Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum 2026-11-11
Sida 1 (31)

Plats och tid Stadshuset, plan 2, Bohusrummet klockan 09:00-15:30

Beslutande		
	Jonas Andersson (S)	Ordförande
	Greger Plannthin (SD)	Vice ordförande
	Sandy Westergren (S)	
	Erik Martinsson (-)	
	Charlotta Windeman (M)	
	Ove Wiktorsson (C)	
	Ilona Waern (KD)	

Sekreterare .....
Carl Gustafsson

Paragraf 99-120

Ordförande .....
Jonas Andersson (S)

Justerande .....
Greger Plannthin (SD)

Övriga deltagare		
	Tony Strandh	Samhällsbyggnad §§ 99-120
	Åsa Berglie	Samhällsbyggnad §§ 99-120
	Martin Gistell	Samhällsbyggnad §§ 101, 103, 119
	Marielle Månskär	Samhällsbyggnad §§ 101, 119
	Rasmus Sundberg	Trivector Trafik AB §§ 101
	Amanda Staf	Samhällsbyggnad §§ 102
	Oskar Mikaelsson	Samhällsbyggnad §§ 102, 108, 110
	Johan Hellborg	Samhällsbyggnad §§ 102-103
	Jenny Bjönness Bergdahl	Samhällsbyggnad §§ 103
	Amalia Setterstig	Samhällsbyggnad §§ 103
	Åsa Johansson	Samhällsbyggnad §§ 105, 112
	Malin Gustafsson	Samhällsbyggnad §§ 105
	Ingrid Lindbom	Samhällsbyggnad §§ 105

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Utskottet för Samhälle och utveckling	Sammanträdesdatum	2026-11-11
Datum då anslag sätts upp		Datum då anslag tas ner	
Förvaringsplats för protokollet			

Underskrift .....

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

Carolina Bodlund	Samhällsbyggnad §§ 107-109
Ulrica Engström	Samhällsbyggnad §§ 108
Tanya Dam	Samhällsbyggnad §§ 110
Isabelle Hilmersson	Samhällsbyggnad §§ 110-112, 119
Ulrica Reuterberg	Samhällsbyggnad §§ 112
Felix Möller Lorentzon	Samhällsbyggnad §§ 113
Josefine Brodén	Samhällsbyggnad §§ 115-118
Alexandra Nilsson	Ekonomi och kvalité §§ 117-120

Innehållsförteckning

Val av justerare ... 4
Tillkommande och utgående ärenden ... 5
Information om taxa och regleringsplan för parkering ... 6
Inför antagande av detaljplan för Floraparken ... 7
Information inför antagande av detaljplan för Solbräcke 1:7 m.fl ... 8
Info från samverkansmöte med Västtrafik om trafikplan 2028 ... 9
Information om Arkitekturpolicy ... 10
information om riktlinje för offentlig utemiljö ... 11
Information om tidsplan - omhändertagande av revisionens rekommendationer ... 12
Information om detaljplan för parkering, del av Fjällsholmen 1:16 och Åkerhög 3 ... 13
Remiss- synpunkter på Lilla Edets samrådshandling för vattentjänstplan (Dnr KS2026/1822) ... 14
Antagande Detaljplan för bostäder, del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, "Kvarter 7" (Dnr KS2022/0463) ... 15
Tilläggsavtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla (Dnr KS2015/1732) ... 17
Planbesked för Klockargärdet 3 (Dnr KS2026/1013) ... 19
Verksamhetsområde vattentjänster Bovieran (Dnr KS2026/1499) ... 21
Planuppdrag för detaljplan för verksamhetsmark, del av arntorp 2:12 och 2:13 (Dnr KS2026/1059) ... 22
Antagande Detaljplan för kallbadhus och hotell ... 24
Marstrand 5:39 m.fl. På Marstrand, Kungälvs kommun (Dnr KS2019/1311) ... 24
Exploateringsavtal tillhörande detaljplan för kallbadhus på Marstrand (Dnr KS2025/0916) ... 25
Antagande Detaljplan för bostäder Rishammar 2:86, "Kareby Park" I Kareby, Kungälvs kommun (Dnr KS2024/0816) ... 26
Exploateringsavtal - detaljplan för bostäder Rishammar 2:86 (Dnr KS2026/0031) ... 28
Information från sektorchef ... 30
Ekonomi och avvikelser ... 31

