

# PLANBESKRIVNING

Antagandehandling 2021-10-20

Ärendenummer KS2020/0997

Laga kraft 2021-12-23

Marstrand 916



Detaljplan för

## MARSTRAND 44:2 M.FL.

i Marstrand, Kungälv kommun, Västra Götalands län

**SAMHÄLLE OCH UTVECKLING**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00  
FAX 0303-190 35  
E-POST [kommun@kungälv.se](mailto:kommun@kungälv.se)  
HEMSIDA [www.kungälv.se](http://www.kungälv.se)

---

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>INFORMATION</b>                          | <b>3</b>  |
| <b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>          | <b>4</b>  |
| Syfte                                       | 4         |
| Huvuddrag                                   | 4         |
| PLANDATA                                    | 4         |
| Areal                                       | 5         |
| Markägförhållanden                          | 5         |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>          | <b>5</b>  |
| Översiktsplan                               | 5         |
| Detaljplan                                  | 5         |
| Fastighetsindelning                         | 6         |
| <b>FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN</b>          | <b>7</b>  |
| Undersökning av betydande miljöpåverkan     | 7         |
| Riksintressen                               | 8         |
| Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB              | 8         |
| Strandskydd (7 kap 13-18 § MB)              | 8         |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR &amp; FÖRÄNDRINGAR</b>   | <b>10</b> |
| <b>PLANBESTÄMMELSER</b>                     | <b>16</b> |
| Markanvändning                              | 16        |
| Egenskapsbestämmelse för kvartersmark       | 16        |
| Administrativa bestämmelser                 | 17        |
| <b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b> | <b>17</b> |
| Miljökonsekvenser                           | 17        |
| Konsekvenser för kulturmiljön               | 17        |
| <b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>              | <b>18</b> |
| Markförvärv                                 | 18        |
| Fastighetsrättsliga frågor                  | 18        |
| Ekonomiska frågor                           | 19        |
| <b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b>               | <b>19</b> |

## INFORMATION

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas för ett område inom kommunen, exempelvis för bostäder, kontor, handel eller industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. 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.

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

### Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser

### Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2020-09-30

Handlingarna (förutom fastighetsförteckningen) finns på Kungälv kommunens hemsida under planprocess och byggnation: [www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-planer/](http://www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-planer/)

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll samt övriga handlingar finns i Kungälv Stadshus, adress: Ytterbyvägen 2, Kungälv. För information om planförslaget, kontakta Kundcenter på telefonnummer 0303 – 23 80 00.

### Handläggning

Arbetet med denna detaljplan påbörjades juni 2020. Den handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Detaljplanen bedöms kunna antas tidigast fjärde kvartalet 2021.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra parkering på fastigheten Marstrand 44:2. Syftet är också att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för fastigheterna Marstrand 44:1, 44:2 och 44:9.

### Huvuddrag

På Marstrand och inom aktuellt planområde finns äldre tomtindelningar. Tomtindelningar är en tidigare administrativ bestämmelse från den upphävda byggnadslagen från 1947. Tomtindelningar hade syfte att fördela hur kvartersmark skulle indelas i tomter och var tidigare obligatoriska för att kunna bilda fastigheter inom stadsplanlagda områden. Sedan 2011 gäller tomtindelningar som fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan. Eftersom det inte är möjligt att fastighetsreglera i strid mot gällande tomtindelningar kan de därför försvåra och förhindra fastighetsindelningsprocesser och plan- och byggärenden. För att underlätta fastighetsindelningsprocesser är det angeläget att upphäva gällande tomtindelning.

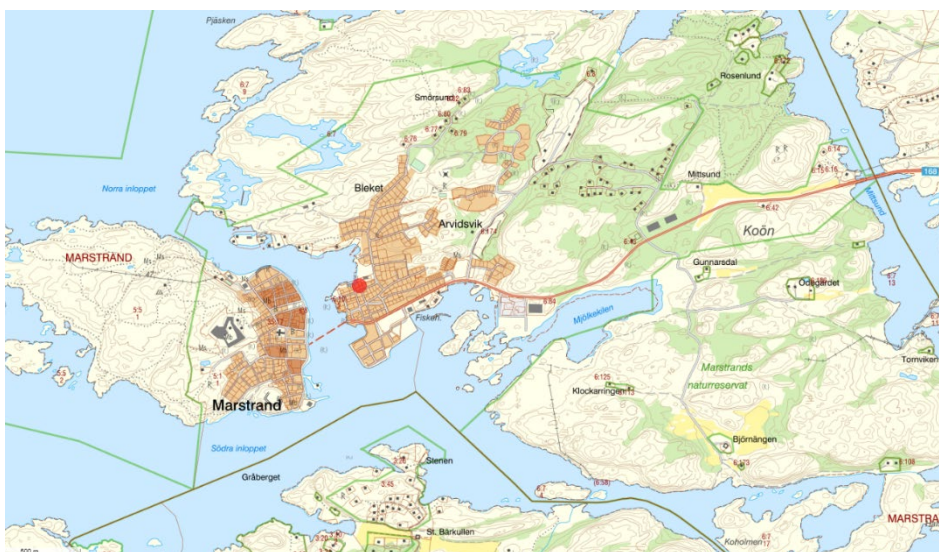
Del av fastigheten Marstrand 44:2 används för kommunal parkering. Gällande stadsplan medger dock användningen bostadsändamål, prickad mark, på stor del av fastigheten. För att möjliggöra den verkliga användningen, parkering, är det angeläget att ändra markanvändningen i detaljplan.

