av Beskedstidplanen (eller om sådan inte har upprättats) ansvarar Hyresgästen för att besvara dessa och lämna all erforderlig information utan oskäligt dröjsmål, dock senast inom 7 arbetsdagar från det att frågan framställts skriftligen.

9.2 Om besked inte lämnas inom 7 arbetsdagar har Hyresvärden rätt att välja utförande, efter meddelande därom till Hyresgästen.

9.3 Såvida annat inte anges i denna bilaga ska Hyresvärden upprätta de handlingar som erfordras för genomförandet av Projektet, exempelvis beskrivningar och ritningar, med undantag för verksamhetsrelaterade/hyresgästspecifika handlingar som tas fram av Hyresgästen. Respektive Part ansvarar själv för riktigheten av den information som lämnas till den andre samt för de handlingar som Part själv upprättar eller låter upprätta. Hyresvärden ska, [i enligt vad som anges i Beskedstidsplanen,] tillhandahålla sådana handlingar såsom exempelvis beskrivningar och ritningar för Hyresgästens kännedom, granskning samt, när så erfordras, godkännande. Hyresgästen har då möjlighet att lämna besked eller önskemål om ändring eller tillägg enligt punkt 8 ovan.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst

HEMSÖ

10 Hyresgästens egna arbeten

10.1 Förutsatt Hyresvärdens föregående skriftliga godkännande äger Hyresgästen rätt att utföra egna arbeten inom Lokalen, nedan "**HG-arbeten**", i enlighet med upprättad tidplan. I det fall att godkännande ges skall Parterna skriftligen överenskomma vilka tids- och kostnadskonsekvenser arbetena innebär. Utgångspunkten därvidlag är att Hyresgästen har att stå för samtliga kostnader och den tidspåverkan HG-arbetena innebär. Hyresgästen ansvarar även för att denne har använder korrekt ritningsunderlag vid dennes inredning av lokalen.

10.2 I det fall Hyresvärden godkänner att HG-arbeten får utföras ansvarar Hyresgästen också för samtliga skador som Hyresgästen, Hyresgästens entreprenörer eller dennes underentreprenörer orsakar. Det område inom vilket HG-arbetena skall utföras skall avsynas av Parterna innan arbetena påbörjas. Det åligger Hyresvärden att samordna arbetena inom Projektet med HG-arbetena. Hyresgästen förbinder sig att följa Hyresvärdens och eventuell byggarbetsmiljösamordnares instruktioner rörande samordning av arbeten och arbetsmiljö.

11 Tillträdessyn

Parterna ska i samband med tillträdet genomföra en tillträdessyn. Om det på tillträdesdagen inte är möjligt att göra syn avseende viss yta, ska ytan avsynas separat vid snarast möjliga tillfälle. Tillträdessyn är inte att likställa med den eller de slutbesiktningar som Hyresvärden genomför med dennes entreprenör. Det noteras att det i särskilda bestämmelser anges att Hyresgästen godtar vissa provisoriska anordningar, injusteringsarbeten m.m.

Sign

Hyresvärd | Hyresgäst

HEMSÖ

GRÄNSDRAGNINGSLISTA INVESTERING

Bilaga 5.1

Avser	Hyresavtal nr	i fastigheten, ort
	51210 0100 00	Ängegärde 5:1, del av, och Tveten 1:1, del av, Kungälv
Hyresvärd		Personnr/orgnr
	Hemsö Bänken AB	556718-3396
Hyresgäst		Personnr/orgnr
	Kungälvs kommun	212000-1371

Allmänt

Denna gränsdragningslista är en underbilaga till Projektgenomförandebilagan, Bilaga 5 och avser enbart att reglera ansvaret för investeringar som ska ske under den tid som Projektgenomförandebilagan äger tillämpning. Av bilagorna Teknisk beskrivning, Typrumsbeskrivning och Typritningar framgår vilka investeringar som ingår i avtalet.

Ansvar för underhåll och utbyte av det objektet som tillförs framgår av Gränsdragningslista förvaltning, Bilaga 3 till hyresavtalet.

Definition:

Investering: Med investering avses att stå kostnaden för att objektet tillförs lokalen för första gången.

Utför: Med utför avses vem som ansvarar för att montera eller installera objektet.

Sign

Hyresvärd | Hyresgäst

	Investerar		Utför		Kommentar
	HV	HG	HV	HG	
VA, TOMT, SKOLGÅRD					
Ledningssystem	X		X		
Brunnar	X		X		
Hårdgjorda ytor (t ex sten, tegel, betongplattor, asfalt)	X		X		
Grusade ytor	X		X		
P-platser inkl markeringar	X		X		HV ansvarar inom ramen för bygglovskraven
Utrustning p-platser (ex laddstolpar)		X		X	HV förbereder med kanalisation till 2 laddstolpar placerade
Utrustning för cykelparkering på tomt	X		X		HV ansvarar inom ramen för bygglovskraven
Inhägnader, grindar, stängsel	X		X		
Belysningsarmaturer på tomt	X		X		HV bekostar i enligt förfrågningsunderlag. Övrig belysning bekostas av HG
Lampor, lysrör och dylikt	X		X		
Miljörum i bottenplan	X		X		Erforderliga kärl bekostas av HG.
Skyltar på tomt		X		X	
Flaggstång	X		X		I projektet ingår en (1st) flaggstång.
Flaggor samt tillbehör (t ex flagglina)		X		X	
Planteringar (t ex blomrabatter)	X		X		
Buskar, träd, häckar	X		X		
Gräsytor ej konstgräs	X		X		
Bänkar, sittplatser, fast monterade	X		X		
Konstgräs, barkflis, ev asfaltsgummi	X		X		
Övrig fast utrustning på tomt		X		X	
BYGGNAD UTVÄNDIGT					
Tätskikt	X		X		
Takbeläggning	X		X		
Takavvattning	X		X		
Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning	X		X		
Takfönster, takluckor, lanterniner, ljuskupoler, rökluckor	X		X		
Övrigt yttertak	X		X		
TV-Antenn		X		X	Ej aktuellt
Skyltar på fasader, fastighetsrelaterade	X		X		
Skyltar på fasader, verksamhetsrelaterade		X		X	Enligt överenskommelse med HV

Sign

Fastighetsvärd | Hyresgäst

	Investerar		Utför		Kommentar
	HV	HG	HV	HG	
FASADER					
Fasadytor	X		X		
Fönsterkarm, fönsterfoder, fönsterdörrar	X		X		
Fönsterglas	X		X		
Solavskärmning invändigt (t ex persienner)		X		X	HV ansvarar för persienner inom ramen för aktuellt certifieringsinstitut samt BBR avseende solvärmelast, energi och dagsljus
Solavskärmning utvändigt		X		X	HV ansvarar för utvändig solavskärmning inom ramen för aktuellt certifieringsinstitut samt BBR avseende solvärmelast, energi och dagsljus.
Belysningsarmaturer på fasad	X		X		HV ansvarar för belysning enligt bygglov. Övrig belysning bekostar HG.
Lampor, lysrör och dylikt	X		X		HV ansvarar för allmän belysning inom ramen för aktuellt certifieringsinstitut och BBR.
ENTRÉER					
Entrépartier, dörrar, glaspartier (inkl. tillbehör)	X		X		
Automatisk dörröppnare	X		X		HV bekostar inom ramen för BBR-krav (tillgänglighet eller brand)
Rullstolsramp	X		X		HV bekostar inom ramen för BBR-krav (tillgänglighet)
Skrapgaller entréer	X		X		
					Ej aktuellt
BYGGNAD INVÄNDIGT					
Stomme	X		X		
Dörrar, glaspartier	X		X		
Hissar	X		X		
YTSKIKT					
Golv	X		X		
Tak	X		X		
Väggar	X		X		
WC/VÅTRUM/STÄD					
Sanitetsgods	X		X		
Spegel ovan tvättställ i WC/RWC	X		X		
Hållare för pappershanddukar/toalettpapper/tvådispenser	X		X		
Duschslangar och munstycken	X		X		
Hyllor på konsolsystem i städutrymme	X		X		I enlighet med ritning
Vitvaror i tvättstuga, tvätt-och torkutrustning	X		X		I enlighet med ritning
Skötbord	X		X		I enlighet med ritning

Sign

Fastighetsägare | Hyresgäst

	Investerar		Utför		Kommentar
	HV	HG	HV	HG	
INREDNING					
Boenderum/lgh					
Duschväggar	X		X		
Tvättmaskin/torktumlare i WC/RWC i boenderum	X		X		
Övrig inredning och inredningsdetaljer i boenderum		X		X	
Lös monterad konst		X		X	
Skenor för taklyft ovan säng	X		X		Motor och lyftanordning = HG
Medicinskåp 1st/boenderum	X		X		
Värdefackskåp 1 st/boenderum	X		X		
Kapphylla/klädfack	X		X		
Verksamhetsytor					
Vikväggar		X		X	Ej aktuellt i projektet
Låsbara skåp för personal/värdeskåp	X		X		
Omklädningsskåp till personal	X		X		
Mörkläggning invändigt		X		X	
Whiteboard	X		X		I mötesrum i enl med ritning
Vitvaror, fast monterad	X		X		
Vitvaror, lös (ex Micro, kokplattor)		x		X	HV ansvarar för framdragning av el
Skyltar, fastighetsrelaterade	X		X		HV ansvarar för skyltar för WC, städ, hissar, teknik, nödutrymning
Skyltar, verksamhetsrelaterade		X		X	
AV-utrustning		X		X	
Övrig verksamhetsspecifik utrustning och inredning		X		X	
Kaffemaskin		X		X	HV ansvarar för förberedelse av el och vatten
Övriga möbler och lös inredning, tex möbler		X		X	Gäller även möbler som skruvas fast, men som normalt betraktas som lös inredning tex skåp, hyllor etc
SPECIALFUNKTIONER					
SOLRUM					
Förberedelse för solrum; kanalisation, ventilation etc	X		X		

Sign

Hyresvärd | Hyresgäst

	Investerar		Utför		Kommentar
	HV	HG	HV	HG	
VVS OCH VENTILATION					
Pumpar	X		X		
Golvbrunnar	X		X		
Fettavskiljare	X		X		
Gipsavskiljare	X		X		
Vattenledningar/avloppsledningar	X		X		
Tappkranar och termostatblandare	X		X		
Reglerutrustning	X		X		
Kanalsystem för luftbehandling	X		X		
Fläktaggregat	X		X		
Ventilationsdon	X		X		
Filter (för luftbehandling)	X		X		
Värmeledningssystem	X		X		
Värmeväxlare	X		X		
Imkanal kök	X		X		Där så erfordras (ej i boendelägenheter)
ELINSTALLATIONER					
Lampor, lysrör, glimtändare, säkringar	X		X		
Kraftledningar (även på tomt)	X		X		
Transformatorer (högspänningsanläggning)	X		X		
Elcentraler	X		X		
Armaturer allmänbelysning (inkl. HF-don)	X		X		
Armaturer platsbelysning (inkl. HF-don)		X		X	
Armaturer miljöbelysning (inkl. HF-don) (t ex vid konst, växter)		X		X	
Eluttag utvändiga, invändiga	X		X		
LARM OCH PASSAGE					
Driftlarm för fastighetens tekniska system	X		X		
Inbrottslarm		X		X	
Utrymningslarm	X		X		
Övriga verksamhetslarm		X		X	
Nödsignalsystem, WC/RWC	X		X		
Passersystem inom byggnaden/till lokalen samt utifrån		X		X	HV ansvarar för förberedelse med kanalisation
Entrésignalsystem, porttelefon		X		X	HV ansvarar för förberedelse med kanalisation
Styr- och övervakningssystem för verksamhetsutrustning		X		X	
Låscylinder och nycklar		X		X	
BRAND					
Handbrandsläckare, utrymningstavla	X		X		HV ansvarar för det som krävs för godkänt slutbevis
Utrymningsskylt, belyst	X		X		HV ansvarar för det som krävs för godkänt slutbevis

Sign
Hyresvärd Hyresgäst

Se separat gränsdragningslista systematiskt brandskyddsarbete					
TELE, RADIO/TV, DATA					
Kanalisation, tele/data	X		X		
Ledningsnät, data/bredband	X		X		HV bekostar till anslutningspunkt i fastigheten.
TV-abonnemang		X		X	
AV-utrustning ex projektor, projektorduk, ljudsystem, högtalare, högtalaranläggning		X		X	
Smartboards		X		X	
Post, kallelsesignalsystem		X		X	
System för ljud-och bildöverföring		X		X	

Sign

Fastighetsägare | Hyresgäst

Nybyggnad av äldreboende

Rumsbeskrivning

Rum: Trapphus

Rumsnr: 101

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Klinker	Höganäs Keratech 30x60 cm, K40732, matt dunkelgrau (grå).	Fog i liknande färg
	Klinker	Avvikande kulör på klinker	Första och sista trappsteget i varje trapplöp
Sockel	Klinker	Höganäs Keratech 30x60 cm, K40732, matt dunkelgrau (grå).	7 cm hög
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
	Målad	NCS S0500-N (vit) glans 5-7	Under tapplöp
Övrigt	Postbox	Swebox G2, modell D14, grå	
	Våningsregister	Porttavla (6xA4)	
	Skrapmatta	Kåbematta	Placering enligt planritning
	Smidesräcken	NCS S7500-N	
	Handledare	Ek	
	Handbrandsläckare	6 kg pulversläckare	Placering enligt planritning
Installation	Brandtablå	Infälld i vägg	Placering enligt planritning

Notering av skillnader för Ängegärde SÄBO & Hemtjänst följer. dat 2022-02-28
/ Anna Risenfors, what! arkitektur

Funktioner som tillkommer i Ängegärde SÄBO nedan (Hemtjänst ej kommenterat)
se även planritningar 2022-02-28.
- 4st kaffestation och handtvättstation i korridor utanför boendeenheter. Kaffestation kapacitet för 50p.
- 1st vagnhall entréplan
- 1st städcentral, entréplan
- 1st materialförråd, motsvarar Fyllinge "Förråd", entréplan
- 3st ÅV-rum för källsortering, plan 2-4
- Förvaring för arbetskläder, korridor plan 5 (takvåning)

- Butik 20 kvm entréplan, spec fr verksamheten nedan:
Bred dörröppning, inga trösklar. Låssystem till dörr. Glasdörrar hela ingångspartiet?
Det behövs rymmas 1 st pallplatser,
3st(80cm bredd) kylar med glasdörr (PORKA),
2st (80cm bredd) frysar med glasdörr (PORKA) ,
1 delad kyl o frys (50cm?) med glasdörr (PORKA),
hyllor för torrvaror livsmedel ca 3,5 meter långa (>2,5m), 4st flyttbara hyllor höjd,
bänk för att packa, (i mitten så att man går runt i rummet?, bra in och ut flöde, gärna flyttbar med låsbara hjul)
våg att mäta,
läsplatta för att registrera varuuttag.
Plats för kundvagnar/korg (butikskorgar med hjul),
Extra eluttag.

Nybyggnad av äldreboende

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Korridor

Rumsnr: 102

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Id Inspiration Click, Oak	
Sockel	Folierad	Ek	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Hörnskydd	Ek	
Installation			

Nybyggnad av äldreboende

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: RWC

Rumsnr: 103

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Mellangrå, artnr. 3052699	
Sockel	Plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Mellangrå, artnr. 3052699	
Väggar	Kakel	Höganäs Arquitectos 20x20 cm, CM 2300, vit matt.	Enligt uppställningsritning
	Kakelpelare	Höganäs Arquitectos, 20x20 cm, CM2395S, NCS S6020-B90G, Victorian Green, (mörkgrön), matt.	Enligt uppställningsritning
Tak	Nerpendlat Hygienundertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Spegel	Laminerad 45x90 cm	Enligt uppställningsritning
	Integrerade stödhandtag WC	2 st. Trident artnr. 2603380, vit	Enligt uppställningsritning
	Pappershållare för enhandsbruk	2 st. Trident artnr. 2618000	Enligt uppställningsritning
	Toalettpappers-hållare	Tork T1, svart	Enligt uppställningsritning
	Toalettborste inkl. hållare	Logis Hansgrohe, borstat stål	Enligt uppställningsritning
	Tvål-/desinfektions-dispenser med armbågsbygel	2 st. Dispenso 600	Enligt uppställningsritning
	Handdukspappers-hållare	Tork M1, svart	Enligt uppställningsritning
	Trådpapperskorg	Väggfast, Ahlsell art nr.A366	Enligt uppställningsritning
	Handdukshängare	2 st Base 200, artnr. 22005060.	Enligt uppställningsritning
	Korg för sanitetpåsar	Väggfast, Bbgruppen artnr. 22001995	Enligt uppställningsritning
	Draghandtag på dörr	Trident, artnr. 815, antracitgrå	Enligt uppställningsritning

Nybyggnad av äldreboende

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: RWC

Rumsnr: 103

Installation	Vägghängd WC	WC Gustavsberg 5522, WC-lock svart.	Enligt uppställningsritning
	Tvättställ	Ifö artnr. 264200031	Enligt uppställningsritning
	Tvättställsblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Extra lång spak.

Nybyggnad av äldreboende

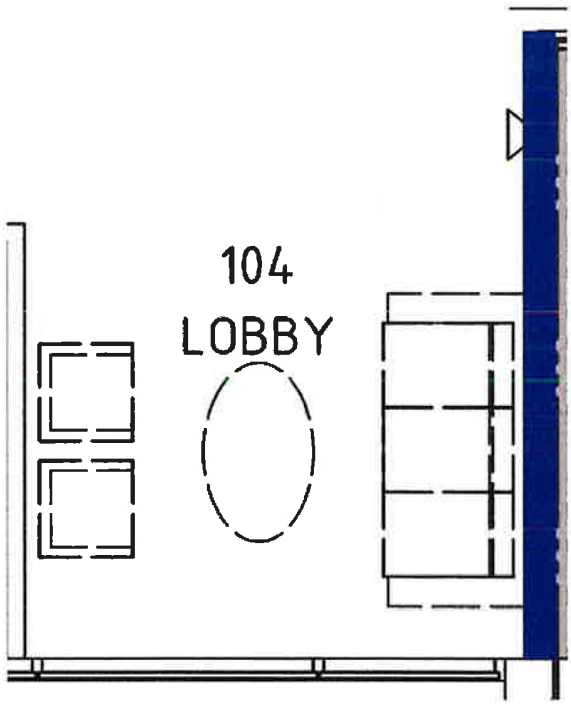
Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Lobby

Rumsnr: 104

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Id Inspiration Click, Oak	
Sockel	Folierad	Fabriksmålad Vit	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
	Fondvägg, målad	NCS S5540-R70B (blå)	Placering enligt blå markering, se bild
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Handbrandsläckare	6 kg pulversläckare	Placering enligt planritning
Installation			



Nybyggnad av äldreboende

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Vindfång

Rumsnr: 105

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Klinker	Höganäs Keratech 30x60 cm, K40732, matt dunkelgrau (grå).	Fog i liknande färg
Sockel	Klinker	Höganäs Keratech 30x60 cm, K40732, matt dunkelgrau (grå).	7 cm hög
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Skrapmatta	Kåbematta	Placering enligt planritning
Installation			

Nybyggnad av äldreboende

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Korridor

Rumsnr: 106, 142, 206, 242, 306, 342

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Id Inspiration Click, Oak	
Sockel	Folierad	Ek	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Påkörningsskydd	Eklaminat	Höjd 30 cm, på båda sidor
	Hörnskydd	Ek	
	Ledstång	Ek	
	Dörrskylt	Clipline EK A4	1 st per lgh-dörr
	Postlåda	Mini, Bruka design vit	1 st per lgh-dörr
Installation	Ringklocka		1 st per lgh-dörr

Nybyggnad av äldreboende

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Elcentral

Rumsnr: 106B, 142B, 206B, 242B, 306B, 342B

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Dammbunden betong		
Sockel			
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	Endast målad.
Tak			
Övrigt			
Installation			

Nybyggnad av äldreboende

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: **Hall/Kokvrå i boendelägenhet**

Rumsnr: 107, 110, 113, 116, 119, 122, 126, 129, 132, 148, 151, 154, 158, 161, 164, 167, 170, 173, 207, 210, 213, 216, 219, 222, 226, 229, 232, 248, 251, 254, 258, 261, 264, 267, 270, 273, 307, 310, 313, 316, 319, 322, 326, 329, 332, 348, 351, 354, 358, 361, 364, 367, 370, 373.

Rev. Datum:

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Id Inspiration Click, Oak	
Sockel	Folierad	Ek	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
	Stänkskydd	Höganäs Nova Arquitectura, 10x20 mm, CM5530S, NCS S3010-Y30R (beige).	Placeras bakom minikök
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Desinfektions-dispenser	Dispenso 600	Enligt planritning
	Hatthylla	2 st Axel EK	
	Inredning	Marbodal vitt	Enligt Marbodals uppställningsritning
	Inredningshandtag	Solo rostfri 128 mm	
	Minikök	Trinette, ETN1084	Täckskiva för att dölja installationer.
	Kylskåp	Electrolux, artnr: ERS1602AOW	
	Värdeskåp inkl. dörrvred för hänglås	Ahlsell Småfacksskåp, klinkalås ASSA 3913	Placerad i städskåp
	Dörrfoder	Ek	
Installation	El/Media-skåp		
	Köksblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Utan diskmaskinsavstängare.

Modell för hatthylla projektanpassas efter aktuella mått, för tillgänglighet. 1st istället för 2st per lägenhet.

Nybyggnad av äldreboende

Rumsbeskrivning

[redacted]

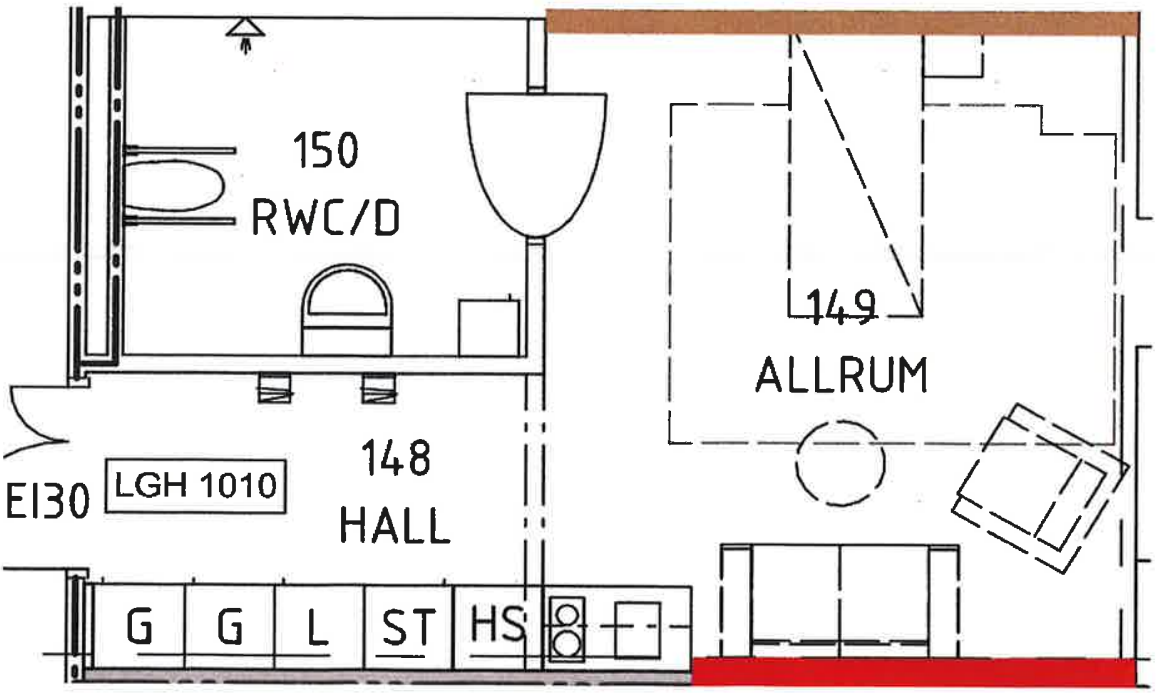
Rum: **Allrum i boendelägenhet**

Rumsnr: 108, 111, 114, 117, 120, 123, 127, 130, 133, 149, 152, 155, 159, 162, 165, 168, 171, 174, 209, 211, 214, 217, 220, 223, 227, 230, 233, 249, 252, 255, 259, 262, 265, 268, 271, 274, 308, 311, 314, 317, 320, 323, 327, 330, 333, 349, 352, 355, 359, 362, 365, 368, 371, 374.

Datum: 2018-02-12

Rev. Datum:

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Id Inspiration Click, Oak	
Sockel	Folierad	Ek	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
	Fondvägg, målad	NCS S4010-Y50R (beige)	Placering enligt brun markering, se bild
Tak	Målad	NCS S0500-N (vit) glans 2-3	
Övrigt	Tavellister	Galleriskena Klick	Placering enligt röd markering, se bild
Installation			



Omfattning av skenor för taklyft som ev ingår?

Nybyggnad av äldreboende

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: **RWC/D i boendelägenhet**

Rumsnr: 109, 112, 115, 118, 121, 124, 128, 131, 134, 150, 153, 156, 160, 163, 166, 169, 172, 175, 208, 212, 215, 218, 221, 224, 228, 231, 234, 250, 253, 256, 260, 263, 266, 269, 272, 275, 309, 312, 315, 318, 321, 324, 328, 331, 334, 350, 353, 356, 360, 363, 366, 369, 372, 375.

Datum: 2018-02-12

Rev. Datum:

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	
Sockel	Uppvikt plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	Minst 7 cm uppvik
Väggar	Kakel	Höganäs Arquitectos, 20x20 cm, CM 2300, vit matt.	Enligt uppställningsritning
	Kakelpelare	Höganäs Nova Arquitectura, 20x20 cm, CM 5521S, NCS S2040-G40Y, May Green, (grön) matt.	Enligt uppställningsritning
	Kontrastmarkering bakom strömbrytare	Höganäs Nova Arquitectura, 20x20 cm, CM 5521S, NCS S2040-G40Y, May Green, (grön) matt.	Enligt uppställningsritning
Tak	Nerpendlat Hygienundertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Spegel	Laminerad 45x90 cm	Enligt uppställningsritning
	Integrerade stödhandtag WC	2 st. Trident artnr. 2603380, vit	Enligt up
	Pappershållare för enhandsbruk	2 st. Trident artnr. 2618000, vit	Enligt uppställningsritning
	Reserv toalettpappershållare	Byggbeslag, Base 200, artnr. 22005314	Enligt uppställningsritning
	Toalettborste inkl. hållare	WC-borste Logis, Hansgrohe	Enligt uppställningsritning
	Tvål-/desinfektions-dispenser med armbågsbygel	2 st. Dispenso 600	Enligt uppställningsritning
	Handdukspappers-hållare	Tork M1	Enligt uppställningsritning
	Trådpapperskorg	Ahlsell, artnr. A366, vit	Enligt uppställningsritning

Tvättpelare med tvättmaskin och torktumlare tillkommer

NL

Nybyggnad av äldreboende

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: **RWC/D i boendelägenhet**

Rumsnr: 109, 112, 115, 118, 121, 124, 128, 131, 134, 150, 153, 156, 160, 163, 166, 169, 172, 175, 208, 212, 215, 218, 221, 224, 228, 231, 234, 250, 253, 256, 260, 263, 266, 269, 272, 275, 309, 312, 315, 318, 321, 324, 328, 331, 334, 350, 353, 356, 360, 363, 366, 369, 372, 375.

Datum: 2018-02-12

Rev. Datum:

Övrigt	Handdukshängare	1 st Base 200, artnr. 22005060. 1 st artnr. 22005062	Enligt uppställningsritning
	Stödhandtag i dusch	Trident artnr. 2611016 inkl. artnr. 2630200, antracitgrå	Enligt uppställningsritning
	Tvålhylla	Trident, antracitgrå	Enligt uppställningsritning
	Duschdraperistång inkl duschdraperi	Ahlsell draperiskena komplett H/V SB artnr: 394673	Enligt uppställningsritning
	Duschpall	Etac Swift med rygg- och ryggstöd	Enligt uppställningsritning
	Badlakanstång	Trident Stödhandtag, antracitgrå	Enligt uppställningsritning
	Draghandtag på dörr	Trident, art nr. 815, antracitgr	Enligt uppställningsritning
	Högskåp	40x40x180 cm, vit, 2 luckor. Rostfria handtag.	Vägghängd. Övre skåp låsbart med nyckel i låsschema. Enligt uppställningsritning.
	Badrumskåp	40x70x13 cm, Kungsör Filip	Enligt uppställningsritning
	Dörrfoder	Ek-look	Mot allrum
Installation	Vägghängd WC	WC Gustavsberg 5522, WC-lock vit.	Enligt uppställningsritning
	Tvättställ med vikningsbara konsoller	Ifö artnr. 264200031	Enligt uppställningsritning
	Tvättställsblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Extra lång spak.
	Duschblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E.	Slang 1,5 m.

Nybyggnad av äldreboende

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Utrymningstrapphus

Rumsnr: 125, 157, 225, 257, 325, 357, 425

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Id Inspiration Click, Oak	På bottenvåning och vilplan till våningsentré
	Dammbunden betong		På trapplöp
	Kontrastmarkering		Första och sista trappsteg i varje trapplöp
Sockel	Folierad	Ek	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
Tak	Nerpendlat undertak	Rockton	Enligt undertaksritning
Övrigt	Smidesräcken	NCS S7500-N	
	Smideshandledare	NCS S7500-N	
Installation			

Motsvarar trapphus mellan plan 4-5 i Ängegärde.

Utrymningstrapphus på gavlar utformas som utvändiga trapphus med väderskyddande tak.

Nybyggnad av äldreboende

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Dokumentationsrum

Rumsnr: 135, 147, 235, 247, 335, 347

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Id Inspiration Click, Oak	
Sockel	Folierad	Ek	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt			
Installation			

Nybyggnad av äldreboende

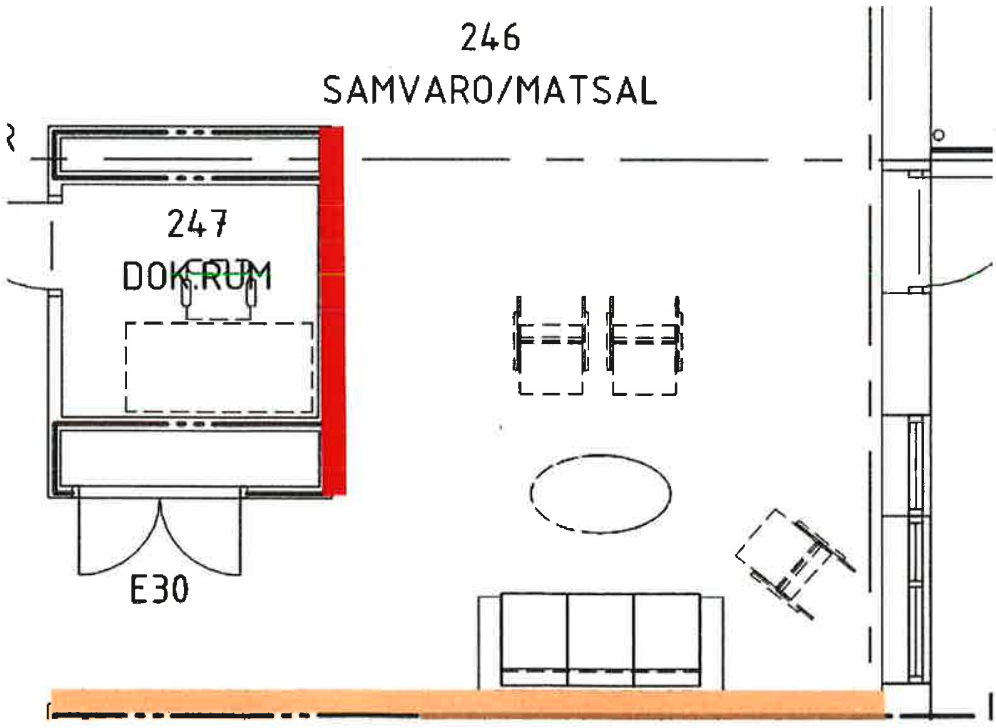
Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Samvaro/Matsal

Rumsnr: 136, 146, 236, 246, 336, 346

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Id Inspiration Click, Oak	
Sockel	Folierad	Ek	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
	Fondvägg, tapet	Sandberg Wallpaper Maj 568-71	Placering enligt beige markering, se bild
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Påkörningsskydd	Eklaminat	Höjd 30 cm, på båda sidor
	Hörnskydd	Ek	
	Tavellister	Galleriskena Klick	Se röd markering nedan
Installation			



Digital display (ex måltidsmeny) önskas av verksamheten mot Matsal, intill Avdelningskök

Nybyggnad av äldreboende

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Avdelningskök

Rumsnr: 137, 145, 237, 245, 337, 345

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	
Sockel	Uppvikt plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	Minst 7 cm hög
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 20	Våtrumsfärg
	Stänkskydd	Höganäs Arkitekt Wall, 10x30 cm, 86072, matt vit.	Ovan diskbänk
	Stänkskydd	Höganäs Arquitectos, 20x20cm, CM2300, matt vit.	Ovan tvättställ
Tak	Nerpendlat Hygienundertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Inredning	Marbodal, vit	Enligt Marbodals uppställningsritning
	Luckor	Vit matt melamin, torö	Enligt uppställningsritning
	Bänk	Rostfritt stål, dubbel diskho	Enligt uppställningsritning
	Bänkskiva	Laminat Textilgrå 558	Enligt uppställningsritning
	Knivlåda	Låsbar	
	Spisfläkt	Electrolux, artnr: EFT6566OW	Enligt uppställningsritning
	Induktionshäll	Electrolux, artnr: HOI630X	Enligt uppställningsritning
	Varmluftsugn	Electrolux, artnr: EKC700W	Enligt uppställningsritning
	Diskmaskin	Miele TG8059 Hygien+ med tillhörande doseringssystem för flytdiskmedel	Enligt uppställningsritning
	Mikrovågsugn	Electrolux, artnr: EMM17007	Enligt uppställningsritning
	Kyl	2 st. Electrolux, artnr: ERF4114AOW	Enligt uppställningsritning
	Frys	Electrolux, artnr: EUF2748AOW	Enligt uppställningsritning
	Städskåp	Låsbar	Enligt uppställningsritning

Nybyggnad av äldreboende

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Avdelningskök

Rumsnr: 137, 145, 237, 245, 337, 345

Övrigt	Tvål-/desinfektions-dispenser med armbågsbygel	2 st. Dispenso 600	Enligt uppställningsritning
	Handdukspappers-hållare	Tork M1	Enligt uppställningsritning
	Handbrandsläckare	6 kg pulversläckare	Enligt planritning
	Trådpapperskorg	Ahlsell, artnr. A366, vit	Enligt uppställningsritning
Installation	Köksblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Med diskmaskinsavstängning
	Utslagsvask		Placeras i städskåp
	Spolblandare	Engrepps FM Mattsson 9000E	Med fast pip
	Tvättställ	Ifö Cera 2322	
	Tvättställsblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Extra lång spak.

Avdelningskök:

Tillägg av en kombiugn (kombinerad ugn/mikro)
Tillägg av köksö på hjul
Tillägg av ett par extra bänkskåp (jämför öppet utrymme i Fyllinge)

Istället för två fullstora kylar är en fullstor och en halvhög kyl aktuellt
Istället för städskåp är skafferiskåp med utdragsfunktion aktuellt

Nybyggnad av äldreboende

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Förråd

Rumsnr: 138, 144, 203, 238, 244, 303, 338, 344

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Id Inspiration Click, Oak	
Sockel	Folierad	Ek	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Hyllplan	5 st	
Installation			

Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Städ

Rumsnr: 139, 143, 239, 243, 339, 343

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	
Sockel	Uppvikt plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	Minst 7 cm hög
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 20	Våtrumsfärg
	Stänkskydd	Höganäs Arquitectos, 20x20cm, CM 2300, matt vit.	Ovan utslagsback
Tak	Nerpendlat Hygienundertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Städset	Byggbeslag artnr. BB06600	Enligt planritning
	Slanghållare	Byggbeslag artnr. BB72/10	Placerad under städset
	Elhanddukstork		För skurtrasor
Installation	Utslagsvask		

Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

Rumsbeskrivning
[redacted]

Rum: Spol

Rumsnr: 140, 240, 340

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	
Sockel	Uppvikt plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	Minst 7 cm hög
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 20	Våtrumsfärg
	Stänkskydd	Höganäs Arquitectos, 20x20cm, CM 2300, matt vit.	Ovan diskbänk och tvättställ
Tak	Nerpendlat Hygienundertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Spegel	Laminerad 45x90 cm	Enligt uppställningsritning
	Bänk	Rostfritt stål, enkel diskho	Enligt uppställningsritning
	Tvål-/desinfektions-dispenser med armbågsbygel	2 st. Dispenso 600	Enligt uppställningsritning
	Handdukspappers-hållare	Tork M1	Enligt uppställningsritning
	Trådpapperskorg	Ahlsell, artnr. A366, vit	Enligt uppställningsritning
	Hyllplan	3 st. Rostfria	Enligt uppställningsritning
	Borsthållare	Byggbeslag, artnr. BB72/3	Enligt uppställningsritning
	Städset	Byggbeslag artnr. BB06600	Enligt uppställningsritning
Installation	Tvättställ	Ifö Cera 2322	Enligt uppställningsritning
	Tvättställsblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Extra lång spak
	Köksblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Utan diskmaskinsavstängning

Omfattning av installation för spoldesinfektor (SDI) och diskdesinfektor (DDI) enligt planritningar 2022-02-28.

(ingår även denna utrustning eller tillhandahålls den av verksamheten?)

Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Tvätt

Rumsnr: 141, 241, 341

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	
Sockel	Uppvikt plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	Minst 7 cm hög
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 20	Våtrumsfärg
	Stänkskydd	Höganäs Arquitectos, 20x20cm, CM 2300, matt vit.	Ovan diskbänk och tvättställ
Tak	Nerpendlat Hygienundertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Spegel	Laminerad 45x90 cm	Enligt uppställningsritning
	Diskbänk	Rostfritt stål, enkel tvättho	Enligt uppställningsritning
	Bänkskiva	Laminat Textilgrå 558	Enligt uppställningsritning
	Trådbackar	2 st. Ahlsell Startpaket Elfa Basic 74/45 artnr: 274587	Enligt uppställningsritning
	Tvål-/desinfektions-dispenser med armbågsbygel	2 st. Dispenso 600	Enligt uppställningsritning
	Handdukspappers-hållare	Tork M1	Enligt uppställningsritning
	Trådpapperskorg	Ahlsell, artnr. A366, vit	Enligt uppställningsritning
	Hyllplan	2 st. Elfa	Enligt uppställningsritning
	Lakansträckare	Ahlsell Lakansträckare trävals artnr: 222351X	Enligt planritning
	Städset	Byggbeslag artnr. BB06600	Enligt uppställningsritning
	Tvättmaskin	3 st. Miele PW 6065 Vario	På sockel, med luddlåda
	Torktumlare	2 st. Miele PT 7136 Proffitronic L Vario Plus	På sockel
	Torkskåp	2 st. Miele TS 2120 FL	
Installation	Tvättställ	Ifö Cera 2322	Enligt uppställningsritning
	Tvättställsblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Extra lång spak.

2st tvättmaskiner (jmf 3st), 2st torkmaskiner (jmfr 2st), torkskåp 1st (jämför 2st). Lägenheterna utrustas med tvättpelare, därmed minskat utrustningsbehov.

Nybyggnad av äldreboende

[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Tvätt

Rumsnr: 141, 241, 341

Installation	Köksblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Utan diskmaskinsavstängning

Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Sluss

Rumsnr: 176A

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	
Sockel	Uppvikt plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	Minst 7 cm uppvik
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	Endast målad
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt			
Installation			

Nybyggnad av äldreboende

[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Data/Teknik/Tele

Rumsnr: 176B

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	
Sockel	Uppvikt plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	Minst 7 cm uppvik
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	Endast målad.
Tak	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	Endast målad.
Övrigt			
Installation			

Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: UC

Rumsnr: 177A

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	
Sockel	Uppvikt plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	Minst 7 cm uppvik
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	Endast målad.
Tak	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	Endast målad.
Övrigt			
Installation			

HL

Nybyggnad av äldreboende

[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Sprinklercentral

Rumsnr: 177B

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	
Sockel	Uppvikt plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	Minst 7 cm uppvik
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
Tak	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
Övrigt			
Installation			

Större omfattning av ackumulatortankar i Ängegärde.

Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Miljörum

Rumsnr: 178

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Epoxi	NCS S1502-Y50R (grå).	
Sockel	Epoxi	NCS S1502-Y50R (grå).	Minst 10 cm hög
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 20	Våtrumsfärg
Tak	Direktmonterat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
	Målad	NCS S0500-N (vit) glans 20	Våtrumsfärg
Övrigt	Påkörningsskydd	Trä	Placeras på höjd 30cm och 90 cm.
	Hörnskydd	Aluminium	
	Städset	Byggbeslag artnr. BB06600	Enligt planritning
Installation	Tappventil	Med avspolningsslang och upphängningsanordning	

I Ängegärde förkommer sopnedkast till ÅV-central.

Ytskikt på vägg utförs förslagsvis som kakel runt siopnedkast.

Nybyggnad av äldreboende

[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Inlastning

Rumsnr: 179

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Epoxi	NCS S1502-Y50R (grå).	
Sockel	Epoxi	NCS S1502-Y50R (grå).	Minst 10 cm hög
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 20	Våtrumsfärg
Tak	Direktmonterat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
	Målad	NCS S0500-N (vit) glans 20	Våtrumsfärg
Övrigt	Påkörningsskydd	Trä	Placeras på höjd 30cm och 90 cm.
	Hörnskydd	Aluminium	
	Städset	Byggbeslag artnr. BB06600	Enligt planritning
Installation	Tappventil	Med avspolningsslang och upphängningsanordning	

Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

Rumsbeskrivning
[redacted]

Rum: Kontor

Rumsnr: 180, 379, 380

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Id Inspiration Click, Oak	
Sockel	Folierad	Ek	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt			
Installation			

Nybyggnad av äldreboende

[redacted]

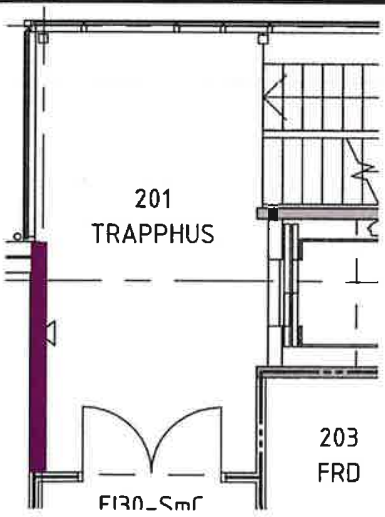
Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Trapphus

Rumsnr: 201

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Klinker	Höganäs Keratech 30x60 cm, K40732, matt dunkelgrau (grå).	Fog i liknande färg
	Klinker	Avvikande kulör på klinker	Första och sista trappsteget i varje trapplöp
Sockel	Klinker	Höganäs Keratech 30x60 cm, K40732, matt dunkelgrau (grå).	7 cm hög
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
	Fondvägg, tapet	Photowall Waxholm Boat, artnr. e19727	Placering enligt rosa markering, se bild. Monteras 7 cm över färdig sockel. Synlig vägg mellan sockel och tapet målas vit.
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
	Målad	NCS S0500-N (vit) glans 5-7	Under tapplöp
Övrigt	Smidesräcken	NCS S7500-N	
	Handledare	Ek	
Installation			



Nybyggnad av äldreboende

[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Korridor

Rumsnr: 202, 302

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Id Inspiration Click, Oak	
Sockel	Folierad	Ek	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Hörnskydd	Ek	
	Handbrandsläckare	6 kg pulversläckare	Placering enligt planritning
Installation			

HL

Nybyggnad av äldreboende

[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Personal WC

Rumsnr: 204, 304, 406, 409

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	
Sockel	Uppvikt plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	Minst 7 cm hög
Väggar	Kakel	Höganäs Arquitectos, 20x20 cm, CM 2300, vit matt.	Enligt uppställningsritning
	Fondvägg	Höganäs Nova Arquitectura, 20x20 cm, CM 5521S, NCS S2040-G40Y, May Green, (grön) matt.	Vägg bakom WC-stol
Tak	Nerpendlat Hygienundertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Spegel	Laminerad 45x90 cm	Enligt uppställningsritning
	Toalettpappers-hållare	Tork T1, vit	Enligt uppställningsritning
	Toalettborste inkl. hållare	WC-borste Logis, Hansgrohe	Enligt uppställningsritning
	Tvål-/desinfektions-dispenser med armbågsbygel	2 st. Dispenso 600	Enligt uppställningsritning
	Handdukspappers-hållare	Tork M1	Enligt uppställningsritning
	Trådpapperskorg	Ahlsell, artnr. A366, vit	Enligt uppställningsritning
	Handdukshängare	1 st Base 200, artnr. 22005060. 1 st artnr. 22005062	Enligt uppställningsritning
	Korg för sanitetpåsar	Bbgruppen artnr. 22001995	Enligt uppställningsritning
Installation	Vägghängd WC	WC Gustavsberg 5522, WC-lock vit.	Enligt uppställningsritning
	Tvättställ	Ifö Cera 2322	Enligt uppställningsritning
	Tvättställsblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Extra lång spak.

HL

Nybyggnad av äldreboende

[redacted]

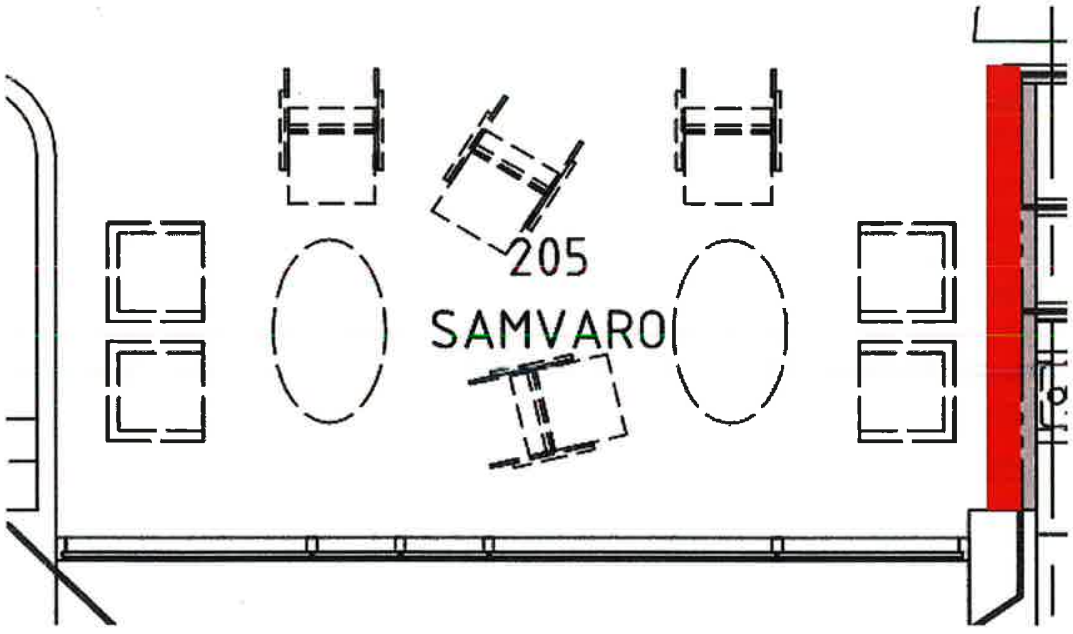
Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Samvaro

Rumsnr: 205, 305

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Id Inspiration Click, Oak	
Sockel	Folierad	Ek	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Hörnskydd	Ek	
	Tavellister	Galleriskena Klick	Placering enligt röd markering, se bild
Installation			



HL

Nybyggnad av äldreboende

[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Samlingsrum

Rumsnr: 276

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Id Inspiration Click, Oak	
Sockel	Folierad	Ek	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 2-3	
	Stänkskydd	Höganäs Arkitekt Wall, 10x30 cm, 86072, matt vit.	Ovan diskbänk
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Inredning	Marbodal, vit	Enligt Marbodals uppställningsritning
	Luckor	Vit matt melamin, torö	Enligt uppställningsritning
	Bänk	Rostfritt stål, dubbel diskho	Enligt uppställningsritning
	Bänkskiva	Laminat Textilgrå 558	Enligt uppställningsritning
	Knivlåda	Låsbar	Enligt uppställningsritning
	Skåp	Låsbar, för flytande diskmedel	Enligt uppställningsritning
	Spisfläkt	Electrolux, artnr: EFT6566OW	Enligt uppställningsritning
	Induktionshäll	Electrolux, artnr: HOI630X	Enligt uppställningsritning
	Varmluftsugn	Electrolux, artnr: EKC700W	Enligt uppställningsritning
	Diskmaskin	Miele G7855 Uni med tillhörande doseringssystem för flytdiskmedel	Enligt uppställningsritning
	Mikrovågsugn	Electrolux, artnr: EMM17007	Enligt uppställningsritning
	Kyl	Electrolux, artnr: ERF4114AOW	Enligt uppställningsritning
	Frys	Electrolux, artnr: EUF2748AOW	Enligt uppställningsritning
	Desinfektions-dispenser	Dispenso 600	Enligt uppställningsritning
	Handdukspappers-hållare	Tork M1	Enligt uppställningsritning
	Hörnskydd	Ek	

Nybyggnad av äldreboende

[redacted]

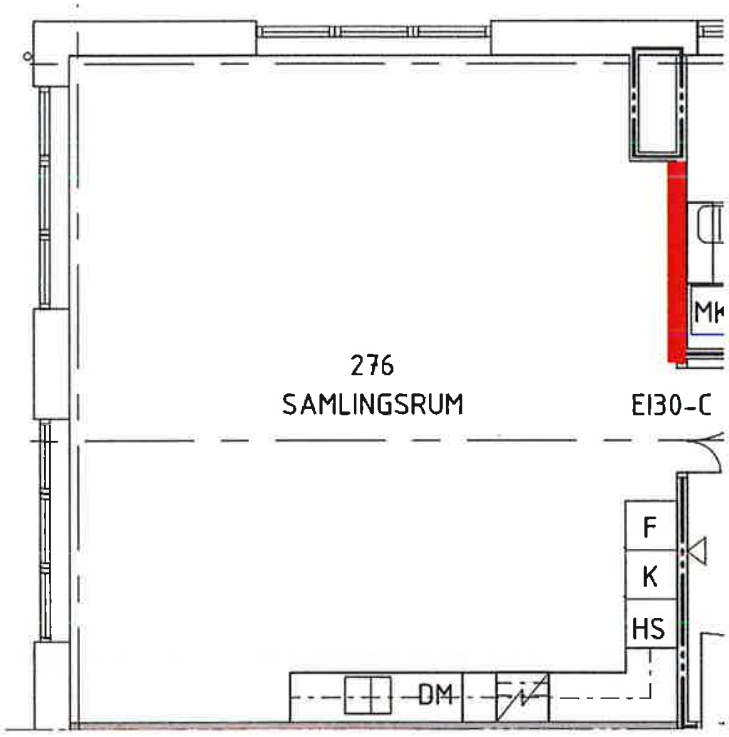
Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Samlingsrum

Rumsnr: 276

Övrigt	Dörrfoder	Ek	
	Tavellister	Galleriskena Klick	Placering enligt röd markering, se bild
Installation	Köksblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Med diskmaskinsavstängning



Tillägg: draperiskena och draperi till angränsande Stolförråd med väggskydd och hyllor typ Elfa trådhyllor eller likvärdigt

Tillägg av högskåp (HS), för förvaring av t ex spel, samt vinkyl (VK)

(Installation: ev hörslinga?)

Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

Rumsbeskrivning
[redacted]

Rum: Medicinrum

Rumsnr: 277

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Id Inspiration Click, Oak	
Sockel	Folierad	Ek	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
Tak	Nerpendlat Hygienundertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Bänk	Rostfritt stål, enkel diskho	Enligt uppställningsritning
	Hyllplan	5 st	Enligt planritning
	Tvål-/desinfektions-dispenser med armbågsbygel	2 st. Dispenso 600	Enligt uppställningsritning
	Handdukspappers-hållare	Tork M1	Enligt uppställningsritning
	Trådpapperskorg	Ahlsell, artnr. A366, vit	Enligt uppställningsritning
	Medicinkylskåp	Oscar Medtec Apotekskylskåp VXT	Enligt uppställningsritning
Installation	Tvättställ	Ifö Cera artnr. 2322	
	Köksblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Utan diskmaskinsavstängning
	Tvättställsblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Extra lång spak.

Förslagvsis kakel ovan bänk och handfat som stänkskydd

Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

Rumsbeskrivning
[redacted]

Sjuksköterske-expedition (SSK)

Rum:

Rumsnr: 278

Rev. Datum:

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Id Inspiration Click, Oak	
Sockel	Folierad	Ek	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
	Stänkskydd	Höganäs Arquitectos, 20x20cm, CM 2300, matt vit.	Ovan diskbänk och tvättställ
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Inredning	Marbodal Aspekt vit	Enligt Marbodals uppställningsritning
	Bänkskiva	Laminat Textilgrå 558	Enligt Marbodals uppställningsritning
	Spegel	Laminerad 45x90 cm	Enligt uppställningsritning
	Tvål-/desinfektions-dispenser	Automatisk. Ahlsell artnr. 365679	Enligt uppställningsritning
	Handdukspappers-hållare	Tork M1	Enligt uppställningsritning
	Trådpapperskorg	Ahlsell, artnr. A366, vit	Enligt uppställningsritning
	Handdukshängare	Base 200, artnr. 22005060	Enligt uppställningsritning
Installation	Köksblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	
	Tvättställ	Ifö Cera artnr. 2322	
	Tvättställsblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Extra lång spak.

Expedition aktuell då sjuksköterskor utgår från Stadshuset.

2 SSK/DOK.PLATS plan 2 utförs motsvarnde Dokumentationsrum sida 14.

Nybyggnad av äldreboende

[redacted]

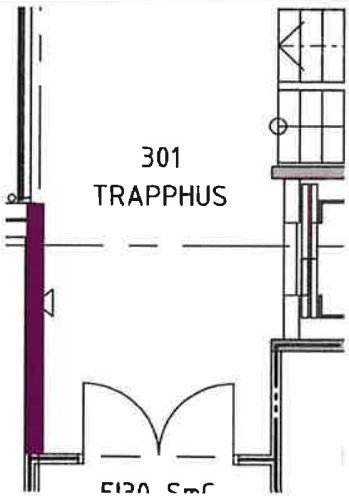
Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Trapphus

Rumsnr: 301

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Klinker	Höganäs Keratech 30x60 cm, matt K40732, dunkelgrau (grå).	Fog i liknande färg
	Klinker	Avvikande kulör på klinker	Första och sista trappsteget i varje trapplöp
Sockel	Klinker	Höganäs Keratech 30x60 cm, matt K40732, dunkelgrau (grå).	7 cm hög
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
	Fondvägg, tapet	Photowall PV in Stockholm, art nr: e12041	Placering enligt rosa markering, se bild. Monteras 7 cm över färdig sockel. Synlig vägg mellan sockel och tapet målas vit.
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
	Direktmonterat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
	Målad	NCS S0500-N (vit) glans 5-7	Under tapplöp
Övrigt	Smidesräcken	NCS S7500-N	
	Handledare	Ek	
Installation			



Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Vilrum

Rumsnr: 376

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Id Inspiration Click, Oak	
Sockel	Folierad	Ek	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt			
Installation			

(Inredning för mörkläggning enligt verksamheten?)

Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Personalrum

Rumsnr: 377

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Id Inspiration Click, Oak	
Sockel	Folierad	Ek	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
	Stänkskydd	Höganäs Arkitekt Wall, 10x30 cm, 86072, matt vit.	Ovan diskbänk
	Stänkskydd	Höganäs Arquitectos, 20x20cm, CM 2300, matt vit.	Ovan tvättställ
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Inredning	Marbodal, vit	Enligt Marbodals uppställningsritning
	Luckor	Vit matt melamin, torö	Enligt uppställningsritning
	Bänk	Rostfritt stål, dubbel diskho	Enligt uppställningsritning
	Bänkskiva	Laminat Textilgrå 558	Enligt uppställningsritning
	Spisfläkt	Electrolux, artnr: EFT6566OW	Enligt uppställningsritning
	Induktionshäll	Electrolux, artnr: HOI630X	Enligt uppställningsritning
	Varmluftsugn	Electrolux, artnr: EKC700W	Enligt uppställningsritning
	Diskmaskin	Miele TG 8059 Hygien+ med tillhörande doseringssystem för flytdiskmedel	Enligt uppställningsritning
	Mikrovågsugn	3 st. Electrolux, artnr: EMM17007	Enligt uppställningsritning
	Kyl	2 st. Electrolux, artnr: ERF4114AOW	Enligt uppställningsritning
	Frys	Electrolux, artnr: EUF2748AOW	Enligt uppställningsritning
	Spegel	Laminerad 45x90 cm	Enligt uppställningsritning
	Tvål-/desinfektions-dispenser med armbågsbygel	2 st. Dispenso 600	Enligt uppställningsritning

Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

Rumsbeskrivning
[redacted]

Rum: Personalrum

Rumsnr: 377

Övrigt	Handdukspappers-hållare	Tork M1	Enligt uppställningsritning
	Handdukshängare	1 st Base 200, artnr. 22005060. 1 st artnr. 22005062	Enligt uppställningsritning
	Trådpapperskorg	Ahlsell, artnr. A366, vit	Enligt uppställningsritning
Installation	Köksblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Med diskmaskinsavstängning
	Tvättställ	Ifö Cera 2322	
	Tvättställsblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Extra lång spak.

Utökad utrustning för större personalstyrka.

3st Kyl (jmfr 2st)
6st Mikro (jmfr 3st)

Tillägg av köksö samt skåp för källsortering (ÅV-stn)

Installation: ev anslutning av kaffemaskin enligt verksamheten

Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

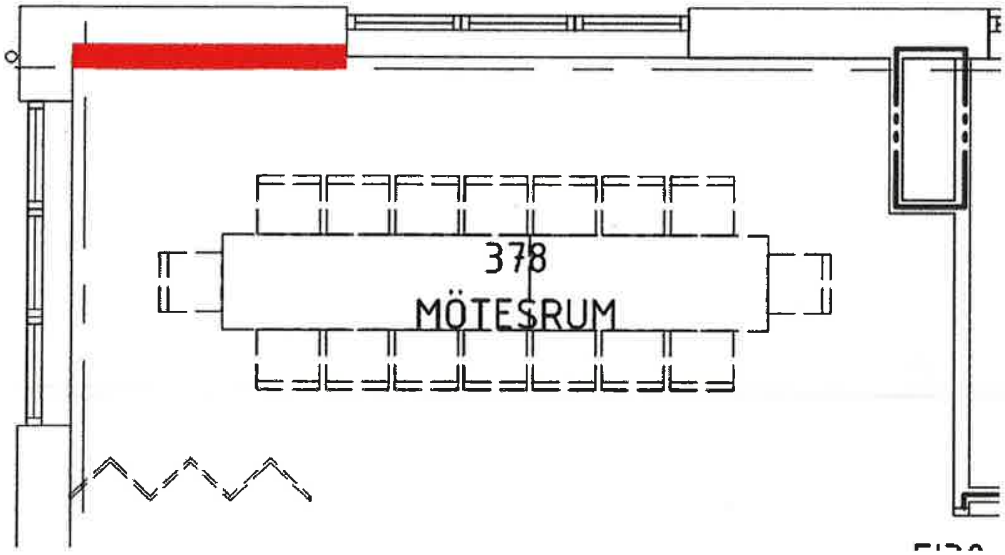
Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Mötesrum

Rumsnr: 378

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Id Inspiration Click, Oak	
Sockel	Folierad	Ek	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 2-3	
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Tavellister	Galleriskena Klick	Placering enligt röd markering, se bild
	Vikvägg	Winab, Vit	
Installation			



Vikvägg ej aktuell

Nybyggnad av äldreboende

[redacted]

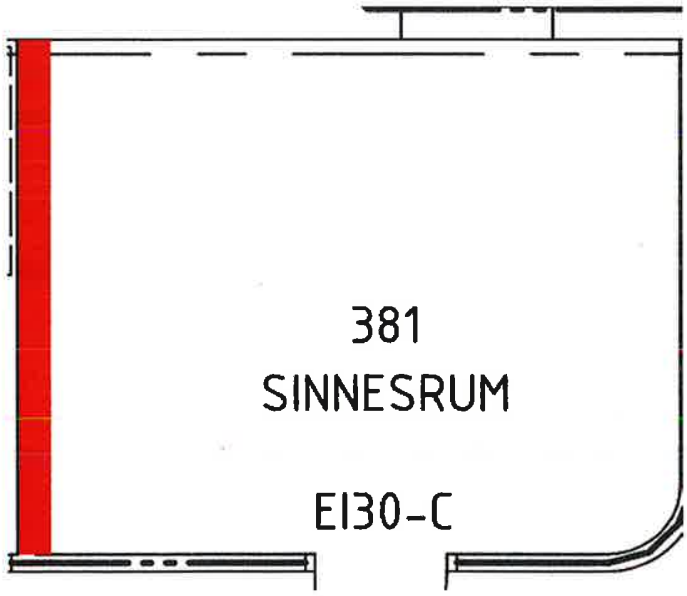
Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Sinnesrum

Rumsnr: 381

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Id Inspiration Click, Oak	
Sockel	Folierad	Ek	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 2-3	
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Tavellister	Galleriskena Klick	Placering enligt röd markering, se bild
Installation			



Motsvarande rum i Ängegärde är rum för Ljusterapi (Solrum).

(Installationer för ljusterapeutisk belysning och ljud.
Ev väggmotiv förutsätts tillhandahållas av verksamheten.)

Nybyggnad av äldreboende

[redacted]

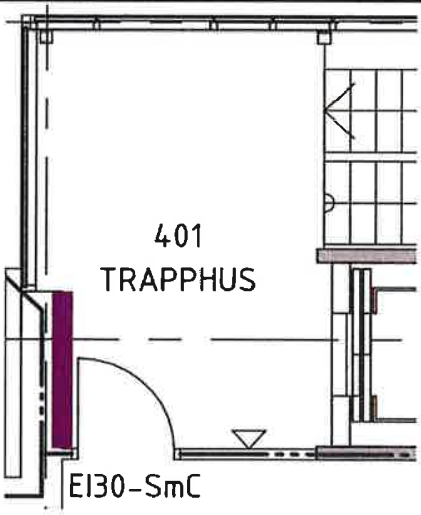
Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Trapphus

Rumsnr: 401

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Klinker	Höganäs Keratech 30x60 cm, K40732, matt dunkelgrau (grå).	Fog i liknande färg
	Klinker	Avvikande kulör på klinker	Första och sista trappsteget i varje trapplöp
Sockel	Klinker	Höganäs Keratech 30x60 cm, K40732, matt dunkelgrau (grå).	7 cm hög
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
	Fondvägg, tapet	Photowall Grainy Windmill, artnr. E21464	Placering enligt rosa markering, se bild. Monteras 7 cm över färdig sockel. Synlig vägg mellan sockel och tapet målas vit.
Tak	Direktmonterat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
	Målad	NCS S0500-N (vit) glans 5-7	Under tapplöp
Övrigt	Smidesräcken	NCS S7500-N	
	Handledare	Ek	
Installation			



HL

Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Korridor

Rumsnr: 402

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Optima 2,0 Light Beige artnr. 3242247	
Sockel	Folierad	Ek	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
Tak	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	
	Hörnskydd	Ek	
	Handbrandsläckare	6 kg pulversläckare	Placering enligt planritning
Installation			

Nybyggnad av äldreboende

[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Lägenhetsförråd

Rumsnr: 403

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Optima 2,0 Light Beige artnr. 3242247	
Sockel	Uppvikt plastmatta	Tarkett Optima 2,0 Light Beige artnr. 3242247	Minst 7 cm uppvik
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	Endast målad.
Tak	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	Endast målad.
Övrigt	Nätväggar		
	Handbrandsläckare	6 kg pulversläckare	Placering enligt planritning
Installation			

Nybyggnad av äldreboende

[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Omklädning Dam

Rumsnr: 404

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	
Sockel	Uppvikt plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	Minst 7 cm hög
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 20	Våtrumsfärg
Tak	Nerpendlat Hygienundertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Spegel	Laminerad 45x90 cm	Enligt uppställningsritning
	Tvål-/desinfektions-dispenser med armbågsbygel	2 st. Dispenso 600	Enligt uppställningsritning
	Handdukspappers-hållare	Tork M1	Enligt uppställningsritning
	Trådpapperskorg	Ahlsell, artnr. A366, vit	Enligt uppställningsritning
	Handdukshängare	1 st Base 200, artnr. 22005060. 1 st artnr. 22005062	Enligt uppställningsritning
	Inredning	21 st. Sonesson Z-skåp.	
Installation	Tvättställ	Ifö Cera 2322	Enligt uppställningsritning
	Tvättställsblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Extra lång spak.
	Eluttag	För hårtork, rakapparat	Vid spegel

Spegel 1st per ca 30 omklädningsskåp.

Omklädningsskåp med två fack, mått ca b40 x d55 x h175 cm på tät sockel.
Antal enligt ritning 2022-02-28.
Tillval för två luckor per skåp liksom ev utdragslåda för skoförvaring enligt senare besked.

Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Dusch

Rumsnr: 405, 410

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	
Sockel	Uppvikt plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	Minst 7 cm uppvik
Väggar	Kakel	Höganäs Arquitectos, 20x20 cm, CM 2300, vit matt.	
Tak	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 20	Våtrumsfärg
Övrigt	Krokar	Base 200, artnr. 22005060	
	Duschdraperiskena	Ahlsell Alu skena Rak 1800 KPL VL artnr: 394689	
Installation	Duschset	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	
	Duschblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	

Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: RWC/D

Rumsnr: 407

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Mellangrå, artnr. 3052699	
Sockel	Plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Mellangrå, artnr. 3052699	
Väggar	Kakel	Höganäs Arquitectos 20x20 cm, CM 2300, vit matt.	Enligt uppställningsritning
	Kakelpelare	Höganäs Arquitectos, 20x20 cm, CM2395S, NCS S6020-B90G, Victorian Green, (mörkgrön), matt.	Enligt uppställningsritning
Tak	Nerpendlat Hygienundertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Spegel	Laminerad 45x90 cm	Enligt uppställningsritning
	Integrerade stödhandtag WC	2 st. Trident artnr. 2603380, vit	Enligt uppställningsritning
	Pappershållare för enhandsbruk	2 st. Trident artnr. 2618000	Enligt uppställningsritning
	Toalettpappers-hållare	Tork T1	Enligt uppställningsritning
	Toalettborste inkl. hållare	WC-borste Logis, Hansgrohe	Enligt uppställningsritning
	Tvål-/desinfektions-dispenser med armbågsbygel	2 st. Dispenso 600	Enligt uppställningsritning
	Handdukspappers-hållare	Tork M1	Enligt uppställningsritning
	Trådpapperskorg	Ahlsell, artnr. A366, vit	Enligt uppställningsritning
	Korg för sanitetpåsar	Bbgruppen artnr. 22001995	Enligt uppställningsritning
	Handdukshängare	1 st Base 200, artnr. 22005060. 1 st artnr. 22005062	Enligt uppställningsritning
	Stödhandtag i dusch	Trident artnr. 2611016 inkl. artnr. 2630200, antracitgrå	Enligt uppställningsritning

Nybyggnad av äldreboende

[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: RWC/D

Rumsnr: 407

Övrigt	Tvålhylla	Trident, antracitgrå	Enligt uppställningsritning
	Duschdraperistång inkl duschdraperi	~~Anisell draperistång~~ komplett H/V SB artnr: 394673	Enligt uppställningsritning
	Badlakanstång	Trident Stödhandtag, antracitgrå	Enligt uppställningsritning
	Draghandtag på dörr	Art nr. 815, antracitgrå	Enligt uppställningsritning
Installation	Vägghängd WC	WC Gustavsberg 5522, WC-lock svart.	Enligt uppställningsritning
	Tvättställ	Ifö artnr. 2642	Enligt uppställningsritning
	Tvättställsblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Extra lång spak.
	Duschblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E.	

Nybyggnad av äldreboende

[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Omklädning Herr

Rumsnr: 408

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	
Sockel	Uppvikt plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	Minst 7 cm hög
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 20	Våtrumsfärg
Tak	Nerpendlat Hygienundertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Spegel	Laminerad 45x90 cm	Enligt uppställningsritning
	Tvål-/desinfektions-dispenser med armbågsbygel	2 st. Dispenso 600	Enligt uppställningsritning
	Handdukspappers-hållare	Tork M1	Enligt uppställningsritning
	Trådpapperskorg	Ahlsell, artnr. A366, vit	Enligt uppställningsritning
	Handdukshängare	1 st Base 200, artnr. 22005060. 1 st artnr. 22005062	Enligt uppställningsritning
	Inredning	6 st. Sonesson Z-skåp.	
Installation	Tvättställ	Ifö Cera 2322	Enligt uppställningsritning
	Tvättställsblandare	ΓM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Extra lång spak.
	Eluttag	För hårtork, rakapparat	Vid spegel

Spegel 1st per ca 30 omklädningsskåp.

Omklädningsskåp med två fack, mått ca b40 x d55 x h175 cm på tät sockel.
Antal enligt ritning 2022-02-28.
TIllval för två luckor per skåp liksom ev utdragslåda för skoförvaring enligt senare besked.

Nybyggnad av äldreboende

[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Förråd Rullstolar

Rumsnr: 411

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Optima 2,0 Light Beige artnr. 3242247	
Sockel	Uppvikt plastmatta	Tarkett Optima 2,0 Light Beige artnr. 3242247	Minst 7 cm hög
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 20	
Tak	Nerpendlat undertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Påskörningsskydd	Ek	Placeras på höjd 30cm och 90 cm.
	Hörnskydd	Aluminium	
	Städset	Byggbeslag artnr. BB06600	Enligt planritning
Installation	Tappventil	Med avspolningsslang och upphängningsanordning	

Motsvarande rum i Ängegärde: Centralt Hjälpmedelsförråd, entréplan.
Tillägg av hyllplan, ex Elfa trådhylla 4 st med utbredning enligt ritning 2022-02-28

Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

Rumsbeskrivning
[redacted]

Rum: Tvätt

Rumsnr: 412

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	
Sockel	Uppvikt plastmatta	Tarkett Granit Safe T, kulör Light Beige, artnr. 3052691	Minst 7 cm hög
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 20	Våtrumsfärg
	Stänkskydd	Höganäs Arquitectos, 20x20cm, CM 2300, matt vit.	Ovan diskbänk och tvättställ
Tak	Nerpendlat Hygienundertak	Rockfon	Enligt undertaksritning
Övrigt	Spegel	Laminerad 45x90 cm	Enligt uppställningsritning
	Diskbänk	Rostfritt stål, enkel tvättho	Enligt uppställningsritning
	Bänkskiva	Laminat Textilgrå 558	Enligt uppställningsritning
	Trådbackar	1 st. Elfa	Enligt uppställningsritning
	Tvål-/desinfektions-dispenser med armbågsbygel	2 st. Dispenso 600	Enligt uppställningsritning
	Handdukspappers-hållare	Tork M1	Enligt uppställningsritning
	Trådpapperskorg	Ahlsell, artnr. A366, vit	Enligt uppställningsritning
	Hyllplan	2 st. Elfa	Enligt planritning
	Städset	Byggbeslag artnr. BB06600	Enligt uppställningsritning
	Tvättmaskin	1 st. Miele PW 6065 Vario	På sockel, med luddlåda
	Torktumlare	1 st. Miele PT 7136 Proffitronic L Vario Plus	På sockel
	Torkskåp	1 st. Miele TS 120 E	
	Grovtvättmaskin	1 st. Miele PW 6137	På sockel
Installation	Tvättställ	Ifö Cera 2322	Enligt uppställningsritning
	Tvättställsblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Extra lång spak.
	Köksblandare	FM Mattsson Vård och Omsorg 9000E	Utan diskmaskinsavstängning

Personaltvätt entréplan, mindre omfattande utrustning pga cirkulationstvätt.
Spegel, tvättställ och tvättställsblandare ej aktuellt, diskbänk med tvättho finns till förfogande.
Grovtvättmaskin ersätts ev av tvättpelare, utreds i senare skede.

Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Fläktrum

Rumsnr: 413

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta	Tarkett Vylon Standard Plus, grå	
Sockel	Uppvikt plastmatta	Tarkett Vylon Standard Plus, grå	
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	Endast målad.
Tak	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	Endast målad.
Övrigt			
Installation			

Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

Rumsbeskrivning
[redacted]

Rum: Hissmaskinrum

Rumsnr: 414

Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Dammbunden betong		
Sockel			
Väggar	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	Endast målad.
Tak	Målad	NCS S0502-Y (vit) glans 5-7	Endast målad.
Övrigt			
Installation			

Troligen ej aktuellt, utrymme för hissgropar och hisstoppar finns, utreds vidare i senare skede.

HC

Nybyggnad av äldreboende
[redacted]

Rumsbeskrivning

[redacted]

Rum: Hiss

Rumsnr: X

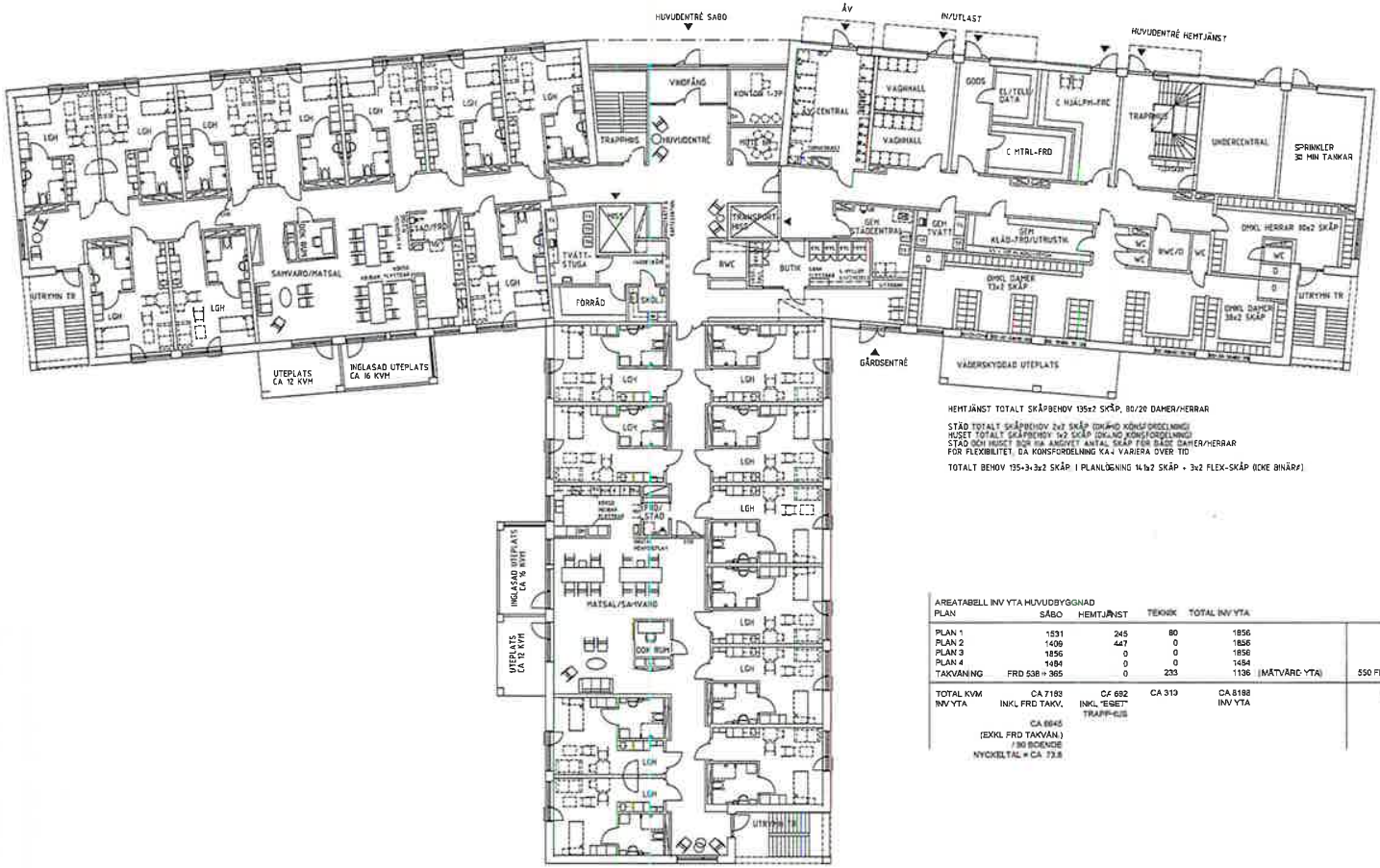
Rumsdel	Produkt	Beskrivning	Förklaring/Kommentar
Golv	Plastmatta		Se hissbeskrivning
	Dammbunden betong		I hissgrop
Sockel	Plåt		Se hissbeskrivning
Väggar	Fanér		Se hissbeskrivning
	Kontrastmarkeringar	Folie Svart	Bakom handledare och runt hisstablå
Tak	Fanér		Se hissbeskrivning
Övrigt	Sits	Nerfällbar	
	Ramar	2 st. Snäppram A4	
	Handledare	Rostfritt stål	
Installation			

Inredning spegel i fondvägg för tillgänglighet (enligt nyare hissnorm)

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Hyresavtal Ängegärde

PLAN 1 (ENTRÉPLAN)

- LOGISTIKFUNKTIONER
- HEMTJÄNST OMKL + GEMENSAMT FRD
- 2 ENHETER SÄBO



HEMTJÄNST TOTALT SKÅPBEHOV 13ST2 SKÅP, 80/20 DAMER/HERRAR

STÄD TOTALT SKÅPBEHOV 2ST SKÅP (OKÄND KÖNSFÖRDELNING)
HUSET TOTALT SKÅPBEHOV 1ST2 SKÅP (OKÄND KÖNSFÖRDELNING)
STÄD OCH HUSET BÖR HA ANGIVET ANTAL SKÅP FÖR BÅDE DAMER/HERRAR
FÖR FLEXIBILITET, DÅ KÖNSFÖRDELNING KAN VARIERA ÖVER TID

TOTALT BEHOV 13ST+3ST2 SKÅP. I PLANLÖSNING 14ST2 SKÅP + 3ST2 FLEX-SKÅP (ICKE BINÄRA)

AREATABELL INV YTA HUVUDBYGGNAD

PLAN	SÄBO	HEMTJÄNST	TEKNIK	TOTAL INV YTA	
PLAN 1	1531	245	80	1856	
PLAN 2	1409	447	0	1856	
PLAN 3	1856	0	0	1856	
PLAN 4	1484	0	0	1484	
TAKVÅNING	FRD 538 + 365	0	233	1136	(MÄTVÄRD YTA)
TOTAL KVM INV YTA	CA 7183 INKL FRD TAKV.	CA 692 INKL "ESET" TRAPP-HUS	CA 313	CA 8188 INV YTA	
	CA 6645 (EXKL FRD TAKVÅN.) / 90 BOENDE NYCKELTAL = CA 73.8				

AREATABELL BTA HUVUDBYGGNAD
TOTAL PER PLAN

	2026
	2045
	2045
	1630
550 FRD + 609	(MÄTVÄRD YTA)
CA 8005 BTA	

HEMSÖ

10 20 m

SKALA 1:300 (A3)

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Hyresavtal Ängegärde

PLAN 2

- HEMTJÄNST KONTOR
- 2 ENHETER SÄBO
- OMKL SÄBO



HEMSÖ

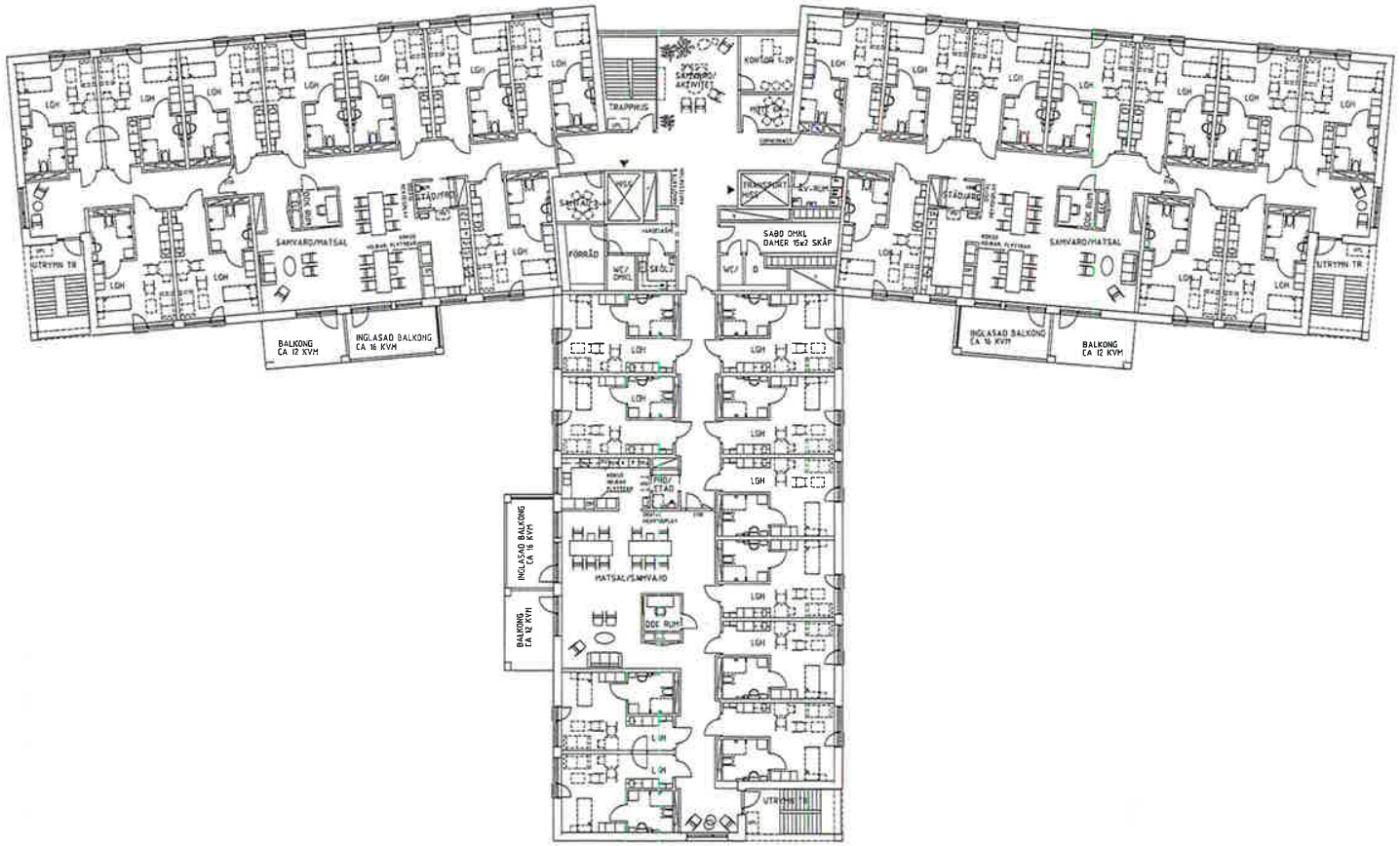
0 2 10 20 m

SKALA 1:300 (A3)

KUNGÄLV ÄNGEGÄRDE 5:1 M.FL. SÄBO & HEMTJÄNST - PROGRAMHANDLING 2022-04-12

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Hyresavtal Ängegärde

PLAN 3
- 3 ENHETER SÄBO
- OMKL SÄBO



HEMSÖ

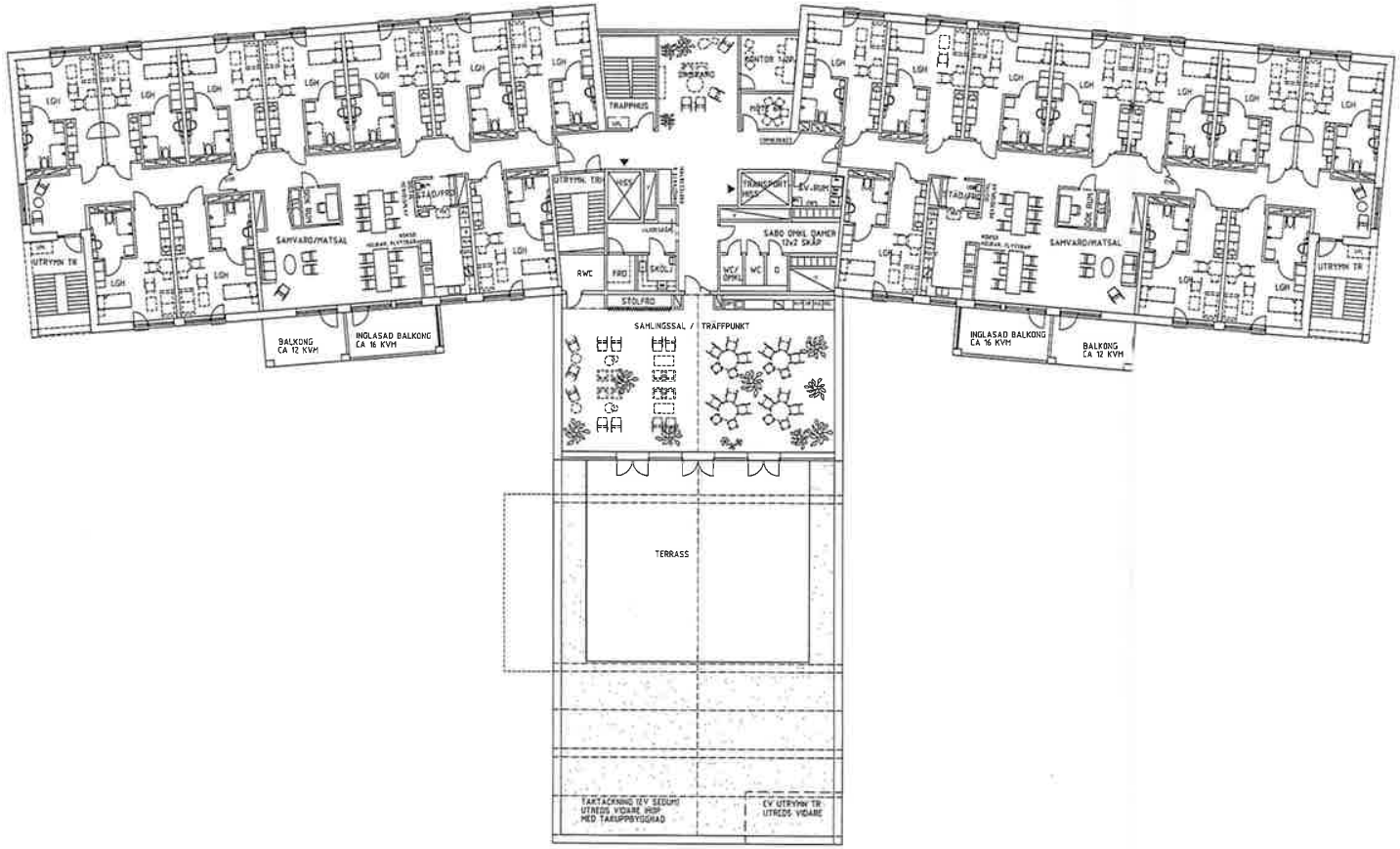
0 2 10 20 m

SKALA 1:300 (A3)

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Hyresavtal Ängegärde

PLAN 4

- 2 ENHETER SÄBO
- OMKL SÄBO
- TRÄFFPUNKT & TAKTERRASS



HEMSÖ

0 2 10 20 m

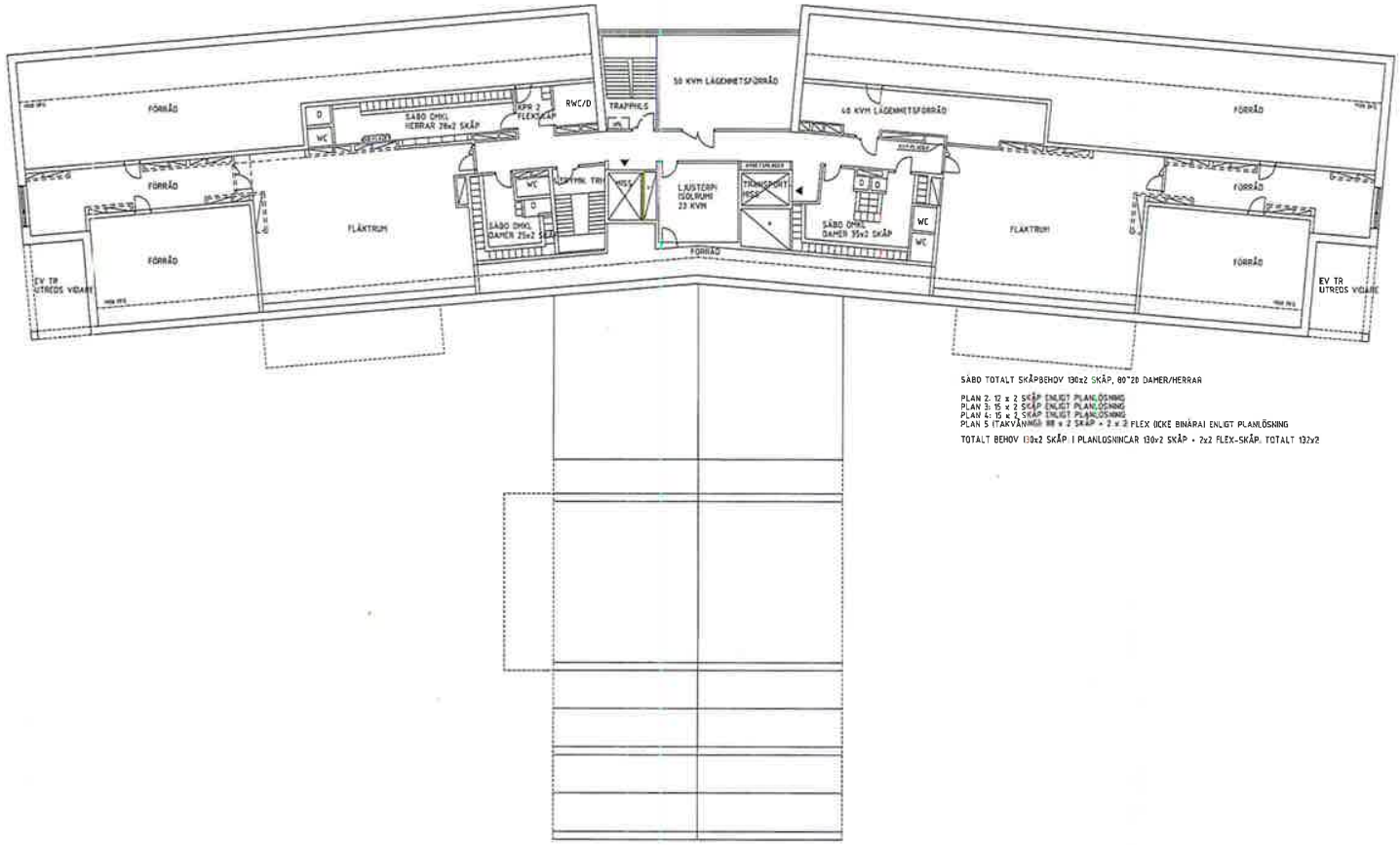
SKALA 1:300 (A3)

KUNGÄLV ÄNGEGÄRDE 5:1 M.FL. SÄBO & HEMTJÄNST - PROGRAMHANDLING 2022-04-12

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Hyresavtal Ängegärde

PLAN 5 (TAKVÅNING)

- LÄGENHETSFÖRRÅD SÄBO
- OMKL SÄBO
- LJUSTERAPI SÄBO
- FÖRRÅD SÄBO
- FLÄKTRUM



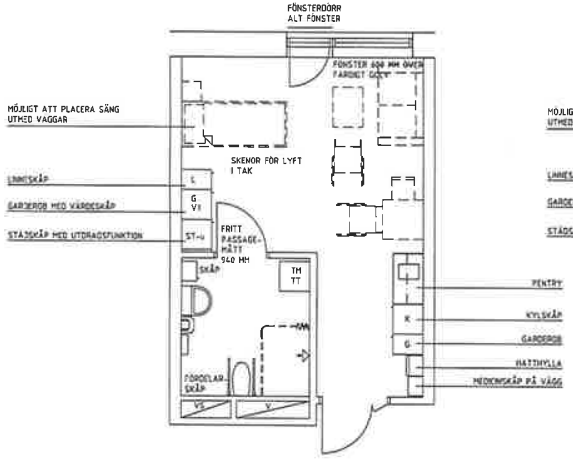
HEMSÖ

0 2 10 20 m

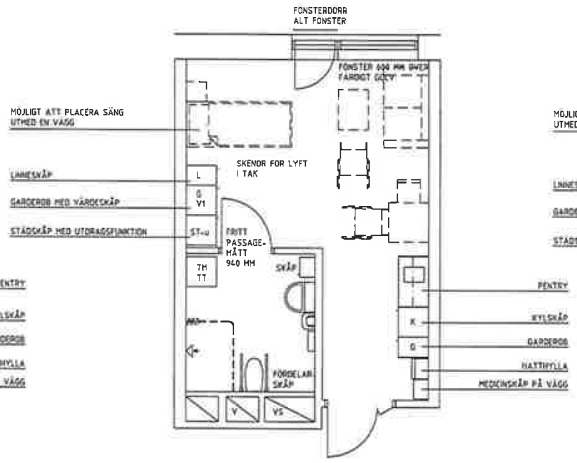
SKALA 1:300 (A3)

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Hyresavtal Ängegärde

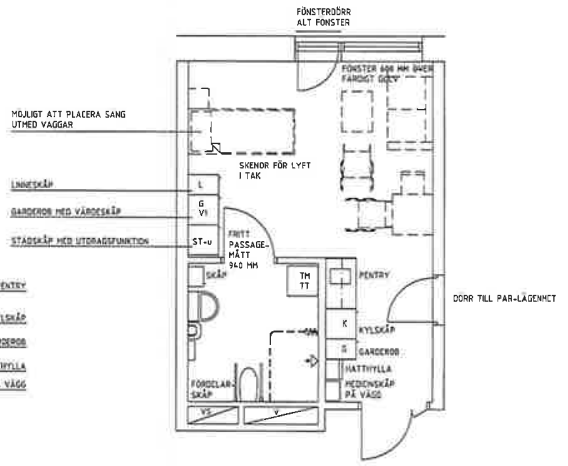
TYPLÄGENHETER



TYPLÄGENHET



LÄGENHET VID SOPNEDKAST
1ST PLAN 3 OCH 4 (TOTALT 2ST)



LÄGENHET FÖR PARBOENDE
(1 PAR PER ENHET)

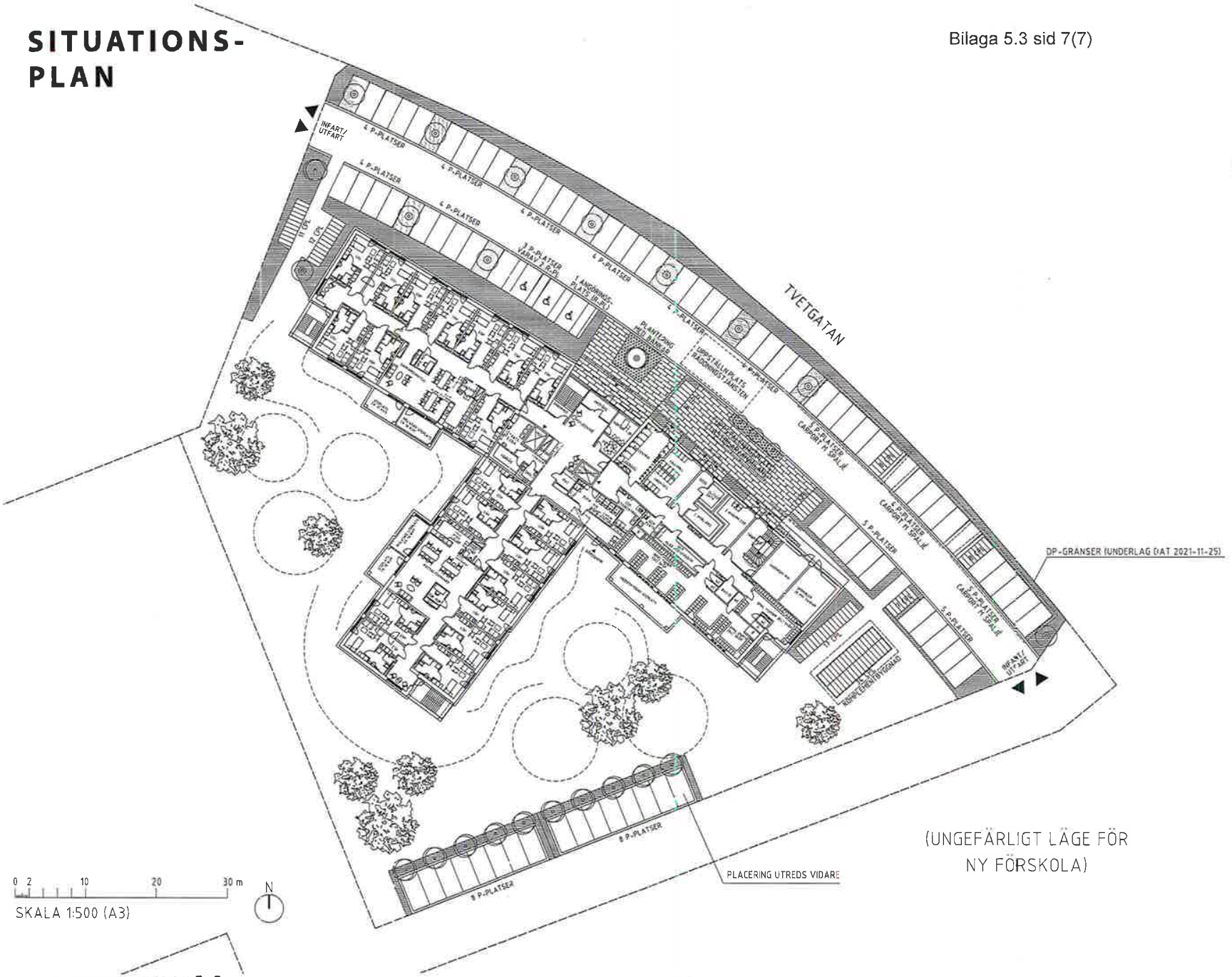
HEMSÖ

0 1 2 3 4 5 m

SKALA 1:100 (A3)

275/26 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende - KS2022/0779-9 Tilläggsavtal avseende hyresavtal för äldreboende samt lokaler för stöd i ordinärt boende : Hyresavtal Ängegärde

SITUATIONS-PLAN



FÖRKLARINGAR

- PLANTERINGSKÄRL MED VINTERGRÖNA VÄXTER OCH LITET TRÄD
- LITET TRÄD
- TRÄDGÅRD MED NÅGRA STÖRRE TRÄD, UTEPLATSER OCH PROMENADSLINGOR
- PLANTERING MED VINTERGRÖNA VÄXTER OCH PERENNER
- PLANTERING MED BUSKAR, DELVIS VINTERGRÖNA
- PARKERING BILPLATS 2,5x5M
- PARKERING BILPLATS FÖR RULLSTOLSBUREN 5x5M INKL SAMNYTTJAT MANOVERUTRYMME
- CPL CYKELPLATS

UTREDNING

- MOBILITETSUTREDNING UTFÖRS INFÖR BYGGLOV
- PLACERING AV P-PLATSER I SÖDER / SAMNYTTJANDE
- AVSTÅND KOMPLEMENTBYGGNADER TILL TOMTGRÄNS (EJ REGLERAT I UTKAST DP)
- TOTAL BYA DRYGT CA 2500 KVM (JÄMFÖR BYA MAX 2500 KVM ENLIGT DP SAMRÅD 2021-11-25) DVS MARGINAL FINNS EJ FÖR YTTERLIGARE KOMPLEMENTBYGGNADER
- TOTAL FASTIGHETSAREA CA 8440 KVM ENLIGT DP-GRÄNSER (UNDERLAG DAT 2021-11-25). HÅRDGJORD YTA CA 55% AV MARK UTAN BYGGNADER (DVS INOM DP MAX 60%)

HEMSÖ

KUNGÄLV ÄNGEGÄRDE 5:1 M.FL. SÄBO & HEMTJÄNST - PROGRAMHANDLING 2022-04-12

HEMSÖ

5.5 Översiktlig tidplan med beskedtidsplan

Bilaga 5.4

Avser	Hyresavtal nr	i fastigheten, ort
	51212 0100 00	Ängegärde 5:1, del av, och Tveten 1:1, del av, Kungälv
yresvärd	Hemsö Bänken AB	Personnr/orgnr 556718-3396
Hyresgäst	Kungälvs kommun	Personnr/orgnr 212000-1371

0 INLEDNING

Denna översiktliga tidplan med beskedtidplan syftar till att vid tillfället för tecknandet av hyreskontrakt översiktligt beskriva en tidplan för projektets kommande skeden. För bestämmelser och besked, påverkan av tillträdesdag mm hänvisas allmänt till bestämmelser i Projektgenomförandebilagan.

Denna bilaga syftar också till att redovisa de besked som hyresgästen åtagit att lämna.

1 Översiktlig tidplan

Projektering FFU	kv 2 2022 – kv 3 2022
Upphandling	efter laga kraft vunnen detaljplan
Tilldelning	enl senare ök
Projektering bygghandling	enl senare ök
Genomförande av huvudentreprenad	kv efter tilldelning, enl senare ök
Bedömd preliminär tillträdesdag	1 september 2025

2 Beskedtidplan – hyresgästens besked

Sign
Hyresvärd
Hyresgäst

HEMSÖ
Fastighetsvärden för samhällsservice

Bilaga 5.5

ÄNDRINGS- OCH TILLÄGGSARBETE (ÄTA) Beställning

ÄTA nummer:

Projekt: .....

Datum: .....

Beskrivning av ÄTA: .....
.....
.....
.....
.....

☐ Kostnaden för ÄTA beslutas till ett fast belopp om : ..... kr inklusive byggherrens påslag.

☐ Kostnaden för ÄTA är bedömd utefter bilagd budget och slutlig kostnad redovisas efter utförd åtgärd.

☐ Kostnaden för ÄTA är ej uppskattad och utförs med löpande räkning och kostnaden redovisas efter utförd åtgärd

☐ Kostnaden läggs på hyran som beräknas genom en annuitetsavskrivning under kvarvarande avtalstid med ränta 9% och restvärde 0 kr.

☐ Kostnaden direktbetalas av hyresgästen. Fakturan skickas till hyresgästen som en engångshyra.

☐ Tillträdesdagen påverkas. Kommentar:.....

Ägare till ändringen eller tilläggsarbetet.
☐ Hyresvärd ☐ Hyresgäst

Ansvar och kostnad för drift av ändringen eller tilläggsarbetet.
☐ Hyresvärd ☐ Hyresgäst

Ansvar och kostnad för underhåll och utbyte av ändringen eller tilläggsarbetet.
☐ Hyresvärd ☐ Hyresgäst

☐ Hyresgästen är återställningsskyldig

Ovan beställes härmed:

Underskrift:.....

Namnförtydligande:.....

HEMSÖ

Fastställd planlösning	2022-03-15
Bygglovshandling godkänd av Hyresgäst	enligt senare överenskommelse
Konstruktionspåverkande ändringar	enligt senare överenskommelse med entreprenören
Fastställt program för belysning	enligt senare överenskommelse med entreprenören
Överlämnat program för färgsättning	enligt senare överenskommelse med entreprenören
Överlämnat program för IT/kablage	enligt senare överenskommelse med entreprenören
Överlämnat program för lås/larm/passage	enligt senare överenskommelse med entreprenören

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Linda Åhs

2026-08-20

Revidering av taxa för prövning och tillsyn enligt miljöbalken och strålskyddslagen (MOBN-2026-1794) (Dnr KS2026/1790-1)

Sammanfattning

I bilagt förslag har revideringar gjorts av den nuvarande taxan för prövning och tillsyn enligt miljöbalken och strålskyddslagen. Syftet med revideringen är att anpassa taxan till gällande lagstiftning samt att förtydliga avgiftsbestämmelserna. Genom förändringarna tydliggörs vilka avgifter som gäller för olika typer av ärenden och åtgärder, vilket underlättar för såväl medborgare som företagare och bidrar till en mer transparent och rättssäker tillämpning.

Lagstöd för att ta ut avgifter finns i 2 kap. 5 § kommunallagen. Kommuner och regioner får ta ut avgifter för tjänster och nyttigheter som de tillhandahåller. För tjänster och nyttigheter som de är skyldiga att tillhandahålla får dock avgifter endast tas ut om det följer av lag eller annan författning. Enligt miljöbalken 27 kap. 1 § får en kommun meddela föreskrifter om avgifter gällande prövning och tillsyn enligt miljöbalken och förordningar inom balkens tillämpningsområde.

Enligt 8 kap 14 § strålskyddsförordningen (2018:506) får en kommun meddela föreskrifter om avgifter för den tillsyn som den kommunala nämnden utövar.

Genom de föreslagna revideringarna förtydligas innehållet i bestämmelserna och dess tillämpning genom följande ändringar:

- Förtydligande att tillsyn av förorenade områden inte omfattas av den fasta årliga avgiften.
- Förtydligande av vem som är betalningsansvarig för tillsynen.
- Tydliggörande att hantering av köldmedierapporter inte ingår i den fasta årliga avgiften.

Genom revidering av taxebilaga 1 förtydligas innehållet och tillämpningen av taxan samt att den anpassas till gällande lagstiftning genom följande ändringar:

- Förtydligande av vilka avgifter som gäller vid ansökan om tillstånd för avloppsanordningar för bad-, disk- och tvättvatten (BDT) respektive övriga

KUNGÄLVS KOMMUN

avloppsanläggningar, vilket gör det enklare att utläsa vilken avgift som gäller för respektive anläggningstyp.
- Komplettering av avsnittet om värmepumpar med hänvisning till lokala föreskrifter där bestämmelser om tillståndsplikt framgår.
- Anpassning av taxan till de ändringar i avfallsförordningen som trädde i kraft den 1 juli 2026.
- Uppdatering av laghänvisning för posten "Övriga ansökningar" under avsnittet "Ärenden enligt 15 kap. miljöbalken".

Genom revidering av taxebilaga 2 förtydligas innehållet och tillämpningen av taxan samt att den anpassas till gällande lagstiftning genom följande ändringar:
- Tillägg av avgiftskoder för C- och B-verksamheter enligt Sveriges Kommuner och Regioners (SKR) modell. Detta gör det möjligt att hantera nya verksamheter och verksamhetsförändringar som kan uppkomma inom kommunen och som omfattas av avgiftskoder som idag saknas i taxan.
- Införande av nya avgiftskoder för vattenbruk med anledning av lagändringar och det tillsynsansvar som kommunen övertagit från Länsstyrelsen från och med den 1 juli 2026.
- Revidering av avgiftskoder för C- och B-verksamheter samt införande av nya avgiftskoder för U-verksamheter i syfte att säkerställa en mer skälig och proportionerlig tillsynstid utifrån verksamheternas faktiska tillsynsbehov.

Genom revidering av taxebilaga 3 uppdateras bilagan i enlighet med gällande lagstiftning genom följande ändring:
- Ändringar enlighet med de revideringar som Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) har genomfört med anledning av lagändringar inom områdena vattenbruk, avfall och kyltorn.

Den föreslagna revideringen av taxan ligger i linje med kommunens kommunikationspolicy, som betonar vikten av tydlig och tillgänglig kommunikation som ett strategiskt verktyg i verksamheten. Genom att förtydliga taxans innehåll och tillämpning skapas bättre förutsättningar för medborgare och företag att förstå vilka avgifter som gäller. Detta bidrar till ökad förutsägbarhet, transparens och förtroende för kommunens verksamhet.

Verksamhetens förslag till beslut är att föreslagen revidering i taxebestämmelserna för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt strålskyddslagen antas liksom ändringarna i taxebilaga 1, 2 och 3 samt inledande bestämmelser bilaga 4.

Juridisk bedömning

Lagstöd för att ta ut avgifter finns i 2 kap. 5 § kommunallagen. Kommuner och regioner får ta ut avgifter för tjänster och nyttigheter som de tillhandahåller. För tjänster och nyttigheter som de är skyldiga att

KUNGÄLVS KOMMUN

tillhandahålla får dock avgifter endast tas ut om det följer av lag eller annan författning. Enligt miljöbalken 27 kap. 1 § får en kommun meddela föreskrifter om avgifter gällande prövning och tillsyn enligt miljöbalken och förordningar inom balkens tillämpningsområde.

Enligt 8 kap 14 § strålskyddsförordningen (2018:506) får en kommun meddela föreskrifter om avgifter för den tillsyn som den kommunala nämnden utövar.

Förvaltningens bedömning

Den föreslagna revideringen syftar till att tydliggöra vilka avgifter som gäller för olika typer av ärenden och åtgärder samt att anpassa taxan till gällande lagstiftning. Genom förtydligade bestämmelser och uppdaterade avgiftskoder skapas bättre förutsättningar för en enhetlig och rättssäker tillämpning av taxan.

Revideringen bidrar även till en tydligare kommunikation med medborgare och företagare genom att göra det enklare att förstå hur avgifter och tillsynstid beräknas. Detta minskar risken för missförstånd och ökar förutsägbarheten, transparensen och förtroendet för kommunens myndighetsutövning.

Ärendenivåer - bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Den föreslagna revideringen av taxan bedöms bidra till kommunens strategiska mål om att stärka medborgarnas och näringslivets förtroende för kommunen. Genom att förtydliga taxans innehåll och tillämpning samt anpassa den till gällande lagstiftning skapas bättre förutsättningar för en rättssäker, transparant och enhetlig myndighetsutövning.

Revideringen bidrar även till en tydligare kommunikation med medborgare och företag genom att göra det enklare att förstå vilka avgifter som gäller och hur dessa beräknas. Detta ökar förutsägbarheten, minskar risken för missförstånd och stärker förtroendet för kommunens verksamhet. Förändringarna är en del av det kontinuerliga arbetet med att säkerställa en rättvis, effektiv och ändamålsenlig tillämpning av kommunens taxor och avgifter.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Ändringen i sig kan inte relatera till något av målen i agenda 2030, efter som det är en rent administrativ åtgärd.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Den föreslagna revideringen av taxan ligger i linje med kommunens kommunikationspolicy, som betonar vikten av tydlig och tillgänglig

KUNGÄLVS KOMMUN

kommunikation. Genom att förtydliga bestämmelserna och uppdatera taxan i enlighet med gällande lagstiftning skapas ökad transparens och förutsägbarhet för medborgare och företag. Detta bidrar till ökad förståelse för kommunens myndighetsutövning och stärker förtroendet för verksamheten.

Revideringen bedöms även bidra till en mer effektiv och rättssäker hantering av avgiftsfrågor genom tydligare regler och tillämpning. Förslaget stödjer därmed kommunens mål om god service, rättssäker myndighetsutövning och en tydlig kommunikation gentemot invånare och företag.

Några konflikter med kommunens övriga strategiska styrdokument har inte identifierats.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

För att säkerställa tydlig och lättillgänglig information till medborgare och företag föreslås revideringar av den nuvarande taxan för prövning och tillsyn enligt miljöbalken och strålskyddslagen. Syftet är att förtydliga hur timtaxan tillämpas samt att uppdatera taxan i enlighet med gällande lagstiftning.

Revideringarna bidrar till ökad transparens och förutsägbarhet för såväl privatpersoner som verksamhetsutövare. Tydligare bestämmelser och en mer ändamålsenlig tillämpning av taxan kan skapa förutsättningar för en effektiv handläggning, vilket i sin tur kan bidra till kortare handläggningstider och en bättre användning av kommunens resurser. Förändringarna bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för någon enskild grupp.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Den föreslagna revideringen av taxan bedöms ha en positiv påverkan på medarbetarnas arbetsmiljö genom att skapa en mer förutsägbar och tydlig hantering av avgifter. Förtydligandet av timtaxan minskar risken för missförstånd och bidrar till en mer enhetlig tillämpning, vilket kan leda till färre oklarheter i handläggningen och en effektivare ärendehantering.

Förändringen bedöms inte medföra någon ökad arbetsbelastning. Den ökade tydligheten kan i stället bidra till att frigöra tid för medarbetarna att fokusera på sina kärnuppgifter.

Revideringen kräver inga förändringar av personella resurser och bedöms vara förenlig med kommunens styrande dokument avseende effektiv, rättssäker och likvärdig handläggning.

Ekonomisk bedömning

Den föreslagna revideringen bedöms inte medföra några betydande ekonomiska konsekvenser för kommunen. Förtydliganden och uppdateringar

KUNGÄLVS KOMMUN

av taxan kan dock bidra till en mer effektiv handläggning och administration, vilket på sikt kan leda till vissa administrativa effektiviseringar.

Förslag till beslut

1. Föreslagen revidering i taxebestämmelserna för tillsyn och prövning för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt strålskyddslagen antas.

2. Förslagen revidering i taxebilaga 1, 2 och 3 samt inledande bestämmelser bilaga 4 antas.

Kristina Franzén
Miljöchef

Linda Åhs
Verksamhetsledare

Förklaring till ändringar av text i bilagorna:

- Ändringar i bilagorna som ska läggas till har grön text.
- Ändringar i bilagorna som ska tas bort har röd överstruken text.

Bilagor:

Taxebilaga 1
Taxebilaga 2
Taxebilaga 3
Inledande bestämmelser bilaga 4

Expedieras: Kommunfullmäktige

Bilaga 4 Inledande bestämmelser

1 § Denna taxa gäller avgifter för Kungälvs kommuns kostnader för prövning, tillsyn, kontroll och annan offentlig verksamhet enligt miljöbalken. Bestämmelser meddelade med stöd av miljöbalken eller EU-förordningar och bestämmelser som genomför EU-direktiv inom miljöbalkens tillämpningsområde eller marknadskontrollagstiftningen inom miljöbalkens tillämpningsområde, bland annat vad gäller naturvård och kulturvård, skydd av områden, miljöfarlig verksamhet, hälsoskydd, verksamheter som orsakar miljöskador, vattenverksamhet, skötsel av jordbruksmark, kemiska produkter, biotekniska organismer och varor, avfall och producentansvar. Taxan gäller också avgifter för prövning och tillsyn enligt strålskyddslagen och strålskyddsförordningen.

Utöver vad som anges i denna taxa kan ersättning till kommunen utgå bland annat enligt 26 kap. 22 § andra stycket miljöbalken för undersökningskostnader och enligt 25 kap. 2 § miljöbalken för rättegångskostnader.

2 § Avgift enligt denna taxa ska betalas för

1. Handläggning och andra åtgärder med anledning av ansökningar om tillstånd, dispens eller undantag.
2. Handläggning och andra åtgärder med anledning av anmälan av verksamhet eller åtgärd, och
3. Handläggning och andra åtgärder vid tillsyn, kontroll och annan offentlig verksamhet.

3 § Avgift enligt denna taxa tas inte ut för

1. Tillsyn som föranleds av klagomål som är obefogat, och inte kräver utredning
2. Handläggning som föranleds av överklagande av nämndens beslut.
3. Upprättande av ansökan om utdömande av vite.

4 § Beslut om avgift eller om nedsättning eller efterskänkning av avgiften fattas av miljö- och byggnadsnämnden.

5 § Enligt 27 kap. 3 § miljöbalken är alla som är skyldiga att betala en avgift enligt denna taxa, eller ersättning enligt 26 kap. 22 § andra stycket miljöbalken, skyldiga att lämna de uppgifter som behövs för att avgiftens eller ersättningens storlek ska kunna bestämmas.

Delegation till miljö- och byggnadsnämnden

6 § Avgiftsbeloppen i denna taxa är bestämda med utgångspunkt från kostnadsläge och prisindex för kommunal verksamhet (PKV) oktober månad året före det år taxan börjar gälla.

Miljö- och byggnadsnämnden får för varje kalenderår (avgifts år) därefter besluta att höja avgiftsbeloppen (fasta avgifter och timtaxa) med den procentsats för PKV som är publicerad på Sveriges Kommuner och Regioners webbplats för oktober månad året före avgiftsåret.

Miljö- och byggnadsnämnden får även besluta om ändringar i taxebilagorna 1–3 med anledning av ändrade regler om prövningsnivåer eller ändrade verksamhetskoder, så länge ändringarna inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Timavgift

7 § Vid tillämpning av denna taxa är timtaxan 1081 kronor (för 2026) per timme handläggningstid.

