

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2019-10-09

Sida

1 (6)

Plats och tid Sessionssalen, Stadhuset, kl. 09:00-12:00

Beslutande

Miguel Odhner (S)
Anders Holmenschöld (M)
Elisabeth Mattsson (L)
Martin Högstedt (UP)
Ove Wiktorsson (C)
Ancy Wahlgren (UP)
Morgan Carlsson (SD)
Pia Gillerstedt (S)
Anna Vedin (M)
Mats Frisell (S)
Assar Wixe (S)
Erik Andreasson (V)
Sven Niklasson (SD)
Gun-Marie Daun (KD)
Marcus Adiels (M)

Ordförande

1:e vice ordförande

2:e vice ordförande

Ersättare för Maria Sparringsjö (S)

Ersättare

Lennart Wennerblom (MP)
Charlotta Windeman (M)
Fredrik Daun (KD)

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum 2019-10-09

Datum då anslag
sätts upp 2019-10-09

Datum då anslag tas
ner 2019-10-31

Förvaringsplats för
protokollet Kommunkansliet

KOMMUNSTYRELSEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2019-10-09

Sida

2 (6)

Sekreterare

Paragraf 304-305 – Omedelbar
justering

.....
Fredrik Skreberg

Ordförande

.....
Miguel Odhner (S)

Justerande

.....
Elisabeth Mattsson (L)

Ej närvarande

Maria Sparringsjö (S)
Monica Haraldsson (M)

Övriga deltagare

Haleh Lindqvist
Åsa Johansson
Daniel Markängér
Christoffer Bjarneberg

Kommundirektör
Sektor samhälle och utveckling § 304
Sektor samhälle och utveckling §§ 304-305
Sektor samhälle och utveckling § 305

KOMMUNSTYRELSEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2019-10-09

3 (6)

Innehållsförteckning

Granskning - Detaljplan för centrum, detaljhandel och bostäder, Kvarter 14, Kongahälla, del av Gärdet 1:1 och Intendenten 2 (Dnr KS2016/1447).....	4
Gjutaren 25 Avtal om överlåtelse av marköverlåtelseavtal (Dnr KS2018/0435).....	6

KOMMUNSTYRELSEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 304/2019

Granskning - Detaljplan för centrum, detaljhandel och bostäder, Kvarter 14, Kongahälla, del av Gärdet 1:1 och Intendenten 2 (Dnr KS2016/1447)

Planarbetet rör en mindre del av gällande detaljplan Kongahälla Östra, lagakraftvunnen 2016, med genomförandetid till 2021. Den nya detaljplanen avser en tillbyggnad, ett punkthus och mark kring punkthuset. Syftet med nya detaljplanen är, jämfört med gällande detaljplan, att på aktuell plats stärka användningarna centrum och detaljhandel och den aktivitet dessa tillför staden, och därtill att stärka befintligt gångstråk som är en del av det längre, viktiga stråk som förbinder äldre och nyare delar av staden, i väster och söder respektive öster. Staden har mycket att vinna på att denna för dess centrala del framträdande plats och viktiga knutpunkt visas omsorg, vad gäller funktioner och byggnader, ytor mellan byggnader och upplevelsen av dessa från kort och längre avstånd. Utöver användningarna centrum och detaljhandel rymmer detaljplanen möjlighet till bostäder, i punkthuset. Exploatörens avsikt är att bedriva hotell och restaurang i punkthusets nedre del.

Jämfört med samrådsförslaget har i granskningsförslaget begränsats möjligheten till andel bostäder i punkthuset och säkrats gångstråket genom allmän plats. Därtill har förtydligats konsekvenser vad gäller skyfall/dagvatten och grundvatten, och gjorts förändringar av redaktionell och formell karaktär. Parallellt med planarbetet har klarlagts möjlig lösning, strax utom planområdet, för punkthusets räkning att ordna angöring-/parkeringsplatser (korttids- och tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga) och lastplats för sophämtning och leveranser. Byggnaders volymer och placering kvarstår sedan samrådsförslaget. Aktuellt granskningsförslag innebär, jämfört med gällande detaljplan, för tillbyggnaden att dess area ökar något och för punkthuset att dess area per normal våning ökas från 16x16 m till 20x20, dess höjd ökas från 18 till 23 våningar, dess placering förändras, dess kontaktyta med mark ökas men förändras till förmån för gångstråket, och dess möjliga användning ändras (från fri fördelning centrum och bostad) till att centrum blir möjligt i husets alla våningar men bostad möjligt i enbart våning 8 till 23.

Aktuell ny detaljplan handläggs med utökat förfarande (5 kap 7 § PBL) efter att tidigare ha handlagts med standardförfarande. Eftersom gällande detaljplans genomförandetid fortfarande pågår kan den, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det, inte upphävas och ersättas av aktuell ny detaljplan (4 kap. 39 § PBL).

Flera villkor i befintligt marköverlåtelseavtal tecknat 2016-04-20, bland annat om köpeskilling, omfattar inte en ökning av byggrätt från 18 våningar/6 500 kvm BTA. En förutsättning för detaljplanens genomförande är ett tilläggsavtal mellan kommunen och exploatören, vari hanteras marknadsvärde för samtliga kvadratmeter som överstiger 6 500 kvm BTA och övriga oreglerade genomförandefrågor.

Vad gäller uppfyllelse av plan- och bygglagens krav avråder planenheten inklusive stadsarkitekten, ur aspekten stadsbild och avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, avseende förändringen från 18 till 23 våningar.

KOMMUNSTYRELSEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - Granskning - Detaljplan för centrum, detaljhandel och bostäder, Kvarter 14, Kongahälla, del av Gärdet 1:1 och Intendenten 2
Planbeskrivning, granskningshandling, upprättad 2019-10-01
Plankarta, granskningshandling, upprättad 2019-10-01
Samrådsredogörelse 2019-06-03 (godkänd KS § 205/2019-06-19)
Geoteknik utlåtande, Cowi, 2019-09-11
Luftmiljöutredning, Ramböll, 2019-01-23
Parkering, skissalternativ, Sigma, 2019-09-10
Skyfallsutredning och fördröjningslösningar, Sigma, 2019-09-26
Studie av stadsbild, lokal påverkan, enhet plan, 2019-07
+ tidigare handlingar och utredningar, på hemsidan under Aktuella planer

Kommunstyrelsen ajournerar sig kl. 09:55-10:00.

Beslut

1. Nuvarande förslag till detaljplan för centrum, detaljhandel och bostäder, Kvarter 14, Kongahälla, del av Gärdet 1:1 och Intendenten 2, godkänns för granskning, enligt 5 kap. 18 § PBL.
2. Villkoren för marköverlåtelse och andra nödvändiga genomförandeåtgärder måste vara utredda och överenskomna mellan berörda parter/markägare innan beslut om antagande av detaljplanen då detta utgör en förutsättning för planens genomförande. Dessa villkor får inte strida mot kommunallagen, EU:s statsstödsregler eller mot någon annan lag eller författning.
3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Samtliga närvarande ledamöter av Sverigedemokraterna, Utvecklingspartiet, Liberalerna, Vänsterpartiet och Kristdemokraterna reserverar sig mot beslutet.

Gemensam anteckning till protokollet lämnas av samtliga närvarande ledamöter av Sverigedemokraterna, Utvecklingspartiet, Liberalerna, Vänsterpartiet och Kristdemokraterna – Se bilaga

Expedieras till

För kännedom till asa.johansson@kungalv.se
anna.hedlin@kungalv.se
daniel.svensson@marstrands.se

KOMMUNSTYRELSEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 305/2019

Gjutaren 25 Avtal om överlåtelse av marköverlåtelseavtal (Dnr KS2018/0435)

Ett marköverlåtelseavtal tecknades 2018-12-03 mellan kommunen och Ikano Bostadsutveckling AB. Ett tilläggsavtal har även upprättats 2018-12-21, se KS2018/0435-49. Kungälv Energi AB har genomfört den ledningsomläggning som det är avtalat om i tilläggsavtalet.

Ikano Bostadsutveckling AB överlåter Gjutaren 25 till Fastighets AB Mimerstaden 2 genom ett köpeavtal under förutsättning att det godkänns. Det område som har avstyckats och tillhör Gjutaren 26 och som ingår i marköverlåtelseavtalet ägs fortsatt av Fastighets AB Mimerstaden.

Fastighets AB Mimerstaden 2:s moderbolag, Ikano Bostadsutveckling AB, har inkommit med moderbolagsborgen som säkerhet för företagets åtaganden enligt del av marköverlåtelseavtalet gällande fastigheten Gjutaren 25, se dnr KS2018/0435-65. Kommunen bedömer att möjligheterna är goda att projektet genomförs.

Förvaltningen föreslår att överlåtelse av del av marköverlåtelseavtal (inklusive tilläggsavtal) från Ikano Bostadsutveckling AB till Fastighets AB Mimerstaden 2 godkänns då bolaget övertar del av marköverlåtelseavtalet på oförändrade villkor. Förvaltningen föreslår att köpeavtal där Ikano Bostadsutveckling AB överlåter Gjutaren 25 till Fastighets AB Mimerstaden 2 godkänns.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - Gjutaren 25 Avtal om överlåtelse av marköverlåtelseavtal

Bilaga - Avtal om överlåtelse av marköverlåtelseavtal

Bilaga – Gjutaren 25 köpeavtal

Beslut

1. Avtal om överlåtelse av del av marköverlåtelseavtal (inklusive tilläggsavtal) och köpeavtal godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna avtalet om överlåtelse av del av marköverlåtelseavtal.
3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Expedieras till

Kristina Schoug, Ikano Bostadsutveckling AB och Fastighets AB Mimerstaden 2

För kännedom till

Christoffer Bjarneberg, MEX , Daniel Markånger, MEX , Pia Jakobsson, Ekonomi

KOMMUNSTYRELSEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Anteckning och reservation till protokoll

Ärende KS2016/1447-44

Granskning - detaljplan för centrum, detaljhandel och bostäder, Kvarter 14

Kongahälla, del av gärdet 1:1 och Intendenten 2

En enad opposition reserverar sig mot dagens beslut, grundat på att ärendet kommer upp i Kommunstyrelsen i en annan presentation än vad som presenterats på Utskottet för samhällsbyggnad. Fokus på informationen tidigare har rört det höga punkthuset, på dagens Kommunstyrelse visar det sig även innefatta en kompletteringsbyggnad på ICA:s fastighet. Det är inte innehållet i ärendet utan i hur ärendet presenterats som vi reserverar oss mot. Detta är både förvånande och beklagligt.

Kristdemokrater

Liberaler

Miljöpartiet

Sverigedemokrater

Utvecklingspartiet

Vänsterpartiet