I samband med att en ny detaljplan tas fram för aktuellt planområde, återinträder strandskyddet. Strandskyddet upphävs inom hela planområdet eftersom det är i anspråkstaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger på Koön, Marstrand, cirka 2 mil väster om Kungälv's tätort. Planområdet ligger knappt 200 meter nordöst om Marstrands färjeläge.



*Utsnitt från fastighetskartan. Den röda pricken visar planområdets placering på Koön, Marstrand.*

## Areal

Planområdet innefattar ca 1300kvm.

## Markägoförhållanden

Marstrand 44:2 ägs av Kungälv kommun.

Marstrand 44:1 och Marstrand 44:9 är privatägda.



*Utsnitt från fastighetskartan. Planområdets avgränsning markerad med streckad svart linje.*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Översiktsplanen för Kungälv kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, anger centrumområde för aktuellt område.

### Detaljplan

Planområdet omfattas av stadsplan ”del av Marstrand” akt nummer 878, lagakraftvunnen 1982-10-07. Stadsplanen omfattar den bebyggda delen av Marstrandsön och de äldsta bebyggda delarna av Koön. Syftet med detaljplanen är att bevara Marstrands särdrag och följa Marstrands befintliga bebyggelses utseende. För de aktuella fastigheterna Marstrand 44:1 och 44:9, anger detaljplanen kvartersmark, användning bostäder, där placeringen av den befintliga bebyggelsen har varit avgörande för byggrättens omfattning. Byggrätten är begränsad både i utbredning på mark och i höjd till att samstämma med befintliga byggnaders volymer. Således säkerställer detaljplanen att Marstrands bebyggelsestruktur bevaras.

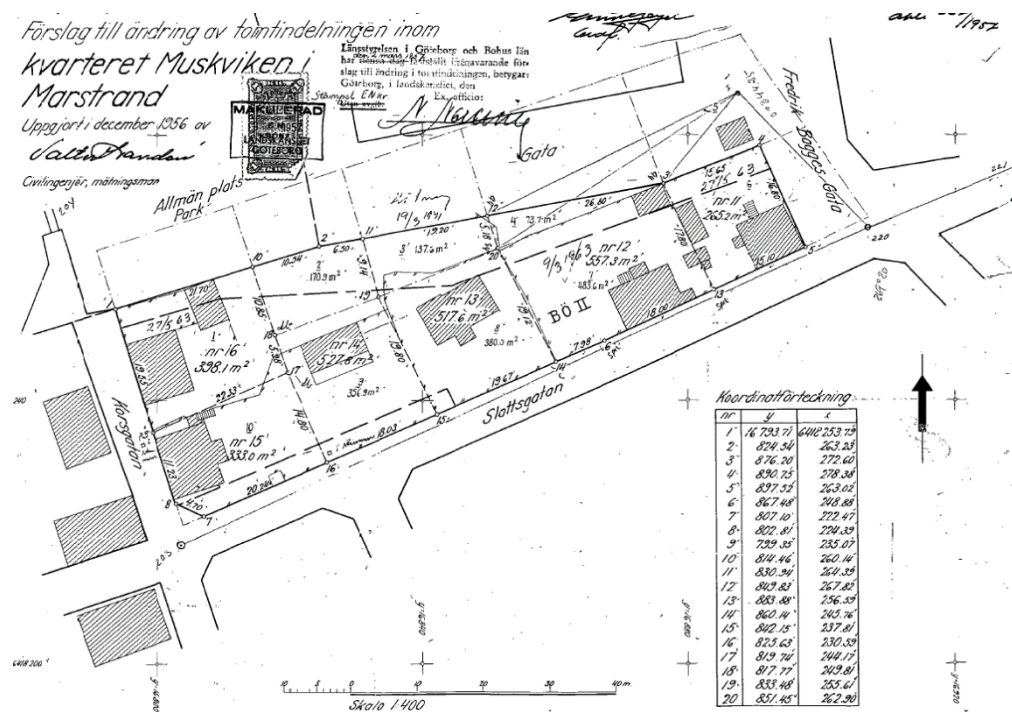
Del av Marstrand 44:2 är planlagd för kvartersmark, bostadsändamål, prickad mark. En mindre del av fastighetens nordöstra del är planlagd för specialområde, parkering.



*Urklipp ur gällande detaljplan över gällande område, planområdet markerat i rött.*

## Fastighetsindelning

För samtliga fastigheter gäller bestämmelserna i tomtindelning fastställd 1957-03-02, lantmäteriets akt nummer, 14-MAR-667.