Timtaxan kan komma att justeras årligen i enlighet med förändringar i prisindex för kommunal verksamhet (PKV).

Timavgiften i ett ärende beräknas genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden i ärendet multipliceras med timtaxan.

8 § I de fall timavgift tas ut i förhållande till faktiskt nedlagd handläggningstid avses med handläggningstid den sammanlagda tid som varje tjänsteperson vid miljöenheten har använt för t.ex.

- Förberedelse och inläsning,
- restid,
- kontakt med parter,
- samråd med t.ex. experter och myndigheter,
- inspektioner, revisioner, provtagning och kontroller i övrigt,
- upprättande av tillsynsrapport,
- beslut och andra skrivelser,
- granskning av rapporter och andra redovisningar,
- beredning i övrigt t.ex. framtagande av information och
- föredragning av ärendet.

9 § Timavgift tas ut för varje påbörjad halvtimme handläggningstid. Om den sammanlagda handläggningstiden understiger en halvtimme tas ingen timavgift ut.

För inspektioner, mätningar och andra kontroller som sker utanför normal arbetstid, tas avgift ut med 1,5 gånger ordinarie timavgift. Normal arbetstid är vardagar mellan klockan 07:00 och 19:00.

Avgifter för prövning

10 § Avgift för prövning av ansökningar om tillstånd, dispens eller undantag ska betalas antingen som fast avgift genom tillämpning av den avgiftsnivå som anges i taxebilaga 1 eller i form av timavgift genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden i ärendet multipliceras med timtaxan.

Avgift för prövning ska betalas för varje avgiftsbelagt ärende som ansökningen avser.

11 § Om det i ett beslut om tillstånd föreskrivs att en anordning inte får tas i bruk förrän den har genomgått granskning av nämnden ingår kostnaden för en sådan granskning i den fasta avgiften. Om ytterligare granskning måste ske, tas timavgift ut för ut för nämndens kostnader med anledning av den tillkommande handläggningstiden.

12 § Avgift för prövning av ansökan om tillstånd, dispens eller undantag ska erläggas av sökanden eller av den som särskilt anges i ansökan.

13 § Avgift för prövning ska betalas med hel avgift även om ansökan avslås.

Avgift ska betalas även om ansökan återtas. Avgift tas i detta fall ut för faktiskt nedlagd

handläggningstid. Avgift tas inte ut för en anmälan som återkallas innan handläggning av ärendet har påbörjats.

Avgift tas ut enligt timtaxa för ärenden som påbörjas men som av någon anledning inte fullföljs, t.ex. om begärda handlingar inte kommer in.

14 § I ärenden om ansökan om tillstånd till miljöfarlig verksamhet som prövas av kommunen är sökanden även skyldig att ersätta kommunens kostnader enligt 19 kap. 4 och 5 §§

miljöbalken för sakkunniga som har tillkallats av kommunen och för kungörelser i ärendet. Sökanden är även skyldig att ersätta kommunens kostnader för kungörelser i ärendet om tillstånd, dispens eller undantag enligt 7 kap. miljöbalken eller förordningen (1998:1252) om områdesskydd.

15 § Utöver avgift för prövning av ansökan om tillstånd, dispens eller undantag, kan avgift för tillsyn komma att tas ut för den verksamhet eller åtgärd som prövningen avser enligt vad som anges i denna taxa.

Avgifter vid anmälan

16 § Avgift för handläggning av anmälan av verksamhet eller åtgärd ska betalas enligt föreskrivenavgiftsnivån i taxebilaga 1. För anmälan av verksamhet eller åtgärd som inte omfattas av sådan avgift ska avgiften för handläggning av anmälan i stället betalas enligt i form av timavgift genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden i ärendet multipliceras med timtaxan.

Avgift med anledning av handläggning av anmälan ska betalas för varje avgiftsbelagt ärende som anmälan avser.

Avgift för handläggning av anmälan av anmälningspliktig ändring av verksamhet (anmälningspliktig ändring av B- verksamhet respektive C-verksamhet) ska betalas i form av timavgift.

Avgift för handläggning av anmälan ska betalas även om förbud att vidta anmäld åtgärd meddelas.

Avgift ska betalas även om anmälan återtas. Avgift tas i detta fall ut för faktiskt nedlagd handläggningstid. Avgift tas ut enligt timtaxa för ärenden som påbörjas men som av någon anledning inte fullföljs, till exempel om begärda handlingar inte kommer in.

Avgift tas inte ut för en anmälan som återkallas innan handläggning av ärendet har påbörjats.

17 § Avgift för handläggningen av anmälan ska betalas av den som driver eller avser att bedriva verksamheten eller vidta åtgärden. I ärenden om anmälan av miljöfarlig verksamhet med beteckning C i miljöprövningsförordningen är denne även skyldig att ersätta kommunens kostnader för kungörelse i ärendet.

18 § Utöver avgift med anledning av handläggning av anmälan, kan avgift komma att tas ut för tillsyn eller annan handläggning avseende den verksamhet eller åtgärd som anmälan avser enligt vad som anges i denna taxa.

Avgift för återkommande och regelbunden tillsyn

19 § Med återkommande tillsyn avses planerad tillsyn över sådan miljöfarlig verksamhet eller åtgärder med en fastställd prövningsnivå (B) enligt miljöprövningsförordningen samt tillsyn över miljöfarlig verksamhet eller åtgärder med fastställd anmälningsplikt (C) enligt miljöprövningsförordningen, eller hälsoskyddsverksamheter som ska anmälas enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (H).

20 § Med regelbunden tillsyn över sådana verksamheter eller åtgärder som saknar fastställda krav på anmälan avser man (U- och UH- verksamheter).

20 a § I den fasta årliga avgiften ingår:

- Planering, handläggning och genomförande av regelbunden tillsyn, inklusive förberedelser, restid, inspektionsprotokoll, beslut och andra skrivelser som föranleds av tillsynen.
- Granskning av rapporter och andra redovisningar som följer av verksamhetens ordinarie tillsynsbehov, dock inte sådana rapporter eller redovisningar som enligt denna taxa debiteras särskilt.

I den fasta årliga avgiften ingår inte:

- Handläggning av årlig köldmedierapport.
- Tillsyn med anledning av föroreningsskada enligt 10 kap. miljöbalken eller tillsyn av potentiellt förorenade områden med stöd av 26 kap. miljöbalken.
- Extraordinär tillsyn enligt 26 §.

21 § För återkommande tillsyn över sådan miljöfarlig verksamhet eller åtgärder med en fastställd prövningsnivå (B) enligt miljöprövningsförordningen ska en fast årlig avgift betalas enligt vad som framgår av taxebilaga 2.

I taxebilaga 2 är verksamheterna indelade i verksamhetsgrupper där varje verksamhetsgrupp har en rubrik. Endast en avgift inom varje verksamhetsgrupp ska ingå i beräkningen av tillsynsavgiften. Den avgiften ska motsvara är den högsta avgiften som verksamheten omfattas av inom verksamhetsgruppen.

Om verksamheten omfattas av avgift i fler än en verksamhetsgrupp, ska den högsta avgiften i varje verksamhetsgrupp läggas samman enligt följande. Den högsta avgiften ska ingå i beräkningen med sitt fulla värde. Var och en av de övriga delavgifterna ska ingå i beräkningen med en fjärdedel (25 %) av sitt fulla värde. Om summan överstiger 130 procent av det fulla beloppet för den högsta avgiften, ska den del som överstiger 130 procent inte ingå i tillsynsavgiften.

22 § För återkommande tillsyn över sådan verksamhet eller åtgärd med fastställd anmälningsplikt (C) enligt miljöprövningsförordningen, eller hälsoskyddsverksamheter som ska anmälas enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (H), ska en fast årlig avgift betalas enligt vad som framgår av taxebilaga 2.

I taxebilaga 2 är verksamheterna indelade i verksamhetsgrupper där varje verksamhetsgrupp har en rubrik. Endast en avgift inom varje verksamhetsgrupp ska ingå i beräkningen av tillsynsavgiften. Den årliga avgiften ska motsvara är den högsta avgiften som verksamheten omfattas av inom verksamhetsgruppen.

För verksamheter med två eller fler verksamhetskoder ska avgiften för verksamheterna läggas samman. Avgiften från verksamhetsgruppen med det högst angivna timantalet i taxebilaga 2 ska ingå i beräkningen med sitt fulla värde. Om summan överstiger 125 procent av det fulla beloppet för den högsta avgiften, ska den del som överstiger 125 procent inte ingå i tillsynsavgiften.

23 § För regelbunden tillsyn över sådana verksamheter eller åtgärder som saknar fastställda krav på anmälan (”U” och ”UH”) och som anges i bilaga 3 ska avgift betalas i form av timavgift genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden i ärendet multipliceras med timtaxan.

Undantaget är de verksamheter som enligt taxebilaga 2 ska ha fast årlig avgift.

24 § För verksamheter som tillståndsprövats ska den årliga avgiften bestämmas med utgångspunkt ifrån vad som anges i tillståndsbeslutet i fråga om produktionsvolym eller liknande.

Avgifter i särskilda fall

Industriutsläppsverksamhet

25 § För industriutsläppsverksamheter, det vill säga verksamheter som markeras med (-i) i miljöprövningsförordningen, ska utöver fast årlig avgift enligt taxebilaga 2 betalas ett årligt tillägg till den årliga tillsynsavgiften motsvarande 16 timmars handläggningstid multiplicerat med aktuell timtaxa. Tillägg tas endast ut för de industriutsläppsverksamheter där slutsatser om bästa tillgängliga teknik, som anges i 2 kap. industriutsläppförordningen (2013:250) för verksamheten, har offentliggjorts i Europeiska unionens officiella tidning. Avgiften tas ut året efter att slutsatserna offentliggjorts.

När verksamhetens årliga tillsynsavgift enligt bilaga 2 är lägre än tilläggsavgiften, ska tilläggsavgiften endast tas ut med ett belopp som motsvarar den årliga tillsynsavgiften.

I beslut om tilläggsavgift ska prövas om det föreligger skäl för nedsättning av avgiften enligt 34 §.

Extraordinär tillsynsavgift

26 § För verksamheter som omfattas av fast årlig tillsynsavgift får nämnden i särskild ordning besluta om extraordinär tillsynsavgift. Sådan avgift tas ut för ett visst år om den faktiskt utförda tillsynen överskrider den tillsynstid som motsvaras av den fasta avgiften och denna tillsyn är föranledd av att verksamhetsutövaren

- bryter mot villkor,
- inte följer förelägganden eller förbud eller
- om det skett en olycka eller större driftstörning som kan medföra risk för skada eller olägenhet av större betydelse för människors hälsa, miljön eller andra intressen som skyddas enligt miljöbalken.

Extraordinär tillsynstid beräknas som timavgift enligt 7–9 §§ och ska betalas i efterskott av den som är verksamhetsutövare vid tillsynens utförande.

Tillkommande avgift i särskilda fall

27 § Timavgift enligt 7–9 §§ ska även betalas för kommunens arbete med anledning av

1. beslut om sådana villkor av mindre betydelse som prövningsmyndigheten med stöd av 22 kap. 25 § tredje stycket miljöbalken överlåtit till den kommunala tillsynsmyndigheten att besluta om,
   eller
2. tillsynsmyndighetens arbete med anledning av omprövning av tillstånd eller villkor enligt 24 kap. 5 § miljöbalken.

Allmänna bestämmelser om fasta avgifter och tilläggsavgifter

28 § Fast årlig avgift omfattar kalenderår och ska betalas i förskott. Sådan avgift ska betalas från och med det kalenderår som följer;

- efter att tillstånd till verksamhet meddelats

- efter att anmälan skett

– i de fall tillstånd eller anmälan inte krävts och verksamheten har påbörjats.

För tillsyn som sker dessförinnan tas timavgift ut. Fast årlig avgift ska betalas med helt avgiftsbelopp för varje påbörjat kalenderår som verksamheten bedrivs.

Tillägg för industriutsläppsverksamheter (-i) ska betalas tillsammans med den fasta årliga avgiften.

Avgifter för extraordinär tillsyn eller tillkommande avgifter faktureras i efterskott.

29 § Avgift för tillsyn betalas av den som bedriver eller avser att bedriva verksamheten eller vidta åtgärd som föranleder avgiften. ~~Avgift för tillsyn över miljöskador, enligt 10 kap. miljöbalken, ska betalas av den som enligt 10 kap. miljöbalken är ansvarig för att avhjälpa föroreningsskadan.~~

Avgift för tillsyn i övrigt

30 § Avgift för tillsyn i övrigt, även för handläggning med anledning av underrättelser eller information, ska betalas i form av timavgift genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden i ärendet multipliceras med timtaxan eller enligt de grunder som i övrigt anges i taxebilaga 1.

Tillsyn med anledning av föroreningsskada enligt 10 kap. miljöbalken eller tillsyn av potentiellt förorenade områden utifrån 26 kap. miljöbalken gällande utredning av förorening, ansvar, inventering eller andra undersökningar, ska avgiftsbeläggas genom timavgift enligt 7–9 §§.

~~31 § Avgift för tillsyn betalas av den som bedriver eller avser att bedriva verksamheten, vidtar åtgärd eller i annat fall kan anses ha gett upphov till olägenheter som föranleder tillsynsåtgärden. Avgift för tillsyn över miljöskador, enligt 10 kap. miljöbalken, ska betalas av den som enligt det 10 kap. miljöbalken är ansvarig för att avhjälpa föroreningsskadan.~~

31 § Avgift för tillsyn ska betalas av den som bedriver eller avser att bedriva verksamhet, vidtar åtgärd, är ansvarig enligt miljöbalken eller annars kan anses ha gett upphov till de förhållanden som föranleder tillsynsåtgärden, eller av den som tillsynen riktas mot.

Avgifter för kontroll och annan offentlig verksamhet

32 § När kontrollförordningen (EU) 2017/625 är tillämplig ska avgift för offentlig kontroll som

ursprungligen inte var planerad, och annan offentlig verksamhet som hänger samman med kontrollen, betalas i form av timavgift genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden för kontrollen multipliceras med timtaxan. Sådan avgift tas bara ut om kontrollen blivit nödvändig efter det att bristande efterlevnad upptäckts under en offentlig kontroll och utförs för att bedöma omfattningen och konsekvenserna av denna bristande efterlevnad eller för att verifiera att korrigerande åtgärder har vidtagits.

33 § För kommunens handläggning inom miljöbalkens tillämpningsområde som avser marknadskontroll enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2019/1020 ska avgift betalas i form av timavgift genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden i ärendet multipliceras med timtaxan eller enligt de grunder som i övrigt anges i taxebilaga 1.

Gemensamma bestämmelser

Nedsättning av avgift

34 § Om det finns särskilda skäl med hänsyn till verksamhetens art, omfattning, tillsynsbehov, nedlagd handläggningstid och övriga omständigheter, får avgift enligt denna taxa i ett enskilt fall sättas ner eller efterskänkas.

Avgiftens erläggande

35 § Betalning av avgift enligt denna taxa ska ske till Kungälvs kommun. Betalning ska ske inom tid som anges i beslutet om avgift eller i faktura.

Verkställighetsfrågor och överklagande

36 § Av 1 kap. 2 § och 9 kap. 4 § förordningen (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken framgår att kommunal nämnds beslut om avgift får verkställas enligt utsökningsbalken.

37 § Av 1 kap. 2 § och 9 kap. 5 § förordningen (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken framgår att kommunal nämnd får förordna att dess beslut om avgift ska gälla omedelbart, även om det överklagas.

38 § Enligt 19 kap. 1 § miljöbalken överklagas kommunal nämnds beslut om avgift till länsstyrelsen. Beslut om avgift för marknadskontroll överklagas dock till allmän förvaltningsdomstol.

Denna taxa träder i kraft den 1 januari 2027. Äldre taxor tillämpas på ärenden som rör ansökningar om tillstånd, dispens eller undantag eller anmälningar som kommit in till kommunen före denna dag.

Taxebilaga 1			
Avgiftsnivå	**Timmar**		
Avgiftsnivå 1	1 timme		
Avgiftsnivå 2	3 timmar		
Avgiftsnivå 3	6 timmar		
Avgiftsnivå 4	timavgift		
Huvudrubrikerna (miljöbalkskapitlen) har så långt möjligt samma ordningsföljd och lydelse som rubrikerna i förordning (1998:948) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken (FAPT).			
Beskrivning	**Lagrum**	**Avgiftsnivå**	
AVGIFTER FÖR MILJÖFARLIG VERKSAMHET OCH HÄLSOSKYDD			
Prövning av ansökan			
Ansökan om tillstånd till inrättande av en avloppsanordning som en eller flera vattentoaletter ska anslutas till, och som inte omfattas av fast avgift enligt taxebilaga 2. Ej sluten tank.	13 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 3	
Ansökan om tillstånd till inrättande av en sluten tank som en eller flera vattentoaletter ska anslutas till, och som inte omfattas av fast avgift enligt taxebilaga 2.	13 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4	
Ansökan om tillstånd till anslutande av en vattentoalett till en befintlig avloppsanordning, och som inte omfattas av fast avgift enligt taxebilaga 2.	13 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4	
Ansökan om tillstånd till inrättande av avloppsanordning för bad-, disk- och tvättavloppsvatten enligt vad kommunen har föreskrivit för att skydda människors hälsa eller miljön, och som inte omfattas av fast avgift enligt taxebilaga 2.	13 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, 3 § lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön.	Avgiftsnivå 4	

Ansökan om tillstånd till inrättande av annan avloppsanordning än med vattentoalett eller annan avloppsanordning än för bad-, disk- eller tvättavloppsvatten som kommunen har föreskrivit för att skydda människors hälsa eller miljön, och som inte omfattas av fast avgift enligt taxebilaga 2.	13 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, 3 § lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön.	Avgiftsnivå 4	
Ansökan om annan toalett än vattentoalett.	13 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, 4 § lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön.	Avgiftsnivå 2	
Samprövning av flera avloppsanläggningar för samma fastighet, det vill säga wc till sluten tank samt bad-, disk-, och tvättvatten, debiteras som ansökan om avlopp med wc-utsläpp	13 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 3	
Ansökan om tillstånd till inrättande av värmepumpsanläggning för utvinning av värme ur mark, ytvatten, eller grundvatten avsedd för upp till 5 borrhål, enligt vad kommunen har föreskrivit för att skydda människors hälsa eller miljön och som inte omfattas av fast avgift enligt taxebilaga 2.	17 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, 8 § lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön.	Avgiftsnivå 2	
Ansökan om tillstånd till inrättande av värmepumpsanläggning för utvinning av värme ur mark, ytvatten, eller grundvatten avsedd för fler än 5 borrhål, enligt vad kommunen har föreskrivit för att skydda människors hälsa eller miljön och som inte omfattas av fast avgift enligt taxebilaga 2.	17 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, 8 § lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön.	Avgiftsnivå 4	
Ansökan om tillstånd till hållande av vissa djur inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser enligt vad kommunen har föreskrivit för att förhindra olägenheter för människors hälsa.	39 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4	
Ansökan om tillstånd eller dispens i andra frågor enligt vad kommunen har föreskrivit för att förhindra olägenheter för människors hälsa.	40 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, 9 kap 12 § miljöbalken	Avgiftsnivå 4	
Handläggning av anmälan			

Anmälan om miljöfarlig verksamhet.	9 kap 6 §, 1 kap 10 § miljöprövnings-förordningen (2013:251)	Avgiftsnivå 4	
Anmälan om ändring av miljöfarlig verksamhet, och som inte omfattas av fast avgift enligt taxebilaga 2.	1 kap 11 § miljöprövnings-förordningen (2013:251)	Avgiftsnivå 4	
Anmälan om inrättande av en avloppsanordning för bad-, disk- och tvättvatten, och som inte omfattas av fast avgift enligt taxebilaga 2.	13 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 3	
Anmälan om inrättande av annan avloppsanordning än med vattentoalett som inte är en avloppsanordning för bad-, disk och tvättvatten, och som inte omfattas av fast avgift enligt taxebilaga 2.	13 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4	
Anmälan om ändring av en avloppsanordning och som inte omfattas av fast avgift enligt taxebilaga 2.	14 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4	
Anmälan om anläggande av gödselstad eller annan upplagsplats för djurspillning inom ett område med detaljplan eller intill sådant område enligt vad kommunen har föreskrivit för att förhindra olägenheter för människors hälsa.	37 och 42 §§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4	
Anmälan om spridning av naturligt gödsel, slam och annan orenlighet inom område med detaljplan eller intill sådant område enligt vad kommunen har föreskrivit för att förhindra olägenheter för människors hälsa.	40 och 42 § § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, 9 kap 12 § miljöbalken	Avgiftsnivå 1	
Anmälan i andra frågor enligt vad kommunen har föreskrivit för att förhindra olägenheter för människors hälsa.	40 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, 9 kap 12 § miljöbalken	Avgiftsnivå 4	

Anmälan om att driva eller arrangera anmälningspliktig hälsoskyddsverksamhet där allmänheten yrkesmässigt erbjuds hygieniska behandlingar som innebär risk för blodsmitta eller annan smitta på grund av användningen av skalpeller, akupunkturnålar, piercningsverktyg eller andra liknande skärande eller stickande verktyg. Verksamhet som omfattas av lagen (2021:363) om estetiska kirurgiska ingrepp och estetiska injektionsbehandlingar är inte anmälningspliktig.	38 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4	
Anmälan om att driva eller arrangera anmälningspliktig hälsoskyddsverksamhet med bassängbad för allmänheten, eller som på annat sätt används av många människor.	38 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4	
Anmälan om att driva eller arrangera anmälningspliktig hälsoskyddsverksamhet som utgörs av förskola, öppen förskola, fritidshem, öppen fritidsverksamhet, förskoleklass, grundskola, grundsärskola, gymnasieskola, gymnasiesärskola, specialskola, sameskola eller internationell skola.	38 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4	
Anmälan om att uppföra eller använda ett kyltorn. Anmälningsplikten gäller inte kyltorn som redan är anmälda eller ingår i en verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig enligt miljöprövningsförordningen (2013:251)	38 a § och 38 c § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4	
Tillsyn			
Olägenheter från joniserande och icke-joniserande strålning från verksamheter som är tillståndspliktiga enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) och är kärntekniska verksamheter enligt lagen (1984:3) om kärnteknisk verksamhet eller verksamheter med strålning enligt strålskyddslagen (1988:220) om Strålsäkerhetsmyndigheten har överlåtit tillsynen till kommunen.	1 kap 19 och 20 §§ samt 2 kap 26 § miljötillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
Annan miljöfarlig verksamhet, som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2 eller timavgift enligt taxebilaga 3.	26 kap 3 § 3 st miljöbalken, 2 kap 31 § p 1 miljötillsynsförordningen	Avgiftsnivå 4	

Byggnader, lokaler och anläggningar som kräver särskild uppmärksamhet och som som inte omfattas av avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2 eller taxebilaga 3; 1. byggnader som innehåller en eller flera bostäder och tillhörande utrymmen, 2. lokaler för undervisning, vård eller annat omhändertagande, 3. samlingslokaler där många människor brukar samlas, 4. hotell, pensionat och liknande lokaler där allmänheten yrkesmässigt erbjuds tillfällig bostad, 5. idrottsanläggningar, campinganläggningar, badanläggningar, strandbad och andra liknande anläggningar som är upplåtna för allmänheten eller som annars utnyttjas av många människor, 6. lokaler där allmänheten yrkesmässigt erbjuds hygienisk behandling och där verksamheten inte endast omfattar estetiska kirurgiska ingrepp och estetiska injektionsbehandlingar , 7. lokaler för förvaring av djur.	26 kap 3 § 3 st miljöbalken, 45 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4	
Tillsyn över mobila anläggningar med verksamhet enligt 38 och 45 §§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.Värdkommun	38 och 45 §§ förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4	
Tillsyn över mobila anläggningar med verksamhet enligt 38 och 45 §§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.Gästkommunen, vid inspektion med sådana anmärkningar att värdkommunen behöver informeras eller uppföljande inspektion behöver genomföras.	38 och 45 §§ förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4	
Annan hälsoskyddsverksamhet, som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	26 kap 3 § 3 st miljöbalken	Avgiftsnivå 4	
AVGIFT FÖR VATTENVERKSAMHET			
Prövning av ansökan			

Ansökan enligt vad kommunen har föreskrivit för att förhindra olägenheter för människors hälsa om tillstånd till inrättande och användande av ny anläggning för grundvattentäkt och denna inte kräver tillstånd enligt 11 kap miljöbalken.	9 kap 10 § 2 st miljöbalken	Avgiftsnivå 2	
Handläggning av anmälan			
Anmälan enligt vad kommunen har föreskrivit för att förhindra olägenheter för människors hälsa om inrättande och användande av ny anläggning för grundvattentäkt och denna inte kräver tillstånd enligt 11 kap miljöbalken.	9 kap 10 § 2 st miljöbalken	Avgiftsnivå 1	
Tillsyn			
Anläggning för grundvattentäkt som kräver tillstånd eller anmälan enligt vad kommunen har föreskrivit för att förhindra olägenheter för människors hälsa och som inte kräver tillstånd enligt 11 kap miljöbalken.	9 kap 10 § 2 st miljöbalken, 2 kap 31 § p 2 miljötillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
AVGIFT FÖR KEMISKA PRODUKTER OCH BIOTEKNISKA ORGANISMER			
LAGRING AV BRANDFARLIGA VÄTSKOR			
Tillsyn			
Information innan installation påbörjas eller hantering inleds av brandfarliga vätskor eller spillolja i cistern ovan eller i mark som rymmer mer än 1 m3 vätska (inom vattenskyddsområde hantering av mer än 250 liter brandfarliga vätskor eller spillolja) med tillhörande rörledningar. (Gäller inte om hanteringen är tillståndspliktig enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) eller prövas inom ramen för en annan tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.)	1 kap 1 § och 3 kap 1 § 1 st Naturvårdsverkets föreskrifter om skydd mot mark- och vattenförorening vid hantering av brandfarliga vätskor och spilloljor (NFS 2017:5), 2 kap 31 och 32 §§ miljötillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	

Information om cistern som tagits ur bruk. (Gäller inte om hanteringen är tillståndspliktig enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) eller prövas inom ramen för en annan tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.)	1 kap 1 § och 6 kap 1 § Naturvårdsverkets föreskrifter om skydd mot mark- och vattenförorening vid hantering av brandfarliga vätskor och spilloljor (NFS 2017:5), 2 kap 31 och 32 §§ miljötillsyns-förordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
Kopior på rapporter från kontroller, inklusive periodiska kontroller, av cisterner och rörledningar. (Gäller inte om hanteringen är tillståndspliktig enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) eller prövas inom ramen för en annan tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.)	1 kap 1 § och 3 kap 1 § 2 st Naturvårdsverkets föreskrifter om skydd mot mark- och vatten-förorening vid hantering av brandfarliga vätskor och spilloljor (NFS 2017:5), 2 kap 31 och 32 §§ miljötillsyns-förordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
Övrig tillsyn av hantering av brandfarliga vätskor och spillolja. (Gäller inte om hanteringen är tillståndspliktig enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) eller prövas inom ramen för en annan tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.)	1 kap 1 § Naturvårdsverkets föreskrifter om skydd mot mark- och vatten-förorening vid hantering av brandfarliga vätskor och spilloljor (NFS 2017:5), 26 kap 3 § miljöbalken, 2 kap 31 och 32 §§ miljö-tillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
FLUORERADE VÄXTHUSGASER			
Tillsyn			
Underrättelse och samråd innan installation eller konvertering sker av sådan utrustning som innehåller 14 ton koldioxidekvivalenter f-gas eller mer, om valet av utrustning och köldmedium inte behandlas inom ramen för en ansökan om tillstånd eller en anmälan enligt 9 kap miljöbalken.	14 § förordning (2016:1128) om fluorerade växthus-gaser, 2 kap 31 och 32 §§ miljötillsyns-förordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	

Rapport om det under någon del av ett kalenderår finns minst 14 ton koldioxidekvivalenter i en stationär anläggning eller i en mobil utrustning som omfattas av läckagekontroll enligt 11 § eller enligt artikel 3.3 andra stycket och 4.1-4.3 i EU-förordningen om f-gaser.	15 § förordning (2016:1128) om fluorerade växthusgaser, 2 kap 31 och 32 §§ miljötillsyns-förordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
Övrig tillsyn av fluorerade växthusgaser, som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	2 kap 31 och 32 §§ miljötillsynsför-ordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
OZONNEDBRYTANDE ÄMNEN			
Tillsyn			
Utrustning i motorfordon, flyg och tåg som innehåller kontrollerade ämnen.	Förordning (EU) nr 517/2014, förordning (EG) nr 1005/2009, 2 kap 31 § p 6 miljötillsyns-förordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
Verksamhet där ozonnedbrytande ämne används för laboratorie- och analysarbeten som betraktas som viktiga enligt bilagan till Kommissionens förordning (EU) nr 291/2011 , som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	Förordning (EG) 1005/2009, förordning (EG) nr 291/2011, 2 kap 31 § p 5 miljötillsyns-förordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
VÄXTSKYDDSMEDEL			
Prövning av ansökan			
Ansökan om särskilt tillstånd till yrkesmässig användning av växtskyddsmedel 1. inom idrotts- och fritidsanläggningar, 2. vid planerings- och anläggningsarbeten, 3. på vägområden samt grusytor och andra mycket genomsläppliga ytor, och 4. på ytor av asfalt, betong eller andra hårdgjorda material.	2 kap 40 och 40 a §§ förordningen (2014:425) om bekämpningsmedel	Avgiftsnivå 4	

Ansökan om tillstånd att yrkesmässigt använda växtskyddsmedel utomhus inom ett vattenskyddsområde som har inrättats före den 1 januari 2018 eller där föreskrifterna inte har ändrats efter den 1 januari 2018.	6 kap 1 och 2 §§ Naturvårdsverkets föreskrifter om spridning och viss övrig hantering av växtskyddsmedel (NFS 2015:2), 2 kap 36 § 2 st förordningen(2014:425) om bekämpningsmedel och 7 kap 22 § miljöbalken	Avgiftsnivå 4	
Ansökan om dispens från förbudet att använda växtskyddsmedel 1. på ängs- eller betesmark som inte är lämplig att plöja men som kan användas till slåtter eller bete, 2. på skolgårdar eller gårdar till förskolor eller på lekplatser som allmänheten har tillträde till, 3. i parker eller trädgårdar eller andra områden som i första hand är avsedda att vara rekreationsområden som allmänheten har tillträde till, 4. inom koloniträdgårdsområden eller i växthus som inte används yrkesmässigt, 5. på tomtmark för bostadshus eller på krukväxter i hemträdgårdsmiljö, eller 6. på växter inomhus utom i produktionslokaler, lagerlokaler och liknande lokaler.	2 kap 37 och 39 §§ förordningen (2014:425) om bekämpningsmedel	Avgiftsnivå 4	
Handläggning av anmälan			
Anmälan om yrkesmässig användning av växtskyddsmedel.	2 kap 41 och 41a §§ förordningen (2014:425) om bekämpningsmedel	Avgiftsnivå 4	
Tillsyn			

Underrättelse vid olyckor då en större mängd växtskyddsmedel läckt ut eller kan befaras läcka ut.	9 kap 1 § Naturvårdsverkets föreskrifter om spridning och viss övrig hantering av växtskyddsmedel (NFS 2015:2), 2 kap 31 § p 5 och 2 kap 32 § 1 st p 2b miljötillsyns-förordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
Underrättelse om vattentäkt, grundvatten eller en sjö eller ett vattendrag befaras bli förorenat av växtskyddsmedel.	9 kap 3 § Naturvårdsverkets föreskrifter om spridning och viss övrig hantering av växtskyddsmedel (NFS 2015:2), 2 kap 31 § p 5 och 2 kap 32 § 1 st p 2b miljötillsyns-förordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
Övrig tillsyn av växtskyddsmedel, som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	2 kap 31 § p 5 miljö-tillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
BIOCIDPRODUKTER			
Prövning av ansökan			
Ansökan om undantag från bestämmelserna om information och underrättelse i 4 kap 1-3 §§ Naturvårdsverkets föreskrifter om spridning av vissa biocidprodukter (NFS 2015:3). Gäller inte biocidprodukter som innehåller nematoder, insekter eller spindeldjur.	1 kap 1 § och 4 kap 4 § Naturvårdsverkets föreskrifter om spridning av vissa biocidprodukter (NFS 2015:3)	Avgiftsnivå 4	
Tillsyn			
Övrig tillsyn av biocidprodukter, som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2. Gäller inte biocidprodukter som innehåller nematoder, insekter eller spindeldjur.	Naturvårdsverkets föreskrifter om spridning av vissa biocidprodukter (NFS 2015:3), 2 kap 31 § p 5 miljötillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
PCB			
Prövning av ansökan			

Anökan om dispens från kravet om avlägsnande av PCB-produkt i byggnader och anläggningar och som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	17 b § förordningen (2007:19) om PCB m.m.	Avgiftsnivå 4	
Handläggning av anmälan			
Anmälan om avlägsnande av fogmassa eller halkskyddad golvmassa enligt 17, 17 a eller 17 b § förordning (2007:19) om PCB m.m. och som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2	18 § förordningen (2007:19) om PCB m.m.	Avgiftsnivå 4	
Tillsyn			
Övrig tillsyn av PCB-varor och PCB-produkter som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	Förordningen (2007:19) om PCB m.m., 26 kap 3 § 3 st miljöbalken, 2 kap 31 § p 5 miljö-tillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
KOSMETISKA PRODUKTER			
Tillsyn			
Kosmetiska produkter, de uppgifter som enligt artiklarna 24, 25.1, 25.5 första stycket, 26, 27.1 och 27.5 i förordning (EG) nr 1223/2009 ska skötas av behörig myndighet, samt rådgöra med Läkemedelsverket innan åtgärder vidtas enligt artikel 27.1 i förordningen.	Förordning (EG) nr 1223/2009, 2 kap 34 § miljötillsyns-förordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
Marknadskontroll i fråga om kosmetiska produkter med fullgörande av de uppgifter som anges i 1 kap 5 § 3 st p 1 i miljötillsynsförordningen genom att inrätta lämpliga förfaranden enligt artikel 18.2 i förordning (EG) nr 765/2008 för att a) följa upp klagomål och rapporter om risker relaterade till produkter som omfattas av harmoniserad gemenskapslagstiftning, b) bevaka olyckor och hälsoskador som dessa produkter misstänks ha orsakat, c) kontrollera att korrigerande åtgärder har vidtagits, d) följa upp vetenskaplig och teknisk kunskap i säkerhetsfrågor.	Förordning (EG) nr 1223/2009, 2 kap 35 § 1 st miljötillsynsförordningen (2011:13), artikel 18.2 förordning (EG) nr 765/2008	Avgiftsnivå 4	
ÖVRIGT AVSEENDE KEMISKA PRODUKTER			

Tillsyn			
Primärleverantörers hantering av kemiska produkter, biotekniska organismer och varor som inte innebär utsläppande på marknaden, som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	2 kap 32 § miljö-tillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
Hantering av kemiska produkter, biotekniska organismer och varor i andra verksamheter än miljöfarliga verksamheter enligt 9 kap miljöbalken, utom den tillsyn som Kemikalieinspektionen utövar över primärleverantörers utsläppande på marknaden	2 kap 31 § p 5 miljö-tillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
Övrig tillsyn av kemiska produkter, som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	1 kap 19 och 20 §§, 2 kap 32 § samt 2 kap 19 § p 7-9, p 11-14, p 16, p 17, p 19 miljö-tillsynsförordningen (2011:13), 26 kap 3 § 3 st miljöbalken	Avgiftsnivå 4	
AVGIFT FÖR VISS ÖVRIG VERKSAMHET			
ÄRENDEN OM ALLMÄNNA HÄNSYNSREGLER ENLIGT 2 KAP MILJÖBALKEN			
Tillsyn			
Hushållning med energi samt användning av förnyelsebara energikällor, i verksamhet eller vid vidtagande av åtgärd som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	2 kap 5 § samt 26 kap 3 § 3 st miljöbalken	Avgiftsnivå 4	
I verksamhet eller vid vidtagande av åtgärd som inte omfattas av fast avgift i taxebilaga 2, utnyttja möjligheterna att 1. minska mängden avfall, 2. minska mängden skadliga ämnen i material och produkter, 3. minska de negativa effekterna av avfall, och 4. återvinna avfall.	2 kap 5 § samt 26 kap 3 § 3 st miljöbalken	Avgiftsnivå 4	
Övrig tillsyn över att miljöbalkens hänsynsregler efterlevs, i verksamhet eller vid vidtagande av åtgärd som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	2 kap 2-4 §§ miljöbalken 26 kap 3 § 3 st miljöbalken	Avgiftsnivå 4	

ÄRENDEN ENLIGT 7 OCH 12 KAP MILJÖBALKEN			
Prövning av ansökan			
Ansökan om dispens från strandskyddsföreskrifter	7 kap 18 b § miljöbalken	Avgiftsnivå 4	
Ansökan om tillstånd till verksamhet eller åtgärd som inte får utföras utan tillstånd enligt föreskrifter för natur- eller kulturreservat eller vattenskyddsområde.	Gällande föreskrifter	Avgiftsnivå 4	
Ansökan om tillstånd till åtgärd som är förbjuden för att den strider mot syftet med det tilltänkta skyddet av ett område eller föremål som omfattas av ett interimistiskt beslut meddelat av kommunen enligt 7 kap 24 §.	7 kap 24 § miljöbalken	Avgiftsnivå 4	
Ansökan om dispens eller undantag från föreskrifter för natur- eller kulturreservat, naturminne, djur- och växtskyddsområde eller vattenskyddsområde.	Gällande föreskrifter, 7 kap 7 § miljöbalken, 9 § förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.	Avgiftsnivå 4	
Ansökan om nya eller ändrade villkor i ett beslut om tillstånd eller dispens avseende natur- eller kulturreservat, naturminne, djur- och växtskyddsområde eller vattenskyddsområde.	Gällande föreskrifter, 7 kap 7 § miljöbalken, 9 § förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.	Avgiftsnivå 4	
Ansökan om dispens från förbudet att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddsområde.	7 kap 11 § 2 st miljöbalken, 1 kap 19 och 20 §§ samt 2 kap 8 § miljötillsyns-förordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
Ansökan om undantag från bestämmelserna i 23 §, 23 a §, 23 b §, 24 § p 2 och p 3, 25 §, 26 §, 26 a §, 26 c §, 28 a §, 28 b § och 28 d § i jordbruksverkets föreskrifter SJVFS 2015:21 om omständighet har uppstått som verksamhetsutövaren varken kunnat eller borde ha förutsett och inte heller kunnat påverka och som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2	36 § föreskrifter om ändring i Statens jordbruksverks föreskrifter och allmänna råd (SJVFS 2004:62) om miljöhänsyn i jordbruket vad avser växtnäring (SJVFS 2015:21), 1 kap 19 och 20 §§ samt 2 kap 8 § p 7 miljö-tillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
Handläggning av anmälan			

Anmälan om en verksamhet eller åtgärd inom natur- eller kulturreservat eller vattenskyddsområde som kräver anmälan enligt föreskrifter meddelade för natur- eller kulturreservat eller vattenskyddsområde.	Gällande föreskrifter	Avgiftsnivå 4	
Anmälan för samråd av en åtgärd som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i miljöbalken och som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön.	12 kap 6 § miljbalken	Avgiftsnivå 4	
Tillsyn			
Naturreservat, kulturreservat, naturminnen, biotopskyddsområden, vattenskyddsområden som kommunen har beslutat om, djur- och växtskyddsområden som kommunen har meddelat föreskrifter om, område eller föremål som omfattas av ett interimistiskt beslut meddelat av kommunen enligt 7 kap 24 § miljöbalken, strandskydd utom det som länsstyrelsen har tillsyn över när det gäller väg- och järnvägsanläggningar.	2 kap 9 § miljö-tillsynsförordningen	Avgiftsnivå 4	
Verksamhet som berörs av föreskrifter i fråga om 1. begränsningar av antalet djur i ett jordbruk, 2. försiktighetsmått för gödselhanteringen, och 3. växtodlingen och som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	12 kap 10 § miljö-balken, 2 kap 32 § miljötillsyns- förordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
Tillsyn av skyddade områden enligt 7 kap miljöbalken som har beslutats av länsstyrelsen, om länsstyrelsen har överlåtit uppgiften att utöva tillsyn.	1 kap 19 och 20 §§ samt 2 kap 8 § miljötillsynsförord-ningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
Övrig tillsyn av skötsel av jordbruksmark och annan markanvändning i jordbruket och som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	2 kap 8 § p 7 samt 1 kap 19 och 20 §§ miljötillsyns-förordningen (2011:13) eller 26 kap 3 § 3 st miljöbalken	Avgiftsnivå 4	
ÄRENDEN OM VERKSAMHETER SOM ORSAKAR MILJÖSKADOR ENLIGT 10 KAP MILJÖBALKEN			

Handläggning av anmälan			
Anmälan om att vidta en avhjälpandeåtgärd med anledning av en föroreningsskada.	10 kap 1 § miljöbalken, 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4	
Tillsyn			
Underrättelse om upptäckt av en förorening på en fastighet och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.	10 kap 11 § miljöbalken	Avgiftsnivå 4	
Underrättelse om upptäckt av en överhängande fara för att en verksamhet eller åtgärd medför en allvarlig miljöskada.	10 kap 12 och 14 §§ miljöbalken	Avgiftsnivå 4	
Underrättelse om upptäckt av att en allvarlig miljöskada har uppstått.	10 kap 13 och 14 §§ miljöbalken	Avgiftsnivå 4	
Föroreningsskador som inte omfattas av länsstyrelsens ansvar enligt 2 kap. 29 § första stycket 3 miljötillsynsförordningen.	2 kap 31 § p 3 miljö-tillsynsförordningen (2011:13), 26 kap 3 § 3 st miljöbalken	Avgiftsnivå 4	
Andra miljöskador enligt 10 kap. 1 § miljöbalken, om skadorna har orsakats av en verksamhet eller åtgärd som den kommunala nämnden har tillsynsansvaret för.	2 kap 31 § p 4 miljö-tillsynsförordningen (2011:13), 26 kap 3 § 3 st miljöbalken	Avgiftsnivå 4	
ÄRENDEN ENLIGT 15 KAP MILJÖBALKEN			
Prövning av ansökan			
Ansökan om dispens från förbudet att hantera avfall när kommunen ska ansvara för en viss hantering av avfall.	15 kap 25 § p 1 miljöbalken	Avgiftsnivå 4	
Ansökan om tillstånd från en fastighetsinnehavare att på fastigheten själv återvinna eller bortskaffa avfall även om ett sådant tillstånd inte krävs.	15 kap 25 § p 2 miljöbalken	Avgiftsnivå 4	
Ansökan om tillstånd till eget omhändertagande av slam från slamavskiljare/reningsverk eller uttjänt fosformaterial.	5 kap. 15 § avfallsförordningen (2020:614), §92 Kungälvs kommuns renhållningsordning (KS2025/1400)	Avgiftsnivå 2	

Ansökan om tillstånd för eget omhändertagande av latrin vid fastighet	5 kap. 15 § avfallsförordningen (2020:614), §93 Kungälvs kommuns renhållningsordning (KS2025/1400)	Avgiftsnivå 2	
Ansökan om förlängt tömningsintervall för slam eller fosforfiltermaterial från enskild avloppsanläggning	§§ 95 och 96 Kungälvs kommuns renhållningsordning (KS2025/1400)	Avgiftsnivå 2	
Ansökan om uppehåll i hämtning, gemensam behållare, befrielse från skyldighet att lämna avfall till kommunen enligt kommunens föreskrifter om avfallshantering	9 kap 2 § avfallsförordning (2020:614)	Avgiftsnivå 2	
~~Ansökan om dispens avseende bygg- och rivningsavfall från kravet om utsortering i 3 kap. 10 § avfallsförordningen och från kravet att brännbart avfall ska sorteras ut och förvaras skilt från annat avfall i 3 kap. 12 § avfallsförordningen~~	~~3 kap 15 § avfallsförordning (2020:614)~~	~~Avgiftsnivå 4~~	
Ansökan om dispens från kravet på utsortering av bioavfall, förpackningsavfall och skrymmande kommunalt avfall.	3 kap 27 § avfallsförordning (2020:614)	Avgiftsnivå 4	
Ansökan om dipens från kravet på utsortering av förpackningsavfall i en yrkesmässig verksmahet i 3 kap. 9 § avfallsförordning.	3 kap 31 § avfallsförordning (2020:614)	Avgiftsnivå 4	
Ansökan om dispens avseende bygg- och rivningsavfall från kravet om utsortering i 3 kap. 19 § avfallsförordningen.	3 kap 33 § avfallsförordning (2020:614)	Avgiftsnivå 4	
~~Övriga ansökningar~~	~~9 kap 1-2 §§ avfallsförordningen (2020:614)~~	~~Avgiftsnivå 4~~	
Övriga ansökningar	Avfallsförordning (2020:614)	Avgiftsnivå 4	
Handläggning av anmälan			
Anmälan från fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare att på fastigheten själv kompostera eller på annat sätt behandla annat avfall än trädgårdsavfall som kommunen ansvarar för enligt 15 kap. 20 §MB	5 kap 15 § avfallsförordningen (2020:614)	Avgiftsnivå 1	
Anmälan från fastighetsinnehavare att enligt kommunens föreskrifter om avfallshantering på fastigheten själv återvinna eller bortskaffa avfall.	9 kap 2 § avfallsförordningen (2020:614)	Avgiftsnivå 2	

Anmälan enligt kommunens föreskrifter om avfallshantering om uppehåll i hämtning, gemensam behållare, befrielse från hämtning av avfall.	9 kap. 2 § avfallsförordningen (2020:614)	Avgiftsnivå 4	
Övriga anmälningar enligt kommunens föreskrifter om avfallshantering.	9 kap 1 och 2 §§ avfallsförordningen (2020:614)	Avgiftsnivå 4	
Tillsyn			
Avfallshantering, som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	26 kap 3 § 3 st miljöbalken	Avgiftsnivå 4	
ÄRENDEN ENLIGT 26 KAP MILJÖBALKEN			
Tillsyn			
Stängselgenombrott om länsstyrelsen har överlåtit uppgiften att utöva tillsyn.	26 kap 11 § miljö-balken, 1 kap 19 och 20 §§ samt 2 kap 8 § miljötillsynsförord-ningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4	
ÄRENDEN ENLIGT STRÅLSKYDDSLAGEN			
Handläggning av anmälan om kosmetiska solarier	10 kap 4 § strålskyddslagen (2018:396), 8 kap 14 § strålskyddsförordningen (2018:506) och 21 § Strålsäkerhetsmyndighetens föreskrifter (SSMFS 2025:1) om kosmetiska solarier och artificiella solningsanläggningar.	Avgiftsnivå 4	
Tillsyn av verksamheter med kosmetiska solarier	10 kap 4 § strålskyddslagen (2018:396), 8 kap 14 § strålskyddsförordningen (2018:506) och 21 § Strålsäkerhetsmyndighetens föreskrifter (SSMFS 2025:1) om kosmetiska solarier och artificiella solningsanläggningar.	Avgiftsnivå 4	
Tillsyn av radonhalt i bostäder och lokaler som allmänheten har tillträde till	10 kap 4 § strålskyddslagen (2018:396), 8 kap 14 § strålskyddsförordningen (2018:506)	Avgiftsnivå 4	

Version: 25-12-15

Taxebilaga 2 Fast årlig avgift (förskottsbetalning)

För så kallade industriutsläppsverksamheter (IUV, markerade med "-I" efter koden) så tillkommer ett generellt tillägg med 20 timmar.

Verksamhets-kod	Prövn.-nivå	Timmar	Beskrivning
			VERKSAMHETSGRUPP JORDBRUK
			Verksamhetsgrupp Djurhållning
1.10-i och 1.11	B	9	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 2 kap. 1 eller 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
1.20	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 2 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Uppodling av annan mark än jordbruksmark för jordbruksproduktion
1.30	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 2 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			VATTENBRUK
5.10	B	9	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 3 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
5.20	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 3 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
5.30	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 3 kap. 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP UTVINNING, BRYTNING OCH BEARBETNING AV TORV, OLJA, GAS, KOL, MALM, MINERAL, BERG, NATURGRUS OCH ANNAT
			Verksamhetsgrupp Berg, naturgrus och andra jordarter
10.10	B	9	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
10.11-1	B	18	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar om tillståndet gäller för mer än 200 000 ton.
10.11-2	B	18	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar om tillståndet gäller för mer än 50 000 ton men högst 200 000 ton.
10.11-3	B	9	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar om tillståndet gäller för mer än 10 000 ton men högst 50 000 ton.
10.11-4	B	9	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar, om tillståndet gäller för mer än 5 000 ton men högst 10 000 ton.
10.11-5	B	6	5. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar om tillståndet gäller för mer än 1 000 ton men högst 5 000 ton.
10.11-6	B	6	6. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar om tillståndet inte omfattas av någon av 1-5.
10.20-1	B	9	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar för täkt av torv.

Version: 25-12-15

10.20-2	B	18	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar för annan täkt än som avses i 1, om tillståndet gäller för mer än 200 000 ton.
10.20-3	B	18	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar för annan täkt än som avses i 1, om tillståndet gäller för mer än 50 000 ton men högst 200 000 ton.
10.20-4	B	9	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar för annan täkt än som avses i 1, om tillståndet gäller för mer än 10 000 ton men högst 50 000 ton.
10.20-5	B	9	5. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar för annan täkt än som avses i 1, om tillståndet gäller för mer än 5 000 ton men högst 10 000 ton.
10.20-6	B	6	6. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar för annan täkt än som avses i 1, om tillståndet gäller för mer än 1 000 ton men högst 5 000 ton.
10.20-7	B	6	7. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar för annan täkt än som avses i 1, om tillståndet inte omfattas av någon av 1-6.
10.30	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 4 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
10.40	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 4 kap. 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
10.50	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 4 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
10.60	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 4 kap. 7 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Annan utvinningsindustri
13.70	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 4 kap. 17 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP LIVSMEDEL OCH FODER
			Verksamhetsgrupp Slakterier
15.10-i1	B	90	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar för produktion baserad på slaktvikt som omfattar mer än 50 000 ton per kalenderår.
15.10-i2	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för produktion som inte omfattas av 1.
15.20	B	30	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar.
15.30	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
			Verksamhetsgrupp Livsmedel och foder av animaliska råvaror
15.40-i1, 15.45-1	B	90	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 4 eller 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar om verksamheten avser bearbetning av animaliska biprodukter för framställning av livsmedel eller för framställning av foder om mer än 10 000 ton animaliska biprodukter används som råvara per kalenderår.

Version: 25-12-15

15.40-i2, 15.45-2	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 4 eller 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten avser rökning för framställning av livsmedel eller för framställning av foder om mer än 10 000 ton animaliska biprodukter används som råvara per kalenderår.
15.40-i3, 15.45-3	B	64	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 4 eller 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om verksamheten inte omfattas av 1 eller 2.
15.50	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
15.65	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 6 a § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Rökeri
15.80	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 7 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Livsmedel och foder av vegetabiliska råvaror
15.90-i1, 15.95-1	B	64	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 8 eller 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om verksamheten avser anläggning för tillverkning av stärkelse, stärkelsederivat eller socker.
15.90-i2, 15.95-2	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 8 eller 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten avser rostning av kaffe.
15.90-i3, 15.95-3	B	64	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 8 eller 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om verksamheten avser anläggning för framställning av livsmedel med beredning och behandling med en produktion av mer än 50 000 ton per kalenderår och inte omfattas av 1 eller 2.
15.90-i4, 15.95-4	B	30	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 8 eller 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten inte omfattas av någon av 1-3.
15.101	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 10 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
15.115	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 10 a § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Kvarnprodukter
15.125	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 11 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Livsmedel och foder av kombinerade råvaror
15.131-i1, 15.141-1	B	90	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 12 eller 13 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar om verksamheten avser bearbetning av mer än 10 000 ton animaliska biprodukter som råvara per kalenderår för framställning av foder.
15.131-i2, 15.141-2	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 12 eller 13 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar med en produktion av mer än 10 000 ton livsmedel per kalenderår.
15.131-i3, 15.141-3	B	30	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 12 eller 13 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten inte omfattas av 1 eller 2.
15.131-i1	B	90	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 12 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar om verksamheten avser bearbetning av mer än 10 000 ton animaliska biprodukter som råvara per kalenderår för framställning av foder.

Version: 25-12-15

15.131-i2	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 12 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar med en produktion av mer än 10 000 ton livsmedel per kalenderår.
15.131-i3	B	30	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 12 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten inte omfattas av 1 eller 2.
15.141	B	30	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 13 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar
15.151	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 14 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
15.155	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 14 a § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Mjölkprodukter
15.170-i	B	30	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 15 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar.
15.180	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 16 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Annan livsmedelstillverkning
15.185-i1 och 15.190-1	B	90	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 17 eller 18 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar om verksamheten avser framställning eller raffinering av vegetabiliska eller animaliska oljor eller fetter med en produktion av mer än 100 000 ton per kalenderår.
15.185-i2 och 15.190-2	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 17 eller 18 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om verksamheten avser framställning eller raffinering av vegetabiliska eller animaliska oljor eller fetter med en produktion av mer än 50 000 ton men högst 100 000 ton per kalenderår.
15.185-i3 och 15.190-2	B	30	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 17 eller 18 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten avser framställning eller raffinering av vegetabiliska eller animaliska oljor eller fetter med en produktion av högst 50 000 ton per kalenderår.
15.185-i4 och 15.190-4	B	30	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 17 eller 18 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för annan verksamhet som inte omfattas av någon av 1-3.
15.200	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 19 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
15.210	B	30	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 20 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar.
15.220	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 21 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
15.230	B	64	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 22 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar.
15.240	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 23 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
15.250-1	B	13	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 24 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar för framställning av malt.
15.250-2	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 24 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar för framställning av mer än 20 000 ton läskedryck eller maltdryck per kalenderår.
15.250-3	B	30	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 24 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för framställning av mer än 10 000 ton men högst 20 000 ton läskedryck eller maltdryck per kalenderår.

Version: 25-12-15

15.260	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 25 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
15.270-1	B	90	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 26 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar för anläggning för tillverkning av jäst.
15.270-2	B	47	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 26 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 47 timmar för anläggning för tillverkning av startkulturer av mikroorganismer.
15.280	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 27 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
15.310	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 28 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP TEXTILVAROR
17.10-i	B	90	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 6 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar.
17.20	B	64	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 6 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar för anläggning för hantering av mer än 1 000 ton men högst 2 500 ton textilfibrer eller textilier per kalenderår.
17.20	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 6 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för anläggning som inte omfattas av 1.
17.30	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 6 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP PÄLS, SKINN OCH LÄDER
18.10-i	B	90	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 7 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar.
18.20-1	B	90	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 7 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar om verksamheten avser garvning av mer än 1 000 ton produkter per kalenderår.
18.20-2	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 7 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten avser garvning av högst 1 000 ton produkter per kalenderår.
18.20-3	B	23	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 7 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 23 timmar om verksamheten avser annan beredning av hudar och skinn än garvning.
18.30	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 7 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP TRÄVAROR
20.05-i	B	64	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 8 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar.
20.10	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 8 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
20.20-1	B	64	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 8 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar för produktion som omfattar mer än 200 000 kubikmeter per kalenderår.
20.20-2	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 8 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för produktion som inte omfattas av 1.
20.30	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 8 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
20.40	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 8 kap. 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.

Version: 25-12-15

20.50-i1	B	137	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 8 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 137 timmar för produktion som omfattar mer än 20 000 ton per kalenderår.
20.50-i2	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 8 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar för produktion som inte omfattas av 1.
20.60	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 8 kap. 7 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
20.70	B	13	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 8 kap. 8 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar.
20.80	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 8 kap. 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
20.90	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 8 kap. 10 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
20.91	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 8 kap. 11 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP MASSA, PAPPER OCH PAPPERSVAROR
21.40	B	47	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 9 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 47 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP FOTOGRAFISK OCH GRAFISK PRODUKTION
22.10	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 10 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
22.20	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 10 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
22.30	B	30	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 10 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar.
22.40	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 10 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP STENKOLSPRODUKTER, RAFFINERADE PETROLEUMPRODUKTER OCH KÄRNBRÄNSLE
23.20	B	90	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 11 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP KEMISKA PRODUKTER
			Verksamhetsgrupp Organiska kemikalier
24.02-i1, 24.04-i1, 24.06-i1, 24.08-i1, 24.10-i1, 24.12-i1, 24.14-i1, 24.16-i1, 24.18-i1, 24.20-i1, och 24.22-i1	B	137	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt någon av 12 kap. 1-22 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 137 timmar för anläggning med en produktionsmängd på mer än 20 000 ton per kalenderår.
24.02-i2, 24.04-i2, 24.06-i2, 24.08-i2, 24.10-i2, 24.12-i2, 24.14-i2, 24.16-i2, 24.18-i2, 24.20-i2, och 24.22-i2	B	90	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt någon av 12 kap. 1-22 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar för anläggning med en produktionsmängd på högst 20 000 ton per kalenderår.
			Verksamhetsgrupp Oorganiska kemikalier
24.24-i	B	90	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 24 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar.

Version: 25-12-15

24.26-i1, 24.28-i1, 24.30-i1 och 24.32-i1	B	137	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt någon av 12 kap. 25-32 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 137 timmar för anläggning med en produktionsmängd på mer än 20 000 ton per kalenderår.
24.26-i2, 24.28-i2, 24.30-i2 och 24.32-i2	B	90	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt någon av 12 kap. 25-32 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar för anläggning med en produktionsmängd på högst 20 000 ton per kalenderår.
			Verksamhetsgrupp Gödselmedel
24.34-i1	B	184	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 34 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 184 timmar för anläggning med en produktionsmängd på mer än 20 000 ton per kalenderår.
24.34-i2	B	90	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 34 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar för anläggning med en produktionsmängd på högst 20 000 ton per kalenderår.
			Verksamhetsgrupp Växtskyddsmedel och biocider
24.36-i1	B	184	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 36 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 184 timmar för anläggning med en produktionsmängd på mer än 1 000 ton per kalenderår.
24.36-i2	B	90	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 36 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar för anläggning med en produktionsmängd på högst 1 000 ton per kalenderår.
24.37	B	137	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 37 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 137 timmar.
			Verksamhetsgrupp Läkemedel
24.39-i1	B	137	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 39 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 137 timmar för anläggning med en produktionsmängd på mer än 1 000 ton per kalenderår.
24.39-i2	B	90	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 39 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar för anläggning med en produktionsmängd på högst 1 000 ton per kalenderår.
24.40	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 12 kap. 40 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
24.41	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 12 kap. 41 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
			Verksamhetsgrupp Sprängämnen
24.43-i1	B	137	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 43 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 137 timmar för anläggning med en produktionsmängd på mer än 1 000 ton per kalenderår.
24.43-i2	B	90	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 43 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar för anläggning med en produktionsmängd på högst 1 000 ton per kalenderår.
			Verksamhetsgrupp Annan kemisk tillverkning
24.44	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 12 kap. 44 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
24.45-1	B	30	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 45 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten avser tillverkning av gas- eller vätskeformiga kemiska produkter.

Version: 25-12-15

24.45-2	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 45 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om verksamheten avser tillverkning av läkemedelssubstanser genom extraktion ur biologiskt material.
24.45-3	B	30	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 45 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten avser tillverkning av sprängämnen.
24.45-4	B	30	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 45 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten avser tillverkning av pyrotekniska artiklar.
24.45-5	B	13	5. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 45 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om verksamheten avser tillverkning av ammunition.
24.46	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 12 kap. 46 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
24.47	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 12 kap. 47 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP GUMMI- OCH PLASTVAROR
25.10	B	64	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 13 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar för en produktion av mer än 10 000 ton per kalenderår.
25.10	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 13 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för en produktion som inte omfattas av 1.
25.11	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 13 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
25.20-1	B	30	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 13 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för en produktion av mer än 100 ton per kalenderår.
25.20-2	B	13	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 13 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar för en produktion som inte omfattas av 1.
25.30	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 13 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
25.40	B	30	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 13 kap. 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar.
25.50	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 13 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP MINERALISKA PRODUKTER
			Verksamhetsgrupp Glas, glasvaror och keramiska produkter
26.05-i	B	64	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 14 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar.
26.10-i1	B	90	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 14 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar om verksamheten avser tillverkning av mineralull med smältning av mer än 10 000 ton mineraler per kalenderår.
26.10-i2	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 14 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten avser tillverkning av mineralull med smältning av mer än 5 000 ton men högst 10 000 ton mineraler per kalenderår.
26.20-1	B	64	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 14 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar vid förbrukning av mer än 2 000 ton glasråvaror med tillsats av bly- eller arsenikföreningar per kalenderår.

Version: 25-12-15

26.20-2	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 14 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar vid förbrukning av mer än 500 ton men högst 2 000 ton glasråvaror med tillsats av bly- eller arsenikföreningar per kalenderår.
26.20-3	B	13	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 14 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar vid förbrukning av mer än 5 ton men högst 500 ton glasråvaror med tillsats av bly- eller arsenikföreningar per kalenderår.
26.20-4	B	64	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 14 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar vid förbrukning av mer än 3 000 ton andra glasråvaror än de som avses i 1-3 per kalenderår.
26.20-5	B	30	5. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 14 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar vid förbrukning av mer än 1 000 ton men högst 3 000 ton andra glasråvaror än de som avses i 1-3 per kalenderår.
26.20-6	B	13	6. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 14 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar vid förbrukning av högst 1 000 ton andra glasråvaror än de som avses i 1-3 per kalenderår.
26.30	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 14 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
26.40	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 14 kap. 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
26.50-i	B	30	För verksamhet som är tillståndspliktig enligt 14 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar.
26.51	B	30	För verksamhet som är tillståndspliktig enligt 14 kap. 7 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar.
26.60	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 14 kap. 8 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Cement, betong, kalk, krita och gips
26.80	B	184	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 14 kap. 10 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 184 timmar.
26.90-i	B	30	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 14 kap. 11 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar.
26.100	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 14 kap. 12 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
26.110	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 14 kap. 13 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
26.120	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 14 kap. 14 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Andra mineraliska produkter
26.130-i och 26.140	B	64	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 14 kap. 15 eller 16 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar.
26.150	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 14 kap. 17 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
26.160	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 14 kap. 18 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
26.170-i	B	30	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 14 kap. 19 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar.
26.180	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 14 kap. 20 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP STÅL OCH METALL
27.32-1	B	90	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 7 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar om verksamheten avser kallvalsning av mer än 50 000 ton stål per kalenderår.

Version: 25-12-15

27.32-2	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 7 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om verksamheten inte omfattas av 1.
27.40-i1	B	64	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 8 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om verksamheten avser gjuteri där form- eller kärnsand används med en produktion av mer än 10 000 ton per kalenderår.
27.40-i2	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 8 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten avser gjuteri där form- eller kärnsand används med en produktion av högst 10 000 ton per kalenderår.
27.40-i3	B	30	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 8 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten avser gjuteri där form- eller kärnsand inte används med en produktion av mer än 10 000 ton per kalenderår.
27.40-i4	B	13	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 8 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om verksamheten avser gjuteri där form- eller kärnsand inte används med en produktion av högst 10 000 ton per kalenderår.
27.50-1	B	30	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten avser gjutning av järn eller stål där form- eller kärnsand används med en produktion av mer än 1 000 ton men högst 5 000 ton per kalenderår.
27.50-2	B	13	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om verksamheten avser gjutning av järn eller stål där form- eller kärnsand används med en produktion av högst 1 000 ton per kalenderår.
27.50-3	B	13	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om verksamheten avser gjutning av järn eller stål där form- eller kärnsand inte används med en produktion av mer än 1 000 ton men högst 5 000 ton per kalenderår.
27.50-4	B	6	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar om verksamheten avser gjutning av järn eller stål där form- eller kärnsand inte används med en produktion av högst 1 000 ton per kalenderår.
27.50-5	B	90	5. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar om verksamheten avser gjutning av zink med en produktion av mer än 3 000 ton men högst 5 000 ton per kalenderår.
27.50-6	B	30	6. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten avser gjutning av zink med en produktion av mer än 1 000 ton men högst 3 000 ton per kalenderår.
27.50-7	B	13	7. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om verksamheten avser gjutning av zink med en produktion av högst 1 000 ton per kalenderår.
27.50-8	B	30	8. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten avser gjutning av aluminium eller magnesium där form- eller kärnsand används med en produktion av mer än 1 000 ton men högst 5 000 ton per kalenderår.

Version: 25-12-15

27.50-9	B	13	9. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om verksamheten avser gjutning av aluminium eller magnesium där form- eller kärnsand används med en produktion av högst 1 000 ton per kalenderår.
27.50-10	B	13	10. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om verksamheten avser gjutning av aluminium eller magnesium där form- eller kärnsand inte används med en produktion av mer än 1 000 ton men högst 5 000 ton per kalenderår.
27.50-11	B	9	11. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar om verksamheten avser gjutning av aluminium eller magnesium där form- eller kärnsand inte används med en produktion av högst 1 000 ton per kalenderår.
27.60	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 15 kap. 10 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
27.80-i1	B	184	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 12 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 184 timmar för ferrolegeringsverk.
27.80-i2	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 12 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten inte omfattas av 1.
27.101-i1	B	184	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 14 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 184 timmar om verksamheten avser gjutning av zink med en smältning av mer än 20 000 ton per kalenderår.
27.101-i2	B	137	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 14 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 137 timmar om verksamheten avser gjutning av zink med en smältning av mer än 10 000 ton men högst 20 000 ton per kalenderår.
27.101-i3	B	90	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 14 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar om verksamheten avser gjutning av zink med en smältning av högst 10 000 ton per kalenderår.
27.101-i4	B	64	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 14 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om verksamheten avser gjutning av aluminium eller magnesium där form- eller kärnsand används med en smältning av mer än 10 000 ton per kalenderår.
27.101-i5	B	30	5. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 14 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten avser gjutning av aluminium eller magnesium där form- eller kärnsand används med en smältning av högst 10 000 ton per kalenderår.
27.101-i6	B	30	6. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 14 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten avser gjutning av aluminium eller magnesium där form- eller kärnsand inte används med en smältning av mer än 10 000 ton per kalenderår.
27.101-i7	B	13	7. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 14 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om verksamheten avser gjutning av aluminium eller magnesium där form- eller kärnsand inte används med en smältning av högst 10 000 ton per kalenderår.

Version: 25-12-15

27.101-i8	B	184	8. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 14 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 184 timmar om verksamheten avser smältning av icke-järnmetaller vid andra anläggningar än för gjutning, eller smältning av andra icke-järnmetaller än zink, aluminium eller magnesium vid anläggning för gjutning med en smältning av mer än 80 000 ton per kalenderår.
27.101-i9	B	137	9. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 14 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 137 timmar om verksamheten avser smältning av icke-järnmetaller vid andra anläggningar än för gjutning, eller smältning av andra icke-järnmetaller än zink, aluminium eller magnesium vid anläggning för gjutning med en smältning av mer än 20 000 ton men högst 80 000 ton per kalenderår.
27.101-i10	B	64	10. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 14 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om verksamheten avser smältning av icke-järnmetaller vid andra anläggningar än för gjutning, eller smältning av andra icke-järnmetaller än zink, aluminium eller magnesium vid anläggning för gjutning med en smältning av högst 20 000 ton per kalenderår.
27.110-1	B	64	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 15 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar för en produktion av mer än 3 000 ton men högst 5 000 ton per kalenderår.
27.110-2	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 15 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten inte omfattas av 1.
27.120-1	B	227	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 16 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 227 timmar för en produktion av mer än 80 000 ton per kalenderår.
27.120-2	B	137	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 16 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 137 timmar för en produktion av mer än 20 000 ton men högst 80 000 ton per kalenderår.
27.120-3	B	64	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 16 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar för en produktion av mer än 3 000 ton men högst 20 000 ton per kalenderår.
27.120-4	B	30	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 16 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten inte omfattas av någon av 1-3.
27.130-1	B	90	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 17 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar för en produktion av mer än 3 000 ton men högst 5 000 ton per kalenderår.
27.130-2	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 17 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för en produktion av mer än 1 000 ton men högst 3 000 ton per kalenderår.
27.130-3	B	13	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 17 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar för en produktion av mer än 200 ton men högst 1 000 ton per kalenderår.
27.130-4	B	6	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 15 kap. 17 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar om verksamheten inte omfattas av någon av 1-3.
27.140	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 15 kap. 18 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.

Version: 25-12-15

			VERKSAMHETSGRUPP METALL- OCH PLASTYTBEHANDLING, AVFETTNING OCH FÄRGBORTTAGNING
28.10-i1	B	64	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om utsläpp av process- och sköljvatten är större än 10 000 kubikmeter per kalenderår.
28.10-i2	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om utsläpp av process- och sköljvatten är större än 1 000 kubikmeter men högst 10 000 kubikmeter per kalenderår.
28.10-i3	B	13	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om utsläpp av process- och sköljvatten är större än 100 kubikmeter men högst 1 000 kubikmeter per kalenderår.
28.10-i4	B	6	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar om verksamheten inte omfattas av någon av 1-3.
28.20-1 och 28.30-1	B	64	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 2 eller 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar för anläggning som ger upphov till utsläpp av avloppsvatten om mer än 10 000 kubikmeter per kalenderår.
28.20-2 och 28.30-2	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 2 eller 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för anläggning som ger upphov till utsläpp av avloppsvatten om mer än 1 000 kubikmeter men högst 10 000 kubikmeter per kalenderår.
28.20-3 och 28.30-3	B	13	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 2 eller 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar för anläggning som ger upphov till utsläpp av avloppsvatten om mer än 100 kubikmeter men högst 1 000 kubikmeter per kalenderår.
28.20-4 och 28.30-4	B	6	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 2 eller 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar för anläggning som ger upphov till utsläpp av avloppsvatten som inte omfattas av någon av 1-3.
28.25	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 16 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
28.40	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 16 kap. 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
28.50-1	B	30	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för varmförzinkning med uppsamling och filter för flussrök med en förbrukning av mer än 10 000 ton zink per kalenderår .
28.50-2	B	13	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar för varmförzinkning med uppsamling och filter för flussrök med en förbrukning av mer än 1 000 ton men högst 10 000 ton zink per kalenderår.
28.50-3	B	6	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar för varmförzinkning med uppsamling och filter för flussrök med en förbrukning av mer än 100 ton men högst 1 000 ton zink per kalenderår.
28.50-3	B	3	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 3 timmar för varmförzinkning med uppsamling och filter för flussrök med en förbrukning av högst 100 ton zink per kalenderår.

Version: 25-12-15

28.50-4	B	30	5. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för varmförzinkning utan uppsamling och filter för flussrök med en förbrukning av mer än 10 000 ton zink per kalenderår.
28.50-5	B	30	6. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för varmförzinkning utan uppsamling och filter för flussrök med en förbrukning av mer än 1 000 ton men högst 10 000 ton zink per kalenderår.
28.50-6	B	13	7. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar för varmförzinkning utan uppsamling och filter för flussrök med en förbrukning av mer än 100 ton zink per kalenderår.
28.50-7	B	6	8. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar för varmförzinkning utan uppsamling och filter för flussrök med en förbrukning av högst 100 ton zink per kalenderår.
28.50-8	B	64	9. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar för annan verksamhet än varmförzinkning med utsläpp av mer än 10 000 kubikmeter avloppsvatten per kalenderår.
28.50-9	B	30	10.För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för annan verksamhet än varmförzinkning om utsläpp av process- och sköljvatten är större än 1 000 kubikmeter men högst 10 000 kubikmeter per kalenderår.
28.50-10	B	13	11. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar för annan verksamhet än varmförzinkning om utsläpp av process- och sköljvatten är större än 100 kubikmeter men högst 1 000 kubikmeter per kalenderår.
28.50-11	B	6	12. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar för annan verksamhet än varmförzinkning om utsläpp av process- och sköljvatten är högst 100 kubikmeter per kalenderår.
28.50-12	B	6	13. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar för annan verksamhet än varmförzinkning som inte medför utsläpp av process- och sköljvatten.
28.71	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 16 kap. 7 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
28.80	B	30	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 8 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar.
28.90	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 16 kap. 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
28.95	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 16 kap. 10 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP ELEKTRISKA ARTIKLAR
31.20	B	64	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 17 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar.
31.30	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 17 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
31.60	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 17 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP METALLBEARBETNING
			Verksamhetsgrupp Motorer, turbiner och reaktorer
34.10	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 18 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.

Version: 25-12-15

34.20	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 18 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Motorfordon
34.30-1	B	184	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 18 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 184 timmar för en tillverkning och sammansättning av fler än 100 000 motorfordon per kalenderår med en totalvikt per fordon som uppgår till högst 3,5 ton.
34.30-2	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 18 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar för en tillverkning och sammansättning av fler än 25 000 motorfordon men högst 100 000 motorfordon per kalenderår med en totalvikt per fordon som uppgår till högst 3,5 ton.
34.30-3	B	30	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 18 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för en tillverkning och sammansättning av högst 25 000 motorfordon per kalenderår med en totalvikt per fordon som uppgår till högst 3,5 ton.
34.30-4	B	184	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 18 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 184 timmar ör en tillverkning och sammansättning av fler än 20 000 motorfordon per kalenderår med en totalvikt per fordon som uppgår till mer än 3,5 ton.
34.30-5	B	64	5. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 18 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar för en tillverkning och sammansättning av fler än 1 000 motorfordon men högst 20 000 motorfordon per kalenderår med en totalvikt per fordon som uppgår till mer än 3,5 ton.
34.30-6	B	30	6. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 18 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för en tillverkning och sammansättning av högst 1 000 motorfordon per kalenderår med en totalvikt per fordon som uppgår till mer än 3,5 ton.
34.40	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 18 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Järnvägsutrustning och flygplan
34.50	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 18 kap. 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Maskinell bearbetning
34.70-1	B	90	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 18 kap. 7 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar för tankvolym på mer än 50 kubikmeter.
34.70-2	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 18 kap. 7 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar för tankvolym på mer än 35 kubikmeter men högst 50 kubikmeter.
34.70-3	B	30	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 18 kap. 7 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för tankvolym på mer än 20 kubikmeter men högst 35 kubikmeter.
34.80	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 18 kap. 8§ miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Skeppsvarv
35.20	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 18 kap. 10 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP FÖRBRUKNING AV ORGANISKA LÖSNINGSMEDEL

Version: 25-12-15

39.10-i1	B	184	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 19 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 184 timmar om förbrukningen uppgår till mer än 500 ton per kalenderår.
39.10-i2	B	90	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 19 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar om förbrukningen uppgår till mer än 200 ton men högst 500 ton per kalenderår.
39.10-i3	B	64	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 19 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om förbrukningen uppgår till mer än 50 ton men högst 200 ton per kalenderår.
39.10-i4	B	30	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 19 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om förbrukningen uppgår till högst 50 ton per kalenderår.
39.15-1	B	184	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 19 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 184 timmar om förbrukningen av organiska lösningsmedel uppgår till mer än 500 ton per kalenderår.
39.15-2	B	90	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 19 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar om förbrukningen av organiska lösningsmedel uppgår till mer än 200 ton men högst 500 ton per kalenderår.
39.15-3	B	64	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 19 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om förbrukningen av organiska lösningsmedel uppgår till mer än 50 ton men högst 200 ton per kalenderår.
39.15-4	B	30	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 19 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om förbrukningen av organiska lösningsmedel uppgår till mer än 25 ton men högst 50 ton per kalenderår.
39.15-5	B	13	5. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 19 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om förbrukningen av organiska lösningsmedel uppgår till högst 25 ton per kalenderår.
39.30	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 19 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
39.35	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 19 kap. 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
39.50	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 19 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP HANTERING AV BRÄNSLEN OCH ANDRA KEMISKA PRODUKTER
39.60	B	30	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 20 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar.
39.70	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 20 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
39.80	B	30	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 20 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar.
39.90	C	6	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 20 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP GAS- OCH VÄTSKEFORMIGA BRÄNSLEN, EL, VÄRME OCH KYLA
			Verksamhetsgrupp Anaerob biologisk behandling
40.01-1	B	13	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 21 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar för anläggning vid jordbruksföretag.
40.01-2	B	13	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 21 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om verksamheten inte omfattas av 1.

Version: 25-12-15

40.02	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 21 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Framställning av gas- och vätskeformiga bränslen
40.05-i1 och 40.15-1	B	13	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 21 kap. 4 eller 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar för anläggning vid jordbruksföretag.
40.05-i2 och 40.15-2	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 21 kap. 4 eller 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om verksamheten inte omfattas av 1.
40.20	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 21 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Förbränning
40.50-i1	B	30	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 21 kap. 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för gasturbinanläggningar.
40.50-i2	B	137	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 21 kap. 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 137 timmar för andra anläggningar än som avses i 1 med en total installerad tillförd effekt av mer än 200 megawatt men högst 300 megawatt.
40.50-i3	B	64	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 21 kap. 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar för andra anläggningar än som avses i 1 med en total installerad tillförd effekt av mer än 100 megawatt men högst 200 megawatt.
40.50-i4	B	30	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 21 kap. 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för andra anläggningar än som avses i 1 med en total installerad tillförd effekt av mer än 50 megawatt men högst 100 megawatt.
40.51	B	30	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 21 kap. 10 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar.
40.60	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 21 kap. 11 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
40.70	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 21 kap. 12 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Vindkraft
40.90-1 och 40.95-1	B	13	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 21 kap. 13 eller 14 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar för vindkraftverk som står tillsammans (gruppstation) till havs.
40.90-2 och 40.95-2	B	13	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 21 kap. 13 eller 14 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar för fler än 20 vindkraftverk som står tillsammans (gruppstation) på land.
40.90-3 och 40.95-3	B	6	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 21 kap. 13 eller 14 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar för högst 20 vindkraftverk som står tillsammans (gruppstation) på land.
40.100	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 21 kap. 15 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Värme- och kylanläggningar
40.110	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 21 kap. 16 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
40.120	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 21 kap. 17 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP FORDONSSERVICE OCH DRIVMEDELSHANTERING
50.10	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 23 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.

Version: 25-12-15

50.20	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 23 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
50.1001	U	6	För verksamheter under anmälningspliktig nivå, om tvättning sker av mer än 6 bilar per dag under högsäsong (oktober till mars), är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP HAMNAR OCH FLYGPLATSER
			Verksamhetsgrupp Hamnar
63.10-1	B	64	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 24 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar för hamn med mer än 50 anlöp per kalenderår.
63.10-2	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 24 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för hamn med mer än 10 anlöp men högst 50 anlöp per kalenderår.
63.10-3	B	9	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 24 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar för hamn med upp till 10 anlöp per kalenderår.
63.20	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 24 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
63.2001	U	6	För verksamheter under anmälningspliktig nivå, med över 50 uppställningsplatser utomhus eller där mer än 50 båttvättar sker per år är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Flygplatser
63.40	B	23	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 24 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 23 timmar.
63.50	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 24 kap. 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP LABORATORIER
73.10	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 25 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP TANKRENGÖRING
74.10	B	13	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 26 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar.
74.20	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 26 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP HÄLSO- OCH SJUKVÅRD
85.10	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 27 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
85.1001	U	9	För sjukhus med högst 200 vårdplatser är tillsynstiden 9 timmar.
85.20	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 27 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.

			VERKSAMHETSGRUPP RENING AV AVLOPPSVATTEN
90.10-1 och 90.11-1	B	137	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 28 kap. 1 eller 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 137 timmar för en avloppsreningsanläggning med anslutning av fler än 100 000 personer eller som tar emot avloppsvatten med en föroreningsmängd som motsvarar mer än 100 000 personekvivalenter.
90.10-2 och 90.11-2	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 28 kap. 1 eller 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar för en avloppsreningsanläggning med anslutning av fler än 20 000 personer men högst 100 000 personer eller som tar emot avloppsvatten med en föroreningsmängd som motsvarar mer än 20 000 personekvivalenter men högst 100 000 personekvivalenter.

Version: 25-12-15

90.10-3 och 90.11-3	B	30	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 28 kap. 1 eller 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för en avloppsreningsanläggning med anslutning av fler än 2 000 personer men högst 20 000 personer eller som tar emot avloppsvatten med en föroreningsmängd som motsvarar mer än 2 000 personekvivalenter men högst 20 000 personekvivalenter.
90.15-i	B	47	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 28 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 47 timmar.
~~90.16~~	~~C~~	~~9~~	~~För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 28 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar~~
90.16-1	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 28 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar, om avloppsvattnet som tas emot har en föroreningsmängd som motsvarar mer än 1000 men mindre än 2000 personekvivalenter.
90.16-2	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 28 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar, om avloppsvattnet som tas emot har en föroreningsmängd som motsvarar mer än 200 men mindre än 1000 personekvivalenter.
90.20	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 28 kap. 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP AVFALL
			Verksamhetsgrupp Förbränning
90.210-i och 90.211-i	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 11 eller 12 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om den tillförda avfallsmängden inte omfattas av 1.
90.212-i1 och 90.213-i1	B	47	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 13 eller 14 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 47 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 10 000 ton men högst 18 000 ton per kalenderår.
90.212-i2 och 90.213-i2	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 13 eller 14 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om den tillförda avfallsmängden inte omfattas av 1.
90.220-1 och 90.221-1	B	30	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 15 eller 16 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 10 000 ton men högst 18 000 ton per kalenderår.
90.220-2 och 90.221-2	B	13	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 15 eller 16 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om den tillförda avfallsmängden inte omfattas av 1.
90.230	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 17 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Deponering
90.271	B	13	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 18 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar.
90.281	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 19 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
90.300-i1	B	64	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 21 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 20 000 ton men högst 100 000 ton per kalenderår.
90.300-i2	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 21 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 10 000 ton men högst 20 000 ton per kalenderår.

Version: 25-12-15

90.300-i3	B	13	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 21 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om den tillförda avfallsmängden inte omfattas av 1 eller 2.
90.310-1	B	64	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 22 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 20 000 ton per kalenderår.
90.310-2	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 22 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 10 000 ton men högst 20 000 ton per kalenderår.
90.310-3	B	13	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 22 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 50 ton men högst 10 000 ton per kalenderår.
90.310-4	B	6	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 22 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar om den tillförda avfallsmängden inte omfattas av någon av 1-3.
90.330-i och 90.340	B	30	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 24 eller 25 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar.
90.341	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 26 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Återvinning av farligt avfall som uppkommit i egen verksamhet
90.391	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 29 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Biologisk behandling
90.161	B	64	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 30 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 20 000 ton men högst 25 000 ton per kalenderår.
90.161	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 30 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 10 000 ton men högst 20 000 ton per kalenderår.
90.161	B	13	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 30 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 1 000 ton men högst 10 000 ton per kalenderår.
90.161	B	6	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 30 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar om den tillförda avfallsmängden inte omfattas av någon av 1-3.
90.171	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 31 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Animaliskt avfall
90.241-i	B	90	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 32 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 10 000 ton per kalenderår.
90.241-i	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 32 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om den tillförda avfallsmängden inte omfattas av 1.
90.251	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 33 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
			Verksamhetsgrupp Återvinning för anläggningsändamål
90.131	B	13	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 34 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar.
~~90.141~~	~~C~~	~~9~~	~~För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 35 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.~~

Version: 25-12-15

			Verksamhetsgrupp Uppgrävda massor
90.361	B	13	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 36 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar.
90.370	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 37 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Konvertering av smittförande avfall
90.382	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 38 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
			Verksamhetsgrupp Avvattning
90.375	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 39 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
			Verksamhetsgrupp Mekanisk bearbetning och sortering
90.100-1	B	64	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 40 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar för verksamhet med mer än 50 000 ton hanterad avfallsmängd per kalenderår.
90.100-2	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 40 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för verksamhet som inte omfattas av 1.
90.110	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 41 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
90.70-1	B	30	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 42 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för verksamhet med mer än 75 000 ton hanterad avfallsmängd per kalenderår.
90.70-2	B	13	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 42 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar för verksamhet som inte omfattas av 1.
90.80	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 43 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Elavfall
90.90	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 44 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Uttjänta fordon
90.119-1	B	137	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 45 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 137 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 25 000 ton per kalenderår.
90.119-2	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 45 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 10 000 ton men högst 25 000 ton per kalenderår.
90.119-3	B	30	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 45 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 1 000 ton men högst 10 000 ton per kalenderår.
90.119-4	B	13	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 45 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om den tillförda avfallsmängden inte omfattas av någon av 1-3.
90.120	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 46 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Förberedelse för återanvändning
90.29	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 47 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Lagring som en del av att samla in avfall

Version: 25-12-15

90.30 och 90.50	B	13	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 48 eller 50 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar.
90.40	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 49 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
90.60	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 51 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Långtidslagring, djupt bergförvar och underjordsförvar
90.458-1	B	137	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 55 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 137 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 100 000 ton per kalenderår.
90.458-2	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 55 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 20 000 ton men högst 100 000 ton per kalenderår.
90.458-3	B	30	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 55 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 10 000 ton men högst 20 000 ton per kalenderår.
90.458-4	B	13	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 55 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om den tillförda avfallsmängden är större än 50 ton men högst 10 000 ton per kalenderår.
90.458-5	B	6	5. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 55 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar om den tillförda avfallsmängden inte omfattas av någon av 1-4.
			Verksamhetsgrupp Lagring i avvaktan på återvinning eller bortskaffande
90.408-i	B	13	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 56 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar.
			Verksamhetsgrupp Lagring av blandat bygg- och rivningsavfall, lättfraktion och stoft
90.350	B	13	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 56 a § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar.
90.351	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 56 b § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Lagring och avskiljning av koldioxid
90.485	B	137	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 61 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 137 timmar om den planerade lagringen är högst 100 000 ton.
90.500-i och 90.510	B	137	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 62 eller 63 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 137 timmar.
90.520	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 64 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
			Verksamhetsgrupp Andra verksamheter med återvinning eller bortskaffande
90.405-i1 och 90.406-i1	B	137	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 65 eller 66 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 137 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 100 000 ton per kalenderår.
90.405-i2 och 90.406-i2	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 65 eller 66 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 20 000 ton men högst 100 000 ton per kalenderår.

Version: 25-12-15

90.405-i3 och 90.406-i3	B	30	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 65 eller 66 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 12 500 ton men högst 20 000 ton per kalenderår.
90.420 och 90.436	B	137	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 69 eller 70 a § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 137 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 100 000 ton per kalenderår.
90.420 och 90.436	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 69 eller 70 a § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 20 000 ton men högst 100 000 ton per kalenderår.
90.420 och 90.436	B	30	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 69 eller 70 a § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 10 000 ton men högst 20 000 ton per kalenderår.
90.420 och 90.436	B	13	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 69 eller 70 a § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om den tillförda avfallsmängden inte omfattas av någon av 1-3.
90.430	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 70 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
90.450-1	B	30	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 72 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 1 000 ton men högst 2 500 ton per kalenderår.
90.450-2	B	13	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 72 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om den tillförda avfallsmängden inte omfattas av 1.
			VERKSAMHETSGRUPP SKJUTFÄLT, SKJUTBANOR OCH SPORTANLÄGGNINGAR
92.10	B	13	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 30 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar för civilt skjutfält.
~~92.20~~	~~C~~	~~9~~	~~För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 30 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.~~
92.20	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 30 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
~~92.30~~	~~C~~	~~9~~	~~För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 30 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.~~
92.30	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 30 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
92.10001	U	9	För golfbanor med sammanlagt 18 hål eller mer är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP TEXTILTVÄTTERIER
93.10	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 31 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
93.1001	U	6	För tvätterier för mer än 2 ton tvättgods per dygn om utsläpp av vatten från verksamheten leds till ett avloppsreningsverk som är tillståndspliktigt enligt 90.10 är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP BEGRAVNINGSVERKSAMHET
93.20	B	13	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 32 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER
38 § FMH, punkt 3	H	3	För skolor är tillsynstiden 3 timmar.
38 § FMH, punkt 3	H	3	För förskolor är tillsynstiden 3 timmar.

Version: 25-12-15

Taxebilaga 3 Timavgift (efterskottsbetalning)

Bransch	Verksamhet	Verksamhets-kod	Prövn.-nivå	Avgift
JORDBRUK	Djurhållning		U	Timavgift
	Uppodling av annan mark än jordbruksmark för jordbruksproduktion		U	Timavgift
	Övriga jordbruks- och trädgårdsföretag		U	Timavgift
VATTENBRUK	Övriga vattenbruksföretag		U	Timavgift
UTVINNING, BRYTNING OCH BEARBETNING AV TORV, OLJA, GAS, KOL, MALM, MINERAL, BERG, NATURGRUS OCH ANNAT	Berg, naturgrus och andra jordarter		U	Timavgift
	Råpetroleum, naturgas och kol		U	Timavgift
	Annan utvinningsindustri		U	Timavgift
LIVSMEDEL OCH FODER	Slakterier		U	Timavgift
	Livsmedel och foder av animaliska råvaror		U	Timavgift
	Rökeri		U	Timavgift
	Livsmedel och foder av vegetabiliska råvaror		U	Timavgift
	Kvarnprodukter		U	Timavgift
	Livsmedel och foder av kombinerade råvaror		U	Timavgift
	Mjölkprodukter		U	Timavgift
	Annan livsmedelstillverkning		U	Timavgift

Version: 25-12-15

TEXTILVAROR			U	Timavgift
PÄLS, SKINN OCH LÄDER			U	Timavgift
TRÄVAROR			U	Timavgift
MASSA, PAPPER OCH PAPPERSVAROR			U	Timavgift
FOTOGRAFISK OCH GRAFISK PRODUKTION			U	Timavgift
KEMISKA PRODUKTER	Annan kemisk tillverkning		U	Timavgift
GUMMI- OCH PLASTVAROR			U	Timavgift
MINERALISKA PRODUKTER	Glas, glasvaror och keramiska produkter		U	Timavgift
	Cement, betong, kalk, krita och gips		U	Timavgift
	Andra mineraliska produkter		U	Timavgift
STÅL OCH METALL			U	Timavgift
METALL- OCH PLASTYTBEHANDLING, AVFETTNING OCH FÄRGBORTTAGNING			U	Timavgift
METALLBEARBETNING	Motorer, turbiner och reaktorer		U	Timavgift
	Motorfordon		U	Timavgift
	Maskinell bearbetning		U	Timavgift
FÖRBRUKNING AV ORGANISKA LÖSNINGSMEDEL			U	Timavgift
HANTERING AV BRÄNSLEN OCH ANDRA KEMISKA PRODUKTER			U	Timavgift
GAS- OCH VÄTSKEFORMIGA BRÄNSLEN, EL, VÄRME OCH KYLA	Förbränning		U	Timavgift
	Vindkraft		U	Timavgift
	Värme- och kylanläggningar		U	Timavgift
FORDONSSERVICE OCH DRIVMEDELSHANTERING			U	Timavgift
HAMNAR OCH FLYGPLATSER	Hamnar		U	Timavgift
	Flygplatser		U	Timavgift
LABORATORIER			U	Timavgift
HÄLSO- OCH SJUKVÅRD			U	Timavgift
RENING AV AVLOPPSVATTEN			U	Timavgift

Version: 25-12-15

AVFALL	Förbränning		U	Timavgift
	Deponering		U	Timavgift
	Återvinning av farligt avfall som har uppkommit i egen verksamhet		U	Timavgift
	Biologisk behandling		U	Timavgift
	Återvinning av avfall för anläggningsändamål		C	Timavgift
	Mekanisk bearbetning och sortering		U	Timavgift
	Lagring som en del av att samla in avfall		U	Timavgift
	Lagring av blandat bygg- och rivningsavfall, lättfraktion och stoft		U	Timavgift
SKJUTFÄLT, SKJUTBANOR OCH SPORTANLÄGGNINGAR			U	Timavgift
TEXTILTVÄTTERIER			U	Timavgift
ÖVRIGA MILJÖFARLIGA VERKSAMHETER			U	Timavgift
ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER		38 § FMH, punkt 1	H	Timavgift
ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER		38 § FMH, punkt 1	H	Timavgift
ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER		38 § FMH, punkt 1	H	Timavgift
ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER		38 § FMH, punkt 2	H	Timavgift
ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER		38 § FMH, punkt 3	H	Timavgift
ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER	Kyltorn	38 a § FMH	H	Timavgift
EJ ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER	Bostäder m.m.	45 § FMH, punkt 1	UH	Timavgift
EJ ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER	Undervisning, vård m.m.	45 § FMH, punkt 2	UH	Timavgift

Version: 25-12-15

EJ ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER	Samlingslokaler m.m.	45 § FMH, punkt 3	UH	Timavgift
EJ ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER	Hotell m.m.	45 § FMH, punkt 4	UH	Timavgift
EJ ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER	Idrottsanläggningar, camping, bad m.m.	45 § FMH, punkt 5	UH	Timavgift
EJ ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER	Lokaler för yrkesmässig hygienisk behandling	45 § FMH, punkt 6	UH	Timavgift
	Lokaler för förvaring av djur	45 § FMH, punkt 7	UH	Timavgift

Sammanträdesprotokoll

§ 206/2026

Revidering av taxa för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt strålskyddslagen (ALLM.2026.1794) (Dnr MOBN2026/0060)

Sammanfattning
I bilagt förslag har revideringar gjorts av den nuvarande taxan för prövning och tillsyn enligt miljöbalken och strålskyddslagen. Syftet med revideringen är att anpassa taxan till gällande lagstiftning samt att förtydliga avgiftsbestämmelserna. Genom förändringarna tydliggörs vilka avgifter som gäller för olika typer av ärenden och åtgärder, vilket underlättar för såväl medborgare som företagare och bidrar till en mer transparent och rättssäker tillämpning.

Lagstöd för att ta ut avgifter finns i 2 kap. 5 § kommunallagen. Kommuner och regioner får ta ut avgifter för tjänster och nyttigheter som de tillhandahåller. För tjänster och nyttigheter som de är skyldiga att tillhandahålla får dock avgifter endast tas ut om det följer av lag eller annan författning. Enligt miljöbalken 27 kap. 1 § får en kommun meddela föreskrifter om avgifter gällande prövning och tillsyn enligt miljöbalken och förordningar inom balkens tillämpningsområde.

Enligt 8 kap 14 § strålskyddsförordningen (2018:506) får en kommun meddela föreskrifter om avgifter för den tillsyn som den kommunala nämnden utövar.

Genom de föreslagna revideringarna förtydligas innehållet i bestämmelserna och dess tillämpning genom följande ändringar:

- Förtydligande att tillsyn av förorenade områden inte omfattas av den fasta årliga avgiften.
- Förtydligande av vem som är betalningsansvarig för tillsynen.
- Tydliggörande att hantering av köldmedierapporter inte ingår i den fasta årliga avgiften.

Genom revidering av taxebilaga 1 förtydligas innehållet och tillämpningen av taxan samt att den anpassas till gällande lagstiftning genom följande ändringar:

- Förtydligande av vilka avgifter som gäller vid ansökan om tillstånd för avloppsanordningar för bad-, disk- och tvättvatten (BDT) respektive övriga avloppsanläggningar, vilket gör det enklare att utläsa vilken avgift som gäller för respektive anläggningstyp.
- Komplettering av avsnittet om värmepumpar med hänvisning till lokala föreskrifter där bestämmelser om tillståndsplikt framgår.
- Anpassning av taxan till de ändringar i avfallsförordningen som trädde i kraft den 1 juli 2026.
- Uppdatering av laghänvisning för posten "Övriga ansökningar" under avsnittet "Ärenden enligt 15 kap. miljöbalken".

Genom revidering av taxebilaga 2 förtydligas innehållet och tillämpningen av taxan samt att den anpassas till gällande lagstiftning genom följande ändringar:

- Tillägg av avgiftskoder för C- och B-verksamheter enligt Sveriges Kommuner och Regioners (SKR) modell. Detta gör det möjligt att hantera nya verksamheter och verksamhetsförändringar som kan uppkomma inom kommunen och som omfattas av avgiftskoder som idag saknas i taxan.
- Införande av nya avgiftskoder för vattenbruk med anledning av lagändringar och det tillsynsansvar som kommunen övertagit från Länsstyrelsen från och med den 1 juli 2026.

- Revidering av avgiftskoder för C- och B-verksamheter samt införande av nya avgiftskoder för U-verksamheter i syfte att säkerställa en mer skälig och proportionerlig tillsynstid utifrån verksamheternas faktiska tillsynsbehov.

Genom revidering av taxebilaga 3 uppdateras bilagan i enlighet med gällande lagstiftning genom följande ändring:

- Ändringar enlighet med de revideringar som Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) har genomfört med anledning av lagändringar inom områdena vattenbruk, avfall och kyltorn.

Den föreslagna revideringen av taxan ligger i linje med kommunens kommunikationspolicy, som betonar vikten av tydlig och tillgänglig kommunikation som ett strategiskt verktyg i verksamheten. Genom att förtydliga taxans innehåll och tillämpning skapas bättre förutsättningar för medborgare och företag att förstå vilka avgifter som gäller. Detta bidrar till ökad förutsägbarhet, transparens och förtroende för kommunens verksamhet.

Verksamhetens förslag till beslut är att föreslagen revidering i taxebestämmelserna för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt strålskyddslagen antas liksom ändringarna i taxebilaga 1, 2 och 3 samt inledande bestämmelser bilaga 4.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Revidering av taxa för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt strålskyddslagen (ALLM.2026.1794)
Bilaga Bilaga till tjänsteskrivelse - Bilaga 4 Inledande bestämmelser
Bilaga Bilaga till tjänsteskrivelse - Taxebilaga 1 2026
Bilaga Bilaga till tjänsteskrivelse - Taxebilaga 2 2026
Bilaga Bilaga till tjänsteskrivelse - Taxebilaga 3 2026

Förslag till kommunfullmäktige

1. Föreslagen revidering i taxebestämmelserna för tillsyn och prövning för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt strålskyddslagen antas.

2. Förslagen revidering i taxebilaga 1, 2 och 3 samt inledande bestämmelser bilaga 4 antas.

Expedieras: Kommunfullmäktige

KUNGÄLVS KOMMUN

Taxa för prövning, tillsyn, kontroll och annan offentlig verksamhet enligt miljöbalken och strålskyddslagen

Taxa

Diarie-/dokumentnummer:	KS2025/1574
Beslut:	2025-10-09 Kommunfullmäktige § 140/2025
Beredande politiskt organ:	Miljö- och byggnadsnämnden
Ersätter tidigare beslut	2023-11-02 Kommunfullmäktige § 196/2023
Giltighetstid:	Tillsvidare
Dokumentansvarig:	Chef miljöenheten

KUNGÄLVS KOMMUN

Inledande bestämmelser

1 § Denna taxa gäller avgifter för Kungälvs kommuns kostnader för prövning, tillsyn, kontroll och annan offentlig verksamhet enligt miljöbalken. Bestämmelser meddelade med stöd av miljöbalken eller EU-förordningar och bestämmelser som genomför EU-direktiv inom miljöbalkens tillämpningsområde eller marknadskontrollagstiftningen inom miljöbalkens tillämpningsområde, bland annat vad gäller naturvård och kulturvård, skydd av områden, miljöfarlig verksamhet, hälsoskydd, verksamheter som orsakar miljöskador, vattenverksamhet, skötsel av jordbruksmark, kemiska produkter, biotekniska organismer och varor, avfall och producentansvar. Taxan gäller också avgifter för prövning och tillsyn enligt strålskyddslagen och strålskyddsförordningen.

Utöver vad som anges i denna taxa kan ersättning till kommunen utgå bland annat enligt 26 kap. 22 § andra stycket miljöbalken för undersökningskostnader och enligt 25 kap. 2 § miljöbalken för rättegångskostnader.

2 § Avgift enligt denna taxa ska betalas för

1. Handläggning och andra åtgärder med anledning av ansökningar om tillstånd, dispens eller undantag.
2. Handläggning och andra åtgärder med anledning av anmälan av verksamhet eller åtgärd, och
3. Handläggning och andra åtgärder vid tillsyn, kontroll och annan offentlig verksamhet.

3 § Avgift enligt denna taxa tas inte ut för

1. Tillsyn som föranleds av klagomål som är obefogat, och inte kräver utredning
2. Handläggning som föranleds av överklagande av nämndens beslut.
3. Upprättande av ansökan om utdömande av vite.

4 § Beslut om avgift eller om nedsättning eller efterskänkning av avgiften fattas av miljö- och byggnadsnämnden.

5 § Enligt 27 kap. 3 § miljöbalken är alla som är skyldiga att betala en avgift enligt denna taxa, eller ersättning enligt 26 kap. 22 § andra stycket miljöbalken, skyldiga att lämna de uppgifter som behövs för att avgiftens eller ersättningens storlek ska kunna bestämmas.

Delegation till miljö- och byggnadsnämnden

6 § Avgiftsbeloppen i denna taxa är bestämda med utgångspunkt från kostnadsläge och prisindex för kommunal verksamhet (PKV) oktober månad året före det år taxan börjar gälla.

Miljö- och byggnadsnämnden får för varje kalenderår (avgifts år) därefter besluta att höja avgiftsbeloppen (fasta avgifter och timtaxa) med den procentsats för PKV som är publicerad på Sveriges Kommuner och Regioners webbplats för oktober månad året före avgiftsåret.

Miljö- och byggnadsnämnden får även besluta om ändringar i taxebilagorna 1–3 med anledning av ändrade regler om prövningsnivåer eller ändrade verksamhetskoder, så länge ändringarna inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Timavgift

7 § Vid tillämpning av denna taxa är timtaxan **1026 kronor (för 2024)** per timme handläggningstid**.** Timtaxan kan komma att justeras årligen i enlighet med förändringar i prisindex för kommunal verksamhet (PKV).

Timavgiften i ett ärende beräknas genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden i ärendet multipliceras med timtaxan.

8 § I de fall timavgift tas ut i förhållande till faktiskt nedlagd handläggningstid avses med handläggningstid den sammanlagda tid som varje tjänsteperson vid miljöenheten har använt för tex

- Förberedelse och inläsning,

KUNGÄLVS KOMMUN

- restid,
- kontakt med parter,
- samråd med t.ex experter och myndigheter,
- inspektioner, revisioner, provtagning och kontroller i övrigt,
- upprättande av tillsynsrapport,
- beslut och andra skrivelser,
- granskning av rapporter och andra redovisningar,
- beredning i övrigt t.ex. framtagande av information och
- föredragning av ärendet.

9 § Timavgift tas ut för varje påbörjad halvtimme handläggningstid.
Om den sammanlagda handläggningstiden understiger en halvtimme tas ingen timavgift ut.

För inspektioner, mätningar och andra kontroller som sker utanför normal arbetstid, tas avgift ut med 1,5 gånger ordinarie timavgift. Normal arbetstid är vardagar mellan klockan 07:00 och 19:00.

Avgifter för prövning

10 § Avgift för prövning av ansökningar om tillstånd, dispens eller undantag ska betalas antingen som fast avgift genom tillämpning av den avgiftsnivå som anges i **taxebilaga 1** eller i form av timavgift genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden i ärendet multipliceras med timtaxan.

Avgift för prövning ska betalas för varje avgiftsbelagt ärende som ansökningen avser.

11 § Om det i ett beslut om tillstånd föreskrivs att en anordning inte får tas i bruk förrän den har genomgått granskning av nämnden ingår kostnaden för en sådan granskning i den fasta avgiften. Om ytterligare granskning måste ske, tas timavgift ut för ut för nämndens kostnader med anledning av den tillkommande handläggningstiden.

12 § Avgift för prövning av ansökan om tillstånd, dispens eller undantag ska erläggas av sökanden eller av den som särskilt anges i ansökan.

13 § Avgift för prövning ska betalas med hel avgift även om ansökan avslås.

Avgift ska betalas även om ansökan återtas. Avgift tas i detta fall ut för faktiskt nedlagd handläggningstid. Avgift tas inte ut för en anmälan som återkallas innan handläggning av ärendet har påbörjats.

Avgift tas ut enligt timtaxa för ärenden som påbörjas men som av någon anledning inte fullföljs, t.ex. om begärda handlingar inte kommer in.

14 § I ärenden om ansökan om tillstånd till miljöfarlig verksamhet som prövas av kommunen är sökanden även skyldig att ersätta kommunens kostnader enligt 19 kap. 4 och 5 §§ miljöbalken för sakkunniga som har tillkallats av kommunen och för kungörelser i ärendet. Sökanden är även skyldig att ersätta kommunens kostnader för kungörelser i ärendet om tillstånd, dispens eller undantag enligt 7 kap. miljöbalken eller förordningen (1998:1252) om områdesskydd.

15 § Utöver avgift för prövning av ansökan om tillstånd, dispens eller undantag, kan avgift för tillsyn komma att tas ut för den verksamhet eller åtgärd som prövningen avser enligt vad som anges i denna taxa.

Avgifter vid anmälan

16 § Avgift för handläggning av anmälan av verksamhet eller åtgärd ska betalas enligt föreskriven avgiftsnivån i **taxebilaga 1.** För anmälan av verksamhet eller åtgärd som inte omfattas av sådan avgift ska avgiften för handläggning av anmälan i stället betalas enligt i form av timavgift genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden i ärendet multipliceras med timtaxan.

KUNGÄLVS KOMMUN

Avgift med anledning av handläggning av anmälan ska betalas för varje avgiftsbelagt ärende som anmälan avser.

Avgift för handläggning av anmälan av anmälningspliktig ändring av verksamhet (anmälningspliktig ändring av B- verksamhet respektive C-verksamhet) ska betalas i form av timavgift.

Avgift för handläggning av anmälan ska betalas även om förbud att vidta anmäld åtgärd meddelas. Avgift ska betalas även om ansökan återtas. Avgift tas i detta fall ut för faktiskt nedlagd handläggningstid. Avgift tas ut enligt timtaxa för ärenden som påbörjas men som av någon anledning inte fullföljs, t ex om begärda handlingar inte kommer in.
Avgift tas inte ut för en anmälan som återkallas innan handläggning av ärendet har påbörjats.

17 § Avgift för handläggningen av anmälan ska betalas av den som driver eller avser att bedriva verksamheten eller vidta åtgärden. I ärenden om anmälan av miljöfarlig verksamhet med beteckning C i miljöprövningsförordningen är denne även skyldig att ersätta kommunens kostnader för kungörelse i ärendet.

18 § Utöver avgift med anledning av handläggning av anmälan, kan avgift komma att tas ut för tillsyn eller annan handläggning avseende den verksamhet eller åtgärd som anmälan avser enligt vad som anges i denna taxa.

Avgift för återkommande och regelbunden tillsyn

19 § Med återkommande tillsyn avses planerad tillsyn över sådan miljöfarlig verksamhet eller åtgärder med en fastställd prövningsnivå (B) enligt miljöprövningsförordningen samt tillsyn över miljöfarlig verksamhet eller åtgärder med fastställd anmälningsplikt (C) enligt miljöprövningsförordningen, eller hälsoskyddsverksamheter som ska anmälas enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (H).

20 § Med regelbunden tillsyn över sådana verksamheter eller åtgärder som saknar fastställda krav på anmälan avser man (U- och UH- verksamheter).

21 § För återkommande tillsyn över sådan miljöfarlig verksamhet eller åtgärder med en fastställd prövningsnivå (B) enligt miljöprövningsförordningen ska en fast årlig avgift betalas enligt vad som framgår av **taxebilaga 2**.

I **taxebilaga 2** är verksamheterna indelade i verksamhetsgrupper där varje verksamhetsgrupp har en rubrik. Endast en avgift inom varje verksamhetsgrupp ska ingå i beräkningen av tillsynsavgiften. Den avgiften ska motsvara är den högsta avgiften som verksamheten omfattas av inom verksamhetsgruppen.

Om verksamheten omfattas av avgift i **fler än en** verksamhetsgrupp, ska den högsta avgiften i varje verksamhetsgrupp läggas samman enligt följande. Den högsta avgiften ska ingå i beräkningen med sitt fulla värde. Var och en av de övriga delavgifterna ska ingå i beräkningen med en fjärdedel (25 %) av sitt fulla värde. Om summan överstiger 130 procent av det fulla beloppet för den högsta avgiften, ska den del som överstiger 130 procent inte ingå i tillsynsavgiften.

22 § För återkommande tillsyn över sådan verksamhet eller åtgärd med fastställd anmälningsplikt (C) enligt miljöprövningsförordningen, eller hälsoskyddsverksamheter som ska anmälas enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (H), ska en fast årlig avgift betalas enligt vad som framgår av **taxebilaga 2**.

I **taxebilaga 2** är verksamheterna indelade i verksamhetsgrupper där varje verksamhetsgrupp har en rubrik. Endast en avgift inom varje verksamhetsgrupp ska ingå i beräkningen av tillsynsavgiften. Den årliga avgiften ska motsvara är den högsta avgiften som verksamheten omfattas av inom verksamhetsgruppen.

För verksamheter med två eller fler verksamhetskod ska avgiften för verksamheterna läggas samman. Avgiften från verksamhetsgruppen med det högst angivna timantalet i **taxebilaga 2** ska ingå i

KUNGÄLVS KOMMUN

beräkningen med sitt fulla värde. Om summan överstiger 125 procent av det fulla beloppet för den högsta avgiften, ska del som överstiger 125 procent inte ingå i tillsynsavgiften.

23 § För regelbunden tillsyn över sådana verksamheter eller åtgärder som saknar fastställda krav på anmälan (”U” och ”UH”) och som anges i **bilaga 3** ska avgift betalas i form av timavgift genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden i ärendet multipliceras med timtaxan.

Undantaget är de verksamheter som enligt **taxebilaga 2** ska ha fast årlig avgift.

24 § För verksamheter som tillståndsprövats ska den årliga avgiften bestämmas med utgångspunkt ifrån vad som anges i tillståndsbeslutet i fråga om produktionsvolym eller liknande.

Avgifter i särskilda fall

Industriutsläppsverksamhet

25 § För industriutsläppsverksamheter, det vill säga verksamheter som markeras med (-i) i miljöprövningsförordningen, ska utöver fast årlig avgift enligt **taxebilaga 2** betalas ett årligt tillägg till den årliga tillsynsavgiften motsvarande **16 timmars** handläggningstid multiplicerat med aktuell timtaxa. Tillägg tas endast ut för de industriutsläppsverksamheter där slutsatser om bästa tillgängliga teknik, som anges i 2 kap. industriutsläppförordningen (2013:250) för verksamheten, har offentliggjorts i Europeiska unionens officiella tidning. Avgiften tas ut året efter att slutsatserna offentliggjorts.

När verksamhetens årliga tillsynsavgift enligt **bilaga 2** är lägre än tilläggsavgiften, ska tilläggsavgiften endast tas ut med ett belopp som motsvarar den årliga tillsynsavgiften.

I beslut om tilläggsavgift ska prövas om det föreligger skäl för nedsättning av avgiften enligt 34 §.

Extraordinär tillsynsavgift

26 § För verksamheter som omfattas av fast årlig tillsynsavgift får nämnden i särskild ordning besluta om extraordinär tillsynsavgift. Sådan avgift tas ut för ett visst år om den faktiskt utförda tillsynen överskrider den tillsynstid som motsvaras av den fasta avgiften och denna tillsyn är föranledd av att verksamhetsutövaren

- bryter mot villkor,
- inte följer förelägganden eller förbud eller
- om det skett en olycka eller större driftstörning som kan medföra risk för skada eller olägenhet av större betydelse för människors hälsa, miljön eller andra intressen som skyddas enligt miljöbalken.

Extraordinär tillsynstid beräknas som timavgift enligt 7–9 §§ och ska betalas i efterskott av den som är verksamhetsutövare vid tillsynens utförande.

Tillkommande avgift i särskilda fall

27 § Timavgift enligt 7–9 §§ ska även betalas för kommunens arbete med anledning av

1. beslut om sådana villkor av mindre betydelse som prövningsmyndigheten med stöd av 22 kap. 25 § tredje stycket miljöbalken överlåtit till den kommunala tillsynsmyndigheten att besluta om, eller
2. tillsynsmyndighetens arbete med anledning av omprövning av tillstånd eller villkor enligt 24 kap. 5 § miljöbalken.

KUNGÄLVS KOMMUN

Allmänna bestämmelser om fasta avgifter och tilläggsavgifter

28 § Fast årlig avgift omfattar kalenderår och ska betalas i förskott. Sådan avgift ska betalas från och med det kalenderår som följer;

- efter att tillstånd till verksamhet meddelats

- efter att anmälan skett

– i de fall tillstånd eller anmälan inte krävts och verksamheten har påbörjats.

För tillsyn som sker dessförinnan tas timavgift ut. Fast årlig avgift ska betalas med helt avgiftsbelopp för varje påbörjat kalenderår som verksamheten bedrivs.

Tillägg för industriutsläppsverksamheter (-i) ska betalas tillsammans med den fasta årliga avgiften. Avgifter för extraordinär tillsyn eller tillkommande avgifter faktureras i efterskott.

29 § Avgift för tillsyn betalas av den som bedriver eller avser att bedriva verksamheten eller vidta åtgärd som föranleder avgiften. Avgift för tillsyn över miljöskador, enligt 10 kap. miljöbalken, ska betalas av den som enligt 10 kap. miljöbalken är ansvarig för att avhjälpa föroreningsskadan.

Avgift för tillsyn i övrigt

30 § Avgift för tillsyn i övrigt, även för handläggning med anledning av underrättelser eller information, ska betalas i form av timavgift genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden i ärendet multipliceras med timtaxan eller enligt de grunder som i övrigt anges i **taxebilaga 1**.

31 § Avgift för tillsyn betalas av den som bedriver eller avser att bedriva verksamheten, vidtar åtgärd eller i annat fall kan anses ha gett upphov till olägenheter som föranleder tillsynsåtgärden. Avgift för tillsyn över miljöskador, enligt 10 kap. miljöbalken, ska betalas av den som enligt det 10 kap. miljöbalken är ansvarig för att avhjälpa föroreningsskadan.

Avgifter för kontroll och annan offentlig verksamhet

32 § När kontrollförordningen (EU) 2017/625 är tillämplig ska avgift för offentlig kontroll som ursprungligen inte var planerad, och annan offentlig verksamhet som hänger samman med kontrollen, betalas i form av timavgift genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden för kontrollen multipliceras med timtaxan. Sådan avgift tas bara ut om kontrollen blivit nödvändig efter det att bristande efterlevnad upptäckts under en offentlig kontroll och utförs för att bedöma omfattningen och konsekvenserna av denna bristande efterlevnad eller för att verifiera att korrigerande åtgärder har vidtagits.

33 § För kommunens handläggning inom miljöbalkens tillämpningsområde som avser marknadskontroll enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2019/1020 ska avgift betalas i form av timavgift genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden i ärendet multipliceras med timtaxan eller enligt de grunder som i övrigt anges i **taxebilaga 1**.

Gemensamma bestämmelser

Nedsättning av avgift

34 § Om det finns särskilda skäl med hänsyn till verksamhetens art, omfattning, tillsynsbehov, nedlagd handläggningstid och övriga omständigheter, får avgift enligt denna taxa i ett enskilt fall sättas ner eller efterskänkas.

Avgiftens erläggande

35 § Betalning av avgift enligt denna taxa ska ske till Kungälvs kommun. Betalning ska ske inom tid som anges i beslutet om avgift eller i faktura.

KUNGÄLVS KOMMUN

Verkställighetsfrågor och överklagande

36 § Av 1 kap. 2 § och 9 kap. 4 § förordningen (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken framgår att kommunal nämnds beslut om avgift får verkställas enligt utsökningsbalken.

37 § Av 1 kap. 2 § och 9 kap. 5 § förordningen (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken framgår att kommunal nämnd får förordna att dess beslut om avgift ska gälla omedelbart, även om det överklagas.

38 § Enligt 19 kap. 1 § miljöbalken överklagas kommunal nämnds beslut om avgift till länsstyrelsen. Beslut om avgift för marknadskontroll överklagas dock till allmän förvaltningsdomstol.

Avgiftsnivå	Timmar
Avgiftsnivå 1	1 timme
Avgiftsnivå 2	3 timmar
Avgiftsnivå 3	6 timmar
Avgiftsnivå 4	timavgift

Huvudrubrikerna (miljöbalkskapitlen) har så långt möjligt samma ordningsföljd och lydelse som rubrikerna i förordning (1998:948) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken (FAPT).