§ 99/2026

Val av justerare

Till justerare föreslås Greger Plannthin (SD)

Beslut

Till justerare utses Greger Plannthin (SD)

_____

§ 100/2026

Tillkommande och utgående ärenden

Inga tillkommande eller utgående ärenden:

Följande anmälda beslutsärenden behandlas som informationsärenden:

- Antagande detaljplan för kallbadhus och hotell Marstrand 5:39 m.fl. På Marstrand , Kungälvs kommun (KS2019/1311-123)
- Exploateringsavtal tillhörande detaljplan för kallbadhus på Marstrand (KS2025/0916-4)

Beslut

Dagordningen fastställs.

_____

§ 101/2026

Information om taxa och regleringsplan för parkering

Marielle Månskär, Samordnare trafik. Gata och park, och Rasmus Sundberg, konsult, informerar om:

- Taxa och regleringsplan för parkering
    - Varför en taxa och regleringsplan?
    - Bakgrund och tidigare arbete med genomlysning av taxor
    - Dagens system – relativt enkelt för ”Parkören”, men ger begränsade möjligheter till styrning och uppföljning
        - Dagens struktur – fördelar och konsekvenser
        - Begränsade möjligheter att se användandet av olika sorters biljetter
    - Syfte
        - Prioritera efter platsens funktion
        - Effekter och principer som nedbrytning av målbilden
    - Från generella lösningar till mer riktade och behovsstyrda villkor
    - Prisnivåernas logik
    - Påverkan på olika grupper i kommunen
    - Inriktning, genomförande och flexibel anpassning
    - Tidsplan för genomförande

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

_____

Expedieras till

För kännedom till

§ 102/2026

Inför antagande av detaljplan för Floraparken

Johan Hellborg, planarkitekt, informerar om:
- Detaljplan
    - Plankarta

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

_____

Expedieras till

För kännedom till

§ 103/2026

Information inför antagande av detaljplan för Solbräcke 1:7 m.fl

Johan Hellborg, planarkitekt, informerar om:
- Lokalisering
- Syfte
- Bakgrund
- Plankarta – ändring till antagande
- Synpunkter vid granskning från myndigheter
- Synpunkter vid granskning från sakägare

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

_____

Expedieras till

För kännedom till

§ 104/2026

Info från samverkansmöte med Västtrafik om trafikplan 2028

Amalia Setterstig, kollektivtrafiksamordnare, och Jenny Björnness Bergdahl, trafikstrateg, informerar om:

- Tidigare samverkans- och dialogmöte med Västtrafik
- X40 – kort uppföljning
- Närtrafiktest fr.o.m 13/12 – 2026
- Ny linjesträckning linje 303 Kärna – Ytterby samt utökad trafik
- Utökad lågtrafiklinje 303, Marstrand – Kungälv
- Kompletterat grundutbud linje 3 Fontin – RC
- Karebystråket
- Potentialstudie -Södra Bohusbanan
    - Trafikscenario

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

_____

Expedieras till

För kännedom till

§ 105/2026

Information om Arkitekturpolicy

Åsa Johansson, Stadsarkitekt, informerar om:
- Politiska mål – Tema arkitektur
- Hur arkitektur kan beskrivas
    - Volymer – interiör och exteriör
- Pågående arbete med att ta fram nya styrdokument
- God bebyggd livsmiljö för människor

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

_____

Expedieras till

För kännedom till

§ 106/2026

information om riktlinje för offentlig utemiljö

Malin Gustafsson, trädgårdsarkitekt, och Åsa Johansson, stadsarkitekt, informerar om:

- Handbok Kungälv – Kareby- Ytterby
- Riktlinje för offentlig utemiljö
    - Tidsplan
- Exempelbilder – Gamla staden

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

_____

Expedieras till

För kännedom till

§ 107/2026

Information om tidsplan - omhändertagande av revisionens rekommendationer

Carolina Bodlund, VA- Ingenjör, informerar om:

- Rekommendationer från revisionen.
    - Planerade aktiviteter utifrån rekommendationer
    - Pågående arbete utifrån rekommendationer

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

_____

Expedieras till

För kännedom till

§ 108/2026

Information om detaljplan för parkering, del av Fjällsholmen 1:16 och Åkerhög 3

Ulrika Engström, planarkitekt, informerar om:
- Samråd

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

_____

Expedieras till

För kännedom till

§ 109/2026

Remiss- synpunkter på Lilla Edets samrådshandling för vattentjänstplan (Dnr KS2026/1822)

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.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Remiss- synpunkter på Lilla Edets samrådshandling för vattentjänstplan
Bilaga Yttrande över Lilla Edets Vattentjänstplan- samrådshandling

Förslag till kommunstyrelsen

1. Yttrandet över remissen godkänns och översänds till Lilla Edets kommun.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

_____
Ove Wiktorsson (C) avstår från att delta i beslutet

Expedieras till:

För kännedom till: Carolina.bodlund@kungalv.se
miljoenheten@kungalv.se

§ 110/2026

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

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).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Antagande Detaljplan för bostäder, del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, "Kvarter 7"
Bilaga undersokning-av-betydande-miljopaverkan-2022-11-05 – Detaljplan för Kvarter 7
Bilaga Illustrationsplan Antagande – Detaljplan för Kvarter 7
Bilaga Granskningsutlåtande – Detaljplan för Kvarter 7
Bilaga Plankarta Antagande – Detaljplan för Kvarter 7
Bilaga Planbeskrivning Antagande – Detaljplan för Kvarter 7

Yrkande

Greger Plannthin (SD): Detaljplanen ska avslås.
Ilona Waern (KD): Bifall till I Greger Plannthin (SD) yrkande.

Jonas Andersson (S): Bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandena och finner att Utskottet för samhälle och utveckling beslutar att anta Jonas Anderssons (S) yrkande.

Omröstning begärs inte.

Förslag till kommunfullmäktige

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).

Greger Plannthin (SD) reserverar sig mot beslutet.
Ilona Waern (KD) reserverar sig mot beslutet.

Expedieras till: [redacted]

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

§ 111/2026

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

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.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Tilläggsavtal med ICA gällande Kvarter 7 Kongahälla
Bilaga Tilläggsavtal_MAXI_Klingson_undertecknat av motpart
Bilaga Tilläggsavtal_Delcore_undertecknat_av_motpart
Bilaga Avtal ICA-Fastigheter Delcore gällande Kv 7 Kongahälla_låg upplösning inkl bilagor
Bilaga Avtal om fastighetsreglering ICA-MAXI gällande Kv 7 Kongahälla
Bilaga Huvudavtal ICA-MAXI gällande Kv 7 Kongahälla
Bilaga Köpeavtal ICA-MAXI gällande Kv 7 Kongahälla
Bilaga Optionsavtal aktier ICA-MAXI gällande Kv 7 Kongahälla
Bilaga Överenskommelse om klyvning ICA-MAXI gällande Kv 7 Kongahälla

Förslag till kommunfullmäktige

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.