*Gällande tomtindelning för fastigheterna Marstrand 44:1, 44:2 och 44:9.*

## FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt plan- och bygglagen 2 kap ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

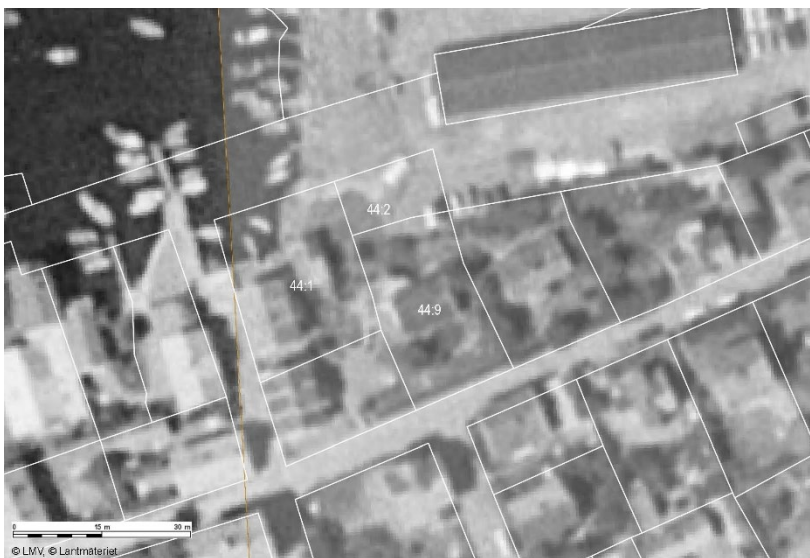
## Undersökning av betydande miljöpåverkan

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)). Om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning utföras (6 kap. 3 § 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)).

Kommunens bedömning är att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ingen strategisk miljöbedömning har därför utförts och ingen miljökonsekvensbeskrivning har upprättats. Planens konsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för ordinarie planprocess.

Detaljplanen syftar till att bevara befintlig bebyggelsestruktur inom bostadsfastigheterna, i enlighet med gällande stadsplan. Markanvändningen ändras enbart för del av Marstrand 44:2, där mark som används för parkering, är planlagd för bostadsändamål i gällande detaljplan. Upphävandet av tomtindelningen bedöms inte påverka den befintliga bebyggelsestrukturen.



*Utsnitt från ortofoto 1971, som visar att fastigheten Marstrand 44:2 använts för parkering/uppställning av båtar sedan lång tid tillbaka.*

## Riksintressen

Friluftsliv (3 kap 6§ MB) – Aktuellt område ligger inom riksintresse för Friluftsliv. Upprättandet av detaljplan bedöms inte innebära påtaglig skada på riksintresset. Detta då området redan idag är planlagt för kvartersmark och inga fysiska förändringar sker som konsekvens av ett upphävande.

Kulturmiljövård (3 kap 6§ MB) – Aktuellt område ligger inom riksintresse för Kulturmiljövård. Upphävandet av tomtindelning påverkar endast hur fastighetsbildningen kan upphävas eller regleras. Tidigare stadsplan, laga kraft 1982, reglerar bebyggelsens utformning och placering för att bevara Marstrands särdrag. Bestämmelserna om utformning och placering har tolkats in i det upprättade planförslaget och säkerställer således att nuvarande bebyggelsestruktur bevaras. Planförslaget bedöms därför inte påverka riksintresset på ett väsentligt sätt.

Högexploaterad kust (4 kap MB) – Aktuellt område ligger inom riksintresse Högexploaterad kust. Planområdet ligger inom område för tätbebyggelse och innebär inte någon påtaglig förändring av bebyggelsemiljön. Planförslaget bedöms därför inte påverka riksintresset på ett väsentligt sätt.

## Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

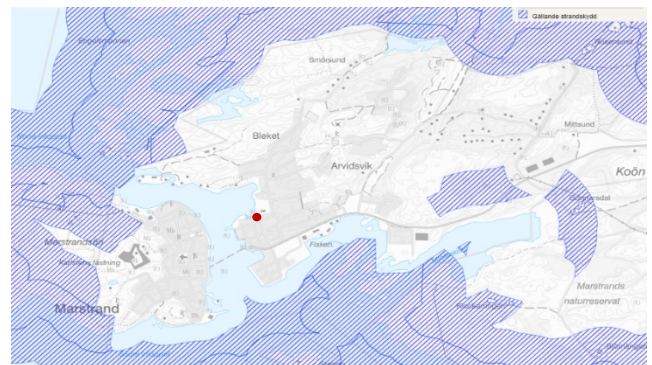
Miljökvalitetsnormer för vatten – Enligt Miljöbalken 5 kap 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljökvalitetsnormer).

Miljökvalitetsnormer finns framtagna för utomhusluft och vatten.