Beskrivning	Lagrum	Avgiftsnivå
AVGIFTER FÖR MILJÖFARLIG VERKSAMHET OCH HÄLSOSKYDD		
Prövning av ansökan		
Ansökan om tillstånd till inrättande av en avloppsanordning som en eller flera vattentoaletter ska anslutas till, och som inte omfattas av fast avgift enligt taxebilaga 2.	13 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 3
Ansökan om tillstånd till anslutande av en vattentoalett till en befintlig avloppsanordning, och som inte omfattas av fast avgift enligt taxebilaga 2.	13 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4
Ansökan om tillstånd till inrättande av annan avloppsanordning än med vattentoalett enligt vad kommunen har föreskrivit för att skydda människors hälsa eller miljön, och som inte omfattas av fast avgift enligt taxebilaga 2.	13 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 3
Ansökan om tillstånd till inrättande av värmepumpsanläggning för utvinning av värme ur mark, ytvatten, eller grundvatten avsedd för upp till 5 borrhål, enligt vad kommunen har föreskrivit för att skydda människors hälsa eller miljön och som inte omfattas av fast avgift enligt taxebilaga 2.	17 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 2
Ansökan om tillstånd till inrättande av värmepumpsanläggning för utvinning av värme ur mark, ytvatten, eller grundvatten avsedd för fler än 5 borrhål enligt vad kommunen har föreskrivit för att skydda människors hälsa eller miljön och som inte omfattas av fast avgift enligt taxebilaga 2.	17 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4
Ansökan om tillstånd till hållande av vissa djur inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser enligt vad kommunen har föreskrivit för att förhindra olägenheter för människors hälsa.	39 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4

Ansökan om tillstånd eller dispens i andra frågor enligt vad kommunen har föreskrivit för att förhindra olägenheter för människors hälsa.	40 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, 9 kap 12 § miljöbalken	Avgiftsnivå 4
Handläggning av anmälan		
Anmälan om miljöfarlig verksamhet.	9 kap 6 §, 1 kap 10 § miljöprövnings-förordningen (2013:251)	Avgiftsnivå 4
Anmälan om ändring av miljöfarlig verksamhet, och som inte omfattas av fast avgift enligt taxebilaga 2.	1 kap 11 § miljöprövnings-förordningen (2013:251)	Avgiftsnivå 4
Anmälan om inrättande av en avloppsanordning utan vattentoalett, och som inte omfattas av fast avgift enligt taxebilaga 2.	13 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 3
Anmälan om ändring av en avloppsanordning och som inte omfattas av fast avgift enligt taxebilaga 2.	14 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 2
Anmälan om anläggande av gödselstad eller annan upplagsplats för djurspillning inom ett område med detaljplan eller intill sådant område enligt vad kommunen har föreskrivit för att förhindra olägenheter för människors hälsa.	37 och 42 §§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4
Anmälan om spridning av naturligt gödsel, slam och annan orenlighet inom område med detaljplan eller intill sådant område enligt vad kommunen har föreskrivit för att förhindra olägenheter för människors hälsa.	40 och 42 § § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, 9 kap 12 § miljöbalken	Avgiftsnivå 1
Anmälan i andra frågor enligt vad kommunen har föreskrivit för att förhindra olägenheter för människors hälsa.	40 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, 9 kap 12 § miljöbalken	Avgiftsnivå 4
Anmälan om att driva eller arrangera anmälningspliktig hälsoskyddsverksamhet där allmänheten yrkesmässigt erbjuds hygieniska behandlingar som innebär risk för blodsmitta eller annan smitta på grund av användningen av skalpeller, akupunkturnålar, piercingsverktyg eller andra liknande skärande eller stickande verktyg. Verksamhet som omfattas av lagen (2021:363) om estetiska kirurgiska ingrepp och estetiska injektionsbehandlingar är inte anmälningspliktig.	38 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4
Anmälan om att driva eller arrangera anmälningspliktig hälsoskyddsverksamhet med bassängbad för allmänheten, eller som på annat sätt används av många människor.	38 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4

Anmälan om att driva eller arrangera anmälningspliktig hälsoskyddsverksamhet som utgörs av förskola, öppen förskola, fritidshem, öppen fritidsverksamhet, förskoleklass, grundskola, grundsärskola, gymnasieskola, gymnasiesärskola, specialskola, sameskola eller internationell skola.	38 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4
Tillsyn		
Olägenheter från joniserande och icke-joniserande strålning från verksamheter som är tillståndspliktiga enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) och är kärntekniska verksamheter enligt lagen (1984:3) om kärnteknisk verksamhet eller verksamheter med strålning enligt strålskyddslagen (1988:220) om Strålsäkerhetsmyndigheten har överlåtit tillsynen till kommunen.	1 kap 19 och 20 §§ samt 2 kap 26 § miljötillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4
Annan miljöfarlig verksamhet, som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2 eller timavgift enligt taxebilaga 3.	26 kap 3 § 3 st miljöbalken, 2 kap 31 § p 1 miljötillsynsförordningen	Avgiftsnivå 4
Byggnader, lokaler och anläggningar som kräver särskild uppmärksamhet och som som inte omfattas av avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2 eller taxebilaga 3; 1. byggnader som innehåller en eller flera bostäder och tillhörande utrymmen, 2. lokaler för undervisning, vård eller annat omhändertagande, 3. samlingslokaler där många människor brukar samlas, 4. hotell, pensionat och liknande lokaler där allmänheten yrkesmässigt erbjuds tillfällig bostad, 5. idrottsanläggningar, campinganläggningar, badanläggningar, strandbad och andra liknande anläggningar som är upplåtna för allmänheten eller som annars utnyttjas av många människor, 6. lokaler där allmänheten yrkesmässigt erbjuds hygienisk behandling och där verksamheten inte endast omfattar estetiska kirurgiska ingrepp och estetiska injektionsbehandlingar , 7. lokaler för förvaring av djur.	26 kap 3 § 3 st miljöbalken, 45 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4
Tillsyn över mobila anläggningar med verksamhet enligt 38 och 45 §§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd-Värdkommun	38 och 45 §§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4

Tillsyn över mobila anläggningar med verksamhet enligt 38 och 45 §§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd- Gästkommunen, vid inspektion med sådana anmärkningar att värdkommunen behöver informeras eller uppföljande inspektion behöver genomföras.	38 och 45 §§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4
Annan hälsoskyddsverksamhet, som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	26 kap 3 § 3 st miljöbalken	Avgiftsnivå 4
AVGIFT FÖR VATTENVERKSAMHET		
Prövning av ansökan		
Ansökan enligt vad kommunen har föreskrivit för att förhindra olägenheter för människors hälsa om tillstånd till inrättande och användande av ny anläggning för grundvattentäkt och denna inte kräver tillstånd enligt 11 kap miljöbalken.	9 kap 10 § 2 st miljöbalken	Avgiftsnivå 2
Handläggning av anmälan		
Anmälan enligt vad kommunen har föreskrivit för att förhindra olägenheter för människors hälsa om inrättande och användande av ny anläggning för grundvattentäkt och denna inte kräver tillstånd enligt 11 kap miljöbalken.	9 kap 10 § 2 st miljöbalken	Avgiftsnivå 1
Tillsyn		
Anläggning för grundvattentäkt som kräver tillstånd eller anmälan enligt vad kommunen har föreskrivit för att förhindra olägenheter för människors hälsa och som inte kräver tillstånd enligt 11 kap miljöbalken.	9 kap 10 § 2 st miljöbalken, 2 kap 31 § p 2 miljötillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4
AVGIFT FÖR KEMISKA PRODUKTER OCH BIOTEKNISKA ORGANISMER		
LAGRING AV BRANDFARLIGA VÄTSKOR		
Tillsyn		
Information innan installation påbörjas eller hantering inleds av brandfarliga vätskor eller spillolja i cistern ovan eller i mark som rymmer mer än 1 m3 vätska (inom vattenskyddsområde hantering av mer än 250 liter brandfarliga vätskor eller spillolja) med tillhörande rörledningar. (Gäller inte om hanteringen är tillståndspliktig enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) eller prövas inom ramen för en annan tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.)	1 kap 1 § och 3 kap 1 § 1 st Naturvårdsverkets föreskrifter om skydd mot mark- och vatten-förorening vid hantering av brandfarliga vätskor och spilloljor (NFS 2021:10), 2 kap 31 och 32 §§ miljötillsynsför-ordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4

Information om cistern som tagits ur bruk. (Gäller inte om hanteringen är tillståndspliktig enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) eller prövas inom ramen för en annan tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.)	1 kap 1 § och 7 kap 1 § Naturvårdsverkets föreskrifter om skydd mot mark- och vattenförorening vid hantering av brandfarliga vätskor och spilloljor (NFS 2021:10), 2 kap 31 och 32 §§ miljötillsyns-förordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4
Övrig tillsyn av hantering av brandfarliga vätskor och spillolja. (Gäller inte om hanteringen är tillståndspliktig enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) eller prövas inom ramen för en annan tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.)	1 kap 1 § Naturvårdsverkets föreskrifter om skydd mot mark- och vatten-förorening vid hantering av brandfarliga vätskor och spilloljor (NFS 2021:10), 26 kap 3 § miljöbalken, 2 kap 31 och 32 §§ miljö-tillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4
FLUORERADE VÄXTHUSGASER		
Tillsyn		
Underrättelse och samråd innan installation eller konvertering sker av sådan utrustning som innehåller 14 ton koldioxidekvivalenter f-gas eller mer, om valet av utrustning och köldmedium inte behandlas inom ramen för en ansökan om tillstånd eller en anmälan enligt 9 kap miljöbalken.	14 § förordning (2016:1128) om fluorerade växthus-gaser, 2 kap 31 och 32 §§ miljötillsyns-förordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4
Rapport om det under någon del av ett kalenderår finns minst 14 ton koldioxidekvivalenter i en stationär anläggning eller i en mobil utrustning som omfattas av läckagekontroll enligt 11 § eller enligt artikel 3.3 andra stycket och 4.1-4.3 i EU-förordningen om f-gaser.	15 § förordning (2016:1128) om fluorerade växthusgaser, 2 kap 31 och 32 §§ miljötillsyns-förordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4
Övrig tillsyn av fluorerade växthusgaser, som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	2 kap 31 och 32 §§ miljötillsynsför-ordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4
OZONNEDBRYTANDE ÄMNEN		
Tillsyn		
Utrustning i motorfordon, flyg och tåg som innehåller kontrollerade ämnen.	Förordning (EU) nr 517/2014, förordning (EG) nr 1005/2009, 2 kap 31 § p 6 miljötillsyns-förordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4

Verksamhet där ozonnedbrytande ämne används för laboratorie- och analysarbeten som betraktas som viktiga enligt bilagan till Kommissionens förordning (EU) nr 291/2011 , som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	Förordning (EG) 1005/2009, förordning (EG) nr 291/2011, 2 kap 31 § p 5 miljötillsyns-förordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4
VÄXTSKYDDSMEDEL		
Prövning av ansökan		
Ansökan om särskilt tillstånd till yrkesmässig användning av växtskyddsmedel 1. inom idrotts- och fritidsanläggningar, 2. vid planerings- och anläggningsarbeten, 3. på vägområden samt grusytor och andra mycket genomsläppliga ytor, och 4. på ytor av asfalt, betong eller andra hårdgjorda material.	2 kap 40 och 40 a §§ förordningen (2014:425) om bekämpningsmedel	Avgiftsnivå 4
Ansökan om tillstånd att yrkesmässigt använda växtskyddsmedel utomhus inom ett vattenskyddsområde som har inrättats före den 1 januari 2018 eller där föreskrifterna inte har ändrats efter den 1 januari 2018.	6 kap 1 och 2 §§ Naturvårdsverkets föreskrifter om spridning och viss övrig hantering av växtskyddsmedel (NFS 2015:2), 2 kap 36 § 2 st förordningen (2014:425) om bekämpningsmedel och 7 kap 22 § miljöbalken	Avgiftsnivå 4
Ansökan om dispens från förbudet att använda växtskyddsmedel 1. på ängs- eller betesmark som inte är lämplig att plöja men som kan användas till slåtter eller bete, 2. på skolgårdar eller gårdar till förskolor eller på lekplatser som allmänheten har tillträde till, 3. i parker eller trädgårdar eller andra områden som i första hand är avsedda att vara rekreationsområden som allmänheten har tillträde till, 4. inom koloniträdgårdsområden eller i växthus som inte används yrkesmässigt, 5. på tomtmark för bostadshus eller på krukväxter i hemträdgårdsmiljö, eller 6. på växter inomhus utom i produktionslokaler, lagerlokaler och liknande lokaler.	2 kap 37 och 39 §§ förordningen (2014:425) om bekämpningsmedel	Avgiftsnivå 4
Handläggning av anmälan		
Anmälan om yrkesmässig användning av växtskyddsmedel.	2 kap 41 och 41a §§ förordningen (2014:425) om bekämpningsmedel	Avgiftsnivå 4

Tillsyn		
Underrättelse vid olyckor då en större mängd växtskyddsmedel läckt ut eller kan befaras läcka ut.	9 kap 1 § Naturvårdsverkets föreskrifter om spridning och viss övrig hantering av växtskyddsmedel (NFS 2015:2), 2 kap 31 § p 5 och 2 kap 32 § 1 st p 2b miljötillsyns-förordningen (2011:13) …	Avgiftsnivå 4
Underrättelse om vattentäkt, grundvatten eller en sjö eller ett vattendrag befaras bli förorenat av växtskyddsmedel.	9 kap 3 § Naturvårdsverkets föreskrifter om spridning och viss övrig hantering av växtskyddsmedel (NFS 2015:2), 2 kap 31 § p 5 och 2 kap 32 § 1 st p 2b miljötillsyns-förordningen (2011:13) …	Avgiftsnivå 4
Övrig tillsyn av växtskyddsmedel, som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	2 kap 31 § p 5 miljö-tillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4
BIOCIDPRODUKTER		
Prövning av ansökan		
Ansökan om undantag från bestämmelserna om information och underrättelse i 4 kap 1-3 §§ Naturvårdsverkets föreskrifter om spridning av vissa biocidprodukter (NFS 2015:3). Gäller inte biocidprodukter som innehåller nematoder, insekter eller spindeldjur.	1 kap 1 § och 4 kap 4 § Naturvårdsverkets föreskrifter om spridning av vissa biocidprodukter (NFS 2015:3)	Avgiftsnivå 4
Tillsyn		
Övrig tillsyn av biocidprodukter, som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2. Gäller inte biocidprodukter som innehåller nematoder, insekter eller spindeldjur.	Naturvårdsverkets föreskrifter om spridning av vissa biocidprodukter (NFS 2015:3), 2 kap 31 § p 5 miljötillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4
PCB		
Prövning av ansökan		
Ansökan om dispens från kravet om avlägsnande av PCB-produkt i byggnader och anläggningar och som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	17 b § förordningen (2007:19) om PCB m.m.	Avgiftsnivå 4
Handläggning av anmälan		

Anmälan om avlägsnande av fogmassa eller halkskyddad golvmassa enligt 17, 17 a eller 17 b § förordning (2007:19) om PCB m.m. och som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2	18 § förordningen (2007:19) om PCB m.m.	Avgiftsnivå 4
Tillsyn		
Övrig tillsyn av PCB-varor och PCB-produkter som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	Förordningen (2007:19) om PCB m.m., 26 kap 3 § 3 st miljöbalken, 2 kap 31 § p 5 miljö-tillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4
KOSMETISKA PRODUKTER		
Tillsyn		
Kosmetiska produkter, de uppgifter som enligt artiklarna 24, 25.1, 25.5 första stycket, 26, 27.1 och 27.5 i förordning (EG) nr 1223/2009 ska skötas av behörig myndighet, samt rådgöra med Läkemedelsverket innan åtgärder vidtas enligt artikel 27.1 i förordningen.	Förordning (EG) nr 1223/2009, 2 kap 34 § miljötillsyns-förordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4
Marknadskontroll i fråga om kosmetiska produkter med fullgörande av de uppgifter som anges i 1 kap 5 § 3 st p 1 i miljötillsynsförordningen genom att inrätta lämpliga förfaranden enligt artikel 18.2 i förordning (EG) nr 765/2008 för att a) följa upp klagomål och rapporter om risker relaterade till produkter som omfattas av harmoniserad gemenskapslagstiftning, b) bevaka olyckor och hälsoskador som dessa produkter misstänks ha orsakat, c) kontrollera att korrigerande åtgärder har vidtagits, d) följa upp vetenskaplig och teknisk kunskap i säkerhetsfrågor.	Förordning (EG) nr 1223/2009, 2 kap 35 § 1 st miljötillsynsförordningen (2011:13), artikel 18.2 förordning (EG) nr 765/2008	Avgiftsnivå 4
ÖVRIGT AVSEENDE KEMISKA PRODUKTER		
Tillsyn		
Primärleverantörers hantering av kemiska produkter, biotekniska organismer och varor som inte innebär utsläppande på marknaden, som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	2 kap 32 § miljö-tillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4

Hantering av kemiska produkter, biotekniska organismer och varor i andra verksamheter än miljöfarliga verksamheter enligt 9 kap miljöbalken, utom den tillsyn som Kemikalieinspektionen utövar över primärleverantörers utsläppande på marknaden	2 kap 31 § p 5 miljö-tillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4
Övrig tillsyn av kemiska produkter, som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	1 kap 19 och 20 §§, 2 kap 32 § samt 2 kap 19 § p 7-9, p 11-14, p 16, p 17, p 19 miljö-tillsynsförordningen (2011:13), 26 kap 3 § 3 st miljöbalken	Avgiftsnivå 4
AVGIFT FÖR VISS ÖVRIG VERKSAMHET		
ÄRENDEN OM ALLMÄNNA HÄNSYNSREGLER ENLIGT 2 KAP MILJÖBALKEN		
Tillsyn		
Hushållning med energi samt användning av förnyelsebara energikällor, i verksamhet eller vid vidtagande av åtgärd som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	2 kap 5 § samt 26 kap 3 § 3 st miljöbalken	Avgiftsnivå 4
I verksamhet eller vid vidtagande av åtgärd som inte omfattas av fast avgift i taxebilaga 2, utnyttja möjligheterna att 1. minska mängden avfall, 2. minska mängden skadliga ämnen i material och produkter, 3. minska de negativa effekterna av avfall, och 4. återvinna avfall.	2 kap 5 § samt 26 kap 3 § 3 st miljöbalken	Avgiftsnivå 4
Övrig tillsyn över att miljöbalkens hänsynsregler efterlevs, i verksamhet eller vid vidtagande av åtgärd som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	2 kap 2-4 §§ miljöbalken 26 kap 3 § 3 st miljöbalken	Avgiftsnivå 4
ÄRENDEN ENLIGT 7 OCH 12 KAP MILJÖBALKEN		
Prövning av ansökan		
Ansökan om dispens från strandskyddsföreskrifter	7 kap 18 b § miljöbalken	Avgiftsnivå 4
Ansökan om tillstånd till verksamhet eller åtgärd som inte får utföras utan tillstånd enligt föreskrifter för natur- eller kulturreservat eller vattenskyddsområde.	Gällande föreskrifter	Avgiftsnivå 4
Ansökan om tillstånd till åtgärd som är förbjuden för att den strider mot syftet med det tilltänkta skyddet av ett område eller föremål som omfattas av ett interimistiskt beslut meddelat av kommunen enligt 7 kap 24 §.	7 kap 24 § miljöbalken	Avgiftsnivå 4

Ansökan om dispens eller undantag från föreskrifter för natur- eller kulturreservat, naturminne, djur- och växtskyddsområde eller vattenskyddsområde.	Gällande föreskrifter, 7 kap 7 § miljöbalken, 9 § förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.	Avgiftsnivå 4
Ansökan om nya eller ändrade villkor i ett beslut om tillstånd eller dispens avseende natur- eller kulturreservat, naturminne, djur- och växtskyddsområde eller vattenskyddsområde.	Gällande föreskrifter, 7 kap 7 § miljöbalken, 9 § förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.	Avgiftsnivå 4
Ansökan om dispens från förbudet att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddsområde.	7 kap 11 § 2 st miljöbalken, 1 kap 19 och 20 §§ samt 2 kap 8 § miljötillsyns-förordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4
Ansökan om undantag från bestämmelserna i 23 §, 23 a §, 24 § p 2 och p 3, 25 §, 28 a §, 28 b § och 28 d § i jordbruksverkets föreskrifter SJVFS 2015:21 om omständighet har uppstått som verksamhetsutövaren varken kunnat eller borde ha förutsett och inte heller kunnat påverka och som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2	36 § föreskrifter om ändring i Statens jordbruksverks föreskrifter och allmänna råd (SJVFS 2021:31) om miljöhänsyn i jordbruket vad avser växtnäring (SJVFS 2015:21), 1 kap 19 och 20 §§ samt 2 kap 8 § p 7 miljö-tillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4
Handläggning av anmälan		
Anmälan om en verksamhet eller åtgärd inom natur- eller kulturreservat eller vattenskyddsområde som kräver anmälan enligt föreskrifter meddelade för natur- eller kulturreservat eller vattenskyddsområde.	Gällande föreskrifter	Avgiftsnivå 4
Anmälan för samråd av en åtgärd som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i miljöbalken och som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön.	12 kap 6 § miljöbalken	Avgiftsnivå 4
Tillsyn		

1. naturreservat, kulturreservat, naturminnen och vattenskyddsområden som har beslutats av kommunen, 2. biotopskyddsområden som har beslutats av kommunen, 3. djur- och växtskyddsområden som kommunen har meddelat föreskrifter om enligt 7 kap. 12 § miljöbalken, 4. strandskyddet, utom den tillsyn som omfattas av länsstyrelsens ansvar enligt 7 § 2, och 5. områden och föremål som omfattas av ett interimistiskt beslut meddelat av kommunen enligt 7 kap. 24 § miljöbalken.	2 kap 9 § miljö-tillsynsförordningen	Avgiftsnivå 4
Verksamhet som berörs av föreskrifter i fråga om 1. begränsningar av antalet djur i ett jordbruk, 2. försiktighetsmått för gödselhanteringen, och 3. växtodlingen och som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	12 kap 10 § miljö-balken, 2 kap 32 § miljötillsyns-förordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4
Tillsyn av skyddade områden enligt 7 kap miljöbalken som har beslutats av länsstyrelsen, om länsstyrelsen har överlåtit uppgiften att utöva tillsyn.	1 kap 19 och 20 §§ samt 2 kap 8 § miljötillsynsförordningen (2011:13)	Avgiftsnivå 4
Övrig tillsyn av skötsel av jordbruksmark och annan markanvändning i jordbruket och som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	2 kap 8 § p 7 samt 1 kap 19 och 20 §§ miljötillsyns-förordningen (2011:13) eller 26 kap 3 § 3 st miljöbalken	Avgiftsnivå 4
ÄRENDEN OM VERKSAMHETER SOM ORSAKAR MILJÖSKADOR ENLIGT 10 KAP MILJÖBALKEN		
Handläggning av anmälan		
Anmälan om att vidta en avhjälpandeåtgärd med anledning av en föroreningsskada.	10 kap 1 § miljöbalken, 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	Avgiftsnivå 4
Tillsyn		

Underrättelse om upptäckt av en förorening på en fastighet och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.	10 kap 11 § miljöbalken	Avgiftsnivå 4
Underrättelse om upptäckt av en överhängande fara för att en verksamhet eller åtgärd medför en allvarlig miljöskada.	10 kap 12 och 14 §§ miljöbalken	Avgiftsnivå 4
Underrättelse om upptäckt av att en allvarlig miljöskada har uppstått.	10 kap 13 och 14 §§ miljöbalken	Avgiftsnivå 4
Föroreningsskador som inte omfattas av länsstyrelsens ansvar enligt 2 kap. 29 § första stycket 3 miljötillsynsförordningen.	2 kap 31 § p 3 miljö-tillsynsförordningen (2011:13), 26 kap 3 § 3 st miljöbalken	Avgiftsnivå 4
Andra miljöskador enligt 10 kap. 1 § miljöbalken, om skadorna har orsakats av en verksamhet eller åtgärd som den kommunala nämnden har tillsynsansvaret för.	2 kap 31 § p 4 miljö-tillsynsförordningen (2011:13), 26 kap 3 § 3 st miljöbalken	Avgiftsnivå 4
ÄRENDEN ENLIGT 15 KAP MILJÖBALKEN		
Prövning av ansökan		
Ansökan om dispens från förbudet att hantera avfall när kommunen ska ansvara för en viss hantering av avfall.	15 kap 25 § p 1 miljöbalken	Avgiftsnivå 4
Ansökan om tillstånd från en fastighetsinnehavare att på fastigheten själv återvinna eller bortskaffa avfall även om ett sådant tillstånd inte krävs.	15 kap 25 § p 2 miljöbalken	Avgiftsnivå 4
Ansökan om tillstånd till eget omhändertagande av eget slam från slamavskiljare/reningsverk eller uttjänt fosformaterial	5 kap 15 § avfallsförordningen (2020:614), 9 kap 2§ avfallsförordningen (2020:614),	Avgiftsnivå 2
Ansökan om tillstånd för kompostering av latrin vid fastighet	5 kap 15 § avfallsförordningen (2020:614), 9 kap 2§ avfallsförordningen (2020:614),	Avgiftsnivå 2
Ansökan om förlängt tömningsintervall för slam eller fosforfiltermaterial från enskild avloppsanläggning.	9 kap 2 § avfallsförordning (2020:614)	Avgiftsnivå 2
Ansökan om uppehåll i hämtning, gemensam behållare, befrielse från skyldighet att lämna avfall till kommunen enligt kommunens föreskrifter om avfallshantering	9 kap 2 § avfallsförordning (2020:614)	Avgiftsnivå 2
Ansökan om dispens avseende bygg- och rivningsavfall från kravet om utsortering i 3 kap. 10 § avfallsförordningen och från kravet att brännbart avfall ska sorteras ut och förvaras skilt från annat avfall i 3 kap. 12 § avfallsförordningen	3 kap 15 § avfallsförordning (2020:614)	Avgiftsnivå 4
Övriga ansökningar	9 kap 1-2 §§ avfallsförordningen (2020:614)	Avgiftsnivå 4

Handläggning av anmälan		
Anmälan från fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare att på fastigheten själv kompostera eller på annat sätt behandla annat avfall än trädgårdsavfall som kommunen ansvarar för enligt 15 kap. 20 §MB	5 kap 15 § avfallsförordningen (2020:614)	Avgiftsnivå 1
Anmälan från fastighetsinnehavare att enligt kommunens föreskrifter om avfallshantering på fastigheten själv återvinna eller bortskaffa avfall.	9 kap 2 § avfallsförordningen (2020:614)	Avgiftsnivå 2
Anmälan enligt kommunens föreskrifter om avfallshantering om uppehåll i hämtning, gemensam behållare, befrielse från hämtning av avfall.	9 kap. 2 § avfallsförordningen (2020:614)	Avgiftsnivå 4
Övriga anmälningar enligt kommunens föreskrifter om avfallshantering.	9 kap 1 och 2 §§ avfallsförordningen (2020:614)	Avgiftsnivå 4
Tillsyn		
Avfallshantering, som inte omfattas av fast avgift för tillsyn enligt taxebilaga 2.	26 kap 3 § 3 st miljöbalken	Avgiftsnivå 4
ÄRENDEN ENLIGT STRÅLSKYDDSLAGEN		
Handläggning av anmälan om kosmetiska solarier		Avgiftsnivå 4
Tillsyn av verksamheter med kosmetiska solarier		Avgiftsnivå 4
Tillsyn av radonhalt i bostäder och lokaler som allmänheten har tillträde till		Avgiftsnivå 4

Taxebilaga 2 Fast årlig avgift (förskottsbetalning)

För så kallade industriutsläppsverksamheter (IUV, markerade med "-I" efter koden) så tillkommer ett generellt tillägg med 16 timmar.

			VERKSAMHETSGRUPP JORDBRUK
			Verksamhetsgrupp Djurhållning
1.20	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 2 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Uppodling av annan mark än jordbruksmark för jordbruksproduktion
1.30	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 2 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP FISKODLING OCH ÖVERVINTRING AV FISK
5.20	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 3 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP UTVINNING, BRYTNING OCH BEARBETNING AV TORV, OLJA, GAS, KOL, MALM, MINERAL, BERG, NATURGRUS OCH ANNAT
			Verksamhetsgrupp Berg, naturgrus och andra jordarter
10.11	B	18	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar om tillståndet gäller för mer än 200 000 ton.
10.11	B	18	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar om tillståndet gäller för mer än 50 000 ton men högst 200 000 ton.
10.11	B	9	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar om tillståndet gäller för mer än 10 000 ton men högst 50 000 ton.
10.11	B	9	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar, om tillståndet gäller för mer än 5 000 ton men högst 10 000 ton.
10.11	B	6	5. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar om tillståndet gäller för mer än 1 000 ton men högst 5 000 ton.
10.11	B	6	6. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar om tillståndet inte omfattas av någon av 1-5.
10.20	B	9	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar för täkt av torv.
10.20	B	18	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar för annan täkt än som avses i 1, om tillståndet gäller för mer än 200 000 ton.
10.20	B	18	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar för annan täkt än som avses i 1, om tillståndet gäller för mer än 50 000 ton men högst 200 000 ton.

10.20	B	9	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar för annan täkt än som avses i 1, om tillståndet gäller för mer än 10 000 ton men högst 50 000 ton.
10.20	B	9	5. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar för annan täkt än som avses i 1, om tillståndet gäller för mer än 5 000 ton men högst 10 000 ton.
10.20	B	6	6. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar för annan täkt än som avses i 1, om tillståndet gäller för mer än 1 000 ton men högst 5 000 ton.
10.20	B	6	7. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 4 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar för annan täkt än som avses i 1, om tillståndet inte omfattas av någon av 1-6.
10.30	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 4 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
10.40	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 4 kap. 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
10.50	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 4 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
10.60	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 4 kap. 7 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP LIVSMEDEL OCH FODER
			Verksamhetsgrupp Slakterier
15.30	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
			Verksamhetsgrupp Livsmedel och foder av animaliska råvaror
15.50	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
15.65	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 6 a § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Rökeri
15.80	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 7 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Livsmedel och foder av vegetabiliska råvaror
15.101	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 10 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
15.115	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 10 a § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Kvarnprodukter
15.125	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 11 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Livsmedel och foder av kombinerade råvaror
15.131-i, 15.141	B	90	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 12 eller 13 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar om verksamheten avser bearbetning av mer än 10 000 ton animaliska biprodukter som råvara per kalenderår för framställning av foder.
15.131-i, 15.141	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 12 eller 13 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar med en produktion av mer än 10 000 ton livsmedel per kalenderår.

15.131-i, 15.141	B	30	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 5 kap. 12 eller 13 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten inte omfattas av 1 eller 2.
15.151	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 14 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
15.155	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 14 a § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Mjölkprodukter
15.180	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 16 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Annan livsmedelstillverkning
15.200	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 19 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
15.220	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 21 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
15.240	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 23 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
15.260	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 25 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
15.280	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 27 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
15.310	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 28 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Foder av animaliska och vegetabiliska råvaror
15.340	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 30 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
15.360	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 5 kap. 32 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP PÄLS, SKINN OCH LÄDER
18.30	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 7 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP TRÄVAROR
20.10	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 8 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
20.30	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 8 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
20.40	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 8 kap. 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
20.60	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 8 kap. 7 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
20.80	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 8 kap. 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
20.90	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 8 kap. 10 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
20.91	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 8 kap. 11 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP FOTOGRAFISK OCH GRAFISK PRODUKTION
22.10	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 10 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
22.20	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 10 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
22.30	B	30	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 10 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar.
22.40	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 10 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP KEMISKA PRODUKTER

			Verksamhetsgrupp Annan kemisk tillverkning
24.44	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 12 kap. 44 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
24.45	B	30	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 45 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten avser tillverkning av gas- eller vätskeformiga kemiska produkter.
24.45	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 45 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om verksamheten avser tillverkning av läkemedelssubstanser genom extraktion ur biologiskt material.
24.45	B	30	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 45 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten avser tillverkning av sprängämnen.
24.45	B	30	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 45 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om verksamheten avser tillverkning av pyrotekniska artiklar.
24.45	B	13	5. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 12 kap. 45 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om verksamheten avser tillverkning av ammunition.
24.46	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 12 kap. 46 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
24.47	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 12 kap. 47 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP GUMMI- OCH PLASTVAROR
25.11	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 13 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
25.20	B	30	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 13 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för en produktion av mer än 100 ton per kalenderår.
25.20	B	13	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 13 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar för en produktion som inte omfattas av 1.
25.30	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 13 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
25.50	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 13 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP MINERALISKA PRODUKTER
			Verksamhetsgrupp Cement, betong, kalk, krita och gips
26.100	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 14 kap. 12 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Andra mineraliska produkter
26.150	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 14 kap. 17 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
26.160	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 14 kap. 18 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
26.180	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 14 kap. 20 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP STÅL OCH METALL
27.60	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 15 kap. 10 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
27.140	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 15 kap. 18 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP METALL- OCH PLASTYTBEHANDLING, AVFETTNING OCH FÄRGBORTTAGNING

28.25	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 16 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
28.40	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 16 kap. 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
28.71	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 16 kap. 7 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
28.80	B	30	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 16 kap. 8 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar.
28.90	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 16 kap. 9 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
28.95	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 16 kap. 10 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP ELEKTRISKA ARTIKLAR
31.30	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 17 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
31.60	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 17 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP METALLBEARBETNING
			Verksamhetsgrupp Motorer, turbiner och reaktorer
34.10	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 18 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
34.20	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 18 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Motorfordon
34.40	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 18 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Järnvägsutrustning och flygplan
34.50	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 18 kap. 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Maskinell bearbetning
34.70	B	90	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 18 kap. 7 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 90 timmar för tankvolym på mer än 50 kubikmeter.
34.70	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 18 kap. 7 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar för tankvolym på mer än 35 kubikmeter men högst 50 kubikmeter.
34.70	B	30	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 18 kap. 7 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar ör tankvolym på mer än 20 kubikmeter men högst 35 kubikmeter.
34.80	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 18 kap. 8§ miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Skeppsvarv
35.20	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 18 kap. 10 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP FÖRBRUKNING AV ORGANISKA LÖSNINGSMEDEL
39.30	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 19 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
39.35	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 19 kap. 5 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
39.50	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 19 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP HANTERING AV BRÄNSLEN OCH ANDRA KEMISKA PRODUKTER

39.60	B	30	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 20 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar.
39.70	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 20 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
39.80	B	30	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 20 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar.
39.90	C	6	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 20 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP GAS- OCH VÄTSKEFORMIGA BRÄNSLEN, EL, VÄRME OCH KYLA
			Verksamhetsgrupp Anaerob biologisk behandling
40.02	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 21 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Framställning av gas- och vätskeformiga bränslen
40.20	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 21 kap. 6 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Förbränning
40.60	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 21 kap. 11 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
40.70	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 21 kap. 12 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Vindkraft
40.100	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 21 kap. 15 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Värme- och kylanläggningar
40.110	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 21 kap. 16 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
40.120	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 21 kap. 17 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP FORDONSSERVICE OCH DRIVMEDELSHANTERING
50.10	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 23 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
50.20	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 23 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
50.1001	U	6	För verksamheter under anmälningspliktig nivå, om tvättning sker av mer än 6 bilar per dag under högsäsong (oktober till mars), är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP HAMNAR OCH FLYGPLATSER
			Verksamhetsgrupp Hamnar
63.20	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 24 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
63.2001	U	6	För verksamheter under anmälningspliktig nivå, med över 50 uppställningsplatser utomhus eller där mer än 50 båttvättar sker per år. Där är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP LABORATORIER
73.10	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 25 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP TANKRENGÖRING
74.20	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 26 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP HÄLSO- OCH SJUKVÅRD
85.10	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 27 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.

85.20	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 27 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP RENING AV AVLOPPSVATTEN
90.16	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 28 kap. 4 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP AVFALL
			Verksamhetsgrupp Andra verksamheter med återvinning eller bortskaffande
90.405-i och 90.406-i	B	137	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 65 eller 66 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 137 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 100 000 ton per kalenderår.
90.405-i och 90.406-i	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 65 eller 66 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 20 000 ton men högst 100 000 ton per kalenderår.
90.405-i och 90.406-i	B	30	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 65 eller 66 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 12 500 ton men högst 20 000 ton per kalenderår.
90.430	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 70 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Animaliskt avfall
90.251	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 33 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
			Verksamhetsgrupp Avvattning
90.375	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 39 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
			Verksamhetsgrupp Biologisk behandling
90.161	B	64	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 30 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 20 000 ton men högst 25 000 ton per kalenderår.
90.161	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 30 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 10 000 ton men högst 20 000 ton per kalenderår.
90.161	B	13	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 30 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 1 000 ton men högst 10 000 ton per kalenderår.
90.161	B	6	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 30 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar om den tillförda avfallsmängden inte omfattas av någon av 1-3.
90.171	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 31 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Deponering
90.281	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 19 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
90.310	B	64	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 22 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 20 000 ton per kalenderår.
90.310	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 22 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 10 000 ton men högst 20 000 ton per kalenderår.

90.310	B	13	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 22 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 50 ton men högst 10 000 ton per kalenderår.
90.310	B	6	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 22 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar om den tillförda avfallsmängden inte omfattas av någon av 1-3.
90.341	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 26 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Elavfall
90.90	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 44 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Förberedelse för återanvändning
90.29	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 47 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Förbränning
90.230	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 17 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Konvertering av smittförande avfall
90.382	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 38 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
			Verksamhetsgrupp Lagring och avskiljning av koldioxid
90.520	C	18	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 64 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 18 timmar.
			Verksamhetsgrupp Lagring som en del av att samla in avfall
90.30 och 90.50	B	13	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 48 eller 50 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar.
90.40	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 49 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
90.60	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 51 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Mekanisk bearbetning och sortering
90.100	B	64	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 40 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar för verksamhet med mer än 50 000 ton hanterad avfallsmängd per kalenderår.
90.100	B	30	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 40 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för verksamhet som inte omfattas av 1.
90.110	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 41 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
90.70	B	30	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 42 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar för verksamhet med mer än 75 000 ton hanterad avfallsmängd per kalenderår.
90.70	B	13	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 42 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar för verksamhet som inte omfattas av 1.
90.80	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 43 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			Verksamhetsgrupp Uppgrävda massor
90.370	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 37 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.

			Verksamhetsgrupp Uttjänta fordon
90.119	B	137	1. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 45 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 137 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 25 000 ton per kalenderår.
90.119	B	64	2. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 45 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 64 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 10 000 ton men högst 25 000 ton per kalenderår.
90.119	B	30	3. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 45 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 30 timmar om den tillförda avfallsmängden är mer än 1 000 ton men högst 10 000 ton per kalenderår.
90.119	B	13	4. För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 45 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar om den tillförda avfallsmängden inte omfattas av någon av 1-3.
90.120	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 46 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Återvinning eller bortskaffande av avfall som uppkommit i egen verksamhet
90.391	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 29 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			Verksamhetsgrupp Återvinning för anläggningsändamål
90.131	B	13	För en verksamhet som är tillståndspliktig enligt 29 kap. 34 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 13 timmar.
90.141	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 29 kap. 35 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP SKJUTFÄLT, SKJUTBANOR OCH SPORTANLÄGGNINGAR
92.20	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 30 kap. 2 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
92.30	C	9	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 30 kap. 3 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 9 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP TEXTILTVÄTTERIER
93.10	C	6	För en verksamhet som är anmälningspliktig enligt 31 kap. 1 § miljöprövningsförordningen är tillsynstiden 6 timmar.
			VERKSAMHETSGRUPP ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER
38 § FMH, punkt 3	H	3	För skolor är tillsynstiden 3 timmar.
38 § FMH, punkt 3	H	3	För förskolor är tillsynstiden 3 timmar.

Taxebilaga 3 Timavgift (efterskottsbetalning)

Bransch	Verksamhet	Verksamhets-kod	Prövn.-nivå	Avgift
JORDBRUK	Djurhållning, verksamhet besök vart tredje år		U	Timavgift
LIVSMEDEL OCH FODER	Slakterier		U	Timavgift
TRÄVAROR			U	Timavgift
FOTOGRAFISK OCH GRAFISK PRODUKTION			U	Timavgift
GUMMI- OCH PLASTVAROR			U	Timavgift
MINERALISKA PRODUKTER	Cement, betong, kalk, krita och gips		U	Timavgift
STÅL OCH METALL			U	Timavgift
METALL- OCH PLASTYTBEHANDLING, AVFETTNING OCH FÄRGBORTTAGNING			U	Timavgift
METALLBEARBETNING	Motorfordon		U	Timavgift
FÖRBRUKNING AV ORGANISKA LÖSNINGSMEDEL			U	Timavgift
HANTERING AV BRÄNSLEN OCH ANDRA KEMISKA PRODUKTER			U	Timavgift
GAS- OCH VÄTSKEFORMIGA BRÄNSLEN, EL, VÄRME OCH KYLA	Förbränning		U	Timavgift
VATTENFÖRSÖRJNING			U	Timavgift
FORDONSSERVICE OCH DRIVMEDELSHANTERING			U	Timavgift
HAMNAR OCH FLYGPLATSER	Hamnar >25 båtplatser		U	Timavgift
LABORATORIER			U	Timavgift
HÄLSO- OCH SJUKVÅRD	sjukhus		U	Timavgift
RENING AV AVLOPPSVATTEN	avlopp och ledningnät		U	Timavgift
AVFALL	Biologisk behandling		U	Timavgift
SKJUTFÄLT, SKJUTBANOR OCH SPORTANLÄGGNINGAR			U	Timavgift
TEXTILTVÄTTERIER			U	Timavgift
ÖVRIGA MILJÖFARLIGA VERKSAMHETER			U	Timavgift
		38 § FMH, punkt 1	H	Timavgift
		38 § FMH, punkt 1	H	Timavgift

ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER		38 § FMH, punkt 1	H	Timavgift
		38 § FMH, punkt 2	H	Timavgift
		38 § FMH, punkt 3	H	Timavgift
EJ ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER	Bostäder m.m.	45 § FMH, punkt	UH	Timavgift
EJ ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER	Undervisning, vård m.m.	45 § FMH, punkt	UH	Timavgift
EJ ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER	Samlingslokaler m.m.	45 § FMH, punkt	UH	Timavgift
EJ ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER	Hotell m.m.	45 § FMH, punkt	UH	Timavgift
EJ ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER	Idrottsanläggningar, camping, bad m.m.	45 § FMH, punkt	UH	Timavgift
EJ ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER	Lokaler för hygienisk behandling	45 § FMH, punkt	UH	Timavgift
EJ ANMÄLNINGSPLIKTIGA HÄLSOSKYDDSVERKSAMHETER	Lokaler för förvaring av djur	45 § FMH, punkt	UH	Timavgift

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Handläggarens namn
Mirsad Radoncic

2026-09-28

Revidering av taxa enligt Plan- och bygglagen (Dnr KS2026/1465-1)

Sammanfattning

Den gällande taxan enligt plan- och bygglagen (PBL) har använts under en längre tid och behöver revideras för att anpassas till lagändringar som trädde i kraft den 1 december 2025, förändrade arbetssätt samt kommunens aktuella kostnadsnivå. Översynen syftar även till att säkerställa att avgifterna bättre motsvarar den arbetsinsats som krävs för handläggningen och därmed ger en högre grad av kostnadstäckning i enlighet med lagstiftning och kommunens budgetdirektiv.

Förslaget innebär bland annat att taxans texter och bestämmelser uppdateras och förtydligas, att justeringsfaktorn N höjs från 1,0 till 1,2 samt att vissa avgifter och avgiftsmodeller anpassas till nuvarande arbetssätt och gällande lagstiftning. Den generella avgiftsnivån höjs därmed med cirka 20 procent. För avgifter avseende förhandsbesked föreslås en större justering, motsvarande cirka 55 procent, för att bättre spegla den faktiska arbetsinsatsen och kommunens kostnader för handläggningen.

Förvaltningen bedömer att den föreslagna revideringen är skälig och nödvändig för att uppnå god kostnadstäckning, säkerställa en rättvis avgiftssättning och skapa förutsättningar för att upprätthålla kvalitet, kompetens och service inom verksamheten. Även efter revideringen bedöms avgiftsnivåerna i flera delar vara lägre än i jämförbara kommuner.

Miljö- och byggnadsnämnden föreslås därför besluta att föreslå kommunfullmäktige att anta reviderad taxa enligt plan- och bygglagen i enlighet med upprättat förslag.

Juridisk bedömning

Kommunallag (2017:725) 2 kap. 5 §
Kommuner får ta ut avgifter för tjänster och nyttigheter som de tillhandahåller. För tjänster som kommunerna är skyldiga att tillhandahålla får avgifter dock endast tas ut om det följer av lag eller annan författning.

Plan- och bygglag (2010:900) 12 kap. 10 §
Byggnadsnämndens avgifter får inte överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgifterna gäller även kallat självkostnadsprincipen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som kommunfullmäktige beslutar om.

Byggnadsnämnden får inte ta ut avgifter för rådgivning och allmän tillsynsverksamhet eftersom de ska vara skattefinansierade. (jfr prop. 2009/10:170 sid. 352)

Plan- och bygglag (2010:900) 12 kap. 8 §
Plan- och bygglag medger att kommunerna/byggnadsnämnderna får ta ut avgifter för beslut om: planbesked, förhandsbesked, startbesked, slutbesked, ingripandebesked och lov. Kommunen/byggnadsnämnder får även ta ut avgifter för: tekniska samråd, slutsamråd, arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatser, upprättande av nybyggnadskartor,

framställning av arkivbeständiga handlingar, expediering och kungörelse av lov och förhandsbesked, och andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

Plan- och bygglag (2010:900) 12 kap. 9, 10 §§
Kommunerna/byggnadsnämnden får ta ut en planavgift för att täcka programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund
Den nuvarande taxan har använts under en längre tid och behöver uppdateras för att anpassas till de lagändringar i plan- och bygglagen (PBL) som trädde i kraft den 1 december 2025 med ändringar därefter. Ytterligare förslag till ändringar i PBL finns på Regeringskansliets bord, bland annat förslaget om typgodkända småhus, även kallat ”Sverigehuset” eller ”Carlsonvillan”. Förslaget har utretts av Boverket och syftar till att förenkla och påskynda byggandet av småhus i Sverige. Regeringen tog emot Boverkets rapport i juni 2026 och skickade ut förslaget på remiss under augusti 2026 (med sista svarsdag den 18 november 2026). Kommunens hantering av remissvar pågår.

I samband med översynen har taxans inledande bestämmelser och texter setts över för att öka tydligheten. Revideringen grundar sig även på Bygglovenhetens ekonomiska uppföljning och syftar till att säkerställa att avgifterna bättre motsvarar den arbetsinsats som krävs för handläggningen. Detta bidrar till att verksamheten i högre grad kan finansieras genom avgifter i enlighet med kommunens Budgetdirektiv 2027.

Översynen har även omfattat taxa för Planenhetens verksamhet och för Kart- och mättaxan för att hitta gemensam och tydligare struktur.

Huvudsakliga ändringar
- Taxan har anpassats till kommunens aktuella grafiska profil.
- Texter och inledande bestämmelser har uppdaterats och förtydligats.
- Faktorn N höjs från 1,0 till 1,2.
- Timtaxan har justerats för bygglovsavgifter och kart- och mätavgifter. Timtaxa för planavgifter bibehålls likt nuvarande taxa.
- Tabeller och avgiftskonstruktioner har setts över och anpassats till nuvarande arbetssätt samt de ändringar som följer av reviderad lagstiftning. I övrigt behålls taxans nuvarande upplägg.
- En större översyn har genomförts av taxan för förhandsbesked.

Bedömning
Taxans huvudsakliga upplägg som bygger på principen att area multipliceras med olika faktorer bedöms fortsatt vara ett välgrundat upplägg för verksamhetens arbetssätt och för att erhålla god kostnadstäckning. Detta upplägg behålls och mindre justeringar ses över.

Justeringsfaktorn (N) beror på kommunens kostnadsläge, vilket i sin tur påverkas av kommunens storlek och läge. När taxan antogs 2011 var det skäligt att N sattes till 1,0 för Kungälvs kommun. Kommunen har på 15 år expanderat kraftigt vilket innebär att en justering av N-faktorn bedöms som rimlig. För Kungälvs kommun sätts justeringsfaktorn därför till 1,2 för att säkerställa god kostnadstäckning. Faktor 1,2 finns i SKR förslag till taxa och tar hänsyn till kommunens storlek över 50 000 invånare och närhet till storregionen Göteborg. Då faktorn ökas med 20 % innebär det en generell höjning av taxans avgifter med 20 %.

Ytterligare revideringar av lagstiftningen har aviserats av regeringen och kan komma att medföra behov av formella revideringar av taxan. Sådana ändringar kan behövas för att anpassa taxan till gällande lagstiftning och aktuell täckningsgrad.

Exempelkostand enbostadshus

Ett vanligt förekommande ärende gäller bygglov för nybyggnad av enbostadshus med tillhörande garage. Om den sammanlagda bruttoarean för enbostadshuset och garaget är 220 kvm och det avser en planenlig åtgärd inom detaljplanelagt område så blir avgiften:

- Nuvarande taxa:
  Bygglov: 14 208 kr
  Start- och slutbesked (inkl tekniskt samråd, platsbesök och slutsamråd): 16 576 kr
  Totalt: 30 784 kr
- Förslag reviderad taxa:
  Bygglov: 17 050 kr
  Start- och slutbesked (inkl tekniskt samråd, platsbesök och slutsamråd): 21 312 kr
  Totalt: 38 362 kr

Avgifterna är båda beräknade efter 2026 års prisbasbelopp för att skapa en rättvis jämförelsebild. Skillnaden blir att med den föreslagna revideringen av taxan ökar avgiften med cirka 20 % för bygglovet, cirka 29 % för start- och slutbesked, samt för den totala kostnaden cirka 25%.

Kostnaderna för start- och slutbesked har justerats något mer än bygglovskostnaderna. Detta beror på att korrigeringar har gjorts avseende slutsamråd, som har höjts med två enheter (handlingsfaktor). Därmed motsvarar kostnaden för ett slutsamråd nu kostnaden för ett arbetsplatsbesök, vilket bedöms vara motiverat utifrån den arbetsinsats som respektive åtgärd kräver.

Översyn förhandsbesked
Som en del av översynen av avgifterna för förhandsbesked har en omvärldsbevakning av andra kommuners avgifter genomförts. Syftet har varit att skapa ett relevant underlag för att bedöma hur Kungälv kommuns avgiftsnivå förhåller sig till andra kommuners avgifter inom förhandsbesked. I urvalet har särskilt kommuner med liknande invånarantal som Kungälv samt geografiskt närliggande kommuner beaktats. Kungälvs kommuns (ca 50 500 invånare) nuvarande avgift för ett förhandsbesked är ca 11 800 kr - 13 000 kr inklusive sakägare och remiss till miljöenheten. Nedan följer exempel på några andra kommuners avgifter:

- Uddevalla kommun (ca 56 700 invånare): 18 828 kr ”per huvudbyggnad eller för åtgärd”.
- Lerums kommun (ca 44 000 invånare): 31 020 kr för ”ett eller två en- eller tvåbostadshus i nära anslutning till varandra”.
- Alingsås kommun (ca 43 000 invånare): 24 990 kr för ”förhandsbesked för ett en- eller tvåbostadshus eller motsvarande”.
- Partille kommun (ca 41 200 invånare): 26 910 kr för ”förhandsbesked utanför planlagt område”.
- Ale kommun (ca 32 600 invånare): 24 367 kr för ”en tomt, inklusive sakägare, ”för tomter utöver den första (när tomterna ligger i anslutning till varandra i samma ansökan) 10 500 kr.
- Stenungsunds kommun (ca 28 000 invånare): 20 432 kr ”1-2 bostäder” och 30 648 kr för ”3 eller flera bostäder, eller övriga ändamål”.

Jämförelsen visar att det finns variationer mellan olika kommuners avgiftsnivåer samt hur de är utformade och beräknade. Sammantaget framkommer att avgifterna ligger på en högre nivå än i Kungälvs kommun samt att det oftast tas ut extra avgift för tillkommande bostad.

Föreslagen ny avgift för förhandsbesked om ca 19 536 kr + tillägg 3 552 kr per ytterligare bostadsenhet innebär att skillnaden i nivå jämfört med andra kommuner minskar, även om avgiften i Kungälvs kommun fortsatt kommer ligga på en lägre nivå än i flera andra kommuner. Framförallt bedöms den föreslagna avgiftsnivån bättre än dagens nivå motsvara kommunens kostnad för handläggningen och den arbetsinsats med olika utredningar som ansökningar om förhandsbesked medför. Ökningen av avgiften blir cirka 55 %. Detta varierar beroende på omfattningen av ärendet.

Sammantagen bedömning
Sammantaget höjs avgifterna med cirka 20 % genom ändringen av justeringsfaktorn N. Avgifterna för förhandsbesked höjs ytterligare, totalt cirka 55 %. Höjningarna bedöms som skäliga och

nödvändiga för att uppnå en god kostnadstäckning samt en mer ändamålsenlig avgiftssättning i förhållande till den arbetsinsats som handläggningen kräver.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Kommunfullmäktiges strategiska mål
Att medborgare och näringsliv ska känna ökat förtroende för kommunen.
Kommunstyrelsens resultatmål
6. Kommunens näringslivsarbete främjar företagsetableringar, fler arbetsplatser och fler nystartade företag.
14. Att vara anställd för Kungälvsborna är ett stort förtroende som präglas av delaktighet och medinflytande, ett gott bemötande, god service och ett stort ansvar.

Kommunfullmäktiges strategiska mål
Hållbar samhällsutveckling genom ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen.
Kommunstyrelsens resultatmål
7. Planberedskap ska finnas för bostäder, boende med särskilt stöd och service, verksamhetsmark och handel.

Kommunfullmäktiges strategiska förutsättningar
Strategiska förutsättningar.
Kommunstyrelsens resultatmål
15. Kommunens verksamheters service, kvalité och hushållning ska hävda sig väl i jämförelse med landets bästa kommuner.

Taxans utformning och avgifternas storlek och i förlängningen enheternas budget påverkar ovannämnda mål och förutsättningar vid dimensioneringen av personalstyrkan inom berörda kommunala enheter i förhållande till kompetens, handläggningstid, kvantitet, kvalitet i arbetet samt medarbetarnas motivation och engagemang.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Revidering av taxan påverkar inte i direkt mening arbete med miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030. Men i en bredare perspektiv påverkar taxan enheternas möjlighet till personalstyrka och därmed kommunens möjlighet att på ett kvalitativt sätt ta hänsyn till målen i Agenda 2030 i vid t ex. handläggning.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Policy för styrdokument - Grundläggande styrning
Kommunfullmäktige fattar beslut om taxa eller om revidering av taxa.
När det gäller principer för kostnadstäckning tas hänsyn till andra taxor inom samma område, kostnadsutveckling och indexreglering.

Budgetdirektiv 2027
Taxor och avgifter i tider när kostnaderna för kommunen ökar i snabb takt är det viktigt att taxor och avgifter ses över utifrån i vilken grad taxor och avgifter täcker avgiftsområdet. Om vi inte håller samma avgiftstäckning kommer mer skattemedel än tänkt bidra till finansieringen som kommer från våra kärnverksamheter. Skatterna är tillspetsat uttryckt till för att finansiera välfärden och inte oplanerat öka skattesubventionen för avgiftsfinansierad verksamhet. I den fortsatta budgetprocessen måste alla kommunala avgifter och taxor belysas som gör att rätt avgiftstäckning erhålls.

Härmed bereds möjlighet för kommunfullmäktige att revidera den nu gällande taxan så att den bättre träffar gällande lagstiftning, att verksamheterna får bättre täckningsgrad för sina utgifter samt

möjlighet att på kort och långt sikt säkerställa kompetens, kvalitet och personella och materiella resurser.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Information om taxor kommer att publiceras vid förslag till beslut inför kommunfullmäktige samt efter det att beslut är fattat. Taxor som rör Planenheten och Kart- och mät delar hanteras i samma dokument/taxa i enlighet med Policy för styrdokument.

Storleken på avgifterna i och med revideringen av taxan kommer att bli i genomsnitt ca 20 % högre. Prövning av förhandsbesked föreslås bli avsevärt högre, ca 55 %. Denna höjning föreslås för att få full täckning för hanteringen av dessa typer av ärenden. Avgifter kommer även efter revidering att hamna bland de lägsta inom närområdet. Taxan följer SKR:s modell och är den befintliga principen även i den nuvarande taxan. Även höjningen följer principen enligt SKR:s modell.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Revideringen av taxa påverkar arbetsbelastningen och arbetsmiljön positivt. Befintliga digitala system kommer att uppdateras med nya parametrar. Kort utbildningsperiod kommer att anordnas så att medarbetare kan hantera uttagande av avgifter likvärdigt. Vid utebliven höjning av taxan kommer personella resurser, kvalitet och kompetenser inte att kunna behållas, vilket kommer att leda till stress och sämre leverans.

Ekonomisk bedömning

Det är första gången sedan Taxa enligt Plan- och bygglagen infördes 2011 som bygglovenheten har en prognosticerad underskott i budgeten för 2026 samt beräknar budgetunderskott framåt om inte taxan regleras och därmed också en legitim möjlighet att förändra taxans storlek. Då bygglovenheten har i många år gått med överskott gentemot budgen har det inte varit möjligt att genomföra höjningar i taxan.

Förslagen till revidering av taxan påverkar inte den skattefinansierade delen, det vill säga det som rör rådgivning och delar av allmän tillsynsverksamhet. Vid utebliven revidering av taxan kommer skattefinansieringsgrad att behöva ses över så att den täcker även de delar som kommunen enligt lagstiftning har rätt att ta avgifter för.

Bilagor

- Taxa enligt plan- och bygglagen – Nuvarande
- Taxa enligt plan- och bygglagen – Föreslagen revidering
- Ändringsredovisning av taxa enligt plan- och bygglagen

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden föreslår att revideringen av taxan enligt plan- och bygglagen beslutas enligt upprättat förslag.

Åsa Berglie
Sektorchef Samhällsbyggnad

Mirsad Radoncic
Enhetschef Bygglov

För behandling till: Kommunfullmäktige via Kommunstyrelsen

KUNGÄLVS KOMMUN

Taxa enligt plan- och bygglagen (2010:900)

inklusive kart- och mättaxa

TAXA

Diarie-/dokumentnummer:	KS2023/1512
Beslut:	2023-11-02 Kommunfullmäktige § 192/2023
Beredande politiskt organ:	Utskottet för samhälle och utveckling
Ersätter tidigare beslut	2011-07-07 Kommunfullmäktige 2022 § 151
Giltighetstid:	Fr.o.m. 2024-01.01
Dokumentansvarig:	Verksamhetschef SOU sektorstöd
Senast uppdaterad av:	Mirsad Radoncic

KUNGÄLVS KOMMUN

Taxa enligt Plan- och bygglagen

Inklusive kart- och mättaxa

Gäller fr.o.m. den 8 juli 2011

Diarienummer KS 2011/1313-008

Grundbeloppet G är 42,8kr. för år 2011
Justeringsfaktorn N är 1,0
För ärenden inkomna före 2 maj 2011 gäller tidigare taxa oavsett när ärendet beslutas

KUNGÄLVS KOMMUN

Förord

Plan- och bygglagen ger möjligheter för kommunerna att ta ut en avgift i ärenden om plan, lov, förhandsbesked och anmälan samt för nybyggnadskarta, framställning av arkivbeständiga handlingar eller andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder. Avgift kan dessutom tas ut för planbesked, villkorsbesked och ingripandebesked, tekniska samråd och slutsamråd, tillsynsbesök på byggarbetsplatsen och kungörande av beslut om lov eller förhandsbesked i Post- och Inrikes Tidningar. I ärenden om detaljplan ska avgiften även täcka kostnader för program, om ett sådant behövs.

Denna översyn av bygglovtaxan har föranletts främst av den nya plan- och bygglagen som trädde i kraft den 2 maj 2011. I och med lagändringen tillkommer flera nya uppgifter att hantera, främst inom ramen för bygglovsprövning, anmälan, startbesked och teknisk handläggning, men också genom den nya möjligheten att lämna planbesked. De hänvisningar till plan- och bygglagen som finns i taxan avser den nya lagen (SFS 2010:900).

Taxan bygger huvudsakligen på ett förslag från Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) ”Plan- och bygglovtaxa 2011 inklusive kart- och mättaxa”. Denna följer till stor del den taxa som togs fram av Svenska Kommunförbundet år 2004. SKL:s förslag har remitterats till ett tjugotal kommuner som kommit med många värdefulla synpunkter i arbetet.

Grundbeloppet som styr nivån på taxan i den enskilda kommunen är idag i Kungälv 44kr. Den föreslagna taxan knyts till prisbasbeloppet (tidigare basbeloppet) enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Grundbeloppet G, sätts till en tusendel av prisbasbeloppet. Detta belopp räknas fram på grundval av ändringarna i det allmänna prisläget och fastställs för helt kalenderår. Detta innebär att någon justering av beloppet inte ska behövas för att kompensera för allmänna kostnadsökningar. För 2011 är prisbasbeloppet 42800 kr och G blir därmed 42,8 för 2011. För de delar av taxan som ej föreslås ändras, såsom förhandsbesked, nybyggnadskartor och utstakning innebär detta en generell sänkning av avgiften på ca 3 %.

KUNGÄLVS KOMMUN

Innehåll

Taxa enligt Plan- och bygglagen 2
Förord 3
Innehåll 4
Taxebestämmelser 5
Tabell 1 Objektsfaktorer 9
Tabell 2 Tidersättning 10
Tabell 3 Underrättelse och expediering 10
Tabell 4 Handläggningsfaktor för bygglov HF1 11
Tabell 5 Handläggningsfaktor för startbesked HF2 12
Tabell 6 Justering av bygglovsavgifter 13
Tabell 7 Avgift för besked 14
Tabell 8 Avgift för områdesbestämmelser och detaljplaner 16
Tabell 9 Beslut om ny kontrollansvarig 18
Tabell 10 Hissar och andra motordrivna anordningar 18
Tabell 11 Övriga åtgärder 19
Tabell 12 Anmälan (icke lovpliktig åtgärd) 20
Tabell 13 Rivningslov inklusive startbesked 20
Tabell 14 Bygglov för skyltar 21
Tabell 15 Marklov inklusive startbesked 23
Tabell 16 Bygglov för anläggningar 23
Tabell 17 Övriga ärenden 24
Tabell 18 Brandfarliga varor m.m. 25
Tabell 19 Avgift för nybyggnadskarta 26
Tabell 20 Avgift för utstakning 26
Tabell 21 Lägeskontroll 29
Tabell 22 Avgift för tillfälligt nyttjande av digital geografisk information 30
Tabell 23 Markering och inmätning av tillfällig mätpunkt 31

KUNGÄLVS KOMMUN

Taxebestämmelser

§ 1 Inledande bestämmelser

Denna taxa gäller för miljö- och byggnadsnämndens verksamhet samt för delar av kommunstyrelsens och samhällsbyggnadsutskottets verksamhet. I taxan används benämningen ”nämnden” oberoende av politisk instans.
Avgifterna tas ut med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), PBL eller kommunallagen (1991:900), om inget annat anges. Avgifterna är avsedda att täcka kommunens kostnad för den aktuella myndighetsutövningen eller tjänsten.

Enligt denna taxa erläggs avgift för

1. beslut om planbesked, förhandsbesked, villkorsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked,
2. beslut om lov,
3. tekniska samråd och slutsamråd,
4. arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen,
5. upprättande av nybyggnadskartor,
6. framställning av arkivbeständiga handlingar,
7. kungörelser enligt 9 kap. 41 § tredje stycket
8. kommunicering av ärenden
9. mätningstekniska tjänster, kartor och utstakning
10. ärenden enligt lagen och förordningen om brandfarliga och explosiva varor
11. andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

Byggnadsnämnden får även enligt 9 § ta ut en planavgift för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser, om nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad eller annat bygglov enligt 16 kap. 7 § (skylt eller ljusanordning eller annan bygglovpliktig anläggning) och den fastighet som bygglovet avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

Byggnadsnämndens rådgivningsverksamhet och allmänna övervakningsverksamhet bör vara skattefinansierad

Taxan består av dessa bestämmelser med tillhörande tabeller och bilagor.

KUNGÄLVS KOMMUN

§ 2 Allmänna bestämmelser

Ändring av belopp i taxan

Ändringar av taxans grundbelopp (G) och eventuella justeringsfaktorer beslutas av kommunfullmäktige. Avgiften för en viss åtgärd baseras på ett grundbelopp som kan ändras årligen eller vid behov. Den föreslagna taxan knyts till prisbasbeloppet (tidigare Basbeloppet) enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Grundbeloppet; G, sätts till en tusendel av prisbasbeloppet. Detta belopp räknas fram på grundval av ändringarna i det allmänna prisläget och fastställs för helt kalenderår. Detta innebär att någon justering av beloppet inte ska behövas för att kompensera för allmänna kostnadsökningar. För 2011 är prisbasbeloppet 42800 kr och G blir därmed 42,8 för 2011.

Beräkning av avgift

Grundbeloppet multipliceras med för ärendet tillämpliga objektfaktorer eller motsvarande och i förekommande fall med en för åtgärden tillämplig åtgärdsfaktor. Alternativt tas avgiften ut genom timersättning eller avgift enligt till denna taxa hörande tabeller.

Avgiften beräknas efter den taxa som gäller vid tidpunkten för beslut. För ärenden inkomna före 2 maj 2011 gäller enligt övergångsbestämmelser i PBL dock tidigare taxa oavsett när ärendet beslutas. Om särskilt beslut inte fattas i ärendet beräknas avgiften efter den taxa som gäller då den åtgärd som avgiften avser är utförd.

Om nämnden finner att det finns särskilda skäl som motiverar en höjning eller minskning av avgiften, kan nämnden för visst slag av ärenden eller för särskilt uppdrag besluta om en sådan.

Om en åtgärd inte kan hänföras till en särskild grupp i tabellerna, beslutar nämnden om skälig avgift grundad på timersättning.

Nämndens befogenhet att i varje särskilt fall bestämma om avgift tillkommer även tjänsteman vid nämnden enligt särskild delegeringsordning.

Avgiftens erläggande

Avgift enligt denna taxa erläggs av sökanden eller beställaren mot räkning när nämnden skickat beslutet till denne eller, om särskilt beslut inte fattats i ärendet, när beställd handling levererats eller beställd åtgärd utförts. Vid bygglov tas avgiften ut efter nämndens beslut i bygglovärendet.

Upplysning om överklagande

En kommunal nämnds beslut om påförande av avgift i enskilda fall överklagas enligt 13 kap. 3 § plan- och bygglagen hos länsstyrelsen. Den som vill överklaga ska ge in handlingarna till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag han fick del av beslutet.

KUNGÄLVS KOMMUN

§ 3 Särskilda bestämmelser för lovavgift m.m.

Beräkning av avgift

Avgiften utgör summan av avgifterna för de åtgärder som nämnden vidtar i samband med ärenden. Exempelvis avgift för kommunicering, lovprövning, samråd, mätning, upprättande av karta, beslut om startbesked samt utfärdande av slutbesked.

Avgift för upprättande eller ändring av detaljplan, områdesbestämmelser eller fastighetsplan tillkommer.

Avräkning

För startbesked gäller om sökanden så begär ska nämnden återbetala i förskott erlagda avgifter för åtgärder som inte vidtagits. Detta under förutsättning att kontrollplan följts och projektet inte fullföljts inom föreskriven tid.
Slutavräkning sker när slutbesked utfärdas.
Om slutlig avgift för startbesked och upprättande av kontrollplan avviker ifrån i förskott betald avgift ska avräkningen ske senast när slutbesked överlämnas.
Ränta utgår ej på belopp, som återbetalas respektive tilläggsdebiteras, för tid innan betalningen ska ske.
Tid för begäran om återbetalning hanteras enligt Preskriptionslagen.
Uttagen avgift för avslagsbeslut återbetalas om beslutet upphävs. Avräkning ska då ske mot eventuell bygglovavgift

Dröjsmålsränta

Betalas inte avgift inom tid som föreskrivits i räkning utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen från förfallodagen tills betalning sker.

§ 4 Övrigt

Avsnittet reviderat och gäller efter beslut i Kommunfullmäktige fr o m 2024-01-01

Kommunen får ta ut kostnad för kopiering eller utskrift av allmän handling enligt beslut i kommunfullmäktige. Sådan taxa – Kopiering av allmän handling – beslutas i särskild ordning.

Avgift för kopiering, utplottning och maskinkostnad får också tas ut för handlingar (digitala och analoga kartor m.m.), som ska upplåtas med nyttjanderätt. Även sådana avgifter beslutas av kommunfullmäktige.

I de fall moms ska utgå tillkommer denna utöver angivna priser.

Vid timdebitering kan också ersättning för bilresa utgå om den så erfordras för ärendets beredning enligt för varje tidpunkt gällande avtal för milersättning

För timdebitering gällande detaljplaner tillämpas särskild beslutad handläggningskostnad per timme enligt tabell 8.

KUNGÄLVS KOMMUN

Benämningar av faktorer för beräkning av avgifter

HF	Handläggningsfaktor
KOM	Faktor för kommunicering
KF	Kartfaktor
G	Grundbelopp (Utgör en tusendels prisbasbelopp)
MF	Mätningsfaktor
N	Justeringsfaktor
NKF	Nybyggnadskartefaktor
OF	Objektfaktor
PLF	Planavgiftsfaktor
UF	Utstakningsfaktor

Grundprincip för beräkning av avgift: Faktor x G x N.

Avgift för bygglov/start besked beräknas efter bruttoarean (BTA) + öppenarean (OPA).

Planavgift beräknas efter BTA + OPA.

Mätningsavgift beräknas efter byggnadsarean BYA + OPA.

Kartavgift beräknas efter markarean.

Nybyggnad Uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare upp-förd byggnad till en ny plats.

Tillbyggnad Ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym.

Ombyggnad Ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas.

Ändring En eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

Vid beräkning av BTA, OPA och BYA skall mätreglerna enligt Svensk Standard SS 21054:2009 utgåva 1 gälla i tillämplig omfattning. Arean bestäms med den noggrannhet som inlämnade ritningar medger.

Vid definition av byggnadshöjd, sluttningsvåning, källare m.m. skall beräkningsregler och definitioner enligt plan- och byggförordningen tillämpas.

Avgiften kan också tas ut genom tidersättning enligt fastställd timtaxa.

Vid tidersättning tas kostnad för administration ut med minst en timme.

Vid tidsersättning kan också ersättning för resa utgå om så erfordras.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 1 Objektsfaktorer

Objektsfaktor (OF) för handläggning av olika objekt – byggnader och anläggningar – beroende på storlek. Faktorn ska multipliceras med lämplig åtgärdsfaktor enligt tabeller nedan.

Area (m^2) – BTA + OPA	OF
Byggnader, anläggningar inkl. bygglovpliktiga komplementbyggnader	
0-14	3
15-39	4
40-69	5
70-99	6
100-199	8
200-299	10
300-449	14
449-899	20
900-1 199	30
1 200-1 799	40
1 800-2 499	50
2 500-4 999	60
5 000-9 999	80
10 000-14 999	100
Härutöver för varje 5 000-intervall	+ 20
Mycket enkla byggnader < 50 m^2*	2

*I separat ärende, t.ex. carport, taktäckta uteplatser (som inte är bygglovbefriade enl. PBL 9 kap 46 §§), skärmtak, glasade uteplatser/växthus, transformatorbyggnader och liknande.
I ärenden gällande både huvudbyggnad och garage/carport räknas den sammanlagda BTA + OPA. I de fall ärendet har **flera byggnader av samma typ** beräknas areafaktorn efter dessa byggnaders totala BTA och OPA enligt tabell 1.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 2 Tidersättning

Löneintervall (månadslön), kr	Timpris
-21 999	600
22 000-27 999	700
28 000-33 999	800
34 000-39 999	900
40 000-	1 000

Tabell 3 Underrättelse och expediering

Denna taxa används när kommunicering krävs. Taxan tillämpas även vid kommunicering av avslagsbeslut och vid tillsyn.

Avgift = KOM x G x N

Antal	Kommentarer	KOM
Sakägare 1-5		40
Sakägare 6-9		60
Sakägare 10-		120
Kungörelse	+ faktisk annonskostnad	80
Kungörelse av beslut i Post- och Inrikestidning	+ faktisk annonskostnad	5

KUNGÄLVS KOMMUN

Bygglov – startbesked

Avgiften utgör summan av avgifterna för de åtgärder som nämnden vidtar i samband med bygglov och startbesked enligt tabell 4 och 5 samt i förekommande fall tillkommande avgift enligt tabell 3 och 6.

Tabell 4 Handläggningsfaktor för bygglov HF1

Avgift för bygglov = Summan av alla tillämpliga HF1 x OF x G x N

(OF enligt tabell 1)

Åtgärd	Handläggningsfaktor HF1
Administration inkl arkivering	7
Planprövning **Planenlighet inom detaljplan eller kontroll mot givet *förhandsbesked***	3
Byggnaden **Placering, yttre utformning och färgsättning** **Användbarhet och tillgänglighet**	7
Tomten **Tomts ordnande inkl utfart och parkering** **Enkel kontroll av handlingar för grundläggning och dagvattenanslutning** **Fyllning och schaktning (då marklov ej erfordras)** **Skyddsåtgärder mot skred och högvatten** **Utrymnings- och räddningsvägar** **Måttgranskning** **Besiktning (platsbesök)**	7
För remisshantering vid behov av miljöenheten för bedömning av bland annat naturvårdsfrågor, vatten- och avloppsförsörjning, bullerpåverkan, ljusstörning eller annan olägenhet som kan påverka i samband med bygglov tillkommer 12 x G	

Se tabell 3 och tabell 6 för eventuellt tillkommande avgifter

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 5 Handläggningsfaktor för startbesked HF2

Avgift = Summan av alla tillämpliga HF2 x OF x G x N

(OF enligt tabell 1)

Åtgärd	Handläggningsfaktor HF2
Administration inkl arkivering **och registrering av kontrollansvarig**	7

Startbesked	
-Startbesked inkl tekniskt samråd och fastställande av kontrollplan eller	10
-Startbesked och fastställande av kontrollplan eller	5
Startbesked (gäller även rivning)	3

Arbetsplatsbesök	**5**
Extra arbetsplatsbesök/per styck	5
Slutsamråd inkl slutbesked	6
Slutbesked, avslut eller interimistiskt slutbesked	3

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 6 Justering av bygglovsavgifter

Bygglovavgift avser lovprövning utom HF

Åtgärd	Avgift
Lämplighet/lokaliseringsprövning utanför detaljplan	1,25 bygglovavgift
Tillägg för prövning av liten avvikelse	1,2 bygglovavgift
Varsamhet	1,1 bygglovavgift
Tillbyggnad	Ingen justering
Ombyggnad	Ingen justering
Ändring	0,7 bygglovavgift (berörd del)
Tidsbegränsat bygglov	0,75 bygglovavgift
Tidsbegränsat bygglov, förlängning	0,5 bygglovavgift
Tidsbegränsat bygglov, säsong	0,75 bygglovavgift
Tidsbegränsat bygglov, säsong, förlängning	0,5 bygglovavgift
Förnyelse av lov = ny prövning	0,8 bygglovavgift
Stor enkel byggnad (oisolerad, t.ex. lagerhall) ≥ 600 m²	0,3 bygglovavgift

Faktorn varsamhet tillkommer då bygglov berör fastighet som är kulturhistoriskt värdefull, med kulturhistorisk bebyggelsemiljö, särskilt känslig bebyggelsemiljö eller av andra skäl kräver extra insatser för t.ex. samråd, grannekontakter och kompletterande besiktningar/beskrivningar.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 7 Avgift för besked

Typ av besked	Avgift
Förhandsbesked	125xG - utanför planlagt område (i det fall ett negativt förhandsbesked kan konstateras utan alltför omfattande utredning kan avgiften reduceras). För remisshantering av miljöenheten för bedömning av bland annat naturvårdsfrågor, vatten- och avloppsförsörjning, bullerpåverkan, ljusstörning eller annan olägenhet som kan påverka i samband med förhandsbesked tillkommer 35xG
Ingripandebesked	Tidersättning
Planbesked (se nedan)	Tidersättning (dock minst 200xG)
Villkorsbesked	Tidersättning (dock minst 50xG)
Strandskyddsdispens	200xG

Avgift för kommunicering tillkommer enligt tabell 3.

Planbesked -Ärendekategorier

Enkel åtgärd
200xG eller tidsersättning

Med enkel åtgärd avses projekt som uppfyller **samtliga** följande kriterier:

1. Mindre projekt av enklare karaktär: ny- eller tillbyggnad av bostadshus omfattande högst två lägenheter **eller** ny- eller tillbyggnad av verksamheter upp till totalt 250 m² bruttoarea eller övriga projekt med en markarea om högst 2 000 m² **eller** ändrad markanvändning till något av ovanstående.
2. Projektet ligger inom eller i direkt anslutning till detaljplanerad markanvändning av samma karaktär.
3. Eventuellt planarbete kan antas vara möjligt att genomföra med enkelt planförfarande.

KUNGÄLVS KOMMUN

Medelstor åtgärd
300xG eller tidersättning

Med medelstor åtgärd avses projekt som ***inte uppfyller samtliga kriterier*** för enkel åtgärd eller som ***inte uppfyller något av kriterierna*** för stor åtgärd.

Stor åtgärd
400xG eller tidersättning

Med stor åtgärd avses projekt som uppfyller något av följande kriterier:

1. Projekt av större omfattning: bostadsprojekt omfattande mer än 100 lägenheter eller verksamhetsprojekt omfattande mer än 5 000 m^2 bruttoarea eller övriga projekt omfattande mer än 20 000 m^2 markarea eller ändrad markanvändning till något av ovanstående.
2. Ärenden som kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 8 Avgift för områdesbestämmelser och detaljplaner

Avsnittet reviderat och gäller efter beslut i Kommunfullmäktige fr o m 2024-01-01

Planavgifter tas ut för att täcka kostnader som uppstått för att upprätta, ändra eller upphäva detaljplan eller områdesbestämmelser, separat eller i anslutning till handläggning av ett annat ärende. Kommunstyrelsens kostnader för att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser ska ersättas av den som har nytta av åtgärden. Fakturering sker löpande under arbetet.

En planavgift ska motsvara Kommunstyrelsens självkostnad för arbete utfört av egen personal, inhyrd personal eller annan som utför arbete för Kommunstyrelsens räkning. Kostnaden beräknas enligt den tid (antal timmar) som erfordrats för arbetet och en genomsnittlig timkostnad för handläggningen. I kostnaden ingår också ersättning för del av gemensamma kostnader.

Avgift för detaljplanearbete regleras genom avtal mellan exploatör och Kommunstyrelsen.
För uppdragets nedlagda arbetstid debiteras tidsersättning enligt handläggningskostnad per timme. Utöver nedlagd arbetstid reglerar planavtalet exploatörens betalningsansvar för övriga med planarbetet sammanhängande kostnader. Samtliga utredningar som behövs för prövning av detaljplan ska bekostas av exploatören.

Det är Kommunstyrelsen som avgör vilka utredningar som krävs för planarbetet. Det är även Kommunstyrelsen som avgör vilka utredningar exploatören kan beställa/tillhandahålla respektive vilka utredningar som det är lämpligt att Kommunstyrelsen utför eller beställer. Handläggning som krävs för hantering av utredningar debiteras exploatören baserat på tidsåtgång

Om Kommunstyrelsen bedömer att det behövs ett program för att underlätta planarbetet, ska nämndens självkostnad för detta bekostas av exploatör. Fakturering sker löpande under arbetet. Om ett program har upprättats i förväg ska hela eller delar av kostnaden ingå i planavgiften om programmet fortfarande är aktuellt och bidrar till att planarbetet underlättas.

Om ett planarbete har flera exploatörer fördelas planavgiften schablonmässigt mellan de olika exploatörerna i förhållande till deras nytta av planen i enlighet med vad Kommunstyrelsen tillsammans med exploatörer i övrigt överenskommer.

För gällande planer, som inte betalats genom planavtal, ska planavgift betalas av den som söker bygglov för åtgärder enligt gällande bestämmelse i samband med beslut om lov. Avgiften beräknas proportionerligt utifrån den bruttoarea och eventuella öppenarea aktuellt lov avser i förhållande till detaljplanens totala bruttoarea, öppenarea och planens totala kostnad. Beräkningsprinciper framgår av tabell 8.

Planavgift, handläggningskostnad per timme

Planavgift	Debitering tidsersättning enligt handläggningskostnad per timme
Handläggningskostnad per timme	19,6 x G

KUNGÄLVS KOMMUN

Planavgift tas inte ut för
- nybyggnad av komplementbyggnad i separat ärende mindre än 10 m²
- tillbyggnader i separat ärende oavsett byggnad mindre än 10 m²

Planavgift: G x OF x PF x N

OF sätts enligt tabell 1 t.o.m. 10 000 m². Därutöver höjs OF med 1 per 1 000 m². Vid byggnation av ett enstaka enbostadshus tillämpas särskild tabell

	Planfaktor (PF) **Nybyggnad**	PF **Tillbyggnad**	PF **Ändring**
Områdesbestämmelser	100	60	60
Detaljplan inkl program	220	100	100
Fastighetsrättsliga åtgärder i detaljplan	80	40	40

Planavgift för ett nytt enbostadshus Avgift = G x PF x N

Objekt	**PF Nybyggnad**
Enbostadshus (oberoende av area)	1 200

F d fastighetsplan i separat ärende
Avgift= Gx PF x N

Åtgärd	**PF**
Upphävande	300

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 9 Beslut om ny kontrollansvarig

Avgift = HF x G x N

Åtgärd	HF
Ny sakkunnig	25

Tabell 10 Hissar och andra motordrivna anordningar

Avgift tas ut som tidersättning enligt plan- och byggförordningen (ersätter förordning 1999:371 om hissar m.m. i byggnadsverk).

Åtgärd	Tidersättning
Medgivande eller förbud att använda hiss	Antal timmar (minst 1 tim)

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 11 Övriga åtgärder

Bygglovavgift = G x HF x N

	Yta BTA	HF
Balkong 1-5 st		65
Balkong >5 st		130
Inglasning av balkong 1-5 st		65
Inglasning av balkong >5 st		130
Inglasning av uteplats/ uterum	oavsett storlek	65
Skärmtak	15-30 m^2	50
Skärmtak	≥ 31 m^2	100

Avgift för bygglov inklusive startbesked = G x OF x (HF1 + HF2) x N

Övrigt - utan konstr.	Yta BTA	OF	HF1	HF2
Fasadändring, mindre		2	11	10
Fasadändring, större		4	11	10
Bostadshiss – handikapp enbostadshus[1]		2	17	13
Hiss/ramp		4	17	15
Mur och eller plank vid enbostadshus		4	10	13
Mur och/eller plank – bullerplank/stabilitet – oavsett material		6	14	15
Solfångare – ej på en- och tvåbostadshus		2	14	13
Frivilligt bygglov	Avgift enl. normalt bygglov			

[1] Endast HF2 vid invändig installation

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 12 Anmälan (icke lovpliktig åtgärd)

Avgift = HF2 x G x N

	HF2
Eldstad/st	25
Grundförstärkning enbostadshus	90
Grundförstärkning	200
Ventilationsanläggning enbostadshus	50
Ventilationsanläggning övriga	140
Ändring av bärande konstruktion/brandskyddet, mindre	30
Ändring av bärande konstruktion/brandskyddet, större	140
Stambyte	90
Sopsug	90
Fettavskiljare	30
Rivning utanför planlagt område	25

Tabell 13 Rivningslov inklusive startbesked

Avgift = HF x G x N

Rivning	HF
< 250 m² BTA	100
250-999 m² BTA	130
>1000 m² BTA	300

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 14 Bygglov för skyltar

Prövning skall ske som för byggnader
Avgift tas ut med hänsyn till åtgärderna och omgivningspåverkan.
Avgift = HF x G x N
Administrationsavgift ingår i avgiften för skyltar och ljusanordningar.

Åtgärd		HF om liten påverkan på stads- eller landskapsbilden	HF om stor påverkan på stads- eller landskapsbilden
Vepa	≤ 20 m²	80	
Stor vepa	≥ 20 m²		200
Skyltprogramgranskning	≥ 20 m²	100	200
Prövning mot skyltprogram		20	20
Därutöver per skylt		10	10
Prövning utan gällande skyltprogram	Placering, Utformning, Miljö- och omgivningspåverkan	45	105
Därutöver per skylt		23	53
Skylt, skyltpelare, stadspelare	≤ 10 m²	60	
Skylt, skyltpelare, stadspelare,	≥ 10 m² vid busskur	-	150
Ljusramp	Ny/ny front	-	100
Ljusramp	utöver den första	20	-
Ljusanordning vid idrottsplats eller likn.	> 5 st		100

KUNGÄLVS KOMMUN

Förbesiktning	Per gång	10	20
Remiss	Trafikverket m.fl.	15	15

Väsentlig ändring av skylt eller ljusanordning medför samma arbetsinsatser som vid ansökan om ny. Avgift tas därför ut som vid ny skylt eller ljusanordning.
Skylt i samband med bygge placerad på samma fastighet, max 15 m2 är avgiftsfri. Är skylten större än 15 m2 tas avgift ut enligt tabell .
Skyltprogram kan tas fram i samförstånd mellan fastighetsägaren och stadsbyggnadskontoret. Det består av dokument/ritning som visar var på fasaderna skyltar skall placeras och kan även innehålla principer för skyltars utformning. Avgiften reduceras om skyltprogrammet följs.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 15 Marklov inklusive startbesked

Avgiften tas enbart ut som tidersättning

Åtgärd	Tidersättning
Marklov såväl schakt som fyllning	Antal timmar (minst 25 x G)

Tabell 16 Bygglov för anläggningar

Åtgärd	Tidersättning
Bygglov för andra anläggningar än byggnader	Antal timmar

Exempel på anläggning (enligt plan- och byggförordningen): Begravningsplats, Campingplats, Idrottsplats, Friluftsbad, Golfbana, Kabinbana, , Motorbana, Nöjespark, Skidbacke med lift, Skjutbana, småbåtshamn, djurpark, upplag, tunnlar, parkeringsplats, telemast, vindkraftverk I avgiften ingår startbesked. Avgift för kommunicering enligt tabell 3 tillkommer.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 17 Övriga ärenden

Avgift = HF x G x N

Ärendetyp	Beskrivning	HF
Anstånd	ingen avgift	
Avslag såväl bygglov, marklov rivningslov som förhandsbesked	**Full avgift HF 1 alternativt tidersättning**	
Avvisa		20
Återkallad ansökan (avskrivet ärende)	Tidersättning se tabell 2	

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 18 Brandfarliga varor m.m.

Avgift tas ut enligt 27 § Lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor. I samband med den nya lagen om brandfarliga och explosiva varor har SKL publicerat två cirkulär: nr. 10:47 och nr.10:62. Det pågår arbete med en ny taxekonstruktion inom området. I avvaktan på detta arbete behålles tidigare taxan för brandfarliga varor enligt nedan. Taxa för explosiva varor hanteras i ett separat ärende, Dnr KS2011/159.

Avgiften innefattar kommunens totala insats för tillståndsgivningen. I avgiften ingår även platsbesök.

Avgift = HF x G x N

Objekt	Tillstånd HF	**Återkommande tillstånd HF**
Anläggning för förvaring i cistern:		
1 cistern	150	75
2 eller flera	270	90
Tillägg för förvaring i lösa behållare/enhet	60	30
Anläggning för hantering (t.ex. bensinstationer och andra försäljningsställen):		
1 cistern	270	90
2 eller flera cisterner	420	140
Tillägg för förvaring i lösa behållare/enhet	120	40
Medgivande om generellt undantag enligt i anslutning till bensinstationer (svetsarbeten m.m.)	30	30
Nytt tillstånd enligt vid innehavarskifte	20	
Mindre komplettering till ett gällande tillstånd (ej utökad tid)	30	
Hantering av brandfarliga varor vid mindre lackeringsanläggning	140	70
Avslag	25	25

Anmärkningar

Speciella och komplicerade ärenden, t.ex. områdestillstånd och transporter i rörledning liksom förhandsbesked, extra besiktning och andra åtgärder som inte redovisas i tabellen timdebiteras.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 19 Avgift för nybyggnadskarta

Nybyggnadskarta krävs om byggnadsnämnden anser det nödvändigt. Nämnden anger riktlinjer för när nybyggnadskarta ska upprättas.
Nybyggnadskartor upprättas genom miljö- och byggnadsnämndens försorg.
Åtgärdsfaktor (kartavgift = NKF) vid upprättande av nybyggnadskarta m.m. Avgift = G x NKF x N

Nybyggnadskarta	NKF eller tidersättning
Tomtyta mindre än 1800 kvm	150
1800 - 2999 kvm	200
3000 -4999 kvm	300
5 000 - 9 999 kvm	400
10 000 - 15 000	500
Tomtyta större än 15 000	600
Förenklad nybyggnadskarta utanför detaljplan	tidersättning
Utdrag ur primärkartan över villatomt e.d. i samband med tex bygglovsansökan i de fall nybyggnadskarta ej krävs	Analog: 15 Digital: 30
Alla övriga åtgärder	tidersättning

Anm. För nybyggnadskarta utan VA-redovisning reduceras avgiften med 30%

Tabell 20 Avgift för utstakning

Avgiften för utstakning skall beräknas för hela ärendet om det ingår i samma beslut om lov, även om det består av flera fristående byggnader och dessa stakas ut vid samma tillfälle. När utstakning av grupphusområde görs vid flera tillfällen, korrigeras avgiften för extrakostnader i efterhand i samband med slutavräkning. Om ett ärende innehåller flera olika hustyper räknas sammanlagda byggnadsarean (BYA+ OPA) för varje hustyp för sig.

I avgiften för utstakning ingår markering av en höjdfix. Byggfixen redovisas i läge och höjd på utstakningsskissen.

Utstakning kan utföras av byggnadsnämndens personal eller annan med verifierad mätningsteknisk kunskap som byggherren föreslår.

Om utstakning utförs av annan än byggnadsnämndens personal, tas avgift ut för underlagsdata, grundmaterial m.m. med 20 % av den avgift, som skulle utgått om kommunen utfört arbetet.
Utstakningsavgift = G x UF x N

KUNGÄLVS KOMMUN

Beskrivning	UF
Huvudbyggnad – nybyggnad (4 punkter)	
Mindre tillbyggnader, garage, uthus m.m. 1-49 m²	50
1-199 m²	150
200-499 m²	175
500-999 m²	225
1000-1 999 m²	300
2 000-2 999 m²	350
3000-4999 m²	400
Tillägg per punkt utöver 4	10
Objekt större än 5 000 m². Avgiften ska beräknas för hela ärendet under förutsättning att det ingår i samma beslut.	Anbudsförfarande
Utstakning, detaljpunkter, mätningslinjer och arbetsfixar	Tidersättning

KUNGÄLVS KOMMUN

Komplementbyggnad - Nybyggnad garage/uthus till en- och tvåbostadshus (4 punkter).	Utstakningsfaktor UF
50-199 m²	70
Tillägg per punkt utöver 4	5

Tillbyggnad - nybyggnad (4 punkter)	Utstakningsfaktor UF
15-199 m²	50
200-1 000 m²	100
Tillägg per punkt utöver 4	5

Övrig utstakning	Utstakningsfaktor UF
Plank eller mur	50
Transformatorstation	70
Detaljpunkter och mätningslinjer	Tidersättning (minst 1 h)

Grovutstakning kostar 50 % av priset för utstakning.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 21 Lägeskontroll

(Moms 25 % tillkommer)
Avgift = G x MF x N

Om ett ärende innehåller **flera olika hustyper** räknas sammanlagda byggnadsarean (BYA + OPA) för varje hustyp för sig.

Huvudbyggnad nybyggnad (4 punkter)	Mätningsfaktor (MF)
1-49 m²	40
50-199 m²	50
200-499 m²	60
500-999 m²	70
1 000-1 999 m²	80
2 000-2 999 m²	90
3 000-5 000 m²	100
Tillägg per punkt utöver 4	2

Komplementbyggnad - nybyggnad garage/uthus till en- och tvåbostadshus (4 punkter)	Mätningsfaktor (MF)
1-49 m²	30
50-199 m²	40
Tillägg per punkt utöver 4	1

Tillbyggnader - nybyggnad(4 punkter)	Mätningsfaktor (MF)
1-49 m²	30
50-199 m²	40
200-1 000 m²	50
Tillägg per punkt utöver 4	1

För ärende större än 5 000 m² vid nybyggnad och större än 1 000 m² vid tillbyggnad gäller anbudsförfarande.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 22 Avgift för tillfälligt nyttjande av digital geografisk information

Avgift per hektar = G x KF x N

(Moms tillkommer)

Kommentar

Kommunen finansierar sina kostnader för kartproduktionen med en blandning av skattemedel och avgifter.

För ***permanenta användare (nyttjare)*** av kommunalt kartmaterial träffas vid uttagande av avgift normalt avtal, som löper flera år.

Nedanstående taxa avses tillämpas för ***tillfälliga nyttjare*** av det kommunala kartmaterialet.

Kommunens kartmaterial är upphovsrättsligt skyddat. Vid upplåtelse av kommunalt kartmaterial överlåts normalt endast rätten att nyttja materialet för visst ändamål (icke exklusiv rätt). Nyttjanderätten bör normalt begränsas i tiden och till visst angivet ändamål.

Primärkarta Innehåll i kartan	Informationsandel i %	KF
Gränser och Fastighetsbeteckning	30	9
Byggnader och övriga topografiska objekt	30	9
Vägar, järnvägar, adresser	20	6
Höjdinformation	20	6
All information	100	30

För övrigt utnyttjande av kommunens kartmaterial, ortofoto mm tas rimlig avgift ut utifrån kommunens kostnad för materialet i det aktuella fallet. Tidersättning tas ut för layout- och bildbehandling samt utskrift i förekommande fall. Materielkostnad tillkommer.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 23 Markering och inmätning av tillfällig mätpunkt

Avgift = G x MF x N

(Moms 25 % tillkommer)

Det föreslagna beloppet kan justeras med faktor N.

Objekt	MF
Markering och inmätning av tillfällig mätpunkt (minimum 3 punkter per beställning)	10

KUNGÄLVS KOMMUN

Taxa enligt plan- och bygglagen

inklusive kart- och mättaxa

Taxa

Diarie-/dokumentnummer: KS2026/1465
Beslut: 2026-XX-XX Kommunfullmäktige § XXX/2026
Beredande politiskt organ: Utskottet för samhälle och utveckling
Ersätter tidigare beslut 2023-11-02 Kommunfullmäktige § 192/2023
Giltighetstid: Fr.o.m. 2027-01-01
Dokumentansvarig: Mirsad Radoncic
Senast uppdaterad av: Mirsad Radoncic

KUNGÄLVS KOMMUN

Innehållsförteckning

1. Inledning 4
2. Relation till andra styrdokument 4
3. Syfte 4
4. Mål och viljeinriktning 4
5. Levandegöra 4
6. Uppföljning 4
7. Taxebestämmelser 5
Allmänna bestämmelser 5
Särskilda bestämmelser för bygglovavgifter 6
Benämningar av faktorer för beräkning av avgifter 7
8. Tidsersättning 8
Tabell 1 – Tidsersättning 8
9. Tabeller för bygglovavgifter 9
Tabell 2 – Objektsfaktorer 9
Tabell 3 – Underrättelse 10
Tabell 4 – Handläggningsfaktor för bygglov 11
Tabell 5 – Handläggningsfaktor för start- och slutbesked 12
Tabell 6 – Justering av bygglovsavgifter 13
Tabell 7 – Förhandsbesked 14
Tabell 8 – Bygglov för mindre åtgärder och frivilligt lov 14
Tabell 9 – Rivningslov 15
Tabell 10 – Marklov 15
Tabell 11 – Bygglov för anläggningar 15
Tabell 12 – Anmälningsärenden 16
Tabell 13 – Avslag, avskrivning, avvisning 17
Tabell 14 – Övriga ärenden 17
10. Tabeller för planavgifter 18
Tabell 15 – Planbesked 18
Tabell 16 – Avslag, avskrivning, avvisning 18
Tabell 17 – Planavgifter, områdesbestämmelser och detaljplaner 19
Tabell 18 – Planavgift i samband med bygglovsprövning 20
11. Tabeller för kart- och mätavgifter 21
Tabell 19 – Nybyggnadskarta och andra kartor 21
Tabell 20 – Utstakning 22
Tabell 21 – Lägeskontroll 23

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 22 – Tillfälligt nyttjande av digital geografisk information 24
Tabell 23 – Övriga kart- och mättekniska uppdrag och tjänster 24

KUNGÄLVS KOMMUN

1. Inledning

Denna taxa gäller för miljö- och byggnadsnämndens verksamhet samt för delar av kommunstyrelsens och utskottet för samhälle- och utvecklingsverksamhet. I taxan används benämningen ”nämnden” oberoende av politisk instans.

Avgifterna tas ut med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), PBL eller med stöd av kommunallagen (1991:900), om inget annat anges. Avgifterna är avsedda att täcka kommunens kostnad för den aktuella myndighetsutövningen eller tjänsten.

Enligt denna taxa tas avgift ut för:

- beslut om lov, förhandsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked
- tekniska samråd och slutsamråd
- arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen
- framställning av arkivbeständiga handlingar
- expediering och kungörelse enligt 9 kap. 108–112 §§
- upprättande av nybyggnadskartor
- mätningstekniska tjänster, kartor och utstakning
- planbesked
- planavgifter, områdesbestämmelser och detaljplaner
- andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder

Nämndens rådgivningsverksamhet och allmänna övervakningsverksamhet bör vara skattefinansierad.

Taxan består av dessa bestämmelser med tillhörande tabeller och bilagor.

2. Relation till andra styrdokument

Kommunen får ta ut kostnad för kopiering eller utskrift av allmän handling enligt beslut i kommunfullmäktige. Sådan taxa – Kopieringstaxa för allmän handling – beslutas i särskild ordning.

3. Syfte

Syftet med taxan är att säkerställa att kommunen får kostnadstäckning för den verksamhet som bedrivs enligt plan- och bygglagen (PBL) samt kommunallagen och som får finansieras genom avgifter. Taxan ska utgöra ett tydligt och rättssäkert underlag för avgiftsuttag vid myndighetsutövning och tjänster.

4. Mål och viljeinriktning

Målet är att taxan ska vara tydlig, förutsebar och rättvis samt enkel och effektiv att tillämpa i kommunens handläggning. Taxan ska bidra till en likvärdig och rättssäker avgiftssättning samt en god kostnadstäckning över tid.

5. Levandegöra

Taxan publiceras på kommunens hemsida.

6. Uppföljning

Taxan revideras vid behov av ändringar.

KUNGÄLVS KOMMUN

7. Taxebestämmelser

Allmänna bestämmelser

Grundbelopp (G) i taxan
Grundbeloppet baseras på prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Grundbeloppet; G, sätts till en tusendel av prisbasbeloppet. Detta belopp räknas fram på grundval av ändringarna i det allmänna prisläget och fastställs för helt kalenderår. Grundbeloppet ändras därmed varje år och följer det årliga prisbasbeloppet.

Justeringsfaktor (N) i taxan
Justeringsfaktorn (N) beror på kommunens kostnadsläge, vilket i sin tur påverkas av på kommunens storlek och läge. För Kungälvs kommun sätts justeringsfaktorn till 1,2 för att säkerställa god kostnadstäckning och kvalitet i verksamheterna. Detta med hänsyn till kommunens storlek över 50 000 invånare och närhet till storregionen Göteborg.

Beräkning av avgift
Avgiften är summan av de avgifter som nämnden tar ut för de åtgärder som utförs i ett ärende. Det kan till exempel vara avgifter för kommunicering, prövning av lov, samråd, mätning, framtagande av karta, beslut om startbesked och utfärdande av slutbesked. Avgift för att upprätta eller ändra detaljplan, områdesbestämmelser eller fastighetsplan tillkommer också.

Avgiften beräknas genom att grundbeloppet och justeringsfaktorn multipliceras med de faktorer som gäller för ärendet. I vissa fall beräknas avgiften i stället som tidsersättning eller enligt tabellerna som hör till denna taxa.

Avgiften beräknas enligt den taxa som gäller när beslutet fattas eller uppdraget utförs.

Om nämnden bedömer att det finns särskilda skäl kan avgiften höjas eller sänkas. Nämnden kan besluta om detta för vissa typer av ärenden eller för ett särskilt uppdrag. Om en åtgärd inte passar in i någon grupp i tabellerna, beslutar nämnden om en skälig avgift utifrån tidsersättning.

Betalning av avgift
Avgift enligt denna taxa betalas av sökanden eller beställaren mot faktura när nämnden skickat beslutet till denne eller, om särskilt beslut inte fattats i ärendet, när beställd handling levererats eller beställd åtgärd utförts. Avgifter kan tas ut i förskott.

Betalas inte avgift vid den förfallodag som anges i fakturan utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från förfallodagen tills betalning sker.

Mervärdesskatt
I det fall mervärdesskatt (moms) ska belasta avgiften tillkommer denna utöver den i taxetabellen fastställda avgiften.

I vilka fall mervärdesskatt ska tas ut framgår av gällande skattelagstiftning. I denna taxa omfattar detta vissa mätavgifter.

Upplysning om överklagande
En kommunal nämnds beslut om påförande av avgift i enskilda fall kan överklagas enligt 13 kap. 3 § plan- och bygglagen hos länsstyrelsen. Den som vill överklaga ska ge in handlingarna till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag man fick del av beslutet.

KUNGÄLVS KOMMUN

Särskilda bestämmelser för bygglovavgifter

Avgift för flera åtgärder
För ansökningar som omfattar flera åtgärder tas avgift ut endast för den åtgärd som är dyrast. Den sammanlagda arean vid byggnation räknas dock alltid samman. Detsamma gäller även eventuella anmälningspliktiga åtgärder som ingår i ärendet. Vi separata anmälningsärenden tas avgift ut också endast för den åtgärd som är dyrast.

Avgift vid avslag, avskrivning, avvisning
Om en ansökan avslås, eller ett ärende avskrivs eller avvisas, tas avgift ut för den handläggningstid som har lagts ner i ärendet genom att räkna samman de handläggningsåtgärder som har utförts.

Ändring i gällande lov
För ansökningar om att göra ändringar i ett tidigare beviljat gällande lov tas avgift ut enligt den tabell där åtgärden återfinns. Om det är motiverat med anledning av arbetsinsatsen kan en lägre avgift tas ut genom tidsersättning.

Avräkning
Om sökanden begär det ska nämnden återbetala avgifter som har betalats i förskott för åtgärder som inte har utförts.

En slutavräkning görs när slutbesked ges. Om den slutliga avgiften för startbesked, arbetsplatsbesök eller slutsamråd skiljer sig från den avgift som betalats i förskott, ska skillnaden regleras senast när slutbeskedet lämnas ut.

Ingen ränta betalas på belopp som återbetalas eller debiteras i efterhand för tiden innan betalning ska ske.

Rätten att begära återbetalning regleras av preskriptionslagen.

Om ett beslut upphävs återbetalas den avgift som har tagits ut för beslutet. Återbetalningen kan då räknas av mot ett eventuellt nytt beslut.

Byggsanktionsavgift
Byggsanktionsavgift ska tas ut om någon påbörjar en åtgärd utan startbesked eller tar en åtgärd i bruk utan slutbesked, när åtgärden kräver bygglov eller anmälan. Bestämmelser om byggsanktionsavgift finns i 9 kap. plan- och byggförordningen (2011:338).

KUNGÄLVS KOMMUN

Benämningar av faktorer för beräkning av avgifter

Taxan är uppbyggd på olika faktorer som räknas samman till avgifter med hjälp av ett grundbelopp och en justeringsfaktor.

Grundprincip för beräkning av avgift: Faktor x G x N

G	**Grundbelopp** (Utgör en tusendels prisbasbelopp)
N	**Justeringsfaktor** (1,2)

Olika faktorer:

HF	Handläggningsfaktor
KOM	Faktor för underrättelse
KF	Kartfaktor
MF	Mätningsfaktor
NKF	Nybyggnadskartefaktor
OF	Objektfaktor
PF	Planfaktor
UF	Utstakningsfaktor

Andra definitioner

Bygglovsavgifter	beräknas efter bruttoarean (BTA) + öppenarean (OPA).
Planavgift	beräknas efter BTA + OPA.
Mätningsavgift	beräknas efter byggnadsarean (BYA).
Kartavgift	beräknas efter BYA.
Nybyggnad	Uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats.
Tillbyggnad	Ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym.
Ombyggnad	Ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas.
Ändring	En eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

Vid beräkning av BTA, OPA och BYA ska mätreglerna enligt Svensk Standard SS 21054:2009 tillämpas. Arean bestäms med den noggrannhet som inlämnade ritningar medger.

Vid definition av byggnadshöjd, sluttningsvåning, källare med mera skall beräkningsregler och definitioner enligt plan- och byggförordningen tillämpas.

KUNGÄLVS KOMMUN

8. Tidsersättning

Avgiften kan även beräknas som tidsersättning enligt gällande timtaxa. Avgiften beräknas då genom att timtaxan multipliceras med nedlagd handläggningstid.

Vid tidsersättning tas avgift för administration ut med minst en timme. Ersättning för resor får tas ut när det behövs.

Tabell 1 – Tidsersättning

Tidsersättning tas ut enligt tabell:

Tidsersättning	Avgift
Handläggningskostnad per timme	19,6 x G

KUNGÄLVS KOMMUN

9. Tabeller för bygglovavgifter

Tabell 2 – Objektsfaktorer

Objektsfaktor (OF) för handläggning av olika objekt – byggnader och anläggningar – beroende på storlek. Faktorn ska multipliceras med lämplig åtgärdsfaktor enligt tabeller nedan.

I ärenden gällande både exempelvis huvudbyggnad och komplementbyggnad räknas den sammanlagda BTA + OPA. I de fall ärendet har **flera byggnader av samma typ** beräknas areafaktorn efter dessa byggnaders totala BTA och OPA.

Area (m^2) – BTA + OPA	OF
Byggnader, anläggningar	
0 – 14	3
15 – 39	4
40 – 69	5
70 – 99	6
100 – 199	8
200 – 299	10
300 – 449	14
449 – 899	20
900 – 1 199	30
1 200 – 1 799	40
1 800 – 2 499	50
2 500 – 4 999	60
5 000 – 9 999	80
10 000 – 14 999	100
Härutöver för varje 5 000-intervall	+ 20
Mycket enkla byggnader under 50 m^2*	2
Mycket enkla byggnader 51 – 200 m^2*	4

*I separat ärende, t.ex. carport, taktäckta uteplatser (som inte är bygglovbefriade), skärmtak, glasade uteplatser/växthus, mindre transformatorstationer och liknande.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 3 – Underrättelse

Denna tabell används när underrättelse krävs så som grannehörande och remisser.

Avgift = KOM x G x N

Åtgärd	Kommentarer	KOM
Underrättelse till sakägare 1-10 st.	Inklusive kungörelse på kommunens anslagstavla Sakägare räknas per berörd fastighet	40
Underrättelse till sakägare 11 st. eller fler	Inklusive kungörelse på kommunens anslagstavla Sakägare räknas per berörd fastighet	60
Remiss Miljöenheten*, lovärenden		12
Remiss Miljöenheten*, förhandsbesked		35

*För remisshantering för bedömning av bland annat naturvårdsfrågor, vatten- och avloppsförsörjning, bullerpåverkan, ljusstörning eller annan olägenhet som kan påverka i samband med prövning av lov eller förhandsbesked.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 4 – Handläggningsfaktor för bygglov

Avgift = Summan av alla tillämpliga HF1 x OF x G x N

OF enligt tabell 2

Se tabell 3 och tabell 6 för eventuellt tillkommande avgifter gällande underrättelse och justeringar.

Åtgärd	Handläggningsfaktor HF1
Administration Registrering, expediering och arkivering	7
Planprövning Planenlighet inom detaljplan eller kontroll mot givet förhandsbesked	3
Byggnaden Placering, yttre utformning och färgsättning Användbarhet och tillgänglighet	7
Tomten Tomts ordnande inkl. utfart och parkering Enkel kontroll av handlingar för grundläggning och dagvattenanslutning Fyllning och schaktning Skyddsåtgärder mot skred och högvatten Utrymnings- och räddningsvägar Måttgranskning Platsbesök	7

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 5 – Handläggningsfaktor för start- och slutbesked

Avgift = Summan av alla tillämpliga HF2 x OF x G x N

OF enligt tabell 2

Åtgärd	Handläggningsfaktor HF2
Administration Registrering, expediering och arkivering *Tas inte ut när beslut om startbesked beslutas samtidigt som lov*	7
Tekniskt samråd	5
Startbesked och fastställande av kontrollplan	5
Startbesked utan fastställande av kontrollplan	3
Partiellt startbesked	4
Arbetsplatsbesök per styck	5
Slutsamråd per styck	5
Slutbesked	3
Interimistiskt slutbesked	3

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 6 – Justering av bygglovsavgifter

Bygglovavgift avser lovprövning enligt HF1. Justering görs inte för start- och slutbesked.

Åtgärd	Avgift
Lämplighet/lokaliseringsprövning utanför detaljplan Tillämpas inte om positivt giltigt förhandsbesked	1,25 bygglovavgift
Tillägg för prövning av avvikelse från plan	1,2 bygglovavgift
Varsamhet*	1,1 bygglovavgift
Tillbyggnad	Ingen justering
Ombyggnad	Ingen justering
Ändrad användning Berörd del	0,7 bygglovavgift
Tidsbegränsat bygglov	0,75 bygglovavgift
Tidsbegränsat bygglov, förlängning	0,5 bygglovavgift
Tidsbegränsat bygglov, säsong	0,75 bygglovavgift
Tidsbegränsat bygglov, säsong, förlängning	0,5 bygglovavgift
Stor enkel byggnad över 200 m² i separat ärende Oisolerad, exempelvis ekonomibyggnad eller öppen lagerhall	0,5 bygglovavgift

*Faktorn varsamhet tillkommer då bygglov berör fastighet som är kulturhistoriskt värdefull, med kulturhistorisk bebyggelsemiljö, särskilt känslig bebyggelsemiljö eller av andra skäl kräver extra insatser för till exempel samråd och kompletterande besiktningar/beskrivningar.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 7 – Förhandsbesked

Avgift = HF x G x N

Se tabell 3 för eventuellt tillkommande avgifter gällande underrättelser.

Åtgärd	HF
Förhandsbesked En bostadsenhet/lokal	200
Tillägg per ytterligare bostadsenhet eller lokal (när de ligger i anslutning till varandra i samma ansökan)	50

Tabell 8 – Bygglov för mindre åtgärder och frivilligt lov

Avgift för bygglov.

Avgift = G x OF x HF1 x N

Se tabell 3 för eventuellt tillkommande avgifter gällande underrättelser.

Startbesked och slutbesked enligt HF2 i tabell 5.

Åtgärd	Beskrivning	OF	Bygglov (HF1)
Fasadändring och skyltar*, mindre		2	16
Fasadändring och skyltar*, större		4	16
Mur och/eller plank, mindre	Ex. vid enbostadshus	4	17
Mur och/eller plank, större		6	17
Justering	Justering för exempelvis varsamhet och liten avvikelse enligt tabell 6.		
Frivilligt bygglov**	Avgift enligt normalt bygglov och eventuellt start- och slutbesked		

*Fasadändring är en ändring av en byggnad som innebär att byggnaden byter kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller att byggnadens yttre karaktärsdrag påverkas på annat sätt. Fasadändringar är exempelvis även inglasningar av uterum och balkonger samt uppsättning av skyltar.

**Frivilligt lov innebär en ansökan om en åtgärd som inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov. Nämnden gör en prövning om åtgärden följer kraven.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 9 – Rivningslov

Avgift för rivningslov inklusive startbesked och slutbesked.

Avgift = HF x G x N

Rivning	HF
Enkel åtgärd under 100 m² BTA/OPA	50
Rivning utan tekniskt samråd	100
Rivning med tekniskt samråd	200
Tillägg varsamhet*	50

*Byggnad eller anläggning som är kulturhistoriskt värdefull.

Tabell 10 – Marklov

Avgift för marklov inklusive startbesked och slutbesked.

Avgiften tas enbart ut som tidsersättning.

Åtgärd	Tidsersättning
Marklov Exempelvis schaktning som fyllning	Antal timmar (minst 3)

Tabell 11 – Bygglov för anläggningar

Avgift för bygglov inklusive startbesked och slutbesked.

Avgiften tas främst ut som tidsersättning.

Åtgärd	Tidsersättning/Avgift
Parkeringsplatser	Antal timmar (minst 2)
Upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar exempelvis återvinningsstationer	Antal timmar (minst 2)
Transformatorstationer	Enligt tabell 2, 4 och 5 som enkel byggnad
Andra anläggningar*	Antal timmar (minst 3)

*Andra anläggning avser tunnlar eller bergrum, master och torn, skorstenar, vindkraftverk över 20 m, skidbacke eller skidlift, linbana, idrottsanläggning, hamn för fritidsbåtar, campingplats, nöjespark, djurpark, eller begravningsplats.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 12 – Anmälningsärenden

Avgift för startbesked och slutbesked.

Avgift = HF2 x G x N

Åtgärd	HF2
Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal	30
Installation eller ändring av hiss	30
Installation eller ändring av ventilation, Mindre, så som enbostadshus	40
Installation eller ändring av ventilation, Större	140
Ändring av bärande konstruktion eller brandskyddet, Mindre, så som enbostadshus	40
Ändring av bärande konstruktion eller brandskyddet, Större	140
Installation eller ändring av anläggning för vatten eller avlopp, Mindre, så som enbostadshus	40
Installation eller ändring av anläggning för vatten eller avlopp, Större	140
Rivning utanför planlagt område Mindre	30
Rivning utanför planlagt område Större	100

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 13 – Avslag, avskrivning, avvisning

Avgift = HF x G x N eller tidsersättning

Ärendetyp	Beskrivning	HF
Anstånd	ingen avgift	
Avslag Bygglov, marklov, rivningslov och förhandsbesked.	**Full avgift HF alternativt tidsersättning**	
Nekat startbesked eller slutbesked	**Full avgift HF2 alternativt tidsersättning**	
Avvisat ärende		20
Avskrivet ärende (återkallat ärende)	Tidsersättning för påbörjad handläggning	

Tabell 14 – Övriga ärenden

Avgift = HF x G x N eller tidsersättning

Ärendetyp	Beskrivning	HF
Ny sakkunnig	Exempelvis byte av kontrollansvarig	25
Kompletterande villkor	Avgift tas ut enligt tidsersättning	
Ingripandebesked	Avgift tas ut enligt tidsersättning	

KUNGÄLVS KOMMUN

10. Tabeller för planavgifter

Tabell 15 – Planbesked

Avgift = PF x G x N

Planbesked debiteras med minst 200 x G x N.
Nedan följer tre olika ärendekategorier.

Åtgärd	PF
Enkel	200
Medelstor	300
Stor	400

Enkel åtgärd
Med enkel åtgärd avses projekt som uppfyller **samtliga** följande kriterier:

1. Mindre projekt av enklare karaktär: ny- eller tillbyggnad av bostadshus omfattande högst två lägenheter **eller** ny- eller tillbyggnad av verksamheter upp till totalt 250 m^2 bruttoarea eller övriga projekt med en markarea om högst 2 000 m^2 **eller** ändrad markanvändning till något av ovanstående.
2. Projektet ligger inom eller i direkt anslutning till detaljplanerad markanvändning av samma karaktär.
3. Eventuellt planarbete kan antas vara möjligt att genomföra med enkelt planförfarande.

Medelstor åtgärd
Med medelstor åtgärd avses projekt som *inte uppfyller samtliga kriterier* för enkel åtgärd eller som *inte uppfyller något av kriterierna* för stor åtgärd.

Stor åtgärd
Med stor åtgärd avses projekt som uppfyller något av följande kriterier:

1. Projekt av större omfattning: bostadsprojekt omfattande mer än 100 lägenheter eller verksamhetsprojekt omfattande mer än 5 000 m^2 bruttoarea eller övriga projekt omfattande mer än 20 000 m^2 markarea eller ändrad markanvändning till något av ovanstående.

Ärenden som kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Tabell 16 – Avslag, avskrivning, avvisning

Avgiften tas främst ut som tidsersättning.

Ärendetyp	Beskrivning
Nekat planbesked	Full avgift alternativt tidsersättning
Avvisat ärende	Tidsersättning för påbörjad handläggning
Avskrivet ärende i tidigt skede	Tidsersättning för påbörjad handläggning

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 17 – Planavgifter, områdesbestämmelser och detaljplaner

Planavgifter tas ut för att täcka kostnader som uppstått för att upprätta, ändra eller upphäva detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser, separat eller i anslutning till handläggning av ett annat ärende. Kommunstyrelsens kostnader för att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser ska ersättas av den som har nytta av åtgärden. Fakturering sker löpande under arbetet.