_____
Greger Plannthin (SD) avstår från att delta i beslutet.
Ilona Waern (KD) avstår från att delta i beslutet.

Expedieras till:

För kännedom till:

§ 112/2026

Planbesked för Klockargärdet 3 (Dnr KS2026/1013)

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.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Planbesked för Klockargärdet 3
Bilaga Yttrande från Stadsarkitekt, inkom 2026-10-06
Bilaga Svar på kommunicering inkom 2026-09-04
Bilaga Bilaga 1 - inkom 2026-09-04
Bilaga Ansökan inkom 2026-05-20
Bilaga Bilaga 2 - inkom 2026-09-04
Bilaga Bilaga 3 - inkom 2026-09-04
Bilaga Skrivelse inkom 2026-11-06
Bilaga Bilaga 4 - inkom 2026-11-06
Bilaga Bilaga 5 - inkom 2026-11-06

Förslag till kommunstyrelsen

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.

Expedieras till: [redacted]

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

§ 113/2026

Verksamhetsområde vattentjänster Bovieran (Dnr KS2026/1499)

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.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Verksamhetsområde vattentjänster Bovieran
Bilaga Fastighetslista (Bilaga 2)
Bilaga Karta över verksamhetsområde (Bilaga 1)

Förslag till kommunfullmäktige

Verksamhetsområde för vattentjänsterna vatten, spillvatten, dagvatten gata och dagvatten fastighet upprättas för de fastigheter som anges i bilaga 2, i enlighet med 6 § LAV.

_____

Expedieras till:
Samhälle och utveckling,
Katarina Bjelke

För kännedom till:
Samhälle och utveckling,
Elisabeth Wegén
Felix Lorentzon

§ 114/2026

Planuppdrag för detaljplan för verksamhetsmark, del av Arntorp 2:12 och 2:13 (Dnr KS2026/1059)

Sammanfattning

Beslut om planuppdrag detaljplan för verksamhetsmark, del av Arntorp 2:12 och 2:13. Syftet med planuppdraget är att ta fram mark för verksamheter. Föreslagen yta har en storlek om cirka 27 000 kvm och i ansökan om planbesked anger man att 15000 – 18000 av dessa ska bli kvartersmark för verksamheter. Infart/Utfart planeras att gå från befintlig gata i Arntorp.

Föreslagen plats ligger inom en mestadels oexploaterad yta bestående av en större gräsyta med två bostadshus med tillhörande ekonomibyggnader och komplementbyggnader. Området är omgivet av gällande detaljplan för Arntorp industriområde; Arntorp 340 + 340a som medger industri, hantverk och kontor. Omgivande detaljplaner tillåter byggnader med en nockhöjd om mellan 8-12 meter och att 40-45% av fastighetsarean bebyggs.

Det finns flera frågor som behöver utredas vidare rörande exempelvis fornlämningar, tillkommande trafik på redan ansträng vägnät, dagvattenhantering (och skyfall), jordbruksmark, och biotopskydd. Fler frågor kan uppkomma under planprocessen.

Förutsatt att ovan beskrivna och ev tillkommande frågor utreds och löses inom detaljplanearbetet anses den totala effekten av den tillkommande detaljplanen vara liten då omgivande planområde redan tillåter användningarna industri, hantverk och kontorsändamål. Att använda även denna yta för verksamhetsmark bedöms som lämpligt så att man samlar verksamheter inom ett område och kan samordna servicen.

Förslag till beslut är att påbörja planläggning av del av Arntorp 2:12 och 2:13. Planläggning kan påbörjas med byggherredriven planprocess.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Planuppdrag för detaljplan för verksamhetsmark, del av arntorp 2:12 och 2:13
Bilaga ~ KS2023_2820-3 Planbesked för verksamhetsmark, del av Arntorp 2_46, Arntorp 2_12 och Arntorp 1_ 1205742_9_1
Bilaga ~ KS2023_2820-3 Planbeskedsrapport 1206623_1_1
Bilaga ~ KS2023_2820-4 Protokollsutdrag - Planbesked för verksamhetsmark, del av Arntorp 2_46, Arntorp 1211637_1_1

Yrkande

Owe Wiktorsson (C): ärendet bordläggs.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att utskottet för samhälle och beslutar att anta Owe Wiktorssons (C) yrkande.

Omröstning begärs inte.