Planområdets recipient för dagvatten är Marstrandsfjorden som är klassad till måttlig ekologisk status och kemisk status ej god. Miljökvalitetsnormen (MKN) är god ekologisk status senast 2027 samt god kemisk ytvattenstatus. Planförslagets genomförande bedöms inte motverka att god ekologisk status kan uppnås eller bidra till försämring av den kemiska statusen. Planförslaget påverkar inte hur marken kommer att nyttjas framöver jämfört med hur den nyttjas idag, eftersom detaljplanen enbart syftar till att förändra ägandeförhållandena, därför bedöms inte miljökvalitetsnormerna påverkas vare sig positivt eller negativt.

## Strandskydd (7 kap 13-18 § MB)

Planområdet och majoriteten av nordvästra Koön omfattas inte av strandskydd idag, på stora delar har strandskydd aldrig funnits eftersom marken redan var i anspråkstagen vid strandskyddets införande 1975. Utanför detta gäller utökad strandskydd, upp till 300 meter från strandlinjen. När en detaljplan upphävs för att ersättas av en ny, återinträder strandskyddsområde 0-100 meter från strandlinjen. För att upphäva strandskyddet i en detaljplan måste något av de sex särskilda skäl



*Planområdet och majoriteten av nordvästra Koön omfattas inte av strandskydd idag.*

som anges i Miljöbalkens 7 kap. 18 c § vara uppfyllt.

Särskilda skäl för upphävandet av strandskyddet:

- Planområdet är sedan tidigare i anspråkstaget och bebyggt. Planförslaget förändrar inte byggrätternas placering eller utbredning inom fastigheterna. Planområdet saknar värden för djur- och växtliv samt är i anspråkstaget på ett sådant sätt att det är inte är åtkomligt för allmänheten.
- Förslaget innebär att strandskyddet upphävs med stöd i 7 kap. 18c§ 1p. Miljöbalken, då mark och vatten inom planområdet är ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

För utökad beskrivning av bedömningen av upphävandet av strandskydd, se PM Underlag för bedömning av upphävandet av strandskydd.

## FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

### Bebyggelse

#### Förutsättningar

Marstrand 44:1 och 44:9 är bebyggda med friliggande trähus. På Marstrand 44:1 finns även en komplementbyggnad.

Marstrand 44:2 upplåts för parkering.

#### Planförslag

Planförslaget innebär att fastigheterna Marstrand 44:1 och Marstrand 44:9 planläggs för bostäder. Byggnadshöjden för huvudbyggnaderna regleras enligt tidigare stadsplan med plushöjd över grundkartans nollplan. För fastigheten Marstrand 44:1 gäller högsta byggnadshöjd 7,0 meter och för Marstrand 44:9 gäller 9,6 meter över grundkartans nollplan. Tak ska vara sadeltak med en lutning på lägst 30° och högst 35°. Takmaterialet ska vara rött, oglaserat taktegel. Byggnaders fasader ska utföras av trä och ges milda, ljusa kulörer som ansluter till ortens traditionella färger.

Förutom befintliga huvudbyggnader får fastigheterna inte bebyggas, detta regleras med prickmark i plankartan. Undantaget är egenskapsområde för komplementbyggnad på fastigheten Marstrand 44:1. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är tre meter. Taket måste utformas som sadeltak.

Marstrand 44:2 får inte bebyggas, detta regleras med prickmark i plankartan.

### Parkering, utfarter

#### Förutsättningar

Marstrand 44:1 angörs från Korsgatan i väst, och från parkeringen i norr. Marstrand 44:9 angörs från Slottsgatan. Marstrand 44:2 upplåts för kommunal parkering. Fastigheten Marstrand 44:1 saknar parkering inom den egna fastigheten utan hyr parkering på kommunal mark. Fastigheten Marstrand 44:9 har från Slottsgatan parkeringsmöjligheter inom den egna fastigheten.

#### Planförslag

Planförslaget innebär att Marstrand 44:2 planläggs för parkering. Del av Marstrand 44:2 kommer förvärfvas av Marstrand 44:1 för att möjliggöra parkering inom den egna fastigheten.

### Kulturmiljö

#### Förutsättningar

Planområdet ligger inom område för riksintresse för kulturmiljövården. Gällande stadsplan beskriver Koöbebyggelsens särdrag enligt nedan.

Bebyggelsen i Marstrand och Koön karaktäriseras av friliggande trähus. Byggnaderna ligger dock ofta tätt, är anpassade efter terrängen för att minimera behovet av sprängningar, samt placerade med hänsyn till utblickar mot havet. Generellt har bebyggelsen höga socklar, stensocklar av gnejs, som är anpassade efter bergets form. Entréerna har vindfång eller veranda. Taken är

företrädelsevis av sadeltak med rött taktegel. Räcken på trappor eller staket på terrassmurar är av spjältyp, vitmålade och mycket karaktäristiska för Marstrand bebyggelse.