En planavgift ska motsvara Kommunstyrelsens självkostnad för arbete utfört av egen personal, inhyrd personal eller annan som utför arbete för Kommunstyrelsens räkning. Kostnaden beräknas enligt den tid (antal timmar) som erfordrats för arbetet och en genomsnittlig timkostnad för handläggningen. I kostnaden ingår också ersättning för del av gemensamma kostnader.

Avgift för detaljplanearbete regleras genom avtal mellan exploatör och Kommunstyrelsen.
För uppdragets nedlagda arbetstid debiteras tidsersättning enligt handläggningskostnad per timme. Utöver nedlagd arbetstid reglerar planavtalet exploatörens betalningsansvar för övriga med planarbetet sammanhängande kostnader. Samtliga utredningar som behövs för prövning av detaljplan ska bekostas av exploatören.

Det är Kommunstyrelsen som avgör vilka utredningar som krävs för planarbetet. Det är även Kommunstyrelsen som avgör vilka utredningar exploatören kan beställa/tillhandahålla respektive vilka utredningar som det är lämpligt att Kommunstyrelsen utför eller beställer. Handläggning som krävs för hantering av utredningar debiteras exploatören baserat på tidsåtgång

Om Kommunstyrelsen bedömer att det behövs ett program för att underlätta planarbetet, ska nämndens självkostnad för detta bekostas av exploatör. Fakturering sker löpande under arbetet. Om ett program har upprättats i förväg ska hela eller delar av kostnaden ingå i planavgiften om programmet fortfarande är aktuellt och bidrar till att planarbetet underlättas.

Om ett planarbete har flera exploatörer fördelas planavgiften schablonmässigt mellan de olika exploatörerna i förhållande till deras nytta av planen i enlighet med vad Kommunstyrelsen tillsammans med exploatörer i övrigt överenskommer.

Planavgift: Handläggningskostnad per timme enligt tabell:

Planavgift	Beskrivning
Handläggningskostnad	Tidsersättning

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 18 – Planavgift i samband med bygglovsprövning

För gällande planer, som inte betalats genom planavtal, ska planavgift betalas av den som söker bygglov för åtgärder enligt gällande bestämmelse i samband med beslut om lov. Avgiften beräknas proportionerligt utifrån den bruttoarea och eventuella öppenarea aktuellt lov avser i förhållande till detaljplanens totala bruttoarea, öppenarea och planens totala kostnad.

Planavgift tas inte ut för

- nybyggnad av komplementbyggnad i separat ärende mindre än 10 m²
- tillbyggnader i separat ärende oavsett byggnad mindre än 10 m²

Planavgift: G x OF x PF x N

OF sätts enligt tabell 2 t.o.m. 10 000 m². Därutöver höjs OF med 1 per 1 000 m².
Vid byggnation av ett enstaka enbostadshus tillämpas särskild tabell.

	PF Nybyggnad	PF Tillbyggnad	PF Ändring
Områdesbestämmelser	100	60	60
Detaljplan inkl program	220	100	100
Fastighetsrättsliga åtgärder i detaljplan	80	40	40

Planavgift för ett nytt enbostadshus
Avgift = G x PF x N

Objekt	PF Nybyggnad
Enbostadshus (oberoende av area)	1 200

KUNGÄLVS KOMMUN

11. Tabeller för kart- och mätavgifter

Tabell 19 – Nybyggnadskarta och andra kartor

Nybyggnadskarta krävs om byggnadsnämnden anser det nödvändigt. Nämnden anger riktlinjer för när nybyggnadskarta ska upprättas.

Nybyggnadskartor upprättas genom miljö- och byggnadsnämndens försorg.

Avgift = G x NKF x N

Nybyggnadskarta	NKF eller tidsersättning
Tomtyta mindre än 1 800 m²	150
1 800 – 2 999 m²	200
3 000 – 4 999 m²	300
5 000 – 9 999 m²	400
10 000 – 15 000 m²	500
Tomtyta större än 15 000 m²	600
Förenklad nybyggnadskarta utanför detaljplan	Tidsersättning
Utdrag ur baskartan Över villatomt eller liknande i samband med exempelvis bygglovsansökan i de fallen nybyggnadskarta ej krävs	Analog: 15 Digital: 30
Alla övriga åtgärder	Tidsersättning

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 20 – Utstakning

Avgift för utstakning debiteras per tillfälle, med en fast avgift, enligt tabell nedan.

I avgiften för utstakning ingår markering av en höjdfix. Byggfixen redovisas i läge och höjd på utstakningsskissen.

Utstakning kan utföras av kommunens behöriga personal eller annan med verifierad mätningsteknisk kunskap som byggherren föreslår.

Avgift = G x UF x N

Moms 25 % tillkommer

Huvudbyggnad - Nybyggnad	UF eller tidsersättning
Mindre tillbyggnader, garage, uthus m.m. 1-49 m²	50
1 – 199 m²	150
200 – 499 m²	175
500 – 999 m²	225
1000 – 1 999 m²	300
2 000 – 2 999 m²	350
3 000 – 4 999 m²	400
Arbetsfixar	Tidsersättning

Komplementbyggnad – Nybyggnad garage/uthus till en- och tvåbostadshus	UF
50 – 199 m²	70

Tillbyggnad	UF
1 – 199 m²	50
200 – 1 000 m²	100

Övrig utstakning	UF eller tidsersättning
Plank eller mur	50
Transformatorstation	70
Övrig utstakning	Tidsersättning minst 2 h

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 21 – Lägeskontroll

Avgift för lägeskontroll debiteras per tillfälle, med en fast avgift enligt tabell nedan.

Om ett ärende innehåller **flera olika hustyper** räknas sammanlagda byggnadsarean (BYA) för varje hustyp för sig.

Avgift = G x MF x N

Moms 25 % tillkommer

Huvudbyggnad - Nybyggnad	MF
1 – 49 m²	40
50 – 199 m²	50
200 – 499 m²	60
500 – 999 m²	70
1 000 – 1 999 m²	80
2 000 – 2 999 m²	90
3 000 – 5 000 m²	100

Komplementbyggnad – Nybyggnad garage/uthus till en- och tvåbostadshus	MF
1 – 49 m²	30
50 – 199 m²	40

Tillbyggnader	MF
1 – 49 m²	30
50 – 199 m²	40
200 – 1 000 m²	50

KUNGÄLVS KOMMUN

Tabell 22 – Tillfälligt nyttjande av digital geografisk information

Kommunen finansierar sina kostnader för kartproduktionen med en blandning av skattemedel och avgifter.

För permanenta användare (nyttjare) av kommunalt kartmaterial träffas vid uttagande av avgift normalt avtal, som löper flera år.

Nedanstående taxa avses tillämpas för tillfälliga nyttjare av det kommunala kartmaterialet.

Kommunens kartmaterial är upphovsrättsligt skyddat. Vid upplåtelse av kommunalt kartmaterial överlåts normalt endast rätten att nyttja materialet för visst ändamål (icke exklusiv rätt). Nyttjanderätten bör normalt begränsas i tiden och till visst angivet ändamål.

Avgift per hektar = G x KF x N

Moms 25 % tillkommer.

Baskarta - Innehåll i kartan	Informationsandel i %	KF
Gränser och Fastighetsbeteckning	30	9
Byggnader och övriga topografiska objekt	30	9
Vägar, järnvägar, adresser	20	6
Höjdinformation	20	6
All information	100	30

Tabell 23 – Övriga kart- och mättekniska uppdrag och tjänster

Övriga kart- och mättekniska uppdrag tas ut genom tidsersättning.

Moms 25 % tillkommer.

Åtgärd	Beskrivning
Övriga kart- och mättekniska uppdrag	Tidsersättning

KUNGÄLVS KOMMUN

Ändringsredovisning av taxa enligt plan- och bygglagen

Detta dokument redovisar de föreslagna ändringarna i Taxa enligt plan- och bygglagen, inklusive kart- och mättaxa:

- Nuvarande taxa med giltighetstid fr.o.m. 2024-01-01 och med sitt ursprung från 2011.
- Förslag till ny taxa med giltighetstid fr.o.m. 2027-01-01.

Huvudsakliga ändringar

- Taxan har anpassats till kommunens aktuella grafiska profil.
- Texter och inledande bestämmelser har uppdaterats och förtydligats.
- Faktorn N höjs från 1,0 till 1,2.
- Timtaxan har justerats för bygglovsavgifter och kart- och mätavgifter. Timtaxa för planavgifter bibehålls likt nuvarande taxa.
- Tabeller och avgiftskonstruktioner har setts över och anpassats till nuvarande arbetssätt samt de ändringar som följer av reviderad lagstiftning. I övrigt behålls taxans nuvarande upplägg.
- En större översyn har genomförts av taxan för förhandsbesked samt för mindre åtgärder.

Inledning och Taxebestämmelser

Avsnitten har fått tydligare struktur och översyn av texter. Upplägget har anpassats till kommunens grafiska profil. Avsnitt har flyttats runt och lagts till.

Förtydligat om grundbelopp (G) och justeringsfaktor (N).

Inga ändringar i sak.

Tidsersättning

Inga ändringar i sak i text, endast förtydliganden och samlat text under ett gemensamt avsnitt.

Tabell 1 – Tidsersättning

Nuvarande Tabell 2.

Tabellen har flyttats till ett eget avsnitt då den gäller för samtliga enheter som taxan berör.

Nuvarande tabell reglerar tidsersättning baserat på löneintervall. Dessa intervall är inte längre tillämpbara och skapar en otydlighet i debitering.

Tabellen för tidsersättning har anpassats till den faktor som Planenheten använt sig av för planavgifter sedan 2024. Tidsersättning regleras till 19,6xG. Att reglera tidsersättningen med en faktor kopplat till grundbeloppet gör att timtaxan ändras varje år och följer det årliga prisbasbeloppet.

Tabeller för bygglovavgifter

Tabeller har setts över och anpassats till kostnadsläge och förändringarna i plan- och bygglagen.

Tabell 2 – Objektsfaktorer

Nuvarande Tabell 1.

Sett över åtgärden *Mycket enkla byggnader* och lagt till ny åtgärd för *Mycket enkla byggnader mellan 51 till 200 kvm* med *OF=4*. Bygglovenheten har sett behov av denna typ av åtgärd genom åren då även byggnader över 50 kvm kan utgöra mycket enkla åtgärder.

Tabell 3 – Underrättelse

Förtydligat när tabellen används.

Sett över och förenklat åtgärden för underrättelser (grannehörande) så att den är bättre anpassad till dagens arbetsinsats. I nuvarande taxa är det uppdelat på tre delar beroende av hur många sakägare som hörs, i föreslagen taxa delas det endast upp på två. Förtydligat vad som ingår i åtgärden.

Åtgärder som inte längre finns i lagstiftningen så som Kungörelse i ortstidning eller i Post- och Inrikes tidningar har tagits bort.

I tabellen är tillagt åtgärd för att skicka remiss till Miljöenheten; antingen i lovärenden eller i ärenden om förhandsbesked. Dessa åtgärder har tidigare varit i andra tabeller, men har nu lagts in i denna tabell för att få en bättre samling av åtgärder.

Tabell 4 – Handläggningsfaktor för bygglov

Inga ändringar i sak, endast förtydligande texter.

Åtgärd för remiss till Miljöenheten flyttad till Tabell 3.

Tabell 5 – Handläggningsfaktor för start- och slutbesked

Förtydligat texter så som vad åtgärden *Administration* omfattar och förtydligat att den inte tas ut när beslut om startbesked beslutas samtidigt som lov.

Sett över tabellens uppbyggnad. Tabellen har slagits samman till en gemensam och posterna har delats upp på de olika momenten i byggprocessen. Förenklat de olika åtgärderna och förtydligat kring startbesked med eller utan kontrollplan. Ändrat så att man inte behöver göra skillnad på *Arbetsplatsbesök* och *Extra arbetsplatsbesök*.

Ingen skillnad mot tidigare HF2, förutom slutsamråd som höjs med 2 enheter. Slutsamråd ges då samma HF2 som arbetsplatsbesök vilket är motiverat kopplat till arbetsinsats.

Tabell 6 – Justering av bygglovsavgifter

Förtydligat texter.

Ändrat så att justeringen för *liten avvikelse* avser enbart *avvikelse*.

Förtydligat att justeringen för *Ändring* avser *Ändrad användning*.

Tagit bort justering för *Förnyelse av lov* på *0,8*. Förnyelse av lov efter att ett lov upphört att gälla innebär alltid en ny prövning och fullständig granskning. Nämnden har möjlighet att ta ut avgift enligt tidsersättning om full avgift blir oskälig.

Ändrat justeringen för *Stor enkel byggnad* på *0,3* till *0,5* och att den avser *Stor enkel byggnad över 200 m² i separat ärende, oisolerad, exempelvis ekonomibyggnad eller öppen lagerhall*. Detta för att fånga upp större enklare byggnader och speciellt ekonomibyggnader som i högre grad blivit lovpliktiga med nya lagändringen. Dessa ärenden kräver inte omfattande granskning av den invändiga delen av en byggnad. Mycket enkla byggnader under 200 m² har fångats upp i Tabell 2 istället för *Mycket enkla byggnader*.

Tabell 7 – Förhandsbesked

Sett över tabellen i sin helhet och gjort om den till att enbart reglera avgifter för *Förhandsbesked*. Tidigare hette tabellen *Avgift för besked*.

Nuvarande taxa: 125xG

Förtydligat texter och avgiftsberäkning som blir HFxGxN. Lagt till att N-faktorn ska användas för förhandsbesked. Delat upp tabellen på två åtgärder; en grundåtgärd för förhandsbesked för en bostadsenhet/lokal på HF=200 samt åtgärd för tillägg per ytterligare bostadsenhet/lokal på HF=50.

Åtgärd för remiss till Miljöenheten flyttad till Tabell 3.

Tagit bort om *Ingripandebesked* och flyttat till Tabell 14.

Tagit bort om *Planbesked* och flyttat till Tabell 15.

Tagit bort om *Villkorsbesked* då det inte längre finns med i lagstiftningen.

Tagit bort om *Strandskyddsdispens* då de inte handläggs av byggnadsnämnden. Dessa ärenden handläggs av Miljöenheten som har egen taxa för åtgärden.

Nuvarande Tabell 8-10

Nuvarande Tabell 8 för *Avgift för områdesbestämmelser och detaljplaner* har flyttats till eget avsnitt för Planavgifter. Se nya Tabeller 15-18.

Nuvarande Tabell 9 om *Kontrollansvarig* har flyttats till Tabell 14.

Nuvarande Tabell 10 om *Hissar* har tagits bort då den inte längre är tillämpbar. Avgifter för detta regleras på annat sätt.

Tabell 8 – Bygglov för mindre åtgärder och frivilligt lov

Nuvarande Tabell 11 för *Övriga åtgärder*. Förtydligat rubrik och texter.

Större översyn av tabellerna där åtgärder som inte längre är tillämpbara har tagits bort, då de inte längre omfattas av lovplikt eller regleras på annat sätt.

Tabellerna har omfattat åtgärder där man oftast fattar beslut om bygglov och startbesked samtidigt. Med den ändrade lagstiftningen att det inte alltid krävs fastställande av kontrollplan för vissa åtgärder samt att frivilliga lov inte behöver start- och slutbesked har tabellen behövt ses över. Den nya tabellen har därför bara med lovavgiften med hänvisning till att start- och slutbesked debiteras enligt Tabell 5.

Tabellens främsta syfte är att sätta en OF på åtgärder som inte har en direkt area. Faktorerna (OF och HF1) har därför setts över så att avgiften för lovprövningen blir något högre då avgiften för start- och slutbesked blir lägre. Detta blir en mer skälig uppbyggnad som är bättre

anpassad till faktiskt arbetsinsats. Ändringarna innebär att avgiften totalt sett ökar med ca 20% likt övriga taxan (medräknat att N ändras från 1,0 till 1,2).

Med förändringen att inte reglera HF2 i tabellen blir det också möjligt att använda sig av justeringsfaktorer enligt Tabell 6 för bland annat *Varsamhet* och *Avvikelse*.

Åtgärder som behållits i tabellen:

- Fasadändringar och skyltar, mindre och större. Nytt är att skyltar i lagstiftningen nu hanteras som fasadändringar. Skyltar regleras i nuvarande taxa i egen Tabell 14 som tas bort i sin helhet.
- Murar/Plank, mindre och större.
- Frivilligt lov, förtydligat hur avgiften beräknas: Avgift enligt normalt bygglov och eventuellt start- och slutbesked.

Åtgärder som tagits bort:

- Inglasning av balkong. Regleras som fasadändring.
- Inglasning av uteplats/uterum. Regleras som fasadändring.
- Balkonger 1-5 och över 5.
- Skärmtak. Regleras av area i Tabell 2 om OF, samt Tabell 4 och 5 för HF1 och HF2. Möjlighet att tillämpa *Mycken enkla byggnader* i Tabell 2.
- Bostadshiss. Regleras på annat sätt, antingen som fasadändring eller med area enligt andra tabeller.
- Solfångare. Inte längre lovpliktigt eller regleras som fasadändring.

Tabell 9 – Rivningslov

Nuvarande Tabell 13.

Förtydligat texter.

Sett över tabellen och de olika åtgärderna. Nuvarande tabell är uppdelad på area. Nytt förslag är uppdelat på komplexitet. En åtgärd för enkla åtgärder (HF=50), samt uppdelat på om det är utan eller med tekniskt samråd (HF=100 respektive HF=200). Lagt till tillägg för varsamhet (HF=50). Med nya lagstiftningen har varsamhet för kulturhistoriska byggnader förstärkts som innebär en mer omfattande prövning för nämnden.

Tabell 10 – Marklov

Nuvarande Tabell 15.

Förtydligat texter. Fortsatt tidsersättning.

Tabell 11 – Bygglov för anläggningar

Nuvarande Tabell 16.

Förtydligat texter och delat upp på flera åtgärder för extra tydlighet. Samtliga fortsatt som tidsersättning, förutom transformatorstationer som debiteras enligt Tabell 2, 4 och 5.

Tabell 12 – Anmälningsärenden

Förtydligat texter och sett över uppbyggnaden så att den bygger på lagstiftningen rakt av.

Tagit bort special-åtgärder så som grundförstärkning, stambyte, sopsug och fettavskiljare. Dessa omfattas istället av exempelvis ändring i konstruktion eller installation eller ändring av vatten och avlopp. *Installation eller ändring av anläggning för vatten eller avlopp* är ny i tabellen.

Delat upp rivning på mindre eller större åtgärd.

Sett över HF2-faktorerna så att de är likt tidigare, men också sett över kopplat till arbetsinsats. Höjt HF2 för eldstad och rivning från 25 till 30 för bättre kostnadstäckning.

Tabell 13 – Avslag, avskrivning, avvisning

Nuvarande Tabell 17 för Övriga åtgärder. Tabellen har fått förtydligande rubrik och texter. Lagt till om nekat startbesked eller slutbesked.

Inga ändringar i sak.

Nuvarande Tabell 14

Nuvarande Tabell 14 för skyltar tas helt bort då skyltar inte längre omfattas av särskild lovplikt. Regleras nu som fasadändring i Tabell 8.

Tabell 14 – Övriga ärenden

Ny tabell för att samla ihop Övriga åtgärder:

- Ny sakkunnig, HF=25. Nuvarande i Tabell 9.
- Kompletterande villkor, tidsersättning. Ny åtgärd.
- Ingripandebesked, tidsersättning. Nuvarande i Tabell 7.

Tabeller för planavgifter

Tabeller för planavgifter har brutits ut till ett eget avsnitt för enklare orientering och tydlighet i taxan. Generellt inga förändringar i avgifter, endast förtydliganden.

Tabell 15 – Planbesked

Nuvarande Tabell 7.

Ingen ändring i sak, endast förtydliganden om hur avgiften tas ut samt kompletterat med en tabell för att lista de åtgärder som redan regleras.

Tabell 16 – Avslag, avskrivning, avvisning

Ny Tabell.

Ingen ändring i sak, endast förtydligande att avgift även tas ut för detta.

Tabell 17 – Planavgifter, områdesbestämmelser och detaljplaner

Nuvarande Tabell 8.

Sett över texter och upplägg för att särskilja från planavgifter i samband med bygglov (tabell 18). Sett över själva tabellen så att den mer hänvisar allmänt till tidsersättning.

Ingen ändring i sak.

Tabell 18 – Planavgift i samband med bygglovsprövning

Nuvarande Tabell 8.

Förtydligat texter och rubrik så att det blir tydligt att dessa avgifter används för planavgifter i samband med bygglov.

Tagit bort tabell om *F d fastighetsplan i separat ärende* om upphävande. Detta regleras istället med tidsersättning enligt Tabell 17.

Ingen ändring i sak.

Nuvarande Tabell 18

Nuvarande Tabell 18 gällande *Brandfarliga varor m.m.* har helt tagits bort då det inte längre omfattas av nämndens hantering.

Tabeller för kart- och mätavgifter

Tabeller för kart- och mätavgifter har brutits ut till ett eget avsnitt för enklare orientering och tydlighet i taxan.

Tabell 19 – Nybyggnadskarta och andra kartor

Förtydligat och uppdaterat texter.

Ingen ändring i sak.

Tabell 20 – Utstakning

Förtydligat och uppdaterat texter.

I tabellerna har åtgärder för *Tillägg per punkt* tagits bort då det inte längre används med dagens mätmetoder.

Tabell 21 – Lägeskontroll

Förtydligat och uppdaterat texter.

I tabellerna har åtgärder för *Tillägg per punkt* tagits bort då det inte längre används med dagens mätmetoder.

Tabell 22 – Tillfälligt nyttjande av digital geografisk information

Förtydligat och uppdaterat texter.

Ingen ändring i sak.

Tabell 23 – Övriga kart- och mättekniska uppdrag och tjänster

Ny tabell för att täcka upp möjligheten att ta ut avgifter för övriga uppdrag och tjänster.

Nuvarande Tabell 23 för *Markering och inmätning av tillfällig mätpunkt* tas bort.

§ 228/2026

Revidering av taxa enligt Plan- och bygglagen (Dnr MOBN2026/0069)

Sammanfattning

Den gällande taxan enligt plan- och bygglagen (PBL) har använts under en längre tid och behöver revideras för att anpassas till lagändringar som trädde i kraft den 1 december 2025, förändrade arbetssätt samt kommunens aktuella kostnadsnivå. Översynen syftar även till att säkerställa att avgifterna bättre motsvarar den arbetsinsats som krävs för handläggningen och därmed ger en högre grad av kostnadstäckning i enlighet med lagstiftning och kommunens budgetdirektiv.

Förslaget innebär bland annat att taxans texter och bestämmelser uppdateras och förtydligas, att justeringsfaktorn N höjs från 1,0 till 1,2 samt att vissa avgifter och avgiftsmodeller anpassas till nuvarande arbetssätt och gällande lagstiftning. Den generella avgiftsnivån höjs därmed med cirka 20 procent. För avgifter avseende förhandsbesked föreslås en större justering, motsvarande cirka 55 procent, för att bättre spegla den faktiska arbetsinsatsen och kommunens kostnader för handläggningen.

Förvaltningen bedömer att den föreslagna revideringen är skälig och nödvändig för att uppnå god kostnadstäckning, säkerställa en rättvis avgiftssättning och skapa förutsättningar för att upprätthålla kvalitet, kompetens och service inom verksamheten. Även efter revideringen bedöms avgiftsnivåerna i flera delar vara lägre än i jämförbara kommuner.

Miljö- och byggnadsnämnden föreslås därför besluta att föreslå kommunfullmäktige att anta reviderad taxa enligt plan- och bygglagen i enlighet med upprättat förslag.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Revidering av taxa enligt Plan- och bygglagen
Bilaga KS2026_1465-1 Taxa enligt plan- och bygglagen - Nuvarande 1329220_1_0
Bilaga KS2026_1465-1 Taxa enligt plan- och bygglagen - Föreslagen revidering 1329221_1_0
Bilaga KS2026_1465-1 Ändringsredovisning av taxa enligt plan- och bygglagen 1329222_1_0

Tilläggsyrkande

Charlotta Windeman (M) Tjänsteskrivelsen kompletteras med en redogörelse för varför taxan inte har höjts under tidigare år innan ärendet behandlas av kommunstyrelsen.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta Charlotta Windeman (M) yrkande.

Omröstning begärs inte.

Beslut

Tjänsteskrivelsen kompletteras med en redogörelse för varför taxan inte har höjts under tidigare år innan ärendet behandlas av kommunstyrelsen.

Sammanträdesprotokoll

Förslag till kommunfullmäktige

Miljö- och byggnadsnämnden föreslår att revideringen av taxan enligt plan- och bygglagen beslutas enligt upprättat förslag.

För behandling till: Kommunfullmäktige via Kommunstyrelsen

Sammanträdesprotokoll

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Handläggarens namn och enhet
Ronja Nisén, bygglovenheten
Linnéa Wiktorsson, bygglovenheten
Jannie Alfredsson, miljöenheten

2026-09-30

Remiss - Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras (Dnr KS2026/1610-2)

Sammanfattning

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet vill ha synpunkter på ”Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras”.

Miljö- och byggnadsnämnden svarar för remissen till Kungälvs kommun.

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras. Uppdragen omfattar även att utreda förutsättningarna för och i vilken utsträckning dessa hus skulle kunna undantas från bland annat krav på bygglov.

Boverket föreslår dels att vissa fristående enbostadshus ska kunna uppföras utan bygglov om de har förprövats av Boverket, dels att det befintliga systemet för typgodkännande utökas så att även krav på bostäders lämplighet och tillgänglighet kan omfattas.

Syftet med förslagen är att minska ledtider, öka förutsägbarheten och möjliggöra mer standardiserad bostadsproduktion. Samtidigt konstaterar Boverket att förslaget innebär ett ökat ansvar för byggherren, minskade möjligheter till förhandsprövning i kommunen samt risk för ökade tillsynsärenden och att felaktigheter upptäcks först i efterhand.

Bygglovenheten avstyrker förslaget om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus. Bygglovenheten bedömer att de föreslagna effektiviseringsvinsterna inte uppväger de negativa konsekvenserna för rättssäkerhet, samhällsplanering, granninflytande, kulturmiljö, miljöhänsyn, kommunal ekonomi och tillsynsverksamhet.

Bygglovenheten tillstyrker förslaget om utökat typgodkännande eftersom det kan bidra till ökad enhetlighet, förutsägbarhet och effektivitet inom byggprocessen.

Miljöenheten bedömer att Boverkets förslag på bygglovsbefrielse av vissa enbostadshus bör nekas.

Miljöenheten har ingen erinran gällande Boverkets förslag på utökande av godkännandesystemet under förutsättning att det fortsatt sker en grundlig och väl avvägd lokaliseringsprövning.

Förslag till beslut är att remissvar skickas till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.

Bygglovenhetens bedömning

<u>Boverkets förslag för bygglovsbefrielse</u>
Bygglovenheten ställer sig negativ till förslaget att bygglovsbefria vissa förprövade enbostadshus.

Bygglovsprövningen idag
Bygglovenheten delar uppfattningen att ökad standardisering kan bidra till ett mer effektivt bostadsbyggande. Samtidigt bedöms bygglovsprövningen fylla en central funktion genom att säkerställa att bebyggelse lokaliseras och utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, att allmänna och enskilda intressen tillvaratas samt att sakägare ges möjlighet till insyn och påverkan. Bygglovsbeslutet bidrar även till ökad rättssäkerhet genom att byggherren får ett myndighetsbeslut att förhålla sig till innan byggnationen påbörjas.

Boverkets förslag innebär att kommunens möjlighet att i förväg bedöma byggnaders lämplighet, anpassning till platsen och förenlighet med detaljplaner begränsas. Bygglovsprövningen är ett viktigt verktyg för att säkerställa att ny bebyggelse lokaliseras och utformas på ett lämpligt sätt utifrån platsens förutsättningar. Genom bygglovsprövningen kan kommunen bland annat bedöma påverkan på stads- och landskapsbild, kulturvärden, naturvärden, grannar och sakägares intressen samt tekniska och geotekniska förutsättningar.

Ökat ansvar på byggherren och risk för fler tillsynsärenden
Förslaget innebär att byggherren själv ska bedöma om åtgärden är planenlig och uppfyller de krav som idag prövas i bygglovsskedet.

Bygglovenheten bedömer att det kan vara svårt för enskilda byggherrar och mindre exploatörer att tolka detaljplanebestämmelser och göra de bedömningar som krävs. Exempel på sådana frågor är tolkning av planbestämmelser, beräkning av medelmarknivå, fastställande av beräkningsgrundande fasad och därmed göra en korrekt bedömning av byggnadshöjd och föreslagen högsta tillåtna taknockshöjd på 5,5 meter.

Risken är att felaktiga bedömningar upptäcks först efter att byggnation påbörjats eller färdigställts, vilket kan medföra omfattande tillsynsärenden, rättelseföreläggande och betydande kostnader för både kommunen och byggherren. Bygglovenheten delar därför Boverkets bedömning att förslaget kan leda till fler tillsynsärenden i efterhand.

Lokala värden
Kungälvs kommun består både av stadsmiljö och landsbygd. Kommunen har kustmiljöer, nationella och kommunala kulturmiljöområden, naturreservat och i vissa områden begränsningar gällande bland annat vatten- och avlopp och geoteknisk.

Mot denna bakgrund bedömer bygglovenheten att den kommunala bygglovsprövningen utgör en viktig del av arbetet för att säkerställa en långsiktigt hållbar mark- och vattenanvändning.

En förprövning av husmodeller kan inte fullt ut ersätta den lokala bedömningen av hur en byggnad förhåller sig till en specifik plats. Ett hus som bedömts lämpligt i ett generellt perspektiv behöver inte vara lämpligt utifrån lokala kulturmiljöer samt landskaps- och naturvärden. Även kommunens rätt att bedöma bostadshusets utformning utifrån eventuella lokala gestaltningsprogram försvinner när utformningsfrågor inte längre prövas inom ramen för bygglov.

Vidare finns en ökad risk för att byggnation sker på platser där tekniska lösningar som vatten- och avloppsfrågor visar sig vara olämpliga först efter att projektet påbörjats.

Ekonomiska konsekvenser och resursförskjutning
Bygglovenheten bedömer inte att förslaget innebär någon betydande resursbesparing för kommunerna.

Arbetsinsatsen bedöms i stället flyttas från bygglovsprövning till rådgivning, informationsmöte, startbesked och tillsyn. Det utredningsarbete som bygglovhandläggaren gör inför ett eventuellt bygglov förskjuts i stället till byggnadsinspektören inför startbesked. Förslaget innebär bland annat att byggnadsnämnden ska genomföra informationsmöten innan startbesked kan ges. Även om mötet inte innebär någon formell bygglovsprövning så ska byggherren informeras om relevanta underlag och vilka krav som ska uppfyllas. Det kan gälla underlag som byggherren behöver för att tolka detaljplanen, vatten- och avloppsfrågor om det krävs marklov, parkeringsnorm, riktlinjer för avfallshantering, externa tillstånd och dispenser. Utanför detaljplanelagda områden kan det handla

om översiktsplanen, information om värden på platsen såsom naturvärdesinventeringar och kulturmiljöprogram. Detta riskerar att öka kommunens arbetsbelastning samtidigt som ansvarsfördelningen mellan kommunen och byggherren kan uppfattas som otydlig.

Förslaget väcker frågor utifrån målsättningen att förenkla och effektivisera byggprocessen. Nyligen ändrades plan- och bygglagen för att möjliggöra en lovfri tillbyggnad om 30 kvm i samband med nybyggnad av småhus, vilket var ett steg mot en mer flexibel och effektiv process för den enskilde.

Av remissen framgår dock att för de föreslagna lovbefriade småhusen kommer det inte vara möjligt att uppföra en lovfri tillbyggnad i samband med det lovbefriade småhuset, utan behöver invänta att slutbesked för småhuset har utfärdats. Detta innebär i praktiken en återgång till ett förfarande som liknar tidigare regler för attefallsåtgärder. Konsekvensen blir att de förenklingar som nyligen införts genom lagändringen riskerar att inte få fullt genomslag.

Det kan därför ifrågasättas om förslaget verkligen bidrar till den effektivisering av lov- och byggprocessen som varit lagstiftarens uttalade ambition. I stället finns en risk att regelverket uppfattas som mer begränsande och mindre förutsebart, vilket motverkar syftet med att skapa enklare och snabbare vägar till bostadsbyggande.

Det finns även en risk att felaktigheter upptäcks först efter att byggnation påbörjats eller slutförts, vilket kan medföra omfattande tillsynsprocesser och betydande kostnader för såväl kommunen som den enskilde byggherren.

Eftersom tillsynsverksamheten i huvudsak är skattefinansierad samtidigt som bygglovsintäkterna minskar finns en risk att kommunens kostnader ökar. I de fallen ingripande inte sker saknas normalt möjlighet att ta ut avgift för den nedlagda handläggningstiden. Bygglovenheten bedömer därför att förslaget kan medföra ökade kostnader för kommunen och i förlängningen även för skattebetalarna.

Konsekvenser för planläggningen
Kungälvs kommun har ett stort antal äldre detaljplaner som upprättats enligt tidigare lagstiftning. Många av dessa planer är fortfarande juridiskt gällande men speglar inte alltid dagens krav, riskbedömningar eller syn på mark- och vattenanvändning.

Om bygglovsprövningen får minskad betydelse ökar risken för att äldre planers brister får direkt genomslag vid nybyggnation. Detta kan medföra ett ökat behov av att aktualisera, ändra eller ersätta äldre detaljplaner. Bygglovenheten bedömer därför att förslaget kan leda till ökad arbetsbelastning och ökade kostnader för kommunens planverksamhet.

Lokaliseringbesked ger en otillräcklig prövning
Bygglovenheten anser att det föreslagna lokaliseringsbeskedet innebär en alltför begränsad prövning jämfört med dagens förhandsbesked.

Att frågor om samhällsservice och elektronisk kommunikation föreslås utgå ur lokaliserings-prövningen riskerar att leda till etablering av bostäder på platser som ur kommunens perspektiv är mindre lämpliga. Detta kan på sikt medföra ökade kostnader för bland annat skolskjuts, hemtjänst, vinterväghållning och framtida utbyggnad av kommunal infrastruktur.

Bygglovenheten delar därför bedömningen att förslaget riskerar att försvaga den långsiktiga samhällsplaneringen.

Bygglovenheten är särskilt kritisk till att frågor om buller och luftföroreningar föreslås undantas från lokaliseringsprövningen. Det innebär att bostäder kan komma att uppföras på platser som i dag hade bedömts som olämpliga inom ramen för ett förhandsbesked eller bygglov. Bygglovenheten bedömer att det är fel att först möjliggöra lokalisering av bostäder och därefter hantera konsekvenserna genom tillsyn.

Utöver detta är det svårt att förstå varför Regeringskansliet inte valt att inkludera/höra Trafikverket som remissinstans. Trafikverket är ofta en berörd part när byggnation av småhus planeras intill statliga vägar.

Samlad bedömning
Bygglovenheten bedömer att de föreslagna effektiviseringsvinsterna inte uppväger de negativa konsekvenserna för rättssäkerhet, samhällsplanering, granninflytande, kulturmiljö, miljöhänsyn, kommunal ekonomi och tillsynsverksamhet.

Det är även tveksamt om begreppet bygglovsbefriad är helt träffande i detta sammanhang. Förslaget innebär visserligen att ett formellt bygglov inte krävs, men den enskilde behöver fortfarande kontakta kommunen för att få ett startbesked utfärdat och därmed påbörja åtgärden. I praktiken förväntar sig många att en bygglovsbefriad åtgärd ska kunna genomföras utan någon kommunal handläggning. Det finns därför en risk att benämningen skapar orealistiska förväntningar och leder till oklarheter kring vad som faktiskt krävs innan åtgärden får utföras.

Bygglovenheten avstyrker därför förslaget om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus.

Boverkets förslag för typgodkännande

Ökad förutsägbarhet och enhetlighet
Bygglovenheten är i huvudsak positiv till förslaget att utöka systemet för typgodkännande så att även krav på bostäders lämplighet och tillgänglighet kan omfattas.

En tydlig fördel med förslaget är att det skapar en mer enhetlig tillämpning mellan kommunerna. Genom att krav på bostäders lämplighet och tillgänglighet typgodkänns minskar risken för att liknande ärenden hanteras olika beroende på vilken kommun som prövar frågan. Detta bidrar till ökad rättssäkerhet, förutsägbarhet och likabehandling.

Förslaget innebär även fördelar för byggherrar och projektörer. När bedömningar och krav blir mer enhetliga minskar risken för att handlingar behöver projekteras om till följd av varierande kommunala ställningstaganden. Detta kan leda till både kortare handläggnings- och projekteringstider samt minskade kostnader för samtliga berörda parter. En mer förutsägbar process skapar dessutom bättre förutsättningar för planering och genomförande av småhusen.

Konsekvenser för aktualisering
I dagsläget finns det inget ackrediterat certifieringsorgan som kan typgodkänna utformningskraven, så som krav på bostäders lämplighet och tillgänglighet. Vi vet även att de fortfarande saknas ett certifieringsorgan för byggbedömare. Beroende på hur lång tid det tar innan ett ackrediterat certifieringsorgan finns på plats är det svårt att bedöma när ett typgodkännandesystem kan införas, verkställas och börja användas i praktiken.

Samlad bedömning
Bygglovenheten gör bedömningen att förslaget bidrar till en mer enhetlig tillämpning mellan kommunerna genom att även kraven om bostäders lämpligt och tillgänglighet typgodkänns. Detta kan öka rättssäkerheten, skapa större förutsägbarhet och minska behovet av att handlingar behöver projekteras om.

Samtidigt finns det osäkerhet kring när förslaget kan bli aktualiserat och när det kan förväntas att börja tillämpas i praktiken. Oavsett av tidsaspekten kring det ser Bygglovenheten mer positivt kring detta och styrker därför Boverkets förslag om typgodkännande.

Miljöenhetens bedömning

Boverkets förslag för bygglovsbefrielse

Enligt förslaget om bygglovsbefrielse av vissa enbostadshus läggs det stora ansvaret att välja lämpliga platser att bygga på i stort sett enbart på byggherren. Ett faktum som känns sårbart med tanke på att vissa byggherrar kan vara nya och sakna tillräckligt med erfarenhet och kompetens för denna ibland svåra bedömning. Att bedöma vilken markanvändning ett mark- och vattenområde bäst är lämpat för är en komplex fråga.

Miljöenheten kommer att få en mer rådgivande roll, där skarpa bedömningar och prövning endast sker vid eventuell tillsyn i efterhand. Hur mycket tid som kommer att läggas ned på rådgivning är oklart, men det går inte att utesluta att rådgivningen kommer att bli tidskrävande. En annan viktig faktor att belysa är den att det kan vara en svår gränsdragning att avgöra vad som är rådgivning kontra konsultverksamhet. En tillsynsmyndighet får inte föreslå lösningar då myndigheten sedan kan komma att behöva bedöma dessa lösningars lämplighet. En felaktig rådgivning kan leda till skadeståndsanspråk.

Hus på storleken 120 kvadratmeter (med möjlighet att bygga till ytterligare 30 kvadrat) har stor påverkan på omgivningen. Utgångspunkten i miljöenhetens arbete är att förhindra och motverka att olägenhet för människors hälsa och miljö uppkommer från första början. Enheten är av den åsikten att det är betydligt bättre, billigare och mer effektivt att förebygga att en olägenhet uppstår än att i efterhand behöva ta tag i konsekvenserna. Konsekvenser som kan vara långtgående både för djur- och natur men också för människors hälsa och välmående. Att i efterhand behöva gå in via tillsyn ligger inte i linje med vad vi anser vara ett effektivt och rimligt arbetssätt och vi ifrågasätter därför Boverkets förslag.

Miljöenheten ifrågasätter sin roll i det så kallade informationsmötet i denna nya process som ska hållas mellan byggnadsnämnden och byggherren. Råd och upplysningar ska ges och miljöenheten anser att det är helt avgörande att alla frågor som enheten i normala fall granskar vid en remiss från bygglov i samband med förhandsbesked tas med och belyses här.

Frågor av stor vikt är följande:
- Lokalisering (naturvärden)
- Vatten och avlopp
- Djurhållning
- Buller
- Andra störningar/hinder

Lokaliseringsbeskedet som ska finnas (om sökande väljer att inte ansöka om förhandsbesked) är en mer begränsad prövning jämfört med förhandsbesked. Miljöenheten ser risker med att viktiga aspekter kan gå förlorade om byggherren är oerfaren och/eller att platsen för tänkt nybyggnation är av komplex karaktär med tanke på tex. höga naturvärden. Det finns risk att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi, råvaror och goda miljöförhållanden i övrigt åsidosätts samt att vandringsleder, naturvärden och grönområden prioriteras ned. Att tillsyn utförs i efterhand är troligen oönskat av den som har byggt/bor i huset och det blir en sämre arbetsmiljö för inspektörer. Detta kan leda till att det blir svårare att rekrytera inspektörer.

Den största farhågan med arbetssättet är ofrånkomligen att värdefull natur- och djurarter kan ha gått förlorade och är bortom räddning på vissa platser. Att i efterhand försöka reparera eller kompensera för förlust av biodiversitet och livsmiljöer är mycket svårt och det tar lång tid att återuppbygga ekosystem genom kompensationsåtgärder.

Miljöenheten gör bedömningen att risken för felaktiga bedömningar och feltolkningar ökar när byggherren själv ska se till att uppfylla miljöbalkens regler. Många gånger kan byggherren med hjälp av sakkunniga experter lyckas välja ut bra platser för byggnation men det blir ett stort problem i de ärenden där detta missas och värdefull natur exploateras. I värsta fall kan naturvärden helt ha eliminerats och djurarter försvunnit. Detta leder till utarmning av den biologiska mångfalden samt värdefulla mark- och vattenresurser.

Om byggnation sker för nära befintlig djurhållning och olägenhet uppstår kan miljöenheten tvingas gå in och sätta upp restriktioner och tvinga djurhållaren att minska sin verksamhet i omfång och omfattning. Detta trots att djurhållaren kan ha varit verksam på platsen i många år. Miljöenheten ser inte detta tillsynsarbete i efterhand som en väg framåt. Alla har mycket mer att vinna på att frågor likt denna utreds noggrant innan ett hus står på platsen.

Enheten kan också vänta sig att det inkommer mer klagomål på buller och luftföroreningar då detta inte behöver utredas initialt i enlighet med detta förslag. Om fastighetsägaren bygger ett hus på en bullerutsatt plats så kan det få stora konsekvenser på hälsan. Enligt Naturvårdsverket så är buller

den påverkan på boendemiljön som påverkar flest människor i Sverige. Exponering av buller kan leda till negativa hälsoeffekter. På kort sikt kan buller leda till allmän störning, koncentrationssvårigheter och sömnstörningar. På längre sikt kan risken för hjärt- och kärlsjukdom, metabola sjukdomar och psykisk ohälsa öka. För barn och unga finns en särskild risk för koncentrationssvårigheter och inlärningsproblem vid exponering av buller i hemmet eller i skolmiljön. Att utreda risken för buller i ett tidigt skede anser miljöenheten som en viktig del för att minska risken för att flera ska bo i en bullerutsatt miljö med risk för försämrad hälsa. Detta gäller både utomhus- och inomhusmiljön.

Kommunens arbete med att ha en aktuell och tillräckligt detaljerad översiktsplan, som är tydlig i sina ställningstaganden och belyser naturvärden och hänsynsnivåer samtidigt som den är begriplig för både lekmän och fackpersoner, blir helt avgörande. Detta då översiktsplanen utgör ett betydande stöd för välgrundade bedömningar i såväl lokaliseringsbesked som förhandsbesked. Viktigt är också att detaljplanerna stämmer överens med översiktsplanen.
Det bör göras en juridisk utredning av om risken för att kommunen hamnar i skadeståndstvister kan öka med bakgrund i förslaget. Som tidigare nämnts kan felaktig rådgivning leda till skadeståndsanspråk.

En ökad förekomst av bygglovsbefriade enbostadshus innebär att antalet bygglovsärenden och överklaganden av bygglov minskar. I stället får grannar göra en anmälan om tillsyn och överklaga tillsynsbeslut från byggnadsnämnden som går dem emot.

Miljöbalkens portalparagraf uttalar sig om långsiktig hållbarhet för nuvarande och kommande generationer. Miljöbalken ska tillämpas så att människors hälsa och miljön skyddas mot skador och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan, värdefulla natur- och kulturmiljöer ska skyddas och vårdas, den biologiska mångfalden ska bevaras och mark, vatten och fysisk miljö i övrigt används så att en från ekologisk, social, kulturell och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning tryggas, och återanvändning och återvinning liksom annan hushållning med material, råvaror och energi främjas så att ett kretslopp uppnås.

Miljöenheten gör bedömningen att Boverkets förslag om bygglovsbefrielse riskerar att få negativa konsekvenser som inte går i linje med miljöbalkens huvudsyfte och enheten kan därmed inte stå bakom givet förslag. Enhetens arbete handlar om att ge en röst för den natur och de djur som inte själva kan föra sin talan. Arbetet är mycket viktigt, speciellt i en tid när värdefull natur och biologisk mångfald försvinner och förstörs i en hög takt i världen.

Samlad bedömning
Miljöenheten bedömer att Boverkets förslag på bygglovsbefrielse av vissa enbostadshus bör nekas.

Boverkets förslag för typgodkännande
Miljöenheten har ingen invändning emot typgodkännande för att verifiera byggprodukters överensstämmelse med kraven i svenska byggregler. Detta under förutsättning att lokaliseringsbedömningen utförs grundligt och att alla aspekter (naturvärden, VA-frågor, djurhållning, buller och andra störningar/hinder) beaktas innan uppförande sker av huset.

Samlad bedömning
Miljöenheten har ingen erinran gällande Boverkets förslag på utökande av godkännandesystemet under förutsättning att det fortsatt sker en grundlig och väl avvägd lokaliseringsprövning

Förslag till beslut

Remissvar skickas till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.

Mirsad Radoncic
Enheteschef

Ronja Nisén
Byggnadsinspektör

Linnéa Wiktorsson
Bygglovhandläggare

Jannie Alfredsson
Miljöinspektör

Expedieras till: Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
li.remissvar@regeringskansliet.se och med kopia till li.bb@regeringskansliet.se
ange diarienummer LI2026/ 01158

§ 229/2026

Remiss - Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras (Dnr MOBN2026/0070)

Sammanfattning

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet vill ha synpunkter på ”Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras”.

Miljö- och byggnadsnämnden svarar för remissen till Kungälvs kommun.

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras. Uppdragen omfattar även att utreda förutsättningarna för och i vilken utsträckning dessa hus skulle kunna undantas från bland annat krav på bygglov.

Boverket föreslår dels att vissa fristående enbostadshus ska kunna uppföras utan bygglov om de har förprövats av Boverket, dels att det befintliga systemet för typgodkännande utökas så att även krav på bostäders lämplighet och tillgänglighet kan omfattas.

Syftet med förslagen är att minska ledtider, öka förutsägbarheten och möjliggöra mer standardiserad bostadsproduktion. Samtidigt konstaterar Boverket att förslaget innebär ett ökat ansvar för byggherren, minskade möjligheter till förhandsprövning i kommunen samt risk för ökade tillsynsärenden och att felaktigheter upptäcks först i efterhand.

Bygglovenheten avstyrker förslaget om bygglovsbefrielse för förprövade enbostadshus. Bygglovenheten bedömer att de föreslagna effektiviseringsvinsterna inte uppväger de negativa konsekvenserna för rättssäkerhet, samhällsplanering, granninflytande, kulturmiljö, miljöhänsyn, kommunal ekonomi och tillsynsverksamhet.

Bygglovenheten tillstyrker förslaget om utökat typgodkännande eftersom det kan bidra till ökad enhetlighet, förutsägbarhet och effektivitet inom byggprocessen.

Miljöenheten bedömer att Boverkets förslag på bygglovsbefrielse av vissa enbostadshus bör nekas.

Miljöenheten har ingen erinran gällande Boverkets förslag på utökande av godkännandesystemet under förutsättning att det fortsatt sker en grundlig och väl avvägd lokaliseringsprövning.

Förslag till beslut är att remissvar skickas till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Remiss - Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras

Förslag till kommunstyrelsen

Remissvar skickas till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.

Expedieras till: Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
li.remissvar@regeringskansliet.se och med kopia till li.bb@regeringskansliet.se
ange diarienummer LI2026/ 01158

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Handläggarens namn
Frida Anderberg

2026-10-20

Exploateringsavtal - detaljplan för bostäder Rishammar 2:86 (Dnr KS2026/0031-6)

Sammanfattning

Ny detaljplan, ”Bostäder Rishammar 2:86, Kareby Park, Kungälvs kommun, Västra Götalands län”, dnr KS2024/0816 (nedan benämnd Detaljplanen), har upprättats och ska, för att vinna laga kraft, antas av behörigt politiskt organ i Kungälvs kommun. Samtliga markområden som omfattas av Detaljplanen benämns nedan Detaljplaneområdet.

Derome Bostad AB (nedan benämnt Exploatören) avser att genomföra exploatering inom Detaljplaneområdet.

Kungälvs kommunen benämns nedan Kommunen. Kungälvs kommun och Exploatören kallas gemensamt för Parterna.

Exploateringsavtalet (nedan benämnt Avtalet) reglerar genomförandet av Detaljplanen samt Parternas rättigheter och skyldigheter avseende exploateringen inom Detaljplaneområdet och de åtgärder som behöver vidtas inom angränsande områden.

Avtalets syfte är att reglera villkoren för genomförandet av den planerade exploateringen samt att fastställa Parternas ansvar för utförande, kostnader och övriga åtaganden med anledning av Detaljplanens genomförande. Avtalet omfattar bland annat reglering av kostnads- och ansvarsfördelning avseende utbyggnad av vattenledning och anläggande av brandpost, medfinansieringsersättning samt övriga åtgärder som föranleds av exploateringen.

Genom Avtalet åtar sig Exploatören bland annat att:

- projektera och bekosta utbyggnad av en ny vattenledning fram till Detaljplaneområdet samt, utan ersättning, överlämna anläggningen till Kommunen efter godkänd slutbesiktning,
- anlägga och bekosta en ny brandpost inom fastigheten Rishammar 2:86,
- erlägga medfinansieringsersättning om 106 252 kronor till Kommunen,
- ersätta Kommunen för dess kostnader och nedlagda tid i samband med genomförandet av Detaljplanen,
- svara för förrättningskostnader samt intrångsersättning hänförlig till omprövning av ledningsrätt för VA, samt
- ställa säkerhet för sina åtaganden enligt Avtalet genom moderbolagsborgen.

Juridisk bedömning

Avtalet har upprättats i enlighet med tillämpliga lagrum i Jordabalken (1970:994) och PBL (2010:900) 6 kap 39-42 §§.

Avtalens innehåll har stämts av med kommunjurist.

Förvaltningens bedömning

Kommunstyrelsen gav den 17 april 2024 Förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för aktuellt område genom beslut om ”Detaljplan för bostäder, Rishammar 2:86” (§ 125/2024). Detaljplanen möjliggör uppförande av bostadsbebyggelse om maximalt 1 925 m² bruttoarea (BTA), fördelad på två byggnadsvolymer, motsvarande cirka 20 bostadslägenheter.
Mellan Kommunen och Exploatören har tidigare träffats ett plankostnadsavtal, undertecknat den 17 oktober 2024, enligt vilket Exploatören ska svara för samtliga kostnader hänförliga till framtagandet av detaljplanen.
För att säkerställa erforderlig brandvattenförsörjning till Detaljplaneområdet, motsvarande ett brandvattenflöde om minst 20 l/s, krävs utbyggnad av en ny allmän vattenledning med dimension 140 mm från Krokebäcksvägen, via Salamandervägen och fram till Detaljplaneområdet. Ledningen omfattar en sträcka om cirka 115 meter. Därutöver krävs att en brandpost anläggs i Detaljplaneområdets nordvästra del.
Exploatören ska utföra och bekosta utbyggnaden av vattenledningen i dess helhet. Efter färdigställande ska vattenledningen utan ersättning överlåtas till Kommunen för att ingå i den allmänna VA-anläggningen. Exploatören ska även utföra och bekosta anläggandet av brandposten i dess helhet. Brandposten ska dock inte överlåtas till Kommunen utan förbli i Exploatörens ägo.
VA-huvudmannens ansvar enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster omfattar de anläggningar som behövs för att tillgodose behovet av vattenförsörjning och avlopp inom verksamhetsområdet. Ansvaret omfattar däremot inte att tillhandahålla brandvattenförsörjning för enskilda fastigheter eller verksamheter. VA-huvudmannen har därför bedömt att den aktuella brandposten inte ska ingå i den allmänna VA-anläggningen, eftersom den är placerad på kvartersmark. Kommunen saknar därmed rådighet över den mark där anläggningen är belägen samtidigt som ett övertagande skulle medföra ansvar för drift, underhåll och framtida reinvesteringar.
Eftersom sådana kostnader i förlängningen skulle belasta VA-kollektivet, trots att anläggningen är belägen på privat mark och huvudsakligen betjänar den aktuella fastigheten, bedöms det vara mer ändamålsenligt att brandposten ägs och förvaltas av fastighetsägaren eller annan part med rådighet över marken. Vidare är förutsättningarna i detta fall sådana att den planerade bebyggelsen medför ett behov av högre brandvattenkapacitet än vad det befintliga vattenledningsnätet kan tillhandahålla.
Kommunen och Exploatören har vidare träffat överenskommelse om att Kommunen ska ansöka om omprövning av befintlig ledningsrätt i syfte att möjliggöra utbyggnad av nya VA-ledningar till Detaljplaneområdet. Exploatören ska svara för samtliga kostnader hänförliga till lantmäteriförrättningen, inklusive förrättningskostnader och eventuell intrångsersättning till berörda markägare.
Exploatören ska erlägga en medfinansieringsersättning till Kommunen om 106 252 kronor.
För att säkerställa fullgörandet av sina åtaganden enligt Avtalet ställer Exploatören en säkerhet i form av moderbolagsborgen.
Förvaltningen bedömer att Avtalet kan godkännas.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Kommunfullmäktiges strategiska mål

Mål nr 6. Hållbar samhällsutveckling genom ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen

Genom byggnation inom berört område utnyttjas befintligt utbyggd infrastruktur som finns inom och i direkt anslutning till Detaljplaneområdet, till exempel vägar, vatten- och avloppsnät.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Vid framtagande av detaljplanen som ligger till grund för Avtalet har man i detaljplanens planbeskrivning redogjort för Detaljplaneområdets förhållande till de miljömål som bedömts relevanta.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Avtalet är upprättat i enlighet med styrdokumentet, Riktlinjer för markanvisning, exploatering och medfinansieringsersättning (KS2019/0931).

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Inom ramen för framtagande av berörd detaljplan har medborgare, näringsliv och myndigheter beretts tillfälle att yttra sig om och lämna synpunkter avseende berörd detaljplan och exploatering.

Detaljplanearbetet syftar till en utbyggnad av nya bostäder. Planen ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för utomhuslek i varierad natur utanför den egna bostaden. Detaljplaneområdet har goda förbindelser med gång- och cykelväg både till Kode och centrala Kungälv. Detaljplaneområdet har relativt goda kommunikationer med buss. Detta kan till viss del överbrygga ungdomars och de lite äldre barnens barriärer och underlättar deras sociala sammanhang. Skola och förskola finns i Detaljplaneområdets närhet samt livsmedelsbutik. Flertalet arbetsplatser finns inom gång- och cykelavstånd från Detaljplaneområdet.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Denna rubrik bedöms inte relevant i detta ärende.

Ekonomisk bedömning

Utöver Kommunens kostnader för utbyggnad av spillvatten- och dagvattenledningar till Detaljplaneområdet, omfattande en sträcka om cirka 20 meter, bedöms exploateringen inte medföra några ytterligare kostnader för Kommunen. Fastigheten är privatägd och detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats, vilket även gäller för angränsande områden. Kommunen kommer att erhålla intäkter i form av anläggningsavgifter enligt vid var tid gällande VA-taxa.

Exploatören ska vidare ersätta Kommunen för dess kostnader avseende nedlagd tid och resurser under detaljplanens genomförandeskede.

Exploatören ska dessutom erlägga en medfinansieringsersättning om 106 252 kronor till Kommunen. Ersättningen har beräknats utifrån en tillkommande byggrätt om 527 m² bruttoarea (BTA) och avser finansiering av kommunala infrastrukturåtgärder inom följande influensområden:

- Trafikmotet Kareby-Kungälvs centrum (influensområde för bostäder).
- Gång- och cykelvägnätet (influensområde för bostäder).

Förslag till beslut

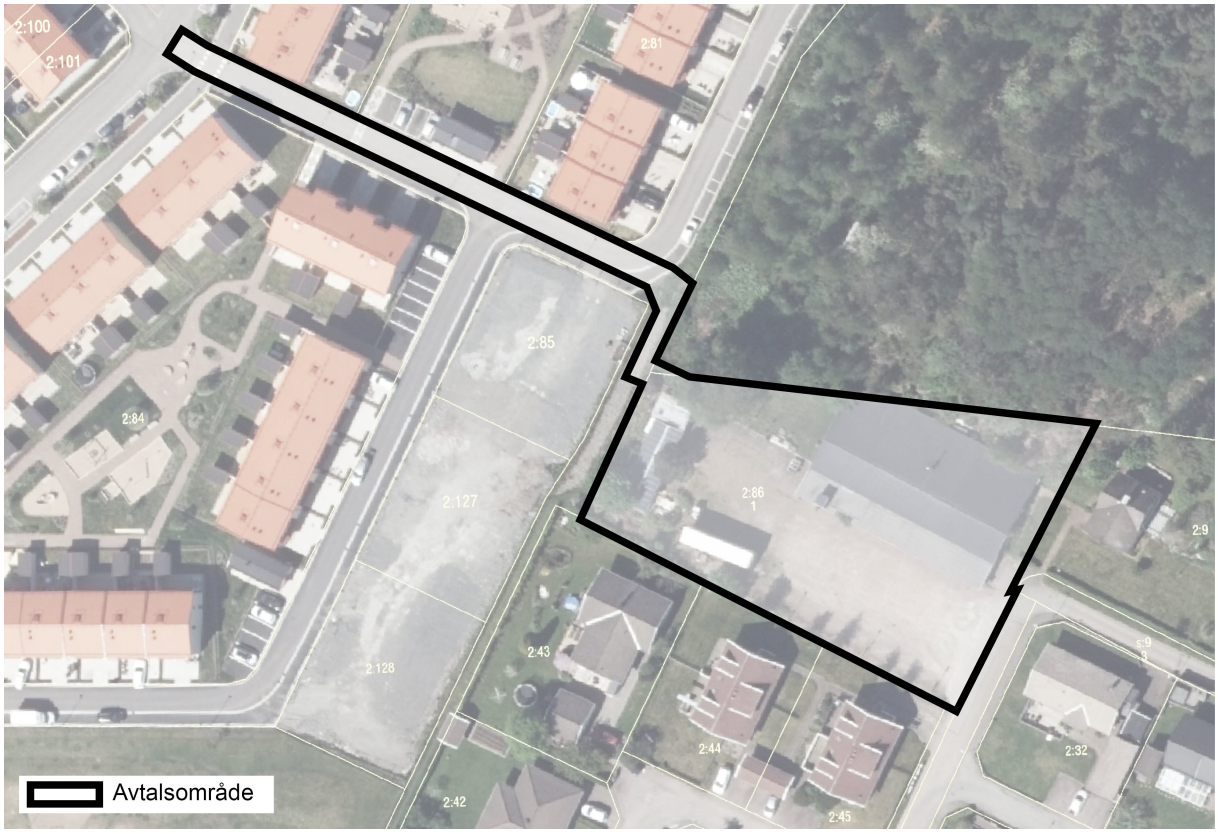
1. Upprättat exploateringsavtal mellan kommunen och Derome Bostad AB godkänns.
2. Kommundirektören och kommunstyrelsens ordförande får i uppdrag att underteckna Avtalet.

Tomas Turnéus
Verksamhetschef

Åsa Berglie
Sektorchef

Expedieras till: Frida Anderberg, Kungälvs kommun, enheten för *planering, mark och exploatering*
Derome Bostad AB, Stålgatan 7, 432 32 VARBERG

För kännedom till: Pernilla Attnäs Björk, Kungälvs kommun, *chef för enheten för planering, mark och exploatering*


2:100
2:101
2:81
2:85
2:84
2:127
2:86
1
2:9
2:128
2:43
2:44
2:32
2:42
2:45
Avtalsområde


2:100
2:101
2:81
2:85
2:84
2:127
2:86
1
2:9
2:43
2:44
2:32
2:42
2:45
Ny vattenledning
Ny dagvattenledning
Ny spillvattenledning
Möjlig gata
Möjlig placering byggnader

Dnr: KS2026/0031

EXPLOATERINGSAVTAL

avseende exploatering för detaljplan för *Bostäder Rishammar 2:86*, Kungälvs kommun.

Mellan nedanstående parter träffas följande Exploateringsavtal (nedan kallat **detta avtal**):

Derome Bostad AB, org.nr: 556250-9223, Stålgatan 7, 432 32 VARBERG (nedan kallad **Exploatören**)

Kungälvs kommun org.nr: 212000–1371, 442 81 Kungälv, (nedan kallad **Kommunen**)

gemensamt kallat **Parterna**

Till detta avtal hör bilagda handlingar:

Bilaga 1: Plankarta och illustrationskarta, antagandehandling (ej lagakraftvunnen)
Bilaga 2: Avtalsområde
Bilaga 3: Karta för utbyggnad av VA-ledningar

A. BAKGRUND OCH SYFTE

A.1 Bakgrund

Ny detaljplan, " Bostäder Rishammar 2:86, Kungälv kommun, Västra Götalands län” Dnr KS2024/0816 (nedan kallad Detaljplanen), är framtagen och ska innan den blir gällande antas av behörigt politiskt organ i Kungälvs kommun, se bilaga 1. Samtliga markområden inom Detaljplanen benämns nedan Detaljplaneområdet**.**

A.2 Avtalsområde

Detta avtal reglerar exploateringen av kvartersmarken inom Detaljplaneområdet samt berörda markområden utanför Detaljplaneområdet, vilket nedan benämns Avtalsområdet och redovisas på bilaga 2.

A.3 Syfte

Exploatören är införstådd med och accepterar att Kommunen ställer krav på att Exploatören ska uppfylla Detaljplanens syfte, samt i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationer på bilaga 1.

Detta avtal syftar till att reglera villkoren för genomförandet av den planerade byggnationen för Exploatören samt att reglera Parternas ansvar för utförande och kostnader samt gällande villkor, så som säkerställande av kostnadsfördelningen vid utbyggnad av ny vattenledning för säkerställande av brandvatten samt reglering av medfinansieringsersättning.

B. DETALJPLAN

B.1 Beskrivning

Planområdet är i nuläget planlagt för bostäder och handel och är bebyggt med en butikslokal och en komplementbyggnad, båda i en våning. Större delen av Detaljplaneområdet används som parkeringsyta.

Detaljplanen möjliggör byggnation av flerbostadshus på fastigheten Rishammar 2:86, uppdelad på minst två från varandra friliggande byggnader. Den norra delen av planområdet kan bebyggas med ett högre hus med cirka fyra våningar och den västra delen med ett lägre hus med cirka två våningar.

Detaljplanens intention är att tillkommande byggnaders volymer och utformning ska förhålla sig anpassat till omgivande bebyggelse och till befintlig topografi. Detaljplanen syftar också till att säkerställa möjligheten för välfungerande parkeringslösningar, förrådsutrymmen och gårdsmiljöer för de boende.

B.2 Plankostnad

Parterna har upprättat ett plankostnadsavtal, undertecknat 2024-10-17, i vilket det framgår att Exploatören ska betala detaljplanekostnaderna för framtagande av detaljplanen. Faktiska plankostnader för framtagande av detaljplan för Detaljplaneområdet bekostas därmed i sin helhet av Exploatören.

B.3 Planavgift

Ingen ytterligare planavgift tillkommer för upprättande av Detaljplanen när Exploatören erlagt plankostnader enligt punkt B.2. Exploatören betalar bygglovsavgift enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

C. RÄTTIGHETER

C.1 Servitut, nyttjanderätter och ledningsrätter

- Befintlig ledningsrätt 1482-2020/151.1 behöver omprövas för att trygga rätten till anläggande av nya vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar fram till Detaljplanområdet. Parterna är överens om att Kommunen ansvarar för att ansöka om omprövning av ledningsrätten och Exploatören ansvarar för att betala förrättningskostnaderna för att ompröva ledningsrätten samt betala intrångsersättning till markägare.
- Ett avtalsservitut för att säkerställa åtkomst för inspektion och genomförande av eventuella blocknedfallsåtgärder till förmån för Rishammar 2:86, belastande Rishammar 2:46 har tagits fram.

C.2 Gemensamhetsanläggning

Vid plangenomförande kommer Rishammar 2:86 behöva ingå med fler andelar i gemensamhetsanläggningen Rishammar GA:2. Det är Exploatören, så som ägare till Rishammar 2:86, som ansvar för att säkerställa att detta genomförs samt ansvara för eventuella tillkommande kostnader.

D. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERINGEN

D.1 Exploatörens åtagande inom kvartersmark

D.1.1 Byggnation

Exploatören ansvarar för alla åtgärder inom sin kvartersmark, inom Detaljplaneområdet. Exploatören ska följa de riktlinjer och krav som beskrivs i Detaljplanens planbeskrivning och plankarta.

Exploatören ansvarar för och bekostar all projektering samt alla bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken inom Detaljplanen. Exploatören ansvarar för och bekostar även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken och som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken.

Exploatören ansvarar för att inhämta de tillstånd som krävs för byggnation på kvartersmarken samt för eventuella återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken.

Exploatören kan inte kräva att de allmänna anläggningarna anpassas till de konstruktioner som Exploatören uppför. Om en anpassning behövs är det Exploatören som ansvarar för och bekostar att de egna konstruktionerna anpassas till de allmänna anläggningarnas läge.

D.1.2 Krav på tillgängliga anläggningar under byggnadstiden

Exploatören ska vid utförande av anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark säkerställa att erforderlig framkomlighet för gång-, cykel- och fordonstrafik på Murhammarvägen upprätthålls under hela byggtiden. Detta gäller t.ex. i samband med tunga transporter, etableringsarbeten och andra arbetsmoment som kan påverka framkomligheten eller trafiksäkerheten. Åtgärder som påverkar vägen eller trafiken får inte vidtas utan föregående godkännande från väghållaren, det vill säga samfällighetsföreningen.

D.1.3 Bil- och cykelparkering

Exploatören ansvarar för att anordna och bekosta biluppställningsplatser och cykelparkeringsplatser inom kvartersmark inom Detaljplaneområdet i enlighet med Kommunens vid var tid gällande parkeringsnorm.

D.1.4 Vegetation

I den nordvästra delen av planområdet finns fyra björkar som uppskattas ha en stamdiameter på cirka 40 centimeter. Dessa kan utgöra potentiella boplatser för häckfåglar och kan därför klassas som naturvärdesträd enligt gällande standard (SS199000:2023). Det finns även en högstubbe av björk som kan vara attraktivt för födosökande fåglar, som hackspettar. Enligt artskyddsförordningens 4 § är det förbjudet att skadas eller förstöra fåglars bon.

Exploatören ansvarar för att så långt det är möjligt bevara dessa träd. Om något av de utpekade träden inom Detaljplaneområdet (se Planeringsförutsättningar, Natur i Detaljplanen) behöver tas ned ska detta genomföras utanför fåglars häckningsperiod (april till juli). Nedtagning av träd kompenseras med fördel med plantering av nya träd eller tillskapande av ny grönyta på annan plats inom Detaljplaneområdet.

D.1.5 Teknisk försörjning och anläggnings- och anslutningsavgifter

Detaljplaneområdet är redan i dag anslutet till det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten för den befintlig byggnaden inom fastigheten. De planerade bostäderna inom fastigheten kommer att anslutas till det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattensystemet. Exploatören erlägger anläggningsavgift, enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

Detaljplaneområdet ska anslutas till det elnät som Kungälv Energi AB äger och ansvarar för. Exploatören ansvarar för att teckna separat avtal avseende detta med Kungälv Energi AB. Anslutningsavgifter betalas av Exploatören i enlighet med vid anslutningstillfället gällande taxa.

Detaljplaneområdet har möjlighet att ansluta sig till fibernätet. Anslutningsavgifter betalas av Exploatören efter överenskommelse med berörd fiberleverantör. Exploatören ansvarar själv för kontakt med önskad fibernätsleverantör.

D.1.6 Dagvatten

Exploatören ansvarar för att dagvattensystemet inom kvartersmark byggs ut i enlighet med Kommunens vid var tid gällande dagvattenplan med innehållande dagvattenpolicy, plankartans bestämmelser och principerna enligt framtagen dagvattenutredning för Detaljplanen.

Exploatören ansvarar för att dagvatten fördröjs/infiltreras inom kvartersmarken innan avledning till kommunal dagvattenledning, till av Kommunen anvisad förbindelsepunkt. Dagvattenanläggningar på kvartersmark byggs ut och bekostas av Exploatören.

Dagvattenutredningen föreslår att genom markens höjdsättning leda dagvatten med självfall till gallerbrunnar på lågpunkter längs infartsvägen och parkeringsytor. Vattnet leds sedan vidare via dagvattenledning till fördröjningsmagasin i Detaljplaneområdets lägsta del i nordväst. Från magasin leds vattnet vidare via ett strypt utlopp till kommunala dagvattenledningar mot Krokebäcken i söder och slutligen mot Älgöfjorden i väster. Dagvatten kommer även fördröjas i ett makadamdike i den norra delen av Detaljplaneområdet och utöver detta sker naturlig infiltration inom planterings- och gräsytor inom Detaljplaneområdet.

D.1.7 Avfallshantering

Avfall ska hanteras i enlighet med renhållningsordningen i Kungälvs kommun.

Miljöhus för hantering av avfall inom kvartersmark ska vara väl tilltagna för att kunna erhålla full sortering, samt utformas utifrån gällande avfallsföreskrifter och övriga anvisningar från Kommunen.

D.1.8 Miljö- samt tillgänglighetsanpassning av byggnation

Kommunen uppmuntrar till miljöanpassad byggnation. Det gäller till exempel energieffektiva byggnader, hållbara materialval, insatser för biologisk mångfald, tillgängliggörande av naturområden. Även byggprocessen bör vara resurs- och energieffektiv för att minska dess negativa miljöpåverkan.

D.2 Kommunens ansvar avseende allmänna anläggningar

D.2.1 Huvudman för vatten, spillvatten och dagvatten

Detaljplaneområdet ligger inom Kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten är kommunen skyldig att ordna med vattentjänster enligt Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster.

D.2.2 Anläggande av spill- och dagvattenledning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna spillvatten- och dagvattenledningar fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns, se röd respektive grön markering i kartbilaga 3. Ansvaret för utbyggnad av vattenledning till Detaljplaneområdet regleras i punkt D.3.1 nedan. Sådan vattenledning erfordras för att säkerställa brandvattenförsörjningen och utgör därmed inte en anläggning som Kommunen är skyldig att utföra enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster.

D.3 Exploatörens åtagande avseende allmänna anläggningar

D.3.1 Anläggande av vattenledning

Om byggnation sker med fler än tre våningar (detaljplanen medger upp till fyra våningar) ska Exploatören utföra och bekosta utbyggnad av en ny vattenledning längs Salamandervägen fram till Detaljplaneområdet för att säkerställa erforderlig kapacitet och flöde för brandvattenförsörjning, se blå markering på kartbilaga 3. En ny brandpost ska anläggas i detaljplaneområdets nordvästra del och utföras samt bekostas av Exploatören. Den vattenledning som Exploatören bygger ut längs Salamandervägen fram till Detaljplaneområdet ska även försörja området med dricksvatten.

Exploatören åtar sig att bekosta och ansvara för projektering, projektledning och utbyggnad av vattenledningen och den ska dimensioneras så ett flöde om minst 20 l/s uppnås.

Krav och anvisningar i dokumenten ”Projekteringsanvisningar för kommunala vatten- och avloppsanläggningar i Kungälvs kommun” samt tillhörande ”Tekniska krav på ledningsmaterial” ska följas. Gällande hygienkrav för dricksvattenledningar ska följas. Vattenledning får ej kopplas ihop med befintligt ledningsnät innan godkända vattenprover erhålls.

Arbetshandlingar, inklusive beskrivningar och ritningar, ska i god tid innan arbetet påbörjas upprättas av Exploatören i samråd med Kommunen och på Exploatörens bekostnad. Innan arbetena igångsättes ska handlingarna vara granskade av Kommunen. Exploatören ansvarar för löpande uppdateringar av arbetshandlingar samt att Kommunen ges tillfälle att granska samtliga förändringar.

Kommunen ska för granskningen disponera minst femton (15) arbetsdagar. Granskningen avser tekniskt och standardmässigt utförande men innebär ej övertagande av ansvar för handlingar.

Exploatören svarar för erforderliga ändringar och kostnader, föranledda av brist i handlingar.

Anläggningen ska upphandlas och byggas i överensstämmelse med:

- Detta exploateringsavtal
- AB 04/ABT 06
- AMA Anläggning 23
- Bygghandlingar

Förekommer i handlingar mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter ska de sinsemellan gälla i ovan nämnd ordning om inte annat godkänns av Kommunen.

Vid motstridigheter mellan funktionskrav och teknisk lösning eller konstruktion i bygghandling ska funktionskravet gälla före den tekniska lösningen eller konstruktionen.

Kommunen ska beredas möjlighet att besiktiga och närvara vid inkoppling till Kommunens VA-ledningsnät. Kommunen ska kallas till byggmöten och besiktningar.

De allmänna VA-ledningarna ska mätas in enligt gällande anvisningar för inmätning och relationshandlingar ska lämnas in till Kommunen i god tid innan datum för slutbesiktning bokas.

D.3.2 Garanti

För vattenledningen, som Exploatören bygger ut, gäller garantiansvar enligt AB 04/ABT 06 från och med dagen för godkänd slutbesiktning. Exploatören ikläder sig garantitid om fem år för entreprenörens arbetsprestation och två år för material, varor och vegetation för AB04 och fem år för material, varor och vegetation för ABT06. Minst 30 arbetsdagar före garantitidens utgång enligt ovan ska Exploatören kalla Kommunen till garantibesiktning samt ombesörja och bekosta denna. Under garantitiden uppträdande fel och brister skall utan dröjsmål avhjälpas av Exploatören. Efter garantitidens utgång kvarstår entreprenörens felansvar under återstoden av ansvarstiden, vilket Exploatören övertar.

D.3.3 Arbetsmiljöansvar

Till dess att vattenledningen har godkänts vid slutbesiktning och övertagits av Kommunen ansvarar Exploatören för samtliga byggherre- och arbetsmiljöskyldigheter enligt gällande arbetsmiljölagstiftning.

D.3.4 Kommunens bevakningsuppdrag

Exploatören förbinder sig att bekosta nedlagd tid för Kommunens bevakning och granskning av Exploatörens åtaganden enligt punkt D.2.1. Kommunen fakturerar Exploatören kvartalsvis löpande från dess att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen fakturerar upparbetad tid motsvarande timkostnad vid var tid gällande plantaxa. Taxan ändras över tid. Timkostnaden uppgår under år 2026 till 1 160 kr.

D.3.5 Tillgänglighet och tillstånd

För samtliga Exploatörens åtaganden ska befintliga funktioner, såsom bil, gång- och cykelpassager m.m., vidmakthållas under tiden för utförande av vattenledningen.

Exploatören ansvarar för att samtliga vid var tid gällande myndighetskrav uppfylls och att erforderliga tillstånd, dispenser och godkännanden inhämtas. Detta innefattar bland annat att ansöka om och erhålla godkänd trafikanordningsplan från Kommunen.

D.3.6 Överlåtelse av allmänna anläggningar

När vattenledningen, som Exploatören bygger ut, är färdigställd och slutbesiktigad överlåter Exploatören den utan kostnad till Kommunen. Ett avtal om övertagande av vattenledningen ska träffas mellan Exploatören och Kommunen.

D.4 Grundförhållanden

I samband med detaljplanearbete har en geoteknisk utredning tagits fram av Bohusgeo, 2025-10-27, Projekterings-PM Geoteknik Detaljplan Rishammar 2:86 – Kareby Park (PM-Geoteknik).

Fastighetsägaren ska följa de rekommenderade åtgärder som anges i PM Geoteknik beträffande utförande av byggnaders grundläggning och ska genomföra lastkompenserande åtgärder vid behov. För att säkerställa att marken inom planområdet inte belastas över en säker nivå om 35 kPA och att grundläggning av byggnader utförs med tekniska lösningar som inte äventyrar makens stabilitet har planbestämmelser som reglerar detta införts i plankartan.

Fastighetsägaren ska följa de rekommendationer som redovisas i PM Geoteknik beträffande vidare besiktning av bergsslänter samt schaktning i närheten av berget. Den bergtekniska- och geotekniska undersökningen kompletteras i samband med rivning av befintlig byggnad och entreprenad. Kompletteringen ska ske med fokus på bland annat slänten i norr för att säkerställa att block och berg inte kommer att påverkas negativt av en rivning av befintlig byggnad eller uppförande av ny byggnad.

Genomförandet av de rekommenderade åtgärderna säkerställs i byggskedet. Krav på ytterligare besiktning av berg och risker vid rivning och schaktning bevakas av Kommunen vid prövning av rivningslov, marklov och bygglov, under det tekniska samrådet och inför slutbesked.

Ifall behov av åtgärder skulle identifieras efter rivning av befintlig byggnad och schaktning eller markarbeten för ny byggnad kan dessa behöva genomföras på angränsande fastighet Rishammar 2:46. Exploatören har erhållit rådighet för åtkomst till marken och för genomförande av eventuella blocknedfallsåtgärder genom ett avtalsservitut med berörd fastighetsägare.

Det långsiktiga ansvaret för slänternas underhåll, inspektioner samt rensning av istappar och svallis som eventuellt kan bildas inom planområdets nordöstra del ligger på fastighetsägaren i enlighet med Boverkets byggregler.

Exploatören påtar sig allt ansvar för de skador som en grundvattensänkning inom Detaljplaneområdet kan åstadkomma på omkringliggande fastigheter avseende de av Exploatören genomförda åtgärderna.

D.5 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom Detaljplaneområdet. I det fall fornlämningar påträffas under byggnation ska Exploatören vidta de åtgärder som myndigheter kräver.

D.6 Tidplan

Plangenomförandet förväntas pågå under cirka 2 år och kan påbörjas efter att detaljplanen vunnit laga kraft och exploateringsavtalet har tecknats och vunnit laga kraft. Parterna ska verka för att Planområdet byggs ut inom Detaljplanens genomförandetid.

E. ÖVRIGT

E.1 Medfinansieringsersättning

Rätt att ta ut medfinansieringsersättning regleras i 39-40§§ 6 kap plan- och bygglagen. Med anledning av den lagstiftning som trädde i kraft den 1 januari år 2015, har Kommunfullmäktige beslutat om riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning KF§210/2019. Riktlinjerna ska klargöra vilka förutsättningarna och krav som Kommunen ställer på byggherrar som vill exploatera mark.

För exploatering enligt denna detaljplan ska medfinansieringsersättningen erläggas enligt Kommunens gällande riktlinjer. Medfinansieringsersättningen innebär att den som får nytta av infrastrukturen också ska bidra ekonomiskt till utbyggnaden av denna. Medfinansieringsersättningen för denna detaljplan ska enligt Kommunens riktlinjer erläggas för:

• Influensområde för bostäder: Trafikmot, Kareby och Kungälvs centrum.

• Influensområde för bostäder: Gång- och cykelvägar.

Ersättningen baseras på storleken av den tillkommande byggrätten. Enligt Detaljplanen medges en byggrätt om 1 925 kvm bruttototalarea (BTA). I gällande detaljplan medges en byggrätt om 1 398 kvm BTA. Den befintliga byggrätten ska avräknas från den byggrätt som medges genom Detaljplanen, vilket innebär en tillkommande byggrätt om 527 kvm BTA. Med utgångspunkt i detta uppgår medfinansieringsersättningen till 106 252 kronor.

Medfinansieringsersättningen ska erläggas efter att både detta avtal och detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen fakturerar Exploatören. Fakturan ska ha 30 dagars betalning.

E.2 Syn och Skador

Exploatören ska iaktta aktsamhet så att skador undviks på befintliga gator, närliggande byggnader och anläggningar samt vegetation, såsom häckar och träd, i samband med anläggnings- och byggnadsarbeten inom och i anslutning till Detaljplaneområdet.

Exploatören bekostar och ansvarar för att erforderlig syn och besiktning av berörda anläggningar, byggnader, gator och vegetation genomförs enligt gängse metoder före och efter genomförd byggnation samt kallar berörda parter till dessa.

Skador som uppkommer under byggtiden och som vållats av Exploatören eller av denne anlitad entreprenör ska återställas genom Exploatörens försorg och på dennes bekostnad. Det åligger

Exploatören att utan dröjsmål återställa skador på gatunätet som uppkommit till följd av exploateringen. Om Exploatören ej åtgärdar skadorna utan dröjsmål har Kommunen rätt att själv åtgärda samtliga eller delar av skadorna på Exploatörens bekostnad på de delar av Området eller i anslutning till detta där Kommunen är fastighetsägare.

Det åligger Exploatören att undvika och omedelbart åtgärda lerspill och liknande föroreningar som uppkommer vid transporter till och från Detaljplaneområdet. Exploatören ansvarar även för att orenat länsvatten från byggnationen inte släpps till vattendrag eller dagvattensystem.

E.3 Byggtrafik och tillstånd

För byggtrafik till och från Detaljplaneområdet samt vid eventuell avstängning av delar av gatunätet inom eller utanför Detaljplaneområdet under anläggningsarbetena ska Exploatören upprätta och bekosta trafikanordningsplan. Ansökan om trafikanordningsplan ska lämnas till Kommunen i god tid innan exploateringen påbörjas och planen ska godkännas av Kommunen innan anläggningsarbetena inleds.

Exploatören ansvarar för att erforderliga schakttillstånd inhämtas från Kommunen.

Vid långa, breda eller tunga transporter inom Kommunen som överskrider gators bärighet eller som kan påverka trafiksäkerheten ska Exploatören ansöka om erforderlig transportdispens hos Kommunen. För transporter som berör flera kommuner ska motsvarande tillstånd inhämtas från Trafikverket.

E.4 Försäkringar

Med anledning av ovan nämnda arbeten ska Exploatören teckna de försäkringar som 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.

E.5 Etablering och upplag

Uppställning av bodar, upplag och dylikt ska i första hand ske inom Exploatörens markområden. Exploatören ansvarar för att söka erforderligt bygglov, markupplåtelse och andra tillstånd.

E.6 Finansiering av projektorganisationen för genomförande

Exploatören bekostar Kommunens projektorganisation, för exploateringens genomförande efter lagakraftvunnen Detaljplan. Kommunen fakturerar upparbetad tid motsvarande timkostnad vid var tid gällande plantaxa. Taxan ändras över tid. Timkostnaden uppgår under år 2026 till 1 160 kr.

E.7 Information och skyltning

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Kommunen fortlöpande informera allmänheten om projektet och de pågående byggnadsarbetena genom skyltning på plats. Skyltningen ska redovisa Kommunens eventuella medverkan i projektet. Utformningen av text på byggskylt avseende Kommunens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Kommunen och godkännas av Kommunen. Eventuella tillstånd ska inhämtas av Exploatören.

Exploatören ska före Exploateringsarbetenas påbörjan utse och till Kommunen meddela kontaktuppgifter till den person som under exploateringsarbetena ansvarar för information och kommunikation.

E.8 Kostnadsansvar

Exploatören svarar, om ej annat framgår av detta avtal, för samtliga kostnader avseende exploateringen i enlighet med Detaljplanen inom eller i omedelbar anslutning till Detaljplaneområdet, som fordras för fullgörandet av detta avtal.

E.9 Överlåtelseförbud

Exploatörerna får inte överlåta detta avtal på annan fysisk eller juridisk person utan Kommunens skriftliga medgivande. I det fall detta avtal överlåts på annan ska förvärvaren skriftligen förbinda sig att

överta samtliga villkor och åtaganden i enlighet med detta avtal. Vid en överlåtelse av detta avtal ska en ny fullgod säkerhet ställas i enlighet med punkt E10. Kommunen avgör vad som utgör tillräcklig säkerhet.

Vid eventuell överlåtelse av mark (direkt eller indirekt genom bolagsöverlåtelse) inom Detaljplaneområdet innan samtliga av Exploatörens åtaganden enligt detta avtal är uppfyllda är Exploatören skyldig att skriftligen meddela Kommunen vem som förvärvar marken och dennes tillträdesdag.

E.10 Säkerhet

Moderbolagsborgen har tecknats som säkerhet för Exploatörens åtaganden, vilket återfinns direkt efter signaturer i detta avtal. Vid överlåtelse av detta avtal ska säkerheten gälla även i förhållande till köparen.

E.11 Tvist

Tvist med anledning av detta avtal ska avgöras i allmän domstol.

E.12 Detta avtals giltighet

Detta avtal är giltigt under förutsättning att:

a) Detaljplanen, som ligger till grund för detta avtal, godkänns av behörigt politiskt organ i Kungälvs kommun, genom beslut som vinner laga kraft.
b) det godkänns av behörigt politiskt organ i Kungälvs kommun genom beslut som vinner laga kraft.

Kommunen skriver under detta avtal när punkterna a och b ovan är uppfyllda.

E.13 Återgång

Om detta avtal mellan parterna inte blir giltigt efter att detta avtal godkänts av Kommunstyrelsen, enligt punkt E.12, på grund av att Detaljplanen ej vinner laga kraft eller pga. omständigheter som Parterna inte råder över har Part inte rätt till ersättning för nedlagda kostnader, utfört arbete eller svikna förhoppningar. Överläggningar ska upptas mellan Parterna beträffande projektets eventuella fortsatta handläggning med målsättning att träffa ett nytt avtal.

Handlingar som har upprättats i samband med berörd detaljplaneläggning är Kommunens egendom.

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

Kungälv Datum:	Ort: Datum:
För KUNGÄLVS KOMMUN	För Derome Bostad AB
……	……
Namnteckning	Namnteckning
……	……
Namnförtydligande och befattning	Namnförtydligande och befattning

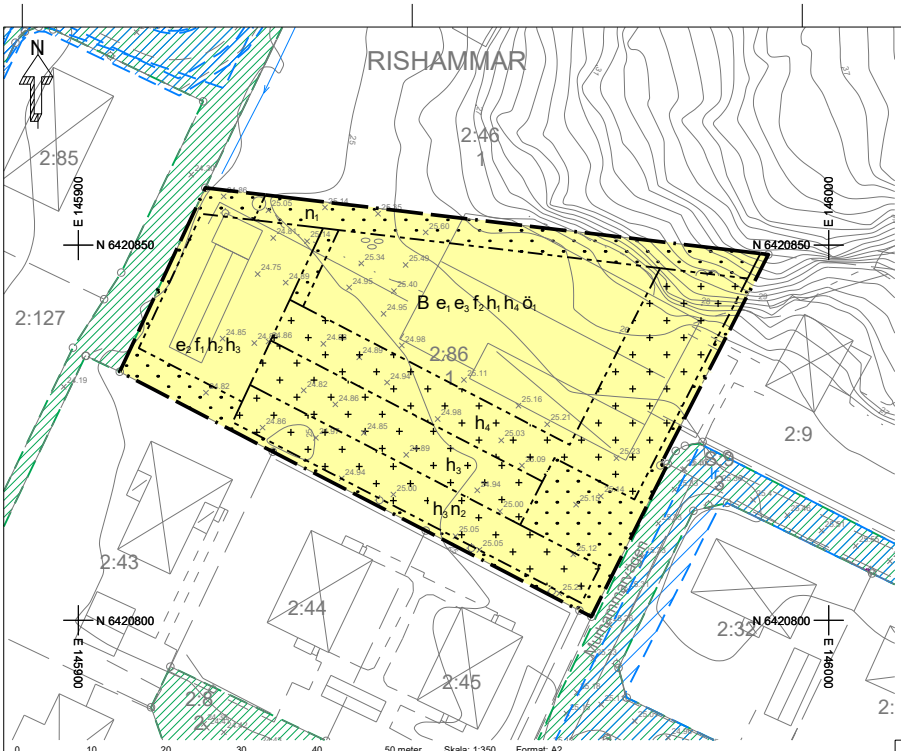
Dnr: KS2026/0031

För KUNGÄLVS KOMMUN	För Derome Bostad AB
……	……
Namnteckning	Namnteckning
……	……
Namnförtydligande och befattning	Namnförtydligande och befattning

Moderbolagsborgen: För **Derome Bostad AB**s rätta fullgörande av detta avtal går undertecknade, Derome AB, 556120-4487, härmed i proprieborgen så som för egen skuld gentemot Kungälvs Kommun till ett maxbelopp om 2 000 000 kr.

Ort och datum _____

För Derome AB	För Derome AB
_____	_____
Underskrift	Underskrift
_____	_____
Namnförtydligande och befattning	Namnförtydligande och befattning



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B — Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnadsverk. Parkeringsplatser, murar, plank, ramper, pelare och stolpar får anläggas på prickmark.

Marken får endast förses med komplementbyggnader. Parkeringsplatser, murar, plank, ramper, pelare och stolpar får anläggas på korsmark.

$ö_1$ Marken får endast förses med en huvudbyggnad.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd på huvudbyggnader är 42.0 meter över angivet nollplan.

h_2 Högsta nockhöjd på huvudbyggnader är 35.0 meter över angivet nollplan.

h_3 Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 29.0 meter över angivet nollplan.

h_4 Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 31.0 meter över angivet nollplan.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Marken är avsedd för dike.

n_2 Marken ska förses med plank med en höjd av minst 1.8 meter. Planket får ersättas med carports, skärmtak eller garage.

Utformning

f_1 Balkong får inte uppföras på den sydvästra fasaden.

f_2 Högsta antal våningar är 4.

Utnyttjandegrad

e_1 Största bruttoarea för huvudbyggnader är 1560 m². Därutöver får glasade balkonger och glasade loftgångar uppföras med en bruttoarea om högst 15 m² per lägenhet.

e_2 Största bruttoarea för huvudbyggnader är 365 m². Därutöver får glasade balkonger och glasade loftgångar uppföras med en bruttoarea om högst 15 m² per lägenhet.

e_3 Minsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 390 m². Glasade balkonger, glasade loftgångar och skärmtak får uppföras utöver minsta byggnadsarea.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Markens anordnande och vegetation

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom planområdet i fördröjningsmagasin och dike, innan avledning sker till dagvattenledning. Fördröjningsmagasin för dagvatten ska vara möjligt att anlägga inom kvartersmarken.

Takvinkel

Minsta takvinkel för huvudbyggnader är 27 grader.

Utformning

Fasader ska utformas i ljus kulör i enlighet med omgivande bebyggelse.

Fasader ska utformas utan synliga skarvar mellan modulelement.

Tak för huvudbyggnader ska vara sadeltak.

Frontespiser och takkupor får inte uppföras.

Utförande

Tillåten maximal markbelastning utanför byggnaders fasadliv är 35 kPA.

Grundläggning av byggander ska utföras med tekniska lösningar som säkerställer markens stabilitet inom planområdet.

Utnyttjandegrad

Största bruttoarea för komplementbyggnader är 400 m².

GENOMFÖRANDETID

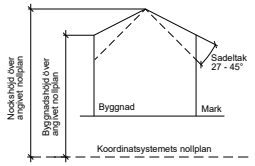
Genomförandeliden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

TECKENFÖRKLARING GRUNDKARTA

Byggnader
Skärmtak
Väg, gångväg
Dike
Gärdsgård
Staket
Höjdkurvor
2:86 Fastighetsbeteckning
Rishammar Traktnamn
Kvartersgräns/traktgräns
Fastighetsgräns
Markhöjder
Ledningsrätt
Gemensamhetsanläggning

TOLKNING AV PLANBESTÄMMELSER

Figur visar hur detaljplanens planbestämmelser ska tolkas:



Våning enligt PBF 2011:338:
Ett avgränsat utrymme mellan golv och tak, där vind och källare endast räknas med vid mer än 0,7 meter över vindsbjälklag respektive 1,5 meter över mark.

GRUNDKARTANS INFORMATION

Grundkarta utgör ett kompletterat utdrag ur baskartan.

Grundkartans standardklass: 2
Grundkartats aktualitetsdatum: 2026-04-13

Koordinatsystem
Plan: SWEREF 99 12 00
Höjd: RH 2000

Jürgen Persson
Kart och GIS

DETALJPLANENS INFORMATION

Detaljplanen upprättas enligt Plan- och bygglagen 2010:900 med ändringar till och med SFS 2024:24.

För plankartan har Boverkets planbestämmelsekatalog som gäller från och med 2020-10-01 och är pågående under planarbetet tillämpats.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Bostäder, Rishammar 2:86

Kungälvs kommun

KUNGÄLVS KOMMUN

Kommunens aktnummer

Ärendenummer
KS2024/0816

Laga kraft

Enhetschef Plan	Planarkitekt
Pernilla Attnäs Björk	Werner Arkitekter AB
Upprättad 2026-04-16 Reviderad 2026-11-04	Antagandedatum



Illustrationskarta
Detaljplan för Bostäder, Rishammar 2:86

2026-11-04 | 1:200

Endast ett av många möjliga alternativ att bygga, enligt plankarta.
(Inte juridiskt bindande, i senare lagakraftvunnen ny detaljplan)

KUNGÄLVS KOMMUN

Dnr: KS2026/0031

EXPLOATERINGSAVTAL

avseende exploatering för detaljplan för *Bostäder Rishammar 2:86*, Kungälvs kommun.

Mellan nedanstående parter träffas följande Exploateringsavtal (nedan kallat **detta avtal**):

Derome Bostad AB, org.nr: 556250-9223, Stålgatan 7, 432 32 VARBERG (nedan kallad **Exploatören**)

Kungälvs kommun org.nr: 212000–1371, 442 81 Kungälv, (nedan kallad **Kommunen**)

gemensamt kallat **Parterna**

Till detta avtal hör bilagda handlingar:

Bilaga 1: Plankarta och illustrationskarta, antagandehandling (ej lagakraftvunnen)
Bilaga 2: Avtalsområde
Bilaga 3: Karta för utbyggnad av VA-ledningar

A. BAKGRUND OCH SYFTE

A.1 Bakgrund

Ny detaljplan, " Bostäder Rishammar 2:86, Kungälv kommun, Västra Götalands län" Dnr KS2024/0816 (nedan kallad Detaljplanen), är framtagen och ska innan den blir gällande antas av behörigt politiskt organ i Kungälvs kommun, se bilaga 1. Samtliga markområden inom Detaljplanen benämns nedan Detaljplaneområdet.

A.2 Avtalsområde

Detta avtal reglerar exploateringen av kvartersmarken inom Detaljplaneområdet samt berörda markområden utanför Detaljplaneområdet, vilket nedan benämns Avtalsområdet och redovisas på bilaga 2.

A.3 Syfte

Exploatören är införstådd med och accepterar att Kommunen ställer krav på att Exploatören ska uppfylla Detaljplanens syfte, samt i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationer på bilaga 1.

Detta avtal syftar till att reglera villkoren för genomförandet av den planerade byggnationen för Exploatören samt att reglera Parternas ansvar för utförande och kostnader samt gällande villkor, så som säkerställande av kostnadsfördelningen vid utbyggnad av ny vattenledning för säkerställande av brandvatten samt reglering av medfinansieringsersättning.

B. DETALJPLAN

B.1 Beskrivning

Planområdet är i nuläget planlagt för bostäder och handel och är bebyggt med en butikslokal och en komplementbyggnad, båda i en våning. Större delen av Detaljplaneområdet används som parkeringsyta.

Detaljplanen möjliggör byggnation av flerbostadshus på fastigheten Rishammar 2:86, uppdelad på minst två från varandra friliggande byggnader. Den norra delen av planområdet kan bebyggas med ett högre hus med cirka fyra våningar och den västra delen med ett lägre hus med cirka två våningar.

Detaljplanens intention är att tillkommande byggnaders volymer och utformning ska förhålla sig anpassat till omgivande bebyggelse och till befintlig topografi. Detaljplanen syftar också till att säkerställa möjligheten för välfungerande parkeringslösningar, förrådsutrymmen och gårdsmiljöer för de boende.

B.2 Plankostnad

Parterna har upprättat ett plankostnadsavtal, undertecknat 2024-10-17, i vilket det framgår att Exploatören ska betala detaljplanekostnaderna för framtagande av detaljplanen. Faktiska plankostnader för framtagande av detaljplan för Detaljplaneområdet bekostas därmed i sin helhet av Exploatören.

B.3 Planavgift

Ingen ytterligare planavgift tillkommer för upprättande av Detaljplanen när Exploatören erlagt plankostnader enligt punkt B.2. Exploatören betalar bygglovsavgift enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

C. RÄTTIGHETER

C.1 Servitut, nyttjanderätter och ledningsrätter

- Befintlig ledningsrätt 1482-2020/151.1 behöver omprövas för att trygga rätten till anläggande av nya vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar fram till Detaljplanområdet. Parterna är överens om att Kommunen ansvarar för att ansöka om omprövning av ledningsrätten och Exploatören ansvarar för att betala förrättningskostnaderna för att ompröva ledningsrätten samt betala intrångsersättning till markägare.
- Ett avtalsservitut för att säkerställa åtkomst för inspektion och genomförande av eventuella blocknedfallsåtgärder till förmån för Rishammar 2:86, belastande Rishammar 2:46 har tagits fram.

C.2 Gemensamhetsanläggning

Vid plangenomförande kommer Rishammar 2:86 behöva ingå med fler andelar i gemensamhetsanläggningen Rishammar GA:2. Det är Exploatören, så som ägare till Rishammar 2:86, som ansvar för att säkerställa att detta genomförs samt ansvara för eventuella tillkommande kostnader.

D. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERINGEN

D.1 Exploatörens åtagande inom kvartersmark

D.1.1 Byggnation

Exploatören ansvarar för alla åtgärder inom sin kvartersmark, inom Detaljplaneområdet. Exploatören ska följa de riktlinjer och krav som beskrivs i Detaljplanens planbeskrivning och plankarta.

Exploatören ansvarar för och bekostar all projektering samt alla bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken inom Detaljplanen. Exploatören ansvarar för och bekostar även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken och som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken.

Exploatören ansvarar för att inhämta de tillstånd som krävs för byggnation på kvartersmarken samt för eventuella återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken.

Exploatören kan inte kräva att de allmänna anläggningarna anpassas till de konstruktioner som Exploatören uppför. Om en anpassning behövs är det Exploatören som ansvarar för och bekostar att de egna konstruktionerna anpassas till de allmänna anläggningarnas läge.

D.1.2 Krav på tillgängliga anläggningar under byggnadstiden

Exploatören ska vid utförande av anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark säkerställa att erforderlig framkomlighet för gång-, cykel- och fordonstrafik på Murhammarvägen upprätthålls under hela byggtiden. Detta gäller t.ex. i samband med tunga transporter, etableringsarbeten och andra arbetsmoment som kan påverka framkomligheten eller trafiksäkerheten. Åtgärder som påverkar vägen eller trafiken får inte vidtas utan föregående godkännande från väghållaren, det vill säga samfällighetsföreningen.

D.1.3 Bil- och cykelparkering

Exploatören ansvarar för att anordna och bekosta biluppställningsplatser och cykelparkeringsplatser inom kvartersmark inom Detaljplaneområdet i enlighet med Kommunens vid var tid gällande parkeringsnorm.

D.1.4 Vegetation

I den nordvästra delen av planområdet finns fyra björkar som uppskattas ha en stamdiameter på cirka 40 centimeter. Dessa kan utgöra potentiella boplatser för häckfåglar och kan därför klassas som naturvärdesträd enligt gällande standard (SS199000:2023). Det finns även en högstubbe av björk som kan vara attraktivt för födosökande fåglar, som hackspettar. Enligt artskyddsförordningens 4 § är det förbjudet att skadas eller förstöra fåglars bon.

Exploatören ansvarar för att så långt det är möjligt bevara dessa träd. Om något av de utpekade träden inom Detaljplaneområdet (se Planeringsförutsättningar, Natur i Detaljplanen) behöver tas ned ska detta genomföras utanför fåglars häckningsperiod (april till juli). Nedtagning av träd kompenseras med fördel med plantering av nya träd eller tillskapande av ny grönyta på annan plats inom Detaljplaneområdet.

D.1.5 Teknisk försörjning och anläggnings- och anslutningsavgifter

Detaljplaneområdet är redan i dag anslutet till det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten för den befintlig byggnaden inom fastigheten. De planerade bostäderna inom fastigheten kommer att anslutas till det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattensystemet. Exploatören erlägger anläggningsavgift, enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

Detaljplaneområdet ska anslutas till det elnät som Kungälv Energi AB äger och ansvarar för. Exploatören ansvarar för att teckna separat avtal avseende detta med Kungälv Energi AB. Anslutningsavgifter betalas av Exploatören i enlighet med vid anslutningstillfället gällande taxa.

Detaljplaneområdet har möjlighet att ansluta sig till fibernätet. Anslutningsavgifter betalas av Exploatören efter överenskommelse med berörd fiberleverantör. Exploatören ansvarar själv för kontakt med önskad fibernätsleverantör.

D.1.6 Dagvatten

Exploatören ansvarar för att dagvattensystemet inom kvartersmark byggs ut i enlighet med Kommunens vid var tid gällande dagvattenplan med innehållande dagvattenpolicy, plankartans bestämmelser och principerna enligt framtagen dagvattenutredning för Detaljplanen.

Exploatören ansvarar för att dagvatten fördröjs/infiltreras inom kvartersmarken innan avledning till kommunal dagvattenledning, till av Kommunen anvisad förbindelsepunkt. Dagvattenanläggningar på kvartersmark byggs ut och bekostas av Exploatören.

Dagvattenutredningen föreslår att genom markens höjdsättning leda dagvatten med självfall till gallerbrunnar på lågpunkter längs infartsvägen och parkeringsytor. Vattnet leds sedan vidare via dagvattenledning till fördröjningsmagasin i Detaljplaneområdets lägsta del i nordväst. Från magasin leds vattnet vidare via ett strypt utlopp till kommunala dagvattenledningar mot Krokebäcken i söder och slutligen mot Älgöfjorden i väster. Dagvatten kommer även fördröjas i ett makadamdike i den norra delen av Detaljplaneområdet och utöver detta sker naturlig infiltration inom planterings- och gräsytor inom Detaljplaneområdet.

D.1.7 Avfallshantering

Avfall ska hanteras i enlighet med renhållningsordningen i Kungälvs kommun.

Miljöhus för hantering av avfall inom kvartersmark ska vara väl tilltagna för att kunna erhålla full sortering, samt utformas utifrån gällande avfallsföreskrifter och övriga anvisningar från Kommunen.

D.1.8 Miljö- samt tillgänglighetsanpassning av byggnation

Kommunen uppmuntrar till miljöanpassad byggnation. Det gäller till exempel energieffektiva byggnader, hållbara materialval, insatser för biologisk mångfald, tillgängliggörande av naturområden. Även byggprocessen bör vara resurs- och energieffektiv för att minska dess negativa miljöpåverkan.

D.2 Kommunens ansvar avseende allmänna anläggningar

D.2.1 Huvudman för vatten, spillvatten och dagvatten

Detaljplaneområdet ligger inom Kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten är kommunen skyldig att ordna med vattentjänster enligt Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster.

D.2.2 Anläggande av spill- och dagvattenledning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna spillvatten- och dagvattenledningar fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns, se röd respektive grön markering i kartbilaga 3. Ansvaret för utbyggnad av vattenledning till Detaljplaneområdet regleras i punkt D.3.1 nedan. Sådan vattenledning erfordras för att säkerställa brandvattenförsörjningen och utgör därmed inte en anläggning som Kommunen är skyldig att utföra enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster.

D.3 Exploatörens åtagande avseende allmänna anläggningar

D.3.1 Anläggande av vattenledning

Om byggnation sker med fler än tre våningar (detaljplanen medger upp till fyra våningar) ska Exploatören utföra och bekosta utbyggnad av en ny vattenledning längs Salamandervägen fram till Detaljplaneområdet för att säkerställa erforderlig kapacitet och flöde för brandvattenförsörjning, se blå markering på kartbilaga 3. En ny brandpost ska anläggas i detaljplaneområdets nordvästra del och utföras samt bekostas av Exploatören. Den vattenledning som Exploatören bygger ut längs Salamandervägen fram till Detaljplaneområdet ska även försörja området med dricksvatten.

Exploatören åtar sig att bekosta och ansvara för projektering, projektledning och utbyggnad av vattenledningen och den ska dimensioneras så ett flöde om minst 20 l/s uppnås.

Krav och anvisningar i dokumenten "Projekteringsanvisningar för kommunala vatten- och avloppsanläggningar i Kungälvs kommun" samt tillhörande "Tekniska krav på ledningsmaterial" ska följas. Gällande hygienkrav för dricksvattenledningar ska följas. Vattenledning får ej kopplas ihop med befintligt ledningsnät innan godkända vattenprover erhålls.

Arbetshandlingar, inklusive beskrivningar och ritningar, ska i god tid innan arbetet påbörjas upprättas av Exploatören i samråd med Kommunen och på Exploatörens bekostnad. Innan arbetena igångsättes ska handlingarna vara granskade av Kommunen. Exploatören ansvarar för löpande uppdateringar av arbetshandlingar samt att Kommunen ges tillfälle att granska samtliga förändringar.

Kommunen ska för granskningen disponera minst femton (15) arbetsdagar. Granskningen avser tekniskt och standardmässigt utförande men innebär ej övertagande av ansvar för handlingar.

Exploatören svarar för erforderliga ändringar och kostnader, föranledda av brist i handlingar.

Anläggningen ska upphandlas och byggas i överensstämmelse med:

- Detta exploateringsavtal
- AB 04/ABT 06
- AMA Anläggning 23
- Bygghandlingar

Förekommer i handlingar mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter ska de sinsemellan gälla i ovan nämnd ordning om inte annat godkänns av Kommunen.

Vid motstridigheter mellan funktionskrav och teknisk lösning eller konstruktion i bygghandling ska funktionskravet gälla före den tekniska lösningen eller konstruktionen.

Kommunen ska beredas möjlighet att besiktiga och närvara vid inkoppling till Kommunens VA-ledningsnät. Kommunen ska kallas till byggmöten och besiktningar.

De allmänna VA-ledningarna ska mätas in enligt gällande anvisningar för inmätning och relationshandlingar ska lämnas in till Kommunen i god tid innan datum för slutbesiktning bokas.

D.3.2 Garanti

För vattenledningen, som Exploatören bygger ut, gäller garantiansvar enligt AB 04/ABT 06 från och med dagen för godkänd slutbesiktning. Exploatören ikläder sig garantitid om fem år för entreprenörens arbetsprestation och två år för material, varor och vegetation för AB04 och fem år för material, varor och vegetation för ABT06. Minst 30 arbetsdagar före garantitidens utgång enligt ovan ska Exploatören kalla Kommunen till garantibesiktning samt ombesörja och bekosta denna. Under garantitiden uppträdande fel och brister skall utan dröjsmål avhjälpas av Exploatören. Efter garantitidens utgång kvarstår entreprenörens felansvar under återstoden av ansvarstiden, vilket Exploatören övertar.

D.3.3 Arbetsmiljöansvar

Till dess att vattenledningen har godkänts vid slutbesiktning och övertagits av Kommunen ansvarar Exploatören för samtliga byggherre- och arbetsmiljöskyldigheter enligt gällande arbetsmiljölagstiftning.

D.3.4 Kommunens bevakningsuppdrag

Exploatören förbinder sig att bekosta nedlagd tid för Kommunens bevakning och granskning av Exploatörens åtaganden enligt punkt D.2.1. Kommunen fakturerar Exploatören kvartalsvis löpande från dess att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen fakturerar upparbetad tid motsvarande timkostnad vid var tid gällande plantaxa. Taxan ändras över tid. Timkostnaden uppgår under år 2026 till 1 160 kr.

D.3.5 Tillgänglighet och tillstånd

För samtliga Exploatörens åtaganden ska befintliga funktioner, såsom bil, gång- och cykelpassager m.m., vidmakthållas under tiden för utförande av vattenledningen.

Exploatören ansvarar för att samtliga vid var tid gällande myndighetskrav uppfylls och att erforderliga tillstånd, dispenser och godkännanden inhämtas. Detta innefattar bland annat att ansöka om och erhålla godkänd trafikanordningsplan från Kommunen.

D.3.6 Överlåtelse av allmänna anläggningar

När vattenledningen, som Exploatören bygger ut, är färdigställd och slutbesiktigad överlåter Exploatören den utan kostnad till Kommunen. Ett avtal om övertagande av vattenledningen ska träffas mellan Exploatören och Kommunen.

D.4 Grundförhållanden

I samband med detaljplanearbete har en geoteknisk utredning tagits fram av Bohusgeo, 2025-10-27, Projekterings-PM Geoteknik Detaljplan Rishammar 2:86 – Kareby Park (PM-Geoteknik).

Fastighetsägaren ska följa de rekommenderade åtgärder som anges i PM Geoteknik beträffande utförande av byggnaders grundläggning och ska genomföra lastkompenserande åtgärder vid behov. För att säkerställa att marken inom planområdet inte belastas över en säker nivå om 35 kPA och att grundläggning av byggnader utförs med tekniska lösningar som inte äventyrar makens stabilitet har planbestämmelser som reglerar detta införts i plankartan.

Fastighetsägaren ska följa de rekommendationer som redovisas i PM Geoteknik beträffande vidare besiktning av bergsslänter samt schaktning i närheten av berget. Den bergtekniska- och geotekniska undersökningen kompletteras i samband med rivning av befintlig byggnad och entreprenad. Kompletteringen ska ske med fokus på bland annat slänten i norr för att säkerställa att block och berg inte kommer att påverkas negativt av en rivning av befintlig byggnad eller uppförande av ny byggnad.

Genomförandet av de rekommenderade åtgärderna säkerställs i byggskedet. Krav på ytterligare besiktning av berg och risker vid rivning och schaktning bevakas av Kommunen vid prövning av rivningslov, marklov och bygglov, under det tekniska samrådet och inför slutbesked.

Ifall behov av åtgärder skulle identifieras efter rivning av befintlig byggnad och schaktning eller markarbeten för ny byggnad kan dessa behöva genomföras på angränsande fastighet Rishammar 2:46. Exploatören har erhållit rådighet för åtkomst till marken och för genomförande av eventuella blocknedfallsåtgärder genom ett avtalsservitut med berörd fastighetsägare.

Det långsiktiga ansvaret för slänternas underhåll, inspektioner samt rensning av istappar och svallis som eventuellt kan bildas inom planområdets nordöstra del ligger på fastighetsägaren i enlighet med Boverkets byggregler.

Exploatören påtar sig allt ansvar för de skador som en grundvattensänkning inom Detaljplaneområdet kan åstadkomma på omkringliggande fastigheter avseende de av Exploatören genomförda åtgärderna.

D.5 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom Detaljplaneområdet. I det fall fornlämningar påträffas under byggnation ska Exploatören vidta de åtgärder som myndigheter kräver.

D.6 Tidplan

Plangenomförandet förväntas pågå under cirka 2 år och kan påbörjas efter att detaljplanen vunnit laga kraft och exploateringsavtalet har tecknats och vunnit laga kraft. Parterna ska verka för att Planområdet byggs ut inom Detaljplanens genomförandetid.

E. ÖVRIGT

E.1 Medfinansieringsersättning

Rätt att ta ut medfinansieringsersättning regleras i 39-40§§ 6 kap plan- och bygglagen. Med anledning av den lagstiftning som trädde i kraft den 1 januari år 2015, har Kommunfullmäktige beslutat om riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning KF§210/2019. Riktlinjerna ska klargöra vilka förutsättningarna och krav som Kommunen ställer på byggherrar som vill exploatera mark.

För exploatering enligt denna detaljplan ska medfinansieringsersättningen erläggas enligt Kommunens gällande riktlinjer. Medfinansieringsersättningen innebär att den som får nytta av infrastrukturen också ska bidra ekonomiskt till utbyggnaden av denna. Medfinansieringsersättningen för denna detaljplan ska enligt Kommunens riktlinjer erläggas för:

- Influensområde för bostäder: Trafikmot, Kareby och Kungälvs centrum.
- Influensområde för bostäder: Gång- och cykelvägar.

Ersättningen baseras på storleken av den tillkommande byggrätten. Enligt Detaljplanen medges en byggrätt om 1 925 kvm bruttototalarea (BTA). I gällande detaljplan medges en byggrätt om 1 398 kvm BTA. Den befintliga byggrätten ska avräknas från den byggrätt som medges genom Detaljplanen, vilket innebär en tillkommande byggrätt om 527 kvm BTA. Med utgångspunkt i detta uppgår medfinansieringsersättningen till 106 252 kronor.

Medfinansieringsersättningen ska erläggas efter att både detta avtal och detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen fakturerar Exploatören. Fakturan ska ha 30 dagars betalning.

E.2 Syn och Skador

Exploatören ska iaktta aktsamhet så att skador undviks på befintliga gator, närliggande byggnader och anläggningar samt vegetation, såsom häckar och träd, i samband med anläggnings- och byggnadsarbeten inom och i anslutning till Detaljplaneområdet.

Exploatören bekostar och ansvarar för att erforderlig syn och besiktning av berörda anläggningar, byggnader, gator och vegetation genomförs enligt gängse metoder före och efter genomförd byggnation samt kallar berörda parter till dessa.

Skador som uppkommer under byggtiden och som vållats av Exploatören eller av denne anlitad entreprenör ska återställas genom Exploatörens försorg och på dennes bekostnad. Det åligger

Exploatören att utan dröjsmål återställa skador på gatunätet som uppkommit till följd av exploateringen. Om Exploatören ej åtgärdar skadorna utan dröjsmål har Kommunen rätt att själv åtgärda samtliga eller delar av skadorna på Exploatörens bekostnad på de delar av Området eller i anslutning till detta där Kommunen är fastighetsägare.

Det åligger Exploatören att undvika och omedelbart åtgärda lerspill och liknande föroreningar som uppkommer vid transporter till och från Detaljplaneområdet. Exploatören ansvarar även för att orenat länsvatten från byggnationen inte släpps till vattendrag eller dagvattensystem.

E.3 Byggtrafik och tillstånd

För byggtrafik till och från Detaljplaneområdet samt vid eventuell avstängning av delar av gatunätet inom eller utanför Detaljplaneområdet under anläggningsarbetena ska Exploatören upprätta och bekosta trafikanordningsplan. Ansökan om trafikanordningsplan ska lämnas till Kommunen i god tid innan exploateringen påbörjas och planen ska godkännas av Kommunen innan anläggningsarbetena inleds.

Exploatören ansvarar för att erforderliga schakttillstånd inhämtas från Kommunen.

Vid långa, breda eller tunga transporter inom Kommunen som överskrider gators bärighet eller som kan påverka trafiksäkerheten ska Exploatören ansöka om erforderlig transportdispens hos Kommunen. För transporter som berör flera kommuner ska motsvarande tillstånd inhämtas från Trafikverket.

E.4 Försäkringar

Med anledning av ovan nämnda arbeten ska Exploatören teckna de försäkringar som 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.

E.5 Etablering och upplag

Uppställning av bodar, upplag och dylikt ska i första hand ske inom Exploatörens markområden. Exploatören ansvarar för att söka erforderligt bygglov, markupplåtelse och andra tillstånd.

E.6 Finansiering av projektorganisationen för genomförande

Exploatören bekostar Kommunens projektorganisation, för exploateringens genomförande efter lagakraftvunnen Detaljplan. Kommunen fakturerar upparbetad tid motsvarande timkostnad vid var tid gällande plantaxa. Taxan ändras över tid. Timkostnaden uppgår under år 2026 till 1 160 kr.

E.7 Information och skyltning

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Kommunen fortlöpande informera allmänheten om projektet och de pågående byggnadsarbetena genom skyltning på plats. Skyltningen ska redovisa Kommunens eventuella medverkan i projektet. Utformningen av text på byggskylt avseende Kommunens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Kommunen och godkännas av Kommunen. Eventuella tillstånd ska inhämtas av Exploatören.

Exploatören ska före Exploateringsarbetenas påbörjan utse och till Kommunen meddela kontaktuppgifter till den person som under exploateringsarbetena ansvarar för information och kommunikation.

E.8 Kostnadsansvar

Exploatören svarar, om ej annat framgår av detta avtal, för samtliga kostnader avseende exploateringen i enlighet med Detaljplanen inom eller i omedelbar anslutning till Detaljplaneområdet, som fordras för fullgörandet av detta avtal.