Beslut

Ärendet bordläggs.

_____

Expedieras till: BOKAB, bokab@kungalv.se

För kännedom till: Asa.berglie@kungalv.se
pernilla.attnasbjork@kungalv.se
Johan.ljungmark@kungalv.se

§ 115/2026

Antagande Detaljplan för kallbadhus och hotell Marstrand 5:39 m.fl. På Marstrand, Kungälvs kommun (Dnr KS2019/1311)

Josefine Brodén, planarkitekt, informerar om:

- Bakgrund Båtellet
- Kommunens åtagande inom allmän plats
- Kostnadsfördelning

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

_____

§ 116/2026

Exploateringsavtal tillhörande detaljplan för kallbadhus på Marstrand (Dnr KS2025/0916)

Josefine Brodén, planarkitekt, informerar om:

- Bakgrund Båtellet
- Kommunens åtagande inom allmän plats
- Kostnadsfördelning

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

§ 117/2026

Antagande Detaljplan för bostäder Rishammar 2:86, "Kareby Park" I Kareby, Kungälvs kommun (Dnr KS2024/0816)

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).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Antagande Detaljplan för bostäder Rishammar 2:86, "Kareby Park" I Kareby, Kungälvs kommun
Bilaga Antagande Illustrationsplan Rishammar 2-86
Bilaga Granskningsutlåtande Rishammar 2-86
Bilaga Antagande Plankarta Rishammar 2-86
Bilaga Antagande Planbeskrivning Rishammar 2-86

Förslag till kommunstyrelsen

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.

_____

Expedieras till: [redacted]

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

§ 118/2026

Exploateringsavtal - detaljplan för bostäder Rishammar 2:86 (Dnr KS2026/0031)

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.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Exploateringsavtal - detaljplan för bostäder Rishammar 2:86
Bilaga Bilaga 2
Bilaga Bilaga 3
Bilaga Exploateringsavtal ej underskrivet
Bilaga Bilaga 1 (sid 1)
Bilaga Bilaga 1 (sid 2)
Bilaga Exploateringsavtal underskrivet av exploatören

Förslag till Kommunstyrelsen

1. Upprättat exploateringsavtal mellan kommunen och Derome Bostad AB godkänns.
2. Kommundirektören och kommunstyrelsens ordförande får i uppdrag att underteckna Avtalet.

_____

Expedieras till: Frida Anderberg, Kungälvs kommun, enheten för *planering, mark och exploatering*
Derome Bostad AB, [redacted]

För kännedom till: Pernilla Attnäs Björk, Kungälvs kommun, *chef för enheten för planering, mark och exploatering*

§ 119/2026

Information från sektorchef

Isabelle Hilmersson, projektledare, informerar om:
- Status Sigillet
    - Samrådsförslag 2022

Oskar Mikaelsson, verksamhetsledare, informerar om:
- Nytorgsstaden
    - Planprocessen

Marielle Månskär, Samordnare trafik, gata, park, informerar om:
- Samnyttjande på Hedvidgsholmen
    - Nuläge och behov
    - Avsikt

Åsa Berglie, sektorchef, informerar om:
- Tjuvkils hamn
- Test av Cstrider i Marstrand
- Återkommande falsklarm – Ytterbyskolan
- Lokalförsörjning
    - Mimers hus
    - Båtsmansgärde
- Avslaget skadestånd Vattenläcka
- Asfalteringar
- Utökningar av elbilar till bilpoolen
- Sektorplanen
    - Process och nuläge
    - Fortsatt arbete framöver

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

_____

Expedieras till

För kännedom till

§ 120/2026

Ekonomi och avvikelser

Åsa Berglie, sektorchef, informerar om att ingen ny ekonomisk prognos har tagits fram sedan redovisningen av tertial 2-rapporten vid föregående sammanträde. Några nya ekonomiska uppgifter finns därför inte att redovisa.

.

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

_____

Expedieras till

För kännedom till