Gaturummen karaktäriseras av tydliga avgränsningar mellan trädgård och gata i form av murar (ibland delvis skapade av berg) och vitt spjälstaket. I vissa fall ligger byggnadsgrund och fasadliv direkt i gräns med gatan.



*Stenmurar, staket och trädgårdarnas grönska präglar gatorna på Köön. Slottsgatan.*

Utsnitt från gällande detaljplan aktnummer 878.

Fasaderna är av ljusa kulörer, många gånger vita, med locklistpanel. Panel, dörr och fönsteromfattningar, sockelbrädor, takfötter och vindskivor är ofta målade i samma kulör. Detaljer som till exempel fönsterbågar och dörrkarmar är ofta gröna. Fönstren är uppdelade i åtskilda rutor med spröjs. Byggnadernas detaljer är ofta utformade så att de fyller en praktisk funktion.

Byggnadsvolymernas proportioner (längd, bredd och höjd) i förhållande till fönstrens placering (tätheten mellan fönstren och förhållandet mellan fönster och vägg) samt fönstrens storlek (höjd och bredd) är noga utstuderade för att skapa proportionerliga byggnader med en rytm i fasaderna.

### Planförslag

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelsestruktur bevaras och säkerställs. Byggrätten är begränsad både i utbredning på mark och i höjd till att samstämma med befintliga byggnaders volymer, på samma sätt som i tidigare stadsplan.

Bevarandet säkerställs också genom särskild bestämmelse att byggnadernas yttre ska gestaltas med särskilt beaktande av ortens särpräglade miljö, och med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården. En förutsättning för att beakta och stärka Koöbebyggelsens särdrag, är att vid bygglov säkerställa att byggnadsmaterial och dess behandling väljs med omsorg. Planbestämmelse

för varsamhet säkerställer att huvudbyggnadernas fasader ska vara av trä och ges mild, ljus kulör. planförslaget reglerar även att taken ska vara av sadeltakstyp med rött, oglaserat taktegel.

För att bevara tomternas och gatornas karaktär ska den tydliga avgränsningen mellan gata och tomt bevaras. Detta säkerställs i särskilt planbestämmelse. Inom aktuella tomter finns en blandning av avgränsningar i form av murar av sten, berg, husgrund eller staket (vitt spjälstaket).

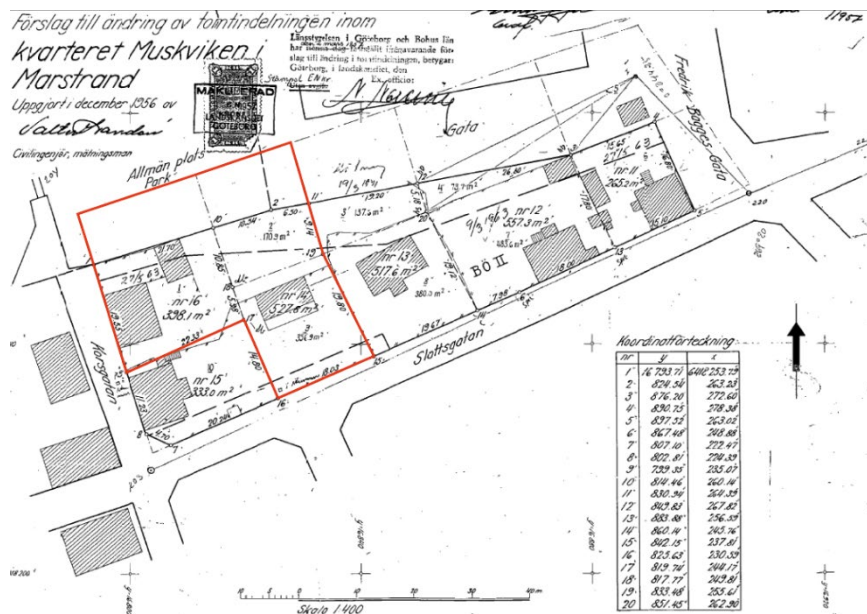
## Tomtindelning

### Förutsättningar

Tomtindelning från 1957 gäller för samtliga fastigheter inom planområdet, lantmäteriets akt nummer, 14-MAR-667.

### Planförslag

Planförslaget innebär att tomtindelning fastställd 1957, lantmäteriets akt nummer 14-MAR-667, upphävs.



Gällande tomtindelning upphävs inom planområdet.

## Dagvatten

### Förutsättningar:

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Inom planområdet finns två bostadsfastigheter och en mindre parkeringsyta. Bostadsfastigheternas tomt och byggnader med tegeltak bedöms inte belasta dagvattnet. Parkeringsytan belastar dagvattnet lätt, parkeringens ytskikt är genomsläppligt grus som infiltrerar och renar vattnet från partiklar. Recipient för dagvatten är Marstrandsfjorden, som är klassad till måttlig ekologisk status och kemisk status ej god. Miljö kvalitetsnormen (MKN) är god ekologisk status senast 2027 samt god kemisk ytvattenstatus.