E.9 Överlåtelseförbud

Exploatörerna får inte överlåta detta avtal på annan fysisk eller juridisk person utan Kommunens skriftliga medgivande. I det fall detta avtal överlåts på annan ska förvärvaren skriftligen förbinda sig att

överta samtliga villkor och åtaganden i enlighet med detta avtal. Vid en överlåtelse av detta avtal ska en ny fullgod säkerhet ställas i enlighet med punkt E10. Kommunen avgör vad som utgör tillräcklig säkerhet.

Vid eventuell överlåtelse av mark (direkt eller indirekt genom bolagsöverlåtelse) inom Detaljplaneområdet innan samtliga av Exploatörens åtaganden enligt detta avtal är uppfyllda är Exploatören skyldig att skriftligen meddela Kommunen vem som förvärvar marken och dennes tillträdesdag.

E.10 Säkerhet

Moderbolagsborgen har tecknats som säkerhet för Exploatörens åtaganden, vilket återfinns direkt efter signaturer i detta avtal. Vid överlåtelse av detta avtal ska säkerheten gälla även i förhållande till köparen.

E.11 Tvist

Tvist med anledning av detta avtal ska avgöras i allmän domstol.

E.12 Detta avtals giltighet

Detta avtal är giltigt under förutsättning att:

a) Detaljplanen, som ligger till grund för detta avtal, godkänns av behörigt politiskt organ i Kungälvs kommun, genom beslut som vinner laga kraft.
b) det godkänns av behörigt politiskt organ i Kungälvs kommun genom beslut som vinner laga kraft.

Kommunen skriver under detta avtal när punkterna a och b ovan är uppfyllda.

E.13 Återgång

Om detta avtal mellan parterna inte blir giltigt efter att detta avtal godkänts av Kommunstyrelsen, enligt punkt E.12, på grund av att Detaljplanen ej vinner laga kraft eller pga. omständigheter som Parterna inte råder över har Part inte rätt till ersättning för nedlagda kostnader, utfört arbete eller svikna förhoppningar. Överläggningar ska upptas mellan Parterna beträffande projektets eventuella fortsatta handläggning med målsättning att träffa ett nytt avtal.

Handlingar som har upprättats i samband med berörd detaljplaneläggning är Kommunens egendom.

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

Dnr: KS2026/0031

Kungälv Datum:

För KUNGÄLVS KOMMUN

.....

Namnteckning

.....

Namnförtydligande och befattning

Derome 2026-10-20

För Derome Bostad AB

.....

Namnteckning

Magnus Andersson, Koncern-Vd

För KUNGÄLVS KOMMUN

.....

Namnteckning

.....

Namnförtydligande och befattning

För Derome Bostad AB

.....

Namnteckning

Peter Mossbrant, Vice-Vd

Moderbolagsborgen:

För **Derome Bostad AB**s rätta fullgörande av detta avtal går undertecknade, Derome AB, 556120-4487, härmed i proprieborgen så som för egen skuld gentemot Kungälvs Kommun till ett maxbelopp om 2 000 000 kr.

Ort och datum Derome 2026-10-20

För Derome AB

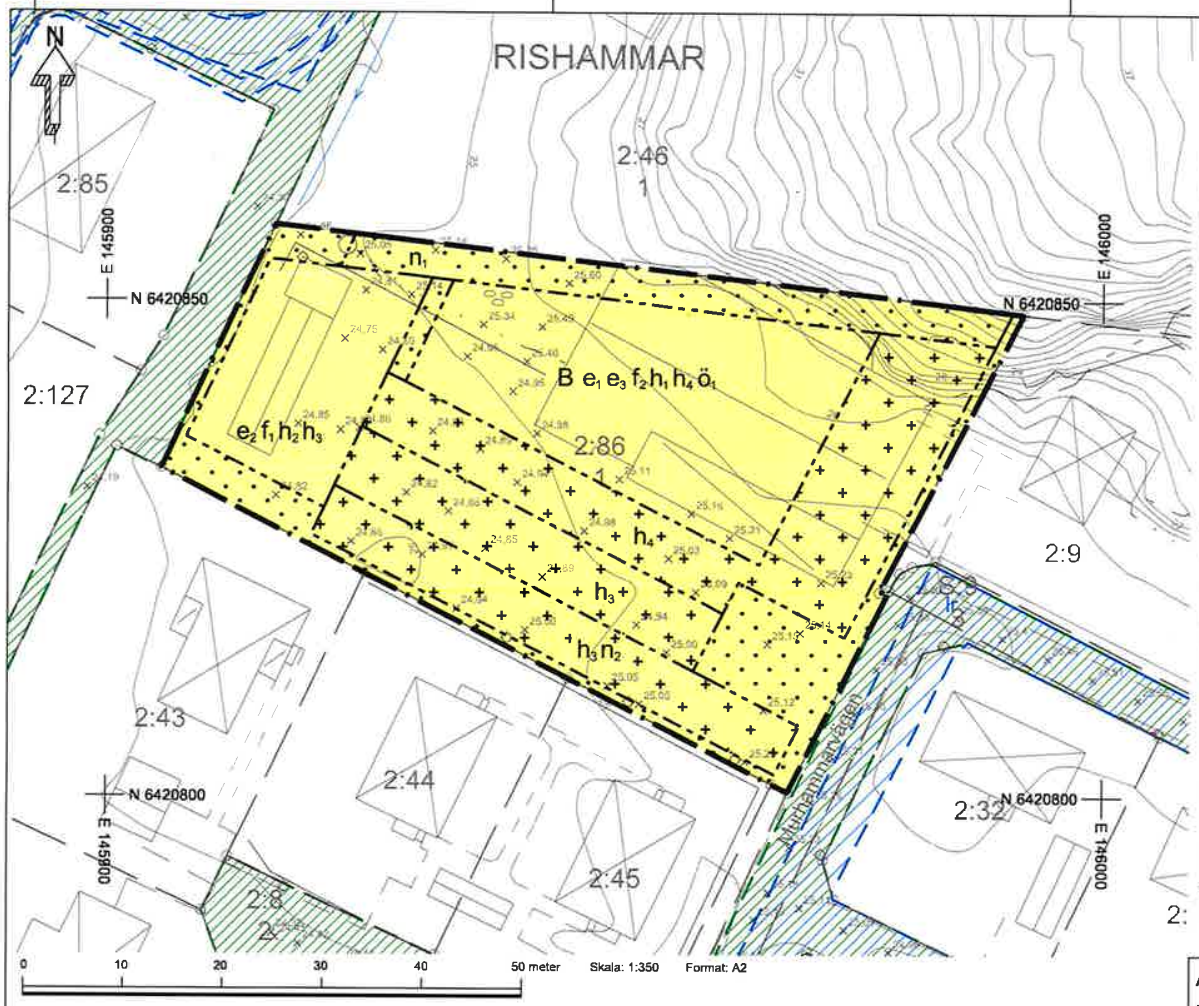
Underskrift

Magnus Andersson, Koncern-Vd

För Derome AB

Underskrift

Peter Mossbrant, Vice-Vd



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B — Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnadsverk. Parkeringsplatser, murar, plank, ramper, pelare och stolpar får anläggas på prickmark.
- Marken får endast förses med komplementbyggnader. Parkeringsplatser, murar, plank, ramper, pelare och stolpar får anläggas på korsmark.
- ö1 Marken får endast förses med en huvudbyggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h1 Högsta nockhöjd på huvudbyggnader är 42.0 meter över angivet nollplan.
- h2 Högsta nockhöjd på huvudbyggnader är 35.0 meter över angivet nollplan.
- h3 Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 29.0 meter över angivet nollplan.
- h4 Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 31.0 meter över angivet nollplan.

Markens anordnande och vegetation

- n1 Marken är avsedd för dike.
- n2 Marken ska förses med plank med en höjd av minst 1.8 meter. Plank får ersättas med carports, skärmtak eller garage.

Utformning

- f1 Balkong får inte uppföras på den sydvästra fasaden.
- f2 Högsta antal våningar är 4.

Utnyttjandegrad

- e1 Största bruttoarea för huvudbyggnader är 1560 m². Därutöver får glasade balkonger och glasade loftgångar uppföras med en bruttoarea om högst 15 m² per lägenhet.
- e2 Största bruttoarea för huvudbyggnader är 365 m². Därutöver får glasade balkonger och glasade loftgångar uppföras med en bruttoarea om högst 15 m² per lägenhet.
- e3 Minsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 390 m². Glasade balkonger, glasade loftgångar och skärmtak får uppföras utöver minsta byggnadsarea.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Markens anordnande och vegetation

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom planområdet i fördröjningsmagasin och dike, innan avledning sker till dagvattenledning. Fördröjningsmagasin för dagvatten ska vara möjligt att anlägga inom kvartersmarken.

Takvinkel

Minsta takvinkel för huvudbyggnader är 27 grader.

Utformning

Fasader ska utformas i ljus kulör i enlighet med omgivande bebyggelse.

Fasader ska utformas utan synliga skarvar mellan modulelement.

Tak för huvudbyggnader ska vara sadeltak.

Frontespiser och takkupor får inte uppföras.

Utförande

Tillåten maximal markbelastning utanför byggnaders fasadliv är 35 kPA.

Grundläggning av byggander ska utföras med tekniska lösningar som säkerställer markens stabilitet inom planområdet.

Utnyttjandegrad

Största bruttoarea för komplementbyggnader är 400 m².

GENOMFÖRANDETID

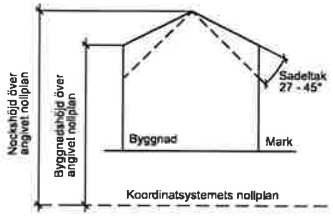
Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

TECKENFÖRKLARING GRUNDKARTA

- Byggnader
- Skärmtak
- Väg, gångväg
- Dike
- Gärdsgård
- Staket
- Höjdkurvor
- 2:86 Fastighetsbeteckning
- Rishammar Tråknamn
- Kvartersgräns/fastighetsgräns
- Fastighetsgräns
- Markhöjder
- Ledningsrätt
- Gemensamhetsanläggning

TOLKNING AV PLANBESTÄMMELSER

Figur visar hur detaljplanens planbestämmelser ska tolkas:



Våning enligt PBF 2011:338:
Ett avgränsat utrymme mellan golv och tak, där vind och källare endast räknas med vid mer än 0,7 meter över vindsbjälklag respektive 1,5 meter över mark.

GRUNDKARTANS INFORMATION

Grundkarta utgör ett kompletterat utdrag ur baskartan.

Grundkartans standardklass: 2
Grundkartans aktualitetsdatum: 2026-04-13

Koordinatsystem
Plan: SWEREF 99 12 00
Höjd: RH 2000

Jürgen Persson
Kart och GIS

DETALJPLANENS INFORMATION

Detaljplanen upprättas enligt Plan- och bygglagen 2010:900 med ändringar till och med SFS 2024:24.

För plankartan har Boverkets planbestämmelsekatalog som gäller från och med 2020-10-01 och är pågående under planarbetet tillämpats.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Bostäder, Rishammar 2:86

Kungälvs kommun

KUNGÄLVS KOMMUN

Enhetschef Plan Pernilla Attnäs Björk	Planarkitekt Werner Arkitekter AB
Upprättad 2026-04-16 Reviderad 2026-11-04	Antagandedatum

Kommunens aktnummer

Ärendenummer
KS2024/0816

Laga kraft

Bilaga 1

279/26 Exploateringsavtal - detaljplan för bostäder Rishammar 2:86 - KS2026/0031-6 Exploateringsavtal - detaljplan för bostäder Rishammar 2:86 : Exploateringsavtal undertecknat av exploatören



Illustrationskarta
Detaljplan för Bostäder, Rishammar 2:86

2026-11-04 | 1:200

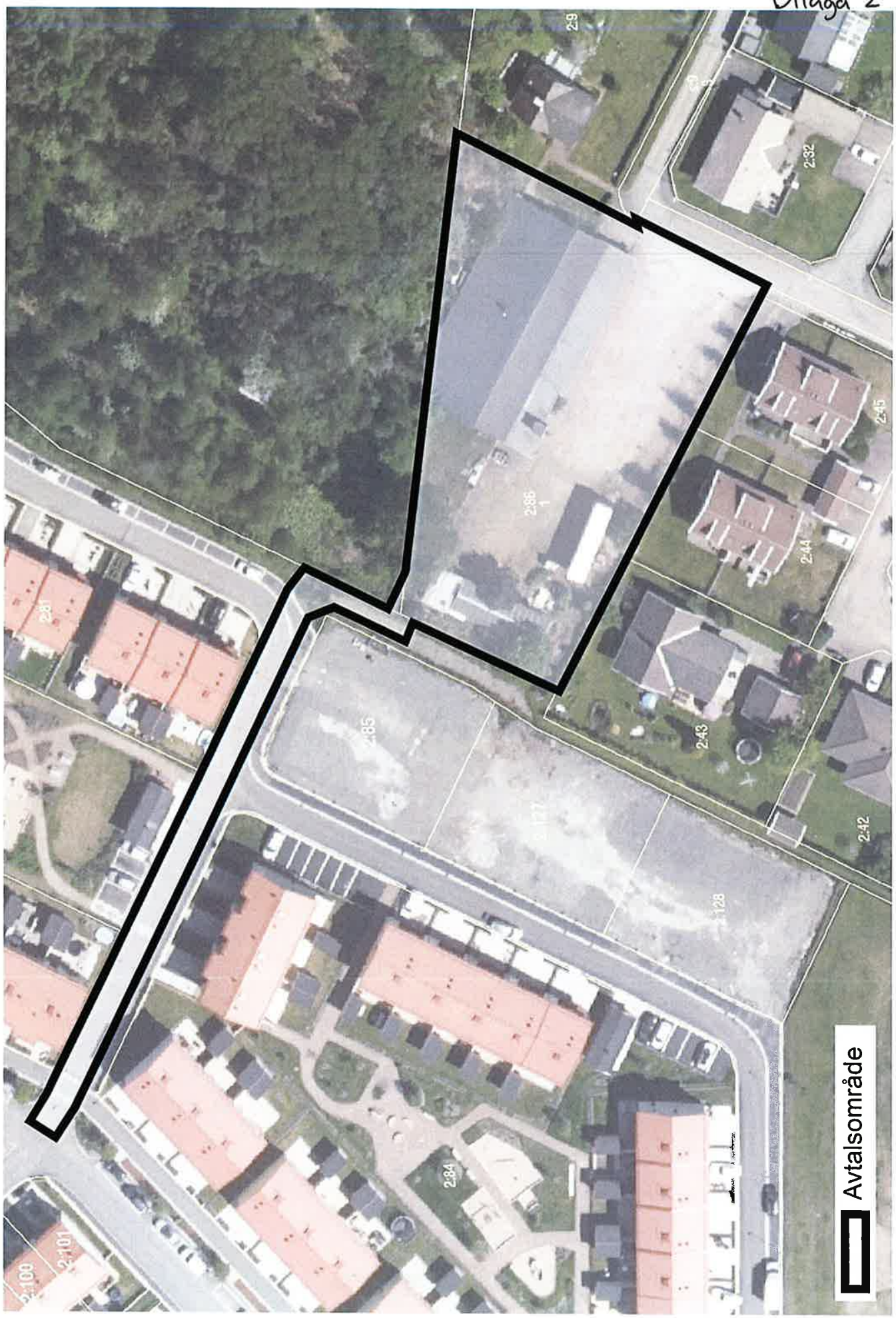
Endast ett av många möjliga alternativ att bygga, enligt plankarta.
(Inte juridiskt bindande, i senare lagakraftvunnen ny detaljplan)

KUNGÄLVS KOMMUN

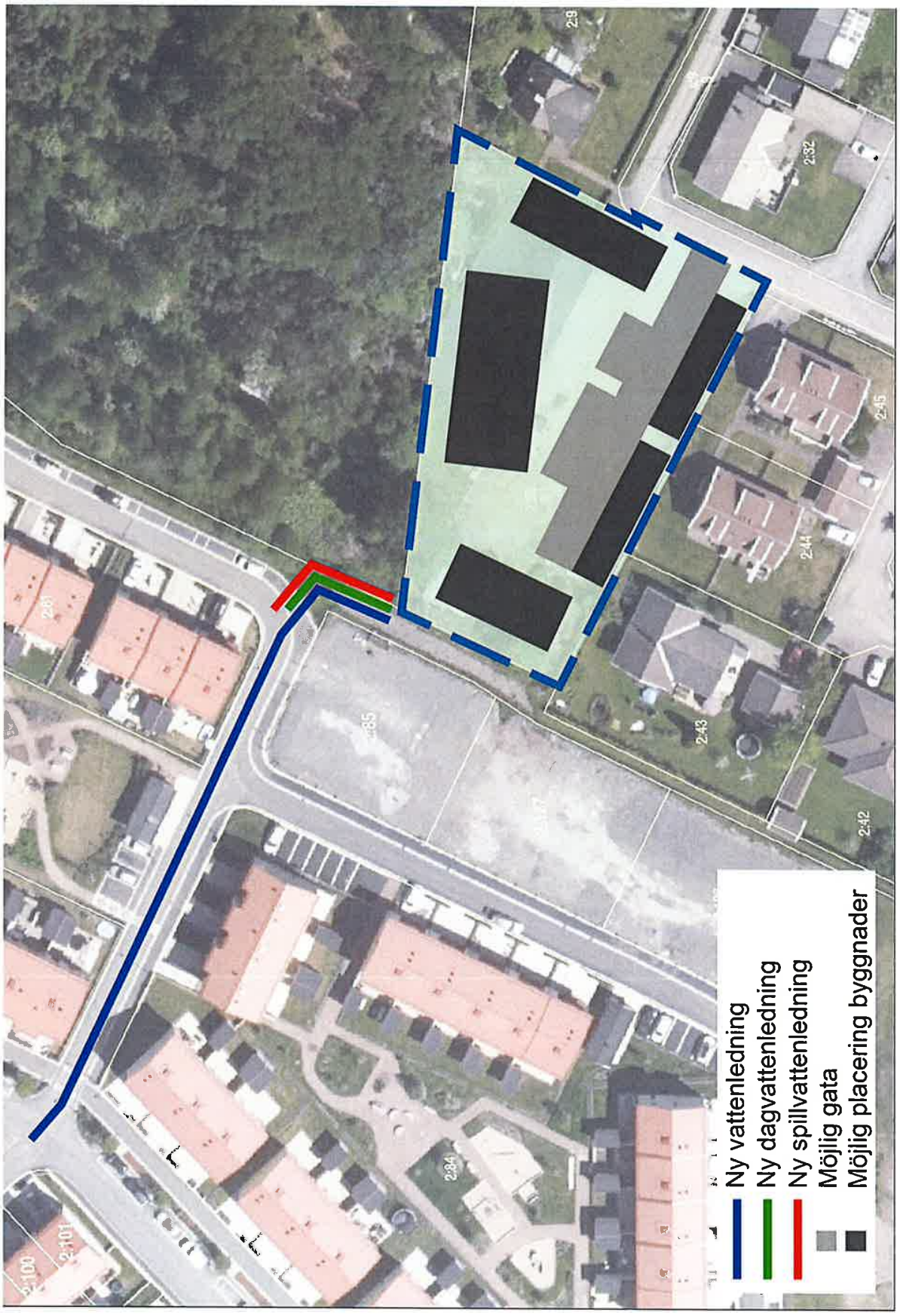
Bilaga 1

279/26 Exploateringsavtal - detaljplan för bostäder Rishammar 2:86 - KS2026/0031-6 Exploateringsavtal - detaljplan för bostäder Rishammar 2:86 : Exploateringsavtal undertecknat av exploatören

Bilaga 2


2:9
2:32
2:45
2:86
2:44
2:81
2:43
2:85
2:42
128
2:84
2:101
2:100
Avtalsområde

Bilaga 3


2:9
2:32
2:45
2:44
2:43
2:42
2:85
2:84
2:81
2:101
2:100
Ny vattenledning
Ny dagvattenledning
Ny spillvattenledning
Möjlig gata
Möjlig placering byggnader

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Handläggarens namn
Josefin Brodén

2026-10-21

Antagande Detaljplan för bostäder Rishammar 2:86, "Kareby Park" I Kareby, Kungälvs kommun (Dnr KS2024/0816-64)

Sammanfattning

Ett positivt planbesked gavs för planområdet 2019-04-17. Kommunstyrelsen beslutade därefter att planläggningen ska inledas 2024-04-17. Detta beslut baserades på ett nytt förslag på bebyggelse inom planområdet som visade cirka 24 lägenheter i två sammanhängande byggnadskroppar i fyra våningar på fastigheten där byggnadsarean var mindre men byggnadshöjden högre än i tidigare förslag. Förvaltningen har gjort bedömningen att det nya förslaget kan prövas i pågående detaljplan.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus på fastigheten Rishammar 2:86. Detaljplanens intention är att tillkommande byggnaders volymer och utformning ska förhålla sig anpassat till omgivande bebyggelse och till befintlig topografi. Detaljplanen syftar också till att säkerställa möjligheten för välfungerande parkeringslösningar, förrådsutrymmen och gårdsmiljöer för de boende.

Planområdet är i nuläget bebyggt med en butikslokal och en komplementbyggnad, båda i en våning. Större delen av fastigheten används som parkeringsyta.

Planförslaget möjliggör att planområdet används för bostadsbebyggelse uppdelad på två byggnadsvolymer. Den norra delen av planområdet kan bebyggas med ett högre hus och det västra området ett lägre hus. Avsikten under detaljplanen är att möjliggöra att området bebyggs med ett fyravåningshus och ett två våningshus.

Förvaltningens förslag till beslut är att anta detaljplanen enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Juridisk bedömning

Arbetet med denna detaljplan påbörjades hösten 2024. Planarbetet handläggs med Standardförfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Planförslaget är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Förvaltningens bedömning

Ett positivt planbesked gavs för planområdet 2019-04-17. Planansökan omfattade 20 bostadslägenheter i två huskroppar på två våningar vardera på fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade därefter att planläggningen ska inledas 2024-04-17. Detta beslut baserades på ett nytt förslag på bebyggelse inom planområdet som visade cirka 24 lägenheter i två sammanhängande byggnadskroppar i fyra våningar på fastigheten där byggnadsarean var mindre men byggnadshöjden högre än i tidigare förslag. Förvaltningen har gjort bedömningen att det nya förslaget kan prövas i pågående detaljplan. Planförslaget har anpassats något under planarbetet

och är nu utformat som en kompromiss mellan det ursprungliga förslaget i planansökan och det förslag som var underlag för kommunstyrelsens beslut.

Planområdet ingår i det område inom tätortsavgränsning för Kungälv, Ytterby och Kareby enligt Kungälvs översiktsplan, ÖP 2010 och ingår därför i kommunens centralort. För områden inom tätortsavgränsningen ska ny bebyggelse föregås av en ny detaljplan. Planområdet kan dra nytta av tätortens befintliga service och infrastruktur, vilket gör det till en attraktiv plats för utveckling och bostadsbebyggelse. Planområdet ligger även inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och kommunen arbetar aktivt för att förbättra och utöka systemet för att möta framtida behov.

Gällande detaljplaner är Romelanda 209 och Romelanda 222. Romelanda 209 anger markanvändningen bostäder och handel med en byggnadshöjd på 5 meter över medelmarksnivån. Tillåten byggnadsarea avgränsas av prickmark som är mark som inte får bebyggas. Detaljplan Romelanda 222 omfattas av markanvändningen bostäder och korsmark som är mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader som uthus och garage.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus på fastigheten Rishammar 2:86. Detaljplanens intention är att tillkommande byggnaders volymer och utformning ska förhålla sig anpassat till omgivande bebyggelse och till befintlig topografi. Detaljplanen syftar också till att säkerställa möjligheten för välfungerande parkeringslösningar, förrådsutrymmen och gårdsmiljöer för de boende.

Planområdet är i nuläget bebyggt med en butikslokal och en komplementbyggnad, båda i en våning. Större delen av fastigheten används som parkeringsyta.

Planförslaget möjliggör att planområdet används för bostadsbebyggelse uppdelad på två byggnadsvolymer. Den norra delen av planområdet avses bebyggas med ett högre hus maximalt fyra våningar och högst 1560 kvadratmeter bruttoarea. Den västra delen avses möjliggöra ett lägre hus med maximalt två våningar och högst 365 kvadratmeter bruttoarea. Varje lägenhet kan utöver bruttoareaangivelsen ha en inglasad balkong på 15 kvadratmeter.

Planområdet rymmer totalt cirka 20 nya bostadslägenheter (+/- 2 lägenheter). Bostäderna fördelas mellan de två byggnadsvolymerna, där den lägre volymen mot den västra plangränsen kan rymma cirka fyra lägenheter och den högre volymen som placeras mot det kuperade skogs- och bergspartiet mot norr kan rymma cirka 16 lägenheter.

Befintlig infart till fastigheten behålls och parkering kan anordnas som markparkering och i carportslängor som placeras längs den södra plangränsen. Plank alternativt carports, skärmtak eller garage avskärmar den befintliga villabebyggelsen söder om planområdet från den nya bebyggelsen. Förråd och avfallshantering kan lösas i en fristående komplementbyggnad nära infarten.

Bedömning

Genomförande av detaljplanen innebär gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdet och det är inte längre möjlighet att uppföra handel inom planområdet. Bostäder kan fortfarande uppföras inom området men med en högre byggnadshöjd vilket innebär att fler bostäder kan byggas inom planområdet än vad som medges i gällande detaljplan.

Detaljplanen möjliggör för ett flerbostadshus, vilket är en bebyggelsetyp som i nuläget inte finns i Kareby, och därför positivt utifrån att få en ökad variation i bostadsutbudet.

Planförslagets utformning med två byggnader varav en i 4 våningar avviker från befintlig bebyggelse i Kareby. Bebyggelsens skala har anpassats för att ta stöd i den befintliga terrängen och byggnadsvolymerna fångas upp av det bakomliggande bergspartiet. På grund av detta bedömer Planenheten att påverkan på landskapsbilden minskas och att bebyggelsen underordnar sig landskapet visuellt.

Byggrätten har anpassats för att inte påtagligt negativt påverka närliggande fastigheter genom insyn och skuggverkan. Byggrätt har placerats i bakkant av planområdet och i söder avskärmas planområdet från grannar genom att bestämmelse att carports alternativt plank ska uppföras. Bebyggelsens höjd innebär ingen påtaglig negativ skuggverkan för grannar vilket har studerats i en solstudie som redovisas i planbeskrivningen.

Stadsarkitekt har inför antagande (2026-10-16) yttrat att planbeskrivningen under samråd och granskning har inte tydligt redovisat plankartans reglering vid samråd och granskning, vilket begränsat allmänhetens insyn och möjlighet att lämna relevanta synpunkter och därmed inte uppfyller saklighetskravet (5 § FL) eller tydlighetskravet (4 kap. 32 § PBL). Stadsarkitekt yttrar sig också att förslaget avviker från översiktsplanen och planeringsstrategin samt att ett flerbostadshus vars höjd och synlighet väsentligt avviker från ortens befintliga bebyggelse. Detta sammantaget innebär att förslaget är av betydande allmänintresse och borde ha handlagts med utökat planförfarande. Stadsarkitekten yttrar sig även att byggnadens höjd, motsvarande fem våningar, är olämplig i den lägre bebyggelsemiljön med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt intresset för en god helhetsverkan (2 kap. 6 § första stycket 1 PBL) och att planförslaget rymmer ett flertal ytterligare problem och tveksamheter, bl.a. i fråga om utformning.

Planenheten uppmärksammar att under samråd och granskning redovisades att detaljplanen innebär att två byggnader, en i 4 våningar och en i 2 våningar, kan uppföras men att så som plankartans regleringar var utformade fanns det en finns en risk att byggnaden som avses uppföras om 4 våningar kan uppföras med 5 våningar. För att åtgärda detta justerades plankartan inför antagande med tydligare reglering så att detaljplanen uppfyller tydlighetskravet enligt PBL 4 kap. 32 §. Samhällsbyggnadsjurist har deltagit i bedömningen att åtgärden gör att tydlighetskravet kan uppfyllas.

Övrigt i stadsarkitektens yttrande rörande bedömningen av påverkan på landskapsbild, att förslaget har ett betydande intresse samt brister rörande utformning besvaras i de planhandlingar som tillhör detaljplanen.

Slutgiltigen är förvaltningens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen innebär en positiv utveckling av Kareby och att detaljplanen möjliggör en lämplig markanvändning.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Genomförande av detaljplanen bidrar till Kommunstyrelsens mål om en ”Planeringsberedskap skall finnas för bostäder, verksamhetsmark och handel”. Kommunen ska ha god framförhållning gällande strategisk planering för att på ett effektivt sätt möta medborgarnas, marknadens och den kommunala organisationens efterfrågan och behov av bostäder, verksamhetsmark och handel. Viktiga faktorer för en god planeringsberedskap är Strategisk beredskap (ÖP, FÖP, program, riktlinjer) Markberedskap (strategiska markköp) Resurs- och organisationsberedskap (personalresurser och genomförbarhet).

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Detaljplanen bidrar till mål 11 i Agenda 2030, ”Hållbara städer och samhällen” genom att möjliggöra för flera bostadstyper i Kareby.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Planområdet ingår i det område som i Kungälvs översiktsplan, ÖP 2010 är markerat som tätortsavgränsning för Kungälv, Ytterby och Kareby och ingår därför i kommunens centralort. För områden inom tätortsavgränsningen ska ny bebyggelse föregås av en ny detaljplan. Planområdet kan dra nytta av tätortens befintliga service och infrastruktur, vilket gör det till en attraktiv plats för utveckling och bostadsbebyggelse. Planområdet ligger även inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och kommunen arbetar aktivt för att förbättra och utöka systemet för att möta framtida behov.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Genomförande av detaljplanen innebär tillskott av cirka 20 lägenheter vilket ger ett ökat underlag till Karebys service (livsmedel, kollektivtrafik och skola). Planen möjliggör för en ny bostadstyp i Kareby vilket är positivt för att ge ett varierat utbud som möjliggör för flera olika demografiska grupper att bosätta sig i Kareby.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte ge en påtaglig negativ påverkan på närliggande fastigheter, men dessa har inkommit med klagomål gällande framför allt skugga och insyn. Byggrätten har därför anpassats för att inte påtagligt negativt påverka närliggande fastigheter genom insyn och skuggverkan. Byggrätt har placerats i bakkant av planområdet och i söder avskärmas planområdet från grannar genom att bestämmelse att carports alternativt plank ska uppföras. Bebyggelsens höjd innebär ingen påtaglig negativ skuggverkan för grannar vilket har studerats i en solstudie som redovisas i planbeskrivningen. Att säkerställa att ett genomförande av detaljplanen inte skulle ge någon negativ påverkan på grannar alls, oavsett reell eller upplevd, är svårt att uppnå.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Efter beslutet kommer administrativa, juridiska och planarkitektresurser fortsatt krävas för administration av antagandebeslut, hantering av ett eventuellt överklagande samt distribution av en eventuellt lagakraftvunnen detaljplan

Ekonomisk bedömning

Planförslaget förväntas öka värdet på fastigheten Rishammar 2:86 genom tillkommande byggrätter för flerbostadshus. Detaljplanens samhällsvinst bedöms bestå av det möjliga tillskottet av bostäder med en bostadstyp som inte är typisk för Kareby, vilket bidrar till en ökad variation av bostadsutbudet och tillgodoser behovet av fler bostadstyper på orten.
Kostnaderna för detaljplanens genomförande kommer att bäras av fastighetsägaren

Ett exploateringsavtal har upprättas och tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren för att reglera erläggande av medfinansieringsersättning och andra nödvändiga åtgärder utanför planområde.

Förslag till beslut

Detaljplanen för bostäder Rishammar 2:86, "Kareby Park" I Kareby i Kungälvs kommun antas enligt plan- och bygglagen PBL (2010: 900) kap 5 § 27 med stöd av § 14 i kommunstyrelsens reglemente.

Åsa Berglie
Sektorchef
Samhällsbyggnad

Tomas Turnéus
Verksamhetschef
Planering och projekt

Pernilla Attnäs Björk
Enhetschef
Planering, mark-och exploatering

Expedieras till: Torbjörn Jennerhed, Torbjorn.Jennerhed@derome.se

För kännedom till:
Åsa Berglie, Sektorchef, Samhällsbyggnad
Tomas Turnéus, Verksamhetschef, Planering och projekt
Pernilla Attnäs Björk, Enhetschef Planering, mark-och exploatering
Amanda Staaf, Projektenheten/Samhälle och utveckling
Josefin Brodén, Plan/Samhälle och utveckling
Oskar Mikaelsson, Plan/Samhälle och utveckling
Sandra Vokstrup, Portföljledare, Samhällsbyggnad



Illustrationskarta
Detaljplan för Bostäder, Rishammar 2:86

2026-11-04 | 1:200

Endast ett av många möjliga alternativ att bygga, enligt plankarta.
(Inte juridiskt bindande, i senare lagakraftvunnen ny detaljplan)

KUNGÄLVS KOMMUN

KUNGÄLVS KOMMUN

Antagandehandling
Ärende: KS2024/0816
2026-10-21

Granskningsutlåtande

Detaljplan för bostäder

RISHAMMAR 2:86, ”KAREBY PARK”

Kareby, Kungälvs kommun

PLAN
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING
KUNGÄLVS KOMMUN

ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 (växel)
FAX 0303-23 91 67

INNEHÅLL

INLEDNING 3

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE 3

SAMMANFATTNING 3

INKOMNA SYNPUNKTER 4

STATLIGA MYNDIGHETER 4

STATLIGA BOLAG ..... **FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.**

REGIONALA ORGAN 5

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR 6

SAKÄGARE 9

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE 10

ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER 11

INKOMNA SYNPUNKTER VID GRANSKNINGSSMÖTE ..... **FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.**

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET 13

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE 15

INLEDNING

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Förslag till detaljplan för Rishammar 2;86 ”Kareby park” har varit utställt på granskning under perioden 23 april 2026 till 7 maj 2026. Granskningshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under granskningstiden hos Kundcenter i Stadshuset samt på kommunens hemsida.

Möjlighet att tycka till om planförslaget har även funnits i tidigare skede. Planförslaget var utställt på samråd under perioden 26 mars 2025 till 13 april 2025. Samrådshandlingar sändes till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget var även tillgängligt för påseende under samrådstiden hos Kundcenter i Stadshuset samt på kommunens hemsida.

I detta granskningsutlåtande redovisas endast de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningsperioden, samt kommunens svar på dessa. De skriftliga synpunkter som inkom under samrådet finns redovisade i en samrådsredogörelse där även kommunens svar på inkomna synpunkter redovisas. Samrådsredogörelsen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

SAMMANFATTNING

Under granskning inkom 9 yttranden varav 3 från fastighetsägare, privatpersoner eller övriga. Den viktigaste synpunkten rör byggnadens höjd som närboende anser är för hög. Planenhetens bedömning att en byggnad med +42 meter i nockhöjd passar på platsen utifrån en samlad bild på gestaltning, topografi, bostadsbehov och platsens lämplighet (påverkan närliggande fastigheter, geoteknik, trafiksäkerhet mm). Utifrån dessa aspekter bedömer kommunen att det allmänna intresset (bostadsbehov) överväger det enskilda intresset och att den negativa påverkan som grannfastigheterna upplever att den nya detaljplanen inte är så pass stor att det anses vara en olägenhet. Byggrätten har anpassats för att inte påtagligt negativt påverka närliggande fastigheter genom insyn och skuggverkan. Byggrätt har placerats i bakkant av planområdet och i söder avskärmas planområdet från grannar genom att bestämmelse att carports alternativt plank ska uppföras. Bebyggelsens höjd innebär ingen påtaglig negativ skuggverkan för grannar vilket har studerats i en solstudie som redovisas i planbeskrivningen.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen			
2. Lantmäteriet			
3. Statens geotekniska institut (SGI)			
4. Lantmäteriet			
5. Bohus Räddningstjänstsförbund			
6. Miljö- och byggnadsnämnden			
7. Fastighetsägare 1		X	Exploateringsgrad (hushöjd)
8. Privatperson 1		X	Exploateringsgrad (hushöjd)
9. Rishammars vägförening sektion 3 Murhammarvägen		X	

INKOMNA SYNPUNKTER

Under granskningstiden har 9 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har 6 skrivelser inkommit. Från sakägare har 1 skrivelser inkommit. Från bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende har 1 skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har 1 skrivelser inkommit. Vissa skrivelser har sammanfattats medan andra återges i sin helhet, för att se samtliga yttranden i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer, KS2024/0816-64. Länsstyrelsens granskningsyttrande redovisas i sin helhet i Bilaga 1.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2026-05-19)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

KOMMENTAR

Kommunen noterar att Länsstyrelsen inte kommer att pröva planen om den antas.

2. TRAFIKVERKET (2026-04-24)

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra.

KOMMENTAR

Kommunen noterar yttrandet

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2026-06-07)

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2025-04-11 och diarienummer 2503-0459) och då efterfrågat:

- Tydliggörande kring vilka slänter som besiktigats och redovisning i kartbild
- Att lösa block skulle omhändertas innan detaljplanens antagning
- Långsiktig stabilitet av bergslänter

- Säkerställande att rekommenderade åtgärder genomförs i byggskedet
- Att risker och föreslagna åtgärder regleras i planen

SGI anser att block- och bergstabilitet nu har utretts på ett godtagbart sätt och har inga ytterligare synpunkter.

SGI vill dock lyfta frågan om de rekommendationer som anges i planbeskrivningen (2) och PM Geoteknik (3) är tillräckligt säkerställda utan att vara införda med planbestämmelser på plankartan.

KOMMENTAR

Kommunen noterar yttrandet

4. LANTMÄTERIET (2026-04-30)

För få koordinatkryss i grundkartan

Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan ifall det skulle bli nödvändigt. I HMK Kartografi 2025 avsnitt 3.4.2 finns en rekommendation om att kartans koordinatsystem kan förtydligas på detta sätt. I nord-sydlig riktning finns det bara ett koordinatkryss i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Koordinatkryssen bör finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft och det är enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta.

KOMMENTAR

Koordinatkryss har lagts till.

REGIONALA ORGAN

5. BOHUS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND (2026-04-23)

Bohus Räddningstjänstsförbund (BORF), vidare benämnt räddningstjänsten, har tagit del av inkommen remiss från Kungälvs kommun avseende detaljplan för Rishammar 2:86 (Kareby Park).

Räddningstjänsten har tidigare varit med i planprocessen, yttrat sig i ärendet och haft dialoger med kommunen angående brandvattensfrågan, vilket finns dokumenterat i Yttrande – Planärende (räddningstjänstens diarienummer 2024-000449) daterat 2025-10-23.

Området är belägen i Kareby, Kungälvs kommun och räddningstjänstens insats förväntas inom 10 minuter. Området är inte beläget inom 150 meter från farligt gods led. Vidare är brandvattensförsörjningen till området bristfällig utifrån planbeskrivningen, däremot finns det brandposter inom 75 meter från uppställningsplats men denna uppfyller inte ett tillgodosett flöde.

Utifrån det granskade underlaget står räddningstjänsten fast i den tidigare förordade lösningen angående brandvatten.

KOMMENTAR

Dialog har hållits med BORF efter inkommit granskningsyttrande. Dricks- och brandvatten ansluts till ledningsnätet nordväst om planområdet. En ny brandpost ska anläggas inom planområdets nordvästra del.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

6. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2026-05-28)

Juridisk bedömning

Miljöenheten har lämnat yttrande i samrådsskedet. Planenheten har bemött yttrandet i samrådsredogörelsen. Miljöenheten har inget ytterligare att tillägga.

Bygglovenheten har granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning. Bygglovenheten anser att det finns några oklarheter och formuleringar i planbestämmelserna som skulle kunna betyda svårigheter att tolka detaljplanen i samband med bygglovsprövning enligt Plan och bygglag, PBL. Det gäller framför allt bestämmelser gällande reglering av nockhöjd utifrån byggnadsteknik, otydlig reglering av byggnadsvolymer samt formulering kring utkragande stödkonstruktioner/ framkomlighet över punkprickad och korsprickad mark. Bygglovenheten anser även att det finns ett antal ytterligare bestämmelser och motiv som bör ses över inför antagande.

Miljöenheten

Miljöenheten bedömer att Planenheten har bemött yttrandet i samrådsredogörelsen och har därmed inget ytterligare att tillägga.

Bygglovsenheten

Under samrådsskedet yttrade bygglovenheten att det fanns ett antal oklarheter och formuleringar som behövde ses över för att kunna tolka detaljplanen i bygglovskedet. Det gällde bland annat begreppen småhus, parhus och flerbostadshus i planbeskrivningen, samt ett antal formuleringar i planbestämmelserna. Planenheten justerade plankartan, dess motiv samt beskrivningen för att skapa större tydlighet. Bygglovenheten har därefter gjort ytterligare en interngranskning av detaljplanen i november 2025.

Bygglovenheten har i samband med aktuell granskning på nytt granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning. Efter tidigare genomfört samråd och interngranskning har ett antal planbestämmelser formulerats om och ett antal nya planbestämmelser har adderats på plankartan och i planbeskrivningen.

Bygglovenheten noterar följande som bör ses över inför antagande:

- Enligt planbestämmelse h1 och h2 regleras högsta nockhöjd på huvudbyggnader till +40.8 resp. +34,4 meter över angivet nollplan. Om byggnaden konstrueras med träbjälklag får höjden per våningsplan öka med 0.3 meter per våning till nockhöjd +42.0 resp. +35,0. Bygglovenheten anser att reglera nockhöjd utifrån byggnadsteknik kan bli svårtolkat i bygglovsskedet eftersom konstruktionsritningar och bjälklagstyp normalt krävs in först inför startbesked. Det riskerar att bli otydligt vilket underlag som krävs av sökande för att den högre nockhöjden ska bli gällande.

- Enligt planbestämmelse gällande placering anges att "total bruttoarea för huvudbyggnader ska fördelas på minst två från varandra friliggande volymer". Syftet med bestämmelsen är att en enda större, sammanhängande volym inte får uppföras. Det är otydligt om det i praktiken innebär att bygglov måste sökas för minst två huvudbyggnader samtidigt, samt hur granskningen ska hanteras om bygglov söks endast för en byggnad som inte upptar hela byggrätten. Det finns ingen begränsning i hur stor del av den totala bruttoarean som ska fördelas på respektive friliggande volym. Bygglovenheten ser positivt på att volymerna ska delas upp, men det behöver tydligt framgå av detaljplanen hur byggrätten ska fördelas.

- Enligt utformningsbestämmelserna anges två separata bestämmelser att "Fasader ska utformas i ljus kulör i enlighet med omgivande bebyggelse" och "Fasader kan

utformas trärent". De bör skrivas i samma bestämmelse eftersom den senare anger en alternativ gestaltning till den första.

• Balkonger och loftgångar får kraga ut ovan prickmark och korsprickad mark. I motiv till planbestämmelser förtydligas att balkonger, loftgångar och liknande konstruktioner tillsammans med eventuella stödkonstruktioner för dessa tillåts att kraga ut över prickmark och korsmark, under förutsättning att framkomligheten inte hindras. Bygglovenheten anser att det är otydligt vad som avses som stödkonstruktioner, samt att det kan bli svårbedömt vad som anses påverka framkomligheten av marken och inte. Bygglovenheten bedömer att pelare, stolpar och liknande stödkonstruktioner inte bör tillåtas på prickmark och korsprickad mark.

• Planområdets byggrätt regleras i bruttoarea för huvudbyggnader respektive komplementbyggnader. Därutöver får glasade balkonger och glasade loftgångar uppföras med en bruttoarea om högst 15 m² per lägenhet. Eftersom varken byggnadsarea eller öppenarea regleras finns ingen begränsning i hur stor en öppen balkong eller loftgång får vara. Vidare finns ingen begränsning i byggrätt för tex. öppna förråd eller carportar inom planområdet. Det behöver ses över om det är mer lämpligt att reglera största bruttoarea i kombination med öppenarea, framför allt när det gäller komplementbyggnaderna. Speciellt eftersom det i planbeskrivningen anges att byggrätten längs den södra plangränsen kan användas för att exempelvis anlägga carportslängor, men som alltså inte utgör någon bruttoarea

Stadsarkitektens bedömning

Aktuellt planförslag, granskningshandlingar, uppvisar ett flertal brister i sak och formalia. Före ett förvaltningens förslag till antagande behövs bearbetning, avstämning med politiska uppdragsgivaren och en ny granskningsperiod. Planförslagets/plankartans liksom beskrivningens brister i avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen syns i bland annat hänseende nedan. Detaljer som till exempel god färgverkan har lämnats här.

- Utformning (fasadhöjd, motsvarar fem våningar och med eventuella takkupor/frontespiser motsvarar i delar sex våningar), utgör otillräcklig hänsyn till aktuell stads-/landskapsbild och till intresset av god helhetsverkan (2 kap. 6 punkt 1 PBL)
- Utformning (fasadhöjd) och placering (avstånd) kan innebära betydande olägenhet för närboende (2 kap 9§ PBL)
- Tydlighetskravet (4 kap 32§ PBL), då planförslaget innebär inte beskrivs korrekt i text och illustrationer
- Planförfarande (5 kap 7§ PBL) då förslaget avviker från gällande översiktsplan och planeringsstrategins inriktning/redovisade markområden för nya bostäder)

KOMMENTAR

Miljöenheten

Noteras

Bygglovsenheten

Planbestämmelse h1 och h2 ändras till att tillåta +42 respektive +35 meter nockhöjd över angivet nollplan. För att motverka konsekvensen att den ökade nockhöjden innebär att en till våning kan vara möjligt att uppföra inför en bestämmelse om bruttoarea (BTA) per bostadsvolym. Bestämmelse om BTA delas upp på två separata ytor i enlighet med bebyggelseförslaget.

Bestämmelse om att fasader kan utformas trärent har tagits bort.

Bestämmelse rörande korsprickad mark är ändrad till att specificera att parkeringsplatser, murar, plank, ramper, pelare och stolpar får anläggas på korsmark.

Angående öppenarea så kvarstår bestämmelsens lydelse då kommunen bedömer att det finns en så pass liten risk att andel öppen area blir för stor i området att den skulle ha en negativ konsekvens för omkringliggande fastigheter.

Stadsarkitekten

Syftet med detaljplanen är att uppföra ett bostadshus i max 4 våningar och ett bostadshus i max 2 våningar. Byggnaden har redovisats i planbeskrivningen som 4 våningar med en nockhöjd på +42 meter enligt planbestämmelse, högsta nockhöjd har satts utifrån att möjliggöra byggnation i trästomme vilket kräver att hänsyn tas till en något tjockare bjälklag. Till antagande har nedanstående planbestämmelser lagts till för att säkerställa att fler än 4 våningar inte kan uppföras inom reglerad nockhöjd. Viktigt att notera att under hela planarbetet har en volym med nockhöjd på +42 meter legat till grund till framtagna studier på bland annat sol- och skuggverkan.

- *Bestämmelse som tydligare anger en bruttoarea (BTA) per planerat bostadshus vilket omöjliggör att bebyggelse uppförs med ett högre antal våningar än avsett*
- *Bestämmelse om att frontespiser och takkupor inte får uppföras*
- *Plankartan har reviderats så att byggrätten bättre anpassas mot närliggande grannar för att minska risken för betydande olägenhet för närliggande fastigheter.*
- *Bestämmelse om minsta byggnadsarea för huvudbyggnad (gäller endast för byggrätt avsedd för 4 våningshus)*
- *Bestämmelse om att endast en huvudbyggnad får uppföras (gäller endast för byggrätt avsedd för 4 våningshus)*
- *Bestämmelse om högsta antal våningar (gäller endast för byggrätt avsedd för 4 våningshus)*

Avseende stads- och landskapsbild har en bedömning gjorts i undersökning av betydande miljöpåverkan som togs fram i samband med samrådshandlingarna. Under motiveringen på hur tillkommande bebyggelse påverkar den visuella miljön har tyvärr text fallit bort, men återfinns i planbeskrivningen. Byggnaden som tillåts inom den högsta byggrätten kommer att avvika från omgivande bebyggelse, men motiveras utifrån att utifrån en samlad bild på gestaltning, topografi, bostadsbehov och platsens lämplighet (påverkan närliggande fastigheter, geoteknik, trafiksäkerhet mm). Innebär inte byggnaden en betydande påverkan på stads- och landskapsbild. Till antagande har planbeskrivningen kompletterats med en tydligare beskrivning av påverkan på stads- och landskapsbild.

Planförslaget avviker inte från gällande översiktsplan eller planeringsstrategi 2024. Kareby ligger inom tätortsavgränsningen av serviceort. I översiktsplanen står det att "Tätortsgränsen innebär att utbyggnadsbehovet för bostäder och verksamheter för respektive tätort ska kunna tillgodoses innanför gränsen. Det kan även bli aktuellt även med ytterligare förtätningar av bebyggelsen som inte redovisas som utbyggnads områden på karta" (s.30). För Kungälv, Ytterby och Kareby anger översiktsplanen att "Nya områden ska tillkomma i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och i så stor utsträckning som möjligt utnyttja befintlig infrastruktur. Inom

utvecklingsområdet kring Kungälv, Ytterby och Kareby ska en utbyggnads ordning eftersträvas som innebär att nya områden tas i anspråk inifrån och ut." (s.32).

SAKÄGARE

7. FASTIGHETSÄGARE 1 (2026-05-06)

Vi bor på (xxxx) och är angränsande tomt till det område som detaljplanen ska förändras. Vi har i tidigare skede lämnat in synpunkter vid samråd utan gehör. Det är fortfarande samma plan som presenteras, ett fyravåningshus inkl. ett två våningshus på området där båda fastigheterna har väsentligt högre maxhöjd än vad detaljplanen idag tillåter.

Vi är väldigt besvikna och känner att vår integritet på vår tomt försvinner när förslaget om ny detaljplan har kommit till oss. Där ett fyra våningar högt hus med balkonger ska kunna byggas på tomten just bredvid oss. Det blir full insyn från främst de två högre våningarna. Det hade varit ett helt annan situation om tomtens detaljplan enbart tillät bebyggelse av två-våningshus.

Området på andra sidan vår tomt 'Kareby äng' har byggts med 2-plans hus, vilket följer karaktären på befintlig bebyggelse kring området. En naturlig och attraktiv övergång till villaområden på Murhammar och Rishammar borde därför vara att man fortsätter med samma typ av bebyggelsemiljö med max 2 våningar.

Detaljplanen som finns idag godkänner handel och bostäder med en högsta byggnadshöjd om 5 meter samt att stora delen av tomten får ej bebyggas. I förslaget till ny detaljplan kommer Hus A bebyggas med flerdubblad byggnadshöjd än gällande detaljplan samt att Hus B kommer bebyggas på mark som idag ej får bebyggas.

Gällande trafiksituationen så är den med dagens verksamhet ytterst obefintligt. I verksamheten idag finns en skärmflygningsklubb med endast besökande på helger. Självklart kan detta utökas om annan verksamhet startar eller uppstår på fastigheten. Värt att beakta i detta är att det senast 30 åren har det inte varit någon form för trafikbelastning på denna tomt. Vägen förbi fastigheterna är idag även enda vägen för barn och andra till skola, fritidsverksamhet och livsmedelsbutik samt även bussförbindelse från hela Arnebo och Rishammarområdet. Att då belasta denna gång- och cykelväg med ytterligare biltrafik ut och in av området kommer att öka risken för olyckor/tillbud med mångfaldiga procent. Ur det perspektivet så är det mer rimligt med en gles bebyggelse på området som underlättar både sikt och vändmöjligheter.

Att beakta grundläggning inom området borde även vara en aspekt. Befintliga villor är idag grundlagda direkt på mark utan grundförstärkning. Fler hus och större vikt kommer påverka markförutsättningarna på befintliga fastigheter med risk för rubbningar i bef. markförhållande. Ju lägre bebyggelse desto mindre laster som skall tas hand om av pålar och därav mindre omgivningspåverkan.

Dagvattenhanteringen som planeras känns orimlig, det är redan idagsläget alldeles för högt tryck från alla hårdgjorda ytor från Kareby äng som leds ner till makadambädden bakom ytan vid hus B i planen. Vi som har anslutande tomt till diket och de två andra tomterna Murhammarvägen nr 7 och nr 5 har alla haft problem med vattenhöjningen och påverkan av våra häckar som blivit vattensjuka och sakta dör av. Kareby ängs förening har under förra året behövt åtgärda och gräva ur diket då det snabbt växer igen och gör att vattnet inte rinner undan. Då är detta redan innan den nya detaljplanens införande med ytterligare påverkan jämfört med dagens grusyta.

Positivt att det sker förändring och att området byggs ut med nya bostäder, men att ändra karaktär och bygga ett fyra-våningshus inne i ett äldre bostadsområde vill vi

absolut inte ha gränsande till vår tomt. Ser fram emot att detaljplanen ändras till att enbart godkänna tvåvåningshus, ej högre. Vi ser det även positivt med en länga med carportar som gränsar till Murhammarvägen 9 och 11.

KOMMENTAR

Planenhetens bedömning att en byggnad med +42 meter i nockhöjd passar på platsen utifrån en samlad bild på gestaltning, topografi, bostadsbehov och platsens lämplighet (påverkan närliggande fastigheter, geoteknik, trafiksäkerhet mm). Utifrån dessa aspekter bedömer kommunen att det allmänna intresset (bostadsbehov) överväger det enskilda intresset och att den negativa påverkan som grannfastigheterna upplever att den nya detaljplanen inte är så pass stor att det anses vara en olägenhet. Byggrätten har anpassats för att inte påtagligt negativt påverka närliggande fastigheter genom insyn och skuggverkan. Byggrätt har placerats i bakkant av planområdet och i söder avskärmas planområdet från grannar genom att bestämmelse att carports alternativt plank ska uppföras. Bebyggelsens höjd innebär ingen påtaglig negativ skuggverkan för grannar vilket har studerats i en solstudie som redovisas i planbeskrivningen.

Trafik- och bullernivåer bedöms som fortsatt låga, och kommunen förordar säkerhetshöjande åtgärder på Murhammarvägen men har inte rådighet över marken och kan därmed inte tvinga fram detta.

Grundläggningen har beaktats i detaljplanen, men en slutgiltig geoteknisk utredning ska utföras i bygglovsskedet. Markbelastningen ska inte överstiga 35 KPA, så det är denna belastning PM geoteknik anger som gränsvärde för när åtgärder behöver vidtas för att inte påverka markförhållanden negativt. Därmed påverkas inte befintliga fastigheters markförhållanden.

I föreslagen dagvattenhantering i utredningen av Afry (2025-05-12) så leds inget vatten till befintligt makadamdike bakom hus B. Dagvatten från planområdet ska ledas till ett så kallad hålrumsmagasin och till ett makadamdike bakom hus A innan det leds ut i dagvattenledningsnätet.

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE

8. PRIVATPERSON 1 (2026-05-06)

Vi bor på fastighet (xxxx) med adress (xxxx).

Synpunkt nr 1. Vi hävdar att formaliafel har skett när man bedömt vilka fastigheter som är sakägare i detaljprocessen. Vi har inte blivit hörda som sakägare på grund av att vi inte bedömts beröras. I vår värd så berörs vi i allra högsta grad då den nya byggnaden kommer att skugga vår fastighet enligt den skuggstudie vi har fått ta del av.

Bilden nedan visar solinstrålning mot vår altan och hus den 4:e September 2025. Kl 19:41. Solen står precis ovanför taket på nuvarande grannhus, vilket bedömds vara betydligt lägre än tänkta bebyggelser på fastighet Rishammar 2:86. Enligt Planarkitekt är en ny skuggstudie under arbete. När kan man få ta del av denna? Då vi påverkas undrar vi hur man kan ha gjort bedömningen att exkludera oss som sakägare?

Synpunkt nr 2. Oss veterligen har inte den vägförening som finns på Murhammarvägen blivit kontaktad, stämmer detta?

Synpunkt nr 3. Själva byggnaden i sig är för hög. Det finns ingen liknande byggnad i området med den byggnadshöjden. Vi ser positivt till att det byggs bostäder och att man vill utveckla denna fastighet, men att våningshöjden avviker ifrån befintlig

bebyggelse i omkringliggande områden. Kareby är en landsbygd och detta borde man värna om. Vår fastighet kommer att få sin utsikt påverkad och även insyn ifrån den nya byggnaden.

Ska man tillföra byggnaderna på fastigheten för Kareby Park så fördubblar man antalet boende i området. Gångstråket är väldigt trafikerat av gående och cyklister då de knyter ihop Murhammarvägen med Rishammarvägen.

Den nya mängd fordon som kan komma att belasta denna väg kommer att påverka säkerheten för dessa gående och cyklister där en stor del är barn som transporterar sig till och från skola.

KOMMENTAR

Kommunens rutin är att snävt avgränsa sakägare till de som direkt angränsar planområdet. Detta för att det är Mark- och miljödomstolen som bedömer vid ett överklagande om överklagandet kommer från en sakägare eller inte. Kommunens bedömning i detaljplaneprocessen vem som är sakägare eller inte vägs inte in i domstolens bedömning.

En skugg- och solstudie togs fram 25-10-22 som bilaga till granskningshandlingarna. Föreslagen byggnation kommer inte skugga yttrandets fastighet.

Vägföreningen har inkommit med ett yttrande under granskning.

Planenhetens bedömning att en byggnad med +42 meter i nockhöjd passar på platsen utifrån en samlad bild på gestaltning, topografi, bostadsbehov och platsens lämplighet (påverkan närliggande fastigheter, geoteknik, trafiksäkerhet mm). Utifrån dessa aspekter bedömer kommunen att det allmänna intresset (bostadsbehov) överväger det enskilda intresset och att den negativa påverkan som grannfastigheterna upplever att den nya detaljplanen inte är så pass stor att det anses vara en olägenhet. Byggrätten har anpassats för att inte påtagligt negativt påverka närliggande fastigheter genom insyn och skuggverkan. Byggrätt har placerats i bakkant av planområdet och i söder avskärmas planområdet från grannar genom att bestämmelse att carports alternativt plank ska uppföras. Bebyggelsens höjd innebär ingen påtaglig negativ skuggverkan för grannar vilket har studerats i en solstudie som redovisas i planbeskrivningen.

ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER

9. RISHAMMARS VÄGFÖRENING SEKTION 3 MURHAMMARVÄGEN (2026-05-05)

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus på fastigheten Rishammar 2:86, vilket är positivt. Detaljplanens intention är att tillkommande byggnaders volymer och utformning ska förhålla sig anpassat till omgivande bebyggelse, vilket det inte görs i nuvarande förslag till ny detaljplan. Nuvarande bebyggelse på Murhammarv och Rishammarv består av friliggande villor om enplanshus eller 1.5 planshus som högsta höjd. Tillika är intilliggande Kareby Äng bebyggd med bostadsrätter och friköpta radhus i 2 våningshus. En naturlig och attraktiv övergång till villaområden på Murhammar och Rishammar borde vara att man fortsätter med samma typ av bebyggelse. Max 2 planshus, och inte bryta av mönstret med ett 4 våningshus mitt inne i ett bostadsområde med lägre villor. Borde inte anses estetiskt korrekt.

I den tänkta planen med ett 2 våningshus i västra delen och ett 4 våningshus i norra delen av planområdet, med totalt 20 lägenheter, blir det en fördubbling av bostadsenheter på murhammar. Trafiksituationen på murhammarvägen kommer att bli betydande mycket större än idag, då dem flesta familjer som flyttar ut på

landsbygden är tvungna att ha två bilar. Utfarten på Prästvägen är redan idag hårt belastad, samt korsningen utfarten på Karebyvägen är närmast kaotisk under morgon och kväll. Murhammarvägen förbi in- och utfarten vid planområdet är idag även enda vägen för barn och andra till skola, fritidsverksamhet och livsmedelsbutik samt även bussförbindelse från hela Arnebo och Rishammarområdet. Att belasta denna gång och cykelväg/elsparkcyklar med ytterligare biltrafik ut och in av området torde rimligtvis öka risken för olyckor med mångfaldiga procent.

KOMMENTAR

Kommunen förordar säkerhetshöjande åtgärder på Murhammarvägen men har inte rådighet över marken och kan därmed inte tvinga fram detta. Diskussion får ske mellan exploatör och vägförening utanför detaljplaneprocessen angående vilka trafiksäkerhetshöjande åtgärder som kan vara aktuella. Kommens bedömning är fortsatt att även om det planerade bostadshus innebär en ökad trafik är trafikökningen så pass liten att det påverkar Murhammarvägen och utfarterna vid Prästvägen och Karebyvägen så pass negativt att detaljplanen inte är lämplig. Detta underbyggs även av att Trafikverket inte yttrat sig om planläggningens påverkan på det statliga vägnätet (Prästvägen och Karebyvägen).

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inför antagande av detaljplanen har planförslaget förändrats enligt nedan. Mindre redaktionella justeringar redovisas ej.

Plankarta

- Striktare reglering av plankartan genom ytterligare regleringar:
    - Bestämmelse som tydligare anger en bruttoarea (BTA) per planerat bostadshus vilket omöjliggör att bebyggelse uppförs med ett högre antal våningar än avsett
    - Bestämmelse om att frontespiser och takkupor inte får uppföras
    - Plankartan har reviderats så att byggrätten bättre anpassas mot närliggande grannar för att minska risken för betydande olägenhet för närliggande fastigheter.
    - Bestämmelse om minsta byggnadsarea för huvudbyggnad (gäller endast för byggrätt avsedd för 4 våningshus)
    - Bestämmelse om att endast en huvudbyggnad får uppföras (gäller endast för byggrätt avsedd för 4 våningshus)
    - Bestämmelse om högsta antal våningar
    - bland annat maximal tillåten bruttoarea för huvudbyggnad, korsmark har bytts ut mot prickmark i den sydvästra delen av planområdet, balkonger tillåts inte på den sydvästra fasaden av den västra byggnadskroppen och att plank med höjden 1,8 meter ska uppföras inom korsmarken utmed den södra planområdesgränsen, alternativt kan carports, skärmtak eller garage uppföras
- Redaktionella ändringar

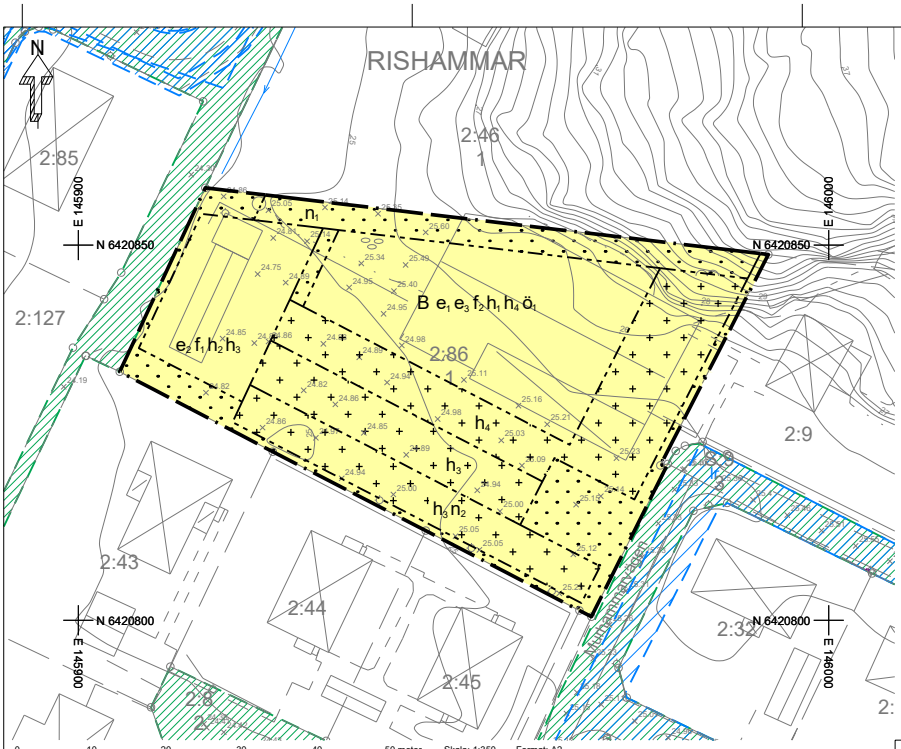
Planbeskrivning

- Beskrivningar av planförslaget har uppdaterats för att överensstämma med uppdaterad plankarta
- Beskrivningar gällande säkerställande av geotekniska och bergtekniska åtgärder har förtydligats.
- Beskrivningar gällande lösningen för försörjning av planområdet med dricksvatten, brandvatten, spillvatten och dagvatten har uppdaterats
- Redaktionella justeringar av texter har genomförts

Pernilla Attnäs Björk
Enhetschef Plan
Samhälle och utveckling

Josefin Brodén
Planarkitekt
Samhälle och utveckling

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B — Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnadsverk. Parkeringsplatser, murar, plank, ramper, pelare och stolpar får anläggas på prickmark.

Marken får endast förses med komplementbyggnader. Parkeringsplatser, murar, plank, ramper, pelare och stolpar får anläggas på korsmark.

$ö_1$ Marken får endast förses med en huvudbyggnad.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd på huvudbyggnader är 42.0 meter över angivet nollplan.

h_2 Högsta nockhöjd på huvudbyggnader är 35.0 meter över angivet nollplan.

h_3 Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 29.0 meter över angivet nollplan.

h_4 Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 31.0 meter över angivet nollplan.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Marken är avsedd för dike.

n_2 Marken ska förses med plank med en höjd av minst 1.8 meter. Planket får ersättas med carports, skärmtak eller garage.

Utformning

f_1 Balkong får inte uppföras på den sydvästra fasaden.

f_2 Högsta antal våningar är 4.

Utnyttjandegrad

e_1 Största bruttoarea för huvudbyggnader är 1560 m². Därutöver får glasade balkonger och glasade loftgångar uppföras med en bruttoarea om högst 15 m² per lägenhet.

e_2 Största bruttoarea för huvudbyggnader är 365 m². Därutöver får glasade balkonger och glasade loftgångar uppföras med en bruttoarea om högst 15 m² per lägenhet.

e_3 Minsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 390 m². Glasade balkonger, glasade loftgångar och skärmtak får uppföras utöver minsta byggnadsarea.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Markens anordnande och vegetation

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom planområdet i fördröjningsmagasin och dike, innan avledning sker till dagvattenledning. Fördröjningsmagasin för dagvatten ska vara möjligt att anlägga inom kvartersmarken.

Takvinkel

Minsta takvinkel för huvudbyggnader är 27 grader.

Utformning

Fasader ska utformas i ljus kulör i enlighet med omgivande bebyggelse.

Fasader ska utformas utan synliga skarvar mellan modulelement.

Tak för huvudbyggnader ska vara sadeltak.

Frontespiser och takkupor får inte uppföras.

Utförande

Tillåten maximal markbelastning utanför byggnaders fasadliv är 35 kPA.

Grundläggning av byggander ska utföras med tekniska lösningar som säkerställer markens stabilitet inom planområdet.

Utnyttjandegrad

Största bruttoarea för komplementbyggnader är 400 m².

GENOMFÖRANDETID

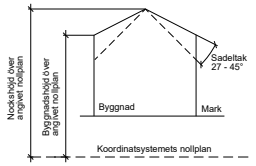
Genomförandeliden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

TECKENFÖRKLARING GRUNDKARTA

Byggnader
Skärmtak
Väg, gångväg
Dike
Gärdsgård
Staket
Höjdkurvor
2:86 Fastighetsbeteckning
Rishammar Traktnamn
Kvartersgräns/traktgräns
Fastighetsgräns
Markhöjder
Ledningsrätt
Gemensamhetsanläggning

TOLKNING AV PLANBESTÄMMELSER

Figur visar hur detaljplanens planbestämmelser ska tolkas:



Våning enligt PBF 2011:338:
Ett avgränsat utrymme mellan golv och tak, där vind och källare endast räknas med vid mer än 0,7 meter över vindsbjälklag respektive 1,5 meter över mark.

GRUNDKARTANS INFORMATION

Grundkarta utgör ett kompletterat utdrag ur baskartan.

Grundkartans standardklass: 2
Grundkartats aktualitetsdatum: 2026-04-13

Koordinatsystem
Plan: SWEREF 99 12 00
Höjd: RH 2000

Jürgen Persson
Kart och GIS

DETALJPLANENS INFORMATION

Detaljplanen upprättas enligt Plan- och bygglagen 2010:900 med ändringar till och med SFS 2024:24.

För plankartan har Boverkets planbestämmelsekatalog som gäller från och med 2020-10-01 och är pågående under planarbetet tillämpats.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Bostäder, Rishammar 2:86

Kungälvs kommun

KUNGÄLVS KOMMUN

Kommunens aktnummer

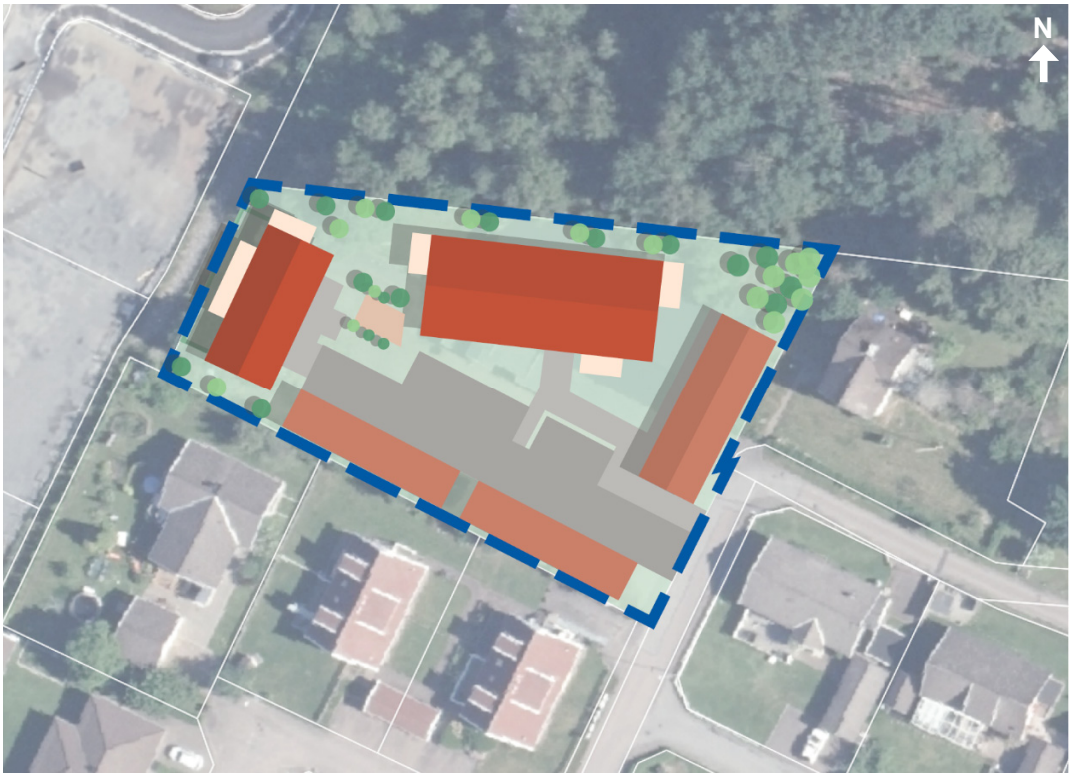
Ärendenummer
KS2024/0816

Laga kraft

Enhetschef Plan	Planarkitekt
Pernilla Attnäs Björk	Werner Arkitekter AB
Upprättad 2026-04-16 Reviderad 2026-11-04	Antagandedatum

KUNGÄLVS KOMMUN

Planbeskrivning - Antagandehandling
Kungälvs kommun
Ärende: KS2024/0816
2026-04-16, reviderad 2026-11-04



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder
Rishammar 2:86, ”Kareby Park”

I Kareby, Kungälvs kommun

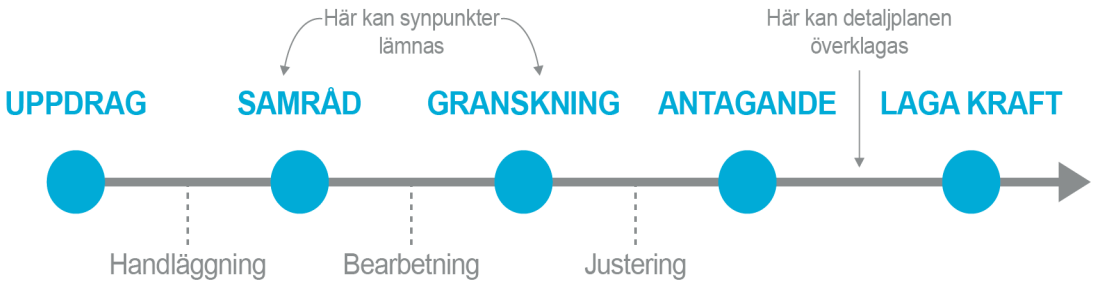
PLANPROCESSEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas inom ett visst område inom kommunen. Detaljplanen reglerar vilka delar av ett område som får användas till vad, exempelvis bostäder, kontor, handel, park eller industri. Detaljplanen kan även reglera exempelvis var gator ska anläggas, hur höga byggnader får vara och var byggnaderna ska placeras. Genom en detaljplan kan kommunen se till att ett område används på det sätt som det är mest lämpat för. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

DETALJPLANENS FÖRFARANDE

Enligt plan- och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900) ska framtagandet av en detaljplan följa en viss handläggningsordning. Vad som ingår i handläggningsordningen beror på om detaljplanen hanteras med ett standardförfarande eller utökat förfarande. Standardförfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och om det inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas. Oavsett förfarande genomgår en detaljplaneprocess några bestämda skeden vilka förklaras nedan.



1. UPPDRAG

Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark. En ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan kan även skickas in av en exploatör eller fastighetsägare.

2. SAMRÅD

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Samrådet innebär att invånare får möjlighet att ta del av planförslaget och lämna in synpunkter. Remissinstanser och sakägare, de personer som anses vara direkt berörda av planförslaget, får under samrådet ett utskick med information om planarbetet. Förslaget läggs även ut på kommunens hemsida.

3. GRANSKNING

Efter samrådet bearbetas detaljplanen utifrån de synpunkter som kommit in. Planförslaget ställs sedan ut på granskning vilket är nästa tillfälle att lämna synpunkter. Invånare, berörda myndigheter, fastighetsägare och sakägare får återigen möjlighet att ta del av kommunens förslag. Även här får de som anses vara direkt berörda av planen ett utskick. Den som inte

skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

4. ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras utifrån de synpunkter som inkommit. Detaljplanen skickas sedan för beslut om antagande. Beslutet att anta detaljplanen kan överklagas av sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor så vinner detaljplanen laga kraft.

INNEHÅLL

PLANPROCESSEN 2
VAD ÄR EN DETALJPLAN 2
DETALJPLANENS FÖRFARANDE 2
INNEHÅLL 4
INLEDNING 5
DETALJPLANENS SYFTE 5
GEOGRAFISKT LÄGE 5
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN 5
ÄRENDEINFORMATION 5
GENOMFÖRANDETID 6
PLANFÖRSLAG 7
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET 7
KVARTERSMARK 8
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER 17
ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK 17
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK 17
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 23
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 23
TEKNISKA FRÅGOR 24
EKONOMISKA FRÅGOR 27
ORGANISATORISKA FRÅGOR 28
PLANERINGSUNDERLAG 29
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG 29
UTREDNINGAR 29
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 30
KOMMUNALA 30
RIKSINTRESSEN 32
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 32
MILJÖKVALITETSNORMER 32
MILJÖMÅL 34
NATUR 34
MILJÖ 36
HÄLSA OCH SÄKERHET 37
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 39
KULTURMILJÖ 40
FYSISK MILJÖ 40
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR 43
SERVICE 44
TRAFIK 44
TEKNIK 46
KONSEKVENSER 47
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 47
NATUR 47
MILJÖ 48
HÄLSA OCH SÄKERHET 48
FYSISK MILJÖ 49
SOCIALA KONSEKVENSER 52
SERVICE 52
TRAFIK 52
MEDVERKANDE 54
REVIDERINGAR 55

INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus på fastigheten Rishammar 2:86. Detaljplanens intention är att tillkommande byggnaders volymer och utformning ska förhålla sig anpassat till omgivande bebyggelse och till befintlig topografi. Detaljplanen syftar också till att säkerställa möjligheten för välfungerande parkeringslösningar, förrådsutrymmen och gårdsmiljöer för de boende.

GEOGRAFISKT LÄGE

Planområdet ligger i Kareby, cirka 5 kilometer norr om Kungälv centrum och nås därifrån via Karebyvägen, väg 574 och sedan Prästvägen, väg 626. Planområdet ligger i ett befintligt villaområde i närheten av bland annat Kareby skola. Planområdet tar stöd i ett kuperat skogsparti mot norr och gränsar till det nya bostadsområdet Kareby Äng med radhus i väster.

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastighet Rishammar 2:86 som är en privatägd fastighet. Planområdets areal är cirka 0,3 hektar.

ÄRENDEINFORMATION

TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	första kvartalet 2025
Granskning	andra kvartalet 2026
Antagande	fjärde kvartalet 2026
Laga kraft	fjärde kvartalet 2026

PLANHANDLINGAR

I planarbetet har ett antal olika underlag och utredningar tagits fram, dessa finns i avsnittet Planeringsunderlag. Planhandlingarna består av:

- Plankarta - juridiskt bindande, i senare lagakraftvunnen ny detaljplan.
- Planbeskrivning - inte juridiskt bindande i senare lagakraftvunnen ny detaljplan.
- Illustrationsplan - inte juridiskt bindande i senare lagakraftvunnen ny detaljplan.

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

PLANFÖRFARANDE

Arbetet med denna detaljplan påbörjades hösten 2024. Planarbetet handläggs med Standardförfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Planförslaget är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till 5 år från detaljplanens laga kraft. En genomförandetid på 5 år bedöms vara tillräckligt med hänsyn till planområdets begränsade storlek och projektets förväntade byggtid.

Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Planområdet är i nuläget bebyggt med en butikslokal och en komplementbyggnad, båda i en våning. Större delen av fastigheten används som parkeringsyta.

Planförslaget möjliggör att planområdet används för bostadsbebyggelse uppdelad på två byggnadsvolymer. Den norra delen av planområdet kan bebyggas med ett högre hus med maximalt fyra våningar och högst 1560 kvadratmeter bruttoarea. Den västra delen rymmer ett lägre hus med maximalt två våningar och högst 365 kvadratmeter bruttoarea. Varje lägenhet kan utöver bruttoareaangivelsen ha en inglasad balkong på 15 kvadratmeter.

Planområdet rymmer totalt cirka 20 nya bostadslägenheter (+/- 2 lägenheter). Bostäderna fördelas mellan de två byggnadsvolymerna, där den lägre volymen mot den västra plangränsen kan rymma cirka fyra lägenheter och den högre volymen som placeras mot det kuperade skogs- och bergspartiet mot norr kan rymma cirka 16 lägenheter.

Befintlig infart till fastigheten behålls och parkering kan anordnas som markparkering och i carportslängor som placeras längs den södra plangränsen. Plank alternativt carports, skärmtak eller garage avskärmar den befintliga villabebyggelsen söder om planområdet från den nya bebyggelsen. Förråd och avfallshantering kan lösas i en fristående komplementbyggnad nära infarten.

För beskrivningar av den föreslagna bebyggelsens förhållande till omgivande miljö, befintlig bebyggelse, befintliga träd med mera, se övriga rubriker i avsnitt Planförslag. För en komplett lista av de planbestämmelser som införs i planområdet samt deras syfte och motivering, se avsnitt Motiv till planbestämmelser.

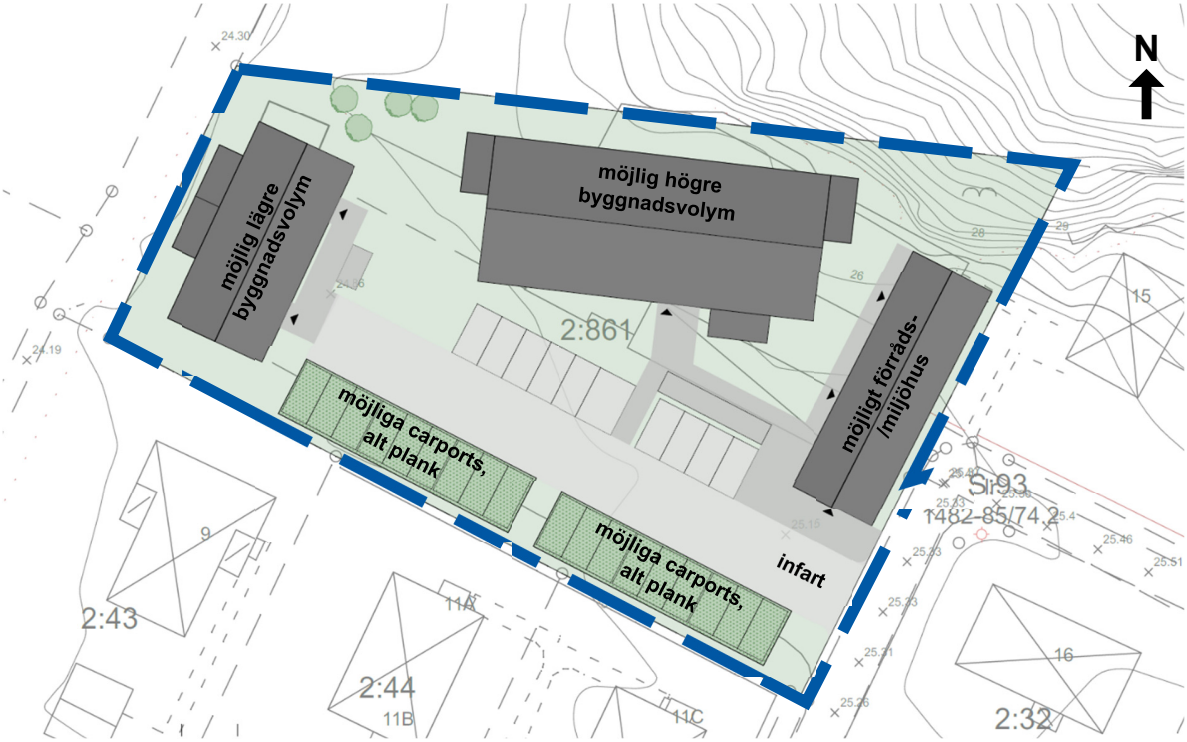


Illustration som visar en av många möjliga utformningar av planområdet. Illustration Derome.

KVARTERSMARK

BEBYGGELSE OCH GESTALTNING



Illustration som visar ett av många exempel på planförslagets möjliga utformning, redovisat på kommunens drönarfoto.

Planområdet kan bebyggas med två friliggande bostadsbyggnader inom två separata byggrätter. Byggrätten som finns i den västra delen av planområdet får bebyggas med maximalt 365 kvadratmeter i bruttoarea och en lägre byggnadsvolym, vilket skapar en övergång i skala till befintliga kringliggande bebyggelsekvarter. Byggrätten i den norra delen av planområdet får bebyggas med maximalt 1560 kvadratmeter och en högre byggnadsvolym som tar stöd i och knyter an till den fysiska topografin med dess stigande terräng norr om planområdet. Varje lägenhet kan utöver angiven maximal bruttoarea ha en inglasad balkong på 15 kvadratmeter.

Den maximala tillåtna möjliga nockhöjden i planområdet är +42 meter över nollplanet vilket är lägre än markhöjden på det bakomliggande bergspartiet som är cirka +45 meter och där trädtopparna når upp till cirka +56 till +60 meter.

Exploatören avser bygga bostadshusen med stomme av trä samt moderna och hållbara byggtekniker vilket innebär en lägre klimatpåverkan. Byggnadernas maximala höjder har anpassats för att rymma bjälklag av trä vilket kräver mer utrymme i höjdled än vid konstruktion med betongbjälklag. För den högre byggnadsvolymen mot norr tillåts en nockhöjd på maximalt +42 meter över nollplanet och antalet våningar begränsas till maximalt fyra. För den lägre byggnadsvolymen i väster tillåts en nockhöjd på maximalt +35 meter över nollplanet.

Huvudbyggnaderna regleras att utformas med sadeltak som har minsta takvinkel 27 grader. Fasader ska utformas i ljus kulör enligt omgivande bebyggelse. Denna bestämmelse medger ett flertal olika utformningar, bland annat kan till exempel omålad träfasad tillämpas under förutsättning att den är ljus.

Föreslagen bebyggelse och byggrätt placeras huvudsakligen på de plana delarna av fastigheten. Marknivåer i den nordöstra delen kan behöva jämnas ut något för att möjliggöra grundläggning av byggnader. En god tillgänglighet kan uppnås inom tomtmarken genom att avstånd mellan entréer och tillgängliga parkeringsplatser samt angöringsplatser kan understiga 25 meter, samt att avståndet mellan entréer och miljöhus kan understiga 50 meter.

Betydande negativa förändringar av sol- och skuggförhållanden förväntas inte uppstå för den kringliggande i dagsläget uppförda bebyggelsen, då planområdet ligger norr om befintliga 1,5-plansvillor. Den påverkan som kan uppstå är begränsad och koncentrerad till tidig morgon och sen kväll sommartid. Vissa skuggor kommer att uppstå emellan de nya byggnaderna. Den till detaljplanen tillhörande solstudien har uppdaterats och förtydligats inför detaljplanens granskningsskede. Se avsnitt Planeringsförutsättningar, Fysisk miljö, Sol- och skuggförhållanden där genomförd solstudie redovisas utförligare.

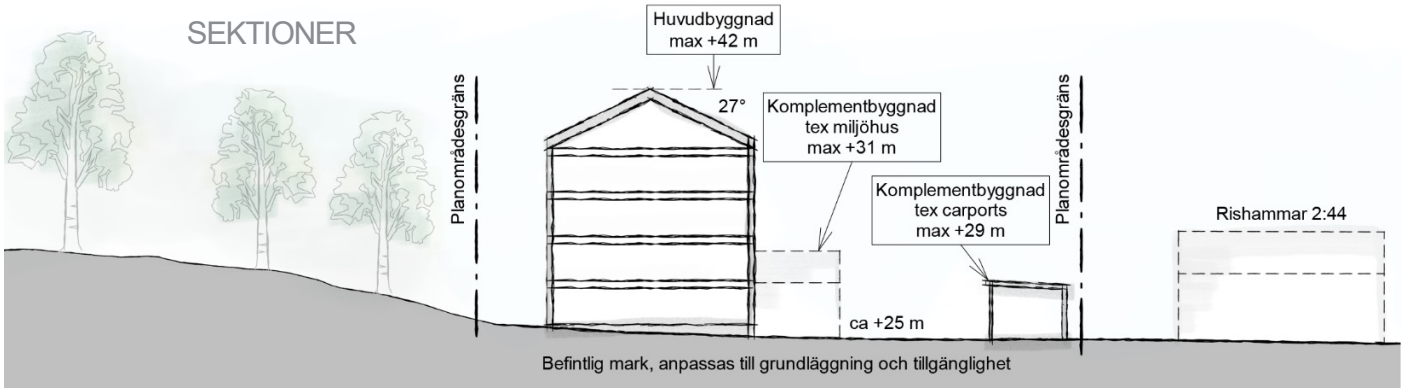
En byggrätt för komplementbyggnader möjliggörs längs den södra plangränsen. Marken behöver antingen förses med ett plank med en höjd på minst 1.8 meter längs den södra plangränsen, eller kan bebyggas med carports, garage eller skärmtak. Maximal nockhöjd för denna byggrätt regleras till att vara +29 meter över nollplanet. Carportslängorna kan utformas med flackt pulpettak och täcks med fördel med sedum. Plank eller carportslängor mellan villorna i söder och den nya bebyggelsen kommer att skapa en avskärmande barriär som minskar insyn mellan bebyggelsen. Balkonger får inte uppföras på den västra byggnadsvolymens sydvästra fasad, där det inte kommer att uppföras plank eller carports.

En flexibel byggrätt för komplementbyggnader möjliggörs i den östra delen av planområdet och kan användas för att exempelvis anlägga förråd, miljöhus och cykelförvaring. Maximal nockhöjd för denna byggrätt regleras att vara +31 meter över nollplanet för att rymma en utformning med sadeltak. Förrådsbyggnaden placeras med fördel nära planområdets infart för att underlätta avfallshantering. Cykelparkeringar med möjlighet att låsa fast cykeln kan anordnas på gården under skärmtak och i låsta förråd. För information om parkeringsbehov samt planerat antal bil- och cykelparkeringar inom planområdet, se avsnitt Planförslag, Trafik och parkering.

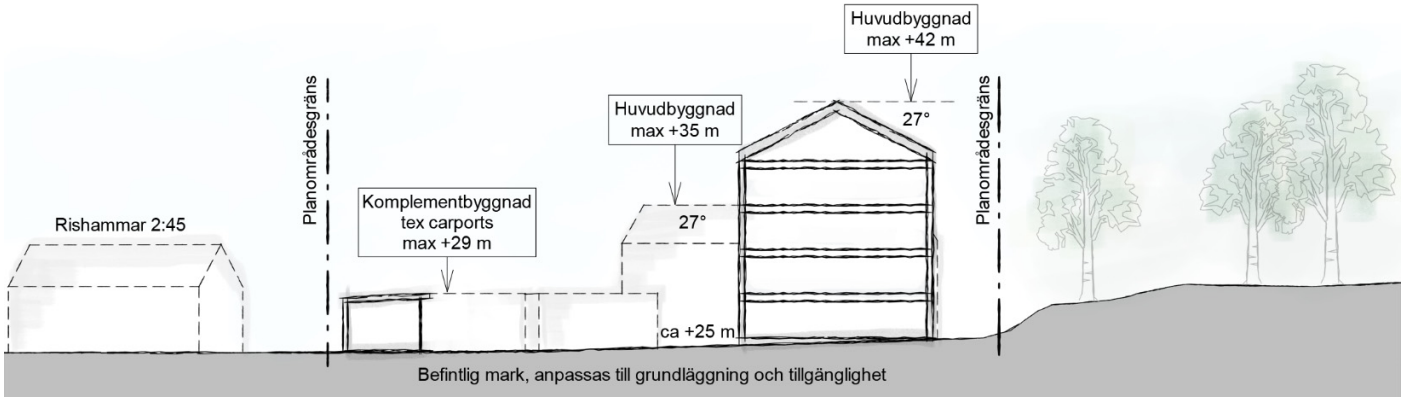
Bostäderna föreslås förses med uteplatser på markplan och balkonger i ljusa väderstreck. En gemensam gårdsyta möjliggörs som ger utrymme för umgänge, vila, sociala aktiviteter och en lokal mötesplats för de boende. Ambitionen är att skapa en god åtkomst till naturen och det finns små stigar som leder in till det närliggande skogspartiet vid planområdet.



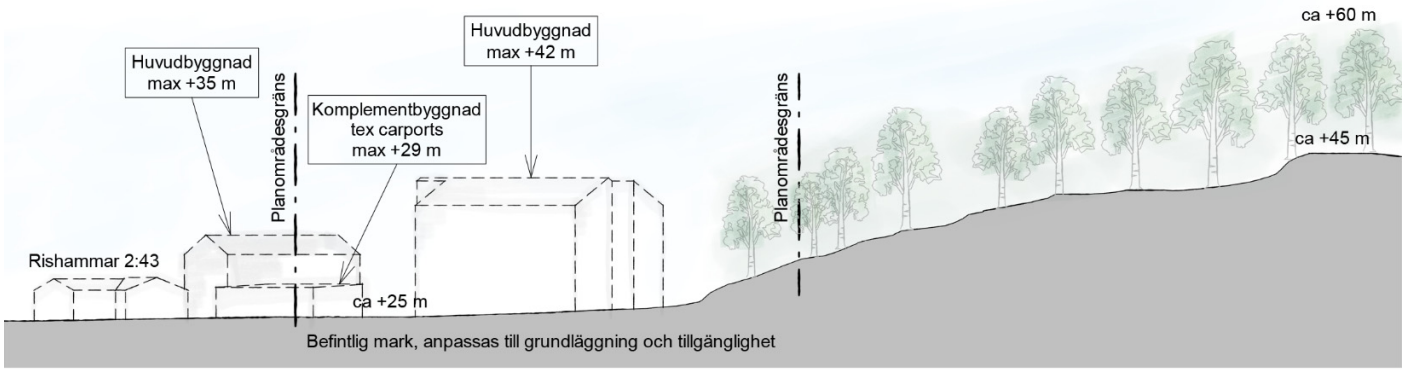
Illustrationer som visar exempel på olika möjliga utformningar av fasader i ljus kulör.



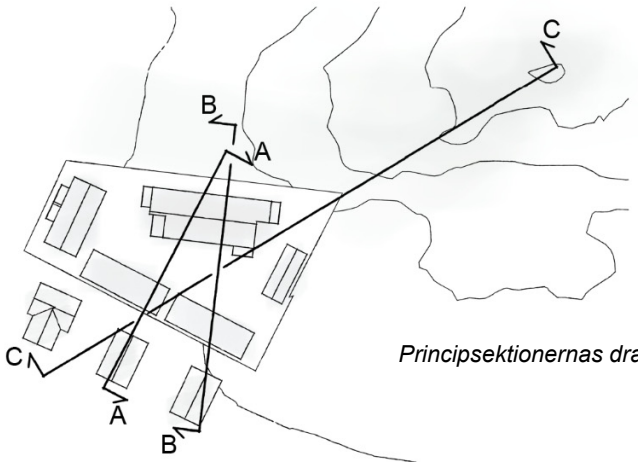
Principsektion A, skala 1:500, illustrationen visar ett exempel på en av många möjliga utformningar.



Principsektion B, skala 1:500, illustrationen visar ett exempel på en av många möjliga utformningar.



Principsektion C, skala 1:900, illustrationen visar ett exempel på en av många möjliga utformningar.



Principsektionernas dragning

TRAFIK OCH PARKERING

Planområdets parkeringsbehov har beräknats enligt Kungälvs parkeringsnorm 2023-12-07. Baserat på normen krävs 14 bilplatser och 1 besöksplats per 1000 kvadratmeter bruttoarea och planområdets totala parkeringsbehov är 28,5 platser. Av dessa platser ska cirka två platser vara tillgängliga för besökare.

Parkeringsmängden inom planområdet minskar från de cirka 49 nuvarande platser som redovisas i gällande detaljplan till 29 platser, vilket tillgodoser planområdets parkeringsbehov. Om behovet uppstår kan två platser slås ihop för att skapa en tillgänglig parkeringsplats.

Huvuddelen av parkeringsplatserna för boende ges möjligheten att lösas i carportslängor som placeras mot planområdets södra gräns. Ytterligare markparkering för boende och besökande kan anordnas i närheten av ingångarna till bostadshusen. Planområdets infart kommer att behålla samma placering som den befintliga infarten och infartsvägen inom planområdet planeras bli cirka 6 meter bred vilket möjliggör utkörning från carports direkt mot infartsvägen. God belysning vid infarten kan bidra till att öka både trafiksäkerheten och tryggheten för de som vistas i området.

Cykelparkeringsbehovet inom planområdet beräknas vara 47,5 platser, varav cirka 10 ska vara tillgängliga för besökare. Cirka 55 platser kan anläggas inom planområdet både på gårdsytan, under skärmtak och i låsta cykelförråd för att möjliggöra en trygg förvaring av cyklar. Vid utomhusförvaring av cyklar ges möjlighet att låsa fast cyklarna i ramen.

Den nuvarande och framtida trafikalstringen från planområdet har beräknats med hjälp av Trafikverkets trafikalstringsverktyg. Verktyget använder information om den planerade bebyggelsen och tillgången till kollektivtrafik i Kareby för att generera en prognos för hur mycket trafik som kommer att alstras av planområdet.

Planområdets nuvarande trafikalstring varierar beroende på verksamhetens öppettider och kursverksamhet, vilket innebär att trafiken idag ligger på cirka 0 - 5 fordon per dygn (dygntrafik) och kan vid vissa tillfällen uppgå till cirka 15 - 20 fordon per dygn (dygntrafik).

Planområdets biltrafikalstring vid ett plangenomförande har beräknats bli cirka 31 fordon per dygn (årsdyngstrafik), vilket motsvarar cirka 42 resor med bil per dygn.

OMGIVNINGSBULLER

Planområdets nuvarande och framtida trafikalstring har beräknats med hjälp av Trafikverkets trafikalstringsverktyg. Se avsnitt Planförslag, Trafik och parkering för mer information om beräkningen och trafikalstringssiffror.

Trafiken alstrad från planområdet kommer att öka jämfört med dagens nivåer, men inte i förhållande till den trafikmängd som planområdet är planerat att generera enligt den befintliga detaljplanen. Sammantaget innebär detta att ljudnivåer alstrade från Murhammarvägen och Prästvägen ökar något jämfört med nuläget.

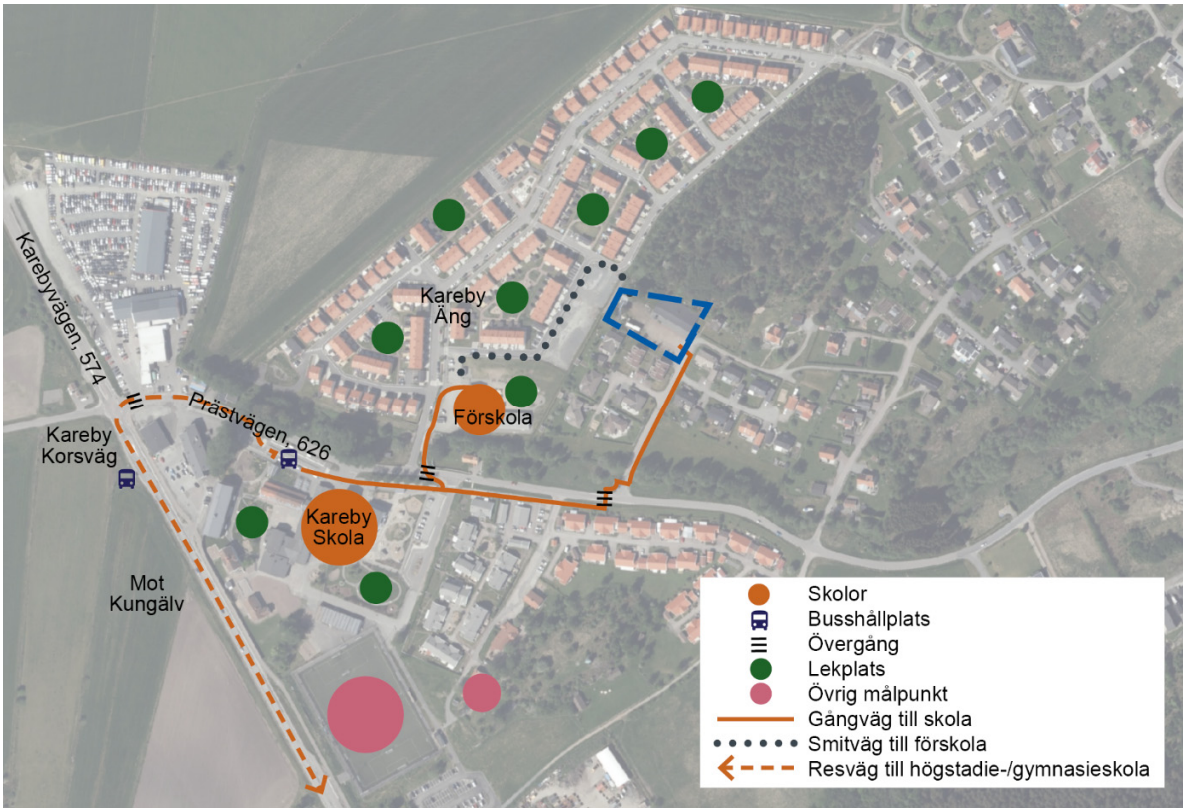
BARNPERSPEKTIV

Genomförandet av detaljplanen innebär inga förändringar i barnens trygghet. Målsättningen är att skapa en trygg och trevlig miljö för barn att vistas i och möjligheten att kunna ta sig till och från målpunkter på ett säkert sätt.

Från planområdet leder en upphöjd trottoar längs Murhammarvägen fram till Prästvägen. På Prästvägen finns ett övergångställe som smalnats av för att göra passagen säkrare. Därifrån fortsätter en separerad gång- och cykelbana fram till skolområdet. Via samma övergångställe kan man också gå eller cykla till och från fotbollsplanen.

Det finns även möjlighet att från planområdet via en smitväg mot nordväst nå förskola och lekplatser utan att korsa någon bilväg.

För äldre barn som ska åka själva till exempelvis skola på annan ort finns det en välplanerad busshållplats separerad från vägtrafik i anslutning till Kareby skola.



Mötespunkter och resvägar ur ett barnperspektiv.

SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNING

Vid ett kraftigare regn, ett så kallat skyfallshändelse eller 100-års regn, kommer vatten att flöda över marken och inte kunna avledas tillräckligt snabbt via det planerade dagvattensystemet.

Planområdet höjdsätts för att undvika instängda områden och styra avrinningen med lutning från byggnader och mot ytor där skador på byggnader och infrastruktur inte ska uppstå.

Markytan runt det fördröjningsmagasin som föreslås anläggas i den nordvästra delen av planområdet höjdsätts för att skapa en så kallad översilningsyta, vilket är en markyta med svagt lutande kanter där vatten kan samlas vid behov. Skyfallsvatten kan då tillfälligt samlas inom översilningsytan för att sedan sakta avrinna genom frödröjningsmagasinens strypta utlopp mot kommunala dagvattenledningar. Översilningsytan kommer att vara torrlagd större delen av tiden.

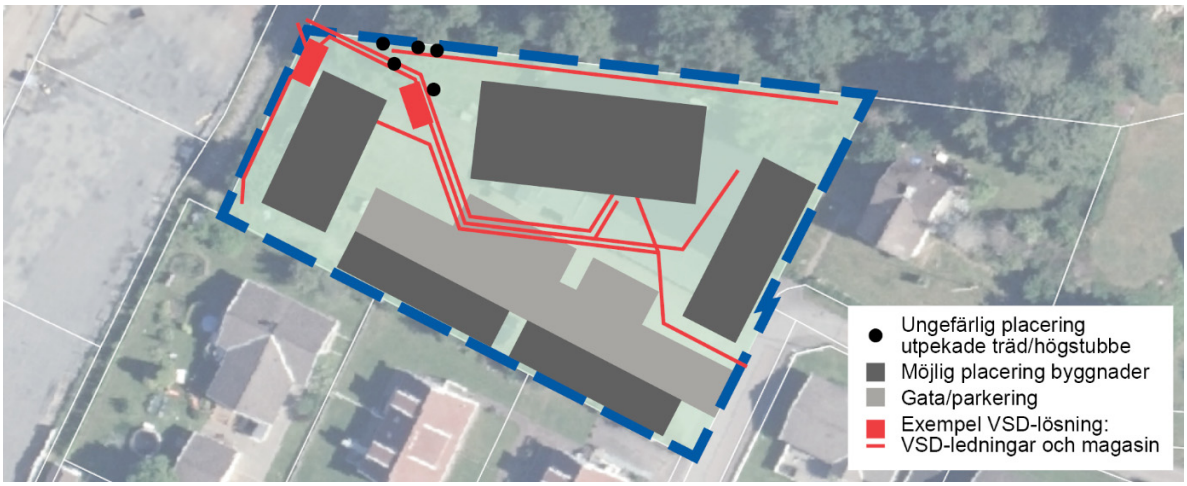
Se avsnitt Genomförande av detaljplanen, Tekniska frågor, Skyfallsvatten för redovisning av de fördröjningsvolymer som behöver fördröjas inom planområdet för att inte förvärra översvämningsrisker för omkringliggande fastigheter.

NATUR

Planförslaget innebär att den nuvarande öppna grusplanen inom fastigheten kommer att bebyggas med bostadshus, komplementbyggnader, carports och infartsväg. Utpekade träd i planområdet (se Planeringsförutsättningar, Natur) har beaktats vid utformningen av planförslaget och målsättningen är att så många av träden som möjligt bevaras. Slutlig utformning av bebyggelsen inom given byggrätt tillsammans VSD-systemet inom planområdet avgör ifall alla träd kan bevaras.

Eventuellt kan det bli nödvändigt att ta ned ett till två träd, vilket då endast får ske utanför fåglars häckningsperiod. Nedtagande av träd kompenseras med fördel med nyplaneringar av träd eller grönyta på annan plats inom planområdet.

En gårdsplan och planteringar planeras inom planområdet.



Förhållande mellan utpekade träd, möjlig utformning av bebyggelse och exempel på VSD-system.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

Marknivåer planeras i huvudsak att behållas på befintliga nivåer vid genomförande av planförslaget för att minimera risken för sättningar. För att säkerställa att markbelastningen utanför byggnaders fasadliv inte överskrider den säkra gränsen om 35 kPA har en planbestämmelse som reglerar detta införts i plankartan.

Planerade byggnader rekommenderas grundläggas med pålning och byggnadernas golv bör utföras fribärande där lera förekommer i marken. Mindre, ej sättningskänsliga byggnader kan grundläggas utan särskilda geotekniska åtgärder. En planbestämmelse som säkerställer att byggnadernas grundläggning utförs med tekniska lösningar som inte äventyrar markens stabilitet har införts i plankartan.

En kompletterande markundersökning kommer att genomföras i samband med byggnationen för att säkerställa markens bärighet. PM Geoteknik ger rekommendationer för grundläggning och lastkompenserande åtgärder, men den slutliga utformningen fastställs i den kompletterande undersökningen. Undersökningens genomförande bevakas och säkerställs av kommunen vid bygglovsprövning under tekniskt samråd. I detaljprojekteringen kan även sonderingar behöva utföras för att verifiera stoppnivåer för pålar.

Enligt genomförd bergkartering har inga lösa block påträffats i de bergsslänter som är åtkomliga för besiktning. Bergsslänten närmast befintlig byggnad är dock inte åtkomlig och kan undersökas först när byggnaden har rivits. Utredningen bedömer att risken för att nu stabila block blir instabila uppstår först vid rivning, markarbeten och schaktning.

Utredningen rekommenderar att:

- Om byggnader byggs närmare än 10 till 15 meter från bergsslänterna ska en besiktning utgöras av sakkunnig i samband med byggnationen för att bedöma eventuellt behov av stabilitetsförbättrande åtgärder.
- Vid schaktning finns risk för destabilisering av bergblock. Om schakt erfordras vid berget ska det säkerställas att inga instabila block finns eller kvarstår i ovanliggande mark.
- Om istappar eller svallis bildas på berg i planområdets nordöstra del bör dessa rensas bort.

- Under exploatering och efter avslutad exploatering rekommenderas att en inspektion av bergsslänter och skärningar genomförs.

Att rekommenderade stabilitetsåtgärder genomförs säkerställs i plankartan och exploateringsavtalet samt på samma sätt som för blocknedfallsåtgärder. Blocknedfallsåtgärder genomförs i det fall behovet uppstår vid rivning, schaktning eller markarbeten och säkerställs och bevakas av kommunen vid prövning av rivningslov, marklov och bygglov och under det tekniska samrådet inför startbesked samt inför slutbesked. Åtkomst till mark utanför planområdet för eventuella åtgärder har säkerställts via ett tecknat avtalsservitut mellan berörda fastighetsägare. Att senare underhållsåtgärder genomförs säkerställs genom att ansvaret ligger på fastighetsägaren enligt gällande regelverk, vilket också skrivs in i exploateringsavtalet.

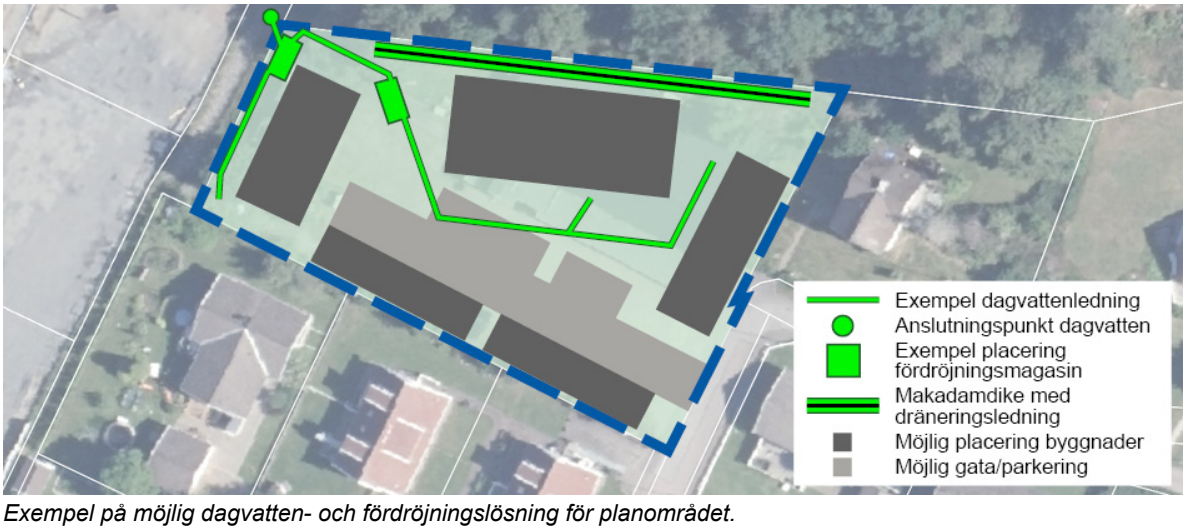
DAGVATTEN

Dagvatten inom planområdet kommer att fördröjas och renas lokalt innan det kontrollerat släpps ut via ett strypt utlopp till det kommunala dagvattensystemet. Anslutning föreslås mot nordväst, till det kommunala ledningsnätet under Salamandervägen.

Genom markens höjdsättning föreslås dagvatten ledas med självfall till gallerbrunnar på lågpunkter längs infartsvägen och parkeringsytor. Vattnet leds sedan vidare via dagvattenledning till fördröjningsmagasin i planområdets lägsta del i nordväst. Från magasin leds vattnet vidare i kommunala dagvattenledningar mot Krokebäcken i söder och slutligen mot Älgöfjorden i väster. Dagvatten kommer även fördröjas i ett makadamdike i den norra delen av planområdet och utöver detta sker naturlig infiltration inom planterings- och gräsytor inom planområdet.

Att tillräcklig yta finns för makadamdike, att fördröjningsmagasin motsvarande en fördröjningsvolym om 3 kubikmeter per 100 kvadratmeter hårdgjord yta kan anläggas samt att fördröjning sker lokalt inom planområdet säkerställs genom att planbestämmelser som reglerar detta införs i plankartan. För en utförligare redovisning av fördröjningsvolymer och mer information om planerat dagvattensystem se avsnitt Genomförande av detaljplanen, Tekniska frågor, Dagvatten.

Föroreningar i dagvattenflödet avskiljs genom sedimentering i fördröjningsmagasin. Ytterligare rening och fördröjning kan uppnås genom att utforma planområdet med genomsläppliga material. Exempelvis kan takytor på komplementbyggnader utföras med sedumtak, parkeringsytor kan utföras med armerat gräs och biofilter kan integreras i växtbäddar. Dessa åtgärder ger ett positivt komplement men är inte nödvändiga för att uppnå den fördröjningsvolym som behöver fördröjas inom planområdet.



Exempel på möjlig dagvatten- och fördröjningslösning för planområdet.

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Planområdet ansluts till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten i nordväst. VA- och dagvattenutredningen samt kapacitetsberäkningen visar att det går att uppnå tillräcklig kapacitet i det kringliggande ledningsnätet för att betjäna planområdet.

Spillvatten avleds med självfall till anslutningspunkt nordväst om planområdet.

Dricks- och brandvatten ansluts också till ledningsnätet nordväst om planområdet. Ledningsnätet för vatten förstärks med en ny ledning i Salamandervägen för att säkerställa tillräcklig kapacitet.

Kapacitetsberäkningen ger en rekommendation om lämpligaste ledningsdimension för den nya vattenledningen och anger att problem med vattenålder inte bedöms uppstå.



Exempel på möjlig vatten- och spillvattenlösning för planområdet.

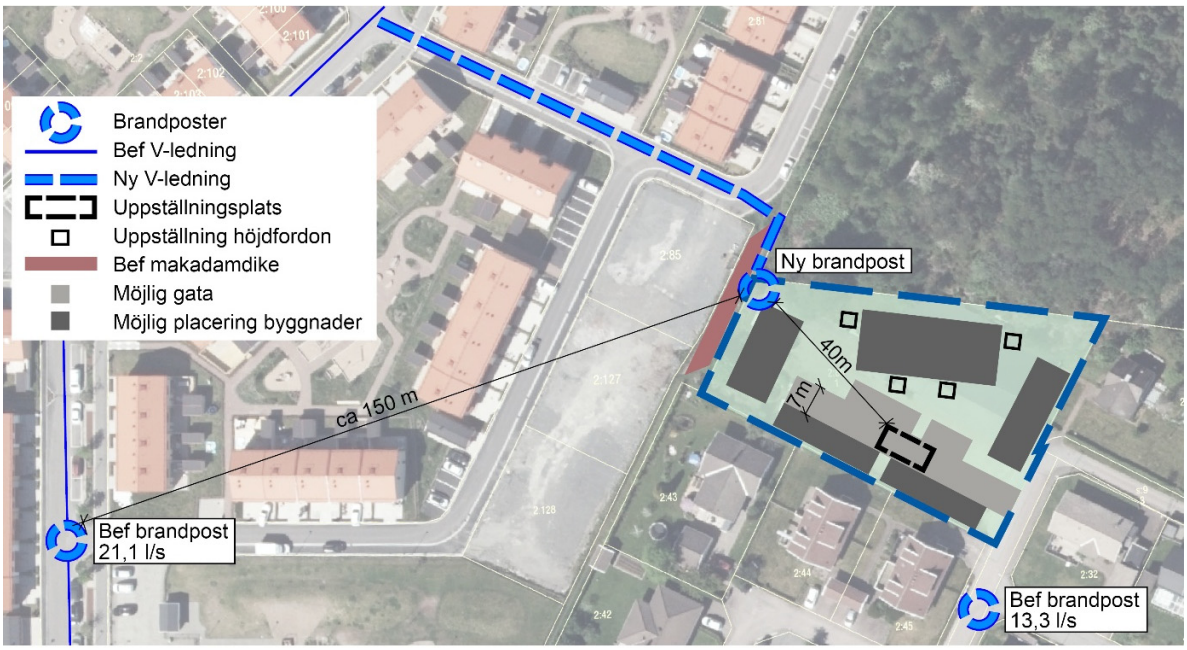
RÄDDNINGSTJÄNST OCH BRANDVATTEN

För att kunna försörja planområdet med brandvatten och uppfylla behovet på ett flöde om minst 20 l/s avses en ny brandpost anläggas inom planområdets nordvästra del. Brandposten kopplas samman med ledningsnätet mot nordväst, genom förstärkning med ny vattenledning i Salamandervägen.

Räddningstjänsten angör planområdet genom den ordinarie infarten i sydväst. Ett så kallat insatskort, som redovisar placeringar för brandpost, anläggningar och uppställningsplats, delges Räddningstjänsten och placeras också vid infarten till planområdet för att möjliggöra en snabb insats. Skyltning och belysta, tillgängliga och av framtida bostadsrättsförening underhållna gångvägar underlättar Räddningstjänstens åtkomst till planområdets brandpost.

Räddningstjänstens och utryckningsfordonens åtkomst till planområdet säkerställs genom en hårdgjord uppställningsplats inne i planområdet. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats kommer att understiga 75 meter. Bredd för körytor, placering och storlek uppställningsytor, angreppspunkter med mera samordnas med Bohus Räddningstjänstförbund.

Kraven på längsta avstånd mellan brandposter, uppställningsplats och entréer respektive uppställningsplats och brandpost går att uppnå.



Ett exempel på möjlig brandvattenlösning.

EL OCH TELE

Befintliga transformatorstationer i området har tillräcklig kapacitet för de nya bostäderna. Ingen ny transformatorstation behövs.

Nya byggnader i planområdet ansluts till befintligt el- respektive telenät.

VÄRME

Uppvärmning av bostadshusen inom planområdet sker med fördel med förnybar energi. Olika alternativ som värmepumpar, bergvärme, solenergi/solceller och liknande är möjliga.

FIBER

Nya byggnader inom planområdet kan anslutas till det närliggande fibernätet.

AVFALL

Bostadshusens miljöhus placeras med fördel nära infarten till planområdet.
Avfallshämtningsfordon kan då backa en kort bit in på infartsvägens körbana för att angöra mot miljöhuset och avfallshämtning kan ske med minimal dragväg.

Inom kvarteret kan avfallshämtningsfordon vända i änden på Murhammarvägen.

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

KVARTERSMARK

B **Bostäder**

Användningen Bostäder regleras för att möjliggöra byggnation av nya bostadshus, till exempel flerbostadshus med permanentboende, i enlighet med detaljplanens syfte att skapa nya bostäder. Byggrätten fördelas på två delar där det tillåts en högre respektive en lägre byggnadsvolym och planområdet kan totalt innehålla cirka 20 lägenheter. För att tillgodose bostädernas behov möjliggörs också bostadskomplement som parkeringsplatser, cykelförvaring, förråd och infartsväg. Samtliga dessa funktioner ingår i användningsbestämmelsen Bostäder.

2 kap 2 §: mark ska användas för det ändamål den är mest lämpad för.
4 kap 5 § 3 p: kommunen ska bestämma användningen av kvartersmark.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

BEGRÄNSNING AV MARKENS NYTTJANDE

prickmark **Marken får inte förses med byggnadsverk. Parkeringsplatser, murar, plank, ramper, pelare och stolpar får anläggas på prickmark.**

Reglering av prickmark har införts mot fastighetsgränserna, Murhammarvägen och skogspartiet i norr för att säkerställa en avvägd placering av huvud- och komplementbyggnader. Huvudbyggnaders fasadliv får inte ligga närmare än 3,5 meter från skogspartiet. Balkonger och loftgångar får inte kraga ut över prickmark. Parkeringsplatser, väg, murar, plank, ramper, pelare och stolpar kan anläggas inom ytan.

Prickmarken säkerställer även en yta för uppställningsplats för räddningsfordon vid planområdets infart samt att balkonger inte får uppföras för nära fastigheter söder om planområdet.

2 kap 6 §: byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild, säkerhet och hållbarhet.
4 kap 11 § 1 p: kommunen får bestämma bebyggandets omfattning.

korsmark **Marken får endast förses med komplementbyggnader. Parkeringsplatser, murar, plank, ramper pelare och stolpar får anläggas på korsmark.**

Korsmark är förlagd mellan huvudbyggnaderna för att avgränsa placeringen av dessa inom planområdet. Korsmark mot den södra planområdesgränsen möjliggör exempelvis carports och förråd. Om komplementbyggnad inte uppförs ska marken förses med plank utmed den södra planområdesgränsen. Korsmark mot den östra planområdesgränsen möjliggör exempelvis byggnad för teknik, miljöhus och liknande.

Utbredningen av korsmarken i mitten av planområdet gör det möjligt att byta plats mellan carports och infartsväg vid behov.

Korsmarken i planområdet skapar en avgränsning mellan befintlig villabebyggelse och nya flerbostadshus. Parkeringsplatser, väg, murar, plank, ramper, pelare, stolpar samt carports får anläggas inom ytan.

2 kap 6 §, 4 kap 11 § 1 p

$ö_1$ **Marken får endast förses med en huvudbyggnad.**

Denna bestämmelse gäller den norra av prick- och korsmark avgränsade byggrätten och säkerställer tillsammans med bestämmelse e_3 att byggrättens bebyggelse inte delas upp i flera olika volymer.

2 kap 6 §, 4 kap 11 § 1 p

HÖJD PÅ BYGGNADSVERK

h_1 **Högsta nockhöjd på huvudbyggnader är 42.0 meter över angivet nollplan.**

Denna planbestämmelse gäller den norra av prick- och korsmark avgränsade byggrätten och säkerställer tillsammans med bestämmelse f_2 att byggnad uppförs med maximalt fyra våningar och med en höjd som är avvägd för området. Byggnaden avses uppföras med en stomme av trä.

Nockhöjden har anpassats mot det kuperade skogsklädda bergspartiet i norr och säkerställer att bebyggelsen blir synligt anpassat till platsens topografi samt tar stöd i omgivningen och landskapet.

2 kap 6 §
4 kap 16 § 1 p: kommunen får bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomer.

h_2 **Högsta nockhöjd för huvudbyggnader är 35.0 meter över angivet nollplan.**

Denna planbestämmelse gäller den västra av prick- och korsmark avgränsade byggrätten och möjliggör en byggnad med maximalt två våningar. Byggnaden avses uppföras med en stomme av trä.

Nockhöjden bidrar till en trappning av byggnadshöjder mot sydväst och väster och skapar en övergång till den lägre bebyggelsen med kringliggande villor samt par- och radhusen i Kareby Äng.

2 kap 6 §, 4 kap 16 § 1 p

h_3 **Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 29.0 meter över angivet nollplan.**

Denna bestämmelse gäller för komplementbyggnader som placeras vid den södra och västra fastighetsgränsen och kan nyttjas för exempelvis carports. Nockhöjden är lägre än den för komplementbyggnader i resten av planområdet och har valts för att begränsa höjden mot de befintliga villorna söder om planområdet.

2 kap 6 §, 4 kap 16 § 1 p

h_4 **Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 31.0 meter över angivet nollplan.**

Denna bestämmelse gäller inom resterande korsmark i planområdet. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader möjliggör en anpassning till befintliga marknivåer och en fri placering av exempelvis miljöhus och förråd samt en utformning med sadeltak med samma taklutning som huvudbyggnader. Bestämmelsen säkerställer att funktionerna kan placeras på fastigheten efter behov.

2 kap 6 §, 4 kap 16 § 1 p

MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

n_1 **Marken är avsedd för dike.**

Planbestämmelsen säkerställer att det finns ett anvisat utrymme för att anlägga ett dike som leder bort avrinningsvatten från bergspartiet norr om planområdet så att skada på byggnader inte ska uppstå. Dikets syfte är också att fördröja dagvatten enligt föreslagen dagvattenhantering så att en negativ påverkan på kommunalt dagvattensystem och slutrecipient inte ska uppstå. Diket placeras inom prickmarken och kommer inte att ta hela det anvisade utrymmet i anspråk.

2 kap 5 § 5 p: bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, så att risken för översvämning, olyckor och erosion undviks.
2 kap 3 §: planläggningen ska främja en långsiktigt god hushållning med mark och skapa goda miljöförhållanden med särskild hänsyn till miljö- och klimataspekter.

n_2 **Marken ska förses med plank med en höjd av minst 1.8 meter. Planket får ersättas med carports, skärmtak eller garage.**

Planbestämmelsen säkerställer att befintliga fastigheter söder om planområdet får en avskärmning mot den nya bebyggelsen med antingen ett plank med en höjd av minst 1.8 meter längs den södra planområdesgränsen eller med komplementbyggnader.

2 kap 6 §, 4 kap 16 § 1 p

All kvartersmark

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom planområdet i fördröjningsmagasin och dike, innan avledning sker till dagvattenledning.
Fördröjningsmagasin för dagvatten ska vara möjliga att anlägga inom kvartersmarken.

Planbestämmelsen gäller inom hela kvartersmarken och säkerställer att lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas inom planområdet i fördröjningsmagasin och dike. Bestämmelsen säkerställer att tillräcklig yta ska finnas för att anlägga magasin enligt dimensioneringskravet om 3 kubikmeter per 100 kvadratmeter hårdgjord yta. För en utförligare redovisning av fördröjningsvolymer och föreslaget dagvattensystem se avsnitt Genomförande av detaljplanen, Tekniska frågor, Dagvatten samt VSD-utredning.

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att dagvatten fördröjs i tillräckligt hög grad att en negativ påverkan på det kommunala dagvattensystemet och dagvattnets slutrecipient inte ska uppstå. Det bedöms finnas möjlighet att lösa fördröjning och rening inom kvartersmarken i enlighet med gällande krav och att det inte är nödvändigt att reglera exakt placering av fördröjningsmagasinen.

2 kap 3 §: planläggningen ska främja en långsiktigt god hushållning med mark och skapa goda miljöförhållanden med särskild hänsyn till miljö- och klimataspekter.

UTNYTTJANDEGRAD

e_1 **Största bruttoarea för huvudbyggnader är 1560 m². Därutöver får glasade balkonger och glasade loftgångar uppföras med en bruttoarea om högst 15 m² per lägenhet.**

Regleringen av maximal bruttoarea har avvägts för att möjliggöra uppförandet av cirka 16 nya bostäder och en större byggnadsvolym. Planbestämmelsen gäller inom planområdets norra del och tar stöd i terrängen norr om planområdet. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra ett mer effektivt markutnyttjande jämfört med befintlig byggnad.

Regleringen om glasade balkonger och glasade loftgångar inkluderas för att förtydliga bestämmelsetolkningen vid bygglovsprövning. Bestämmelsen möjliggör en yta om högst 15 kvadratmeter per bostad som är utöver huvudbyggnadernas bruttoarea och som kan användas för inglasning av balkonger eller delar av loftgångar. Balkonger tillåts byggas samman och ytan om 15 kvadratmeter kan slås ihop med andra bostäder för att möjliggöra gemensamma inglasade ytor. Bestämmelsen säkerställer att varje bostad har en likvärdig möjlighet till inglasning.

2 kap 2 §, 4 kap 11 § 1 p

e_2 **Största bruttoarea för huvudbyggnader är 365 m². Därutöver får glasade balkonger och glasade loftgångar uppföras med en bruttoarea om högst 15 m² per lägenhet.**

Regleringen av maximal bruttoarea har avvägts för att möjliggöra uppförandet av cirka 4 nya bostäder och en mindre byggnadsvolym. Planbestämmelsen gäller inom planområdets västra del.

Regleringen om glasade balkonger och glasade loftgångar inkluderas för att förtydliga bestämmelsetolkningen vid bygglovsprövning. Bestämmelsen möjliggör en yta om högst 15 kvadratmeter per bostad som är utöver huvudbyggnadernas bruttoarea och som kan användas för inglasning av balkonger eller delar av loftgångar. Balkonger tillåts byggas samman och ytan om 15 kvadratmeter kan slås ihop med andra bostäder för att möjliggöra gemensamma inglasade ytor. Bestämmelsen säkerställer att varje bostad har en likvärdig möjlighet till inglasning.

2 kap 2 §, 4 kap 11 § 1 p

e_3 **Minsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 390 m². Glasade balkonger, glasade loftgångar och skärmtak får uppföras utöver minsta byggnadsarea.**

Denna bestämmelse gäller den norra av prick- och korsmark avgränsade byggrätten och säkerställer tillsammans med bestämmelse $ö_1$ att byggrättens bebyggelse inte delas upp i flera olika volymer.

2 kap 2 §, 4 kap 11 § 1 p

All kvartersmark

Största bruttoarea för komplementbyggnader är 400 m².

Regleringen av maximal bruttoarea för komplementbyggnader är avvägd för att tillgodose bostädernas behov av kompletterande funktioner som exempelvis förråd, miljöhus och liknande inom fastigheten.

2 kap 2 §, 4 kap 11 § 1 p

TAKVINKEL

All kvartersmark

Minsta takvinkel för huvudbyggnader är 27 grader.

Bestämmelsen om minsta takvinkel tillsammans med bestämmelsen om att huvudbyggnader ska utformas med sadeltak syftar till att anpassa utformningen för de föreslagna huvudbyggnaderna för att skapa en god samverkan med den befintliga bebyggelsen i området. Mindre tak som skärmtak, tak ovanför balkonger och liknande är undantagna från denna bestämmelse.

2 kap 6 §, 4 kap 16 § 1 p
8 kap 1 §: en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, vara tillgänglig och ha en god form-, färg-, och materialverkan.

UTFORMNING

f_1 **Balkong får inte uppföras på den sydvästra fasaden.**

Planbestämmelsen syftar till att öka avståndet till och minska insyn mot villor söder om fastigheten.

2 kap 6 §, 4 kap 16 § 1 p, 8 kap 1 §

f_2 **Högsta antal våningar är 4**

Denna planbestämmelse reglerar våningsantalet inom den norra av prick- och korsmark avgränsade byggrätten och säkerställer tillsammans med bestämmelse h_1 att byggnad uppförs med maximalt fyra våningar och en höjd som är avvägd för området.

Planbestämmelsen kompletterar högsta tillåtna nockhöjd för att reglera den totala volymen och begränsa antalet lägenheter. Genom att kombinera nockhöjd och våningsantal möjliggörs bjälklag av trä, vilka kräver mer utrymme i höjdled än betongbjälklag, samtidigt som det säkerställs att en eventuell betongkonstruktion inte kan utnyttja höjden till att rymma ytterligare ett våningsplan.

Begränsningen motiveras utifrån hänsynstagande till stads- och landskapsbilden samt för att skydda närboende från olägenhet.

2 kap 3 § 1 p: planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.

2 kap 6 §, 4 kap 16 § 1 p, 8 kap 1 §

All kvartersmark

Fasader ska utformas i ljus kulör i enlighet med omgivande bebyggelse.

Bestämmelsen syftar till att anpassa utformningen för de föreslagna huvudbyggnaderna för att skapa en god samverkan med den befintliga bebyggelsen i området och säkerställer att nya byggnader harmonierar med den omgivande bebyggelsens färgskala. Bestämmelsen medger ett flertal olika utformningar, bland annat kan till exempel omålad träfasad tillämpas under förutsättning att den är ljus. För exempel på fasadutseende, se avsnitt Kvartersmark, Bebyggelse och gestaltning.

2 kap 6 §, 4 kap 16 § 1 p, 8 kap 1 §

All kvartersmark

Fasader ska utformas utan synliga skarvar mellan modulelement.

Bestämmelsen har införts för att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet och undvika att byggnadens exteriör delas upp i ett rutmönster till följd de vertikala och horisontella skarvar som uppstår mellan prefabricerade fasadelement. För exempel på fasadutseende, se avsnitt Kvartersmark, Bebyggelse och gestaltning.

2 kap 6 §, 4 kap 16 § 1 p, 8 kap 1 §

All kvartersmark

Tak för huvudbyggnader ska vara sadeltak.

Bestämmelsen om sadeltak syftar till att anpassa utformningen för de föreslagna huvudbyggnaderna för att skapa en god samverkan med den befintliga bebyggelsen i området. Bestämmelsen hindrar eller begränsar inte möjligheten att uppföra takkupor för att medge en flexibilitet vid utformning. Mindre tak som skärmtak, tak ovanför balkonger och liknande är undantagna från denna bestämmelse.

2 kap 6 §, 4 kap 16 § 1 p, 8 kap 1 §

All kvartersmark

Frontespiser och takkupor får inte uppföras.

Bestämmelsen syftar till att förhindra en förhöjning av fasadlivet på byggnadsvolymernas långsidor.

2 kap 6 §, 4 kap 16 § 1 p, 8 kap 1 §

UTFÖRANDE

All kvartersmark

Tillåten maximal markbelastning utanför byggnaders fasadliv är 35 kPA.

Planbestämmelsen innebär att marken inom planområdet som ligger utanför byggnaders fasadliv/grundläggning inte får belastas med mer än 3,5 ton per kvadratmeter. Detta inkluderar markuppfyllnader, trafiklaster och andra belastningar som kan påverka markens stabilitet på ett negativt sätt.

4 kap 16 § 1p

All kvartersmark

Grundläggning av byggnader ska utföras med tekniska lösningar som säkerställer markens stabilitet inom planområdet.

Grundläggning av byggnader ska utföras på ett sätt som inte innebär en påverkan på markens stabilitet. Grundläggningsmetoder kan vara pålning till fast mark där det är möjligt och fribärande konstruktioner där det krävs med hänsyn till markens beskaffenhet.

4 kap 16 § 1p

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och dess planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastighetsägare, kända rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen. För att göra förändringar i fastighetsindelningen, ompröva gemensamhetsanläggningar, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överenstämmelse med detaljplanen med mera. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet.

För information om fastighetsrättsliga konsekvenser vid plangenomförande, se Tabell 1 i avsnitt Konsekvenser, Fastigheter och rättigheter.

FASTIGHETSBESTÄMNING

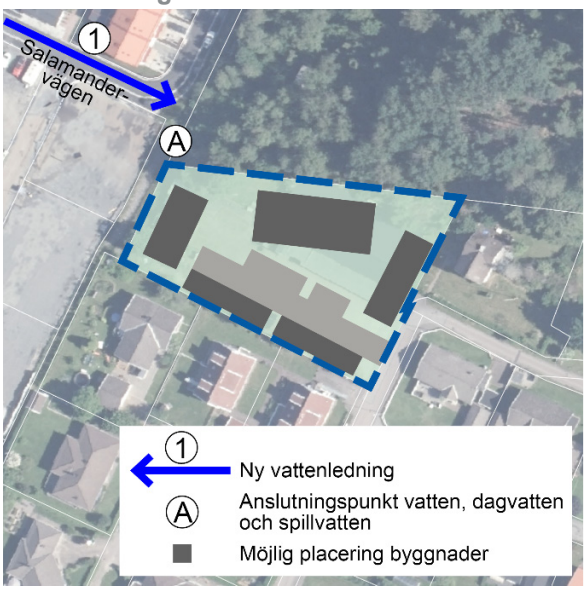
En fastighetsinmätning har genomförts inför detaljplanens granskningsskede.

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Fastighet Rishammar 2:86 har nyligen styckats av från fastighet Rishammar 2:9. Ytterligare fastighetsbildning är inte planerad.

RÄTTIGHETER

Ledningsrätt



Anslutningspunkt och ny vattenledning.

Befintlig ledningsrätt 1482-2020/151.1 som finns nordväst om planområdet behöver omprövas för att trygga anslutning av spill- och dagvatten mot anslutningspunkt A markerad i illustrationen till vänster samt för att säkerställa möjligheten att anlägga en ny vattenledning i Salamandervägen, ledning 1.

Kommunen ansvarar för att ansöka om omprövning av ledningsrätt och exploatören bekostar lantmäteriförrättningen samt intrångsersättning till markägare.



Ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar kring planområdet.

Servitut

Om ledningsdragningen för fiber- och bredbandsnätet eller någon annan privat ledning behöver passera över en annan fastighet kan ett avtalsservitut behövas för att säkerställa anslutningen av planområdet.

Ett avtalsservitut har tecknats mellan exploatören och fastighetsägaren för Rishammar 2:46 för att säkerställa åtkomst för inspektion och genomförande av eventuella blocknedfallsåtgärder.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

El- och teleförsörjning

Om elledningar behöver flyttas eller justeras under plangenomförande ska detta ske i samråd med Kungälvs Energi. Åtgärder, drift och underhåll genomförs av Kungälvs Energi och bekostas av fastighetsägaren.

Om befintliga teleledningar påverkas vid plangenomförande ska samråd ske med ledningsägaren. Åtgärder, drift och underhåll genomförs av ledningsägaren och bekostas av fastighetsägaren.

Bredbandförsörjning

Vid anslutning till närliggande fiberledningar kan ett avtalsservitut bli aktuellt. Åtgärder, drift och underhåll genomförs av nätägaren och bekostas av fastighetsägaren.

Värme

Fastighetsägaren ansvarar för att installera, underhålla och bekosta uppvärmningssystem.

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för att mat- och restavfall samt förpackningar (ofärgat och färgat glas, papper, plast och metall) ska kunna sorteras i miljöhuset på fastigheten. Fastighetsägaren bör också möjliggöra avfallssortering inne i bostäderna genom att exempelvis tillhandahålla en sorteringsmöbel under diskbänken i varje bostad.

Miljöhuset dimensioneras, placeras, genomförs, underhålls och bekostas av fastighetsägaren.

Vatten, spillvatten och brandvatten



Nya ledningar till planområdet som krävs för att kunna försörja planområdet med brand- och dricksvatten, samt ansluta till kommunens ledningar för spill- och dagvatten.

Planområdet ansluts till det kommunala spillvatten- och dricksvattennätet i nordväst.

Spillvatten avleds med självfall till anslutningspunkt cirka 20 meter nordväst om planområdet.

För närvarande är kapaciteten i planområdets närmast liggande brandpost sydost om planområdet (vid Murhammarvägen) inte tillräcklig för att försörja den planerade bebyggelsen med brandvatten.

Om byggnation sker med fler än tre våningar (detaljplanen medger maximalt fyra våningar) ska Exploatören utföra och bekosta utbyggnad av en ny vattenledning, med dimension 140 millimeter, längs Salamandervägen fram till Detaljplaneområdet för att säkerställa erforderlig kapacitet och flöde för brandvattenförsörjning. En ny brandpost ska anläggas i detaljplaneområdets nordvästra del och utförs samt bekostas av Exploatören. Den vattenledning som Exploatören bygger ut längs Salamandervägen fram till Detaljplaneområdet ska även försörja området med dricksvatten. Vattenledningen erfordras för att säkerställa brandvattenförsörjningen och utgör därmed inte en anläggning som Kommunen är skyldig att utföra enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av den allmänna spillvattenledningen fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Exploatören erlägger anläggningsavgift, enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

Fastighetsägaren ansvarar för att en handlingsplan och rutiner upprättas och tillämpas vid brand. Dag- och spillvattenbrunnar ska så snabbt som möjligt täckas över för att släckvatten som kan sprida föroreningar till mark, grundvatten och recipienter inte ska nå områdets ledningsnät.

En löpande dialog har förts med Bohus Räddningstjänstförbund under planarbetet och genomförandet av brandvattenlösningar sker i samråd med de. Exploatören ansvarar för att utforma planområdet så att räddningstjänsten kan genomföra en snabb och effektiv insats samt för att det är tydligt ska framgå vilken brandpost som ska användas. Den framtida bostadsrättsföreningen ansvarar därefter för brandpostens skötsel och underhåll samt för att handlingsplan, belysning och nödvändig skyltning finns på plats och att åtkomsten hålls fri och tillgänglig över tid.

Dagvatten

Planområdet ansluts till det kommunala dagvattennätet via anslutningspunkt cirka 20 meter nordväst om planområdet.

Dagvattenhanteringen inom planområdet löses genom lokalt omhändertagande (LOD). Dagvatten fördröjs och renas inom planområdet i makadammagasin och makadamdike med dräneringsledning och leds därefter med självfall via ett strypt utlopp till anslutningspunkten. Att tillräcklig yta finns tillgänglig för att makadamdike och fördröjningsmagasin ska kunna anläggas och att LOD tillämpas säkerställs genom att planbestämmelser som reglerar detta införs i plankartan.

Fördröjningsvolym för planområdet ska vara 3 kubikmeter dagvatten per 100 kvadratmeter hårdgjord yta. Dimensioneringen av fördröjningssystemet har utförts enligt alternativ 1 i Kungälvs dagvattenpolicy. Detta säkerställer att dagvattenhanteringen tar hänsyn till både planområdets behov och till översvämningsproblematik nedströms. Fördröjningsmagasin i nordväst föreslås utformas som hålrumsmagasin som hanterar 14 kubikmeter fritt vatten, vilket motsvarar en total volym på 42 kubikmeter. Makadamdiket med dräneringsledning som anläggs längs planområdets norra gräns samlar upp dagvatten från det angränsande bergspartiet och gör att vatten inte blir stående norr om nya bostadsbyggnader. Diket fördröjer också dagvatten från planområdet innan det leds via en kupolbrunn till fördröjningsmagasin i nordväst och vidare till det strypta utloppet. Makadamdiket föreslås hantera 34 kubikmeter fritt vatten, vilket motsvarar en totalt volym på 102 kubikmeter inklusive makadam.

Fastighetsägaren ansvarar för att utföra och bekosta alla dagvattenanläggningar inom planområdet fram till anslutningspunkt i enlighet med kommunens dagvattenpolicy, riktlinjer och standard.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av den allmänna dagvattenledningen fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Exploatören erlägger anläggningsavgift, enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

Skyfallsvatten

Volymen skyfallsvatten vid ett 100-års regn som behöver fördröjas inom planområdet för att inte förvärra översvämningsrisken för omkringliggande fastigheter är 10 kubikmeter. Skyfallsvattnet planeras fördröjas i de skyfallsåtgärder som anläggs inom planområdet.

Geoteknik, ras och skred

Fastighetsägaren ska följa de rekommenderade åtgärder som anges i PM Geoteknik beträffande utförande av byggnaders grundläggning och ska genomföra lastkompenserande åtgärder vid behov. För att säkerställa att marken inom planområdet inte belastas över en säker nivå om 35 kPA och att grundläggning av byggnader utförs med tekniska lösningar som inte äventyrar makens stabilitet har planbestämmelser som reglerar detta införts i plankartan.

Fastighetsägaren ska följa de rekommendationer som redovisas i PM Geoteknik beträffande vidare besiktning av bergsslänter samt schaktning i närheten av berget. Den bergtekniska- och geotekniska undersökningen kompletteras i samband med rivning av befintlig byggnad och entreprenad. Kompletteringen ska ske med fokus på bland annat slänten i norr för att säkerställa att block och berg inte kommer att påverkas negativt av en rivning av befintlig byggnad eller uppförande av ny byggnad.

Exploatörens åtagande att utföra de rekommenderade åtgärderna som redovisas i PM Geoteknik regleras i exploateringsavtalet. Krav på ytterligare besiktning av berg och risker vid rivning och schaktning bevakas och villkoras av kommunen vid prövning av rivningslov, marklov och bygglov, under det tekniska samrådet inför startbesked samt inför slutbesked.

Ifall behov av åtgärder skulle identifieras efter rivning av befintlig byggnad och schaktning eller markarbeten för ny byggnad kan dessa behöva genomföras på angränsande fastighet Rishammar 2:46. Exploatören har erhållit rådighet för åtkomst till marken och för genomförande av eventuella blocknedfallsåtgärder genom ett tecknat avtalsservitut med berörd fastighetsägare.

Det långsiktiga ansvaret för slänternas underhåll, inspektioner samt rensning av istappar och svallis som eventuellt kan bildas inom planområdets nordöstra del ligger på fastighetsägarens ansvar i enlighet med Boverkets byggregler.

Natur

Om något av de utpekade träden inom planområdet (se Planeringsförutsättningar, Natur) behöver tas ned ska detta genomföras utanför fåglars häckningsperiod (april till juli).

Om nya träd ska planteras inom fastigheten bör detta planeras i samråd med dragning av ledningar för att undvika framtida behov av att ta bort träd vid underhåll av ledningarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Planförslaget förväntas öka värdet på fastigheten Rishammar 2:86 genom tillkommande byggrätter för flerbostadshus. Detaljplanens samhällsvinst bedöms bestå av det möjliga tillskottet av bostäder med en bostadstyp som inte är typisk för Kareby, vilket bidrar till en ökad variation av bostadsutbudet och tillgodoser behovet av fler bostadstyper på orten.

Kostnaderna för detaljplanens genomförande kommer att bäras av fastighetsägaren.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av enskilda anläggningar inom fastigheten. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av nya vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar utanför planområdet.

GATUKOSTNADER

Alla gator och gatuanläggningar (parkering med mera) inom planområdet förläggs på kvartersmark och kommer att anläggas, bekostas och underhållas av fastighetsägaren.

Vid plangenomförande kan Rishammar 2:86 behöva ingå med fler andelar i gemensamhetsanläggningen Rishammar GA:2. Det är fastighetsägarens ansvar att säkerställa att detta genomförs samt att bekosta eventuella tillkommande kostnader.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

EXPLOATERINGSAVTAL

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas och tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren för att reglera erläggande av medfinansieringsersättning och andra nödvändiga åtgärder utanför planområdet. Exploateringsavtalet kommer att avgränsas av ett avtalsområde då åtgärder som regleras finns utanför planområdet. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med Kungälvs kommuns styrdokument Riktlinjer för exploateringsavtal och medfinansieringsersättning, KS2019/0931, KF210/2019.

Exploateringsavtalets innehåll och de medfinansieringsåtgärder som exploatören ska bidra till kommer bland annat att bestå av:

- Genomförandets tidplan, samordning, parternas åtaganden och ansvarsfördelning.

Avtalsområdets avgränsning.

- Kostnadsfördelning och utförande av anläggningar för brand- och dricksvattenledningar med bland annat anläggande av ny huvudledning i Salamandervägen, brandpost med mera.
- Anläggande av spillvattenledningar.
- Anläggande av dagvattenanläggningar och ledningar.
- Säkerställande av åtgärder för geoteknik och bergstabilitet och att det långsiktiga ansvaret ligger på fastighetsägaren.
- Redovisning av avtalsservitut mellan exploatören och fastighetsägaren för Rishammar 2:46 för att säkerställa möjlighet för åtkomst till fastigheten för att utföra bergssäkringsåtgärder vid behov samt för att utföra ny besiktning av berget inför att byggnation ska påbörjas efter att befintligt hus är rivet.
- Hänvisning till gällande riktlinjer, till exempel för avfallshantering och dagvattenplan.
- Säkerhet/garantier för avtalets genomförande.
- Eventuella trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Murhammarvägen.
- Övrigt, som till exempel anläggande/utförande av avfallshantering.

Planområdet ingår i följande influensområden och exploatören behöver därför bidra till del av kommunens kostnader för motsvarande infrastrukturprojekt:

- Influensområde för bostäder: Trafikmot, Kareby och Kungälvs centrum.
- Influensområde för bostäder: Gång- och cykelvägar.

Medfinansieringsersättningen baseras bland annat på att planområdet ingår i värdeområde Diseröd, Kareby, Kode och Kärna där ersättningsnivån är 2 000 kr per kvadratmeter bruttoarea, som också räknas upp med småhusprisindex.

Konsekvenserna av att exploateringsavtal tecknas är att detaljplanens genomförande säkerställs och att finansieringen av nödvändiga åtgärder regleras.

TIDPLAN

Plangenomförandet förväntas pågå under cirka 2 år och kan påbörjas efter att detaljplanen vunnit laga kraft och exploateringsavtalet har tecknats och vunnit laga kraft.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLANER

- Rishammar västra 2:8, 2:10 och Rishammar 5:1 m.fl., Romelanda 209, laga kraft 1985-07-24
- Grokareby 3:5 och Rishammar 2:9 m.fl., Romelanda 222, laga kraft 1989-01-18

GRUNDKARTA

- Grundkarta

FASTIGHETSFÖRTECKNING

- Fastighetsförteckning

ÖVERSIKTSPLAN

- ÖP 2010

MILJÖBEDÖMNING

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för detaljplan för Bostäder, Rishammar 2:86, 2018-10-19
- Länsstyrelsens yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan tillhörande detaljplan för Bostäder, Rishammar 2:86, 2024-11-08

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

- VA-plan, 2023
    - Del 1 - Dagvattenpolicy 2024
    - Del 2 - Dagvattenhandbok 2024
    - Del 3 - Åtgärdsförslag 2024
- VA-policy, 2023
- Avfallsföreskrifter, 2023
- Energiplan, 2023 - 2027
- Mobilitetspolicy, 2023
- Parkeringsnorm, del av mobilitetspolicy, 2023
- Naturvårds- och friluftsplan del 1 och 2, 2025
- Riktlinjer för exploateringsavtal och medfinansieringsersättning, KS2019/0931, beslut KF §210/2019

UTREDNINGAR

- VA- och dagvattenutredning, Afry, 2025-05-12
- Kapacitetsberäkning, WSP, 2026-10-07
- PM Geoteknik, Bohusgeo, 2024-10-29, rev 2025-10-27
- Markteknisk undersökningsrapport, Bohusgeo, 2024-10-29
- Bullerkartläggning Kungälv / Ytterby / Kareby, Sweco, 2020-12-17
- Solstudie, Werner Arkitekter, 2025-10-22

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

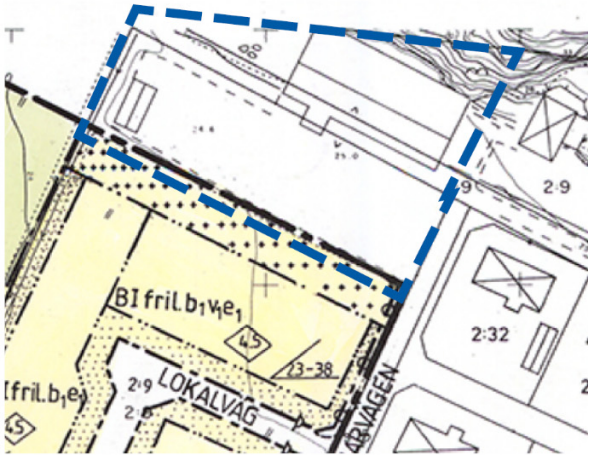
DETALJPLAN

Före plangenomförandet ingår hela fastigheten Rishammar 2:86 i detaljplaneområde för Rishammar Västra 2:8, 2:10 och Rishammar 5:1 m.fl., Romelanda 209 som vann laga kraft 1985-07-24. En smal remsa av fastigheten Rishammar 2:86 i söder ingår också i detaljplaneområde för detaljplan Grokareby 3:5 och Rishammar 2:9 m.fl., Romelanda 222 som vann laga kraft 1989-01-18.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör ovanstående detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför planområdet. Den nya detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att genomföra återstående delar av berörda befintliga detaljplaner.



Detaljplan Romelanda 209, 1985.



Detaljplan Romelanda 222, 1989.

I detaljplan Romelanda 209 anges markanvändningen vara bostäder och handel med en byggnadshöjd på 5 meter över medelmarksnivån. Tillåten byggnadsarea avgränsas av prickmark som är mark som inte får bebyggas. Remsan av planområdet som sammanfaller med detaljplan Romelanda 222 omfattas av markanvändningen bostäder och korsmark som är mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader som uthus och garage.

Planförslaget innebär en större area som kan bebyggas inom planområdet och en högre byggnadshöjd jämfört med Romelanda 209. För Romelanda 222 sammanfaller den föreslagna markanvändningen med tidigare tillåten användning prickmark respektive korsmark, mark för komplementbyggnader.

För att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen måste delar av den mark som är markerad med prickmark i Romelanda 209 tas bort respektive ersättas med korsmark på vissa delar av fastigheten och den högsta tillåtna höjden för byggnader behöver höjas.

PLANBESKED

Ett positivt planbesked gavs för planområdet 2019-04-17. Planansökan omfattade 20 bostadslägenheter i två huskroppar på två våningar vardera på fastigheten. Kommunstyrelsen

beslutade därefter att planläggningen ska inledas 2024-04-17. Detta beslut baserades på ett nytt förslag på bebyggelse inom planområdet som visade cirka 24 lägenheter i två sammanhängande byggnadskroppar i fyra våningar på fastigheten där byggnadsarean var mindre men byggnadshöjden högre än i tidigare förslag. Förvaltningen har gjort bedömningen att det nya förslaget kan prövas i pågående detaljplan. Planförslaget har anpassats något under planarbetet och är nu utformat som en kompromiss mellan det ursprungliga förslaget i planansökan och det förslag som var underlag för kommunstyrelsens beslut.

ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet ingår i det område som i Kungälvs översiktsplan, ÖP 2010 är markerat som tätortsavgränsning för Kungälv, Ytterby och Kareby och ingår därför i kommunens centralort. För områden inom tätortsavgränsningen ska ny bebyggelse föregås av en ny detaljplan. Planområdet kan dra nytta av tätortens befintliga service och infrastruktur, vilket gör det till en attraktiv plats för utveckling och bostadsbebyggelse. Planområdet ligger även inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och kommunen arbetar aktivt för att förbättra och utöka systemet för att möta framtida behov.

ÖP 2010 anger att utbyggnad av bostäder i tätorten ska ske i anslutning till befintlig bebyggelse och dra nytta av den existerande infrastrukturen. Förtätning av befintliga områden samt koppling till kollektivtrafik och service är viktiga aspekter att ta hänsyn till. När ÖP 2010 upprättades präglades närområdet i Kareby av ensidig villabebyggelse vilket håller på att förändras. Det anges att bostadsutveckling bör bidra till att tillgodose olika boendeformer och upplåtelseformer för att skapa en socialt hållbar miljö. Bilberoendet är stort, och det finns behov av att förbättra kollektivtrafiken för att kunna minska användningen av två bilar per hushåll. Miljöanpassad byggnation nämns också som en viktig aspekt samt att ny bebyggelse ska ta hänsyn till ortens karaktär, skala och identitet.

Arbete pågår med att ta fram en ny översiktsplan, ÖP 2050, som för närvarande är i samrådsskedet. I planförslaget anges markanvändningen för planområdet vara nuvarande bostadsbebyggelse. Detaljplanen bedöms vara förenlig med strategierna i både befintlig och kommande översiktsplan samt kommunens kommande bostadsförsörjningsprogram. Planförslagets fokus ligger på att förtäta med bostadstyper som i nuläget saknas i Kareby. Genom att möjliggöra Karebys första flerbostadshus bidrar planförslaget till en ökad variation i bostadsutbudet.

Planområdet omfattas inte av ett formellt skydd för landskapet. Bebyggelsens skala har anpassats för att ta stöd i den befintliga terrängen och byggnadsvolymerna fångas upp av det bakomliggande bergspartiet från samtliga siktvinklar. På grund av detta bedöms påverkan på landskapsbilden minskas och att bebyggelsen underordnar sig landskapet visuellt.

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

VA-plan

Kungälvs VA-plan, VA-policy, dagvattenpolicy, dagvattenhandbok och åtgärdsförslag är dokument som sammanfattar kommunens riktlinjer för dricksvatten-, spillvatten och dagvatten vid bland annat nybyggnation. Dagvattenpolicy och handbok ger vägledning i hur dagvattenlösningar ska implementeras och dokumentet åtgärdsförslag beskriver specifika insatser för att förbättra kommunens VA-system.

Avfallsföreskrifter

Kungälvs avfallsföreskrifter ställer särskilda krav vid nybyggnation för att underlätta källsortering och avfallshantering. Nybyggda fastigheter ska ha avfallsutrymmen som är tillräckligt stora och tillgängliga för både boende och avfallshämtningstjänster. Utrymmena ska vara lätta att nå och utformade för att underlätta en effektiv hantering och minska arbetsbelastningen vid avfallshämtning. Avfallshämtningsfordon ska kunna köra i bostadsområden utan backningsmanöver och lämpligt dimensionerad vändplan eller möjlighet till T-vändning ska

finnas om detta inte är möjligt. Dragväg av kärl från avfallsutrymme till avfallshämtningsfordon ska minimeras och behöver vara kortare än 10 meter för att undvika ökad avgift.

Energiplan

Kungälvs energiplan fokuserar på att öka användningen av förnybar energi, energieffektivisering och att minska växthusutsläpp. För nybyggnation betonas energieffektivt byggande, användning av förnybara energikällor och anpassning av byggnader för att minska energibehovet. Det anges att insatsområden vid fysisk planering och nybyggnation är planering för ökad kollektivtrafik och gång- och cykelvägar samt att lyfta energifrågor i planeringsprocessen.

Mobilitetspolicy

Mobilitetspolicyn för Kungälv betonar vikten av hållbara färdsätt som cykel och kollektivtrafik. Vid nybyggnation ska kommunen verka för att utöka och förbättra möjligheter för laddning av elfordon, påverka efterfrågan för parkeringsplatser genom olika styrmedel som tids- och avgiftsregleringar och skapa förutsättningar för attraktiva cykelparkeringar, helst nära målpunkter och kollektivtrafik.

Parkeringsnorm

Kungälvs parkeringsnorm, som är en del av mobilitetspolicyn och är beslutad 2023-12-07, anger att planområdet ingår i zon C, ytterstaden. Behovet av bilparkering inom planområdet uppgår till 14 platser för boende samt 1 plats för besökande per 1000 kvadratmeter bruttoarea. För cykelparkering anges ett behov av 20 cykelplatser för boende och 5 platser för besökande per 1000 kvadratmeter bruttoarea. Det finns möjlighet att reducera antalet parkeringsplatser genom så kallade reduktionspaket, vilket främst är möjligt inom parkeringszon A och B.

Naturvårds- och friluftsplan

Naturvårds- och friluftsplanen delar in kommunens olika naturområden i tre olika hänsynsnivåer för fysisk planering. Planförslaget omfattar en fastighet som redan är ianspråktagen för bebyggelse. Planområdet ligger inte inom eller i anslutning till något område som identifierats som hänsynsområde, friluftsområde eller närströvsområde. Planförslaget omfattas därmed inte av naturvårds- och friluftsplanens hänsynsnivåer.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av områden av riksintresse för rörligt friluftsliv eller högexploaterad kust där särskild hänsyn ska tas till kultur- och naturmiljöer samt friluftsliv. Planområdet ligger inte heller inom något annat område av riksintresse och bedöms inte heller påverka något riksintresse beläget utanför planområdet.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Det aktuella planområdet omfattar inga av de intressen som enligt 3 kap. Miljöbalken utgör särskilt markanvändningsintresse: jordbruk, skogsbruk, ekologisk särskilt känsliga områden eller stora oexploaterade områden. Planförslaget bedöms inte heller påverka något motsvarande intresse beläget utanför planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

Planområdet ligger på tillräckligt avstånd från väg 574 och väg 626 och väg E6 för att inte vara utsatt för bullernivåer som kan överskrida de gränsvärden som anges i förordningen för trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:2016). Planområdets trafikalstring förväntas inte heller medföra så pass ökade bullernivåer eller utsläppsnivåer att dessa kan påverka miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet i närområdet.

Luftkvaliteten förväntas inte försämras vid ett plangenomförande. Planområdets goda möjligheter till kollektivtrafik med många avgångar dagtid, modern byggteknik och ökande möjligheter för uppvärmning med förnybar energi kommer att bidra till att luftkvaliteten kan upprätthållas på en god nivå.

VATTEN

Dagvattenrecipienterna för planområdet är Grannebyån och Älgöfjorden, där Älgöfjorden är slutrecipienten. Älgöfjorden har idag god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. Den ekologiska statusen påverkas positivt av biologiska kvalitetsfaktorer som växtplankton och klorofyll-a. Den kemiska statusen påverkas negativt av förorenande ämnen som bromerad difenyleter, kvicksilver och tributyltennföreningar.

Kvalitetskraven för Älgöfjordens ekologiska status är att upprätthålla god status. För den kemiska statusen är kvalitetskraven att uppnå god kemisk ytvattenstatus och uppnå godkända nivåer av tributyltennföreningar senast år 2027. Undantag med mindre stränga krav har införts för bromerad difenyleter och kvicksilver samt kvicksilverföreningar.

Grannebyån har idag otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Den ekologiska statusen påverkas negativt av otillfredsställande nivåer av näringsämnen och påväxt av kiselalger. Den kemiska statusen försämras av föroreningar som bromerad difenyleter och kvicksilverföreningar. Ett av de huvudsakliga problemen för Grannebyån är övergödning, vilket främst orsakas av markavvattning från närliggande jordbruksmark.

Kvalitetskraven för åns ekologiska status är att uppnå god ekologisk status år 2033 samt god kemisk ytvattenstatus. Undantag med mindre stränga krav har införts för bromerad difenyleter och kvicksilver samt kvicksilverföreningar.

Bostäderna i planområdet föreslås anslutas till det kommunala vatten-, spillvatten och dagvattennätet. Dagvattnet kommer att fördröjas och renas inom planområdet i enlighet med kommunens riktlinjer och kommer inte försämra möjligheten att uppnå miljökvalitetskraven. En konsekvensbeskrivning av skyfallshändelser har också genomförts. Med dessa åtgärder bedöms planförslaget inte påverka statusen för dagvattenrecipienterna nedströms på ett negativt sätt.

MILJÖMÅL



Illustrationer för de 16 nationella miljömålen.

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvalitéter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste uppfylla för att vara hållbara på sikt. Följande miljömål kan beröras av denna detaljplan:

- **Begränsad klimatpåverkan och frisk luft.** Genom energieffektivt byggande, möjligheter till uppvärmning med förnybar energi samt planområdets närhet och goda tillgång till kollektivtrafik samt möjligheter för cykelpendling till Kungälv centrum, kan klimatpåverkan minskas och luftkvaliteten hållas på god nivå för både boende och närmiljö. Kungälv har även en uttalad ambition att minska bilresande och bilberoende i kommunen på sikt genom sitt arbete med mobilitetspolicy samt miljö- och hållbarhetsfrågor.
- **Bara naturlig försurning, giftfri miljö, ingen övergödning, grundvatten av god kvalitet.** Detaljplanens vatten-, spillvatten- och dagvattenhantering planeras ske på ett hållbart sätt för att säkerställa att vattenkvaliteten i området inte försämras. Området kopplas på det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och en VA- och dagvattenutredning tillsammans med en översyn av konsekvenser och åtgärder vid skyfall har genomförts för att säkerställa att hanteringen stöder miljömålen.
- **God bebyggd miljö.** Detaljplanen syftar till att skapa en hälsosam och hållbar livsmiljö genom att integrera ny bebyggelse med befintlig infrastruktur på ett sätt som bidrar till hållbar stadsutveckling. Planområdet utnyttjar befintlig mark på ett effektivt sätt, vilket säkerställer en god hushållning med resurser. Människors hälsa och säkerhet har utretts under planarbetet och inga risker bedöms uppstå.

NATUR

Inom fastigheten finns en stor öppen grusplan som används för parkering samt en mindre gräsmatta, buskage och sly runt byggnader och uthus. Det finns också flera uppvuxna björkar och enstaka tallar. Direkt norr om planområdet finns en trädridå som sluttar uppåt mot ett kuperat skogs- och bergsparti med tät vegetation.

I den nordvästra delen av planområdet finns fyra björkar som uppskattas ha en stamdiameter på cirka 40 centimeter. Dessa kan utgöra potentiella boplatser för häckfåglar och kan därför klassas som naturvärdesträd enligt gällande standard (SS199000:2023). Det finns även en högstubbe av björk som kan vara attraktivt för födosökande fåglar, som hackspettar. Enligt artskyddsförordningens 4 § får fåglars bon inte får skadas eller förstöras.

Planförslaget har anpassats för att bevara så många av de utpekade träden som möjligt och majoriteten av träden kan sannolikt bevaras.



Miljön inom planområdet.



Det kuperade bergs- och skogspartier norr om planområdet.



Miljön inom planområdet.



Utpekade björkar och högstubbe.

MILJÖ

MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag. Däremot finns markavvattningsföretag nedströms planområdet, med det närmaste benämnt Röds DF 1954. Planerade åtgärder för hantering av dagvatten- och skyfallsvatten inom planområdet innebär att avrinningen och vattenkvaliteten kommer att bibehållas inom nuvarande nivåer. Dagvattensystemet utformas också för att kunna ge förbättrade förutsättningar gällande översvämningsproblematik nedströms planområdet. Därmed förväntas inte vatten som leds vidare till Krokebäcken och senare Grannebyån innebära någon påverkan på markavvattningsföretagen.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

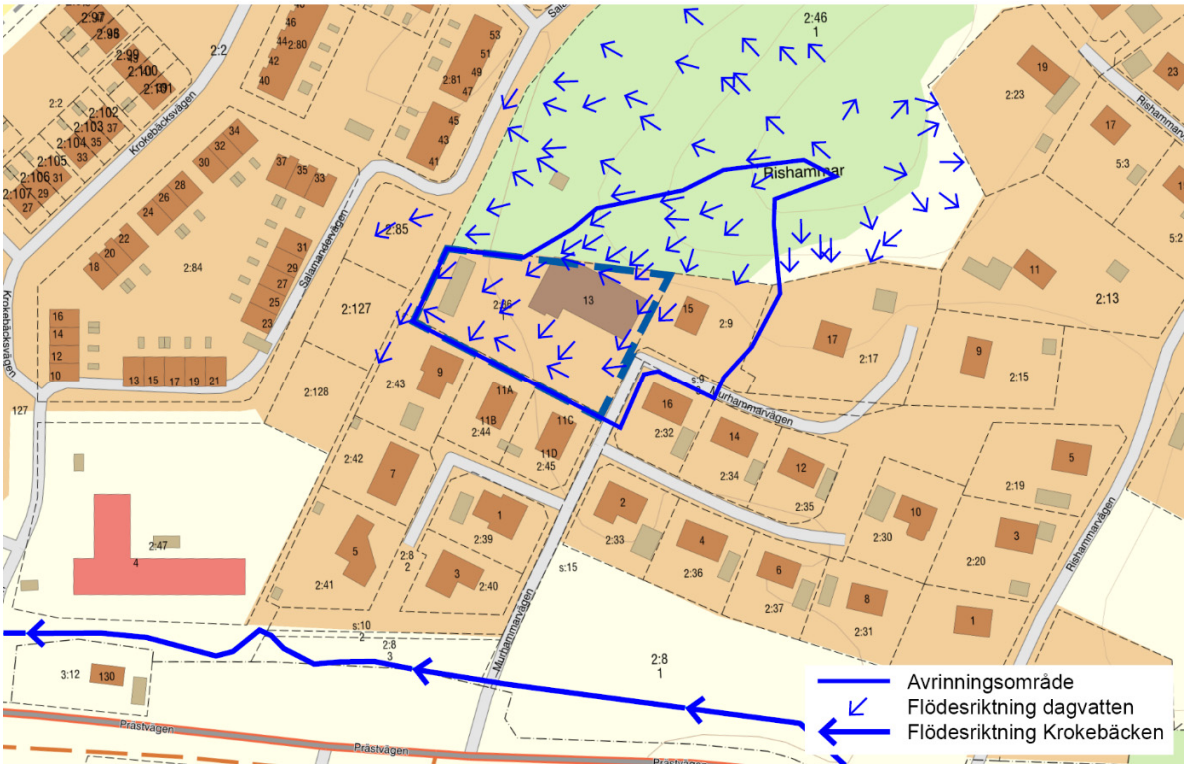
DAGVATTEN

En VA- och dagvattenutredning, Afry, 2025-05-12, har genomförts för att undersöka nuvarande dagvattensituation och hur dagvatten kan fördröjas och renas inom planområdet.

I dagsläget avvattnas dagvattenflöden, efter att dessa lämnat planområdet, mot sydost och söderut och vidare till Krokebäcken. Krokebäcken leder i sin tur vattnet västerut till Grannebyån och vidare till slutrecipienten Älgöfjorden.

Miljökvalitetsnormer för Grannebyån och Älgöfjorden redovisas i avsnitt Planeringsförutsättningar, Miljökvalitetsnormer.

Beräkningar i dagvattenutredningen har genomförts med hänsyn till en regnintensitet baserat på ett 10-årsregn under 10 minuter med klimatfaktor 1,25.



Nuvarande flödesriktningar för dagvatten och Krokebäcken.

MARKFÖRORENINGAR

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. En historisk inventering har genomförts och en närboende med god lokalkännedom har bekräftat att ingen miljöfarlig verksamhet har bedrivits på platsen. Genomgång av tillgängliga historiska kartor stödjer också denna bedömning.

Den befintliga verksamheten på marken har under lång tid varit olika former av försäljningsverksamhet och tjänsteutbud. Mellan 1960 och 1975 uppfördes en lada på platsen, sannolikt i samband med det jordbruk som tidigare bedrevs i området. I den tidigare gällande detaljplanen från 1985 framgick det att markanvändningen var relaterad till lagerförsäljning av konfektion, en verksamhet som inte innebär någon risk för markföroreningar. Byggnaden har därefter byggts om och utökats och har fortsatt att användas för liknande verksamheter fram till nuvarande användning som ett äventyrscenter (utbildning och uthyrning av utrustning), vilket inte heller innebär någon risk för markföroreningar.

HÄLSA OCH SÄKERHET

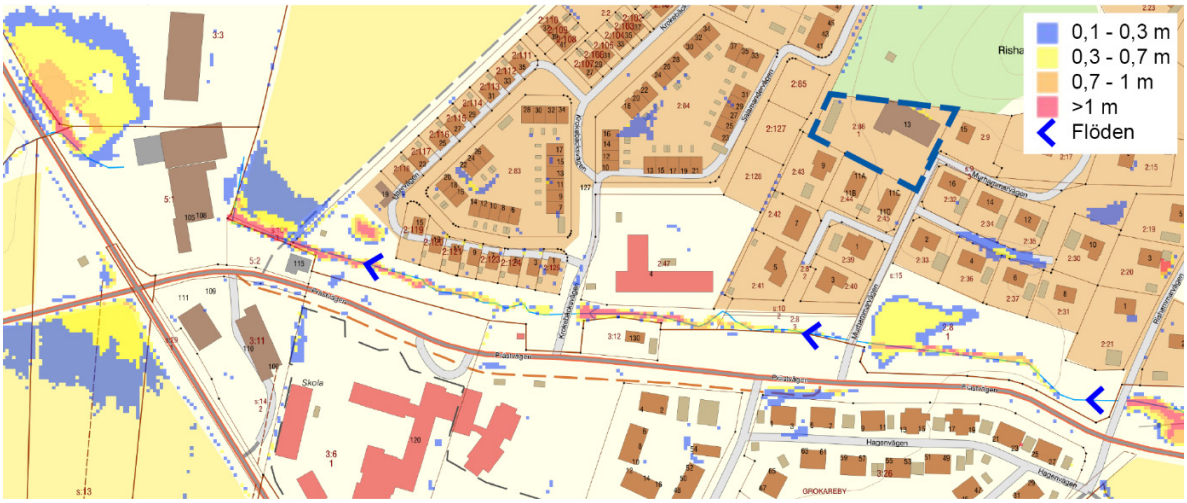
RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

En VA- och dagvattenutredning, Afry, 2025-05-12, har genomförts för att undersöka hur kraftigare regn, så kallade skyfallshändelser (100-års regn) kan påverka området.

Planområdet är inte utsatt för översvämningsrisk från hav eller vattendrag, men vid skyfallshändelser så kan vatten bli stående inom planområdet. Den befintliga verksamhetsbyggnaden inom planområdet har vid en kommunal kartering bedömts vara utsatt för medelhög risk för översvämning.

Krokebäcken som ligger nedströms planområdet har idag problem med översvämningar vid korsningen mellan Murhammarvägen och Prästvägen och längre nedströms vid korsningen mellan Karebyvägen och Prästvägen.

Beräkningar i dagvattenutredningen har genomförts med hänsyn till en regnintensitet baserat på ett 100-årsregn under 10 minuter med klimatfaktor 1,25.



Lågpunkter i närområdet och utmed vattnets flödesvägar i Krokebäcken. Färgade fält visar områden som riskerar att utsättas för översvämningar vid skyfallshändelser (100-årsregn).

OMGIVNINGSBULLER

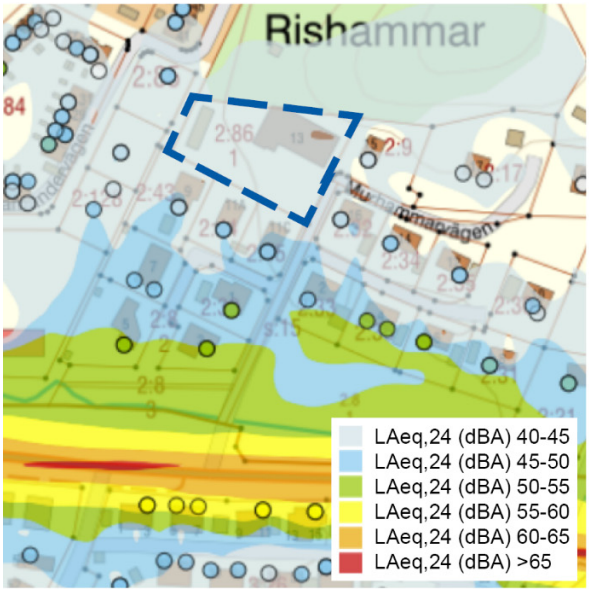
Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader reglerar de ljudnivåer som inte bör överskridas vid bostadsbyggnaders fasader och uteplatser. Om ljudnivåer ändå överskrids krävs åtgärder för att minska bullernivåerna och uppnå de föreskrivna riktvärdena.

Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en uteplats bör den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 50 dBA, och den maximala ljudnivån bör inte överstiga 70 dBA.

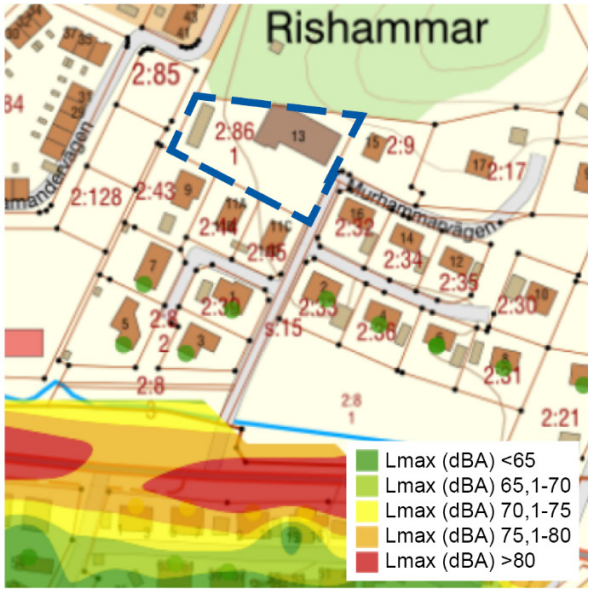
Planområdet ligger cirka 120 meter från Prästvägen, väg 626, som är den närmaste och aktuella bullerkällan. En bullerkartering från år 2020 visar att nuvarande bullernivåer i planområdet ligger med god marginal under riktvärdena i trafikbullerförordningen. Den ekvivalenta ljudnivån beräknas inte överstiga 40 dBA vid första våningen och 43 dBA vid andra våningen. De maximala ljudnivåerna vid uteplatser i området når upp till trafikbullerförordningens gränsnivåer enbart i direkt anslutning till Prästvägen.

Nuvarande ljudnivåer inom planområdet ligger under trafikbullerförordningens riktvärden för både ekvivalenta och maximala ljudnivåer. Buller alstrat från väg E6 eller framtida planerad avfart Ekelöv - Kareby når inte planområdet.

Områdets befintliga trafiksystem är i gällande detaljplan dimensionerat och planerat för 49 parkeringsplatser inom planområdet/fastigheten. Detta innebär att trafiksystemet är dimensionerat för ett högre antal trafikrörelser än vad som faktiskt genereras av planområdet i dagsläget.



Ekvivalenta ljudnivåer i området.



Maximala ljudnivåer i området.

RISK FÖR RADON

Gällande gränsvärde för radonhalt i nyproducerade bostäder är att radonhalten i inomhusluften ska vara lägre än 200 Bq/m^3.

Planområdets radonrisk har vid den senaste kommunala karteringen bedömts vara låg risk på de plana delarna av planområdet i väster och normal risk där det finns berg i dagen i nordost. Det har också genomförts radonmätningar i samband med intilliggande detaljplan väster om planområdet. Mätningarna visade att området utgörs av lågradonmark.

För lågradonmark krävs inga särskilda tekniska åtgärder. För normalradonmark kan det krävas åtgärder i form av exempelvis tätning av byggnaders grundläggning. Markens radonklassning kan förändras vid markarbeten med sprängning och liknande.

Byggnader ska utföras med lämpligt radonskydd vilket bevakas och säkerställs inför ett startbesked. PM Geoteknik rekommenderar också att kompletterande markradonmätningar bör utföras i samband med entreprenadarbeten.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Markförhållanden inom och i närheten av planområdet har undersökts genom ett flertal geotekniska utredningar. Dessa har sammanställts och utvärderats i PM Geoteknik, Bohusgeo, 2024-10-29, reviderad 2025-10-27, som också innehåller en bergkartering. Bohusgeo har även upprättat en Markteknisk utredningsökningsrapport, 2024-10-29.

Planområdet ingår inte i Kungälvs kommuns utpekade aktsamhetsområde för skred i finkorniga jordarter.

Marken inom planområdet består av ett fast ytlager av silt och torrskorpelera, följt av lera och därefter friktionsjord som vilar på berg. Lerlagret, som finns mellan cirka 3 och 20 meters djup under markytan, är mellan- till högsensitiv och delvis kvick. Lerans sättningsegenskaper och övriga egenskaper har undersökts i PM Geoteknik.

Terrängen i nordost övergår till berg och norr om planområdet består marken av berggrund, främst grå Grandiorit samt synligt berg i dagen. Grundvattennivån bedöms normalt ligga cirka 1 meter under markytan, men kan stiga till strax under markytan vid riklig nederbörd och sjuka till nivå med underkant torrskorpeleran under torra perioder.

Släntstabiliteten vid Krokebäcken, cirka 100 meter söder om planområdet, bedömdes 2016 vara tillfredställande för befintliga och planerade förhållanden, förutsatt att markbelastningen på befintlig markyta inte överstiger 35 kPa. En belastning om 35 kPA motsvarar ungefär en trafiklast samt knappt 2 meter tung fyllning.

Bohusgeo bedömer att ytterligare släntstabilitetsberäkningar inte behövs så länge markbelastningen inte överstiger 35 kPA. Det rekommenderas att en planbestämmelse som säkerställer att maximal markbelastning inte överskrider 35 kPA införs för planområdet.

Erosionsförhållandena vid Krokebäcken har undersökts och vid ett eventuellt skred i bäcken kan ett sekundärskred påverka ett område som ligger cirka 20 meter bakom bäckens släntkrön. Planområdet ligger cirka 100 meter från bäcken och risken för påverkan på planområdet bedöms därför vara låg. Ett genomförande av detaljplanen kräver inte att bäcken erosionskyddas för att skydda planområdet.

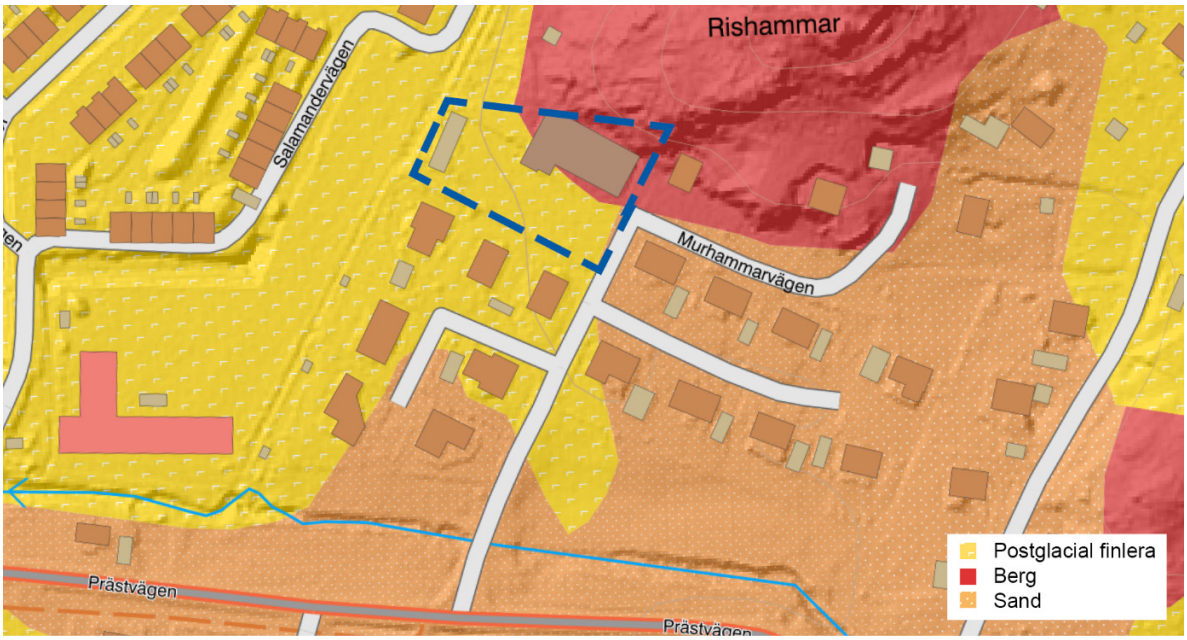
En bergkartering tillsammans med en kartbild och riskbedömning över besiktigade slänter har upprättats där risken för bergras och blocknedfall har undersökts.

De delar av bergsslänten som är åtkomliga för besiktning har undersökts och riskbedömts och inga i nuläget lösa block har identifierats. Området mellan befintlig byggnad och bergsslänten är endast någon meter, bevuxet med sly och inte fullt åtkomligt. Det går därför inte att få en

detaljerad bild över den ytans beskaffenhet eller bedöma ifall lösa block förekommer där före den befintliga byggnaden har rivits.

Det går i övrigt inte att utesluta att idag markbundna block kan bli instabila vid markarbeten och rivning av befintlig byggnad. Det rekommenderas därför att en ny besiktning av berget utförs i samband med exploatering, när bergsslänterna blir synliga.

Åtgärder och restriktioner som säkerställer bergsstabilitet redovisas i avsnitt Planförslag, Risk för ras, skred och erosion.



Jordarter inom och kring planområdet.

KULTURMILJÖ

Planområdets mark är sedan tidigare ianspråktagen för bebyggelse och det finns inga identifierade kulturvärden eller fornlämningar inom eller i närheten av planområdet.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom fastigheten finns nu en butiks/verksamhetslokal i en våning och en komplementbyggnad i en våning. Fastigheten Rishammar 2:86 (planområdet) har nyligen blivit avstyckad ifrån intilliggande fastighet Rishammar 2:9.

Den befintliga bebyggelsen i närområdet och Kareby i stort domineras av friliggande villor om 1-1,5 våningar. I det intilliggande området Kareby Äng har utvecklingen bestått av parhus och radhus i två våningar.

Nästintill samtliga byggnader i Kareby, med undantag för några industri- och handelsbyggnader har sadeltak med varierande lutningar.



Befintlig bebyggelse i Kareby, kommunens drönarfoto.

SOL- OCH SKUGGFÖRHÅLLANDEN

Den föreslagna bebyggelsen ligger norr, nordväst och väster och befintliga 1,5-plansvillor. För att förtydliga hur sol- och skuggförhållanden påverkas av detaljplanens genomförande har en utförligare solstudie upprättats som bilaga till planhandlingarna inför granskningsskedet (Werner Arkitekter 2025-10-22). Solstudien visar sol- och skuggförhållanden vid sommarsolstånd, vår- och höstdagjämning och vintersolstånd. Studien är baserad på kommunens kartdata och inmätningar av befintliga byggnaders placering, storlek och höjd. Träd och växtlighet har inte tagits med i studien och den visar därför enbart påverkan från byggnader och terräng. Skuggorna från all bebyggelse i området faller mot väster på förmiddagen, norr under dagen och öster på eftermiddagen. Tidpunkterna i solstudien har anpassats efter respektive årstids soluppgång och solnedgång för att visa en representativ bild av förhållandena.

Studiens resultat visar att skuggpåverkan på befintlig bostadsbebyggelse är begränsad. Vid sommarsolstånd, då dagen är som längst sker viss påverkan under tidig morgon och sen kväll. Rishammar 2:9 berörs mellan cirka 19:30 och 21:30. Rishammar 2:43 berörs mellan cirka 04:30 (soluppgång) och 06:30. Rishammar 2:32, 2:34, 2:35 och 2:30 berörs mellan cirka 21:00 och 22:00 (solnedgång). Rishammar 2:17 och övrig bebyggelse påverkas inte. Vid vår- och höstdagjämning samt vintersolstånd når solen inte lika högt upp på himlen. Detta medför att skuggorna från den nya bebyggelsen faller främst bortåt från befintlig bebyggelse. Påverkan på befintlig bostadsbebyggelse blir under dessa årstider minimal.

Se efterföljande sida för utdrag ur Solstudie.



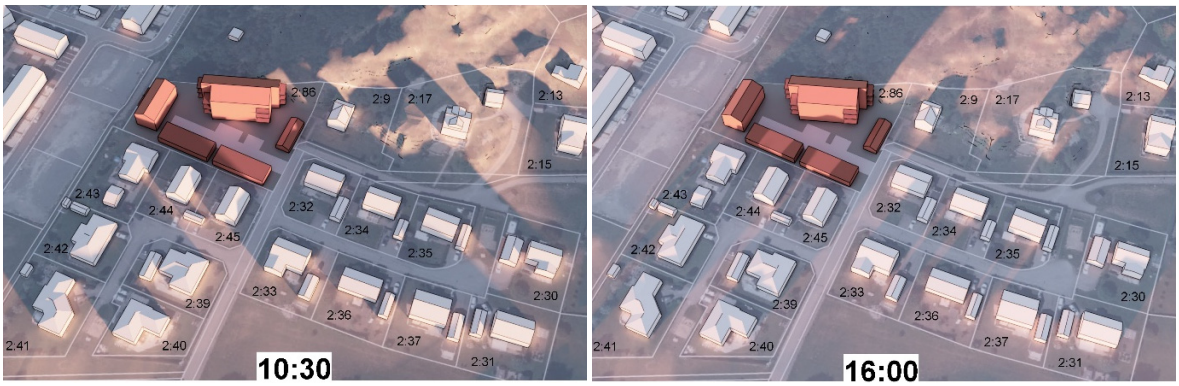
Sommarsolstånd, förmiddag



Sommarsolstånd, eftermiddag.



Vår- och höstdagjämning, förmiddag och eftermiddag.



Vintersolstånd, förmiddag och eftermiddag.

TOPOGRAFI

Planområdet är i huvudsak plant med en stigning i en avgränsad del av det nordöstra hörnet. Grusplanet i mitten av planområdet lutar svagt mot väster. Höjdskillnaderna inom planområdet varierar mellan cirka +25 meter över nollplanet på den plana grusytan i mitten till cirka +32 meter över nollplanet i det nordöstra hörnet.

Direkt norr om planområdet fortsätter marken att stiga mot ett kuperat skogs- och bergspari, där den högsta markhöjden når cirka +45 meter över nollplanet och de högsta trädtopparna når upp till cirka +56 till 60 meter över nollplanet.



Terrängförhållanden i och omkring planområdet.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

BARNPERSPEKTIV

I orten Kareby finns i dagsläget en kommunal skola (F-6) med förskola och en privat förskola nära planområdet. Närmaste högstadieskola och gymnasieskola ligger i Kungälv, cirka 4 respektive 5 kilometer från planområdet.

Utöver lekplatserna vid skola och förskola som kan nyttjas kvälls- och helgtid finns det flera lekplatser inom det nybyggda området Kareby Äng (direkt väster om planområdet). Sydväst om planområdet finns även en fotbollsplan och Kareby Idrottssällskaps lokaler som kan nås via trottoar och cykelbana.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgängliga gångvägar ska finnas till entré, bostadskomplement, parkering och angöringsplats enligt Boverkets byggregler. Angöringsplats för bilar och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meter från tillgänglig entré och miljöhus eller avfallshantering ska finnas inom 50 meter från entrén.

MÖTESPLATSER

De senaste åren har Karebys invånarantal ökat, bland annat vid utbyggnaden av det intilliggande bostadsområdet Kareby äng. En stor del av befolkningen bor i en- eller tvåplanshus med egen trädgård.

Utöver mötesplatserna inom bostadsområdena finns det även samlingspunkter i samhället. Dessa inkluderar servicepunkter som livsmedelsbutik, busshållplats, pizzeria och skola, samt kulturella mötesplatser som hembygdsgården vid Hättekvarnen där det anordnas temadagar

under året. I nära anslutning till hembygdsgården ligger en fotbollsplan och klubbhuset för Kareby idrottssällskap som bjuder på en bredd av sporter för olika åldrar.

REKREATION

Planområdet ligger i natursköna omgivningar med närhet till både större skogar och öppna landskap. Direkt norr om planområdet finns ett skogsparti med stigar som ger goda möjligheter till promenader och rekreation. Även hembygdsgården med bevarade historiska miljöer är en plats för rekreation.

SERVICE

I Kareby finns tillgång till grundläggande samhällsservice, som Kareby skola och flera förskolor. Det finns också en livsmedelsbutik samt blandad försäljningsverksamhet i området. Närheten till idrottsklubbar och fotbollsplaner bidrar till ett aktivt föreningsliv.

Inom planområdet finns idag en pågående mindre verksamhet i form av ett äventyrscenter för skärmflygning.

För service som inte finns i Kareby, till exempel högstadie- och gymnasieskolor, mer specialiserad handel samt vård, finns ett större utbud i Kungälv centrum, cirka 5 kilometer från planområdet. Kungälvs sjukhus och Närhälsan Kungälv finns cirka 4 respektive 2 kilometer från planområdet.

TRAFIK

GATUNÄT OCH BILTRAFIK

Planområdet nås via Karebyvägen, väg 574, som är en statlig väg med hastighetsbegränsning 70 km/h. För att förbättra trafiksäkerheten i korsningen Karebyvägen - Prästvägen har hastighetsbegränsningen sänkts till 50 km/tim och trafiksäkerhetskameror har installerats. Vid Kareby Korsväg finns väntkurer för busshållplatsen på båda sidor om Karebyvägen, men ett markerat övergångsställe saknas. Refuger finns för att sänka trafikens hastighet och förbättra trafiksäkerheten vid övergången. Gångvägar före och efter refugerna leder gående till väntkurerna. Årsdygnstrafiken på Karebyvägen uppmättes år 2021 till 5778 fordon.

Från Karebyvägen försörjs planområdet av trafik via Prästvägen, väg 626, en statlig väg med en hastighetsbegränsning om 50 km/h. Vid Kareby skola och busshållplats är hastigheten sänkt till 30 km/tim och ett övergångsställe finns vid korsningen mellan Prästvägen och Krokebäcksvägen. Årsdygnstrafiken på Prästvägen var 1442 fordon år 2017 och bedömdes senare vara cirka 2100 fordon i kommunens bullerkartering från år 2020.

Murhammarvägen som leder fram till planområdet från Prästvägen, är en enskild asfalterad väg som förvaltas av en vägförening. Farthinder i form av chikaner finns längs vägen för att sänka hastigheten.

Korsningen mellan Karebyvägen och Prästvägen har sedan tidigare uppmärksammats som problematisk. Trafikverket är huvudman för båda vägarna, men Kungälvs kommun har bedrivit ett arbete för att förbättra trafiksäkerheten där man i förlängningen arbetar mot att uppföra en framtida cirkulationsplats. Redan genomförda trafiksäkerhetsåtgärder omfattar en haststighetssänkning vid korsningen, installation av fartkameror samt avsmalning av vägen genom refuger. Trafikflödet kan tidvis vara högt, vilket kan leda till köbildning vissa tider på dygnet.



Vägar, gång- och cykelvägar och busshållplatser i området.

Arbete pågår med att på sikt skapa en ny avfart från väg E6 vid Kareby, benämnt ”avfart Ekelöv - Kareby”. Projektet syftar till att förändra framkomligheten och omfördela trafikflöden i området genom en ny förbindelse mellan Karebyvägen (väg 574) och Marstrandsvägen (väg 168), en trafikplats vid E6 samt en planskild passage av Bohusbanan.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Kungälvs kommun arbetar aktivt med att förbättra möjligheterna till gång- och cykeltrafik. En sammanhängande cykelväg förbinder Kareby med både Kungälv centrum och Kode. Temporära ombyggnadsarbeten kan påverka framkomligheten på delar av cykelvägnätet under kortare perioder.

En gång- och cykelbana finns mellan Kareby Korsväg och Murhammarvägen, vilket möjliggör cykling mellan bostäder, skola, busshållplatser, livsmedelsbutik och andra servicefunktioner.

Goda möjligheter till cykling främjar hälsan, bidrar till ökat hållbart resande och kan vara särskilt fördelaktigt vid kortare transportsträckor. Attraktiva och säkra cykelparkeringslösningar kan ytterligare uppmuntra fler att välja cykeln som transportmedel.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busshållplats Kareby skola nås via Murhammarvägen och vidare längs gång- och cykelväg utmed Prästvägen från planområdet, via en cirka 350 meter lång gångsträcka från planområdet. Från hållplatsen avgår bussar mot destinationer som Aröd, Diseröd, Kode, Kungälvs resecentrum och vidare mot Göteborg. Hållplatsen är separerad från biltrafiken och utrustad med flera väntkurer och en dedikerad cykelparkering under skärmtak som samnyttjas med Kareby Skola.

Bussar med hög turtäthet trafikerar hållplatsen dagtid med snabb restid till Kungälvs resecentrum. Under kvällstid är avgångarna begränsade och kollektivtrafiken upphör cirka klockan 18:00 - 19:00. Busshållplatsen Kareby korsväg, som nås via gång- och cykelväg och ligger cirka 680 meter resväg från planområdet har motsvarande avgångsschema.

Från Kareby är det möjligt att resa norrut till Kode, där Kode Station erbjuder vidare förbindelser med både buss och tåg till Uddevalla, Stenungsund och Göteborg. Kode Station ligger cirka 6,5 kilometer från planområdet.

Det finns goda möjligheter att resa kollektivt dagtid, men kollektivtrafikens tillgänglighet är betydligt mer begränsad under kvällstid. Västtrafik ser för närvarande över möjligheten att förstärka kollektivtrafiken på helger och kvällstid i området.

TEKNIK

VATTEN OCH SPILLVATTEN

VA- och dagvattenutredning, Afry, 2025-05-12, har utrett möjligheter och förutsättningar för att ansluta planområdet till det kommunala dricksvatten- och spillvattensystemet.

En kompletterande kapacitetsberäkning för att säkerställa vattenkapacitet och kontrollera så att problem med vattenålder inte ska uppstå genomfördes av WSP 2026-10-07.

Kommunala dricksvatten- och spillvattenledningar finns under Salamandervägen i nordväst och under Murhammarvägen i sydost.

Avloppsvatten leds Ryaverket på Hisingen, där reningen sköts av Gryaab.

RÄDDNINGSTJÄNST OCH BRANDVATTEN

Behovet och möjligheten till försörjning av släckvatten vid en brand för planområdet har utretts i samråd med Bohus Räddningstjänstförbund.

Behovet av släckvatten för planområdets bebyggelse är 20 l/s direkt från brandpost. Avståndet mellan brandposter ska inte överstiga 150 meter. Avståndet mellan uppställningsplats för utryckningsfordon och närmaste brandpost ska vara högst 75 meter och avståndet mellan uppställningsplats och entréer till alla byggnader inom planområdet ska vara högst 50 meter.

Det befintliga ledningsnätet som ansluter till den brandpost som ligger närmast planområdet har i nuläget inte tillräcklig kapacitet för att tillgodose planområdets behov av släckvatten. Flödet i denna brandpost har kontrollerats genom praktisk brandpostprovning och är uppmätt till cirka 13,3 l/s.

I bostadsområdet Kareby Äng som gränsar till planområdet i väster finns ett separat ledningsnät. Brandposten på Krokebäcksvägen som är den brandpost som ligger närmast planområdet i väster har också kontrollerats genom praktisk brandpostprovning med uppmätt flöde på cirka 21,1 l/s.

Närmaste brandstation är Kungälvs brandstation, insatstiden till Kareby är cirka 10 minuter.

EL OCH TELE

Planområdet är anslutet till elnätet via Kungälvs Energi och till telenätet via Skanova.

VÄRME

Det finns inget fjärrvärmenät i Kareby för närvarande.

FIBER

Vid planområdet finns fiberanslutningar via Kungälvs Energi. Fiber finns framdraget till intilliggande fastighet.

AVFALL

Avfallshantering och hämtning inom området sköts av kommunens upphandlade entreprenör. Kommunens avfallsföreskrifter ska följas vid utformning av miljöhus och vändplatser. Närmaste återvinningscentraler finns i Kode och Kungälv.

KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Planområdet kommer fortsätta att vara kvartersmark i privat ägo efter plangenomförandet. Genomförandet av planen påverkar rättigheter, samfälligheter, gemensamhetsanläggningar och servitut enligt Tabell 1.

Tabell 1. Konsekvenser för fastigheter, rättigheter, servitut och gemensamhetsanläggningar.

FASTIGHET/ RÄTTIGHET	FASTIGHETSRÄTTLIGA KONSEKVENSER OCH MARKÖVERFÖRINGAR	EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE RISHAMMAR 2:86	
		KOSTNADER	INTÄKTER
Gemensamhetsanläggning Rishammar GA:2 Vägar, gångvägar, lekplatser och parkområden	Rishammar 2:86 ingår i gemensamhetsanläggningen. Vid plangenomförande kan fastigheten behöva ingå med fler andelar i GA:2.	Ja	Nej
Ledningsrätt 1482-2020/151.1 Vatten, avlopp och dagvatten	För att möjliggöra byggnation samt trygga rätten för kommunens blivande ledningar, behöver ledningsrätten omprövas så att ledningsrätten utvidgas för att omfatta alla nya ledningar fram till fastighet Rishammar 2:86.	Ja	Nej



Ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar kring planområdet.

NATUR

Målsättningen i planförslaget är att bevara de utpekade träden inom planområdet. Eventuellt kan det bli nödvändigt att ta ned något eller några träd beroende på slutlig utformning av bebyggelsen tillsammans med VSD-systemet. Ifall nedtagande av träd blir nödvändigt får det endast ske utanför fåglars häckningsperiod. Nedtagande av träd kompenseras med fördel med nyplaneringar av träd eller grönyta på annan plats inom planområdet.

Grusplanen tas i anspråk för bebyggelse och övrig växtlighet inom fastigheten kommer att bli omorganiserad till en gårdsplan med nya planeringar. Slyrensning och fällning av mindre värdefulla träd i planområdet förväntas inte ha någon negativ påverkan på naturmiljön i området.

Det kuperade skogspartiet norr om planområdet kommer inte att påverkas vid ett plangenomförande men får en något ökad skuggpåverkan från det planerade norra, högre bostadshuset.

MILJÖ

MILJÖBEDÖMNING

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Förvaltningens bedömning är att planen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar i samrådsyttrande 2025-04-14 kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär en betydande påverkan på miljön och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver tas fram.

DAGVATTEN

Vid ett plangenomförande kommer dagvattensystemet inom planområdet utformas och fördröja dagvatten enligt angivna mänger i dagvattenutredningen. Dagvattenflöden kommer att fördröjas lokalt inom planområdet och kommer inte att öka de dagvattenflöden eller föroreningshalter som lämnar planområdet.

Volymen dagvatten som planeras fördröjas inom planområdet är 3 kvadratmeter per 100 kvadratmeter hårdgjord yta i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Totalt kommer 48 kubikmeter vatten fördröjas inom planområdet vilket uppnår kommunens riktlinjer och bidrar till förbättrade förhållanden nedströms planområdet. Att tillräcklig yta finns tillgänglig för att makadamdike och fördröjningsmagasin ska kunna anläggas säkerställs genom att planbestämmelser som reglerar detta införs i plankartan.

Föroreningsberäkningar visar att föroreningsämnen i dagvattenflöden inte kommer att innebära en försämring för slutrecipienten Älgöfjordens nuvarande status och att mängden förorenade ämnen ligger inom rekommenderade värden för aktuell områdestyp och mottagande recipient.

Ett plangenomförande kommer inte att försämra möjligheterna att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer beträffande vatten i Grannebyån eller slutrecipienten Älgöfjorden.

MARKFÖRORENINGAR

Det finns inga indikationer på att markföroreningar finns inom planområdet. Ingen känd miljöfarlig verksamhet har bedrivits, och genomgången av historiska kartor samt uppgifter om verksamheten på platsen visar inga tecken på föroreningar. Därför bedöms inga ytterligare åtgärder vara nödvändiga.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Den trafikökning som planområdet kommer alstra i jämförelse med nuvarande trafikmängd bedöms inte höja bullernivåer så att riktvärden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader riskerar att överskridas.

Trafikökningen på Prästvägen och Karebyvägen förväntas öka från cirka 2100 till cirka 2131 fordon per dygn (årsdygntrafik) på Prästvägen respektive från cirka 5778 till cirka 5809 fordon per dygn (årsdygntrafik) på Karebyvägen, vilket är en mindre ökning i sammanhanget för den totala trafiken.

Bullersituationen för de befintliga bostäderna längs Prästvägen bedöms i stort sett förbli oförändrad i jämförelse med kommunens bullerkartering från år 2020 och inte nämnvärt avvika från nuvarande situation.

Trafikmängden på Murhammarvägen förväntas öka jämfört med nuläget i samband med plangenomförande, men kommer fortsatt ligga under de mängder som skulle kunna orsaka bullerproblem enligt riktvärdena i trafikbullerförordningen. Befintliga bostäder längs Murhammarvägen kommer inte att påverkas av bullerproblem och riktvärdena för buller riskerar inte att överskridas efter ett plangenomförande.

Nya bostäder inom planområdet bedöms inte bli utsatta av bullernivåer som kan överstiga riktvärden i trafikbullerförordningen, vare sig från Murhammarvägen, Prästvägen, väg E6 eller framtida planerad avfart Ekelöv - Kareby.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Volymen skyfallsvatten vid ett 100-års regn som behöver fördröjas inom planområdet för att inte förvärra översvämningsrisken för omkringliggande fastigheter är 10 kubikmeter. Skyfallsvattnet planeras fördröjas i de skyfallsåtgärder som anläggs inom planområdet.

Om dagvattensystemet och skyfallsvattenhanteringen utformas enligt de volymer som anges i VA- och dagvattenutredningen förväntas inga negativa konsekvenser uppstå inom eller nedströms planområdet. Bebyggelsen inom planområdet, den omkringliggande bebyggelsen och vattendrag nedströms bedöms inte påverkas.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

Ytterligare besiktningar av berget samt geotekniska undersökningar genomförs i samband med detaljplanens genomförande. Att detta görs bevakas av kommunen vid prövning av rivningslov och bygglov samt inför startbesked. Åtkomst till mark utanför planområdet för eventuella åtgärder har säkerställts via avtalsservitut mellan berörda fastighetsägare.

Under förutsättning att de åtgärder som anges i PM Geoteknik och bergkartering utgörs enligt redovisningen i avsnitt Genomförande av detaljplanen, Tekniska frågor, Geoteknik, ras och skred samt enligt planbestämmelserna i plankartan bedöms inga risker för ras, skred och erosion uppstå inom eller omkring planområdet.

RISK FÖR RADON

Planområdet ligger på mark som klassas som lågrisk och normalrisk för radon. Byggnader kommer att uppföras enligt gällande praxis för radonskydd vilket bevakas och säkerställs inför startbesked. Negativa konsekvenser till följd av radonstrålning kommer inte att uppstå.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

De befintliga byggnaderna inom fastigheten Rishammar 2:86 kommer att rivas och ersättas med nya byggnader enligt planförslaget.

SOL- OCH SKUGGFÖRHÅLLANDEN

Genomförd solstudie visar att den planerade bebyggelsens placering norr och väster om befintliga villor är fördelaktig. Eftersom solen rör sig i söder faller skuggorna från den nya bebyggelsen huvudsakligen mot norr. Skuggpåverkan sker då mot det obebyggda skogs- och bergspartiet samt mot den egna gårdsytan inom planområdet.

För befintlig bebyggelse runt planområdet innebär detta att solförhållanden blir oförändrade under merparten av dagen och året. Skuggpåverkan är begränsad till enstaka timmar tidig morgon och sen kväll sommartid. Under vinterhalvåret når skuggorna inte fram till de befintliga bostadsfastigheterna.

Den tillkommande skuggningen bedöms vara begränsad och goda solförhållanden behålls under de tider på dygnet som är mest relevant för utevistelse. Förändringen bedöms inte innebära några betydande negativa konsekvenser för vare sig den befintliga kringliggande bebyggelsen eller för de nya byggnaderna inom planområdet.

Det planerade norra, högre bostadshuset innebär en viss ökad skuggpåverkan på det kuperade skogs- och bergspartiet som ligger direkt norr om planområdet.

Planerade byggnader för carports mellan villorna i söder och den nya bebyggelsen skapar en avskärmande barriär som minskar insyn mellan bebyggelsen. Att balkonger inte tillåts på den södra fasaden av den västra byggnaden bidrar också till att minska insyn mellan bebyggelsen.

TOPOGRAFI

Majoriteten av topografin inom planområdet förblir oförändrad, förutom mindre justeringar i den nordöstra delen för att anpassa marken för grundläggningen av ny byggnad.

Målsättningen i planförslaget är att bevara de utpekade träden inom planområdet. Något eller några träd kan dock behöva tas ned beroende på den slutliga utformningen av bebyggelsen och VA- och dagvattensystemet.

STADSBILD/LANDSKAPSBILD

De tillkommande byggrätterna innebär en förändring av nuvarande landskapsbild då befintlig verksamhetslokal i en våning ersätts av bostadshus med två respektive fyra våningar. Bebyggelsen har anpassats till landskapet genom en nedtrappning av höjder mot par- och radhusen i väster och den högre volymen har placerats för att ta stöd i skogspartiet och berget i norr. Byggrättens högsta möjliga nockhöjd är lägre än bergskrönet och trädtopparna, vilket innebär att bebyggelsen fångas upp av landskapet bakom. Våningsantalet för den högre volymen har begränsats till maximalt fyra våningar med hänsyn till omgivningens skala.

Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra en betydande negativ påverkan på stads- eller landskapsbilden.

I efterföljande illustrationer visas schablonmässigt hur ett exempel på en av många möjliga utformningar på bebyggelse kan förhålla sig till området. Byggnaderna är markerade med rött i modellen, men kommer utföras i ljus kulör enligt plankartans planbestämmelser.



Illustration som visar ett exempel på möjlig bebyggelse, sedd snett ovanifrån. Byggnaderna är markerade med rött i modellen.



Illustration som visar ett exempel på möjlig bebyggelse, sedd från gatunivå vid Murhammarvägen. Byggnaderna är markerade med rött i modellen.

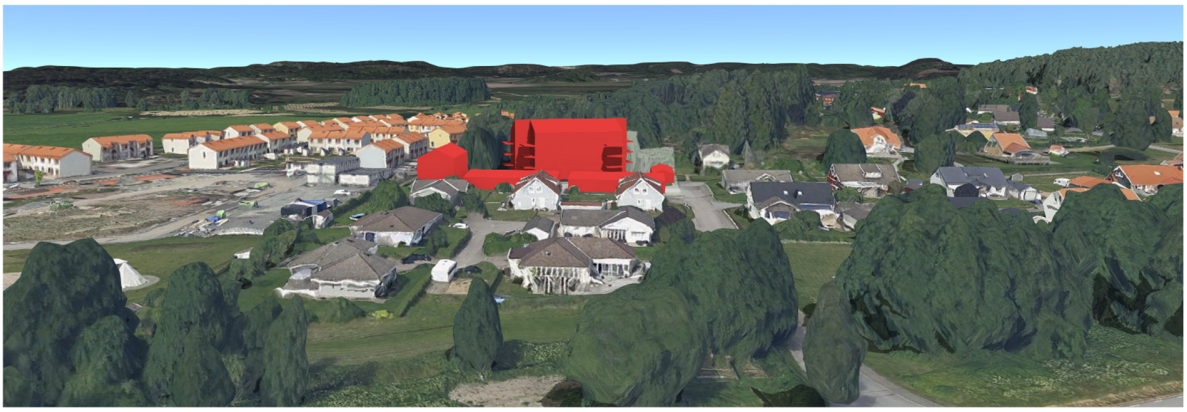


Illustration som visar ett exempel på möjlig bebyggelse, sedd snett ovanifrån från söder. Byggnaderna är markerade med rött i modellen.

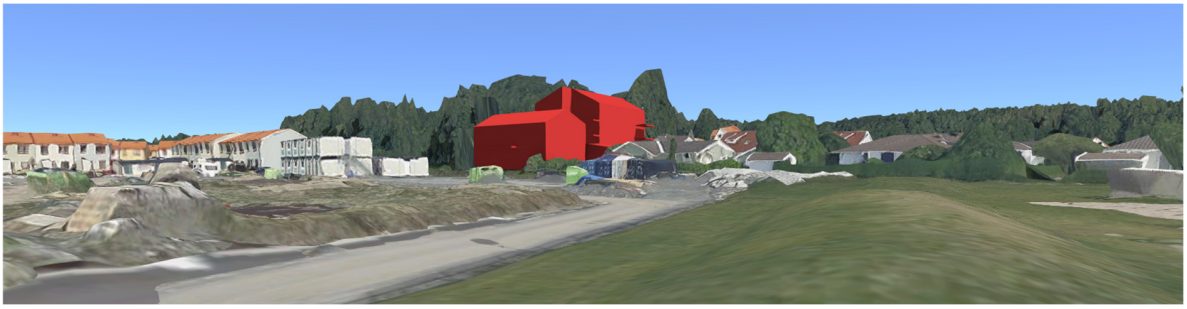


Illustration som visar ett exempel på möjlig bebyggelse, sedd från gatunivå vid Krokebäcksvägen. Byggnaderna är markerade med rött i modellen.



Illustration som visar ett exempel på möjlig bebyggelse, sedd snett ovanifrån från väster. Byggnaderna är markerade med rött i modellen.

SOCIALA KONSEKVENSER

BARNPERSPEKTIV

Planförslaget syftar till att erbjuda ett alternativ till Karebys nuvarande bostadsstruktur som i nuläget domineras av småhus som villor, radhus och parhus. Detta skapar möjligheter för olika familjekonstellationer och barn att kunna bo på orten.

Inom planområdet finns möjlighet att anlägga en mindre lekplats och mötesplats för att skapa en trygg plats i närmiljön. Den nya bebyggelsen angränsar till ett skogsparti som är lättåtkomligt och bjuder in till naturlek.

Bebyggelsen ligger långt ifrån högt trafikerade vägar och det finns säkra passager till de närmsta målpunkterna.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet kan utformas så att krav på tillgänglighet på tomtmark uppfylls.

TRYGGHET

Planförslaget kommer att befolka en del av Kareby där det tidigare legat en verksamhetsbyggnad i anslutning till ett skogsparti. Vid ett plangenomförande kommer platsen bli mer befolkad under dygnets alla timmar och miljön kommer att bli inbjudande och väl belyst till skillnad mot fastighetens utformning idag.

Planförslaget bidrar också till trygghet genom att erbjuda ett alternativ till de befintliga bostäderna och bostadstyperna i området. Detta skapar möjligheten för familjer att bo kvar i samma område även vid förändrade livssituationer, vilket ger kontinuitet för bland andra barn som redan har sitt sociala sammanhang och skolgång i orten.

MÖTESPLATSER

Behovet av mötesplatser tillgodoses inom planområdet och i det omkringliggande samhället.

REKREATION

Behovet av rekreation uppfylls inom och runt planområdet.

SERVICE

Behovet av samhällsservice bedöms vara tillgodosett i närområdet och ett plangenomförande förväntas inte påverka detta. Äventyrscentret inom planområdet kommer att avvecklas som en följd av den nya bostadsutvecklingen. Detta bedöms inte ha någon betydande påverkan på det övergripande serviceutbudet i området.

TRAFIK

MOTORTRAFIK

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra några påtagliga negativa konsekvenser för trafikflödet inom planområdet, på Murhammarvägen eller i Karebys övriga trafiksystem. Den trafikökning som förväntas till följd av ett plangenomförande på Karebyvägen och Prästvägen bedöms vara en mindre ökning i sammanhanget och förväntas inte påtagligt påverka framkomligheten i närområdet eller förvärra trafiksituationen vid korsningen mellan Karebyvägen och Prästvägen.

Mängden parkeringsplatser inom planområdet kommer att minska jämfört med nuvarande. Parkeringsbehovet för planområdet löses inom planområdet och de parkeringsplatser som tillhandahålls efter plangenomförande kommer att vara tillgängliga för boende och besökare till planområdet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Ett plangenomförande förväntas inte medföra några förändringar på gång- och cykelvägnätet. Den befintliga infrastrukturen kan fortsatt användas. Planområdet har god åtkomst till gång- och cykelvägar och utformas för att uppmuntra boende och besökare att välja cykeln som transportmedel.

KOLLEKTIVTRAFIK

Det finns goda förutsättningar för skol- och arbetspendling via befintlig infrastruktur, men med mer begränsad möjlighet att resa utöver detta. Inga förändringar av kollektivtrafiknätet förväntas vid ett plangenomförande. Ett ökat antal möjliga resenärer kan motivera en utökad turtäthet i området.

MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av enhet Plan, Samhälle och utveckling, Kungälvs kommun, i samarbete med representanter från andra enheter och förvaltningar. Följande kompetenser från Kungälvs kommun har medverkat i planarbetet: Josefin Brodén, Cecilia Eriksson, Oskar Mikaelsson, Tobias Edner, Fredrik Horn, Linn Bragd, Frida Anderberg, Jennifer Iváker och Lina Junedahl.

Representant från Kungälv Energi med kompetens inom elnät, värme och fiber samt representant från Bohus Räddningstjänstförbund har deltagit i planarbetet.

Plankarta och planbeskrivning har upprättats av Anna Kulginova, planarkitekt, Werner Arkitekter.

Illustrationskarta har upprättats av Derome.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

Pernilla Attnäs Björk Planchef	Josefin Brodén, Cecilia Eriksson, Oskar Mikaelsson Planarkitekt

REVIDERINGAR

Efter granskningsskedet har mindre och redaktionella ändringar genomförts i planhandlingarna. Handlingarna har även justerats för att spegla detaljplanens aktuella skede och tidplan.

Ändringarnas omfattning är av sådan art att det inte krävs ett nytt granskningsskede.

Bland annat har följande ändringar genomförts i **plankartan:**

- Kompletterande koordinatkryss har lagts till i plan- och grundkartan.
- Byggrätt för huvudbyggnader har delats på två delar och försetts med var sin planbestämmelse om maximal tillåten bruttoarea för huvudbyggnad.
- Högsta nockhöjd för respektive byggrätt för huvudbyggnader har förtydligats.
- Byggrätterna för huvudbyggnader har avgränsats med tillkommande korsmark.
- Korsmark har bytts ut mot prickmark i den sydvästra delen av planområdet.
- Prickmark har förlagts mellan byggrätter för huvudbyggnader för att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet till brandpost.
- Möjligheten att anlägga parkeringar på prickmark har förtydligats.
- Möjligheten att låta balkonger och loftgångar att kraga ut ovan prickmark och korsmark har tagits bort.
- Balkonger tillåts inte på den sydvästra fasaden av den västra byggnadskroppen.
- Att det finns möjlighet att anlägga pelare och stolpar på prickmark och korsmark har förtydligats.
- Plank med höjden 1,8 meter ska uppföras inom korsmarken utmed den södra planområdesgränsen. Alternativt kan carports, skärmtak eller garage uppföras.
- En planbestämmelse som reglerar att frontespiser och takkupor inte får uppföras har införts.
- Planbestämmelser som reglerar att enbart en huvudbyggnad kan uppföras, att högsta antalet våningar är 4 och att minsta bruttoarea ska vara minst 390 m2 har lagts till på den norra byggrätten för att tillsammans säkerhetsställa att byggnadsvolymen inte innebär en negativ påverkan på stads- och landskapsbilden och för att skydda närboende mot betydande olägenheter.
- Planbestämmelsen ”fasader kan utformas trärent” tagits bort (utformningen med trärent utseende ryms inom bestämmelsen ”fasader ska utformas i ljus kulör”).
- Planbestämmelsen ”Total bruttoarea för huvudbyggnader ska fördelas på minst två från varandra friliggande volymer” har tagits bort.

Bland annat har följande ändringar genomförts i **planbeskrivningen:**

- Beskrivningar av planförslaget har uppdaterats för att överensstämma med uppdaterad byggrättsindelning, maximal bruttoarea för respektive del tillsammans med tillkommande korsmark samt reglering av plank.
- Beskrivningar gällande säkerställande av geotekniska och bergtekniska åtgärder har förtydligats.
- Beskrivningar gällande lösningen för försörjning av planområdet med dricksvatten, brandvatten, spillvatten och dagvatten har uppdaterats.
- Avsnittet ”Motiv till planbestämmelser" har uppdaterats och förtydligats.
- Avsnittet "Genomförande av detaljplanen" har uppdaterats och förtydligats.
- Konsekvenser gällande stadsbild och landskapsbild har förtydligats.
- Allmänna mindre, redaktionella justeringar av texter har genomförts.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Handläggarens namn
Oskar Engdahl

2026-10-19

Beslut om årsredovisning 2025 för Tolkförmedling Väst samt ansvarsfrihet (Dnr KS2025/2114-5)

Sammanfattning

Direktionen för Tolkförmedling Väst beslutade 2026-03-27 § 620 att godkänna årsredovisning 2025. Vidare beslutade direktionen att översända årsredovisningen till medlemmarna för godkännande och prövning av ansvarsfrihet.

Förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunalförbundet Tolkförmedling Västs årsredovisning 2025 godkänns.
2. Direktionen för kommunalförbundet Tolkförmedling Väst samt ledamöterna i densamma beviljas ansvarsfrihet.

Håkan Sandahl
Kommundirektör

Åsa Berglie
sektorchef samhällsbyggnad

Tomas Gustavsson
Verksamhetschef kommuncenter

Daniel Botéus
tf. enhetschef förvaltning och utredning

Expedieras till:

För kännedom till:

DELÅRSRAPPORT
Dnr 25/0050-2
2025-09-26

Delårsrapport 2025

Organisationsnummer 222000–2972

Tolkförmedling Väst

Innehållsförteckning

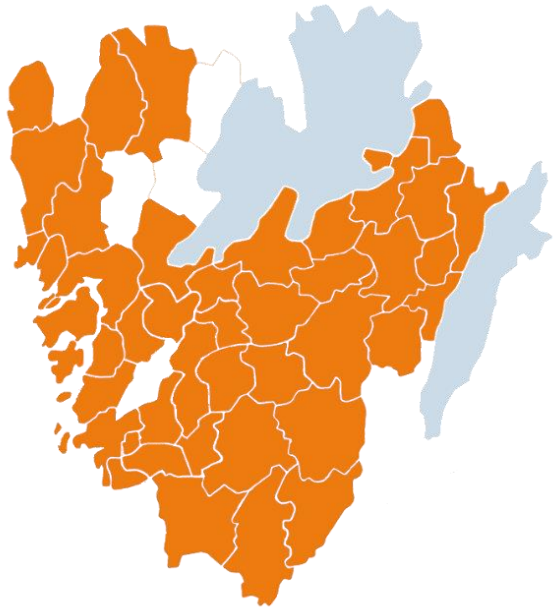
Inledning ... 3
Vision ... 3
Ledord ... 3
Förvaltningsberättelse ... 4
Organisation ... 4
Direktionen ... 4
Förbundets verksamhet ... 6
Kunder ... 6
Tolkar och översättare ... 7
Uppdrag ... 8
Händelser av väsentlig betydelse ... 8
Organisationsförändring ... 8
Minskning av antal kontor ... 8
Händelser efter räkenskapsperiodens slut ... 8
Styrning och uppföljning av verksamheten ... 9
Övergripande verksamhetsmål ... 9
Verksamhetsmål 2025 ... 10
Måluppfyllelse ... 10
Ekonomi ... 11
God ekonomisk hushållning ... 11
Balanskravsresultat utifrån helårsprognos ... 12
Balanskravsavstämning ... 12
Väsentliga personalförhållanden ... 12
Medarbetare ... 12
Tillsvidare- och visstidsanställda ... 13
Sysselsättningsgrad ... 13
Sjukfrånvaro ... 13
Förväntad utveckling ... 14
Räkenskaper ... 15
Resultaträkning ... 15
Balansräkning ... 15
Kassaflödesanalys ... 16

Redovisningsprinciper, upplysningar och definitioner 17
Noter 17
Driftsredovisning 20
Delårsutfall samt helårprognos i förhållande till budget 20
Bakgrund till budget 20
Utfall och prognos 20
Förbundets investeringsverksamhet 22

Inledning

Tolkförmedling Väst är ett kommunalförbund och dess ändamål är att tillgodose medlemmarnas behov[1] av språktolk. Förbundet har tilldelats uppdraget att bedriva språktolkförmedling och är därmed huvudman för verksamheten. Medlemsorganisationernas verksamheter köper samtliga språktolktjänster av Tolkförmedling Väst. Förbundet bedriver även översättningsverksamhet.

Tolkförmedling Väst har varit i drift sedan 2013 och har i dag 46 medlemmar; Västra Götalandsregionen samt kommunerna Alingsås, Bengtsfors, Borås, Bollebygd, Dals-Ed, Essunga, Falköping, Grästorp, Gullspång, Göteborg, Götene, Herrljunga, Hjo, Härryda, Karlsborg, Kungälv, Lerum, Lidköping, Lilla Edet, Lysekil, Mariestad, Mark, Munkedal, Mölndal, Orust, Partille, Skara, Skövde, Sotenäs, Stenungsund, Strömstad, Svenljunga, Tanum, Tibro, Tidaholm, Tjörn, Tranemo, Trollhättan, Töreboda, Uddevalla, Ulricehamn, Vara, Vårgårda, Vänersborg och Öckerö.



Figur 1 Karta över förbundets medlemmar

Förbundet är en egen offentligrättslig juridisk person, fristående i förhållande till sina medlemmar. Medlemmarna har ett yttersta ekonomiskt ansvar för verksamheten. Varje medlem har tillskjutit en krona per kommuninvånare som andelskapital. Kvotvärdet av detta ger medlemmens andel i förbundet.

Förbundet styrs av en direktion bestående av ledamöter från respektive medlemsorganisation. Särskilt utsedda revisorer granskar förbundets verksamhet. Förbundet har sitt säte i Göteborg.

Vision

Genom att erbjuda kvalitativa språktolktjänster bidrar Tolkförmedling Väst till ökad integration i samhället.

Ledord

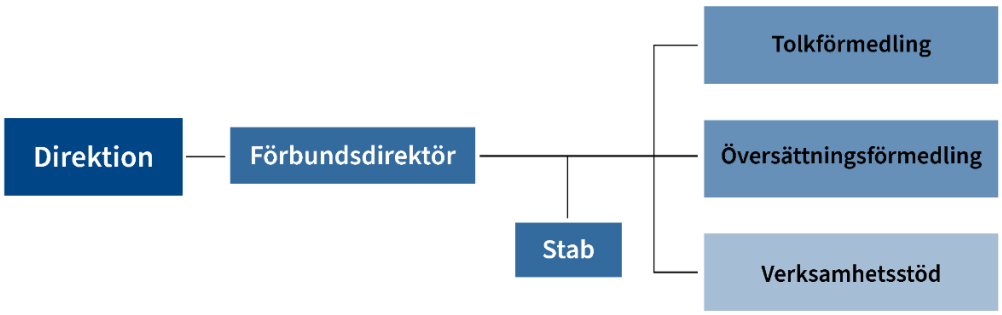
Förbundets ledord; professionalitet, tillgänglighet och trygghet är en del av förbundets varumärke. Ledorden talar om vad förbundet står för och ska genomsyra verksamheten.

[1] En myndighet ska enligt 13 § i Förvaltningslagen ”… använda tolk och se till att översätta handlingar om det behövs för att den enskilde ska kunna ta till vara sin rätt när myndigheten har kontakt med någon som inte behärskar svenska.”

Förvaltningsberättelse

Organisation

På uppdrag av direktionen leds tjänstemannaorganisationen av förbundsdirektör. Organisationen består av stab, verksamhetsstöd, tolk- och översättningsförmedling. Staben leds av förbundsdirektören. Tolk- och översättningsförmedlingen samt verksamhetsstöd leds av tre verksamhetschefer. Administrativt stöd inom IT, ekonomi, HR och lön köps av Mariestads, Törebodas och Gullspångs kommuner i samverkan. Verksamhetsspecifikt IT-stöd och verksamhetsanpassat telefonisystem köps separat.



Figur 2 Organisationsschema

Direktionen

Tolkförmedling Väst är ett kommunalförbund med direktion. Direktionens uppdrag regleras i kommunallagen och den förbundsordning som medlemmarna antagit. Direktionen har haft två möten under perioden 1 januari t.o.m. 31 augusti 2025, varav ett har genomförts på distans.

Direktionen för Tolkförmedling Väst utgjordes 2025-08-31 av:

Göteborgs Stad
Claudia Nistor Pedrini (S), ordförande
Zagros Hama Ada (M), ersättare

Västra Götalandsregionen
Dragan Dobromirovic (S), vice ordförande
Monika Beiring (M), ersättare

Alingsås kommun
Per-Gordon Tranberg (M), ledamot
Ulla Dalén (MP), ersättare

Bengtsfors kommun
Taiga Feldman Burgelis (M), ledamot
Bashir Sulaiman (S), ersättare

Bollebygd kommun
Fredrik Drugge (M), ledamot
Lisette Vermeulen (SD), ersättare

Borås Stad
Marie Samuelsson (S), ledamot
Birgitta Bergman (M), ersättare

Dals-Eds kommun
Christina Virevik (C), ledamot
Carina Halmberg (S), ersättare

Essunga kommun
Marie-Louise Svensson (M), ledamot
Pernilla Jönsson (M), ersättare

Falköpings kommun
Sture Olsson (M), ledamot
Niclas Hillestrand (S), ersättare

Grästorps kommun
Svante Classon (C), ledamot
Lars-Erik Tengeland (M), ersättare

Gullspångs kommun
Björn Thodenius (M), ledamot
Ann-Christin Erlandsson (S), ersättare

Götene kommun
Rebecka Franzén (GF[2]), ledamot
Björn Cavalli Björkman (S), ersättare

Herrljunga kommun
Mats Palm (S), ledamot
Gunnar Andersson (M), ersättare

Hjo kommun
Eva-Lott Gram (KD), ledamot
Lars-Göran Svensson (S), ersättare

Härryda Kommun
Maria Kornevik Jakobsson (C), ledamot
Siw Hallbert (S), ersättare

Karlsborgs kommun
Barbro Björklund (KD), ledamot
Hilkka Eskelinen (S), ersättare

Kungälv kommun
Ulrica Brogren (S), ledamot
Dagmar Marcusson (S), ersättare

Lerums kommun
Halim Azemi (S), ledamot
Yvonne Kuhlin (SD), ersättare

Lidköpings kommun
Rebecca Bork (S), ledamot
Per Gunnar Lindahl (M), ersättare

Lilla Edets kommun
Gitte Jensen (S), ledamot
Johan Sösaeter Johansson (SD), ersättare

Lysekils kommun
Anders Nilsson (S), ledamot
Philip Nordqvist (M), ersättare

Mariestads kommun
Richard Thorell (M), ledamot
Janne Jansson (S), ersättare

Marks kommun
Niklas Herneryd (L), ledamot
Kerstin Wimman-Lindén (M), ersättare

Munkedals kommun
Fredrik Roos-Fylksjö (SD), ledamot
Liza Kettil (S), ersättare

Mölndals stad
Shahla Alamshahi (S), ledamot
Delaram Wall (L), ersättare

Orust kommun
Veronica Almroth (L), ledamot
Martin Reteike (MP), ersättare

Partille Kommun
Anette Nord (KD), ledamot
Eva Carlsson (S), ersättare

Skara kommun
Suzanne Johansson (C), ledamot
Marie Nilsson (M), ersättare

Skövde kommun
Maria Hjärtqvist (S), ledamot
Peter Axelsson (SD), ersättare

Sotenäs kommun
Gerardo Alas (S), ledamot
Roland Mattsson (M), ersättare

Stenungsunds Kommun
Olof Lundberg (S), ledamot
Annika Åberg-Darell (V), ersättare

Strömstads kommun
Hans-Robert Hansson (L), ledamot
Merry Johansson (S), ersättare

Svenljunga kommun
Ann-Louise Karlsson (M), ledamot
Patrik Harrysson (S), ersättare

Tanums kommun
Roger Wallentin (C), ledamot
Birgitta Nilsson (M), ersättare

[2] Götene Framtid

Tibro kommun
Peter Söderlund (L), ledamot
Bodil Olsson (M), ersättare

Tidaholms kommun
Zelal-Sara Yesildeniz (VT[3]), ledamot
Jonas Storm (S), ersättare

Tjörns kommun
Cathrine Berntsson (L), ledamot
Tina Baudino (S), ersättare

Tranemo kommun
Eva-Karin Haglund (S), ledamot
Erene Bertilsson (KD), ersättare

Trollhättans Stad
Margreth Johnsson (S), ledamot
Dana Roman Blomster (KD), ersättare

Töreboda kommun
Björn Lagerqvist (M), ledamot
Anne-Charlotte Karlsson (S), ersättare

Uddevalla kommun
Marie-Louise Andreasson (M), ledamot
Stefan Skoglund (S), ersättare

Ulricehamn kommun
Sebastian Gustavsson (M), ledamot
Kari Isomaa (S), ersättare

Vara kommun
Elin Härling (SD), ledamot
Fredrik Pettersson (S) ersättare

Vårgårda kommun
Bengt Hilmersson (C), ledamot
Tony Willner (S), ersättare

Vänersborgs kommun
Reidar Eriksson (S), ledamot
Gunnar Henriksson (L), ersättare

Öckerö kommun
Sandra Svensson (M), ledamot
Thomas Wijk (S), ersättare

Förbundets verksamhet

Tolkförmedling Väst har i uppdrag att tillgodose medlemmarnas behov av språktolktjänster. Förbundet erbjuder även översättningstjänster till sina medlemmar. Språktolk erbjuds på plats och på distans. Distanstolkning utförs via ljud och bild för såväl kortare meddelanden som längre tolkuppdrag. Sedan slutet av 2024 erbjuder förbundet även ett AI-baserat tolkverktyg, vilket är ett komplement till den mänskliga tolken vid enklare kommunikation.

Bokning av förbundets tjänster kan ske såväl via webben som genom telefonkontakt. Förmedlingskontoret har öppet vardagar under kontorstid, övriga tider bokas tolk via webben. Via förbundets digitala tjänst, Akuttolk, tillsätts akuta tolkuppdrag inom några sekunder, dygnet runt, årets alla dagar.

Kunder

Den 31 augusti 2025 hade förbundet 4 211 registrerade medlemskunder. I snitt förmedlades uppdrag till cirka 2 200 kunder varje månad. 99,99 % av uppdragen köptes av förbundets medlemmar. Västra Götalandsregionen står för cirka 70 % av förbundets tolkuppdrag, vilket är samma siffra som året innan.

I motsats till tolkuppdragen där Västra Götalandsregionen beställer större delen av uppdragen så beställer medlemskommunerna nästan 70 % av samtliga översättningsuppdrag. Resterande del beställs av Västra Götalandsregionens verksamheter.

[3] Vi Tidaholm

Då fler och fler av förbundets kunder efterfrågar tolkar med SRHR[4]-kompetens är det angeläget för förbundet att visa sin medvetenhet avseende HBTQI[5]-frågornas betydelse i tolksammanhang. Förbundet medverkade därför även i år med monter på West Pride.

Tolkar och översättare

Den 31 augusti 2025 hade förbundet 1 362 aktiva tolkar vilket är 48 fler än föregående år. Av dessa är 305 auktoriserade tolkar, som tillsammans innehar 331 auktorisationer varav 105 är sjukvårdsauktorisationer. Andelen auktoriserade tolkar har därmed ökat från föregående år. Vid mättillfället hade förbundet 154 aktiva översättare, varav 80 är auktoriserade translatorer som tillsammans innehar 113 auktorisationer. Även detta är en ökning sedan föregående år. 62 uppdragstagare var verksamma som både tolk och översättare.

I Sverige talas ca 200 språk[6]. Kammarkollegiet ansvarar för auktorisation av tolkar och översättare. Möjligheten till auktorisation erbjuds dock endast i ca 50 språk för tolkar och i ca 30 språk för översättare. Rekrytering av uppdragstagare sker löpande för att kunna möta kundernas behov. Förbundet har bland annat ett kontinuerligt samarbete med externa utbildningsanordnare för tolkutbildning, vilket har resulterat i att allt fler nyutexaminerade tolkar sökt sig till förbundet, men också att Tolkförmedling Väst är med och påverkar utbildningsaktörernas kursutbud. Såväl annonsering som riktad och uppsökande rekrytering sker för att möta det ständigt föränderliga tolkbehovet.

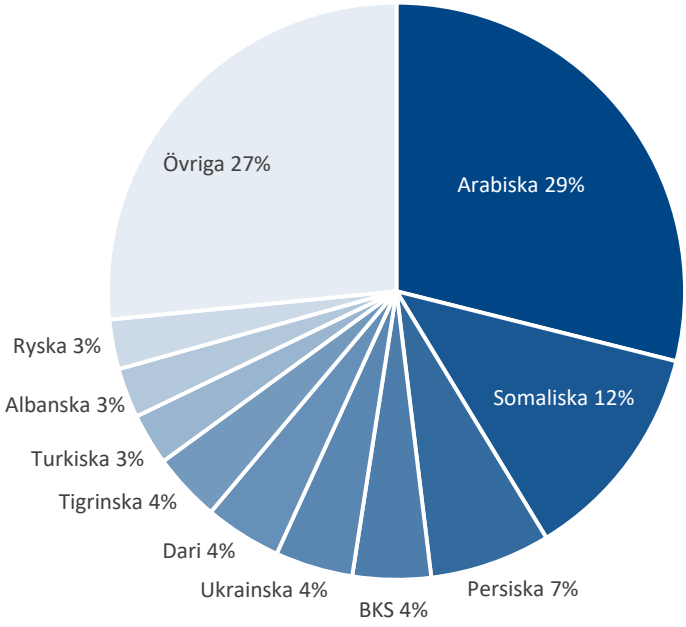
Under årets första del har förbundet rekryterat 123 tolkar i ca 55 olika språk och dialekter. Av de 123 rekryterade tolkarna är 77 utbildade och 19 är auktoriserade, varav 5 av dessa är sjukvårdsauktoriserade. Utöver nyrekryterade tolkar har 9 tolkar valt att återuppta samarbetet med förbundet. Redan etablerade tolkar fortsätter söka sig till förbundet vilket är ett resultat av det starka varumärke som förbundet arbetat upp. Tolkförmedling Väst har idag, hos landets tolkar, renommén att vara en mycket seriös förmedling.