**Förändringar:**

Planförslaget syftar till att ändra ägarförhållande inom redan bebyggt område. Förslaget innebär ingen påverkan på dagvattenbelastningen då ingen förändring av hårdgöringsgraden sker inom planområde. Upprättandet av detaljplanen inte kommer att påverka nuvarande hantering och avledning av dagvattnet ifrån planområdet. Förslaget bidrar varken positiv eller negativ påverkan på recipientens ekologiska eller kemiska status.

**Risk för översvämningar****Förutsättningar*****Skyfall***

Planområdet har god avrinning av regnvatten vid ett eventuellt skyfall, då marken sluttar starkt mot havet. Vid skyfall rinner vattnet uppifrån via gatorna ner till havet, vilket innebär att planområdet inte påverkas av vatten utifrån i större utsträckning.



*Skyfallskartering över aktuellt planområde och omgivning. Skyfallskarteringen är beräknad på ett 100-års regn inklusive en klimatafaktor på 1,25.*



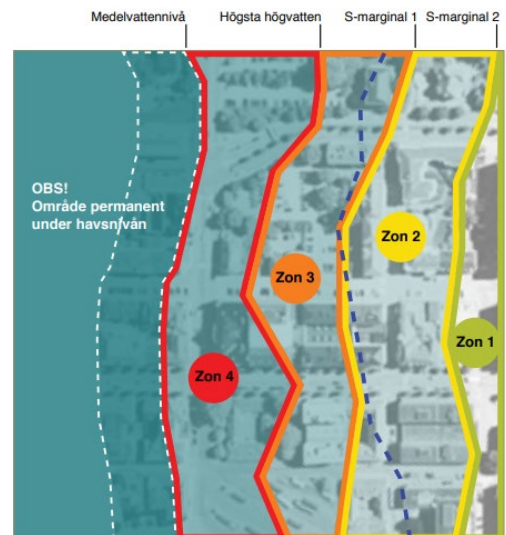
Utsnitt ur fastighetskarta som visar höjdkurvor. Marknivåerna varierar starkt inom planområdet, med lutning mot strandkanten.

### Stigande havsnivåer

Aktuellt planområde ligger i direkt anslutning till havet. Högsta uppmätta vattenstånd med dagens medelvattenstånd är 1,725 m. På grund av klimatförändringar kommer medelhavsnivån att stiga, vilket innebär att även det högsta vattenståndet kommer att öka. Det högsta vattenståndet beräknas uppgå till 2,4 meter år 2100. Det högsta vattenståndet inträffar oftast enbart under en kort tid, under några timmar, men på grund av klimatförändringarna och extremväder beräknar man att det tillståndet kommer inträffa mer frekvent än idag.

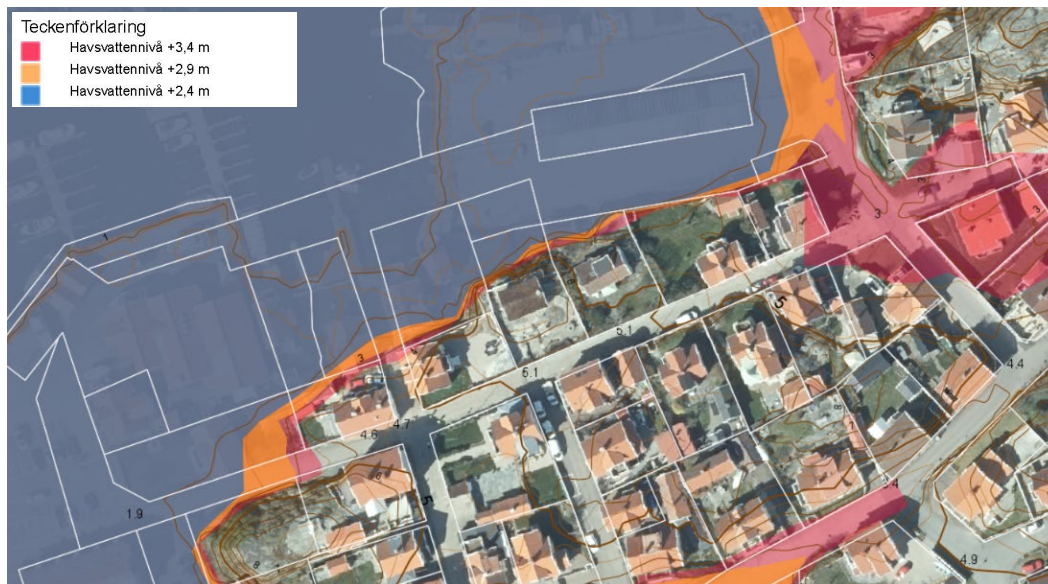
Bostadsbebyggelse bör därför undvikas inom zon 3 och 4, enligt Länsstyrelserna i Värmland och Västra Götalands dokument ”Stigande vatten”, utan att istället placeras på en höjd med 0,5 eller 1 meters marginal (säkerhetsmarginal 1 och säkerhetsmarginal 2 är 2,9 m respektive 3,4 m enligt planeringsnivåerna i Länsstyrelsen i Västra Götalands Faktablad – Kusten.