Förbundet erbjuder utbildningsinsatser för såväl tolkaspiranter som erfarna tolkar. Under våren har följande utbildningar erbjudits på distans; ”Introduktionskurs för tolkar”, ”Att tolka i skolan”, ”Fördjupningskurs i Socialtjänsten”, ”Fördjupningskurs Psykiatrin och psykisk ohälsa” samt ”Våld i nära relationer”. Totalt har 206 utbildningsintyg utfärdats under våren.

[4] Sexuell och Reproduktiv Hälsa och Rättigheter
[5] Homosexuella, bisexuella, transpersoner, personer med queera uttryck och identiteter och intersexpersoner.
[6] *Flerspråkighet.* Institutet för språk och folkminnen. https://www.isof.se/flersprakighet/lar-dig-mer-om-flersprakighet/spraken-i-sverige Hämtat 2025-08-28

Uppdrag

Generellt sett minskar behovet av tolk i samhället, dock har inte efterfrågan minskat hos förbundets kunder i den utsträckning som befarades. Under första delen av 2025 har förbundet utfört cirka 200 000 uppdrag vilket är i stort sett detsamma som föregående år. Knappt 500 översättningsuppdrag har utförts under samma period vilket är en minskning mot föregående år. Under första delåret har förbundet levererat uppdrag på 164 olika språk. Arabiska och somaliska är fortsatt de mest efterfrågade språken och antal tolkuppdrag på dessa språk ligger i samma nivå som under samma period förra året. Efterfrågan på ukrainska och ryska tolkar har under 2025 återigen ökat, medan Dari har minskat något.



Figur 3 Språkfördelning

Under första delen av 2025 har 38 % av förbundets tolkuppdrag levereras av auktoriserad eller sjukvårdsauktoriserad tolk, under samma period 2024 var andelen 33 %. Förbundets andel av tolkuppdrag som utförs av auktoriserad tolk är betydligt högre än hos andra förmedlingar[7].

Händelser av väsentlig betydelse

Organisationsförändring

Från januari 2025 har en organisationsförändring skett i syfte att stärka kompetens inom olika specialistfunktioner samt effektivisera organisationsstrukturen.

Minskning av antal kontor

Förbundets verksamhet är sedan april samlokaliserad i Göteborg, vilket innebär såväl personella som ekonomiska effektiviseringar och att lokalkontoret i Mariestad har avvecklats. Såväl organisationsförändring som anpassning av antalet kontor bidrar till att förbundet ekonomiskt kan möta en trolig minskning i efterfrågan på tolktjänster.

Händelser efter räkenskapsperiodens slut

Det finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång.

[7] Statistik från Tolkservicerådet (TSR) 2025

Styrning och uppföljning av verksamheten

Övergripande verksamhetsmål

Tolkförmedling Väst ska tillgodose medlemmarnas behov av språktolk och ska vara det självklara valet av förmedling för professionella uppdragstagare. Förbundet ska vara en attraktiv arbetsgivare där alla medarbetare vet sitt uppdrag och vem förbundet är till för. Tolkförmedling Väst ska vara i framkant och en förebild för andra. Förbundets värdegrund ska vara ett gemensamt förhållningssätt och verksamheten ska genomsyras av professionalitet, tillgänglighet och trygghet i alla led.

Tolkförmedling Väst ska

- ha god tillgänglighet och likvärdig service till förbundets kunder
- hantera och tillvarata såväl kundernas som uppdragstagarnas synpunkter för verksamhetens kvalitetssäkring och utveckling
- bedriva en hållbar verksamhet och arbeta kostnadseffektivt
- verka för ökad kunskap om tolkanvändande och vikten av professionella språktolkar i samhället.

Verksamhetsmål 2025

Direktionen har fastslagit följande verksamhetsmål:

Tolkförmedling Väst ska ha en pålitlig leverans

Indikator	Utfall 2024	Målvärde 2025	**Utfall 31/8**	**Prognos 2025**
Andel tillsatta beställningar ska överstiga 99%.	99,4%	>99%	99,5%	**>99%**
Andel tillfällen tolkar kommer sent eller uteblir från bokade uppdrag ska understiga 1%.	1,0%	<1%	1,0%	**<1%**

Tolkförmedling Väst ska tillhandahålla utbildade och kvalificerade tolkar

Indikator	Utfall 2024	Målvärde 2025	**Utfall 31/8**	**Prognos 2025**
Andel hälso- och sjukvårdsuppdrag som utförs av auktoriserad sjukvårdstolk ska uppgå till minst 12%.	12,5%	≥12%	13,3%	**≥12%**
Andel uppdrag som utförs av auktoriserad tolk ska uppgå till minst 32%.	33,6%	≥32%	38,4%	**≥32%**
Andel uppdrag som utförs av utbildad tolk ska uppgå till minst 55 %.	54,7%	≥55%	50,6%	**≥55%**

Tolkförmedling Väst ska ligga i framkant och verksamheten ska utvecklas

Indikator	Utfall 2024	Målvärde 2025	**Utfall 31/8**	**Prognos 2025**
Andel beställningar som inkommer via digitala tjänster ska uppgå till minst 83%.	79,5%	≥83%	81,5%	**≥83%**
Nöjd-Kund-Index (NKI) ska uppgå till minst 80.	81	≥80	83	**≥80**

Tolkförmedling Väst ska vara en attraktiv arbetsgivare

Indikator	Utfall 2024	Målvärde 2025	**Utfall 31/8**	**Prognos 2025**
Sjukfrånvaron ska understiga 6%.	11,2%	<6%	7,3%	**<6%**
Hållbart medarbetarengagemang (HME) ska uppgå till minst 90.	92	≥90	91	**≥90**

Tolkförmedling Väst ska bedriva en hållbar verksamhet

Indikator	Utfall 2024	Målvärde 2025	**Utfall 31/8**	**Prognos 2025**
Andel uppdrag som utförs på distans ska uppgå till minst 72%.	70,1%	≥72%	72,2%	**<72%**

Måluppfyllelse

Målet att förbundet ska ha en pålitlig leverans förväntas uppnås då båda indikatorerna beräknas nå sina respektive målvärden för helåret. Även indikatorerna kopplat till såväl andel beställningar som inkommer via digitala tjänster som Nöjd kundindex beräknas nå sina respektive målvärden

för helåret. Målet att förbundet ska ligga i framkant och verksamheten ska utvecklas förväntas därmed uppnås för helåret.

Andelen tolkuppdrag på distans dominerar kraftigt vilket innebär att tolkens tid nyttjas effektivt. Tillsättning av tolkuppdrag sker utifrån prioriteringen högsta kompetens för uppdraget. Den stora andelen distanstolkning har bidragit till att även andelen uppdrag som utförs av tolkar med högre kompetens fortsatt är högre än förväntat. Indikatorerna avseende uppdrag som utförs av auktoriserade tolkar förväntas därmed uppnås. Dock kommer inte indikatorn avseende uppdrag utförda av utbildade tolkar att uppnås. Att färre uppdrag utförs av utbildade tolkar är en direkt effekt av att en betydligt större andel uppdrag utförs av auktoriserade tolkar, det vill säga tolkar med högre kompetens. Målet att tillhandahålla utbildade och kvalificerade tolkar samt att förbundet ska bedriva en hållbar verksamhet bedöms därmed uppnås för helåret.

Årets tre första mätningar avseende hållbart medarbetarengagemang (HME) pekar på att indikatorn kommer att uppnås. Sjukfrånvaron under delåret har varit lägre än under föregående helår. Prognosen för årets totala sjukfrånvaro pekar på ytterligare minskning. Inget tyder på att sjukfrånvaron är arbetsrelaterad. Sammantaget bedöms målet att förbundet ska vara en attraktiv arbetsgivare uppnås för helåret.

Ekonomi

I enlighet med förbundsordningen ska förbundets årliga kostnader minst täckas av årets intäkter. Förbundet debiterar medlemmarna för utförda tjänster enligt självkostnadsprincipen. Om årets kostnader inte täcks ska finansieringen av underskottet fördelas mellan medlemmarna i förhållande till medlemmens andel av andelskapitalet.

Ett av de övergripande verksamhetsmålen är att verksamheten ska vara kostnadseffektiv. Intäkter fås genom förmedling av tolktjänster och förbundets största kostnader är arvoden till tolkar kopplat till tolkuppdrag. Den totala kostnaden för arvoden och de totala intäkterna är beroende av hur många tolktjänster som utförs.

Tolkförmedling Väst har en checkkredit hos bank på 10 mkr.

Andelskapitalet är beräknat på medlemmarnas invånarantal och uppgår till 3,2 mkr.

God ekonomisk hushållning

I enlighet med kommunallagen ska förbundet ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet. Verksamheten ska genomsyras av en god ekonomisk hushållning både i ett kort- och i ett långsiktigt perspektiv. Kännetecken för detta är bland annat att de löpande intäkterna täcker de löpande kostnaderna och att resultatet, sett över en längre period, är positivt.

Direktionen har fastslagit följande finansiella mål rörande god ekonomisk hushållning:

- Den löpande verksamheten ska visa ett positivt resultat
- Checkkrediten ska ej nyttjas

Den löpande verksamheten visar ett positivt resultat för räkenskapsperioden januari till augusti 2025. Likviditeten har varit god och checkkrediten har inte nyttjats under perioden.

Balanskravsresultat utifrån helårsprognos

Ett underskott om 215 tkr finns sedan 2023. Helårsprognosen för 2025 har ett positivt resultat om 9,2 mkr varför balanskravet bedöms vara återställt per 2025-12-31.

Det negativa resultatet för 2024 justerades genom att åberopa synnerliga skäl. Det finns därmed inga ytterligare underskott från tidigare år att underställa.

Balanskravsavstämning

(tkr)	Prognos 2025	2024	2023
Årets resultat enligt resultaträkningen	9 234	- 3 950	-215
- Samtliga realisationsvinster	0	0	0
+ Realisationsvinster enligt undantagsmöjlighet	0	0	0
+ Realisationsförluster enligt undantagsmöjlighet	0	0	0
-/+ Orealiserade vinster och förluster i värdepapper	0	0	0
+/- återföring av orealiserade vinster och förluster i värdepapper	0	0	0
Årets resultat efter balanskravsjusteringar	9 234	-3 950	-215
Årets balanskravsresultat	9 234	-3 950	-215

Redovisning av återställning av balanskrav

(tkr)	Prognos 2025	2024	2023
IB ackumulerade ej återställda negativa resultat	-215	-215	0
- Varav 2023	-215	-215	0
Årets balanskravsresultat enligt balanskravsutredningen	9 234	-3 950	-215
+ Synnerliga skäl att inte återställa	0	3 950	0
+ Synnerliga skäl för att återställa under längre tid	0	0	0
UB ackumulerade negativa resultat att återställa inom tre år	**0**	**-215**	**-215**
UB Synnerliga skäl som ska återställas över längre tid	0	0	0
UB ackumulerade ej återställda negativa resultat	**0**	**0**	**0**
- Varav från år 2023, återställs senast 2026	0	-215	-215

Väsentliga personalförhållanden

Medarbetare

Genom en omorganisation i början på året samt samlokalisering av förbundets verksamhet, har arbetsprocesser effektiviserats och bemanningen anpassats. Arbetsmiljön i förbundet är fortsatt mycket bra. Det kontinuerliga värdegrundsarbetet som bedrivits i organisationen har en positiv effekt vilket tydligt framgår av utfallet i arbetsmiljöverktyget Winningtemp.

Årets löneöversyn genomfördes i enlighet med avtal och ny lön betalades ut i maj med retroaktivitet för april. Löneöversynen föregicks av en lönekartläggning där inga osakliga löneskillnader förelåg.

Tillsvidare- och visstidsanställda

Per den 31 augusti 2025 hade förbundet 43 tillsvidareanställda medarbetare samt tre provanställda. Av de tillsvidareanställda medarbetarna var 39 kvinnor och fyra män. Vid mättillfället var två personer 100 % föräldraledig och en person var 100 % studieledig. Ytterligare tre medarbetare var partiellt lediga, varav två var föräldralediga och en var studieledig.

Totalt har antalet arbetade timmar som utförts i förbundet under årets första åtta månader motsvarat 33,1 årsarbetare (åa), vilket är 0,5 åa färre jämfört med samma period föregående år.

Delår	Tillsvidare (åa)	Visstid (åa)	Timavlönade (åa)	Totalt (åa)
2025	**29,3**	**3,8**	**0,01**	**33,1**
2024	31,8	1,7	0,1	33,6
2023	33,0	3,3	0	36,3
2022	37,3	1,5	0,2	39
2021	38,9	2,6	0,7	42,2

Tabell 1 Faktiskt arbetade timmar omvandlat till årsarbetare.

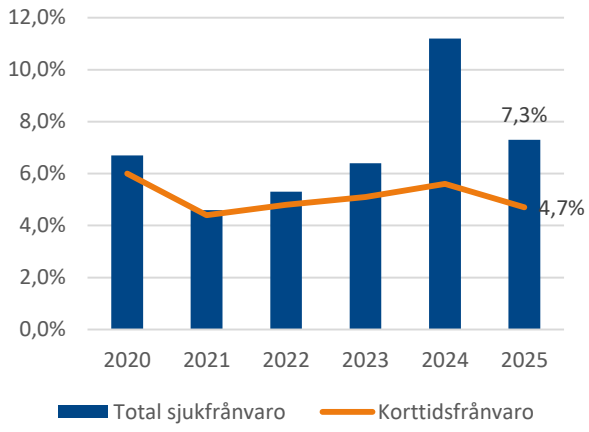
Sysselsättningsgrad

Den genomsnittliga sysselsättningsgraden för de tillsvidareanställda medarbetarna är 98,7 %. Av förbundets tillsvidareanställda medarbetare arbetar 98,5 % av kvinnorna respektive 100 % av männen heltid.

Sjukfrånvaro

Korttidsfrånvaron för årets första sju månader var 4,7 %. Den totala sjukfrånvaron för samma period var 7,3 % vilket är en betydande minskning mot samma period föregående år.

Sjukfrånvaron är högst hos medarbetarna över 50 år. Männens sjukfrånvaro är 7,3 % och kvinnornas är 7,5 %. Ingen arbetsrelaterad sjukfrånvaro finns identifierad i förbundet och kostnaderna för företagshälsovård är fortsatt i princip obefintliga.



Figur 4 Sjukfrånvaro januari – juli 2025

Ålder	29 år eller yngre	30–49 år	50 år eller äldre
Sjukfrånvaro	5,3%	7,2%	8,7%

Tabell 2 Sjukfrånvaro januari-juli per åldersgrupp.

Förväntad utveckling

Den nuvarande migrationspolitiken, såväl inom som utanför Sveriges gränser, kommer med sannolikhet fortsätta att bidra till ett minskat behov av språktolk och därmed en minskad efterfrågan på förbundets tolktjänster.

Tidöpartierna gav i början av året, utifrån Tidöavtalet, ett utredningsdirektiv avseende rätten till avgiftsfri tolk. Vad denna utredning kommer att resultera i får tiden utvisa. Om rätten till avgiftsfri tolk regleras kommer det i mer eller mindre grad påverka förbundets verksamhet. Som direktivet ser ut undantas sjukvård och rättsväsendet från utredningen.

Direktionen beslutade under våren att åter öppna upp för nya medlemmar i förbundet vilket kan innebära nya kunder och därmed en ökad efterfrågan på förbundets tolktjänster. Inträdet av eventuella nya medlemmar kommer dock ske först 2027.

En allt tydligare kostnadsmedvetenhet kopplat till tolktjänster uppmärksammas från förbundets kunder. Sannolikt kommer distanstolkningen öka än mer, men även efterfrågan på mer kostnadseffektiva tolktjänster. Den höga automatiseringsgraden i förbundets bokningssystem skapar kostnadseffektiv hantering av tolkuppdragen. Manuell hantering av tolkuppdrag sker endast i ett fåtal situationer där särskilda förutsättningar råder. En kontinuerlig utveckling sker av bokningssystemet för att optimera automatiseringen genom hela uppdragsprocessen.

Förbundet erbjuder sedan drygt ett år en kostnadsfri SMS-tjänst för påminnelse om bokat besök, på valt tolkspråk, till patient/klient. SMS-tjänsten syftar till att minska uteblivna besök, vilket leder till effektivare användning av såväl tolk som övriga berörda samhällsfunktioner. Förväntan är att förbundets kunder i högre utsträckning över tid kommer använda denna tjänst.

Den tekniska utvecklingen, och AI specifikt, kommer med stor sannolikhet att påverka tolkbranschen över tid. I vilken utsträckning och på vilket sätt är i dagsläget mycket svårt att förutse. Förbundets nya produkt TFV AI-tolk som lanserades strax innan jul 2024 är tänkt att vara ett komplement, inte en ersättning, för den mänskliga tolken. TFV AI-tolk utvecklas successivt med fler språk och bredare fack-terminologisk kunskap. Hur detta AI-baserade tolkverktyg kommer att användas framgent återstår att se. Än så länge råder en försiktighet från förbundets kunder avseende användning av det AI-baserade tolkverktyget. För att möta teknikens möjligheter och kundernas föränderliga behov ställs det dock krav på att organisationen snabbt lär nytt och ställer om.

Förbundet har från och med våren 2025 inte längre har några lokalkontor. Samlokaliseringen av verksamheten till Göteborgskontoret har möjliggjort organisationsförändring och därmed en mer optimerad och effektiviserad verksamhet. Tolkförmedling Väst förväntas fortsatt ligga i framkant och vara en förebild i branschen samt inte minst genomsyras av högt medarbetarengagemang och hög kundnöjdhet.

Räkenskaper

Resultaträkning

(tkr)	Not	Delår 2025	Delår 2024	Prognos 2025	Budget 2025
Verksamhetens intäkter	1	157 463	144 652	237 383	233 760
Verksamhetens kostnader	2	-145 855	-141 042	-226 393	-231 935
Avskrivningar	3	-1 124	-1 172	-1 686	-1 800
Verksamhetens nettokostnader		**10 484**	**2 439**	**9 303**	**25**
Finansiella intäkter	4	0	3	7	20
Finansiella kostnader	5	-61	-59	-76	-45
Resultat före extraord. poster		**10 423**	**2 383**	**9 234**	**0**
Extraordinära poster		0	0	0	0
Redovisat resultat		**10 423**	**2 383**	**9 234**	**0**

Balansräkning

(tkr)

TILLGÅNGAR	Not	Delår 2025	Bokslut 2024
Anläggningstillgångar			
Immateriell anläggningstillgång	6,7	4 602	5 726
Inventarier	8	0	0
Summa anläggningstillgångar		**4 602**	**5 726**
Omsättningstillgångar			
Fordringar	9	32 709	42 839
Likvida medel	10	30 023	15 693
Summa omsättningstillgångar		**62 732**	**58 532**
SUMMA TILLGÅNGAR		**67 334**	**64 258**

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	11	26 781	30 731
Andelskapital, medlemmar		3 212	3 212
Årets/periodens resultat		10 423	-3 950
Summa eget kapital		**40 416**	**29 993**
Skulder			
Kortfristiga skulder	12	26 917	34 264
Summa skulder		**26 917**	**34 264**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**67 344**	**64 258**

Kassaflödesanalys

(tkr)	Not	Delår 2025	Delår 2024	Bokslut 2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Årets resultat	11	10 423	2 383	-3 950
Justering för av- och nedskrivning	3	1 124	1 172	1 734
Medel från verksamheten före förändring av rörelsekapital		**11 547**	**3 555**	**-2 216**
Förändring kortfristiga fordringar		10 130	12 172	-784
Förändring kortfristiga skulder		-7 347	-789	-359
Medel från den löpande verksamheten		**14 330**	**14 939**	**-3 358**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Bruttoinvestering i anläggningstillgångar	6	0	0	0
Medel från investeringsverksamheten		**0**	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Andelskapital	13	0	77	77
Återbetalning av eget kapital	11	0	-8 700	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**-8 623**	**77**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**14 330**	**6 316**	**-3 281**
Likvida medel vid årets början		15 693	18 974	18 974
Likvida medel vid årets slut	10	**30 023**	**25 290**	**15 693**

Redovisningsprinciper, upplysningar och definitioner

Delårsrapporten har upprättats enligt Lagen om kommunal bokföring och redovisning (LKBR) samt rekommendationer från Rådet för kommunal redovisning (RKR). Redovisningsprinciperna är oförändrade sedan föregående årsredovisning. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges. Intäkter redovisas i den period som tolk- och översättningsuppdragen har utförts och har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras av förbundet och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Intjänande av pensioner inklusive löneskatt bokförs löpande i driftsredovisningen. Inventarier och immateriella tillgångar skrivs av på fem år.

Noter

	(tkr)	Delår 2025	Delår 2024	Bokslut 2024
1	**Verksamhetens intäkter**			
	Riktade bidrag	0	0	28
	Återbetalning medlemmar av Eget Kapital	0	0	-8 700
	Förmedlingstjänster	157 460	144 567	228 992
	Övriga intäkter	3	85	133
	Summa verksamhetens intäkter	**157 463**	**144 652**	**220 452**
2	**Verksamhetens kostnader**			
	Direktionskostnader	-397	-311	-609
	Sociala avgifter direktion	-109	-98	-163
	Personalkostnad	-13 886	-12 952	-20 355
	Sociala avgifter personal	-5 889	-5 683	-8 958
	Arvoden och ersättning tolkar	-93 634	-90 208	-142 823
	Sociala avgifter tolkar	-23 555	-22 732	-35 830
	Tolkutbildning	-177	-282	-329
	Lokalkostnader	-2 525	-2 155	-3 317
	IT-kostnader	-3 432	-3 578	-5 793
	Inventarier, förbrukningsmaterial	-109	-152	-255
	Administrativa- och konsulttjänster	-2 143	-2 765	-3 912
	Summa verksamhetens kostnader	**-145 855**	**-140 917**	**-222 343**
	Ersättning för revisorer			
	Revisionsuppdraget, sakkunniga	0	-125	-250
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, sakkunniga	0	0	0
	Skatterådgivning	0	0	0
	Övriga tjänster	0	0	0
	Summa	**0**	**-125**	**-250**

(tkr)		Delår 2025	Delår 2024	Bokslut 2024
3	**Avskrivningar**			
	Inventarier	-1 124	-1 172	-1 734
	Summa	**-1 124**	**-1 172**	**-1 734**
4	**Finansiella intäkter**			
	Ränteintäkter	0	3	8
	Övriga finansiella intäkter	0	0	0
	Summa	**0**	**3**	**8**
5	**Finansiella kostnader**			
	Räntekostnad	-10	-10	-11
	Övriga finansiella kostnader	-51	-49	-71
	Summa	**-61**	**-59**	**-83**

Lånekostnader redovisas i enlighet med huvudmetoden och belastar följaktligen resultatet i den period de hör hemma.

Anläggningstillgångar

6	**Pågående investeringar**			
	Pågående investeringar	0	0	0
	Summa	**0**	**0**	**0**
7	**Immateriella anläggningstillgångar**			
	Ingående anskaffningsvärde	8 289	8 289	8 289
	Årets investering	0	0	0
	Årets Utrangering	0	0	0
	Omlassificering från pågående investering	0	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**8 289**	**8 289**	**8 289**
	Avskrivningar			
	Ingående avskrivning	-2 563	-877	-877
	Årets Avskrivning	-1 124	-1 124	-1 686
	Försäljning/utrangering	0	0	0
	Utgående avskrivningar	**-3 687**	**-2 001**	**-2 563**
	Utgående bokfört värde vid årets slut	**4 602**	**6 288**	**5 726**
8	**Inventarier**			
	Ingående anskaffningsvärde	1 341	1 341	1 341
	Årets försäljning	0	0	0
	Årets utrangering	0	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**1 341**	**1 341**	**1 341**

	(tkr)	Delår 2025	Delår 2024	Bokslut 2024
	Avskrivningar			
	Ackumulerade avskrivningar	-1 341	-1 293	-1 293
	Årets avskrivning	0	-48	-48
	Försäljning/utrangering	0	0	0
	Utgående avskrivningar	**-1 341**	**-1 341**	**-1 341**
	Utgående bokfört värde	**0**	**0**	**0**
9	**Fordringar**			
	Kundfordringar	14 772	13 425	26 390
	Div. kortfristiga fordringar	0	138	117
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 937	16 319	16 332
	Summa	**32 709**	**29 882**	**42 839**
10	**Kassa och bank**			
	Bank	30 023	25 290	15 693
	Summa	**30 023**	**25 290**	**15 693**
11	**Eget kapital**			
	Ingående balans Allmänt eget kapital	30 731	30 946	30 946
	Reglering Årets Resultat	-3 950	-215	-215
	Kommande återbetalning av Eget Kapital som sker efter 31/8	0	-8 700	0
	Utgående balans Allmänt eget kapital	**26 781**	**22 031**	**30 731**
	Årets resultat	10 423	2 383	-3 950
	Andelskapital, medlemskommuner	3 212	3 212	3 212
	Summa eget kapital	**40 416**	**27 626**	**29 993**
12	**Kortfristiga skulder**			
	Leverantörsskulder	802	262	703
	Moms	7 199	6 134	10 655
	Personalens skatter och avgifter	2 965	3 436	4 272
	Övriga kortfristiga skulder	3	8 700	0
	Skulder till anställda	93	39	45
	Upplupna semesterlöner	169	633	1 098
	Upplupna tolkkostnader inkl. sociala avgifter	15 009	13 961	13 243
	Övriga upplupna kostnader	679	670	4 248
	Summa	**26 917**	**33 835**	**34 264**

En checkkredit på 10 mnkr finns. Ingen kredit var nyttjad per 31 augusti 2025.

13	**Andelskapital**			
	Årets förändring av andelskapital	0	77	77
	Summa	**0**	**77**	**77**

Driftsredovisning

Driftsredovisningen redovisas totalt för förbundet då styrningen av verksamhet sker på en förbundsövergripande nivå. Kostnader kopplat till respektive enhet finns utfördelad, dock ligger de övergripande kostnaderna budgeterat centralt.

Delårsutfall samt helårprognos i förhållande till budget

Bakgrund till budget

Budget 2025 är lagd utifrån 315 000 uppdrag och prognosen för helår 2025 baseras på ca 311 000 uppdrag.

Utfall och prognos

Förbundet förväntas inte uppnå budgeterat antal uppdrag för 2025 vilket är ett resultat av en minskad efterfrågan av förbundets tjänster. Delårsutfallet av förmedlingstjänster och arvoden till uppdragstagare ligger därmed under budget. Efterfrågan på tolk förväntas inte öka under hösten.

INTÄKTER	Utfall jan-aug 2025	Budget jan-aug 2025	Prognos helår 2025	Budget 2025
Förmedlingstjänster	157 459	155 840	237 380	233 760
Övriga Intäkter	3	0	3	0
Summering	**157 462**	**155 840**	**237 383**	**233 760**
KOSTNADER				
Direktionskostnader	502	600	878	900
Personalkostnader	19 778	22 968	30 656	34 452
Arvoden uppdragstagare	117 188	122 222	181 306	183 333
Tolkutbildning	177	400	600	600
Lokalkostnader	2 525	2 365	3 715	3 548
Hyra IT-utrustning, IT-program, licenser	3 432	3 264	5 385	4 896
Inventarier, förbrukningsmaterial	109	177	198	266
Administrativa och konsulttjänster	2 143	2 627	3 656	3 940
Finansiella kostnader	1 185	1 217	1 755	1 825
Summering	**147 039**	**155 840**	**228 149**	**233 760**
RESULTAT	10 423	0	9 234	0

Tabell 3 Utfall mot budget per 2025-08-31 samt helårsprognos i förhållande till budget 2025.

Helårsprognosen för året visar på ett relativt stort positivt resultat, på grund av bland annat högre intäkter än beräknat, vilket är ett resultat av en förändring i prismodellen. En utjämning kommer att ske över tid.

Direktionskostnaderna ligger i paritet med budget och prognosen för helåret är att kostnaderna kommer ligga på budgetnivå.

Personalkostnaderna per 31 augusti är 3,2 mkr lägre än budgeterat och beror på organisationsförändringar, inklusive avveckling av lokalkontoret i Mariestad, samt vakanta tjänster under perioden. Att en verksamhetschef slutar i september kommer att påverka

helårsprognosen ytterligare och helårsutfallet för personalkostnaderna prognostiseras bli 3,8 mkr lägre än budgeterat.

Knappt hälften av budgeten för tolkutbildning har nyttjats under våren. Detta beror bland annat på att tolkarna uppmanats att ta del av externa utbildningssamordnares kostnadsfria SRHR utbildningar. Förbundet planerar dock SRHR utbildning i egen regi under hösten. Under våren har förbundet inte behövt anlita validerare då externa utbildningssamordnare tillhandahållit möjlighet att validera tolkerfarenheten. Detta har minskat kostnaderna ytterligare för tolkutbildning. Intresset för auktorisation ökar bland landets tolkar, vilket främjar en högre kompetensnivå. Därför ersätter förbundet tolkarna för auktorisationsavgiften. Denna kostnad förväntas öka framöver. Helårsprognosen för tolkutbildning förväntas därför ligga i nivå med budget.

Kostnadsutfallet för lokalkostnader ligger något högre än budgeterat, vilket beror på att förbundet vid uppsägning av hyreskontraktet för lokalkontoret i Mariestad slutbetalat den kontrakterade hyran till och med mars 2026. Anledningen är att en överenskommelse för att få lämna lokalen i förtid, och därmed spara ytterligare kostnader, gjorts.

Kostnadsutfallet för IT-program och licenser är något högre än budgeterat och beror främst på utvecklingskostnader i samband med förbättringar av bokningssystemet.

Kostnadsutfallet kopplat till administrativa- och konsulttjänster är något lägre än budgeterat, vilket beror på att konsultkostnader för stöd i juridiska ärenden hittills inte behövts i samma utsträckning som tidigare befarats.

Kostnadsutfallet för avskrivningar och finansiella kostnader ligger i paritet med budget.

Utfallet för delåret är 10,4 mkr och prognosen för helåret är 9,2 mkr. Den positiva prognosen är framför allt ett resultat av de högre intäkterna samt de lägre personalkostnaderna under året.

Förbundets investeringsverksamhet

Under perioden har ingen investeringsverksamhet skett.

Tolkförmedling Väst, Göteborg 2025-09-26

Claudia Nistor Pedrini
Ordförande

Dragan Dobromirovic
Vice ordförande

Tolkar med kvalitet

@Tolkförmedling Väst

www.tolkformedlingvast.se

Revisorerna i Tolkförmedling Väst

2025-10-02

Till
Fullmäktige i Västra Götalandsregionen
samt respektive medlemskommun

Revisorernas bedömning av delårsrapport

Vi, av fullmäktige utsedda revisorer, har uppdraget att bedöma om resultatet i delårsrapport per 2025-08-31 är förenligt med de mål direktionen beslutat om. Bedömningen avser mål och riktlinjer som är av betydelse för god ekonomisk hushållning, såväl finansiella som för verksamheten.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder revisorerna. Granskningen har utförts enligt god revisionssed i kommunal verksamhet.

I vår granskning har vi särskilt iakttagit att de finansiella mål som direktionen fastställt bedöms vara uppfyllda. Direktionen har därtill beslutat om 5 verksamhetsmål, som mäts utifrån indikatorer kopplade till målen. För respektive indikator presenteras ett utfall för perioden samt en prognos för helåret. För perioden så uppnås målvärdena för samtliga indikatorer förutom tre. För helåret förväntas målvärdet för samtliga indikatorer förutom två att uppnås.

Förbundet har ett underskott om- 215 tkr sedan 2023. Helårsprognosen för 2025 är att resultatet kommer att uppgå till 9,2 mkr, och balanskravet bedöms vara återställt per 2025-12-31.

Granskningens resultat presenteras i bifogad rapport.

Revisorerna samlade bedömning är att resultatet i delårsrapporten är förenligt med de mål direktionen beslutat om, såväl de finansiella som för verksamheten.

Göteborg, 2025-10-02

Anne-Lie Sundling
Förtroendevald revisor

Marie Engström-Rosengren
Förtroendevald revisor

Bilaga: Granskning av delårsbokslut per 2025-08-31

Penneo dokumentnyckel: MGGNZ-IEX4O-ROHI2-K9VE0-SAMC6-QHQHA

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARIE ENGSTRÖM ROSENGREN
Undertecknare 1
Serienummer: 24249f7c1a9cb0[…]de07567827de9
IP: 134.65.xxx.xxx
2025-10-03 07:03:26 UTC

ANNELIE SUNDLING
Undertecknare 2
Serienummer: 096625eddfc70d[…]6fb05dfd4c77e
IP: 78.67.xxx.xxx
2025-10-03 07:22:18 UTC

Penneo dokumentnyckel: MGGNZ-IEX4O-ROHI2-K9VE0-SAMC6-QHQHA

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

AZETS

Översiktlig granskning Delårsrapport per 2025-08-31

Tolkförmedling Väst

2025-10-02

Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-HFLLV

Innehåll

1. Inledning 3
2. Räkenskapsrevision 9
3. God ekonomisk hushållning och balanskravsresultat 12
4. Sammanfattning 18

Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-HFLLV

Inledning

1

Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-1FLLV

Inledning

Av 13 kap. 1§ lag om kommunal bokföring och redovisning (2018:597), hädanefter LKBR, framgår att kommunalförbund ska upprätta minst en delårsrapport som ska omfatta en period av minst hälften och högst två tredjedelar av räkenskapsåret, det vill säga minst sex månader och högst åtta månader.

Det är även den rapport som faller inom ramen för denna period som ska behandlas av direktionen och som revisorerna ska göra en bedömning av.

Direktionens revisorer ska enligt 12 kap. 2§ kommunallagen (2017:275), hädanefter KL bedöma om resultatet i delårsrapporten är förenligt med de mål som direktionen beslutat. Revisorernas uttalanden avges i revisorernas bedömning av delårsrapporten.

Resultatet av vår granskning utgör underlag för revisorernas utformning av utlåtandet till direktionen.

Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-HFLLV

Syfte och revisionsfrågor

Vårt uppdrag är att granska delårsrapporten och årsredovisningen i syfte att ge revisorerna ett tillräckligt underlag för utlåtandet respektive revisionsberättelsen.

Syftet med granskningarna är att bedöma om förbundets delårsrapport och årsredovisning har upprättats i enlighet med kommunallag, lag om kommunal bokföring och redovisning samt god redovisningssed i kommuner och regioner.

Syftet är även att bedöma om resultatet är förenliga med de av direktionen beslutade målen för god ekonomisk hushållning samt att de är förenliga med balanskravet.

Den översiktliga granskningen av delårsrapporten ska besvara följande revisionsfrågor:

Räkenskapsrevision

- Har delårsrapporten upprättats enligt lagens krav och god redovisningssed?

God ekonomisk hushållning och balanskravsresultat

- Är resultatet i delårsrapporten förenligt med de av direktionen fastställda målen för god ekonomisk hushållning, det vill säga finns förutsättningar att målen kommer att uppnås?
- Kommer kommunen att efterleva balanskravet och har åtgärder presenterats vid ett eventuellt prognostiserat negativt balanskravsresultatet?

Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-HFLLV

Avgränsning

Vår granskning omfattar delårsrapporten per 2025-08-31, antagen av direktionen den 2025-09-26.

Vår granskning av räkenskaperna har utförts i den omfattning som krävs enligt Standard för kommunal räkenskapsrevision. Den översiktliga granskningen har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning än den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standard on Audit, ISA, har. En översiktlig granskning är begränsad i omfattning och riktar i huvudsakligen in sig på intervjuer och analyser. De granskningsåtgärder som vidtas gör det inte möjligt att sammantaget skaffa en sådan säkerhet kring alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en fullständig revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av redovisningen utgår från en bedömning av väsentlighet och risk. Granskningen har inte som syfte att identifiera brottsliga handlingar, till exempel förskingring.

I delårsrapporten har vi översiktligt granskat förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt tillhörande noter. Övriga delar har enbart granskats med utgångspunkt från att informationen är förenlig med informationen i de finansiella delarna.

Granskningen av måluppfyllelse och bedömning av balanskravet har utförts enligt SKRs God revisionssed i kommunal verksamhet 2022. Vad gäller mål och riktlinjer för god ekonomisk hushållning samt efterlevnad av balanskrav så har granskningen utförts enligt Skyrevs (Föreningen Sveriges Kommunala Yrkesrevisorer) rekommendation R5 Granskning av delårsrapport och årsredovisning.

Denna rapport sammanfattar främst i avvikelseform våra väsentligaste iakttagelser från granskningen.

Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-HFLLV

Revisionskriterier

Bedömningsgrund för våra bedömningar avseende delårsrapportens räkenskaper bygger på följande revisionskriterier:

- Kommunallag (KL) och lag om kommunal bokföring och redovisning (LKBR)
- God redovisningssed, definierad av Rådet för Kommunal Redovisning (RKR)

Vid bedömning av god ekonomisk hushållning bygger vår bedömning på:

- God redovisningssed i kommunal verksamhet 2022 (SKR)
- Rekommendation R5 Granskning av delårsrapport och årsredovisning (Skyrev)
- Interna regelverk och instruktioner
- Direktionsbeslut

Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-1HFLL V

Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Beaktande av relevanta dokument
- Dialog med berörda tjänstepersoner
- Översiktlig analys och granskning av balans- och resultaträkningen samt resultatprognos
- Översiktlig analys av nyckeltal för verksamhet och ekonomi i den omfattning som krävs för att bedöma om resultatet är förenligt med de av direktionen beslutade målen

Ansvarig nämnd

Granskningen avser förbundets delårsrapport som enligt 11 kap. 16§ KL ska behandlas av direktionen.

Rapporten är faktakontrollerad av förbundets ekonom.

Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-HFLLV

Räkenskapsrevision

2

Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-1FLLV

Delårsrapportens räkenskaper

Enligt 13 kap. 2§ LKBR ska en delårsrapport innehålla en resultaträkning, en balansräkning och en förenklad förvaltningsberättelse. RKR preciserar i rekommendation RKR R17 Delårsrapport vad förvaltningsberättelsen ska innehålla minimum för att motsvara kraven på en förenklad förvaltningsberättelse.

Utöver vad som preciseras gällande den förenklade förvaltningsberättelsen ska en delårsrapport även innehålla resultaträkning, balansräkning, översiktlig beskrivning av kommunens drift- och investeringsverksamhet samt noter.

Vi har inte funnit några väsentliga avvikelser. Vår bedömning är att delårsrapporten som helhet innehåller den information som ska ingå enligt LKBR och RKR.

Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-HFLLV

Delårsrapportens räkenskaper – Bedömning

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade delårsrapportens resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med LKBR.

Förenklad förvaltningsberättelse har upprättats i enlighet med LKBR.

Översiktlig beskrivning av förbundets drift- och investeringsverksamhet har upprättats.

Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-HFLLV

God ekonomisk hushållning och balanskravsresultat

3

Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-1FLLV

God ekonomisk hushållning

Enligt 11 kap. KL ska direktionen i budgeten ange finansiella mål och verksamhetsmål som har betydelse för god ekonomisk hushållning. Revisorerna ska bedöma om resultatet i delårsrapporten är förenligt med de av direktionen beslutade målen.

Direktionen har i Budget och verksamhetsplan 2025-2027 antagit fem verksamhetsmål och två finansiella mål.

Verksamhetsmål	Bedömning per 31/8-2025	Prognos - helår
Tolkförmedling Väst ska ha en pålitlig leverans	Målet har två kopplade indikatorer. Utfallet per 31/8 är i enlighet med eller över målvärdet.	Prognosen är att utfallet för båda indikatorerna kommer vara över målvärdet för året.
Tolkförmedling Väst ska tillhandahålla utbildade och kvalificerade tolkar	Målet har tre kopplade indikatorer. Utfallet per 31/8 är för två av indikatorerna över målvärdet.	Prognosen är att utfallet för två av indikatorerna kommer vara över målvärdet för året. Prognosen visar att andelen uppdrag som utförs av utbildad tolk inte kommer nå upp till målvärdet.
Tolkförmedling Väst ska ligga i framkant och verksamheten ska utvecklas	Målet har två kopplade indikatorer. Utfallet per 31/8 är för en av indikatorerna över målvärdet.	Prognosen är att utfallet för båda indikatorerna kommer vara över målvärdet för året.
Tolkförmedling Väst ska vara en attraktiv arbetsgivare	Målet har två kopplade indikatorer. Utfallet per 31/8 är för en av indikatorerna i enlighet med eller övermålvärdet.	Prognosen är att utfallet för en av indikatorerna kommer vara över målvärdet för året. Prognosen visar att sjukfrånvaron inte bedöms kunna understiga målvärdet.
Tolkförmedling Väst ska bedriva en hållbar verksamhet	Målet har en kopplad indikator. Utfallet per 31/8 är över målvärdet.	Prognosen är att utfallet för indikatorn kommer att vara över målvärdet för året.

Sammantaget bedömer förbundet att samtliga mål kommer att uppnås för helåret.

Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-HFLLV

God ekonomisk hushållning

Direktionen har fastställt två finansiella mål.

Finansiella mål	Bedömning per 31/8-2025	Prognos - helår
Den löpande verksamheten ska visa ett positivt resultat	Av delårsrapporten framgår att den löpande verksamheten visar ett positivt resultat för räkenskapsperioden januari till augusti 2025.	Förbundets helårsprognos visar ett positivt resultat även för helåret.
Checkkrediten ska ej nyttjas	Av delårsrapporten framgår att likviditeten har varit god och checkkrediten har inte nyttjats under perioden.	Prognos för helåret framgår inte av delårsrapporten

Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-HFLLV

God ekonomisk hushållning – Bedömning och rekommendation

Grundat på vår översiktliga granskning av delårsrapporten har det inte framkommit några omständigheter som ger oss anledning att anse att det redovisade prognostiserade resultatet inte skulle vara förenligt med de finansiella mål och verksamhetsmål som direktionen fastställt i budget 2025.

Vi noterar att förbundet bedömer att samtliga verksamhetsmål kommer att uppnås för helåret. De finansiella målen uppnås för perioden och för ett av målen finns en prognos för helåret.

Förbundet gör dock inte en samlad bedömning avseende god ekonomisk hushållning, som omfattar både verksamhetsmålen och de finansiella målen.

Notera att Azets inte uttalar sig om själva prognosen utan endast huruvida den intagna prognosens resultat är förenliga med de av fullmäktige beslutade målen.

Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-HFLLV

Balanskravsresultat

En kommunalförbund ska enligt KL göra en avstämning av balanskravet och detta ska redovisas i förvaltningsberättelsen.

Eventuella negativa resultat som uppkommer ska enligt KL regleras inom tre år. Om det föreligger synnerliga skäl finns emellertid möjlighet att inte reglera ett negativt resultat. RKR har lämnat information om beräkning och redovisning av balanskravet utifrån tolkning av förarbeten till reglerna om balanskrav i LKBR och KL.

I delårsrapportens förvaltningsberättelse återfinns ett särskilt avsnitt benämnt “Balanskravsresultat utifrån helårsprognos”.

Förbundet kommer med årets prognostiserade balanskravsresultat att återställa föregående års negativa balanskravsresultat.

Balanskravsavstämning

(tkr)	Prognos 2025	2024	2023
Årets resultat enligt resultaträkningen	9 234	- 3 950	-215
- Samtliga realisationsvinster	0	0	0
+ Realisationsvinster enligt undantagsmöjlighet	0	0	0
+ Realisationsförluster enligt undantagsmöjlighet	0	0	0
-/+ Orealiserade vinster och förluster i värdepapper	0	0	0
+/- återföring av orealiserade vinster och förluster i värdepapper	0	0	0
Årets resultat efter balanskravsjusteringar	9 234	-3 950	-215
Årets balanskravsresultat	9 234	-3 950	-215

Redovisning av återställning av balanskrav

(tkr)	Prognos 2025	2024	2023
IB ackumulerade ej återställda negativa resultat	-215	-215	0
- Varav 2023	-215	-215	0
Årets balanskravsresultat enligt balanskravsutredningen	9 234	-3 950	-215
+ Synnerliga skäl att inte återställa	0	3 950	0
+ Synnerliga skäl för att återställa under längre tid	0	0	0
UB ackumulerade negativa resultat att återställa inom tre år	**0**	**-215**	**-215**
UB Synnerliga skäl som ska återställas över längre tid	0	0	0
UB ackumulerade ej återställda negativa resultat	**0**	**0**	**0**
- Varav från år 2023, återställs senast 2026	0	-215	-215

Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-HFLLV

Balanskravsresultat – Bedömning och rekommendation

Vi konstaterar, utifrån den helårsprognos som lämnas i delårsrapporten, att direktionen bedömer att det lagstadgade balanskravet kommer att uppfyllas. Vi ser ingen anledning till att göra en annan bedömning, beaktat de osäkerhetsfaktorer som en prognos innebär.

Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-1FLLV

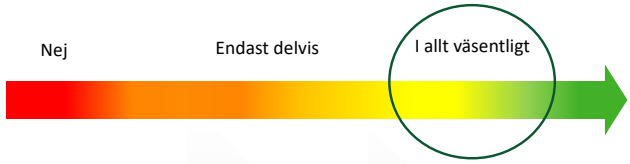
Sammanfattning

4

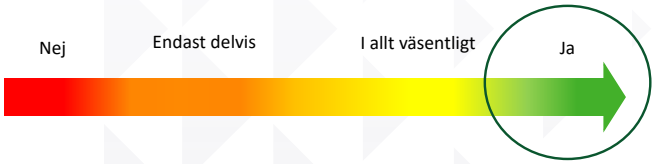
Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-1FLLV

Sammanfattning

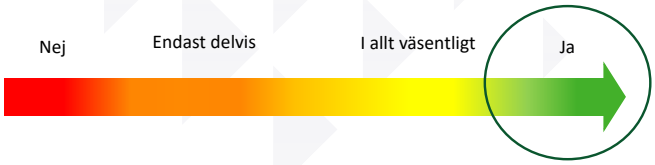
Har delårsrapporten upprättats enligt lagens krav och god redovisningssed?



Är det prognostiserade resultatet i delårsrapporten förenligt med de av direktionen fastställda målen för god ekonomisk hushållning?



Kommer kommun att efterleva balanskravet och har åtgärder presenterats vid ett eventuellt prognostiserat negativt balanskravsresultat?



Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-HFLLV

Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEUK-HFLLV

Göteborg 2025-10-02

Kristoffer Bodin
Auktoriserad revisor

Liz Gard

Certifierad kommunal revisor

azets.com/sv-se

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LIZ GARD
Certifierad kommunal revisor
Serienummer: 2b8be4cd64f990[…]bcc5511bc0622
IP: 92.35.xxx.xxx
2025-10-02 11:40:55 UTC

Yngve Roger Kristoffer Bodin
Auktoriserad revisor
Serienummer: 0a6fb105ff7c07[…]b670372d4c2b2
IP: 78.77.xxx.xxx
2025-10-02 13:36:27 UTC

Penneo dokumentnyckel: YUPMB-CC6SC-VO9Q4-HAHLL-AEIJK-HFLLV

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Yttrande om delårsrapport

Till revisorerna i Tolkförmedling Väst, Org.nr 222000-2972

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av utfall och ställning i delårsrapportens resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter för Tolkförmedling Väst för perioden 2025-01-01-2025-08-31 avgiven av direktionen den 2025-09-26. Det är direktionen som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med lagen om kommunal bokföring och redovisning. Vårt ansvar är att uttala en slutsats grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med *Standard för kommunal räkenskapsrevision, Översiktlig granskning av delårsrapport*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt *Standard för kommunal räkenskapsrevision* har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Det sakkunniga biträdets granskning av den förenklade förvaltningsberättelsen och den översiktliga beskrivningen av förbundets drift- och investeringsverksamhet

Vår granskning har skett enligt ”Instruktion för granskning av förvaltningsberättelse” och ”Instruktion för granskning av drift- och investeringsredovisning” i *Standard för kommunal räkenskapsrevision*. Detta innebär att vår granskning av den förenklade förvaltningsberättelsen och den översiktliga beskrivningen av förbundets drift- och investeringsverksamhet har en annan inriktning och betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt *Standard för kommunal räkenskapsrevision* har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade delårsrapportens resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med lagen om kommunal bokföring och redovisning.

Penneo dokumentnyckel: ZM1DR-3U23U-ZQF49-T4HY0-X6VFU-IMW9C

En förenklad förvaltningsberättelse har upprättats i enlighet med lagen om kommunal bokföring och redovisning.

En översiktlig beskrivning av förbundets drift- och investeringsverksamhet har upprättats.

Sundsvall den 2 oktober 2025

Azets Revision & Rådgivning AB

_____

Kristoffer Bodin

Auktoriserad revisor/Sakkunnigt biträde

Penneo dokumentnyckel: ZM1DR-3U23U-ZQF49-T4HY0-X6VFU-IMW9C

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Yngve Roger Kristoffer Bodin
Auktoriserad revisor
Serienummer: 0a6fb105ff7c07[…]b670372d4c2b2
IP: 78.77.xxx.xxx
2025-10-02 13:36:54 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: ZM1DR-3U23U-ZQF49-T4HY0-X6VFU-IMW9C

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Tolkförmedling Väst

PROTOKOLL
Direktionen
2025-09-26
Dnr 25/0001-3

§ 598 Delårsrapport 2025

Beslut

Direktionen beslutar att godkänna DELÅRSRAPPORT 2025.

Sammanfattning av ärendet

Under räkenskapsåret ska förbundet upprätta minst en delårsrapport för verksamheten och ekonomin. Delårsrapporten ska innehålla en förenklad förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt noter.

Förbundsordningen reglerar att förbundets årliga kostnader minst ska täckas av årets intäkter. Förbundet ska debitera medlemmarna för utförda tjänster enligt självkostnadsprincipen. Andelskapitalet är beräknat på medlemmarnas invånarantal och uppgår till totalt 3,2 mkr. Budget 2025 är lagd utifrån 315 000 uppdrag och prognosen för helåret är 311 000 uppdrag.

Efterfrågan på förbundets tjänster fortsätter att minska, dock i mindre omfattning. Förbundet har till och med 31 augusti utfört knappt 2 000 färre uppdrag jämfört med samma period föregående år.

Händelser av väsentlig betydelse:

- Organisationsförändring: Från januari 2025 har en organisationsförändring skett i syfte att stärka kompetens inom olika specialistfunktioner samt effektivisera organisationsstrukturen.
- Minskning av antal kontor: Förbundets verksamhet är sedan april samlad i Göteborg, vilket innebär såväl personella som ekonomiska effektiviseringar och att lokalkontoret i Mariestad har avvecklats.

Händelser efter räkenskapsperiodens slut:

- Det finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång.

Utfallet för delåret är 10,4 mkr och prognosen för helåret är 9,2 mkr.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande
- DELÅRSRAPPORT 2025, dnr 25/0050-2

Beslutet skickas till

Förbundsmedlemmarna
Revisorerna

Comfact Signature Referensnummer: 255876SE

Filen hittades inte. Den är antingen borttagen eller utcheckad

§ 694/2026

Revidering av taxa för prövning och tillsyn enligt alkohollagen, lag om tobak och liknande produkter och lag om tobaksfria nikotinprodukter (Dnr SMN2026/0606)

Sammanfattning

Kungälvs kommun har ingått samverkansavtal med Partille kommun som sköter handläggning och tillsyn enligt alkohollagen samt lag om tobak och liknande produkter och lag om tobaksfria nikotinprodukter. Bygg- och miljönämnden i Partille har sett ett behov av att revidera den nuvarande taxan för att avgifterna bättre ska motsvara det faktiska tillsynsbehovet och kostnaderna för prövning och tillsyn.
För att skapa förutsättningar för en likvärdig och effektiv myndighetsutövning bedömer förvaltningen att taxenivåerna så långt som möjligt bör harmoniseras mellan kommunerna. Den föreslagna revideringen är framtagen av Partille kommun.

Enligt 2 kap. 5 och 6 § i kommunallagen (2017:725) får kommuner ta ut avgifter för tjänster och nyttigheter som de tillhandahåller. Kommuner får inte ta ut högre avgifter än kostnaden för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller (självkostnaden). Utgångspunkten är att tillsyn och prövning huvudsakligen ska finansieras med avgifter. Taxeförslaget innebär att inga avgifter kommer att höjas. Däremot kommer ett flertal avgifter att sänkas. Vidare har det i taxan förtydligats att timtaxan för 2027 är 1392 kronor. Det är en oförändrad nivå jämfört med 2023, 2024, 2025 och 2026. Den reviderade taxan föreslås gälla från den 1 januari 2027.

Kommunfullmäktige föreslås anta den reviderade taxan för prövning och tillsyn enligt alkohollagen, lag om tobak och liknande produkter och lag om tobaksfria nikotinprodukter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Revidering av taxa för prövning och tillsyn enligt alkohollagen, lag om tobak och liknande produkter och lag om tobaksfria nikotinprodukter
Bilaga Bilaga 2 Förslag till reviderad taxa för prövning och tillsyn enligt alkohollagen lag om tobak och liknande produkter och lag om tobaksfria nikotinprodukter
Bilaga Bilaga 1 Jämförelse mellan föreslagen taxa och gällande taxor i närliggande kommuner

Förslag till Kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige beslutar att revidera Taxa för prövning och tillsyn enligt alkohollagen, lag om tobak och liknande produkter och lag om tobaksliknande nikotinprodukter enligt förslag från Partille kommun. Beslutet gäller från och med 2027-01-01.

2. Kommunfullmäktige beslutar att Taxa för prövning och tillsyn enligt alkohollagen, lag om tobak och liknande produkter och lag om tobaksliknande nikotinprodukter beslutad den 12 juni 2025, § 94/2025 KS2025/0991 ska upphöra att gälla 2027-01-01.

3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanträdesprotokoll

Expedieras till:
Kommunstyrelsen

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Dag Svensson

2026-10-15

Revidering av taxa för prövning och tillsyn enligt alkohollagen,lag om tobak och liknande produkter och lag om tobaksfrianikotinprodukter (Dnr SMN2026/0606-1)

Sammanfattning

Kungälvs kommun har ingått samverkansavtal med Partille kommun som sköter handläggning och tillsyn enligt alkohollagen samt lag om tobak och liknande produkter och lag om tobaksfria nikotinprodukter. Bygg- och miljönämnden i Partille har sett ett behov av att revidera den nuvarande taxan för att avgifterna bättre ska motsvara det faktiska tillsynsbehovet och kostnaderna för prövning och tillsyn.
För att skapa förutsättningar för en likvärdig och effektiv myndighetsutövning bedömer förvaltningen att taxenivåerna så långt som möjligt bör harmoniseras mellan kommunerna. Den föreslagna revideringen är framtagen av Partille kommun.

Enligt 2 kap. 5 och 6 § i kommunallagen (2017:725) får kommuner ta ut avgifter för tjänster och nyttigheter som de tillhandahåller. Kommuner får inte ta ut högre avgifter än kostnaden för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller (självkostnaden). Utgångspunkten är att tillsyn och prövning huvudsakligen ska finansieras med avgifter. Taxeförslaget innebär att inga avgifter kommer att höjas. Däremot kommer ett flertal avgifter att sänkas. Vidare har det i taxan förtydligats att timtaxan för 2027 är 1392 kronor. Det är en oförändrad nivå jämfört med 2023, 2024, 2025 och 2026. Den reviderade taxan föreslås gälla från den 1 januari 2027.

Kommunfullmäktige föreslås anta den reviderade taxan för prövning och tillsyn enligt alkohollagen, lag om tobak och liknande produkter och lag om tobaksfria nikotinprodukter.

Juridisk bedömning

Kommunen har enligt 8 kap 1-2 §§ Lag om tobak och liknande produkter rätt att ta ut en avgift för prövningen av ansökan om försäljningstillstånd och för sin tillsyn. Kommunen får också ta ut avgift enligt 8 kap 10 § alkohollagen för prövning av ansökan om serveringstillstånd och för sin tillsyn, 40 § Lag (2022:1257) om tobaksfria nikotinprodukter.

Förvaltningens bedömning

Kungälvs kommun har ett samverkansavtal med Partille kommun avseende handläggning och tillsyn enligt alkohollagen samt lag om tobak och liknande produkter och lag om tobaksfria nikotinprodukter. Bygg- och miljönämnden i Partille har sett ett behov av att revidera den nuvarande taxan för att avgifterna bättre ska motsvara det faktiska tillsynsbehovet och kostnaderna för prövning och tillsyn.
För att skapa förutsättningar för en likvärdig och effektiv myndighetsutövning bedömer förvaltningen att taxenivåerna så långt som möjligt bör harmoniseras mellan kommunerna. Den föreslagna revideringen är framtagen av Partille kommun.

Prövningsavgifter serveringstillstånd och gårdsförsäljning enligt alkohollagen

Vid ändringar av stadigvarande tillstånd föreslås en sänkning av det maximala beloppet med 1 392 kr som en sökande ska betala. Dessutom har taxan differentierats med olika fasta belopp beroende på vilken ändring som avses eftersom handläggningstiden skiljer sig åt mellan dessa ärenden.

Differentieringen av avgiften för en stadigvarande ändring innebär en sänkning på mellan 1 392 kronor och 5 568 kronor beroende på vilken ändring man ansöker om.
Avgiften för anmälan om catering sänks från 1 392 kronor till 500 kronor.
Vid förändringar i ett tillståndshavande bolag föreslås en differentiering som innebär att avgifterna sänks för de förändringar som inte kräver att en lämplighetsprövning görs. Föreslagen avgift för denna typ av ärenden är 1 392 kronor vilket är 4 176 kronor lägre än nuvarande taxa.
Avgiften för tillfälliga serveringstillstånd till allmänheten föreslås sänkas från 8 352 kronor till 5 568 kronor för de verksamheter som inte har ett stadigvarande serveringstillstånd och till 4 176 kronor för verksamheter som har ett stadigvarande serveringstillstånd.
Prövningsavgiften för tillfälliga provsmakningstillstånd sänks från 8 352 kronor till 4 176 kronor

Prövningsavgifter och anmälningsavgifter för tobak och liknande produkter
Prövningsavgiften att sälja tobak som partihandlare föreslås sänkas från 13 920 kronor till 12 528 kronor.
Vid förändringar i ett tillståndshavande bolag föreslås en ändring som innebär att avgifterna sänks för de förändringar som inte kräver att en lämplighetsprövning görs. Föreslagen avgift för denna typ av ärenden är 1 392 kronor vilket är 6 960 kronor lägre än nuvarande taxa.
I nuvarande taxa finns en anmälningsavgift på 2 784 kronor för att få sälja folköl, e-cigaretter och tobaksfria nikotinprodukter. Dessa avgifter föreslås att tas bort i förslaget till ny taxa. Skälet till att anmälningsavgift tas bort i förslaget till ny taxa är att den inte har stöd i lag. Eftersom denna del i nuvarande taxa inte har haft stöd i lag har heller inte denna avgift tagits ut från verksamhetsutövare som anmält sin försäljning.

Årliga tillsynsavgifter för verksamheter med stadigvarande serveringstillstånd
Samtliga verksamheter som har stadigvarande serveringstillstånd kommer att få sänkta fasta årsavgifter på 696 kronor. För de verksamheter som säljer alkohol för mellan 100 001 kronor och 500 000 kronor kommer den årliga rörliga tillsynsavgiften att sänkas med ytterligare 1 392 kronor i den föreslagna taxan.

Årliga tillsynsavgifter för verksamheter som säljer folköl, tobak och liknande produkter, ecigaretter
och tobaksfria nikotinprodukter
Verksamheter som säljer eller serverar folköl kommer att få sänkta årsavgifter med 1 392 kronor. För verksamheter som säljer övriga produkter men inte folköl kommer årsavgiften att vara oförändrad. I nuvarande taxa får en verksamhet som säljer samtliga av följande produkter: folköl, tobak, tobaksfria nikotinprodukter samt e-cigaretter betala 15 312 kronor i årlig tillsynsavgift. I den nya taxan införs en maximal årlig tillsynsavgift på 12 528 kronor. Dessutom införs en skrivning i taxan som innebär att verksamheter som har ett stadigvarande serveringstillstånd eller ett gårdsförsäljningstillstånd inte ska betala årlig tillsynsavgift för sin folkölsförsäljning. I nuvarande taxa är denna årsavgift 2 784 kronor.

Omvärldsanalys
En omvärldsanalys har gjorts genom att jämföra taxenivåerna med flera närliggande kommuner vilket redovisas i bilaga 1.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

En effektiv och rättssäker tillståndsgivning och tillsyn enligt alkohol- och tobakslagen kan bidra till kommunstyrelsens mål om ett förbättrat näringslivsklimat och att medborgare och näringsliv ska känna ökat förtroende för kommunen. Kommunen behöver ta ut avgifter för att kunna finansiera tillsyn och handläggning.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Alkohol- och tobakstillsynen är en del i kommunens arbete med att förebygga skadeverkningar av alkohol och tobak och är en viktig del i ANDTS-strategin. Kommunen behöver ta ut avgifter för att kunna finansiera tillsynen av gårdsförsäljning av alkohol.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Kommunens riktlinjer för serveringstillstånd och tillsyn enligt alkohollagen redogör för vad som gäller enligt alkohollagen och anslutande föreskrifter samt redogör för vilken hänsyn till lokala förhållanden som kommunen tar vid tillståndsprövningen. Syftet med riktlinjerna är att skapa en förutsebarhet för den som planerar en etablering. Taxan överensstämmer med riktlinjerna för serveringstillstånd och tillsyn.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Skattebetalarperspektiv bidrar taxan till att den myndighetsutövning som riktar sig till tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheter i huvudsak finansieras av avgifter och inte av skattemedel. Detta innebär att kostnaderna för tillsyn och prövning i högre grad bärs av de verksamheter som omfattas av regleringen. Ur ett näringslivsperspektiv medför förslaget förbättrade förutsättningar för företag genom att flera avgifter sänks. Ur ett demokratiperspektiv främjar förslaget transparens och rättssäkerhet genom tydliga avgiftsnivåer och en taxa som bättre speglar det faktiska tillsynsbehovet.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Den nya taxan medför ingen förändring utifrån ett medarbetarperspektiv.

Ekonomisk bedömning

Förslaget på reviderad taxa följer självkostnadsprincipen och bedöms inte påverka kommunen ekonomiskt.

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att revidera Taxa för prövning och tillsyn enligt alkohollagen, lag om tobak och liknande produkter och lag om tobaksliknande nikotinprodukter enligt förslag från Partille kommun. Beslutet gäller från och med 2027-01-01.

Kommunfullmäktige beslutar att Taxa för prövning och tillsyn enligt alkohollagen, lag om tobak och liknande produkter och lag om tobaksliknande nikotinprodukter beslutad den 12 juni 2025, § 94/2025 KS2025/0991 ska upphöra att gälla 2027-01-01.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Dag Svensson
Livsmedelsinspektör

Kristina Franzén
Enhetschef Miljöenheten

Expedieras till: Kommunstyrelsen

För kännedom till:

KUNGÄLVS KOMMUN

Taxa för prövning och tillsyn enligt alkohollagen, lag om tobak och liknande produkter och lag om tobaksfria nikotinprodukter

Diarie-/dokumentnummer:	<KS202X/…>
Beslut:	<Datum-…Instans §…/År>
Beredande politiskt organ:	<Utskott/beredning/nämnd>
Ersätter tidigare beslut	<Datum-…Instans §…/År>
Giltighetstid:	Fr.o.m. 2027-01-01
Dokumentansvarig:	<Funktion>
Senast uppdaterad av:	<Handläggare vid dokumentets upprättande>

KUNGÄLVS KOMMUN

Innehåll

1. Inledande bestämmelser 3
1.1. Avgifter och betalningsansvar 3
1.2. Nedsättning av avgift 3
1.3. Timtaxa 3
1.4. Indexjustering av avgiftsbelopp 3
2. Avgiftsbelopp / taxetabeller 3
2.1. Prövningsavgifter serveringstillstånd och gårdsförsäljningstillstånd enligt alkohollagen 3
2.2. Prövnings- och anmälningsavgifter för tobak och liknande produkter 4
2.3. Tillsynsavgifter serveringstillstånd och gårdsförsäljningstillstånd enligt alkohollagen 5
2.3.1 Fast årlig tillsynsavgift 5
2.3.2 Rörlig årlig tillsynsavgift 5
2.4. Tillsynsavgifter folköl, e-cigaretter, tobak och liknande produkter samt tobaksfria nikotinprodukter 6

KUNGÄLVS KOMMUN

1. Inledande bestämmelser

Denna taxa gäller avgifter för sociala myndighetsnämndens prövning och tillsyn enligt Alkohollag (2010:1622) 8 kap. 10 §., Lag (2018:2088) om tobak och liknande produkter 8 kap. 1–2 §§ och Lag (2022:1257) om tobaksfria nikotinprodukter. Enligt 2 kap. 5 och 6 § i kommunallagen (2017:725) får kommuner ta ut avgifter för tjänster och nyttigheter som de tillhandahåller. Kommuner får inte ta ut högre avgifter än kostnaden för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller (självkostnaden).

1.1. Avgifter och betalningsansvar

Betalning av avgift enligt denna taxa ska ske till sociala myndighetsnämnden. Betalning ska ske inom tid som anges i beslutet om avgift eller i räkning.

Avgift för prövning, anmälan eller tillsyn ska betalas av sökanden eller tillståndsinnehavaren. Avgift för prövning ska betalas även om ansökan avvisas eller avslås.

Avgiftsuttag sker enligt genomsnittlig handläggningstid i timmar (fast och rörlig avgift) eller enligt faktiskt nedlagd handläggningstid (timavgift) i det enskilda ärendet.

Om den faktiska handläggningstiden avsevärt (med mer än 50 procent) överstiger den genomsnittliga handläggningstiden för ärendet, och om detta orsakats av sökanden, får sökanden debiteras enligt faktisk nedlagd handläggningstid i stället för med fast avgift.

I de fall timavgift tas ut i förhållande till faktiskt nedlagd handläggningstid avses med handläggningstid sammanlagd faktisk tid som varje tjänsteman använt för handläggning av ärendet.

Avgifterna i denna taxa gäller myndighetsutövning och omfattas därmed inte av mervärdesskatt.

1.2. Nedsättning av avgift

Om det finns särskilda skäl med hänsyn till en verksamhets art och omfattning, tillsynsbehovet, nedlagd handläggningstid eller övriga omständigheter får bygg- och miljönämnden i ett enskilt fall besluta att sätta ned eller efterskänka avgiften enligt denna taxa.

1.3. Timtaxa

Timavgiften har beräknats utifrån SKR:s vägledning och för 2027 är timavgiften i denna taxa 1 392 kronor per timme.

1.4. Indexjustering av avgiftsbelopp

Bygg- och miljönämnden får för varje kalenderår (avgiftsår) besluta att justera timtaxan med den procentsats för det innevarande kalenderåret i Prisindex för kommunal verksamhet (PKV) som finns publicerad på Sveriges Kommuner och Regioners (SKR) webbplats i oktober månad året innan den nya timtaxan ska börja tillämpas.

2. Avgiftsbelopp / taxetabeller

2.1. Prövningsavgifter serveringstillstånd och gårdsförsäljningstillstånd enligt alkohollagen

Tabell 1

KUNGÄLVS KOMMUN

Prövningsavgifter serveringstillstånd och gårdsförsäljningstillstånd enligt alkohollagen	
Stadigvarande serveringstillstånd eller gårdsförsäljningstillstånd	**Avgift**
Ansökan om stadigvarande serveringstillstånd (omfattar även catering, provsmakning, gemensam serveringsyta)	13 920 kr (10 tim)
Ansökan om gårdsförsäljningstillstånd	13 920 kr (10 tim)
Ansökan om ändring i stadigvarande tillstånd	**Avgift**
- Stadigvarande ändring – utökad serveringsyta - Stadigvarande ändring – förändring av serveringstid - Stadigvarande ändring – alkoholdryck - Stadigvarande ändring – övriga ändringar exempelvis villkor, maxantal - Tillfällig utökad serveringstid - Tillfällig utökad serveringsyta - Högsta avgift vid ansökan om ändring i stadigvarande tillstånd	5 568 kr (4 tim) 2 784 kr (2 tim) 1 392 kr (1 tim) 2 784 kr (2 tim) 1 392 kr (1 tim) 2 784 kr (2 tim) 5 568 kr (4 tim)
Anmälan catering (per ansökningstillfälle)	500 kr
Anmälan om förändring i tillståndshavande bolags styrelse och/eller ägande som kräver lämplighetsprövning Anmälan om förändring i tillståndshavande bolags styrelse och/eller ägande som inte kräver lämplighetsprövning	8 352 kr (6 tim) 1 392 kr (1 tim)
Tillfälligt serveringstillstånd	**Avgift**
Tillfälligt serveringstillstånd till allmänheten - Om sökandebolaget har ett gällande serveringstillstånd - Om sökandebolaget saknar ett gällande serveringstillstånd	 4 176 kr (3 tim) 5 568 kr (4 tim)
Tillfälligt serveringstillstånd till slutna sällskap	1 392 kr (1 tim)
Tillfälligt provsmakningstillstånd	4 176 kr (3 tim)
Övriga avgifter	**Avgift**
Kunskapsprov per provtillfälle och person	1 392 kr (1 tim)
Påminnelseavgift 1 för restaurangrapport	1 392 kr (1 tim)
Påminnelseavgift 2 för restaurangrapport	1 392 kr (1 tim)

2.2. Prövnings- och anmälningsavgifter för tobak och liknande produkter

Tabell 2

Prövningsavgifter för tobak och liknande produkter	Avgift
Ansökan om tillstånd att få sälja tobaksvaror	12 528 kr (9 tim)
Anmälan om förändring i tillståndshavande bolags styrelse och/eller ägande som kräver	8 352 kr (6 tim)

KUNGÄLVS KOMMUN

lämplighetsprövning Anmälan om förändring i tillståndshavande bolags styrelse och/eller ägande som inte kräver lämplighetsprövning	1 392 kr (1 tim)
Anmälan om förändrat tillstånd – exempelvis uppdaterat egenkontrollprogram	2 784 kr (2 tim)

2.3. Tillsynsavgifter serveringstillstånd och gårdsförsäljningstillstånd enligt alkohollagen

I den årliga tillsynsavgiften, fast och rörlig avgift, ingår bland annat tillsynsbesök samt kontakt med andra myndigheter för att säkerställa att tillståndshavaren med hänsyn till sina personliga och ekonomiska förhållanden fortfarande är lämplig att utöva verksamheten.

Fasta och rörliga årliga tillsynsavgifter för verksamheter med serveringstillstånd tas ut enligt tabell 3.

Fast årlig tillsynsavgift enligt alkohollagen ska betalas från och med det kalenderår beslut om serveringstillstånd eller gårdsförsäljningstillstånd har meddelats. För nya tillstånd beviljade från och med 1 januari till och med 30 juni betalas full fast avgift. För nya tillstånd beviljade från och med 1 juli till och med 31 december betalas halv fast avgift. Årsavgift ska därefter betalas med helt avgiftsbelopp för varje påbörjat kalenderår som verksamheten bedrivs. Årsavgiften debiteras i förskott. För det år då tillståndet upphör eller avanmälan görs betalas full årlig tillsynsavgift. Inbetald årlig avgift återbetalas inte om verksamheten upphör före kalenderårets slut.

Om restaurangrapport inte lämnas in efter andra påminnelsen eller om rapporten lämnas in efter den 30 april året efter perioden restaurangrapporten avser, debiteras fast tillsynsavgift inklusive eventuella påminnelseavgifter samt maximalt belopp för den rörliga delen i tillsynsavgiften.

Om avvikelser eller bristande efterlevnad medför tillsyn utöver den ordinarie tillsynen kan tillsynsavgift tas ut med timavgift. Avgift för utredning om påföljd och för provtagning tas ut när utredningen är avslutad.

2.3.1 Fast årlig tillsynsavgift

Fast årlig tillsynsavgift omfattar kalenderår och tas ut från och med det år verksamheten beviljades tillstånd.

2.3.2 Rörlig årlig tillsynsavgift

Rörlig årlig tillsynsavgift för stadigvarande serveringstillstånd baseras på verksamhetens faktiska årsomsättning i kronor för alkoholdrycker för föregående kalenderår och debiteras efterföljande år. För verksamheter med tillstånd för gårdsförsäljning eller med provsmakning tas ingen rörlig avgift ut.

Tabell 3

Tillsynsavgifter serveringstillstånd och gårdsförsäljningstillstånd enligt alkohollagen	
Fast årlig tillsynsavgift	**Avgift**
Årlig tillsynsavgift, stadigvarande serveringstillstånd	3 480 kr (2,5 tim)
Årlig tillsynsavgift, gårdsförsäljningstillstånd	3 480 kr (2,5 tim)

KUNGÄLVS KOMMUN

Rörlig årlig tillsynsavgift vid stadigvarande servering till allmänheten	Avgift
Årlig alkoholomsättning, kronor	
0 – 50 000	0 kr (0 tim)
50 001 – 100 000	1 392 kr (1 tim)
100 001 – 200 000	2 784 kr (2 tim)
200 001 - 500 000	5 568 kr (4 tim)
500 001 – 1 000 000	9 744 kr (7 tim)
1 000 001 – 2 000 000	11 136 kr (8 tim)
2 000 001 – 3 000 000	15 312 kr (11 tim)
3 000 001 – 4 000 000	18 096 kr (13 tim)
4 000 001 - 6 000 000	20 880 kr (15 tim)
6 000 001 – 8 000 000	26 448 kr (19 tim)
8 000 001 – 12 000 000	29 232 kr (21 tim)
> 12 000 000	32 016 kr (23 tim)

2.4. Tillsynsavgifter folköl, e-cigaretter, tobak och liknande produkter samt tobaksfria nikotinprodukter

I den årliga tillsynsavgiften ingår bland annat tillsynsbesök samt vid behov kontakt med andra myndigheter för att säkerställa att tillståndshavaren med hänsyn till sina personliga och ekonomiska förhållanden fortfarande är lämplig att utöva verksamheten. Fasta årliga tillsynsavgifter tas ut enligt tabell 4.

Fast årlig tillsynsavgift enligt lagen om tobak och liknande produkter samt lagen om tobaksfria nikotinprodukter ska betalas från och med det kalenderår beslut om försäljningstillstånd för tobak har meddelats eller anmälan om anmälningspliktiga produkter gjorts. För nya tillstånd beviljade från och med 1 januari till och med 30 juni betalas full avgift. För nya tillstånd beviljade från och med 1 juli till och med 31 december betalas halv avgift. Årsavgift ska därefter betalas med helt avgiftsbelopp för varje påbörjat kalenderår som verksamheten bedrivs. Årsavgiften debiteras i förskott. För det år då tillståndet upphör eller avanmälan görs betalas full årlig tillsynsavgift. Inbetald årlig avgift återbetalas inte om verksamheten upphör före kalenderårets slut.

Om avvikelser eller bristande efterlevnad medför tillsyn utöver den ordinarie tillsynen kan tillsynsavgift tas ut med timavgift. Avgift för utredning om påföljd och för provtagning tas ut när utredningen är avslutad.

Tabell 4

Tillsynsavgifter folköl, tobak och liknande produkter, tobaksfria nikotinprodukter samt vissa elektroniska cigaretter och/eller påfyllningsbehållare	
Fast årlig tillsynsavgift	**Avgift**
Folköl	1 392 kr (1 tim)
Tobak och liknande produkter	6 960 kr (5 tim)
Elektroniska cigaretter och/eller påfyllningsbehållare	2 784 kr (2 tim)
Tobaksfria nikotinprodukter	2 784 kr (2 tim)

KUNGÄLVS KOMMUN

Högsta tillsynsavgift om man säljer samtliga ovanstående produkter	12 528 kr (9 tim)
För verksamheter som har ett stadigvarande serveringstillstånd eller ett gårdsförsäljningstillstånd tas ingen årsavgift ut för folkölsförsäljning	0 kr (0 tim)

BMA/2026:96

Bilaga 1 Jämförelse mellan föreslagen taxa och gällande taxor i närliggande kommuner

Tabell A - Jämförelse mellan timtaxor i närliggande kommuner

Förslag till ny taxa	Kungsbacka Mölndal	Alingsås	Borås	Mark
1 392 kr	1 502 kr	1 320 kr	1 386 kr	1 295 kr

Timavgifterna för Partille avser 2027. För övriga kommuner avser timavgiften 2026. Göteborg och Orust är inte med i denna sammanställning eftersom de inte har antagit några timtaxor.

PARTILLE KOMMUN

Tabell 1 - Jämförelse mellan prövningsavgifter enligt alkohollagen i närliggande kommuner

	Förslag till ny taxa	Kungsbacka Mölndal	Göteborg	Alingsås	Orust Tjörn	Borås	Mark
Ansökan om stadigvarande serveringstillstånd (omfattar även catering, provsmakning, gemensam serveringsyta)	13 920 kr	15 020	12 000	13 200	10 340	17 000	15 540
Ansökan om ändring i stadigvarande tillstånd							
Stadigvarande ändring – utökad serveringsyta	5 568 kr	7 510	3 400	6 600	3 120 – 3 220	6 300	6 475
Stadigvarande ändring – förändring av serveringstid	2 784 kr	7 510	3 400	6 600	3 120 – 3 220	6 300	6 475
Stadigvarande ändring – övriga ändringar såsom villkor, maxantal	2 784 kr	7 510	3 400	6 600	3 120 – 3 220	6 300	6 475
Stadigvarande ändring – alkoholdryck	1 392 kr	7 510	3 400	6 600	3 120 – 3 220	6 300	6 475
Tillfällig utökad serveringstid	1 392 kr	1 502	800	3 960	1 010	2 500	2 590
Tillfällig utökad serveringsyta	2 784 kr	3 004	800	3 960	1 010	2 500	2 590
Högsta avgift vid ansökan om ändring i stadigvarande tillstånd	5 568 kr	7 510	3 400	6 600	3 220	6 300	6 475
Anmälan catering (per ansökningstillfälle)	500 kr	1 502	500	1 320	250 - 390	1 400	648
Anmälan om förändring i tillståndshavande bolags styrelse och/eller ägande som kräver lämplighetsprövning	8 352 kr	6 006 - 9 012	9 200	7 920	5 820	7 000 – 12 000	
Anmälan om förändring i tillståndshavande bolags styrelse och/eller ägande som inte kräver lämplighetsprövning	1 392 kr	6 006 - 9 012	3 400	7 920	3 120	7 000	
Ansökan om tillstånd för gårdsförsäljning	13 920 kr	6 008 - 12 016	12 090	13 200	10 340	17 000	15 540

PARTILLE KOMMUN

	Förslag till ny taxa	Kungsbacka Mölndal	Göteborg	Alingsås	Orust Tjörn	Borås	Mark
Tillfälligt serveringstillstånd till allmänheten							
Om sökandebolaget har ett gällande serveringstillstånd	4 176 kr	9 012	4 000 – 5 300	7 920	3 890 – 5 200	1 800 – 7 500	1 943 - 7 700
Om sökandebolaget saknar ett gällande serveringstillstånd	5 568 kr	9 012	4 000 – 5 300	7 920	3 890 – 5 200	1 800 – 7 500	1 943- 7 700
Tillfälligt serveringstillstånd till slutna sällskap	1 392 kr	1 502	2 400	2 640	1 010	1 800	1 943
Tillfälligt provsmakningstillstånd	4 176 kr	9 012	4 000	7 920	3 890 – 5 200	7 500	7 770
Kunskapsprov per provtillfälle och person	1 392 kr	1 502 - 2 253	1 600	2 640	1 540	1 700	1 943
Påminnelseavgift 1 för restaurangrapport	1 392 kr	1 502	1 500	1 320	660	5 000	2 590
Påminnelseavgift 2 för restaurangrapport	1 392 kr	3 004					

Avgifterna för jämförelsekommunerna avser 2026.

Tabell 2 - Jämförelse mellan prövningsavgifter för tobak och liknande produkter i närliggande kommuner

	Förslag till ny taxa	Kungsbacka Mölndal	Göteborg	Alingsås	Orust Tjörn	Borås	Mark
Ansökan om tillstånd att få sälja tobaksvaror	12 528 kr	15 020	12 000	13 200	8 650	14 500	15 540
Anmälan om förändring i tillståndshavande bolags styrelse och/eller ägande som kräver lämplighetsprövning	8 352 kr	9 012	9 200	7 920	6 180	7 000 – 12 000	
Anmälan om förändring i tillståndshavande bolags styrelse och/eller ägande som inte kräver lämplighetsprövning	1 392 kr	9 012	3 400	7 920	1 230	7 000	
Anmälan om förändrat tillstånd – exempelvis uppdaterat egenkontrollprogram	2 784 kr	3 004	2 400 - 3 400	2 640		2 800	6 475

Avgifterna för jämförelsekommunerna avser 2026.

PARTILLE KOMMUN

Tabell 3 - Jämförelse mellan tillsynsavgifter för serveringstillstånd och gårdsförsäljningstillstånd enligt alkohollagen i närliggande kommuner

Fast årlig tillsynsavgift	**Förslag till ny taxa**	**Kungsbacka Mölndal**	**Göteborg**	**Aling-sås**	**Orust**	**Borås**	**Mark**
Årlig tillsynsavgift, stadigvarande serveringstillstånd	3 480 kr	4 506	3 400	3 960	3 220	5 000	3 885
Årlig tillsynsavgift, gårdsförsäljningstillstånd	3 480 kr	6 008	7 900	6 600	3 220	7 000	7 700
Rörlig årlig tillsynsavgift vid stadigvarande servering till allmänheten	**Förslag till ny taxa**	**Kungsbacka Mölndal**	**Göteborg**	**Aling-sås**	**Orust**	**Borås**	**Mark**
Årlig alkoholomsättning, kronor							
0 – 50 000	0 kr	0	0	0	2 580	0 – 1 500	3 885
50 001 – 100 000	1 392	1 502	0	1 320	2 580	1 500 – 3 000	3 885
100 001 – 200 000	2 784	4 506	0	3 960	2 580	3 000 – 6 000	3 885
200 001 - 500 000	5 568	7 510	2 820	6 600	2 580	6 000 – 15 000	3 885 – 6 250
500 001 – 1 000 000	9 744 kr	10 514	7 000	9 240	6 490	15 000 – 25 000	6 250 – 12 500
1 000 001 – 2 000 000	11 136 kr	12 016	10 000	10 560	10 460	25 000	12 500 – 25 000
2 000 001 – 3 000 000	15 312 kr	16 522	13 000	14 520	12 970	27 500	25 000 – 34 965
3 000 001 – 4 000 000	18 096 kr	19 526	13 000	17 160	12 970	27 500	34 965
4 000 001 - 6 000 000	20 880 kr	22 530	16 000	19 900	12 970 – 15 780	27 500 – 30 000	34 965
6 000 001 – 8 000 000	26 448 kr	28 538	19 000	25 080	12 970 - 15 780	30 000	34 965
8 000 001 – 12 000 000	29 232 kr	31 542	22 000 – 27 000	27 720	15 780 – 18 170	30 000 – 32500	34 965
> 12 000 000	32 016 kr	34 546	27 000 – 42 000	30 360	18 170	32 500 – 35 000	34 965

Avgifterna för jämförelsekommunerna avser 2026. Utöver dessa avgifter tillämpar Göteborg differentierade tilläggsavgifter vid sena serveringstider.

PARTILLE KOMMUN

Tabell 4 - Jämförelse mellan tillsynsavgifter folköl, tobak och liknande produkter, tobaksfria nikotinprodukter samt vissa elektroniska cigaretter och/eller påfyllningsbehållare i närliggande kommuner

Fast årlig tillsynsavgift	Förslag till ny taxa	Kungs-backa Mölndal	Göteborg	Alingsås	Orust Tjörn	Borås	Mark
Folköl	1 392 kr	3 004		2 640	390 / 410 / 2 330	2 400	3 885
Tobak och liknande produkter	6 960 kr	7 510		6 600	7 410	6 000	3 885
Elektroniska cigaretter och/eller påfyllningsbehållare	2 784 kr	3 004		2 640	390 / 410 / 2 330	2 500	3 885
Tobaksfria nikotinprodukter	2 784 kr	3 004		2 640	390 / 410 / 2 330	2 800	3 885
Maximal årlig tillsynsavgift om man säljer samtliga ovanstående produkter	12 528 kr	16 522		14 520	10 540	13 700	7 700
För verksamheter som har ett stadigvarande serveringstillstånd eller ett gårdsförsäljnings-tillstånd tas ingen årsavgift ut för folkölsförsäljning	0 kr						

Avgifterna för jämförelsekommunerna avser 2026.

Mark kommun tillämpar följande princip vid försäljning av flera produkttyper: Försäljning av 2 produkter = årsavgift 5 180 kr, 3 produkter = årsavgift 6 475 kr, 4 produkter = årsavgift 7 770 kr.

Orust kommun tillämpar följande princip vid försäljning av flera av följande produkttyper (folköl, e-cigaretter och tobaksfria nikotinprodukter. Försäljning av 1 produkt = årsavgift 2 330 kr, 2 produkter = årsavgift 2 740 kronor, 3 produkter = årsavgift 3 130 kr.

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Handläggarens namn
Ulrica Reuterberg

2026-10-19

Planbesked för Klockargärdet 3 (Dnr KS2026/1013-8)

Sammanfattning

Ansökan avser fastigheten Klockargärdet 3, som innefattar en huvudbyggnad samt komplementbyggnader och ligger vid Åsgatan i centrala Kungälv. Fastigheten är på 903 kvm. Den sökande önskar kunna stycka av fastigheten i två delar, en som innefattar det befintliga bostadshuset och en som möjliggör ett nytt bostadshus längs Åsgatan. Fastighet Klockargärdet 3 omfattas av gällande stadsplan Kungälv 298a, beslut fattat 1934-05-18. Fastigheten omfattas även beslut om tomtindelning fattat 1934-06-29. Genom att fastställa tomternas storlek och utformning har man velat säkerställa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur och en god bebyggelsemiljö.

Stadsarkitekten har tagit del av ansökan och ställer sig negativ till förslaget, läs mer i bifogat yttrande.

Sökanden har inkommit med skrivelser och bilagor som finns bilagt denna tjänsteskrivelse. De frågor som avser vilka åtgärder och vilken bebyggelse som kan tillåtas med stöd av gällande detaljplan omfattas inte av prövningen av detta planbesked. Sådana frågor hanteras inom ramen för bygglovsprövning och ska ställas till bygglovenheten för vidare handläggning av Miljö- och byggnadsnämnden.

Bebyggelseområdet är kulturhistoriskt särskilt värdefullt. Det är Kungälvs stads tydligaste och tydligast bevarade del av s.k. trädgårdsstad, en tydlig representant för de ideal för sådana som rådde i Sverige från 1900-talets början, under dess första hälft. Det har skett en viss utveckling i området under de senaste åren. Detta har delvis bidragit till att området förlorat delar av sin historiska prägel och sina kulturhistoriska värden.

Sökanden hänvisar till att flera nya bostäder har tillkommit i närområdet under senare år. Dessa har möjliggjorts genom tidigare beslut och fastighetsrättsliga förutsättningar. I vissa fall har avstyckningar kunnat genomföras med stöd av den ursprungliga tomtindelningen, medan andra fastigheter har omfattats av historiska ändringar eller upphävanden av tomtindelningar som möjliggjort ytterligare bebyggelse. Förvaltningen bedömer att dessa historiska förändringar inte utgör skäl för ytterligare förtätning i området. Den befintliga tomtindelningen bör därför kvarstå.

Det kvarter/område som i störst utsträckning har bevarat sin ursprungliga karaktär är Åsgatan, vilket den aktuella ansökan avser. Det färdigställdes huvudsakligen under 1930- och 1940-talen. En förtätning längs denna gata skulle innebära en förändring av det befintliga bebyggelsemönstret. Åtgärden skulle bryta det aktuella närområdets karaktär och mönster med relativt stora, luftiga trädgårdstomter och kan inte anses vara ett varsamt tillägg, där befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Bebyggelseområdets kulturhistoriska värden skulle därmed påverkas negativt.

Vid en översiktlig genomgång av förutsättningarna för en eventuell avstyckning av fastigheten, med beaktande av detaljplanens bestämmelser såsom prickad mark, byggrätter och angivna avstånd mellan byggnader, bedöms det dessutom vara svårt att åstadkomma en ändamålsenlig och väl fungerande tomtstruktur då fastigheten inte är stor till ytan. En sådan lösning uppfyller inte kravet på god bebyggelsestruktur. Bedömningen är att den beslutade tomtindelningen är väl avvägd.

Att upphäva tomtindelningsplanen för fastigheten skulle kunna få oönskade följdverkningar och innebära konsekvenser på flera ställen för Åsgatan, vilket då riskerar att bebyggelseområdets kulturhistoriska värden skulle påverkas negativt. Den föreslagna åtgärden bedöms därmed sammantaget inte vara lämplig med hänsyn till stadsbilden, områdets kulturvärden och kravet på en god helhetsverkan.

Juridisk bedömning

Enligt 2 kap. 2 § PBL (Plan- och bygglagen) ska planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska i ärenden om planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. (punkt 1.) stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Förslag till beslut är att ett negativt planbesked ges, enligt 5 kap. 2 § (PBL).

Förvaltningens bedömning

Bakgrund
Ansökan avser fastigheten Klockargärdet 3, som innefattar en huvudbyggnad samt komplementbyggnader och ligger vid Åsgatan i centrala Kungälv. Lagfaren ägare till fastigheten är Niklas och Pernilla Boquist, som även är sökande. Fastigheten är på 903 kvm.

Den sökande önskar kunna stycka av fastigheten i två delar, en som innefattar det befintliga bostadshuset och en som möjliggör ett nytt bostadshus längs Åsgatan. För att kunna stycka av enligt önskemål från sökanden, behövs en ny detaljplan upprättas för att upphäva tomtindelningsplanen.

Fastighet Klockargärdet 3 omfattas av gällande stadsplan Kungälv 298a, beslut fattat 1934-05-18, som medger kvartersmark för bostadsändamål för aktuell fastighet. Fastigheten omfattas även av beslut om tomtindelning fattat 1934-06-29. En tomtindelning är en äldre typ av plan som fanns innan ÄPBL (Äldre Plan- och bygglagen) trädde i kraft. Den reglerar hur ett kvarter ska delas in i fastigheter. Sedan PBL 2011 gäller den som detaljplanebestämmelse och motsvarar dagens fastighetsindelningsbestämmelse. Genom att fastställa tomternas storlek och utformning har man velat säkerställa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur och en god bebyggelsemiljö.

Tomtindelningsplanen från 1934, som fastslår fastighetsgränserna för berörd fastighet, förhindrar att fastigheten styckas av. En avstyckning kan komma att ställa andra krav på byggnaderna än idag, så att exempelvis brandskydd, VA-ledningar och andra installationer anpassas till de krav som gäller för enskilda fastigheter.

Stadsarkitekten har tagit del av ansökan och ställer sig negativ till förslaget, läs mer i bifogat yttrande.

Sökanden har inkommit med skrivelser och bilagor som finns bilagt denna tjänsteskrivelse. De frågor som avser vilka åtgärder och vilken bebyggelse som kan tillåtas med stöd av gällande detaljplan omfattas inte av prövningen av detta planbesked. Sådana frågor hanteras inom ramen för bygglovsprövning och ska ställas till bygglovenheten för vidare handläggning av Miljö- och byggnadsnämnden.

Bedömning

Bebyggelseområdet är kulturhistoriskt särskilt värdefullt. Det är Kungälvs stads tydligaste och tydligast bevarade del av s.k. trädgårdsstad, en tydlig representant för de ideal för sådana som rådde i Sverige från 1900-talets början, under dess första hälft. Foto nedan från troligen 40- 50-talet med aktuell fastighet inringad i rött.



Det har skett en viss utveckling i området under de senaste åren. Detta har delvis bidragit till att området förlorat delar av sin historiska prägel och sina kulturhistoriska värden.

Sökanden hänvisar till att flera nya bostäder har tillkommit i närområdet under senare år. Dessa har möjliggjorts genom tidigare beslut och fastighetsrättsliga förutsättningar. I vissa fall har avstyckningar kunnat genomföras med stöd av den ursprungliga tomtindelningen, medan andra fastigheter har omfattats av historiska ändringar eller upphävanden av tomtindelningar som möjliggjort ytterligare bebyggelse. Förvaltningen bedömer att dessa historiska förändringar inte utgör skäl för ytterligare förtätning i området. Den befintliga tomtindelningen bör därför kvarstå.

Det kvarter/område som i störst utsträckning har bevarat sin ursprungliga karaktär är Åsgatan, vilket den aktuella ansökan avser. Det färdigställdes huvudsakligen under 1930- och 1940-talen. En förtätning längs denna gata skulle innebära en förändring av det befintliga bebyggelsemönstret. Åtgärden skulle bryta det aktuella närområdets karaktär och mönster med relativt stora, luftiga trädgårdstomter och kan inte anses vara ett varsamt tillägg, där befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Bebyggelseområdets kulturhistoriska värden skulle därmed påverkas negativt.

Vid en översiktlig genomgång av förutsättningarna för en eventuell avstyckning av fastigheten, med beaktande av detaljplanens bestämmelser såsom prickad mark, byggrätter och angivna avstånd mellan byggnader, bedöms det dessutom vara svårt att åstadkomma en ändamålsenlig och väl fungerande tomtstruktur då fastigheten inte är stor till ytan. En sådan lösning uppfyller inte kravet på god bebyggelsestruktur. Bedömningen är att den beslutade tomtindelningen är väl avvägd.

Att upphäva tomtindelningsplanen för fastigheten skulle kunna få oönskade följdverkningar och innebära konsekvenser på flera ställen för Åsgatan, vilket då riskerar att bebyggelseområdets kulturhistoriska värden skulle påverkas negativt.

Stadsarkitekten yttrar att ”Utvecklingen under det senaste decenniet och i vissa fall dessförinnan uppvisar tydligt problematiska inslag. På vissa tomter av storlek och övriga förutsättningar ursprungligen avsett för ett hushåll har istället tillkommit ett flertal bostäder, vardera för ett hushåll. Konsekvenserna av detta är flera, utöver den för de kulturhistoriska värdena. Exempelvis har

tomtmark hårdgjorts för parkering av det utökade antalet hushållsbilar, utan myndighets juridiska möjlighet att motverka den åtgärden. Minskad andel genomsläpplig yta (grönyta) per tomt innebär förändring i praktiken av var och ens omhändertagande av eget dagvatten. Detta drabbar närboendes tomter och kan innebära bl.a. betydande olägenhet för närboende liksom drabbar kommunen som huvudman för allmän platsmark gata. Ur hänseendena ovan är eventuell prejudicerande och därmed kumulativ effekt av föreslagen åtgärd tydligt mycket negativ".

Den föreslagna åtgärden bedöms därmed sammantaget inte vara lämplig med hänsyn till stadsbilden, områdets kulturvärden och kravet på en god helhetsverkan.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Den föreslagna åtgärden innebär begränsade konsekvenser för målen, och bedöms inte påverka målen.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Agenda 2030 bedöms inte vara relevant då större delen av de delmål som Agenda 2030 behandlar rör åtgärder på en högre nivå än aktuellt ärende.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Gällande översiktsplan 2010, lagakraftvunnen 2012, anger att fastigheten ligger inom tätortsområdet för Kungälv. Förslaget bedöms delvis följa gällande översiktsplan med avseende på övergripande förtätning, men översiktsplanen anger samtidigt att tillskott av nya bostäder ska utgå från lokala förutsättningar och ta hänsyn till orternas olika karaktär, skala och identitet.

Att ge ett positivt planbesked på denna plats bedöms innebära att de värden som kännetecknar Kungälvs tydligast bevarade s.k. trädgårdsstad successivt försvagas.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Ur ett medborgarperspektiv påverkar det främst de boende på gatan och i området, i form av att det sker en förtätning och att området får en annan karaktär.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

En eventuell planläggning kommer medföra behov av resurssättning till detaljplanearbetet av planenheten. Tidpunkt för eventuell start av ny detaljplan samt prioritering av planarbetet behöver bedömas i förhållande till enhetens personella resurser samt övriga pågående projekt.

Ekonomisk bedömning

Eventuell planläggning bekostas av sökande genom upprättandet av ett plankostnadsavtal.

Ekonom eller ekonomichefen har inte gjort en finansiell bedömning. I detta skede har inga övriga behov av kommunala följdinvesteringar utretts.

Förslag till beslut

1. Ett negativt planbesked ges, enligt 5 kap. 2 § Plan- och bygglagen (PBL).

Avgift

Avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Bedömningsunderlag

Tjänsteskrivelse, upprättad 2026-10-19
Ansökan, inkom 2026-05-20
Svar på kommunicering, inkom 2026-09-04
Bilaga 1-3, inkom 2026-09-04

Skrivelse, inkom 2026-11-06
Bilaga 4-5, inkom 2026-11-06
Yttrande från Stadsarkitekt, inkom 2026-10-06

Övriga upplysningar

Detta beslut kan inte överklagas.

Åsa Berglie
Sektorchef
Samhällsbyggnad

Tomas Turnéus
Verksamhetschef
Planering och projekt

Pernilla Attnäs Björk
Enhetschef
Planering, mark-och exploatering

Expedieras till:	Niklas Boquist, Åsgatan 17 A, 442 30 Kungälv, niklas@crudoinvest.se Pernilla Boquist, Åsgatan 17 A, 442 30 Kungälv
För kännedom till:	Åsa Berglie, Sektorchef, Samhällsbyggnad Tomas Turnéus, Verksamhetschef, Planering och projekt Pernilla Attnäs Björk, Enhetschef Planering, mark-och exploatering Sandra Vokstrup, Portföljledare, Samhällsbyggnad Ulrica Reuterberg, Planarkitekt, Planering, mark- och exploatering

From: Åsa Johansson
Sent: Tue, 6 Oct 2026 11:13:06 +0000
To: Ulrica Reuterberg
Subject: Nytt yttrande om ansökan om planbesked KS2026/1013

Hej,

Yttrande 2026-10-06 om ansökan om planbesked KS2026/1013, fastigheten Klockaregärdet 3.

Aktuell ansökan syftar till att möjliggöra nybyggnad av ytterligare en huvudbyggnad med användning bostad inom markområdet. Åtgärden strider mot ett flertal lagrum (direkt respektive indirekt i den juridiska förlängningen) och skall därmed inte möjliggöras.
Bebyggelseområdet är kulturhistoriskt särskilt värdefullt. Det är Kungälvs stads tydligaste och tydligast bevarade del av s.k. trädgårdsstad, en tydlig representant för de ideal för sådana som rådde i Sverige från 1900-talets början, under dess första hälft.
Åtgärden tillägg av ytterligare ett bostadshus här är ovarsam. Åtgärden avviker påtagligt från områdets befintliga karaktärsdrag, respekterar och tillvaratar dem inte. Av den anledningen allena skall negativt planbesked ges. (2 kap. 2 § och 3 § punkt 1 och 3, 4 §, 6 § punkt 1 och tredje stycket och 8 kap. 9 § och 13 § punkt 4 PBL)
Därtill, kommunens nämnder som fullgör uppgifter enligt plan- och bygglagen har uppmärksamt följt den allmänna utvecklingen inom aktuellt bebyggelseområde (12 kap. 2 § PBL).
Utvecklingen under det senaste decenniet och i vissa fall dessförinnan uppvisar tydligt problematiska inslag. På vissa tomter av storlek och övriga förutsättningar ursprungligen avsett för ett hushåll har istället tillkommit ett flertal bostäder, vardera för ett hushåll. Konsekvenserna av detta är flera, utöver den för de kulturhistoriska värdena.
Exempelvis har tomtmark hårdgjorts för parkering av det utökade antalet hushålls bilar, utan myndighets juridiska möjlighet att motverka den åtgärden. Minskad andel genomsläpplig yta (grönyta) per tomt innebär förändring i praktiken av var och ens omhändertagande av eget dagvatten. Detta drabbar närboendes tomter och kan innebära bl.a. betydande olägenhet för närboende (2 kap. 5 § PBL och 2 kap. 9 § och 8 kap. 9 § punkt 1 och punkt 2 PBL), liksom drabbar kommunen som huvudman för allmän platsmark gata.
Ur hänseendena ovan är eventuell prejudicerande och därmed kumulativ effekt av föreslagen åtgärd tydligt mycket negativ.

Vänligen,
Åsa Johansson
stadsarkitekt

Kungälvs kommun
Samhällsbyggnad

From: Niklas Boquist
Sent: Fri, 4 Sep 2026 07:41:20 +0000
To: Ulrica Reuterberg
Subject: Sv: Påminnelse: Gällande ansökan om planbesked för Klockargärdet 3, KS2026/1013
Attachments: Bilaga 1 - Uppdaterad Komplettering till ansökan om planbesked - Klockargärdet 3.pdf, Bilaga 2 - Lantmäteriakt 1482-987 Storgärdet 11-15.pdf, Bilaga 3 - 0873_001 Upphävande av fastighetsplan Sätergärdet.pdf

Varsam: Detta är ett meddelande från en extern avsändare. Öppna inte länkar eller bilagor om du är osäker på avsändaren eller innehållet.

Hej Ulrica,

Efter att vi skickade in vår komplettering till ansökan om planbesked för **Klockargärdet 3** har vi fått fram ytterligare handlingar från Lantmäteriet som vi bedömer har tydlig relevans för prövningen av vårt ärende.

Det nya underlaget innebär framför allt att vi nu kan dokumentera förhållandena kring **Storgärdet 11-15** betydligt tydligare än i den tidigare skrivelsen. Lantmäteriets förrättningsakt **1482-987** visar att Storgärdet 15 bildades genom avstyckning från Storgärdet 11 för att skapa en ny bostadsfastighet. Den nya fastigheten blev 600 m² och stamfastigheten Storgärdet 11 blev 515 m² efter avstyckningen. Av handlingarna framgår även att förrättningen föregicks av positivt förhandsbesked för avstyckning och nybyggnad av bostadshus samt att den äldre tomtindelningen för Storgärdet 11 hade upphävts innan avstyckningen genomfördes.

Vi har därför uppdaterat vår tidigare komplettering så att dessa nya uppgifter och handlingar beaktas korrekt.

Vi bifogar även handlingarna 0873_001 avseende det tidigare upphävandet av fastighetsplanen för Sätergärdet samt Lantmäteriakt 1482-987 gällande Storgärdet 11/15 vilka utgör två separata tidigare ärenden, vilka på olika sätt är relevanta för de frågor om äldre fastighetsindelning, avstyckning och kompletterande bostadsbebyggelse som aktualiserats i ärendet om Klockargärdet 3.

Vi ber därför att följande handlingar diarieförs i **KS2026/1013**:

1. **Bilaga 1 - Uppdaterad komplettering till ansökan om planbesked – Klockargärdet 3**
2. **Bilaga 2 - Lantmäteriakt 1482-987 – Storgärdet 11-15**
3. **Bilaga 3 - 0873_001 – Upphävande av fastighetsplan Sätergärdet**

Vi ber samtidigt att den **uppdaterade kompletteringen ersätter den tidigare ingivna versionen** och att den nya skrivelsen tillsammans med ovanstående underlag **ingår i sin helhet i beslutsunderlaget inför kommunstyrelsens prövning**.

Mot bakgrund av det nya underlaget anser vi att det finns ytterligare dokumenterade omständigheter som bör beaktas innan ställning tas till om fortsatt planprövning ska medges för Klockargärdet 3. Om kommunen bedömer att förutsättningarna för Klockargärdet 3 trots de redovisade jämförelsefallen är väsentligt annorlunda, anser vi att det är viktigt att dessa skillnader och deras betydelse för bedömningen konkret redovisas.

Bekräfta gärna att handlingarna har mottagits och diarieförts samt att det är **den uppdaterade versionen av vår komplettering som kommer att ingå i kommunstyrelsens beslutsunderlag**.

//Niklas
Från: Ulrica Reuterberg <Ulrica.Reuterberg@kungalv.se>
Skickat: den 2 september 2026 07:33
Till: Niklas Boquist <niklas@crudoinvest.se>
Ämne: Sv: Påminnelse: Gällande ansökan om planbesked för Klockargärdet 3, KS2026/1013

Hej Niklas,

Jag var upptagen hela eftermiddagen och hann därför inte svara dig. Då vet vi att du vill få ärendet prövat, och vi går därför vidare med handläggningen.

Vi har tagit emot handlingen och kommer att registrera den i ärendet.

Vänlig hälsning,

Ulrica Reuterberg
Planarkitekt

Planering, mark och exploatering
Kungälvs Kommun
Samhällsbyggnad
442 81 Kungälv

tel. 0303-23 91 72
e-post: ulrica.reuterberg@kungalv.se

Från: Niklas Boquist <niklas@crudoinvest.se>
Skickat: den 1 september 2026 22:10
Till: Ulrica Reuterberg <Ulrica.Reuterberg@kungalv.se>
Ämne: VB: Påminnelse: Gällande ansökan om planbesked för Klockargärdet 3, KS2026/1013

Varsam: Detta är ett meddelande från en extern avsändare. Öppna inte länkar eller bilagor om du är osäker på avsändaren eller innehållet.

Hej Ulrica

Vänligen bekräfta att mail nedan nått fram till dig!

//Niklas

Från: Niklas Boquist <niklas@crudoinvest.se>
Skickat: Tisdag, 01 september 2026 13:13
Till: Ulrica Reuterberg <Ulrica.Reuterberg@kungalv.se>
Ämne: Sv: Påminnelse: Gällande ansökan om planbesked för Klockargärdet 3, KS2026/1013

Hej Ulrica,

Tack för påminnelsen.

Vi önskar gå vidare med vår ansökan och väljer således **alternativ 2, att låta kommunstyrelsen pröva och besluta om planbeskedet**.

Inför kommunstyrelsens prövning har vi gått igenom ärendet ytterligare, inklusive gällande stadsplan och dess ursprungliga planhandlingar, tidigare ärenden inom samma planområde samt stadsarkitektens yttrande.

Genomgången har enligt vår uppfattning aktualiserat ett antal omständigheter som är viktiga för bedömningen och som vi därför önskar komplettera ärendet med. Vi har sammanställt dessa i bifogad skrivelse **”Komplettering till ansökan om planbesked – Klockargärdet 3”**.

Vi ber att den bifogade skrivelsen **diarieförs i ärendet KS2026/1013 och ingår i sin helhet i beslutsunderlaget inför kommunstyrelsens prövning**.

Vår förhoppning är att de omständigheter och planförutsättningar som redovisas i kompletteringen kan beaktas i den fortsatta handläggningen och i kommunstyrelsens samlade bedömning av möjligheten att gå vidare med planärendet.

Tack på förhand och bekräfta gärna att kompletteringen har mottagits och lagts till ärendet.

//Niklas

Från: Ulrica Reuterberg <Ulrica.Reuterberg@kungalv.se>
Skickat: Tisdag, 18 augusti 2026 10:53
Till: Niklas Boquist <niklas@crudoinvest.se>
Ämne: Påminnelse: Gällande ansökan om planbesked för Klockargärdet 3, KS2026/1013

Hej Niklas,

Vi har inte fått något svar från dig hur du vill gå vidare med din ansökan, så här kommer en påminnelse med tidigare mejl och bilagor bifogade.

Det är politikerna i kommunstyrelsen som beslutar om att bevilja eller neka planbesked. Om ni vill gå vidare med er ansökan kommer förvaltningen föreslå för politikerna i detta ärende att de ska neka planbesked.

Ni måste välja hur ni vill gå vidare med ansökan:

1. Återta ansökan. Kostnad är då en administrativ avgift om 2000 kronor.

2. Gå vidare med ansökan och låta politikerna i kommunstyrelsen besluta om planbesked. Om ni väljer detta alternativ blir det en kostnad på 11 840 kronor.

Svara skriftligt, gärna via mejl, hur ni vill gå vidare **senast den 1 september 2026.**

Vänlig hälsning,

Ulrica Reuterberg
Planarkitekt

Planering, mark och exploatering
Kungälvs Kommun
Samhällsbyggnad
442 81 Kungälv

tel. 0303-23 91 72
e-post: ulrica.reuterberg@kungalv.se

Från: Ulrica Reuterberg
Skickat: den 8 juni 2026 14:45
Till: 'niklas@crudoinvest.se' <niklas@crudoinvest.se>
Ämne: Gällande ansökan om planbesked för Klockargärdet 3, KS2026/1013

Hej Niklas,

Vi har granskat er planansökan avseende fastigheten Klockargärdet 3. Förvaltningen bedömer att er ansökan om planbesked inte bör beviljas. Stadsarkitekten har tagit del av ansökan och ställer sig negativ till förslaget. Yttrandet bifogas i detta mejl. Även en bekräftelse på ansökan finns bifogad.

Skäl till förslag om negativt planbesked:

Bebyggelseområdet är kulturhistoriskt särskilt värdefullt. Det är Kungälvs stads tydligaste och tydligast bevarade s.k. trädgårdsstad, en tydlig representant för de ideal för sådana som rådde i Sverige från 1900-talets början, under dess första hälft.



Trädgårdsstaden, troligen på 1940-talet.

Det har skett en viss utveckling i området under de senaste åren. Detta har delvis bidragit till att området förlorat delar av sin historiska prägel och sina kulturhistoriska värden.

Det kvarter/område som i störst utsträckning har bevarat sin ursprungliga karaktär är Åsgatan, vilket den aktuella ansökan avser. Det färdigställdes huvudsakligen under 1930- och 1940-talen. En förtätning längs denna gata skulle innebära en förändring av det befintliga bebyggelsemönstret. Åtgärden skulle bryta det aktuella närområdets karaktär och mönster med relativt stora, luftiga trädgårstomter och kan inte anses vara ett varsamt tillägg, där befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Bebyggelseområdets kulturhistoriska värden skulle därmed påverkas negativt.

Vid en översiktlig genomgång av förutsättningarna för en eventuell avstyckning av fastigheten, med beaktande av detaljplanens bestämmelser såsom prickad mark, byggrätter och angivna avstånd mellan byggnader, bedöms det dessutom vara svårt att åstadkomma en ändamålsenlig och väl fungerande tomtstruktur då fastigheten inte är stor till ytan. En sådan lösning uppfyller inte kravet på god bebyggelsestruktur och kan medföra svårigheter att hålla föreskrivna avstånd mellan byggnader enligt detaljplanen.

Den föreslagna åtgärden bedöms därmed sammantaget inte vara lämplig med hänsyn till stadsbilden, områdets kulturvärden och kravet på en god helhetsverkan.

Bakgrund

Fastighet Klockargärdet 3 omfattas av gällande stadsplan Kungälv 298a och även beslut om tomtindelning fattat 1934-06-29. En tomtindelning är en äldre typ av plan som fanns innan ÄPBL trädde i kraft. Den reglerar hur ett kvarter ska delas in i fastigheter. Sedan PBL 2011 gäller den som detaljplanebestämmelse och motsvarar dagens fastighetsindelningsbestämmelse. Genom att fastställa tomternas storlek och utformning har man velat säkerställa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur och en god bebyggelsemiljö.

Fastigheten ni önskar upphäva tomtindelningen för, för att möjliggöra avstyckning för ett till bostadshus, är på 903 kvm.

Vidare handläggning:

Det är politikerna i kommunstyrelsen som beslutar om att bevilja eller neka planbesked. Om ni vill gå vidare med er ansökan kommer förvaltningen föreslå för politikerna i detta ärende att de ska neka planbesked.

Ni måste välja hur ni vill gå vidare med ansökan:

1. Återta ansökan. Kostnad är då en administrativ avgift om 2000 kronor.

2. Gå vidare med ansökan och låta politikerna i kommunstyrelsen besluta om planbesked. Då kommer planenheten att utreda ärendet vidare. Om ni väljer detta alternativ blir det en kostnad på 11 840 kronor.

Svara hur ni vill gå vidare **senast den 22 juni 2026.**

Vänlig hälsning,

Ulrica Reuterberg
Planarkitekt

Planering, mark och exploatering
Kungälvs Kommun
Samhällsbyggnad
442 81 Kungälv

tel. 0303-23 91 72
e-post: ulrica.reuterberg@kungalv.se

Kungälv den 1 september 2026

Till Kungälvs kommun
Kommunstyrelsen / Planenheten

Ärende: Klockargärdet 3, Åsgatan 17A, Kungälv
Komplettering till ansökan om planbesked avseende ändring eller upphävande av fastighetsindelningsbestämmelse

Komplettering till ansökan om planbesked

Vi har tagit del av förvaltningens preliminära bedömning av vår ansökan om planbesked avseende fastigheten Klockargärdet 3 och av uppgiften att förvaltningen avser att föreslå kommunstyrelsen att lämna negativt planbesked. Vi önskar att ansökan prövas av kommunstyrelsen och vill inför den fortsatta handläggningen komplettera ärendet med omständigheter som enligt vår mening är av väsentlig betydelse för bedömningen.

Vi har full förståelse för områdets kulturhistoriska värden och för att ny bebyggelse på Åsgatan måste tillkomma med stor varsamhet. Vår uppfattning är emellertid att detta inte i sig innebär att all kompletterande bebyggelse eller varje förändring av den äldre fastighetsindelningen bör uteslutas. Den relevanta frågan bör vara om en förändring på just Klockargärdet 3 kan genomföras på ett sätt som respekterar områdets karaktär, samtidigt som fastigheterna blir funktionella och planmässigt lämpliga.

1. En begränsad och varsam komplettering

Klockargärdet 3 omfattar cirka 903 m^2. Avsikten är att möjliggöra en avstyckning för ytterligare ett enbostadshus öster om befintligt bostadshus. Det befintliga bostadshuset på Åsgatan 17A mäter cirka 8,0 × 7,0 meter, motsvarande cirka 56,0 m^2 byggnadsarea. De två befintliga komplementbyggnaderna avses att rivas.

Vid en ungefärligt jämn delning skulle två fastigheter om cirka 451,5 m^2 bildas. Enligt gällande planbestämmelse får högst en femtedel av tomtens yta bebyggas. För 451,5 m^2 motsvarar detta cirka 90,3 m^2 byggnadsarea. Det befintliga bostadshuset skulle därmed endast uppta cirka 12,4 procent av den västra fastighetens tomtyta.

Ett framtida bostadshus på den avstyckade fastigheten kan dimensioneras med ambitionen att hålla sig inom detaljplanens exploateringsgrad och utformas särskilt med hänsyn till trädgårdsstadens kulturhistoriska karaktär. Ansökan förutsätter således inte ett stort eller områdesfrämmande bostadshus. Den slutliga gränsdragningen behöver inte heller vara exakt 50/50, utan kan anpassas om detta ger en bättre fastighets- och bebyggelsestruktur.

2. Den ursprungliga stadsplanens dokumenterade syfte

Av den ursprungliga planbeskrivningen till stadsplan 298a framgår att stadsplanebestämmelserna beträffande byggnadssättet utformades för att ”den för staden karaktäristiska byggnadsformen” skulle kunna bibehållas i möjligaste mån. Planhandlingarna reglerar mot denna bakgrund bland annat byggnaders placering, exploateringsgrad, höjd, våningsantal och antal bostadslägenheter.

Det är enligt vår mening betydelsefullt att skilja mellan dessa bebyggelsemässiga värden och själva fastighetsindelningen. Vi har i planbeskrivningen inte kunnat finna något motsvarande uttalat syfte att de dåvarande tomternas storlek eller fastighetsgränser skulle bevaras oförändrade för framtiden.

En varsamt utformad komplettering av Klockargärdet 3 bör därför kunna prövas utifrån just de egenskaper som den ursprungliga planen avsåg att värna - byggnadsform, skala, placering och bebyggelsegrad - utan att det på förhand behöver förutsättas att en förändring av fastighetsindelningen i sig står i konflikt med planens ursprungliga intentioner.

3. Planbeteckningen Ö2 medger två bostadslägenheter

Klockargärdet 3 är på plankartan betecknad 2v/3BÖ2. Av § 7 i stadsplanebestämmelserna framgår att en arabisk siffra efter bokstaven Ö anger det högsta antal bostadslägenheter för olika familjer som får inrymmas på varje tomt. Beteckningen Ö2 innebär således att stadsplanen medger högst två bostadslägenheter för olika familjer på Klockargärdet 3.

Ö2 innebär inte i sig att frågan om två fristående huvudbyggnader är slutligt avgjord. Bestämmelsen är emellertid direkt relevant eftersom den visar att planen uttryckligen medger två bostadslägenheter för olika familjer på Klockargärdet 3. Kommunens bedömning av ytterligare bostadsbebyggelse måste därför utgå från denna faktiska planförutsättning.

Detta aktualiserar enligt vår mening frågan i vilken utsträckning den negativa kulturmiljöpåverkan som förvaltningen hänvisar till verkligen är hänförlig till den sökta fastighetsbildningen, till skillnad från sådan bostadsanvändning och bebyggelse som redan ryms eller kan prövas inom gällande stadsplan.

4. § 4 mom. 3 reglerar uttryckligen skilda byggnader på samma tomt

Av § 4 mom. 3 i stadsplanebestämmelserna framgår att avståndet mellan skilda byggnader på samma tomtplats normalt inte får understiga 9 meter. Bestämmelsen innehåller dessutom särskilda möjligheter till mindre avstånd för öppen byggnad, uthus, garage eller annan mindre byggnad.

Bestämmelsen visar således att planen uttryckligen reglerar situationer där flera skilda byggnader förekommer på samma tomt. Vi har samtidigt inte kunnat finna någon uttrycklig bestämmelse i planhandlingarna som anger att Klockargärdet 3 endast får bebyggas med en enda huvudbyggnad.

§ 4 mom. 3 avgör inte ensam frågan om två fristående bostadshus, men bestämmelsen måste läsas tillsammans med Ö2 och med det förhållandet att vi inte har kunnat finna någon uttrycklig bestämmelse som begränsar Klockargärdet 3 till en enda huvudbyggnad. Dessa planförutsättningar bör klarläggas innan slutsatsen dras att ytterligare bostadsbebyggelse i sig skulle vara oförenlig med planens intentioner.

Om ytterligare bostadsbebyggelse kan vara möjlig även utan fastighetsbildning bör kommunen särskilt redovisa på vilket sätt själva avstyckningen och den nya fastighetsgränsen skulle medföra en sådan ytterligare påverkan på stadsbilden eller kulturmiljön att fortsatt planprövning inte bör medges.

5. Stadsarkitektens yttrande bör bedömas mot Klockargärdet 3:s faktiska planförutsättningar

I stadsarkitektens yttrande den 2 juni 2026 anges att ansökan syftar till att möjliggöra nybyggnad av ytterligare en huvudbyggnad med användning bostad och att åtgärden ”strider mot ett flertal lagrum och skall därmed inte möjliggöras”. Vilka lagrum som avses eller på vilket konkret sätt den föreslagna åtgärden strider mot dessa redovisas emellertid inte i yttrandet.

Stadsarkitekten bedömer vidare att tillägget av ytterligare ett bostadshus är ovarsamt, att det påtagligt avviker från områdets befintliga karaktärsdrag och att negativt planbesked av denna anledning ensam

ska lämnas. Vi har respekt för den kulturhistoriska bedömningen, men menar att ett så kategoriskt ställningstagande bör grundas på Klockargärdet 3:s konkreta plan- och fastighetsförutsättningar.

I yttrandet hänvisas också till problem som uppstått när flera bostäder tillkommit på tomter som ursprungligen varit avsedda för ett hushåll, bland annat fler parkeringsytor, minskad andel genomsläpplig mark och förändrade dagvattenförhållanden. För Klockargärdet 3 föreligger emellertid den särskilda omständigheten att fastigheten är betecknad Ö2. Enligt § 7 i stadsplanebestämmelserna medger planen därmed högst två bostadslägenheter för olika familjer på tomten.

Planen innehåller därutöver i § 4 mom. 3 en uttrycklig reglering av avståndet mellan skilda byggnader på samma tomtplats, medan vi inte har kunnat finna någon uttrycklig bestämmelse som begränsar Klockargärdet 3 till en enda huvudbyggnad. Vi gör inte gällande att dessa bestämmelser i sig medför en ovillkorlig byggrätt för två fristående bostadshus. De innebär däremot att frågan enligt vår mening inte bör avgöras enbart genom ett generellt konstaterande att ytterligare ett bostadshus är främmande för området.

Det bör även beaktas att de konsekvenser som stadsarkitekten beskriver beträffande parkering, hårdgjord mark och dagvatten inte är nödvändiga följder av den föreslagna fastighetsbildningen. Sådana frågor kan hanteras genom byggnadens storlek och placering, begränsning av hårdgjorda ytor, genomsläppliga markmaterial, bevarande av grönytor och lämplig dagvattenhantering.

Mot denna bakgrund önskar vi att kommunen i den fortsatta handläggningen preciserar vilka lagrum stadsarkitektens yttrande avser samt på vilket konkret sätt en varsamt utformad komplettering av just Klockargärdet 3 skulle stå i strid med dessa bestämmelser eller med stadsplanens ursprungliga syfte. Om kulturmiljöskälet fortfarande anses avgörande bör det enligt vår mening även redovisas vilka konkreta karaktärsdrag på Klockargärdet 3 som skulle skadas och varför dessa inte kan tillvaratas genom placering, skala, gestaltning och andra planbestämmelser.

6. Fastighetsarealen bör inte i sig utgöra hinder

Förvaltningen anger att det bedöms svårt att åstadkomma en ändamålsenlig och väl fungerande tomtstruktur eftersom fastigheten inte är stor till ytan. Den bedömningen bör enligt vår mening sättas i relation till den faktiska fastighetsstrukturen i området.

Inom samma stadsplaneområde finns bland annat Bagaregärdet 21 om 428 m^2, Bagaregärdet 8 om 432 m^2, Bagaregärdet 19 om 481 m^2, Vassgärdet 6 om 484 m^2 och Bagaregärdet 20 om 487 m^2. Dessa fastigheter är inte direkt jämförbara med Åsgatan i alla avseenden, men visar att bostadsfastigheter i storleksordningen cirka 430-490 m^2 inte är främmande för stadsplaneområdet.

På Åsgatan finns dessutom Sätergärdet 9 om cirka 550 m^2 och inom Klockargärdet finns Klockargärdet 7 om cirka 563 m^2. En föreslagen fastighet om cirka 451,5 m^2 är mindre, men skillnaden är inte sådan att det utan en konkret lämplighetsanalys kan konstateras att en fungerande bostadsfastighet inte kan skapas.

Lämpligheten bör därför bedömas utifrån den konkreta utformningen, byggbar mark, byggnadsplacering, tillfart och anpassning till omgivningen - inte enbart utifrån arealen som sådan.

7. Tidigare upphävande av fastighetsindelning - Sätergärdet

Kungälvs kommuns handlingar avseende upphävandet av fastighetsplanen för del av kvarteret Sätergärdet visar att kommunen år 1990 upphävde den då gällande fastighetsplanen när

fastighetsbildning aktualiserats för delning av tomt. I handlingarna anges uttryckligen att ”Fastighetsbildning begärd för delning av tomt”, och Sätergärdet 2 omfattades av upphävandet.

Detta visar att en förändring av äldre fastighetsindelning för att möjliggöra fastighetsbildning inom stadsplaneområdet inte i sig har betraktats som oförenlig med planstrukturen. Om kommunen i dag anser att motsvarande planmässiga möjlighet inte bör prövas för Klockargärdet 3 bör det tydligt redovisas vilka konkreta förhållanden som motiverar den skillnaden.

8. Sätergärdet 20 - ett särskilt relevant jämförelseobjekt

Sätergärdet 20 utgör ett särskilt relevant jämförelseobjekt. Av nybyggnadskartan framgår att fastigheten omfattar 517 m^2 och bildades den 8 juni 2017. Kungälvs kommun beviljade därefter bygglov för ett nytt enbostadshus.

Vid bygglovsprövningen konstaterade kommunen två avvikelser från detaljplanen: planens 1/5-regel motsvarade 103,4 m^2 tillåten byggnadsarea medan huset var cirka 114 m^2 BYA, och byggnaden placerades 3,5 meter från fastighetsgräns trots att planen angav 4,5 meter. Kommunen bedömde uttryckligen att avvikelserna kunde betraktas som små och förenliga med detaljplanens syfte och beviljade bygglov.

Sätergärdet 20 visar således att kommunen inom samma stadsplaneområde har bedömt en relativt liten, nybildad bostadsfastighet som bebyggbar och efter konkret prövning även kunnat godta begränsade planavvikelser. Om kommunen bedömer att motsvarande förutsättningar inte kan prövas för Klockargärdet 3 bör skillnaden mot detta dokumenterade jämförelsefall förklaras konkret.

9. Storgärdet 11/15 – dokumenterad avstyckning för ny bostadsfastighet

Lantmäteriets förrättningsakt 1482-987 visar att Storgärdet 15 bildades genom avstyckning från Storgärdet 11. Genom förrättningen skapades en ny bostadsfastighet om 600 m^2, medan stamfastigheten Storgärdet 11 efter avstyckningen omfattade 515 m^2.

Av Lantmäteriets protokoll framgår uttryckligen att genom avstyckning från Storgärdet 11 skapades en ny bostadsfastighet som bedömdes bli lämplig för sitt ändamål. Förrättningen hade föregåtts av positivt förhandsbesked för nybyggnation. Lantmäteriet konstaterade vidare att avstyckningen inte stred mot gällande detaljplan.

Förrättningsakten visar också att den äldre tomtindelningen för Storgärdet 11 upphävdes innan avstyckningen kunde genomföras. Kungälvs kommun hade dessförinnan lämnat positivt förhandsbesked för avstyckning och nybyggnad av bostadshus och bedömt att den föreslagna byggnationen överensstämde med gällande detaljplan och var lämplig enligt plan- och bygglagen.

Storgärdet 11/15 utgör därmed ett dokumenterat exempel på att Kungälvs kommun inom det aktuella stadsplaneområdet tidigare har möjliggjort just den typ av åtgärd som nu aktualiseras för Klockargärdet 3: upphävande av en äldre fastighetsindelning, avstyckning av en befintlig bostadsfastighet och bildande av en ny bostadsfastighet för ytterligare ett bostadshus.

Storgärdet 11/15 är enligt vår mening av direkt relevans för den nu aktuella prövningen. Handlingarna visar att äldre fastighetsindelning och områdets planstruktur tidigare inte har betraktats som ett principiellt hinder mot denna typ av komplettering, utan att lämpligheten har prövats konkret utifrån den enskilda fastighetens förutsättningar. Om kommunen anser att Klockargärdet 3 trots dessa tidigare ställningstaganden ska bedömas annorlunda bör det tydligt redovisas vilka konkreta planmässiga, fastighetsrättsliga eller kulturhistoriska förhållanden som motiverar den skillnaden.

10. En fungerande tomtstruktur bör prövas konkret

Förvaltningen hänvisar till prickmark, byggrätter och föreskrivna avstånd mellan byggnader. Vi ifrågasätter inte att dessa frågor måste utredas. Däremot visar de redovisade omständigheterna inte i sig att en fungerande lösning saknas.

Avståndet från befintligt bostadshus på Klockargärdet 3 till den östra fastighetsgränsen är cirka 18 meter. De två komplementbyggnaderna ska rivas. Det finns således ett betydande obebyggt område mellan befintligt bostadshus och den östra gränsen.

En framtida fastighetsgräns och byggnadsplacering kan anpassas efter dessa förutsättningar. Fastigheterna behöver inte bli exakt lika stora om en annan gränsdragning ger en bättre bebyggelse- och fastighetsstruktur. Dessa frågor lämpar sig för närmare analys inom ett fortsatt planarbete och bör inte, utan en sådan konkret prövning, tas till intäkt för att en lämplig lösning inte kan åstadkommas.

11. Avstånd till fastighetsgräns och grannens inställning

Vi är medvetna om stadsplanens bestämmelser om byggnadsplacering och avstånd till fastighetsgräns. Frågan om en eventuell mindre avvikelse bör dock hållas åtskild från den principiella frågan om planbesked.

Sätergärdet 20 visar att kommunen inom samma planområde tidigare har accepterat 3,5 meter i stället för planens 4,5 meter och bedömt avvikelsen som liten och förenlig med planens syfte. I ärendet Storgärdet 15 framgår vidare att berörda grannars inställning till mindre avvikelser och placering beaktades.

Ägaren till den angränsande fastigheten öster om Klockargärdet 3, Åsgatan 17B, har förklarat sig positiv till en placering närmare den gemensamma fastighetsgränsen. Vi gör inte gällande att detta medgivande ersätter kommunens prövning eller medför en automatisk rätt till viss placering. Det visar däremot att en sådan placering inte möter motstånd från den närmast berörda fastighetsägaren.

12. Kulturmiljön kan tillvaratas genom varsam gestaltning

Vi har respekt för stadsarkitektens bedömning att Åsgatan utgör en särskilt välbevarad del av Kungälvs trädgårdsstad. Slutsatsen behöver emellertid inte vara att all kompletterande bebyggelse ska uteslutas.

Ett positivt planbesked innebär inte att kommunen avstår från möjligheten att styra den framtida bebyggelsens utformning. Ett fortsatt planarbete kan säkerställa att en eventuell ny byggnad ges en skala, volym, placering, takform, fasadutformning och materialverkan som ansluter till områdets kulturhistoriska karaktär. Vi är beredda att anpassa projektet med uttrycklig utgångspunkt i trädgårdsstadens karaktär och att bevara så mycket som möjligt av fastighetens gröna och luftiga prägel.

Förslaget avser ett enda ytterligare enbostadshus, inte flerbostadshus eller en mer omfattande exploatering. Kulturmiljöfrågan bör därför prövas utifrån hur den konkreta kompletteringen kan gestaltas, inte enbart utifrån att en ny fastighetsgräns tillkommer.

13. Tidigare utveckling i området bör inte ersätta en individuell prövning

Förvaltningen anger att viss utveckling under senare år delvis har medfört att området förlorat historisk prägel och kulturhistoriska värden. Vi har förståelse för denna bedömning. Tidigare förändringar i andra

delar av området bör dock inte utan individuell prövning medföra att en varsamt utformad komplettering på Klockargärdet 3 utesluts.

De tidigare ärendena avseende Sätergärdet och Storgärdet visar att kommunen vid flera tillfällen har bedömt att kompletterande bostadsbebyggelse kunnat förenas med planförutsättningarna. Den relevanta frågan bör därför vara om just den nu aktuella åtgärden kan utformas på ett sätt som tillvaratar kulturmiljön.

14. Behov av en fastighetsspecifik och konkret bedömning

Förvaltningens hittills redovisade bedömning synes till viss del bygga på en översiktlig genomgång av möjligheterna till avstyckning. Mot bakgrund av de omständigheter som nu redovisas anser vi att en slutlig negativ bedömning bör föregås av en mer konkret analys av just Klockargärdet 3.

Det gäller särskilt frågorna om möjlig gränsdragning, faktisk byggbar yta efter rivning av komplementbyggnaderna, innebörden av beteckningen Ö2, tillämpningen av § 4 mom. 3, möjligheten att hålla sig inom 1/5-regeln samt hur en ny byggnad kan placeras och gestaltas med hänsyn till Åsgatans kulturmiljö.

Om kommunen bedömer att någon av dessa omständigheter trots detta utgör ett avgörande hinder önskar vi att det konkret anges vilken planbestämmelse eller vilket kulturmiljövärde som inte kan tillgodoses och varför detta inte kan hanteras inom ramen för ett fortsatt planarbete.

15. Ett positivt planbesked möjliggör fortsatt prövning

Vi begär i detta skede inte att kommunen slutligt ska godkänna en viss byggnadsvolym, exakt placering eller viss avvikelse från gällande plan. Vad vi begär är att kommunen ska vara beredd att pröva möjligheten att ändra eller upphäva den fastighetsindelningsbestämmelse som i dag förhindrar den önskade fastighetsbildningen.

De frågor som förvaltningen lyfter beträffande exakt gränsdragning, prickmark, byggnadsplacering, gestaltning och kulturmiljö är enligt vår mening sådana frågor som lämpar sig för en närmare prövning inom ramen för fortsatt planläggning.

Mot bakgrund av de konkreta förhållandena på Klockargärdet 3, den ursprungliga stadsplanens bestämmelser och syfte samt kommunens tidigare hantering av jämförbara frågor inom området anser vi inte att det redan på planbeskedsstadiet är visat att en lämplig och varsamt anpassad lösning saknas.

Sammanfattning och hemställan

- Klockargärdet 3 omfattar cirka 903 m^2 och det befintliga bostadshuset är endast cirka 56,0 m^2 BYA.
- Vid en ungefärlig delning om 451,5 m^2 upptar det befintliga huset cirka 12,4 procent av tomtytan, jämfört med planens maximala bebyggelsegrad om 20 procent.
- De två befintliga komplementbyggnaderna avses att rivas.
- Planbeskrivningen anger att den karaktäristiska byggnadsformen skulle bibehållas; vi har inte funnit något motsvarande uttalat bevarandesyfte för de enskilda fastighetsgränserna.
- Klockargärdet 3 är betecknad Ö2 och planen medger därmed högst två bostadslägenheter för olika familjer på tomten.
- § 4 mom. 3 reglerar uttryckligen avstånd mellan skilda byggnader på samma tomtplats, medan vi inte har funnit någon uttrycklig bestämmelse som begränsar fastigheten till en enda huvudbyggnad.

- Inom stadsplaneområdet finns flera bostadsfastigheter i storleksordningen cirka 428-487 m^2 samt andra relativt små fastigheter på Åsgatan och inom Klockargärdet.
- Kommunen har tidigare upphävt fastighetsindelning för att möjliggöra fastighetsbildning i Sätergärdet.
- Sätergärdet 20, 517 m^2 och bildad 2017, har därefter beviljats bygglov trots mindre avvikelser från både exploateringsgrad och avstånd till fastighetsgräns.
- Storgärdet 15 bildades dokumenterat genom avstyckning från Storgärdet 11; den nya bostadsfastigheten blev 600 m^2 och stamfastigheten 515 m^2 efter förrättningen. Avstyckningen föregicks av upphävande av äldre tomtindelning och positivt förhandsbesked för avstyckning och nybyggnad av bostadshus.
- Fastighetsgräns, husplacering och gestaltning kan anpassas för att åstadkomma en funktionell och kulturmiljömässigt varsam lösning.

Mot denna bakgrund hemställer vi att kommunstyrelsen beslutar att lämna positivt planbesked för Klockargärdet 3 och därmed möjliggör fortsatt planarbete avseende ändring eller upphävande av gällande fastighetsindelningsbestämmelse.

Vi är beredda att i det fortsatta arbetet anpassa förslaget och ta fram erforderlig situationsplan, volymstudie och gestaltningsunderlag för att säkerställa en lösning som både är funktionell och varsamt anpassad till områdets kulturhistoriska karaktär.

Med vänlig hälsning

Fastighetsägarna till Klockargärdet 3
Åsgatan 17A
Kungälv

Denna fil är sekretess skyddad

Titel : Ansökan inkom 2026-05-20
Skyddskod : Allmän handling - skyddad enligt sekretess
Paragraf : 21 kap 3 §

Denna fil är sekretess skyddad

Titel : Bilaga 2 - inkom 2026-09-04
Skyddskod : Allmän handling - skyddad enligt sekretess
Paragraf : 21 kap 7 §

KUNGÄLVS KOMMUN

Kommunfullmäktige

H 90.338

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Sammanträdesdatum
1990-09-24

KUNGÄLVS KOMMUN
BYGGNADSNÄMNDEN
- -09-05
H 90.338

Kf § 183 Dnr 1990.372

KV SÄTERGÄRDET, KUNGÄLVS KOMMUN, UPPHÄVANDE AV FASTIGHETSPLAN, AKT NR 1482 K-1627

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1990-06-21, § 386, lämnat förslag till beslut i ärendet som avser upphävande av fastighetsplan, akt nr 1482 K-1627, för kv Sätergärdet i Kungälvs kommun.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet vid sammanträde 1990-08-21, § 623.

Kommunstyrelsen har behandlat ärendet vid sammanträd 1990-09-05, § 286.

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens och kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag nämligen,

att upphäva fastighetsplan, akt nr 1482 K-1627, för kv Sätergärdet i Kungälvs kommun.

1990-11-14
Länsstyrelsen, juridiska enheten
LAGAKRAFTBEVIS
Enligt länsstyrelsens diarium har vid besvärstidens utgång den 23 oktober 1990 besvär inte anförts över detta beslut. Det har till följd härav nämnda dag vunnit laga kraft.

Margareta Koch

Berit Petersson

Kopia till
Fastighetsregistermyndigheten, lantmäterienheten
Fastighetsbildningsmyndigheten i Gbgs lantmäteridistr
Kommunfullmäktige i Kungälvs kommun
Byggnadsnämnden i Kungälvs kommun
Pärmen

KUNGÄLVS KOMMUN

Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sida

Sammanträdesdatum

1990-06-21

M 90.338

§

KUNGÄLV: Kv Sätergärdet - Kungälvs kommun, Stadsbyggnadskontoret, Nämndhuset, 442 81 KUNGÄLV - upphävande av fastighetsplan, akt nr 1482 K-1627.

Antecknas:

att fastighetsplan överensstämmer med detaljplan,

att fastighetsbildningsåtgärd är påkallad

att fastighetsbildning ej får utföras i strid mot gällande fastighetsplan (PBL),

att byggnadsnämnden 1990-04-19 § 242 beslutar att samråd och information skall ske enl reglerna i PBL 5:28,

att berörda fastighetsägare är tillskrivna och har inget att erinra mot gällande fastighetsplans upphävande,

att informationsmöte hållits 1990-05-29,

att samrådsredogörelse föreligger.

Byggnadsnämnden beslutar med anledning härav

att hemställa hos kommunfullmäktige att fastighetsplan akt nr 1482 K-1627 för Kv Sätergärdet upphävs.

8

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

KUNGÄLVS KOMMUN

1990-05-18

Sakägare enligt fastighets-
förteckning

Stadsbyggnadskontoret
Jan-Erik Andersson

FASTIGHETSBILDNINGSAVDELNINGEN
Bohusläns södra lantmäteridistrikt
Ink. 90. 06 14
Dnr

Fastighetsplan för del av kv Rhodin i Kungälvs kommun, akt nr 1482K-279.

Fastighetskonsult Sonny Baldestam har på uppdrag av stadsbyggnadskontoret upprättat förslag till upphävande av rubricerad fastighetsplan 99-06-01.

Berörda fastighetsägare har informerats per brev om förslaget. Skriftligt godkännande föreligger.

Förslaget har godkänts av byggnadsnämnden för samråd och information enligt PBL 5:28.

Det ankommer på den som upprättar förslag till plan att samråda med sakägare, myndigheter sammanslutningar och enskilda som har ett väsentligt intresse av förslaget.

Ni beredes härmed möjlighet till att ta del av och lämna synpunkter på rubricerat förslag.

Ett INFORMATIONSMÖTE kommer att hållas 1990-05-29 kl 18.00 i Nämndhuset, Kungälv (Carlstensrummet).

För ytterligare information kan ni vända er till stadsbyggnadskontoret, undertecknad, pr telefon 0303-990 00.

STADSBYGGNADSKONTORET

Jan-Erik Andersson

900615

Kan:

Inga anmärkningar

Kurt Karlsson
Kurt. Lantmätare

FASTIGHETSKONSULT
SONNY BALDESTAM

ANTAGANDEHANDLING

UPPHÄVANDE AV FASTIGHETSPLAN FÖR DEL AV KVARTERET **SÄTERGÄRDET** I KUNGÄLVS KOMMUN, GBG OCH BOHUS LÄN. AKT NR **1482 K-1627.**

S Ä R S K I L T U T L A T A N D E

RUBRICERAD FASTIGHETSPLAN ÖVERENSSTÄMMER MED GÄLLANDE DETALJPLAN. FASTIGHETSBILDNING BEGÄRD FÖR DELNING AV TOMT. ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN (PBL) FÅR DESSA ÅTGÄRDER EJ UTFÖRAS I STRID MOT GÄLLANDE FASTIGHETSPLAN.

FÖRSLAG TILL UPPHÄVANDE AV FASTIGHETSPLANEN HAR SKRIFTLIGEN TILLSTÄLLTS BERÖRDA FASTIGHETSÄGARE.

SKRIFTLIGT GODKÄNNANDE OM FASTIGHETSPLANENS UPPHÄVANDE FÖRELIGGER AV BERÖRDA FASTIGHETSÄGARE.

FÖRSLAGET HAR GODKÄNTS AV BYGGNADSNÄMNDEN FÖR SAMRÅD OCH INFORMATION ENLIGT PBL 5:28.

INFORMATIONSMÖTE GENOMFÖRDES 1990-05-29.
NÄRVARANDE VID MÖTET VAR ERNA OCH MORGAN HANSSON, LARS WAHLSTRÖM, HANDLÄGGANDE TJÄNSTEMAN JAN-ERIK ANDERSSON SAMT UNDERTECKNAD.

LÄNSSTYRELSEN OCH FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN HAR INFORMERATS.

KUNGÄLV 1990-06-11

Sonny Baldestam

SONNY BALDESTAM

Kvarteret **Sätergärdet** akt nr **1482K-1627**,
Kungälvs kommun, Göteborgs och Bohus län.

FÖRSLAG TILL UPPHÄVANDE AV FASTIGHETSPLAN.

1 Avgränsning

Förslaget omfattar del av kvarteret Sätergärdet. Tomtindelningen, som numera gäller som fastighetsplan, fastställdes 1968-03-15.

2 Innebörd

Förslaget avser att upphäva fastighetsplanen **i sin helhet.** Berörda fastigheter har upptagits i nedanstående fastighetsförteckning.

3 Bakgrund

För området gäller två detaljplaner (stadsplaner) fastställda 1934-05-18 och 1954-12-09. Akt nr 14-KUN-38 resp. 14-KUN-29. Fastighetsplanen överensstämmer med detaljplanerna.

4 Fastighetsförteckning

Avdelning A, fastigheter

Sätergärdet 2	1/2 Kerstin Sigrid Engström 1/2 Bengt-Göran Engström Kristinedalsgatan 15 442 30 KUNGÄLV
Sätergärdet 4	1/2 Lars Wahlström 1/2 Kerstin Wahlström Kristinedalsgatan 11 442 30 KUNGÄLV
Sätergärdet 5	Inger Marianne Åsemyr Kristinedalsgatan 9 442 30 KUNGÄLV
Sätergärdet 15	Ove Morgan Hansson Kristinedalsgatan 13 442 30 KUNGÄLV
Sätergärdet 18	Emilia Maria J Eliasson Gamla Gärdesgatan 21 442 30 KUNGÄLV
Gärdet 1:1	Kungälvs kommun Nämndhuset 442 81 KUNGÄLV

Avdelning D, servitut och andra särskilda rättigheter.

Inga av betydelse för förslaget.

Kungälv 89-07-27

Sonny Baldestam
Ingenjör

Förteckningen uppdaterad 1990-05-02 utan förändring. 53

KUNGÄLVS KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sida

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

1990-04-19

12

M 90.338

§ 242.

KUNGÄLV: Kv Sätergärdet - Kungälvs kommun, Stadsbyggnadskontoret, Nämndhuset, 442 81 KUNGÄLV - upphävande av fastighetsplan, akt nr 1482 K-1627.

Antecknas:

att fastighetsplan överensstämmer med detaljplan,

att fastighetsbildningsåtgärd är påkallad,

att fastighetsbilding ej får utföras i strid mot gällande fastighetsplan.

Byggnadsnämnden beslutar med anledning härav

att samråd och information skall ske enligt reglerna i PBL 5:28.

8

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

M. Rydén

21 012 315-X – KOMMENTUS FÖRLAG AB

Sh

Akt nr 1627

Förslag till ändring av tomtindelning för del av

kv. Sätergärdet

i Kungälvs stad

upprättat i oktober 1967 av

Hans Busch

Hans Busch
stadsingenjör

Tillstyrkt byggnadsnämndens i Kungälvs beslut den 2 [illegible] § 332, [illegible]

Ex officio:
N. Nerenius

Beträffande teckenförklaring hänvisas till Lantmäteristyrelsens föreskrifter angående tomtindelning, bilaga A.

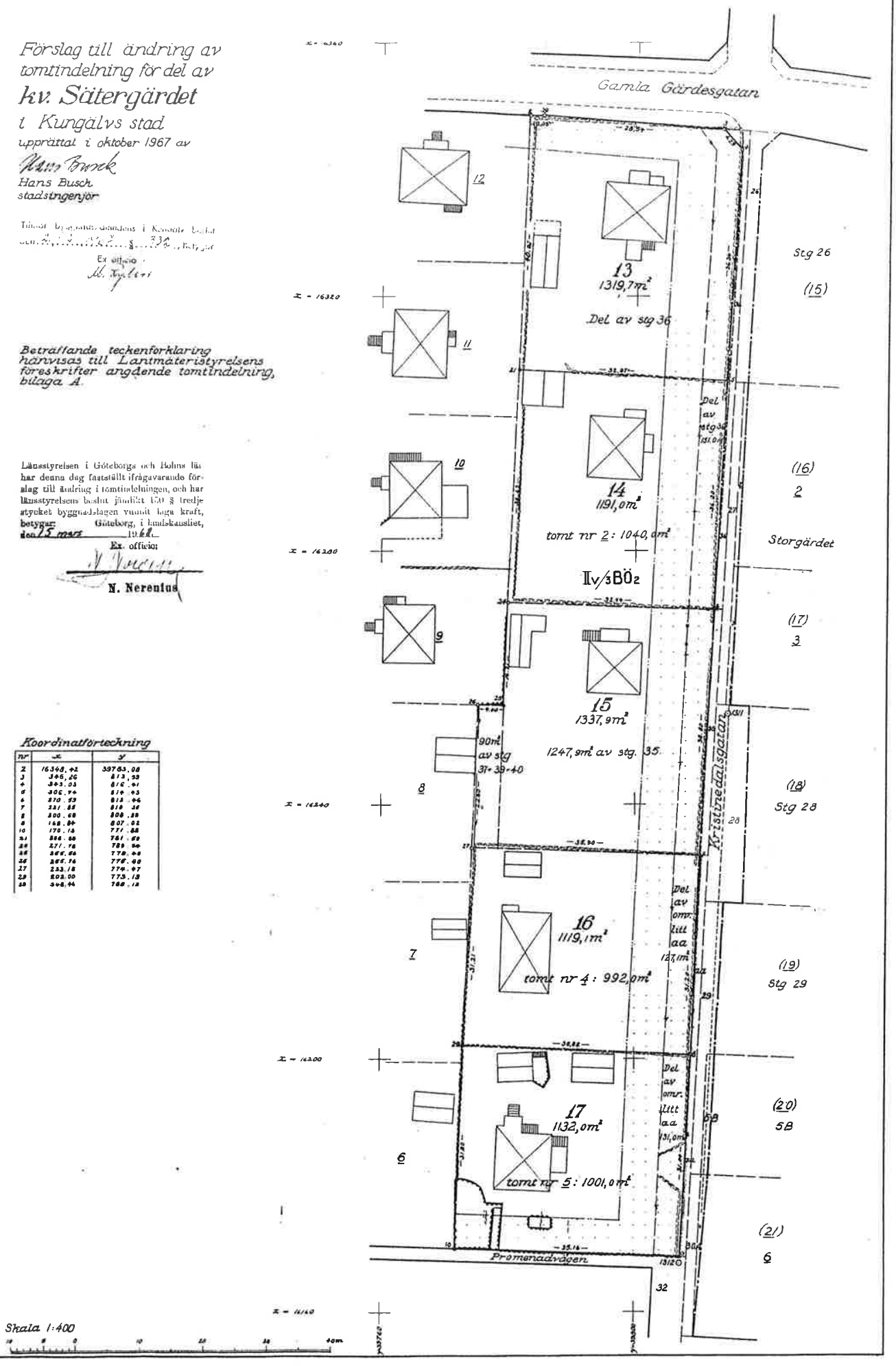
Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län har denna dag fastställt ifrågavarande förslag till ändring i tomtindelningen, och har länsstyrelsens beslut jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen vunnit laga kraft, betygar: Göteborg, i landskansliet, den 15 mars 1968

Ex. officio:

N. Nerenius

Koordinatförteckning

nr	x	y
2	16348,92	39763,08
3	346,26	813,23
4	343,03	816,91
5	305,94	814,43
6	270,53	813,96
7	231,85	813,38
8	200,68	808,38
9	168,86	807,82
10	170,13	771,88
11	206,86	761,89
12	271,78	789,96
13	345,84	778,46
14	345,76	778,90
15	233,18	774,97
16	203,00	773,18
17	348,94	788,18



Akt nr 1627

From: Niklas Boquist
Sent: Fri, 6 Nov 2026 08:52:36 +0000
To: Åsa Johansson
Cc: Ulrica Reuterberg
Subject: Klockargärdet 3 – begäran om förtydligande inför politisk behandling (KS2026/1013)
Attachments: Yttrande från Stadsarkitekt.pdf, Bygglov med startbesked20261104160148.pdf, Plan-, fasad-, sektionsritning-A-40.1-101 (Rev.A-260331).pdf

Varsam: Detta är ett meddelande från en extern avsändare. Öppna inte länkar eller bilagor om du är osäker på avsändaren eller innehållet.

Hej Åsa,

Jag har tagit del av ditt yttrande daterat den 2 juni 2026 avseende vår ansökan om planbesked för Klockargärdet 3.

Inför den kommande politiska behandlingen skulle jag uppskatta ett förtydligande av några omständigheter i ditt yttrande.

1. Hänvisningen till lagstiftningen

Du skriver:

”Åtgärden strider mot ett flertal lagrum och skall därmed inte möjliggöras.”

Jag skulle uppskatta om du kunde precisera vilka lagrum du avser och på vilket konkret sätt den föreslagna åtgärden bedöms strida mot respektive bestämmelse.

Jag önskar även få klarlagt om din bedömning gäller möjligheten att inleda ett planarbete eller om du menar att den föreslagna bebyggelsen inte skulle kunna tillåtas ens efter en ändring av gällande detaljplan.

2. Befintlig byggrätt och nyligen beviljat bygglov på grannfastigheten

Jag vill även uppmärksamma att Kungälvs kommun den 8 juni 2026 beviljade bygglov för en ny komplementbyggnad med en byggnadsarea på 69,3 m² på vår direkta grannfastighet Klockargärdet 2, Åsgatan 17B (MOBN 2026-000134).

I bygglovsbeslutet konstaterar kommunen uttryckligen att åtgärden överensstämmer med detaljplan Kungälv 298a.

Vår fastighet Klockargärdet 3 omfattar cirka 903 m² och det befintliga bostadshuset upptar endast cirka 56–60 m² byggnadsarea. Enligt vår bedömning finns därmed en betydande

outnyttjad byggrätt, även om dess exakta omfattning behöver bedömas utifrån samtliga planbestämmelser.

Om vår ansökan om planbesked inte skulle beviljas kan det således ändå bli aktuellt att uppföra en större komplementbyggnad, exempelvis ett garage, inom ramen för gällande detaljplan.

Ytterligare bebyggelse på fastigheten är därmed inte nödvändigtvis beroende av att en avstyckning genomförs.

Mot denna bakgrund skulle jag uppskatta om du kunde förtydliga hur fastighetens befintliga byggrätt har beaktats i din kulturmiljöbedömning och vilka konkreta skillnader du bedömer föreligga mellan en planenlig komplementbyggnad och det föreslagna bostadshuset, vid jämförbar placering, volym och utformning.

Min avsikt är att få en tydligare förståelse för kommunens bedömning och säkerställa att dessa omständigheter finns med i underlaget inför den politiska prövningen.

Eftersom ärendet enligt uppgift ska behandlas i USU den 11 november vore jag tacksam om du har möjlighet att återkomma dessförinnan.

Jag önskar att detta mejl, ditt svar och bifogade handlingar diarieförs i ärende KS2026/1013 och tillförs beslutsunderlaget inför den politiska behandlingen.

Tack på förhand.

Med vänliga hälsningar,

Niklas Boquist

Bilagor:

1. Stadsarkitektens yttrande, 2 juni 2026.
2. Bygglovsbeslut Klockargärdet 2, MOBN 2026-000134, 8 juni 2026.
3. Godkänd plan-, fasad- och sektionsritning, Klockargärdet 2.

---

crudo invest ab©

Niklas Boquist
tel. 0733-21 54 00
mail. niklas@crudoinvest.se

Beslutsdatum: 2026-06-08
Diarienummer: MOBN 2026-000134

KUNGÄLVS KOMMUN

Miljö- och byggnadsnämnden
Delegationsbeslut

Bygglov med startbesked

Beslutsnummer: § D 2026-000498

Fastighet: **KLOCKARGÄRDET 2 (ÅSGATAN 17B)**
Ärende: **Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt rivning av befintligt garage**

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 56 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Rivningslov beviljas med stöd av 9 kap. 75 § plan- och bygglagen, PBL.

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap. 23-24 §§ PBL. Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Med detta startbesked bestämmer miljö- och byggnadsnämnden att:

- Kontrollplan fastställs.
- Vid utsättning ska byggherren försäkra sig om att byggnaden placeras enligt ritning. Vid osäkerhet kring placeringen kan kommunens kart- och mätenhet kontaktas för utstakning. För utstakning debiteras särskild avgift.
- Lägeskontroll krävs i detta ärende.

Sökande har begärt och fått ärendet prövat enligt BBR 30 och EKS 12 i enlighet med övergångsbestämmelserna till BFS 2024:5.

Bakgrund

Ansökan avser nybyggnation av komplementbyggnad med en byggnadsarea (BYA) och bruttoarea (BTA) om 69 kvm. Ansökan omfattar även rivning av befintligt garage om cirka 22 kvm BYA. Den nya komplementbyggnaden ska ersätta det befintliga garaget. Den nya komplementbyggnaden ska inrymma garage och förråd samt utföras med sadeltak belagt med röda betongpannor. Fasaderna ska utformas med stående träpanel i ljusbeige kulör.

Fastigheten omfattas av detaljplan Kungälv 298a. Bestämmelserna innebär bland annat att kvartersmarken är avsedd för bostadsändamål. Komplementbyggnader såsom uthus, mindre byggnader och garage får uppföras för tomtens privata behov. Prickmark får inte bebyggas. Garage får uppföras i tomtgräns eller på ett mindre avstånd från grannfastighet än vad som annars gäller för huvudbyggnad (4,5 meter).

Ärendet har remitterats till VA-Teknik som informerar om att fastigheten är belägen inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Allt inkommande vatten till fastigheten ska mätas i en och samma mätpunkt och komplementbyggnaden ska anslutas efter vattenmätaren. VA-Teknik upplyser vidare om att om komplementbyggnaden i framtiden inreds för bostadsändamål kommer den att betraktas som en separat bostadsenhet enligt gällande VA-taxa. Fastighetsägaren har i sådant fall anmälningsskyldighet att meddela förändringen till Kungälvs kommun, VA-Teknik, i egenskap av VA-huvudman, se remissvar.

Vatten ordnas och avlopp ordnas kommunalt.

Bedömning

Rivningslov får ges om åtgärden gäller ett byggnadsverk som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser. Om byggnadsverket eller bebyggelsen har historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värde och bör bevaras får rivningslov inte ges. Det befintliga garaget bedöms inte ha sådana värden att byggnaden bör bevaras enligt 9 kap. 76 § PBL.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen åtgärd uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 56 § PBL och i övrigt uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL.

Beslutsunderlag

Ansökan - 2026-03-05
Foto, befintligt garage samt uppgift om storlek - 2026-03-31
Situationsplan - 2026-03-31
Fasadritning med marklinjer - 2026-03-31
Plan-, fasad-, sektionsritning - 2026-03-31
Brandskyddsbeskrivning - 2026-04-06
Fuktsäkerhetsdokumentation - 2026-04-06
Konstruktionsritning - 2026-04-06
Konstruktionsritning - 2026-04-06
Förslag till kontrollplan - 2026-04-06
Avfallshantering - 2026-04-06
Ventilationsritning, samt redovisning VA - 2026-04-06
Remissvar, VA-Teknik - 2026-04-20
Situationsplan – VA, redovisning av utvändig VA-dragning - 2026-05-04

Påbörjade och giltighetstid

Beslutet om lov gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft, om inte nämnden i beslutet bestämmer att det ska gälla först efter laga kraft, enligt 9 kap. 114 § PBL. Om åtgärden skulle påbörjas innan lovbeslutet fått laga kraft så sker detta i sådant fall på egen risk, eftersom åtgärden kan behöva återställas om beslutet ändras vid en överprövning.

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet fick laga kraft, enligt 9 kap. 115 § PBL. Beslut om startbesked upphör att gälla den dag då beslutet om lov upphör att gälla.

Handlingar inför slutbesked

När åtgärden är klar ska begäran om slutbesked göras och följande handlingar ska då skickas in till byggnadsnämnden:

- Intyg att åtgärden är färdigställd och överensstämmer med beviljat bygglov och startbesked.
- Genomförd och verifierad kontrollplan.
- Intyg på utförd lägeskontroll. (Byggherren beställer lägeskontrollen av kommunens Kart- och mätenhet)
- Intyg elsäkerhet.

Miljö- och byggnadsnämnden
Delegationsbeslut

Först när miljö- och byggnadsnämnden har gett ett slutbesked får byggnadsverket tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet, om inte nämnden beslutar annat.

Övriga upplysningar

Ett bygglov är ett beslut om tillstånd att bygga på ett visst sätt. Kontakt ska alltid tas med bygglovenheten om förslag till ändringar uppstår. Om förändringen är lov- eller anmälningspliktig måste nytt beslut inväntas.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Avgift

Totalsumma: 10 360 kr

Avgiften omfattar administration, prövning av bygglov, startbesked, lägeskontroll (inkl. moms) och slutbesked. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits, avgiften har därmed inte reducerats enligt 12 kap. 8 a § PBL.

Avgiften är beräknad enligt fastställd taxa av kommunfullmäktige och faktureras separat.

Enligt delegation för miljö- och byggnadsnämnden

Detta beslut har signerats digitalt

Linnéa Seevers
Bygglovhandläggare

Expedieras till:
Sökande: Kjell Thomas Erik Sköldestam

Beslutet kungörs på kommunens anslagstavla, och berörda sakägare meddelas om detta.

KUNGÄLVS KOMMUN

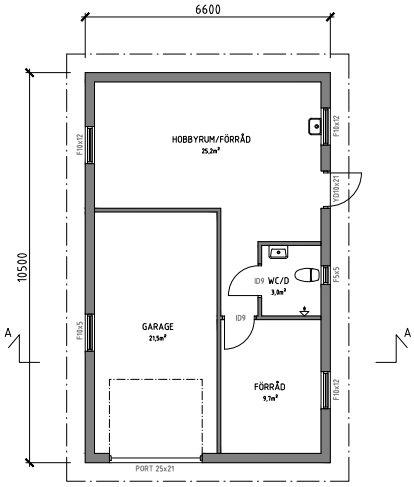
Miljö- och byggnadsnämnden
Delegationsbeslut

Hur du överklagar

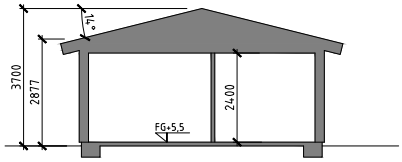
Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Västra Götalands län men skickas till Kungälvs kommun, 442 81 Kungälv, eller skickas som e-post till kommun@kungalv.se.

Ange diarienummer MOBN 2026-000134 samt beslutsnummer § D 2026-000498 och fastighetsbeteckning. Beskriv varför du tycker att beslutet är felaktigt och på vilket sätt du vill att det ska ändras.

Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Om du delgivits med förenklad delgivning så anses du delgiven två veckor efter att vi skickat beslutet. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes på kommunens anslagstavla.



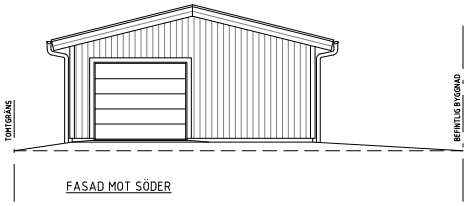
ENTRÉPLAN
BYA: 69,3m²
BTA: 69,3m²



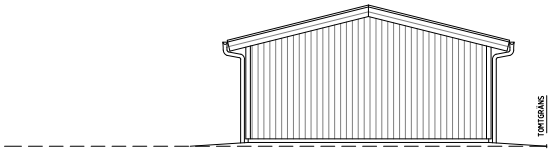
SEKTION A-A

UTVÄNDIGA MATERIAL OCH KULÖRVAL

Fasad: Stående träpanel, Vitt
Tak: Betongpannor, Rött
Fönster: Aluminium, Vitt



FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT NORR

FÖRKLARING

BEFINTLIG MARKNIVÅ

BLIVANDE MARKNIVÅ

SKALA 1:100

0 1 2 5 10
METER

A	2	NOCKHÖJD, MARK	O.K	2026-03-31
REF	ANT	ANDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

BYGGLOVSHANDLING

THOMAS SKÖLDESTAM

KUNZL BYGGKONSULT

KUNZL BYGGKONSULT AB
Storvikbacksgatan 38C | 423 72 Storvik
Mobil: 073-507 80 17
oskar@kunzlbyggkonsult.se
www.kunzlbyggkonsult.se

UPPDRAG NR 2025018	RITAD AV O.KUNZL	HANDLÄGGARE O.KUNZL
DATUM 2026-02-26	ANSVARIG	

KLOCKARGÄRDET 2
KUNGÄLVS KOMMUN
NYBYGGNAD AV GARAGE
PLAN, SEKTION, FASADER

SKALA A1	SKALA A3	NUMMER	REV
	1:100	A-40.1-101	A

Kungälvs kommun - Miljö- och byggnadsnämnden Dnr MOBN 2026-000134 – Inkom 2026-03-31 – Tillhör beslut Bygglov med startbesked § 0 2026-000499 – 2026-06-08

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Handläggarens namn
Carolina Bodlund

Klicka eller tryck här för att ange datum.

Remiss- synpunkter på Lilla Edets samrådshandling för vattentjänstplan (Dnr KS2026/1822-4)

Sammanfattning

Kungälvs kommun har fått möjlighet att lämna synpunkter på Lilla Edets förslag till vattentjänstplan. Eftersom kommunerna delar Göta älv som råvattentäkt är det viktigt att planeringen bidrar till ett långsiktigt skydd av vattenresursen.

Bedömning:
Kungälvs kommun anser att planen tydligare bör beskriva hur det kommande vattenskyddsområdet för Göta älv påverkar planeringen och bedömningen för behov av kommunalt vatten och avlopp.

Kommunen efterfrågar också en tydligare motivering till de bedömningar som skiljer sig från Länsstyrelsens ställningstaganden. Vidare anser kommunen att planen inte i tillräcklig utsträckning redovisar hur enskilda avlopps påverkan på vattenmiljön har bedömts.

Kommunen är positiv till de förbättringsåtgärder som planeras inom befintliga verksamhetsområden för vatten och avlopp. Men det är viktigt att kommuner som delar råvattentäkt samarbetar och har likartade bedömningsgrunder för att långsiktigt skydda Göta älv och övriga vattenmiljöer.

Förslag till beslut: Kungälvs kommun översänder sitt yttrande till Lilla Edets kommun som svar på samrådsremissen om förslag till vattentjänstplan.

Juridisk bedömning

Förfarandet med remittering av samrådshandling för vattentjänstplanen följer bestämmelserna i Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV). Enligt 6c § ska kommuner, innan en vattentjänstplan antas eller ändras, samråda med de fastighetsägare eller myndigheter som kan antas ha ett väsentligt intresse av planen.
Kungälvs kommun och Lilla Edets kommun delar Göta älv som råvattentäkt. Kungälvs kommun har därför ett väsentligt intresse av hur Lilla Edets kommun planerar att skydda råvattentäkten och hanterar frågor som kan påverka vattenkvaliteten i älven.

Kommunjurist har inte gjort en juridisk bedömning då det inte bedömts nödvändigt.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund
Kungälvs kommun har 2026-10-13 erhållit remiss ifrån Lilla Edets kommun gällande samrådshandling för förslag till vattentjänstplan. Samrådet pågår mellan 6 oktober och den 3 november. Kungälvs kommun har begärt och fått godkänt att lämna synpunkter senast den 20 november.

Sveriges kommuner ska enligt Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster anta en vattentjänstplan som redogör för kommunens långsiktiga planering för utbyggnad av den allmänna va-anläggningen och därigenom försörja områden i behov av kommunala vattentjänster. Planen ska även innefatta kommunens bedömning av vilka åtgärder som kan behöva vidtas för att den allmänna va-anläggningen ska fungera vid skyfall. Dessutom krävs en bedömning om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller ej, enligt 6 kap. miljöbalken.
Planen ska samrådas med myndigheter och fastighetsägare som har väsentligt intresse av planen.

Kungälvs kommun har tidigare yttrat sig över remisser från Stenungsunds- och Ale kommun gällande deras förslag till vattentjänstplan.

Förvaltningens synpunkter

Bedömningen är att den föreslagna avgränsningen för det kommande vattenskyddsområdet för Göta älv bör beaktas tydligare i Lilla Edets vattentjänstplan. Flera av de undersökta områdena ligger inom Göta älvs tillrinningsområde och delvis inom föreslagna skyddszoner, men konsekvenserna för råvattentäkten redovisas inte tillräckligt.

Det efterfrågas en tydligare motivering till de behovsbedömningar som avviker från Länsstyrelsens bedömningar samt en redovisning av de underlag som ligger till grund för dessa ställningstaganden.

Vidare bedöms planen behöva kompletteras med en redogörelse för bedömningen av enskilda avlopps påverkan på skyddsvärda dricksvattentäkter och vattenmiljöer.
Det saknas en samlad bedömning av avloppens påverkan, och den praxis som normalt tillämpas vid miljöbedömningar av enskilda avlopp har inte tydligt beaktats eller redovisats.

Det bedöms även att en högre ambitionsnivå bör eftersträvas för att minska riskerna för påverkan på recipienter och råvattenresursen Göta älv. Samtidigt är det positivt att förbättringsåtgärder planeras inom befintliga verksamhetsområden för vatten och avlopp.

Avslutningsvis betonas vikten av samverkan mellan kommuner som delar samma råvattentäkt och behovet av likvärdiga bedömningsgrunder för planering, miljöbedömning och tillsyn för att säkerställa ett långsiktigt skydd av Göta älv som råvattentäkt, men även för övriga vattenförekomster.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Ett stärkt mellankommunalt samarbete och samsyn kring skyddet av Göta älv som regional råvattentäkt bidrar positivt till kommunstyrelsens resultatmål *Minskade utsläpp i luft och vattendrag samt minskat klimatavtryck*. Genom en aktuell vattentjänstplan samt en långsiktig och systematisk tillsyn av enskilda avlopp skapas förutsättningar för att minska närings- och föroreningsbelastningen på vattendragen, vilket bidrar till såväl förbättrad vattenkvalitet som en tryggare dricksvattenförsörjning på lång sikt.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Skyddet av vattenresurser och en långsiktigt hållbar dricksvattenförsörjning är centrala frågor ur såväl miljö- som hållbarhetsperspektiv. En aktuell vattentjänstplan utgör ett viktigt strategiskt underlag för kommuners arbete med att förebygga påverkan på sjöar, vattendrag och grundvatten samt för att säkerställa en robust vattenförsörjning för framtida generationer. En tydlig planering av behovet av allmänna vattentjänster, tillsammans med ett systematiskt arbete med tillsyn av

enskilda avlopp, bidrar till att minska risken för utsläpp till vattenmiljöer och stärker förutsättningarna att uppnå lokala, regionala och nationella miljömål.

Genom att lämna remissynpunkter bidrar Kungälvs kommun till att stärka det mellankommunala samarbetet kring frågor som rör vattenförsörjning och skydd av vattenresurser.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Ej relevant, då remissen för vattentjänstplanen avser åtgärder inom Lilla Edet.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Det är viktigt att kommuner som delar råvattenkälla har en samsyn kring vikten av att skydda den gemensamma råvattentäkten.
Samverkan och samsyn mellan kommuner som delar råvattenkälla stärker förutsättningarna för en långsiktigt säker och robust dricksvattenförsörjning samt ett hållbart skydd av vattenresurserna som är till nytta för alla samhällsgrupper i båda kommunerna.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Innehållet i remissen berör åtgärder inom Lilla Edets kommun och därmed bedöms inte medarbetare inom Kungälvs organisation påverkas.

Ekonomisk bedömning

De frågor som behandlas i remissen bedöms inte ge upphov till några ekonomiska konsekvenser för kommunen.
Därmed har vare sig ekonom eller ekonomichef har gjort en finansiell bedömning.

Förslag till beslut

1. Yttrandet över remissen godkänns och översänds till Lilla Edets kommun.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Tony Strandh
Verksamhetschef Teknik

Katarina Bjelke
Enhetschef VA-teknik

Expedieras till:

För kännedom till: Carolina.bodlund@kungalv.se
miljoenheten@kungalv.se

KUNGÄLVS KOMMUN

Datum: 2026-11-11

Dnr: KS2026/1822
Lilla Edets dnr: SAN 2026/415

Yttrande över Lilla Edets kommuns samrådshandling avseende förslag till vattentjänstplan

Kungälvs kommun har tagit del av samrådshandlingarna för Lilla Edets kommuns vattentjänstplan. Kungälvs kommun berörs av planförslaget då Göta älv utgör en viktig råvattentäkt för Kungälv men även för flera kommuner i regionen. Tillsammans med Lilla Edet, Göteborg, Ale, Trollhättan och Vänersborg har Kungälv ett gemensamt ansvar att värna råvattenkvaliteten och minska riskerna för påverkan på dricksvattenförsörjningen.

Kungälvs kommun lämnar härmed följande synpunkter.

Även om vattenskyddsområdet för Göta älv ännu inte har fastställts anser Kungälvs kommun att den föreslagna avgränsningen för det kommande vattenskyddsområdet bör beaktas vid bedömningen av potentiella utbyggnadsområden. Kungälvs kommun konstaterar att 14 av de föreslagna utbyggnadsområdena ligger inom Göta älvs tillrinningsområde. Flera av dessa områden tangerar även, eller ligger delvis inom, föreslagna skyddszoner för vattenskyddsområdet. Samrådshandlingarna redovisar dock inte tydligt hur vattenskyddsintresset har beaktats vid klassificeringen av områdena eller vilka konsekvenser enskilda avloppslösningar kan få för råvattentäkten.

Kungälvs kommun saknar också en redovisning av varför Lilla Edets kommun i vissa fall gjort andra behovsbedömningar än Länsstyrelsen. Det framgår inte vilka underlag eller ställningstaganden som ligger bakom de avvikande bedömningarna. Kungälvs kommun efterfrågar därför en tydligare motivering och en redovisning av de underlag som legat till grund för bedömningarna.

Vidare saknas ett tydligt ställningstagande och en samlad bedömning av de enskilda avloppens påverkan på identifierade skyddsvärden och de behovsbedömningar som redovisas i planen. Särskilt tydligt blir det i områden med höga natur- och vattenvärden eller där recipienterna har övergödningsproblematik. Den praxis som normalt tillämpas vid miljöbedömningar avseende enskilda avlopps påverkan på vattenmiljö och skyddsvärden har inte beaktats eller redovisats tydligt i vattentjänstplanen.

Kungälvs kommun anser att en högre ambitionsnivå bör eftersträvas för att minska riskerna för påverkan på recipienter inom kommunen och råvattenresursen Göta älv. Samtidigt är kommunen positiv till de förbättringsåtgärder som planeras inom befintliga verksamhetsområden för vatten och avlopp, då dessa bedöms bidra till ett stärkt skydd för Göta älv och en långsiktigt hållbar dricksvattenförsörjning.

Det är viktigt att kommuner som delar samma råvattentäkt samverkar och utgår från likvärdiga bedömningsgrunder vid planering, miljöbedömning och tillsyn. En gemensam syn på risker och skyddsbehov bidrar till ett långsiktigt och effektivt skydd av Göta älv som råvattentäkt.

Postadress: Kungälvs kommun, 442 81 Kungälv. Besöksadress: Ytterbyvägen 2, 442 30 Kungälv.
Telefon: 0303–23 80 00. E-post: kommun@kungalv.se

www.kungalv.se

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Handläggarens namn
Tony Strandh

Klicka eller tryck här för att ange datum.

Tillfällig renvattenleverans (Dnr KS2026/1748-1)

Sammanfattning

I syfte att gemensamt säkerställa den kommunala vattenförsörjningen har Kungälv och Stenungsund den 26 augusti 2022 ingått ett avtal om renvattenleverans (”Renvattenleveransavtalet 2022”).
Renvattenleverans enligt Renvattenleveransavtalet har inte kunnat ske under perioden 2024-03-19 till 2026-08-31, eftersom en mindre del av ledningssträckan ej var färdigställd.
Kungälvs kommun och Stenungsunds kommun har därav upprättat ett avtal om tillfällig renvattenleverans som möjliggjorts från 2024-02-13, och som Stenungsund från 2024-03-19 tagit emot med begränsad leveransvolym, delvis via en annan ledningssträckning fram till dess att ordinarie vattenleverans enligt avtalet från 2022 kan tas i drift. Ordinarie vattenleverans har påbörjats 2026-08-31. Avtalet reglerar ersättning, ansvar och villkor för den tillfälliga leveransen från 2024-03-19 fram till 2025-12-31

Juridisk bedömning

Avtalet kompletterar tidigare ingånget renvattenleveransavtal och bedöms vara förenligt med kommunallagen och lagen om allmänna vattentjänster.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund
I syfte att gemensamt säkerställa den kommunala dricksvattenförsörjningen har Kungälv och Stenungsund den 26 augusti 2022 ingått ett avtal om renvattenleverans (”Renvattenleveransavtalet 2022”).

Enligt Renvattenleveransavtalet 2022 är parterna överens om att Kungälv ska leverera renvatten till Stenungsund intill en volym av lägst 20 l/s och maximalt 40 l/s. (intention 60 l/s på lång sikt).

Enligt Renvattenleveransavtalet 2022 ska Stenungsund varje år betala en fast avgift till Kungälv. Avgiften baseras på Stenungsunds andel av kostnaderna för vattenleveransen, både för vattenverket och för ledningar fram till förbindelsepunkten.
Den fasta avgiften ska utgå från och med det datum då Kungälv färdigställt den utbyggnad som krävs för att vattenleverans ska kunna påbörjas i enlighet med Renvattenleveransavtalet 2022. Utbyggnaden är färdigställdes 2026-08-31.

Vattenleverans enligt Renvattenleveransavtalet 2022 har inte kunnat ske eftersom en mindre del av ledningssträckan ej var färdigställd. Till följd härav har Kungälv från och

med 2024-02-13 möjliggjort en delleverans om cirka 6 l/s vatten till Stenungsund via delvis en annan ledningsdragning än den som reglerats i Renvattenleveransavtalet 2022. Stenungsund har från 2024-03-19 tagit emot renvattenleverans från Kungälv.

Bedömning
Eftersom den uppkomna situationen med en ej färdigställd utbyggnad inte varit reglerad mellan parterna uppstod behov att komma överens om hur mycket Stenungsund ska betala till Kungälv för det vatten som levereras fram till dess vattenleverans enligt Renvattenleveransavtalet 2022 kan ske.

Parterna är överens om att intentionen i Renvattenleveransavtalet 2022 ska följas, med beaktande att Kungälv under en period levererat en mindre del av (cirka 6l/s) den i avtalet angivna vattenleveranser om 20 l/s
Vidare klarläggs genom detta avtal de kostnader för vattenleverans som kalkylerats i bilaga 3 till Renvattenleveransavtalet 2022.
Avtalet skapar tydlighet kring ansvar, ersättning och fakturering samt minskar risken för framtida tvister mellan parterna

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Avtalet bidrar till robust infrastruktur, regional samverkan och god ekonomisk hushållning.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Avtalet stödjer mål 6 Rent vatten och sanitet, mål 11 Hållbara städer och samhällen samt mål 17 Genomförande och partnerskap.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Ärendet ligger i linje med kommunens VA-planering, beredskapsarbete och mål om säker vattenförsörjning.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Avtalet stärker en trygg och säker dricksvattenförsörjning för invånare och verksamheter.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Avtalet tydliggör avtalsförutsättningar vilket underlättar planering, uppföljning och drift inom VA-verksamheten.

Ekonomisk bedömning

Ersättningen för Avtalsperioden 2024-03-19 – 2025-12-31 uppgår till cirka 7,7 mnkr och säkerställer kostnadstäckning för Kungälvs kommuns åtaganden. Ersättningen från 2026-01-01 fram till 2026-08-31 kommer revideras enligt Kungälvs faktiska kapitalkostnader för vattenverket och ledningarna samt för vattenverkets driftskostnad.

Förslag till beslut

1. Avtal om tillfällig renvattenleverans godkänns..
2. Kommunstyrelsens ordförande ges rätt att underteckna avtalet.

Tony Strandh
Verksamhetschef Teknik

Åsa Berglie
Sektorchef Samhällsbyggnad

Expedieras till:
Johan Lejon
Katarina Bjelke

För kännedom till:

Denna fil är sekretess skyddad

Titel : avtal
Skyddskod : Allmän handling - skyddad enligt sekretess
Paragraf : 18 kap § 8

KS 2026/1748

Mellan Kungälvs kommun (org.nr. 212000-1371, ”Kungälv”),

och

Stenungsunds kommun (org.nr. 212000-1298, ”Stenungsund”),

träffas härmed följande

AVTAL OM TILLFÄLLIG RENVATTENLEVERANS (”Avtalet”)

1. Bakgrund och syfte

I syfte att gemensamt säkerställa den kommunala vattenförsörjningen har Kungälv och Stenungsund den 26 augusti 2022 ingått ett avtal om renvattenleverans (”Renvattenleveransavtalet 2022”).

Enligt Renvattenleveransavtalet 2022 (p. 4) är parterna överens om att Kungälv ska leverera renvatten till Stenungsund intill en volym av lägst 20 l/s och maximalt 40 l/s.

Av Renvattenleveransavtalet 2022 (p. 5) framgår att Stenungsund årligen ska utge en fast avgift till Kungälv som är baserad på Stenungsunds andel av de kostnader som belöper på vattenleveransen dels för vattenverket, dels för definierade ledningar fram till förbindelsepunkt. Den fasta avgiften ska utgå från och med det datum då Kungälv färdigställt den utbyggnad som krävs för att vattenleverans ska kunna påbörjas i enlighet med Renvattenleveransavtalet 2022 (datum för godkänd slutbesiktning och idrifttagning). 2026-08-31

Vattenleverans enligt Renvattenleveransavtalet 2022 har inte kunnat ske eftersom samtliga ledningar inte varit slutbesiktigade och idrifttagna. Till följd härav har Kungälv från och med 2024-02-13 möjliggjort leverans och under tiden fram till samtliga ledningar är slutbesiktigade och idrifttagna levererat cirka 6 l/s vatten till Stenungsund via delvis en annan ledningsdragning än den som reglerats i Renvattenleveransavtalet 2022.

Eftersom den uppkomna situationen inte är reglerad mellan parterna finns ett behov att komma överens om hur mycket Stenungsund ska betala till Kungälv för det vatten som levereras fram till dess vattenleverans enligt Renvattenleveransavtalet 2022 kan ske.

Parterna är överens om att intentionen i Renvattenleveransavtalet 2022 ska följas, med beaktande att Kungälv levererar en del (f.n. cirka 6 l/s) av den angivna vattenleveransen om lägst 20 l/s i Renvattenleveransavtalet 2022.

Vidare klarläggs genom detta Avtal de kostnader för vattenleverans som kalkylerats i bilaga 3 till Renvattenleveransavtalet 2022.

2. Leverans av vatten

Kungälv levererar alltsedan 2024-03-19 vatten till Stenungsund till en mängd om cirka 6 l/s. Det är fråga om en tillfällig lösning fram till dess vattenleverans kan ske enligt Renvattenleveransavtalet 2022.

Mängden vatten som levereras kan variera över tid, vilket kan påverka avgiftens storlek enligt p. 3 nedan.

3. Kostnader och beräkning av avgift
Stenungsund ska betala en fast avgift till Kungälv för leverans om vatten enligt följande beräkningsmodell (”Beräkningsmodell”).

3.1 Drifts- och kapitalkostnader enligt Renvattenleveransavtalet 2022
Den fasta avgiften grundar sig på kostnader för Kungälvs vattenverk och definierade ledningar fram till förbindelsepunkt enligt bilaga 3, kalkyl – underlag för fakturering, i Renvattenleveransavtalet 2022. Dessa kostnader klarläggs enligt följande:

Vattenverket (2024) hänvisning flik 2024 till 2025 underlag S Sund 20260520 fakturering	
Kapitalkostnader	18 272 000 kr
Driftskostnader, exkl. personal	8 239 000 kr
Personalkostnader	5 932 000 kr
Summa	32 443 000 kr
Minimidebitering 10% av kostnad	3 244 000 kr
Ledningar (2024)	
Kapitalkostnader	3 553 800 kr
Vattenverket 2025	
(Kungälv har räknat 2025 med samma siffror som 2024)	
Minimidebitering 10% av kostnad	3 244 000 kr

Kostnaderna ska från och med 2026 årligen revideras enligt Kungälvs faktiska kapitalkostnader för vattenverket och ledningarna samt för vattenverkets driftskostnad per den 31 mars respektive år.

3.2 Beräkningsmodell för fast avgift för tillfällig vattenleverans.
För tillfällig vattenleverans enligt detta Avtal ska Stenungsund betala en fast avgift till Kungälv beräknad enligt följande

Vattenverket (2024)
Stenungsunds andel av kapital- och driftkostnaderna inkl. personal, för vattenverket utgår enligt Renvattenleveransavtalet 2022, men med reducering för kostnaderna för kemikalier och el som beräknas utifrån en levererad mängd vatten om 6 l/s istället för 20 l/s.

Detta ger följande uträkning:

Enligt renvattenleveransavtalet 20l/s	3 577 800 kr
Vid produktion 6l/s efter reducering av el och kem	3 244 300 kr

Ledningar (2024)
Stenungsunds andel av kapitalkostnaderna för vattenledningarna utgår enligt Renvattenleveransavtalet 2022, men anpassas efter levererad mängd vatten om cirka 6 l/s istället för 20 l/s. Detta genererar en fast avgift om 6/ 20-delar (30 %) av kapitalkostnaderna beräknat på Stenungsunds andel enligt Renvattenleveransavtalet 2022.

Detta ger följande uträkning:

Enligt renvattenleveransavtalet	3 553 800 kr
Kapitalkostnader vid leverans om 6 l/s (30% av 3 553 800 kr)	1 066 000 kr

Totalt för vattenverket och ledningar (2024)

Vattenverk	3 244 000 kr
Ledningar	1 066 000 kr
Summa	**4 310 000 kr**

Årlig avläsning av vattenmätaren med början 2026

4. Ersättning vid leveransavbrott
Ersättningsrätt för part föreligger ej om överenskommen vattenmängd inte kan levereras. Parterna förbinder sig dock att verka för att leverensavbrott blir så korta som möjligt samt att meddela motparten om eventuella kända avstängningar eller störningar som kan inverka på rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal.

5. Betalning
För perioden 2024-03-19 -- 2025-12-31 ska Stenungsund betala en avgift till Kungälv om totalt:

För år 2024 (19 mars – 31 december)

4 310 000 kr * (288 dgr/366 dgr)	3 391 000 kr
För 2025 (helår)	4 310 466 kr
Summa	**7 702 308 kr**

Betalningen, mot faktura, ska ske senast 2026-12-31.

Från och med 2026-01-01 fram till dess leverans kan ske enligt Renvattenleveransavtalet 2022, ska Stenungsund betala en fast avgift till Kungälv enligt Beräkningsmodellen. Betalning ska erläggas kvartalsvis i efterskott mot faktura, 30 dagar netto.

6. Avtalstid och uppsägning
Avtalet gäller från och med när avtalet träder i kraft enligt punkt 8 och tills vidare, dock längst till och med den dag leverans enligt Renvattenleveransavtalet 2022 kan ske (automatiskt upphörande). Eftersom ordinarie leverans enligt revattenleveransavtalet sker från 2026-08-31 upphör avtalet detta datum.

Uppsägning av Avtalet ska ske skriftligen med en uppsägningstid om sex (6) månader.

7. Ändring och tillägg
Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska upprättas skriftligen samt undertecknas av behöriga företrädare för båda parterna för att vara giltiga.

8. Ikraftträdande och giltighet
Avtalet träder i kraft så snart båda parter undertecknat detsamma, men är för sin giltighet beroende av att Avtalet godkänns av behörigt organ/delegat i Kungälv respektive Stenungsund genom beslut som därefter ska vinna laga kraft.

För Kungälvs kommun	För Stenungsunds kommun
Datum:	Datum:
_____	_____
_____	_____

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Kristina Borg

2026-10-05

Redovisning Lex Sarah kvartal 3 2026 (Dnr KS2026/0126-6)

Sammanfattning

Enligt Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2011:5) om Lex Sarah, är de som är yrkesverksamma och fullgör uppgifter dvs anställda, uppdragstagare, praktikanter eller motsvarande under utbildning samt deltagare i arbetsmarknadspolitiskt program inom Socialtjänsten skyldiga att medverka till att personer, som får eller kan komma ifråga för insatser från Socialtjänsten, får god omvårdnad och lever under trygga förhållanden.

Yrkesverksamma som uppmärksammar eller får kännedom om ett missförhållande som rör en enskild ska genast utan dröjsmål vidta de åtgärder som krävs för att undanröja direkta hot eller konsekvenser för den enskildes liv, säkerhet eller fysiska eller psykiska hälsa och därefter, skriftligt eller muntligt rapportera detta till berörd chef.

Sektor Trygghet och stöd har under kvartal 3 tagit emot sju rapporter om Lex Sarah. Av dessa sju rapporter avser sex ärenden med beslut enligt Socialtjänstlagen (SoL) och ett avser ärende med beslut enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Av dessa rapporter har fyra utredning anmälts till Inspektionen för vård och omsorg (IVO).

Det systemiska och organisatoriska lärandet förutsätter att alla utredningar återkopplas till berörd verksamhet. Återkopplingar genomförs av utredare och/eller enhetschef snarast efter avslutad utredning.

Sektor Trygghet och stöd föreslår att den sammanställda redovisningen av kvartal 3 2026 Lex Sarah antecknas till protokollet i enlighet med Sociala myndighetsnämndens delegeringsordning.

Juridisk bedömning

Enligt Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd ska allvarliga och påtaglig risk för allvarliga missförhållanden enligt Lex Sarah anmälas till IVO enligt 27 kap. 6 § SoL och 24 f § LSS. Det avser såväl utförda handlingar som underlåtna handlingar, som någon av försummelse eller annat skäl inte utfört och som innebär eller har inneburit ett allvarligt hot mot eller allvarliga konsekvenser för den enskildes liv, säkerhet, trygghet, fysiska eller psykiska hälsan eller allvarligt kränkt den enskildes integritet.

Enligt Sociala myndighetsnämndens delegeringsordning ska en sammanställd rapportering av Lex Sarah redovisas till nämnden var tredje månad och till utskottet för Trygghet och Stöd en gång per år. Utskottet får den sammanställda rapporteringen i samband med den årliga Kvalitets- och patientsäkerhetsberättelsen.

Förvaltningens bedömning

Enligt Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2011:5) om Lex Sarah, är de som är yrkesverksamma och fullgör uppgifter dvs anställda, uppdragstagare, praktikanter eller motsvarande under utbildning samt deltagare i arbetsmarknadspolitiskt program inom Socialtjänsten skyldiga att medverka till att personer, som får eller kan komma ifråga för insatser från Socialtjänsten, får god omvårdnad och lever under trygga förhållanden.

Yrkesverksamma som uppmärksammar eller får kännedom om ett missförhållande som rör en enskild ska genast utan dröjsmål vidta de åtgärder som krävs för att undanröja direkta hot eller konsekvenser för den enskildes liv, säkerhet eller fysiska eller psykiska hälsa och därefter, skriftligt eller muntligt rapportera detta till berörd chef.

I det systematiska kvalitetsarbetet är det viktigt att ta tillvara verksamhetens erfarenheter från tillämpning av Lex Sarah. Syftet med Lex Sarah är att identifiera systemiska brister och komma tillrätta med sådana brister i den egna verksamheten genom åtgärder som förhindrar upprepning av negativa händelser.

Sektor Trygghet och stöd har under kvartal 3 tagit emot sju rapporter om Lex Sarah. Av dessa sju rapporter avser sex ärenden med beslut enligt Socialtjänstlagen (SoL) och ett avser ärenden med beslut enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Av de sju rapporterna har fyra utredningar anmälts till Inspektionen för vård och omsorg (IVO).

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Med kommunfullmäktiges strategiska mål ”Trygg omsorg och valmöjligheter genom livet” avses att kommunen ska stå för en trygg omsorg där medborgarna ska kunna lita på välfärden och de mest utsatta ska ha den bästa omsorgen. Det menas också att den personliga integriteten ska värnas och att möjligheter att välja och påverka behöver utvecklas. Utifrån denna målbeskrivning kan brister i måluppfyllelse uppfattas vid bedömning av de rapporterade
Lex Sarah - händelserna.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Sammanfattning och analys av rapporterade Lex Sarah-händelser saknar koppling till globala mål för miljö och hållbar utveckling. Det är därför inte möjligt att göra någon bedömning av kvartalsredovisningen utifrån mål i Agenda 2030.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Ett av kommunens politiska styrdokument är Plan för ökad delaktighet 2023-2027. I planen deklareras att bemötande av kommunens medborgare med funktionsvariation ska präglas av respekt för människors lika värde, självständighet, oberoende, lika möjligheter och frihet att göra egna val. Det beskrivs vara viktigt att personal har rätt kompetens för att möta personer med funktionsvariation. Enligt mål i planen för det funktionshinderpolitiska arbetet ska medborgare som möter kommunens personal få och uppleva ett gott och professionellt bemötande. Medvetenheten och förståelsen för funktionsvariationer och hur dessa påverkar människors livssituation både individuellt och generellt ska öka hos kommunens personal, enligt mål i planen för det funktionshinderpolitiska arbetet.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Vid den samlade analysen av Lex Sarahutredningar kan mönster och trender som indikerar brister i verksamhetens kvalitet upptäckas. Dessa brister ska enligt gällande föreskrift (SOSFS 2011:5) ses över och åtgärdas. Syftet är att säkerställa att det finns ändamålsenliga processer och rutiner som säkrar kvaliteten för medborgare och brukare i verksamheten.

Brister i verksamhetens kvalitet riskerar att negativt påverka medborgare som nyttjar socialtjänstens stöd/insatser enligt SoL och/eller LSS. Enligt kvalitetsparagraferna i SoL och LSS ska insatser inom socialtjänst vara av god kvalitet.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv.

Enligt Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2011:5) om Lex Sarah, är de som är yrkesverksamma och fullgör uppgifter dvs anställda, uppdragstagare, praktikanter eller motsvarande under utbildning samt deltagare i arbetsmarknadspolitiskt program inom

Socialtjänsten skyldiga att medverka till att personer, som får eller kan komma ifråga för insatser från Socialtjänsten, får god omvårdnad och lever under trygga förhållanden.

Yrkesverksamma som uppmärksammar eller får kännedom om ett missförhållande som rör en enskild ska genast utan dröjsmål vidta de åtgärder som krävs för att undanröja direkta hot eller konsekvenser för den enskildes liv, säkerhet eller fysiska eller psykiska hälsa och därefter, skriftligt eller muntligt rapportera detta till berörd chef.

Ekonomisk bedömning

Redovisningen av Lex Sarah kvartal 3 2026 redovisar inga förslag på åtgärder som innebär några kostnader. De kostnader som eventuellt uppstår i samband med åtgärder som krävs för att häva missförhållanden tas i verksamhetens budget.

Förslag till beslut

Informationen antecknas till protokollet

Lisbeth Olsson
Tf Sektorchef Trygghet och Stöd

Kristina Borg
Socialt ansvarig samordnare

Expedieras till: Lisbeth Olsson
Kristina Borg

För kännedom till:

Sammanträdesprotokoll

§ 657/2026

Redovisning Lex Sarah kvartal 3, 2026 (Dnr SMN2026/0037)

Sammanfattning

Enligt Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2011:5) om Lex Sarah, är de som är yrkesverksamma och fullgör uppgifter dvs anställda, uppdragstagare, praktikanter eller motsvarande under utbildning samt deltagare i arbetsmarknadspolitiskt program inom Socialtjänsten skyldiga att medverka till att personer, som får eller kan komma ifråga för insatser från Socialtjänsten, får god omvårdnad och lever under trygga förhållanden.

Yrkesverksamma som uppmärksammar eller får kännedom om ett missförhållande som rör en enskild ska genast utan dröjsmål vidta de åtgärder som krävs för att undanröja direkta hot eller konsekvenser för den enskildes liv, säkerhet eller fysiska eller psykiska hälsa och därefter, skriftligt eller muntligt rapportera detta till berörd chef.

Sektor Trygghet och stöd har under kvartal 3 tagit emot sju rapporter om Lex Sarah. Av dessa sju rapporter avser sex ärenden med beslut enligt Socialtjänstlagen (SoL) och ett avser ärende med beslut enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Av dessa rapporter har fyra utredning anmälts till Inspektionen för vård och omsorg (IVO).

Det systemiska och organisatoriska lärandet förutsätter att alla utredningar återkopplas till berörd verksamhet. Återkopplingar genomförs av utredare och/eller enhetschef snarast efter avslutad utredning.

Sektor Trygghet och stöd föreslår att den sammanställda redovisningen av kvartal 3 2026 Lex Sarah antecknas till protokollet i enlighet med Sociala myndighetsnämndens delegeringsordning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Redovisning Lex Sarah kvartal 3, 2026, daterad 2026-10-05

Beslut

Informationen antecknas till protokollet

_____

Expedieras till: Lisbeth Olsson
Kristina Borg

För kännedom till:

KUNGÄLVS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Handläggarens namn
Sofia Eliasson

2026-09-29

Redovisning Lex Maria kvartal 3, 2026 (Dnr KS2026/1488)

Bakgrund
Enligt patientsäkerhetslagen (2010:659) ska vårdgivaren anmäla händelser till Inspektionen för vård och omsorg (IVO) enligt Lex Maria när en patient har drabbats av, eller utsatts för risk att drabbas av, en allvarlig vårdskada.

Bedömning
Under den aktuella redovisningsperioden har de inkomna avvikelser och rapporterade händelser som analyserats och bedömts i enlighet med gällande rutiner för patientsäkerhetsarbete inte uppfyllt kriterierna för anmälan till IVO enligt Lex Maria.

Slutsats
Det har under perioden inte förekommit några inrapporterade händelser som har föranlett anmälan till Inspektionen för vård och omsorg (IVO) enligt Lex Maria.

Förslag till beslut
Informationen noteras till protokollet

Namn Lisbeth Olsson
Titel Sektorchef Trygghet och stöd

Namn Sofia Eliasson
Titel Medicinskt ansvarig sjuksköterska

Expedieras till:

För kännedom till:

§ 658/2026

Redovisning Lex Maria kvartal 3, 2026 (Dnr SMN2026/0447)

Bakgrund
Enligt patientsäkerhetslagen (2010:659) ska vårdgivaren anmäla händelser till Inspektionen för vård och omsorg (IVO) enligt Lex Maria när en patient har drabbats av, eller utsatts för risk att drabbas av, en allvarlig vårdskada.

Bedömning
Under den aktuella redovisningsperioden har de inkomna avvikelser och rapporterade händelser som analyserats och bedömts i enlighet med gällande rutiner för patientsäkerhetsarbete inte uppfyllt kriterierna för anmälan till IVO enligt Lex Maria.

Slutsats
Det har under perioden inte förekommit några inrapporterade händelser som har föranlett anmälan till Inspektionen för vård och omsorg (IVO) enligt Lex Maria.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Redovisning Lex Maria kvartal 3, 2026, daterad 2026-09-29

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

_____

Expedieras till: Lisbeth Olsson
Eva Söderholm

För kännedom till:

Filen hittades inte. Den är antingen borttagen eller utcheckad

KUNGÄLVS KOMMUN

Pedagogisk måltid

Riktlinjer

Diarie-/dokumentnummer:	KS2024/2104
Beslut:	2024-10-16, KS §274/2024
Giltighetstid:	2025-01-01 - 2027-12-31
Dokumentansvarig:	Sektorchefer Bildning ~~och lärande och Trygghet och stöd~~
Senast uppdaterad av:	Utredningssekreterare

KUNGÄLVS KOMMUN

Innehållsförteckning

1. Inledning 3
2. Relation till andra styrdokument 3
3. Syfte 3
4. Syfte med pedagogiska måltider 3
5. Vad är en pedagogisk måltid? 3
Skatteverkets definition av pedagogisk måltid 3
En pedagogisk måltid inom sektor Bildning och lärande 4
~~En pedagogisk måltid inom sektor Trygghet och stöd~~ 4
6. Omfattning 4
Sektor Bildning och lärande 4
~~Sektor Trygghet och stöd~~ 4
7. Regler 5
Regler för pedagogiska måltider inom sektor Bildning och lärande 5
~~Regler för pedagogiska måltider inom sektor Trygghet och stöd~~ 5
8. Kostnad för pedagogisk måltid 6
9. Levandegöra 6
10. Uppföljning 6

KUNGÄLVS KOMMUN

1. Inledning

När personal äter tillsammans med elever/omsorgstagare i syfte att hjälpa dem till goda måltidsvanor och personal i samband med det har tillsynsskyldighet är det en pedagogisk måltid.

2. Relation till andra styrdokument

Riktlinjerna för pedagogiska måltider har en koppling till Kungälvs kommuns kostpolicy. Syftet med kostpolicyn är att ha ett styrande och vägledande dokument för att kvalitetssäkra mat och måltider i kommunens ~~samtliga verksamheter~~ skola och förskola samt att arbeta i enlighet med de strategiska miljömålen.

3. Syfte

Syftet med riktlinjerna är att skapa tydlighet i förutsättningar kring pedagogiska måltider inom ~~kommunens verksamheter~~ skola och förskola~~.~~

4. Syfte med pedagogiska måltider

Syftet med pedagogiska måltider inom förskola och skola. Matvanor grundläggs i en tidig ålder. Förutsättningar för att skapa goda matvanor bör därför starta tidigt. Syftet med den pedagogiska måltiden är att skapa en måltidsmiljö som är lugn och balanserad och att på ett naturligt sätt skapa förutsättning för samtal kring mat, måltidsmiljö, miljömedvetenhet och hälsa. Målet är en positiv måltidsupplevelse. Barn och elever behöver vuxna som förebild och stöd. Det är mycket betydelsefullt att den pedagogiskt ätande personalen vid måltiderna äter likvärdig mat som barnen/eleverna.

~~Syftet med pedagogiska måltider inom äldreomsorgen och funktionsstöd är att dels motverka ensamhet med målet om en positiv måltidsupplevelse för omsorgstagaren.~~

Riktlinjen för pedagogiska måltider fastställer att försäljning av mat inte är tillåten i enlighet med kommunstyrelsens beslut den 19 juni 2019 (Dnr KS2019/0352).

5. Vad är en pedagogisk måltid?

För att det ska vara en pedagogisk måltid ska den ske enligt det som anges av Skatteverket, se deras information om ”Undantag från beskattning av kostförmån”. Utöver ovanstående gäller följande punkter för att uppfylla kraven i vad som avser pedagogisk måltid i kommunen:

- Personalen ska sitta vid samma bord som barn/elev eller omsorgstagare, äta den mat som serveras och ha tillsynsansvar.
- Pedagogisk måltid ingår i personalens arbetstid vilket tydligt ska framgå i personalens arbetstidsschema eller beskrivning av arbetsuppgifter.
- Rast tas därmed ut separat.
- Varje rektor/enhetschef **ska i förväg besluta** och delge måltidsansvarig på respektive enhet en lista över vilka som har rätt till pedagogisk måltid.

Skatteverkets definition av pedagogisk måltid

”Förmån av fri eller subventionerad måltid för lärare eller annan personal vid grundskola, förskola och fritidshem är av hävd skattefri. Detta förutsätter att personalen har tillsynsansvar vid måltiden eller motsvarande ansvar för barn/elever under skolmåltider och andra s.k. pedagogiska måltider.” (utdrag ur Skatteverkets regelverk (SKV 4.4.8.5 M2009:28)).

KUNGÄLVS KOMMUN

För viss vårdpersonal med tillsynsskyldighet är måltider som intas tillsammans med dem som vårdas skattefria, detta gäller när tjänstgöringsmomentet och övriga omständigheter kring måltiden är sådana att det kan antas väsentligen förlora sitt värde som vila och rekreation för den anställde. (SKV M 2012:23).

En pedagogisk måltid inom sektor Bildning och lärande

Pedagogisk måltid innebär att personal har ansvar för hela måltidssituationen, både i matkön och vid matbordet. Personal som äter pedagogisk måltid sitter med barnen/eleverna och interagerar med dem och är en god förebild. Pedagogisk måltid är viktig för att barnen/eleverna ska få en positiv upplevelse av måltiden och en sund inställning till mat.

~~En pedagogisk måltid inom sektor Trygghet och stöd~~

~~Det är den enskildes behov som avgör om en pedagogisk måltid är behövlig. Pedagogiska måltider ska enbart förekomma i den omfattning som krävs utifrån verksamheten. Behovet av den pedagogiska måltiden ska finnas dokumenterad och motiverad i den enskildes genomförandeplan. Syftet med pedagogiska måltider tillsammans med en enskild inom äldreomsorg och funktionshinderomsorg är att skapa en god, lugn och trygg måltidssituation vilket kan leda till att den enskilde äter bättre samt bibehåller sina funktioner längre.~~

6. Omfattning

Sektor Bildning och lärande

Nedan anges vilken omfattning som gäller för respektive verksamhet inom BOL:

Förskola	1 vuxen per 4 barn äter avgiftsfritt
Förskoleklass	2 vuxna per klass äter avgiftsfritt
Grundskola ÅK 1-3	2 vuxna per klass äter avgiftsfritt
Grundskola ÅK 4-9	1 vuxen per klass äter avgiftsfritt
Anpassad grundskola	Rektorn avgör utifrån behov, äts avgiftsfritt
Fritidshem (vid lov)	2 vuxna per 25 elever äter avgiftsfritt
Elevassistenter	Rektorn avgör utifrån behov, äts avgiftsfritt

För sektor Bildning och lärande avser avgiftsfri pedagogisk måltid lunch.

Med vuxen avses utöver personal vid förskolan/skolan även lärarstudenter som har sin verksamhetsförlagda utbildning vid någon av kommuns förskolor/skolor.

~~Sektor Trygghet och stöd~~

~~Nedan anges vilken omfattning som gäller för respektive verksamhet inom TOS:~~

- ~~Syftet är att stimulera den enskilde till ett bättre näringsintag och ett bibehållande av sina funktioner.~~
- ~~Den pedagogiska måltiden ska vara schemalagd och den ska:~~
- ~~Skapa en trevlig och aptitfrämjande måltidsatmosfär med ett positivt förhållningssätt.~~
- ~~Sitta och äta tillsammans med omsorgstagare.~~
- ~~Reglerna rör inte heller det som kallas för social träning; det vill säga när personal till exempel går ut och fikar med en enskild.~~

~~Sälskildboende~~	~~Enhetschefen avgör utifrån behov, äts avgiftsfritt~~

KUNGÄLVS KOMMUN

~~LSS boende Enhetschefen avgör utifrån behov, äts avgiftsfritt~~

~~Egen mat äts i personalutrymmen, om man är ej schemalagd för pedagogiska måltider.~~

7. Regler

Regler för pedagogiska måltider inom sektor Bildning och lärande

Den pedagogiska måltiden ska vara schemalagd och personalen ska:

- Skapa en trevlig och aptitfrämjande måltidsatmosfär med ett positivt förhållningssätt.
- Sitta och äta den mat som serveras tillsammans med barnen/eleverna.
- Föregå som ett gott exempel och visa vad en balanserad måltid är.
- Belysa vad en hållbar måltid är genom att påtala vikten av matens påverkan på miljön, främja grönsaksätandet och begränsa mängden matsvinn.
- Personalen har ett gemensamt tillsynsansvar för samtliga barn/elever som äter.
- Personalen ska delge ansvarig kock eventuella synpunkter på måltiden och maten som serveras så snart som möjligt men vid annat tillfälle än vid måltidssituationen.
- Antal vuxna som äter pedagogisk måltid är angivet i punkt 6 (se ovan).
- Inom grundskolan kan all personal inom grundskolan äta pedagogisk måltid. Rektor beslutar och beviljar de pedagogiska måltiderna.
- Det är ordinarie utbud av maträtter som serveras respektive dag som gäller.
- VFU-studenter från högskola/universitet har möjlighet att äta pedagogisk måltid. Detta är ett rektorsbeslut som tas i samråd med VFU lärare.
- Pedagogiska måltider beställs/avbeställs från måltidsenheten enligt samma rutiner som elevportionerna.

Rektor beslutar och beviljar pedagogiska måltider och ansvarar för:

Måltidsmiljön i matsalen, beslutar om ordningsregler och följer upp att de efterlevs.

- Att tillräcklig information finns angående rutinerna kring pedagogiska måltider.
- Att elever med särskilda behov får stöd även i matsalen.
- Att en debiteringsrutin till måltidsservice finns och efterlevs.

~~Regler för pedagogiska måltider inom sektor Trygghet och stöd~~

- ~~Den pedagogiska måltiden ska vara schemalagd och ingå i omsorgspersonalens arbetstid.~~
- ~~Omsorgspersonalen ska skapa en trevlig och aptitfrämjande måltidsatmosfär.~~
- ~~Omsorgspersonalen ska sitta och äta tillsammans med omsorgstagare/brukare.~~
- ~~Omsorgspersonalen har ett tillsynsansvar för samtliga omsorgstagare/brukare i matsalen.~~
- ~~Det är ordinarie utbud av maträtter som serveras respektive dag som gäller.~~
- ~~Omsorgspersonalen ska delge ansvarig kock eventuella synpunkter på måltiden och maten som serveras så snart som möjligt men vid ett annat tillfälle än vid måltidssituationen.~~
- ~~Pedagogiska måltider beställs/avbeställs från måltidsenheten enligt samma rutiner som omsorg/brukare portionerna.~~

~~**Enhetschef beslutar och beviljar pedagogiska måltider** och ansvarar för att reglerna uppfylls.~~

KUNGÄLVS KOMMUN

8. Kostnad för pedagogisk måltid

Personalens pedagogiska måltid är kostnadsfri.

9. Levandegöra

Riktlinjerna publiceras på kommunens hemsida.

10. Uppföljning

Riktlinjerna utvärderas vid revideringen vart fjärde år. Om det under perioden visar sig att riktlinjerna behöver uppdateras ska behovet initieras till berörd instans.

Denna behandling '289/26 Rapport från utskottet för bildning och lärande' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '290/26 Rapport från utskottet för trygghet och stöd' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '291/26 Rapport från utskottet för samhälle och utveckling' har inget tjänsteutlåtande.

Rapport från KIMO Internationals årsmöte (AGM – Annual General Meeting) i Nyborg, Danmark, 7-8 oktober

Kungälv representerades av Erik Martinsson och Inger Wessel.

Transport till konferensen skedde genom samåkning med ett antal representanter för andra medlemskommuner i KIMO Sverige.

Dag 1 – Styrelsemöte och årsmöte

Dagen inleddes med ett möte där International Board – svensk representation i form av Jerry Ahlström från Lomma kommun och Matilda Nyqvist, koordinator KIMO Sverige – där bl a verksamhetsplanen för KIMO International gicks igenom samt ett koncept för hur KIMO International ska arbeta med associerade medlemmar. Överenskoms att gruppen för koordinatorer arbetar vidare med frågan om associerade medlemmar och rapporterar sitt arbete till den internationella styrelsen.

Efter detta avhölls det formella årsmötet i närvaro av samtliga delegater. Presidiet och det internationella sekretariatet gav en genomgång av det gångna årets arbete, samt en framåtblick över kommande månader. Bl a redovisas att 78 kommuner för närvarande är medlemmar i KIMO.

Ett av projekten KIMO International, och även KIMO Sverige, under det gångna året varit engagerat i är REDUCE-NET-WASTE. Detta projekt är uppdelat på tre hamnar (med tillhörande fiskebåtar) i Sverige och tre i Danmark och syftar till att i praktiken testa KIMO Internationals ”best practises” för att reducera fragment från fiskeredskap.

Samtliga nationella nätverk presenterade det arbete som gjort under året som gått. Den svenska presentationen gjordes av Jerry Ahlström som bl a berättade om den bubbelbarriär som nu finns på plats i Höje å, Lomma hamn.

Viktiga beslutspunkter under årsmötet inkluderade att KIMO International har uppdaterat och tagit fram resolutioner om mikroplaster och förlorad fiskeutrustning, ekonomisk årsredovisning för 2025 samt budget för 2027.

Avslutningsvis annonserades nästa års värdar för AGM – Helsingborg!

Dag 2 – konferens och studiebesök

Konferens

Dagen började med ett antal presentationer med fokus på marina frågor och utmaningar för kustkommuner. Rüdiger Strempel från HELCOM (samarbetsorganisation för miljön i Östersjön) presenterade den aktuella statusen för Östersjön. Statusbedömningarna indikerar att den biologiska mångfalden till stor del inte uppnår god miljöstatus. Detta omfattar bl a pelagiska (det fria vattenområdet, till skillnad från bottenzonen eller kusten) och bentiska (botten och de översta lagren av sediment) habitat (livsmiljöer), fiskar, havsfåglar, marina däggdjur samt näringsvävar.

Nästa presentation gjordes av Torben Bramming från Center for Marine Restauration i Danmark. Ämnet var restauration av marina miljöer. Det finns s k *passiv restaurering* som innebär att man reducerar eller tar bort det som sätter press på habitaten. Detta ligger sedan

till grund för den *aktiva restaureringen*, åtgärder som syftar till att förbättra habitaten. Torben betonade vikten av att restaureringen följer forskningsbaserade metoder, att man dokumenterar hela processen, och att man följer upp restaureringens påverkan.

Den följande presentationen hölls av Mark Eriksen från Odense Fjord Samarbejdet som berättade om en dramatisk minskning av ålgräs sedan 60-talet i Odense Fjord. Mycket beror på mänsklig påverkan i form av bl a jordbruksverksamhet och klimatförändringar. Genom att 18 organisationer gick ihop och tillsammans diskuterade problemet och undersökte hur man ska ta sig an problemet, samt implementerade åtgärder för att förbättra habitaten för ålgräs, kunde man påbörja olika projekt. Ett av dem handlade om att samla in sten från olika jordbruksmarker och sätta ut dem i habitaten. Det pågår i nuläget tio projekt inom ramen för samarbetet.

Fredrikke Lund Olskjaer och Bente Hojlund Hyldegaard redogjorde för olika problem med kemiska föroreningar i Danmark. De kommer bl a från personliga hygienprodukter, jordbruk och läkemedel, och hamnar slutligen i havet. Ocean Institute har fokuserat på hur PFAS och läkemedelsrester påverkar marina organismer. PFAS lyftes fram som ett särskilt allvarligt problem eftersom ämnena är mycket svårnedbrytbara, förekommer i stor omfattning och kan spridas vidare genom näringsvävar. Ocean Institute har tagit fram verktyg och vägledning för hur kommuner kan arbeta med dessa frågor för att minska utsläppen och förbättra havsmiljön. Under presentationen fick vi också veta mer om hur PFAS kan spridas till människor via livsmedel, exempelvis kött, och om vikten av att ha kunskap om innehållet i den mat vi konsumerar.

Konferensen avslutades med en workshop om kommuners sätt att hantera PFAS-utsläpp och liknande problem.

Studiebesök

Sprogö: Under eftermiddagen åkte vi till Sprogö, som ligger mitt i Stora Bält mellan Nyborg och Halsskov. Ön kräver särskilt tillstånd för att få besöka. Restriktionerna beror på höga naturvärden i form av rik biologisk mångfald och förekomst av flera sällsynta arter. För att skydda dessa får bilder som tas på ön inte delas vidare. Utöver sina höga naturvärden har ön också en historia av att fram till 1960-talet använde ön som anstalt för omyndigförklarade kvinnor och kvinnor som inte ansågs lämpliga för barnafödsel.

Nyborg slott: Vi fick lära oss att Kristian II, även kallad Kristian Tyrann, föddes på slottet som under medeltiden utvecklades till en central plats i det danska kungariket. Slottet var 1658-59 intaget av svenska styrkor. Nyborg slott är den enda bevarade parlamentsbyggnaden från medeltiden i Europa.

Aktuellt för Kungälv

Jesper Hassellöv, kommunekolog och vår förvaltnings representant i KIMO, ingår i en arbetsgrupp som är i färd med att ta fram ett förslag på hur KIMO skulle kunna ha en samordnande roll i hanteringen av s k spökfiske, d v s kringdrivande nät och andra fiskeredskap. Särskilt Västkustkommunerna bedöms kunna vinna på att samordna insatser i denna fråga, exempelvis genom att gemensamt ansöka om statliga medel. En utredning av arbetsgruppen tar bl a upp frågorna om dagens arbete med deskriptor 10 (ett av elva temaområden i EU:s havsmiljödirektiv, om att marint avfall inte ska orsaka skador på kust-

och havsmiljön), infrastruktur kring hantering av marint skräp samt ekonomiska stöd (statliga bidrag).

Kungälv 2026-11-18

Erik Martinsson (S)

Protokoll 7, styrelsemöte Kungälv Arena AB

org.nr 556629-6215

Sammanträdesdatum 2026-09-29

Plats	Stadshuset, Bryggan, plan 3
Tid	Tisdagen den 29 september 2026, klockan 08:30-10:30

Beslutande	Gun-Marie Daun	Ordförande
	Anders Holmensköld	Ledamot
	Jonas Andersson	Ledamot
	Greger Plannthin	Ledamot

Frånvarande Jesper Eneroth

Sekreterare Karolina Lovric
Karolina Lovric (28 okt. 2026 20:04:04 GMT+1)
Karolina Lovric

Paragraf §§ 63 – 73

Ordförande Gun-Marie Daun
Gun-Marie Daun (27 okt. 2026 16:03:53 GMT+1)
Gun-Marie Daun

Justerande Greger Plannthin
Greger Plannthin (28 okt. 2026 17:59:01 GMT+1)
Greger Plannthin

Övriga deltagare	Rickard Holmgren	TF VD Kungälv Arena AB §§ 63 – 73
	Leif Nilsson	Senior advisor §§ 63 – 73
	Christian Solander	Projektcontroller §§ 63 - 73
	Eva Klockar	Enhetschef ekonomi och kvalitet § 68

Protokoll

Styrelsemöte, Kungälv Arena AB
org.nr 556629-6215

Sammanträdesdatum
2026-09-29

§63 Val av justerare

Greger Plannthin utses att jämte ordföranden justera protokollet.

§64 Tillkommande och utgående ärenden

Inga tillkommande eller utgående ärenden.

Dagordningen fastställs.

§65 Föregående mötesprotokoll

Styrelsen antecknar föregående mötesprotokoll och lägger det till handlingarna.

§66 Uppföljningsrapport 2, 2026

Rickard Holmgren, TF VD, går igenom bolagets delårsrapport 2 för 2026. Väsentliga händelser består av:

- Isanläggningar samt aktieägartillskott
- Vattendom från Mark- och miljödomstolen
- Styrelseutbildning för styrelse och VD
- Samverkansavtal med konståkningsföreningen och kommunen

Styrelsen för dialog kring årets resultat. Vidare förs diskussion kring den kommande omfördelningen av investeringar bland annat utifrån Skatteverkets beslut om frivillig beskattning. VD får i uppdrag att återkomma med redovisning kring hur resultatet kommer att hanteras. Extern expertishjälp kan tas med i detta.

Styrelsen antecknar informationen.

§67 Månadsrapport ekonomi

Christian Solander, projektcontroller, presenterar projektets ekonomi avseende byggnation per augusti månad. Förändringar sedan förra styrelsemötet består huvudsakligen av:

- Projekteringskostnader för ishallar samt sim- och idrottshall
- Administrativa kostnader för etablering och projektledning
- Infrastruktur i området

Protokoll

Styrelsemöte, Kungälv Arena AB
org.nr 556629-6215

Sammanträdesdatum
2026-09-29

- Omfördelningar av gemensamma kostnader, ex berg och kross.

Styrelsen antecknar informationen.

§68 Workshop - Riskanalyser, internkontroll

I samband med det påbörjade arbetet med ny intern kontrollplan för 2027 genomför styrelsen en gemensam workshop tillsammans med Eva Klockar, enhetschef ekonomi och kvalitet. Styrelsen lyfter och för dialog kring olika typer av risker, deras påverkan och hur dessa kan hanteras i en reviderad intern kontrollplan.

På decembermötet kommer styrelsen att besluta om en reviderad intern kontrollplan där styrelsens input tagits omhand.

Styrelsen antecknar informationen.

§69 Status/information om arenaprojektet

Rickard Holmgren, TF VD, ger information om projektets fortskridande. Bland annat:

- De avslutande sprängningsarbetena av berget pågår. Projektet behöver förlängd tid till ungefär årsskiftet på grund av extra säkerhetsåtgärder.
- Startbesked för grundläggning för Ishallarna är färdigt. Pålning pågår och ligger före plan. Färdigt senast v.44 och betongarbeten påbörjas i oktober. Tekniskt samråd sker 23/11.
- Programhandlingar för simhall och idrottshall är klara. Dialog förs med föreningar och verksamheten.

Styrelsen antecknar informationen.

§70 Bolagets utveckling

Rickard Holmgren, TF VD, ger information om bolagets utveckling.

- Arbete pågår med att ta fram aktuella hyresavtal.

- Projektet kommer att avvakta något med restaurangaktör. Flera intresserade aktörer finns, men de flesta vill avvakta närmare färdigställande av ishallen för att kunna förbinda sig.
- Projektet tar hjälp av extern part för projektets behov avseende restaurangdelens generella utformning.
- På nästa styrelsemöte hålls workshop avseende revidering av affärsplan och bolagets framtida struktur och arbete.

Styrelsen antecknar informationen.

§71 Information och kommunikation

Rickard Holmgren, TF VD, ger information avseende aktuella kommunikationsfrågor. Bland annat:

- Stort intresse för hur Kungälv arbetat med arenaområdet. Kommer föredra på Framtidens idrotts- och fritidsanläggningar 6/10 med fokus på förenings- och verksamhetsdialog.
- Vid nästa styrelsemöte kommer styrelsen att besluta om förslag till riktlinjer för kommunikation.

Styrelsen antecknar informationen.

§72 Övrigt

Inga övriga punkter.

§73 Mötet avslutas

Ordförande förklarar mötet avslutat.

Protokoll styrelsemöte Kungälv Arena 2026-09-29

Slutgiltig revideringsrapport 2026-10-28

Skapad:	2026-10-27
Av:	Karolina Lovric (karolina.lovric@kungalv.se)
Status:	Signerat
Transaktions-ID:	CBJCHBCAABAAaEkRJe4krdSDnil099zL-fdQdZLMIZ0N

”Protokoll styrelsemöte Kungälv Arena 2026-09-29” – historik

Dokumentet skapades av Karolina Lovric (karolina.lovric@kungalv.se)
2026-10-27 - 11:22:20 GMT

Dokumentet skickades med e-post till Gun-Marie Daun (gun-marie.daun@kungalv.se) för signering
2026-10-27 - 11:22:24 GMT

E-postmeddelandet har visats av Gun-Marie Daun (gun-marie.daun@kungalv.se)
2026-10-27 - 13:02:33 GMT

Dokumentet har e-signerats av Gun-Marie Daun (gun-marie.daun@kungalv.se)
Signaturdatum: 2026-10-27 - 15:03:53 GMT – Tidskälla: server - Valt utseende på signaturen: TYP_AV_MOBIL

Dokumentet skickades med e-post till greger.plannthin@kungalv.se för signering
2026-10-27 - 15:03:55 GMT

E-postmeddelandet har visats av greger.plannthin@kungalv.se
2026-10-28 - 16:58:10 GMT

Signerare greger.plannthin@kungalv.se angav namnet Greger Plannthin vid signering
2026-10-28 - 16:58:59 GMT

Dokumentet har e-signerats av Greger Plannthin (greger.plannthin@kungalv.se)
Signaturdatum: 2026-10-28 - 16:59:01 GMT – Tidskälla: server - Valt utseende på signaturen: TYP

Dokumentet skickades med e-post till Karolina Lovric (karolina.lovric@kungalv.se) för signering
2026-10-28 - 16:59:03 GMT

E-postmeddelandet har visats av Karolina Lovric (karolina.lovric@kungalv.se)
2026-10-28 - 19:03:44 GMT

Adobe Acrobat Sign

Dokumentet har e-signerats av Karolina Lovric (karolina.lovric@kungalv.se)

Signaturdatum: 2026-10-28 - 19:04:04 GMT – Tidskälla: server - Valt utseende på signaturen: TYP

Avtal har slutförts.

2026-10-28 - 19:04:04 GMT

Adobe Acrobat Sign

Minnesanteckningar förda vid ägarråd i Gryaab AB 29 oktober 2026 (Teamsmöte)

Närvarande

Dennis Ljunggren	Ale kommun
Henrik Fogelklou	Ale kommun
Ulf Rapp	Bollebygds kommun
Karin Pleijel (ordf.)	Göteborgs Stadshus AB
Axel Josefson	Göteborgs Stadshus AB
Per Vorberg	Härryda kommun
Anders Holmensköld	Kungälvs kommun
Viktor Lundblad	Lerums kommun
Kristina Körnung	Mölndals Stad
Marith Hesse	Partille kommun

Övriga närvarande

Mats Boogh, bolagsansvarig	Göteborgs Stadshus AB
Lena Lundblad, bolagsansvarig	Göteborgs Stadshus AB, sekr
Claudia Nistor-Pedrini (Ordförande)	Gryaab
Anna Lanne Davidson (VD)	Gryaab
Christer Bergman (Stabschef)	Gryaab

Anmälda förhinder/ej närvarande

Patrik Linde	Härryda kommun
Jesper Eneroth	Kungälvs kommun
Marica Parling	Lerums kommun
Elin Andersson	Mölndals kommun
Daniel Persson	Bollebygds kommun
Thorbjörn Carlsson	Partille kommun

1. **Sammanträdets öppnande**
   Karin Pleijel hälsar deltagarna välkomna och öppnar mötet.

2. **Godkännande av dagordningen**
   Utsänd dagordning godkänns.

3. **Godkännande av minnesanteckningar från möte 2026-06-05**
   Utsända minnesanteckningar från rubricerat möte godkänns.

4. **Sammanfattning delårsrapport augusti 2026**
   Mats Boogh sammanfattar delårsrapporten för Gryaab AB.

   Den kompletta delårsrapporten finns åtkomlig i separat mapp.

5. **Samråd/Information avseende Bollebygd kommun utträde ur Gryaab AB**
   Styrelsen i Gryaab har till dagens möte önskat att det genomförs ett ägarsamråd om bolagets hemställan till ägarkommunerna om att godkänna bolagets förslag till hantering av Bollebygds kommuns utträde som aktieägare i Gryaab AB samt förslag till aktieöverlåtelseavtal, reviderade aktieägaravtal, bolagsordning samt ägardirektiv.

   Under samrådet informerar Gryaab AB:s ordförande Claudia Nistor-Pedrini och VD Anna Lanne Davidsson om förslaget till hanteringsordning, aktieöverlåtelseavtal, reviderade styrande dokument samt planerad tidplan. Av denna framgår att avsikten är att processen ska vara avslutad till bolagets årsstämma den 3 mars 2027.

   Ägarrådet mottar informationen.

6. **Statusrapport Nya Rya som underlag inför ägardialogen**
   Efter ägardialogen med bolaget i december 2025 ombads Gryaab AB lämna en skriftlig statusrapport avseende Nya Rya som underlag inför ägadialog 2026.

   Bolaget har inkommit med en skriftlig rapport.

7. **Förslag dialogområden ägarråd 8 december**
   Mats Boogh redovisar förslag till dialogområden enligt bilaga.

   - Status Nya Rya - uppföljning entreprenadform och konsekvenser, projektorganisation och kompetensbehov, ekonomi, styrning/kontroll, miljötillstånd, tidplan mm
   - De väsentligaste förhållandena och parametrarna som kan påverka Nya Ryas ekonomi (Befolkningsutveckling, hantering av tillskottsvatten, ny lagstiftning och ökade reningskrav, annat?)
   - Pågående dialog med Alingsås och eventuell utökning

   Mot bakgrund av rapportering om arbetsmiljösituationen på bolaget ställs fråga om hur denna hanteras. Det konstateras att styrelsen är medveten om situationen och har löpande fokus på frågan. Beslutas att Arbetsmiljö och kompetensförsörjning läggs till som dialogområde på agendan till ägardialogen.

Önskemål framförs även om att bolaget skapar ökad tydlighet kring mängden tillskottsvatten och hanteringen av detta.

Ägardialogens dialogområden beslutas kompletteras enligt ovan och fastställs i övrigt.

8. Fråga gällande ägarrådets roll som valberedning mm

Mats Boogh redogör för ägarrådets beslut om hantering av sin roll som valberedning i samband med valet 2022. Beslutet då innebar att varje ägare utsåg den/de representant(-er) i enlighet med vad som framgår av bolagsordningarna utan något föregående, samlat valberedningsarbete. Ägarrådet fick i efterhand information om styrelsernas sammansättning och kunde då kommentera eller ge synpunkter på hur styrelser sammansatts.

Ägarrådet diskuterar frågan och enas om att tillämpa samma hanteringsordning efter höstens val. På ägarrådets möte i februari 2027 lämnas en samlad information om styrelsernas sammansättning. Respektive delägarkommun behöver därför meddela Lena Lundblad (lena.lundblad@gshab.goteborg.se) senast den 15 januari vilka personer som utses. På ägarrådets möte i februari 2027 hanteras även inträdesordningen för de styrelseledamöter som är ersättare.

9. Kommande mötestider och förslag mötestider 2027

Kommande möte:
Tisdag 8 december kl 13.00-16.30 (fysiskt möte som också inkluderar ägardialog)
Mötet äger rum på Centralhuset konferens, Nils Ericsonsplatsen 4

Förslag på mötestider för 2027:
Torsdag 18 februari kl 9.00-11.00 (Teamsmöte)
Torsdag 27 maj kl 9.00-11.00 (Teamsmöte)
Torsdag 28 oktober kl 9.00-11.00 (Teamsmöte
Torsdag 9 december kl 9.00-13.00 (Fysiskt möte)

Mötestiderna för 2027 fastställs.

10. Övriga frågor

–

11. Mötets avslutande

Karin Pleijel förklarar mötet avslutat.

Enligt uppdrag
Lena Lundblad

Minnesanteckningar förda vid ägarråd i Renova AB/Renova Miljö AB 29 oktober 2026 (Teamsmöte)

Närvarande

Dennis Ljunggren	Ale kommun
Henrik Fogelklou	Ale kommun
Karin Pleijel (ordf.)	Göteborgs Stadshus AB
Axel Josefson	Göteborgs Stadshus AB
Per Vorberg	Härryda kommun
Anders Holmensköld	Kungälvs kommun
Viktor Lundblad	Lerums kommun
Kristina Körnung	Mölndals Stad
Annika Åberg Darell	Stenungsunds kommun
Olof Lundberg	Stenungssunds kommun
Jan Utbult	Öckerö kommun
Marith Hesse	Partille kommun

Övriga närvarande

Mats Boogh, bolagsansvarig	Göteborgs Stadshus AB
Lena Lundblad, bolagsansvarig	Göteborgs Stadshus AB, sekr
Klas Forsberg, ordförande	Renova AB/Renova Miljö AB (punkt 4)
Anna Johansson, ekonomichef	Renova AB/Renova Miljö AB (punkt 4)
Kajsa Lager, affärsområdeschef	Renova AB/Renova Miljö AB (punkt 4)

Anmälda förhinder/ej närvarande

Patrik Linde	Härryda kommun
Jesper Eneroth	Kungälvs kommun
Martin Johansen	Tjörns kommun
Ludwig Andréasson	Tjörns kommun
Maria Brauer	Öckerö kommun
Marica Parling	Lerums kommun
Elin Andersson	Mölndals kommun
Thorbjörn Carlsson	Partille kommun

1. **Sammanträdets öppnande**
   Karin Pleijel hälsar deltagarna välkomna och öppnar mötet.

2. **Godkännande av dagordningen**
   Utsänd dagordning godkänns.

3. **Godkännande av minnesanteckningar från möte 2026-02-19**
   Utsända minnesanteckningar från rubricerat möte godkänns.

4. **Ägarsamråd angående förslag från Renova om att lämna koncernbidrag från dotterbolaget Renova Miljö AB till moderbolaget Renova AB**
   Styrelsen i Renova har till dagens möte önskat att det genomförs ett ägarsamråd om bolagets beslut om att hemställa om ägarnas principiella ställningstagande till att disponera vinstmedel i form av koncernbidrag från Renova Miljö AB till moderbolaget Renova AB.

   Under samrådet informerar styrelseordförande Klas Forsberg och ekonomichef Anna Johansson om att det primära syftet med att lämna koncernbidrag är att ha möjlighet att parera för kommande kostnadshöjningar och för att kunna jämna ut fluktuationer i självkostnaden. Ett sekundärt syfte beskrivs kunna vara att nyttiggöra de vinster som uppstår i dotterbolaget för ägarna till investering eller utveckling. Koncernbidrag förutsätts vidare endast lämnas i den omfattning som är förenlig med Renova Miljö AB:s långsiktiga finansiella stabilitet. De rättsliga förutsättningarna för lämnande av koncernbidrag enligt ärendet har utretts.

   Ägarrådet mottar informationen.

5. **Sammanfattning delårsrapport augusti 2026**
   Mats Boogh sammanfattar delårsrapporten för Renovabolagen.

   I sin rapport lyfter bolaget bland annat legala förändringar i form av Lagen om offentlig säljverksamhet (LOS) och en nyligen utfärdad dom i EU-domstolen och att dessa kan få stor påverkan på verksamheten. Vikten av att konsekvenserna av dessa legala förändringar utreds och synliggörs lyfts i den efterföljande diskussionen. Det konstateras att inom Stadshus-koncernen har respektive bolag i uppdrag att själva göra en bedömning av verksamheten ur ett LOS-perspektiv och att det är viktigt att även Renova gör en sådan bedömning. När det gäller eventuell påverkan på verksamheten av domen i EU-domstolen ombeds bolaget lyfta detta i samband med ägardialogen den 8 december.

   Den kompletta delårsrapporten finns åtkomlig i separat mapp.

6. **Rapport gällande scenarion för förbränningsvolymer som underlag inför ägardialog 8 december**
   Efter ägardialogen med bolaget i december 2025 ombads Renova genomföra en fördjupad analys av scenarion för avfallsvolymer, framtida förbränningskapacitet och konsekvenser vid lika vägval. Ägarrådet önskade en skriftlig information från styrelsen i Renova AB/Renova Miljö AB inför ägardialogen 2026. Bolaget inkommit med en skriftlig rapport.

Mats Boogh sammanfattar kort bolagets rapport.

7. Förslag till dialogområden ägardialog 8 december

Mats Boogh redovisar förslag till dialogområden enligt bilaga:

1. Status i utredning av koldioxidinfångning CCUS
2. Renovas ekonomiska situation
3. Information angående aktuella lagstiftningsfrågor med ev konsekvenser för Renovabolagen
4. Scenarion för framtida kapacitetsbehov (frågeställning från förra årets dialog)

Det konstateras att det under punkt 3 i agendan till ägardialogen finns utrymme för bolaget att lämna mer information om konsekvenserna av den dom i EU-domstolen som diskuterats ovan.

Dialogområdena fastställs.

8. Fråga gällande ägarrådets roll som valberedning mm

Mats Boogh redogör för ägarrådets beslut om hantering av sin roll som valberedning i samband med valet 2022. Beslutet då innebar att varje ägare utsåg den/de representant(-er) i enlighet med vad som framgår av bolagsordningarna utan något föregående, samlat valberedningsarbete. Ägarrådet fick i efterhand information om styrelsernas sammansättning och kunde då kommentera eller ge synpunkter på hur styrelser sammansatts.

Ägarrådet diskuterar frågan och enas om att tillämpa samma hanteringsordning efter höstens val. På ägarrådets möte i februari 2027 lämnas en samlad information om styrelsernas sammansättning. Respektive delägarkommun behöver därför meddela Lena Lundblad (lena.lundblad@gshab.goteborg.se) senast den 15 januari vilka personer som utses. På ägarrådets möte i februari 2027 hanteras även inträdesordningen för de styrelseledamöter som är ersättare.

9. Kommande mötestider och förslag mötestider 2027

Kommande möte:
Tisdag 8 december kl 13.00-16.30 (fysiskt möte som också inkluderar ägardialog)
Mötet äger rum på Centralhuset konferens, Nils Ericsonsplatsen 4

Förslag på mötestider för 2027:
Torsdag 18 februari kl 9.00-11.00 (Teamsmöte)
Torsdag 27 maj kl 9.00-11.00 (Teamsmöte)
Torsdag 28 oktober kl 9.00-11.00 (Teamsmöte
Torsdag 9 december kl 9.00-13.00 (Fysiskt möte)

Mötestiderna för 2027 fastställs.

10. Övriga frågor

Per Vorberg, Härryda kommun, informerar om att Härryda har inlett en process med en översyn av kommunens bolagsstruktur inom avfallsområdet och att detta även aktualiserar frågan om en översyn av aktieägaravtalet.

Lena Lundblad får i uppdrag att undersöka med Renova om det pausade arbetet med en översyn av aktieägaravtalet kan återupptas och återkommer i frågan på ägarrådets möte i februari 2027.

11. Mötets avslutande

Karin Pleijel förklarar mötet avslutat.

Enligt uppdrag
Lena Lundblad