Inom planområdet är det framförallt bostadsfastigheten Marstrand 44:1 samt parkeringsytan inom Marstrand 44:2 som påverkas redan idag vid höga vattenstånd och som sannolikt kommer påverkas allt oftare i framtiden. Høgt vattenstånd kan innebära skador på byggnader och tillgänglighetsproblem. Marstrand 44:2 består framförallt av hårdgjord yta med låg infiltrationskapacitet och vid skyfall rinner vattnet ut i havet. Vid höga havsvattenstånd innebär detta dock att vattnet inte kan rinna undan. Huvudbyggnaden på Marstrand 44:9 ligger ovanpå en stigande klippvägg, och är därför en naturligt upphöjd.



Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och bebyggelsen på Marstrand 44:1 är av äldre karaktär, som bidrar till riksintresset i sin helhet. Bevarandet av kulturmiljön och dess

befintliga byggnader står därför i konflikt mot översvämningsrisken. Äldre byggnader kan även vara känsligare för översvämnningar och riskerar att skadas.



Karta över högsta havsvattennivå, år 2100 (+2,4m, blå), samt nivåerna för marginal på +2,9m (orange) samt +3,4 (röd).

## Planförslag

### *Skyfall*

Planförslaget innebär inga förändringar i befintlig bebyggelsestruktur. Planområdet tillför inte vattenmängder på omkringliggande bebyggelse och påverkar således ingen fastighet runt planområdet negativt. Skulle högt havsvattenstånd och 100-års regn inträffa samtidigt kommer regnvattnet ha problem att rinna undan.

### *Stigande havsnivåer*

För att uppfylla säkerhetsmarginal på 0,5-1 meter över högsta vattenstånd - bör ny bostadsbebyggelse placeras minst 2,9-3,4 meter över nuvarande medelhavsnivå, enligt planeringsnivåerna i Länsstyrelsen i Västra Götalands *Faktablad – Kusten*.

Översvämningsrisken på grund av stigande havsnivåer är överhängande och påverkar Marstrands bebyggelse i stort. Risken för översvämnningar måste hanteras och lösas i ett större sammanhang för att skydda kulturmiljön i Marstrand som helhet. Närheten till havet präglar bebyggelsen och det är svårt att anordna permanenta skyddsbarriärer mot höga vattenstånd utan att allvarligt förändra eller skada miljön negativt. Inom planområdet är det problematiskt att anordna skydd mot översvämnning, sett till platsbrist samt risken för negativ påverkan på kulturmiljön och angränsande hamnområde. En mindre vall eller liknande inom planområdet kan även ge motsatt effekt och påverka omkringliggande bebyggelse negativt. Genom att ta ett helhetsgrepp över risken kan åtgärder som tex. vågbrytare skydda en större del av bebyggelsen.

Fastigheterna inom planområdet är redan bebyggda och bedömningen är att översvämningsrisken kan tolereras för befintlig bebyggelse inom planområdet. Risken för översvämnningar måste dock utredas och åtgärdas på en övergripande nivå, inom de närmsta åren för att undvika skador på befintlig bebyggelse och kulturmiljön.

Vid händelse att bostadsbyggnad skulle brinna ner eller av annan anledning rivas och återuppföras, ska hänsyn till risk för framtida höga vattenstånd vid byggnation tas. För att skydda en eventuell nybyggnad från naturlig översvämmande vatten har därför en planbestämmelse införts att huvudbyggnad ska utföras med vattentät konstruktion.

## PLANBESTÄMMELSER

### Markanvändning

#### Kvartersmark

Planområdet omfattar enbart kvartersmark. Den största delen av kvartersmarken planläggs för bostadsändamål. En mindre del planläggs för parkering.

### Egenskapsbestämmelse för kvartersmark

#### Bebyggandets omfattning

Bestämmelserna för bebyggandets omfattning grundar sig främst i befintliga byggnaders utbredning samt gällande stadsplan.

Förslaget innebär att mark för bostadsändamål får bebyggas enligt nuvarande huvudbyggnads utbredning. I övrigt får marken inte förses med byggnad, med undantag för en komplementbyggnad på fastigheten Marstrand 44:1.

Mark planlagd för parkering får inte förses med byggnad.

#### Utförande

Vid nybyggnad ska huvudbyggnad utföras med vattentät konstruktion så att byggnad skyddas från naturligt översvämmande vatten.

#### Höjd och takvinkel

Höjden på byggnaderna föreslås regleras med byggnadshöjd över angivet nollplan. Det innebär att huvudbyggnaden på fastigheten Marstrand 44:1 får uppföras till högst +7,0 meter.

Huvudbyggnaden på fastigheten Marstrand 44:9 får uppföras till högst +9,6 meter. Takvinkeln ska vara mellan 30 och 35 grader.

Komplementbyggnad får uppföras till högst 3,0 meter i byggnadshöjd.

#### Utformning

Förslaget innebär att takmaterial ska vara rött, oglaserat tegel och vara utformat som sadeltak.

På fastigheten Marstrand 44:1 får frontespis uppföras utöver gällande byggnadshöjd.

#### Varsamhet

Förslaget reglerar att fasader ska vara av trä, som ska målas med mild, ljus färg. Byggnaders yttre ska också gestaltas med särskilt beaktande av ortens särpräglade miljö, vilken är av riksintresse från kulturhistorisk synpunkt. Ortens särpräglade miljö beskrivs i planbeskrivningen, under Kulturmiljö på sidan 10-11.

Föreslaget reglerar även att tomters karaktär gällande att den tydliga avgränsningen mot gata ska bevaras. Avgränsningarna som finns inom planområdet är en variation av murar av sten, husgrund, berg och vitt spjälstaket.

## **Administrativa bestämmelser**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden föreslås vara 5 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetid innebär bl.a. att om en detaljplan ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter en detaljplan att gälla. Den kan dock ersättas med en ny, ändras eller upphävas utan att rättigheter, såsom outnyttjade större byggrätter som uppkommit genom planen, behöver beaktas och kompenseras.

### **Strandskydd**

Strandskyddet är idag upphävt för hela planområdet men återinträder genom upprättandet av en denna nya detaljplan. Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet.

### **Upplysningar**

Tomtindelning (lantmäteriets aktnummer 14-MAR-667) fastställd 1957-03-02 upphävs för samtliga fastigheter inom planområdet.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Miljökonsekvenser**

Planförslaget bedöms vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål.

### **Konsekvenser för kulturmiljön**

Bestämmelserna från stadsplan ”*del av Marstrand*”, aktnummer 878, lagakraftvunnen 1982-10-07 har tolkats och används för fastigheterna inom det aktuella planområdet. Denna detaljplan kommer varken begränsa eller tillåta mer än gällande stadsplan då byggnadernas utbredning och höjd regleras likt tidigare stadsplan.

Upphävandet av tomtindelningen innebär att annan fastighetsindelning än tidigare är möjlig. Fastighetsindelningen bedöms ej påverka kulturmiljön då bebyggelsens omfattning är densamma.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5år.

### Fastighetsindelning

Upprättande av detaljplan innebär att tomtindelning fastställd 1957 (14-MAR-667) upphävs. Eventuell ny fastighetsbildning ska prövas enligt villkoren i fastighetsbildningslagen. Efter upphävandet, när beslut om antagande av detaljplan vunnit laga kraft, kan önskad fastighetsbildning ske.

### Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats inom planområdet varför frågan om huvudmannaskap ej är aktuell.

### Markförvärv

Fastighetsägare till Marstrand 44:1 ska förvärva två mindre delar av Marstrand 44:2. En mindre del av Marstrand 44:1 kommer överföras till Marstrand 44:2. Fastighetsägare till Marstrand 44:1 kommer även förvärva del av Marstrand 44:9.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägare

Fastigheterna Marstrand 44:1 och Marstrand 44:2 är privatägda. Marstrand 44:2 ägs av Kungälv kommun.

### Fastighetsbildning

Del av Marstrand 44:2 och del av Marstrand 44:9 kommer överföras till 44:1. Fastigheten Marstrand 44:2 kommer överföras till Kungälv kommun fastighet Marstrand 6:55.

Ansökan om fastighetsbildning söks av berörda fastighetsägare. Kostnaden för fastighetsbildningen fördelas mellan fastighetsägarna. Överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tecknas, där även fördelning av fastighetsbildningskostnaden regleras.

Kommunen kommer att tillse att fastighetsbildning söks för genomförande av detaljplanen i den del som berör den kommunala parkeringen på Marstrand 44:2.

### Gemensamhetsanläggningar

Det finns inte några befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet och det är inte aktuellt att inrätta några nya till följd av nu aktuell planläggning.

### Ledningsrätt

Det finns inte några befintliga ledningsrätter inom det aktuella planområdet.

### Servitut

Det finns inte några befintliga servitut inom aktuellt planområde.

## **Ekonomiska frågor**

### **Detaljplaneekonomi**

Planarbetet bekostas av Kungälv kommun enhet Trafik-Gata-Park. Ett plankostnadsavtal har upprättats.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

*Ida Andersson, Planarkitekt, Samhälle och utveckling/Plan*

*Ann Ek, Parkeringshandläggare, Samhälle och utveckling/Trafik-Gata-Park*

*Johan Hellborg, Planarkitekt, Samhälle och utveckling/Plan*

*Charlotta Lindström, Mark- och exploateringsingenjör, Samhälle och utveckling/Kart och Mark*

*Jimmy Sandberg, Parkeringshandläggare, Samhälle och utveckling/Trafik-Gata-Park*

Kungälv kommun 2021-10-20

För Samhälle och utveckling

Ida Andersson  
Planarkitekt

Ida Brogran  
Enhetschef Plan